

# Flash España

Madrid,  
27 de marzo de 2014  
Análisis Económico

Unidad de España

## Hipotecas sobre vivienda enero 2014: el año comienza con crecimiento

Durante el mes de enero se registraron 17.464 hipotecas sobre vivienda, lo que supone, tras corregir las variaciones estacionales propias del mes, un incremento del 0,9% respecto al registro del mes de diciembre. Este comportamiento, algo mejor al esperado, contrasta con los retrocesos de los dos meses precedentes. Por su parte, el importe medio de las hipotecas durante el mes de enero también aumentó, en este caso a una tasa intermensual del 0,7%.

- **Aumentan las hipotecas registradas en el mes de enero**

Durante enero de 2014 se registraron 17.464 hipotecas sobre viviendas -un 41,6% más que en el mes de diciembre-, siendo el mayor registro de los últimos ocho meses. Sin embargo, en términos interanuales la cifra fue un 31,4% inferior a la de enero de 2012. Un descenso que se explica por la repercusión que tuvo la eliminación de las ventajas fiscales en las ventas y que supuso un adelantamiento de las mismas a los últimos meses de 2012. Así, teniendo en cuenta que los registros suelen recoger operaciones realizadas hasta tres meses antes al momento del registro, buena parte del descenso interanual de enero de 2014 se explica por este efecto base.

De hecho, una vez corregida la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec), las hipotecas registradas mostraron una recuperación del 0,9% respecto al mes anterior. Esta evolución ha sido algo mejor a la esperada ya que las previsiones apuntaban a una reducción del 2,7% m/m (cvec).

Este incremento ha propiciado una pequeña reducción de la proporción de viviendas compradas sin préstamo hipotecario. Aun así, las estadísticas de hipotecas y transacciones muestran que alrededor del 40% de las viviendas se compraron sin recurrir a un préstamo hipotecario. (véanse Gráficos 1 y 2).

- **Pequeña recuperación del importe medio hipotecario**

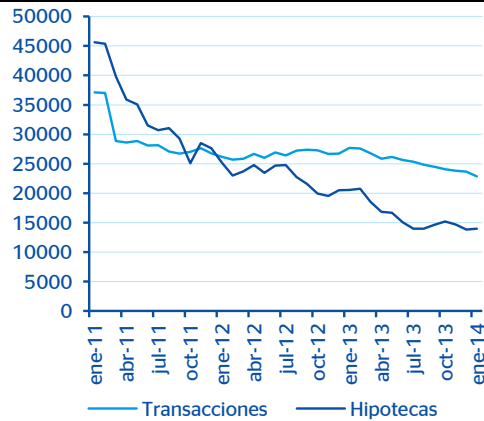
Después de los ajustes de los dos meses anteriores, el importe medio de las hipotecas sobre vivienda registradas en enero mostró una pequeña recuperación al crecer a una tasa intermensual del 0,7% (cvec). Con esto, una vez corregida la estacionalidad propia del mes, dicho importe recuperó ligeramente la cota de los 100.000 euros que había perdido el mes anterior, situándose en los 100.615 euros. (véase Gráfico 4).

- **Las condiciones financieras permanecen estables**

En enero, el principal tipo de interés al que se referencian las hipotecas en España, el Euribor a 12 meses, se situó el 0,56%, ligeramente por encima del 0,54% del mes de diciembre. Pese a todo, las condiciones financieras siguen manteniendo el tipo medio de los préstamos libres para adquisición por encima del 3%.

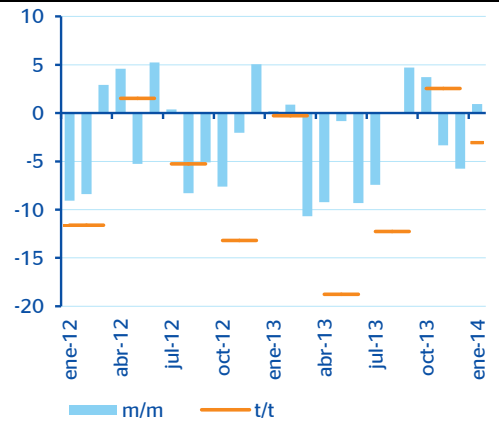
A pesar de esta ligera recuperación, la actividad hipotecaria en España continúa siendo muy inferior a la de años precedentes. De hecho, las 17.646 hipotecas registradas en enero del presente año sólo representan el 14% de las registradas en el mismo mes de 2007. De este modo, la recuperación del mercado hipotecario en España pasa por el aumento de compras de viviendas por parte de los demandantes domésticos.

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



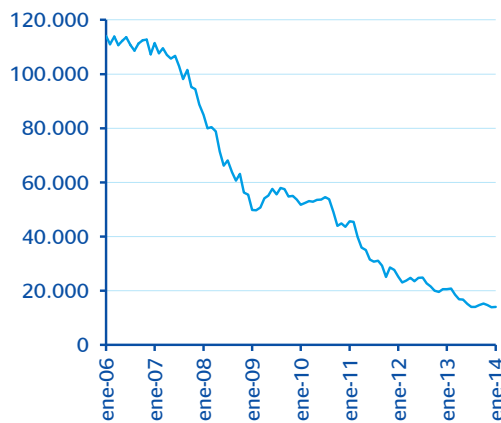
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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



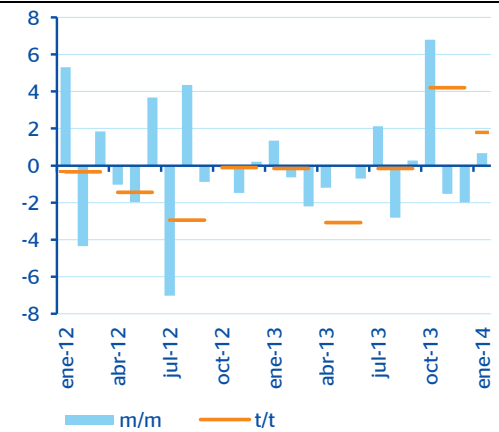
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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.