

Flash España

Madrid, 28 de enero de 2014
Análisis Económico

Unidad de España

Hipotecas sobre vivienda noviembre 2013: tres meses en positivo pero persiste la debilidad

Durante el mes de noviembre se registraron 13.933 hipotecas sobre vivienda, lo que supone, tras corregir las variaciones estacionales propias del mes, un incremento del 1,2% respecto al registro de octubre. Se encadenan así, tres meses de crecimiento, lo que no evita que la actividad del mercado hipotecario siga manteniéndose débil. Por su parte, tras el importante crecimiento del mes de octubre, el importe medio de las hipotecas en noviembre cayó en torno al 6% m/m.

- **Tercer mes de crecimiento consecutivo en un entorno de actividad débil**

Durante el mes de noviembre se registraron 13.933 hipotecas sobre viviendas, una cifra algo mayor a la observada en el pasado mes de agosto, cuando se alcanzó el mínimo al registrarse poco más de 12.000 hipotecas, pero que mantiene la actividad hipotecaria en mínimos. Una vez corregida la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec), las hipotecas registradas en noviembre aumentaron a una tasa de crecimiento intermensual del 1,2%, en línea con lo esperado, siendo este el tercer mes consecutivo en que se aprecia un crecimiento de las hipotecas tras seis meses de continuos ajustes. Con este aumento, el registro de hipotecas durante el mes de noviembre mostró una evolución mejor que la de las compraventas de vivienda que durante el penúltimo mes de 2013 mostraron una contracción del 1,3% m/m (cvec). De este modo, por tercer mes consecutivo, se aprecia una ligera reducción de la proporción de las viviendas compradas sin préstamo hipotecario (véanse Gráficos 1 y 2).

Con todo, durante los once primeros meses del año se registraron unas 185.300 hipotecas, el 27,8% menos que las registradas en el mismo periodo de 2012, representando, tan solo, el 14,7% de las que se inscribieron entre enero y noviembre de 2006, cuando se inscribieron casi 1,26 millones de hipotecas (véase el Gráfico 3).

- **El importe medio hipotecario desciende en noviembre**

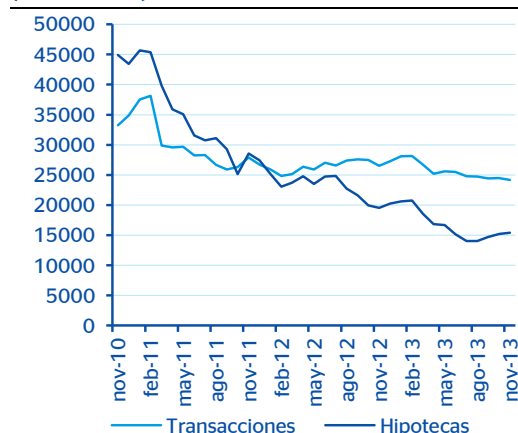
Tras el notable crecimiento del mes de octubre, el importe medio de las hipotecas sobre vivienda registradas en noviembre mostró un importante ajuste, descendiendo a una tasa del 5,9% m/m (cvec). Con esto el importe medio hipotecario se situó en torno a los 97.600 euros tras corregir las variaciones estacionales propias del mes, niveles similares a los de los meses de agosto y septiembre de 2013 (véase Gráfico 4).

- **Demanda doméstica débil en un escenario de estabilidad de tipos de interés**

En noviembre, el principal tipo de interés al que se referencian las hipotecas en España, el Euribor a 12 meses, se situó el 0,50%, lo que supone una reducción de cuatro puntos básicos respecto al registro del mes de octubre. Sin embargo, pese al bajo nivel del tipo de referencia, las condiciones financieras siguen manteniendo el tipo medio de los préstamos libres para adquisición por encima del 3%.

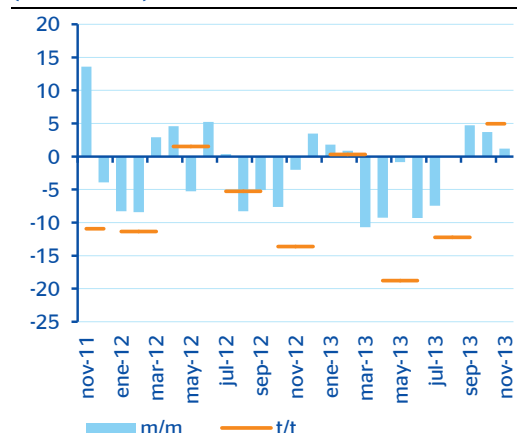
La escasa actividad en el mercado hipotecario es una respuesta a la debilidad que continúa mostrando la demanda doméstica de vivienda. Dado que buena parte de las compras de vivienda por parte de extranjeros e inversores no se realizan con préstamo hipotecario, el mejor comportamiento de estos segmentos de la demanda sigue sin reflejarse en el mercado hipotecario.

Gráfico 1

España: hipotecas y transacciones de vivienda (datos CVEC)


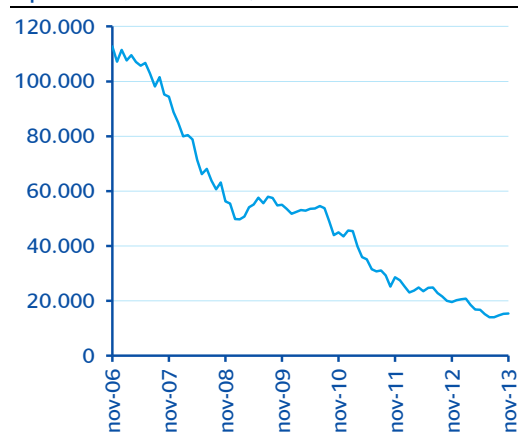
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 2

España: número de hipotecas concedidas (datos CVEC)


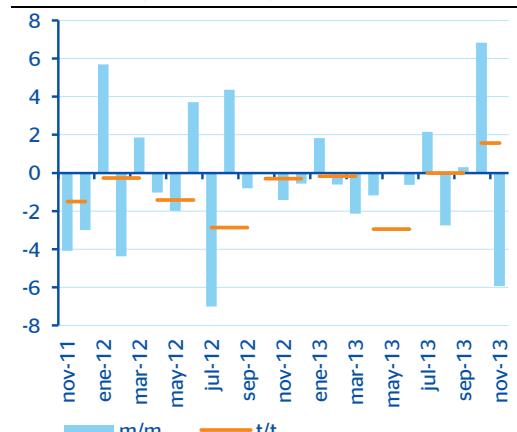
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 3

España: evolución histórica del número de hipotecas (datos CVEC)


Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 4

España: importe medio de hipotecas concedidas (datos CVEC)


Fuente: BBVA Research a partir de INE

AVISO LEGAL

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.