

Flash España

España: hipotecas sobre viviendas noviembre 2011

Durante noviembre de 2011 se firmaron 28.113 hipotecas sobre viviendas, una cifra notablemente superior a las poco más de 22.100 del mes anterior. Así, corrigiendo la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec), la concesión de hipotecas se incrementó un 8,6% m/m, un crecimiento que se debe, sobre todo, al mal dato del mes de octubre y que sigue manteniendo al mercado hipotecario en zona de mínimos. Por su parte, el importe medio de las hipotecas sigue mostrando elevada volatilidad. En noviembre se situó en 109.662 euros y a pesar de registrar un incremento del 3,6% m/m cvec, sigue anclado muy próximo a los niveles mínimos alcanzados en estos últimos meses.

- **Durante el mes de noviembre se firmaron 28.113 créditos hipotecarios sobre viviendas, un 8,6% (cvec) más que en octubre**

Durante el mes de noviembre se firmaron 28.113 créditos hipotecarios sobre viviendas, lo que supone un incremento del 26,7% respecto al mes anterior. Un crecimiento muy importante que responde, sobre todo, al mal comportamiento que mostró el mercado durante el pasado mes de octubre cuando las hipotecas firmadas sobre vivienda no alcanzaron ni las 22.200, el nivel histórico más bajo. Sin embargo, este comportamiento también se observó durante 2010 ya que el aparente buen dato de noviembre vino precedido de contracción importante en octubre (-25,6% t/t).

Corrigiendo los datos de variaciones estacionales y efectos de calendario, el número de hipotecas firmadas sobre viviendas en noviembre experimentó un crecimiento del 8,6% m/m cvec tras varios meses de resultados negativos (exceptuando el mes de agosto). Por su parte, la tasa de crecimiento intertrimestral en noviembre mostró una caída del 6,4% cvec, inferior a la del segundo y tercer trimestre del año (Gráfico 1).

- **La tasa de crecimiento interanual sigue influenciada por el efecto base asociado al cambio fiscal de la vivienda del mes de enero**

La comparación interanual sigue siendo negativa y durante noviembre de 2011 el número de hipotecas firmadas fue un 36,4% inferior al del noviembre de 2010. Con todo, durante los once primeros meses del año el número de hipotecas sobre viviendas se redujo un 32,4% respecto al mismo periodo de 2010. Una contracción algo superior a la observada en las transacciones de viviendas que, en el mismo espacio temporal, cayeron el 23,4%. Unos datos que, en ambos casos, muestran un debilitamiento de la demanda en 2011 debido al adelantamiento de ventas que se produjo en 2010 como consecuencia del cambio en la fiscalidad e la vivienda y, cómo no, a la incapacidad de crear empleo de la economía española.

Con todo, la tendencia negativa de la tasa de crecimiento interanual de la media móvil 12 meses sigue acentuándose y en los últimos doce meses, hasta septiembre, las hipotecas firmadas fueron -31,2% menos que las firmadas durante los doce meses anteriores (Gráfico 2).

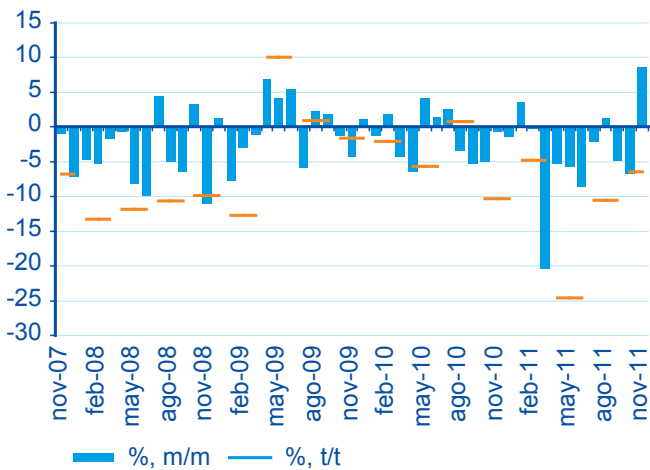
- **El importe medio sigue mostrando una elevada volatilidad. Tras el mal dato de octubre durante noviembre volvió a recuperarse**

El importe medio de las hipotecas sobre vivienda en noviembre ascendió a 109.662 euros, experimentando una ligera recuperación (3,3% m/m) respecto al mes de octubre. Corrigiendo la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, el importe medio experimentó un aumento del 3,6% m/m cvec (Gráfico 3). En cualquier caso, en los últimos meses el importe medio de las hipotecas muestra una elevada volatilidad que puede deberse a la combinación de diferentes factores. Por un lado, la caída de los precios estaría empujando el importe medio de las hipotecas a la baja. Sin embargo, por otro lado, el importe medio podría verse incrementado por la mayor necesidad de capital de los hogares a la hora de adquirir un préstamo hipotecario para adquirir una vivienda y por el aumento de ventas de viviendas provenientes de las entidades financieras (con el objetivo de reducir su stock de viviendas, las entidades financieras ofertan condiciones de financiación más ventajosas, en volumen y en plazo, a los clientes que adquieran las viviendas que acumulan en su balance).

De este modo, la ligera recuperación del importe medio en noviembre habría contribuido a reducir la tendencia de deterioro de la tasa de crecimiento interanual de la media móvil 12 meses que venía observándose desde mediados de 2011, llevándola a una caída respecto a los doce meses anteriores del 4,2% (Gráfico 4). En cualquier caso, el mercado hipotecario en los próximos meses seguirá influenciado por la persistencia de las tensiones financieras y la debilidad de la economía que condicionarán, de manera importante, la demanda residencial.

Gráfico 1

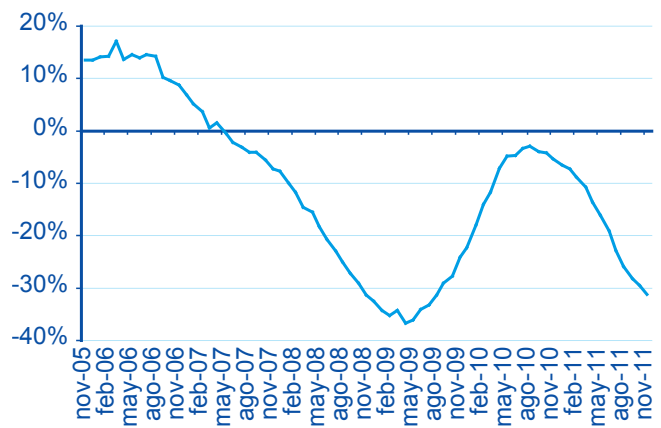
España: número de hipotecas concedidas (Datos CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 2

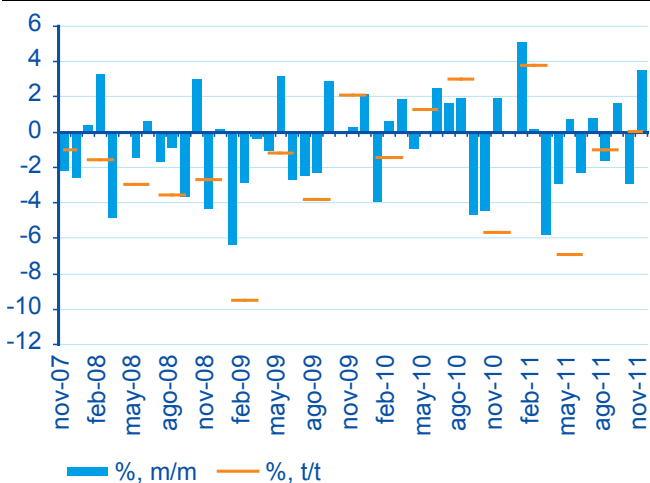
España: número de hipotecas concedidas (a/a 12 meses)



Fuente: BBVA Research a partir de Ministerio de Fomento

Gráfico 3

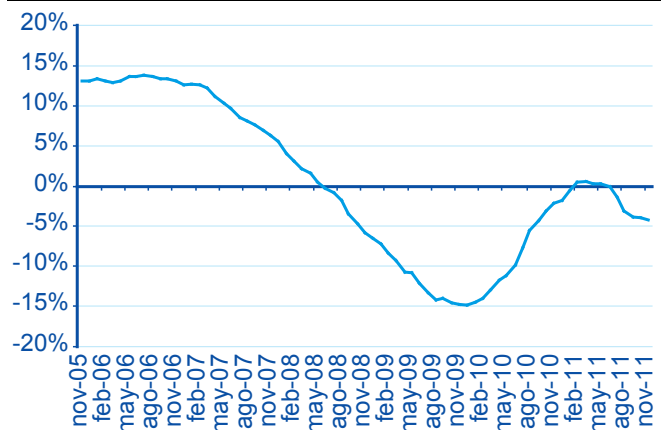
España: importe medio de hipotecas concedidas (Datos CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 4

España: importe medio de hipotecas (a/a 12 meses)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Unidad de España

BBVA RESEARCH



Castellana 81, Planta 7ª, 28046 Madrid | Tel.: +34 91 374 60 00 | www.bbva.com

AVISO LEGAL

Este documento, así como los datos, opiniones, estimaciones, previsiones y recomendaciones contenidas en el mismo, han sido elaborados por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (en adelante "BBVA"), con la finalidad de proporcionar a sus clientes información general a la fecha de emisión del informe y están sujetas a cambio sin previo aviso. BBVA no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud de compra o suscripción de valores o de otros instrumentos o de realización o cancelación de inversiones, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El inversor que tenga acceso al presente documento debe ser consciente de que los valores, instrumentos o inversiones a que el mismo se refiere pueden no ser adecuados para sus objetivos específicos de inversión, su posición financiera o su perfil de riesgo ya que no han sido tomadas en consideración para la elaboración del presente informe, por lo que debe adoptar sus propias decisiones de inversión teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurándose el asesoramiento específico y especializado que pueda ser necesario. El contenido del presente documento se basa en informaciones que se estiman disponibles para el público, obtenidas de fuentes que se consideran fiables, pero dichas informaciones no han sido objeto de verificación independiente por BBVA por lo que no se ofrece ninguna garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección. BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido. El inversor debe tener en cuenta que la evolución pasada de los valores o instrumentos o los resultados históricos de las inversiones, no garantizan la evolución o resultados futuros.

El precio de los valores o instrumentos o los resultados de las inversiones pueden fluctuar en contra del interés del inversor e incluso suponerle la pérdida de la inversión inicial. Las transacciones en futuros, opciones y valores o instrumentos de alta rentabilidad (high yield securities) pueden implicar grandes riesgos y no son adecuados para todos los inversores. De hecho, en ciertas inversiones, las pérdidas pueden ser superiores a la inversión inicial, siendo necesario en estos casos hacer aportaciones adicionales para cubrir la totalidad de dichas pérdidas. Por ello, con carácter previo a realizar transacciones en estos instrumentos, los inversores deben ser conscientes de su funcionamiento, de los derechos, obligaciones y riesgos que incorporan, así como los propios de los valores subyacentes a los mismos. Podría no existir mercado secundario para dichos instrumentos.

BBVA o cualquier otra entidad del Grupo BBVA, así como sus respectivos directores o empleados, pueden tener una posición en cualquiera de los valores o instrumentos a los que se refiere el presente documento, directa o indirectamente, o en cualesquiera otros relacionados con los mismos; pueden negociar con dichos valores o instrumentos, por cuenta propia o ajena, proporcionar servicios de asesoramiento u otros servicios al emisor de dichos valores o instrumentos, a empresas relacionadas con los mismos o a sus accionistas, directivos o empleados y pueden tener intereses o llevar a cabo cualesquiera transacciones en dichos valores o instrumentos o inversiones relacionadas con los mismos, con carácter previo o posterior a la publicación del presente informe, en la medida permitida por la ley aplicable.

Los empleados de los departamentos de ventas u otros departamentos de BBVA u otra entidad del Grupo BBVA pueden proporcionar comentarios de mercado, verbalmente o por escrito, o estrategias de inversión a los clientes que reflejen opiniones contrarias a las expresadas en el presente documento; asimismo BBVA o cualquier otra entidad del Grupo BBVA puede adoptar decisiones de inversión por cuenta propia que sean inconsistentes con las recomendaciones contenidas en el presente documento. Ninguna parte de este documento puede ser (i) copiada, fotocopiada o duplicada en ningún modo, forma o medio (ii) redistribuida o (iii) citada, sin el permiso previo por escrito de BBVA. Ninguna parte de este informe podrá reproducirse, llevarse o transmitirse a aquellos Países (o personas o entidades de los mismos) en los que su distribución pudiera estar prohibida por la normativa aplicable. El incumplimiento de estas restricciones podrá constituir infracción de la legislación de la jurisdicción relevante.

Este documento será distribuido en el Reino Unido únicamente a (i) personas que cuentan con experiencia profesional en asuntos relativos a las inversiones previstas en el artículo 19(5) de la ley de servicios y mercados financieros de 2000 (promoción financiera) de la orden de 2005, (en su versión enmendada, en lo sucesivo, la "orden") o (ii) entidades de grandes patrimonios sujetas a lo dispuesto en el artículo 49(2)(a) a (d) de la orden o (iii) personas a las que legalmente se les pueda comunicar una invitación o propuesta para realizar una inversión (según el significado del artículo 21 de la ley de servicios y mercados financieros de 2000) (en adelante, todas estas personas serán "personas relevantes"). Este documento está dirigido únicamente a las personas relevantes y las personas que no sean personas relevantes no se deberán basar en el mismo ni actuar de conformidad con él. Las inversiones o actividades de inversión a las que hace referencia este documento sólo están disponibles para personas relevantes y sólo se realizarán con personas relevantes.

Ninguna parte de este informe podrá reproducirse, llevarse o transmitirse a los Estados Unidos de América ni a personas o entidades americanas. El incumplimiento de estas restricciones podrá constituir infracción de la legislación de los Estados Unidos de América.

El sistema retributivo del/los analista/s autor/es del presente informe se basa en una multiplicidad de criterios entre los cuales figuran los ingresos obtenidos en el ejercicio económico por BBVA e, indirectamente, los resultados del Grupo BBVA, incluyendo los generados por la actividad de banca de inversiones, aunque éstos no reciben compensación basada en los ingresos de ninguna transacción específica de banca de inversiones.

BBVA no es miembro de FINRA y no está sujeta a las normas de revelación previstas para sus miembros.

"BBVA está sometido al código de conducta de los Mercados de Valores del Grupo BBVA, el cual incluye, entre otras, normas de conducta establecidas para prevenir y evitar conflictos de interés con respecto a las recomendaciones, incluidas barreras a la información. El Código de Conducta en los Mercados de Valores del Grupo BBVA está disponible para su consulta en la dirección Web siguiente: www.bbva.com / Gobierno Corporativo".

BBVA es un banco supervisado por el Banco de España y por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, e inscrito en el registro del Banco de España con el número 0182.