

Flash España

Madrid,
26 de febrero de 2014
Análisis Económico

Unidad de España

Hipotecas sobre vivienda diciembre 2013: finaliza un año de caídas

Durante el mes de diciembre se registraron 12.329 hipotecas sobre vivienda, lo que supone, tras corregir las variaciones estacionales propias del mes, un descenso del 5,9% respecto al registro de noviembre. Se encadenan así, dos meses de caídas importantes que contrastan con la evolución de las compraventas de viviendas, que en los últimos dos meses del año crecieron a un promedio del 0,5% m/m. Por su parte, el importe medio de las hipotecas en diciembre también disminuyó a una tasa intermensual del 2,0%.

- **Las hipotecas registradas en diciembre caen a pesar del aumento del registro de ventas**

Durante el mes de diciembre de 2013 se registraron 12.329 hipotecas sobre viviendas, la cifra más baja desde el pasado mes de agosto, cuando se alcanzó el mínimo con poco más de 12.100 hipotecas, lo que mantiene la actividad hipotecaria en mínimos. Una vez corregida la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec), las hipotecas registradas en diciembre disminuyeron el 5,9% respecto al mes anterior. A pesar de todo, en el último trimestre del pasado año el número de hipotecas superó en un 2% al del trimestre anterior.

Esta evolución contrasta con la observada en las compraventas, que durante el pasado mes de diciembre se incrementaron en torno al 2,1% m/m (cvec), lo que ha vuelto a provocar un incremento de la proporción de viviendas compradas sin préstamo hipotecario. (véanse Gráficos 1 y 2).

Con todo, finaliza un nuevo año de recortes para el mercado hipotecario. Así, durante 2013 se registraron unas 198.000 hipotecas, el 28% menos que las 274.000 registradas en 2012. Así, las hipotecas de 2013 representaron, tan solo, el 14,7% de las que se inscribieron 2006, cuando se firmaron casi 1,26 millones de hipotecas (véase el Gráfico 3).

- **Nuevo descenso del importe medio hipotecario**

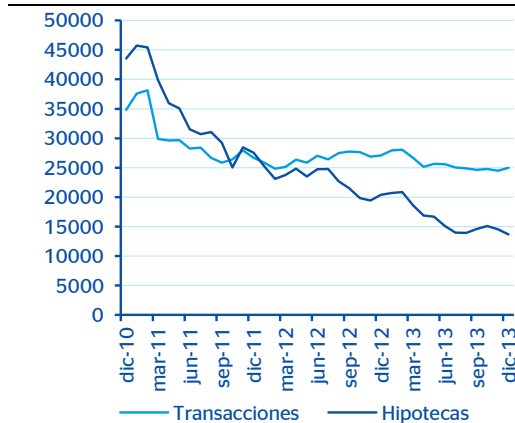
Tras el ajuste del mes de noviembre, el importe medio de las hipotecas sobre vivienda registradas en diciembre volvió a ajustarse, esta vez a una tasa superior, en torno al 2,0% m/m (cvec). Con esto, dicho importe se situó ligeramente por debajo de los 100.000 euros, una vez corregida la estacionalidad propia del mes. Así, durante 2013 el importe medio de las nuevas hipotecas fue algo superior a los 99.500 euros, un 3,3% menos que los 103.000 euros en que se situó el importe medio en 2012 (véase Gráfico 4).

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

En diciembre, el principal tipo de interés al que se referencian las hipotecas en España, el Euribor a 12 meses, se situó el 0,54%, ligeramente por encima del 0,51% del mes de noviembre. 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%.

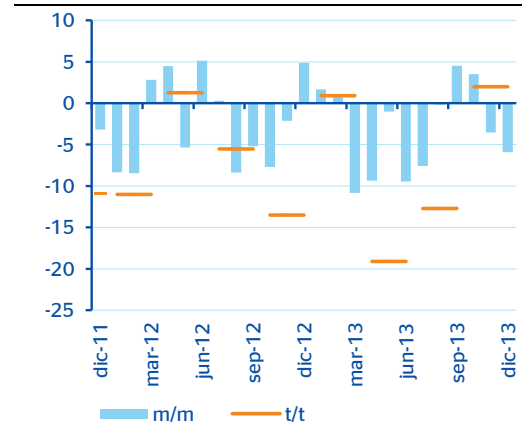
Durante el mes de diciembre, el aumento intermensual de las ventas de vivienda no se plasmó en una recuperación de la actividad hipotecaria. La explicación a esta diferencia podría encontrarse en una mayor proporción de operaciones realizadas por extranjeros e inversores, los cuales, en su mayoría, adquieren las viviendas sin necesidad de recurrir a financiación ajena. Así, el mejor comportamiento de estos segmentos de la demanda seguiría sin reflejarse en el mercado hipotecario. En consecuencia, la escasa actividad que registra el mercado hipotecario es una respuesta a la debilidad que continúa mostrando la demanda doméstica de vivienda.

Gráfico 1
España: hipotecas y transacciones de vivienda (datos CVEC)



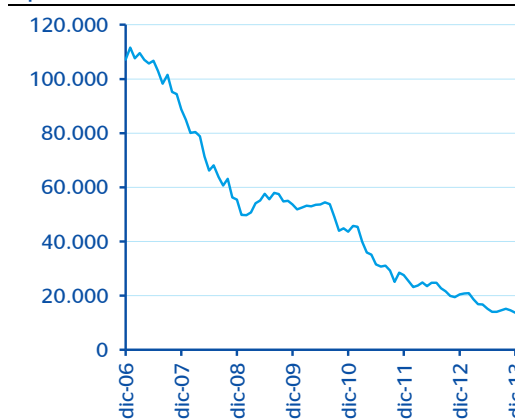
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 2
España: número de hipotecas concedidas (datos CVEC)



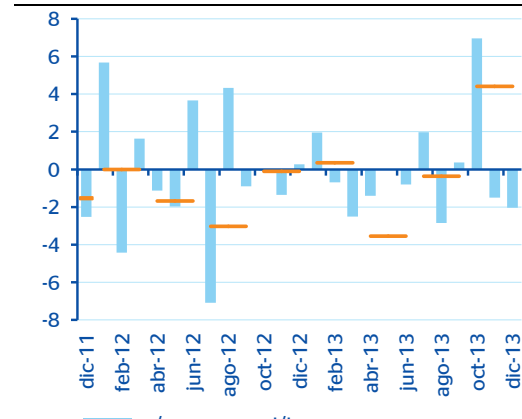
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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.