

# Flash España

## España: hipotecas sobre vivienda febrero 2012

La firma de hipotecas volvió a contraerse en el mes de febrero de manera importante al firmarse 26.415 préstamos hipotecarios sobre vivienda, un 7,9% m/m tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec), un deterioro similar al del mes anterior. El importe medio de la hipoteca ascendió a 104.868 euros, un 2,5% cvec menos que en el pasado mes de enero.

- **Durante el mes de febrero se firmaron 26.415 hipotecas sobre viviendas, un 7,9% (cvec) menos que en el mes anterior**

Durante el mes de febrero se firmaron 26.415 préstamos hipotecarios sobre vivienda, un 9,4% menos que en enero. Al corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, la serie indica que la variación intermensual fue del -7,9%, una caída similar a la del mes precedente (-8,0% m/m cvec). Con esto, después de tres meses consecutivos de contracción, la tasa de crecimiento intertrimestral (cvec) se ha situado en el -8,4%, ligeramente por debajo de la del último trimestre de 2011 (Gráfico 1).

En términos interanuales, en febrero de 2012 se ha producido el mayor recorte del mercado hipotecario desde el estallido de la crisis inmobiliaria. Pero ello no debe achacarse sólo a una menor actividad, sino que la mayor parte de este descenso se debe a un efecto base. Este efecto se deriva de la expansión que experimentó la demanda a finales de 2010 como consecuencia de la eliminación de la deducción por compra de vivienda. Sin embargo debido al desfase temporal existente entre el momento de la contratación del préstamo y su inscripción en el Registro de la Propiedad (que puede ser de tres meses), en la estadística el efecto quedó reflejado en los meses de 2011 con aumentos importantes de hipotecas en los meses de enero y febrero del pasado año.

De este modo, la actividad hipotecaria sigue sin salir de la zona de mínimos y, por el momento, no se vislumbra ningún cambio de tendencia (Gráfico 2).

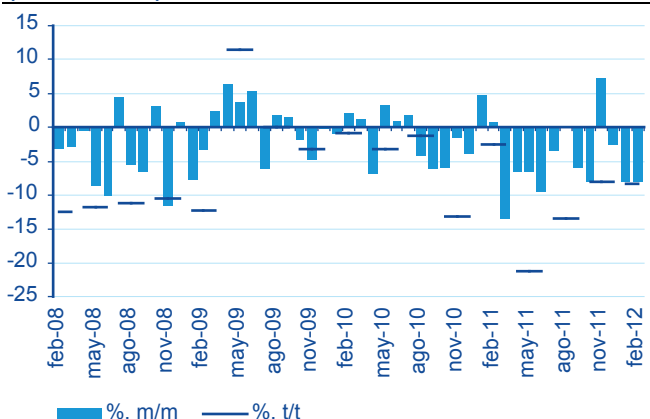
- **El importe medio cae un 2,5% m/m (cvec) y continúa mostrando gran volatilidad**

El importe medio de las hipotecas sobre vivienda ascendió a 104.868 euros durante el mes de febrero, un 2,2% menos que en el mes de enero. Corrigiendo la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, la contracción del importe medio se situó en el 2,5% m/m (Gráfico 3). Por su parte, el comportamiento tendencial del importe medio hipotecario se volvió más negativa durante el mes de febrero (Gráfico 4), un comportamiento en línea con el comportamiento que viene exhibiendo el precio de la vivienda.

- **El mercado hipotecario sigue sin alejarse de la zona de mínimos**

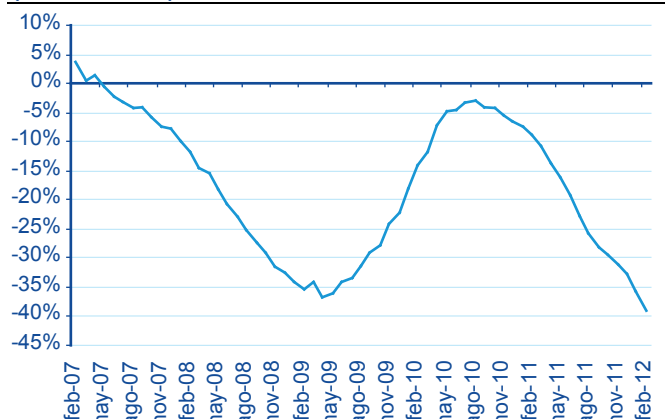
El mantenimiento de los tipos de interés en valores mínimos (en febrero el Euribor cerró al 1,68%) no va a ser suficiente para estimular el mercado hipotecario. Las tensiones financieras, que mantienen el tipo medio de los préstamos libres para adquisición de vivienda en niveles más elevados (3,82% en febrero), junto con la contracción esperada de la economía en 2012 y el consecuente deterioro del mercado de trabajo, seguirán condicionando el funcionamiento de este mercado en los próximos meses. Así, en el corto plazo, no se espera que la actividad hipotecaria no se aleje mucho de la zona de mínimos en la que continúa anclada.

Gráfico 1  
España: número de hipotecas concedidas (Datos CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

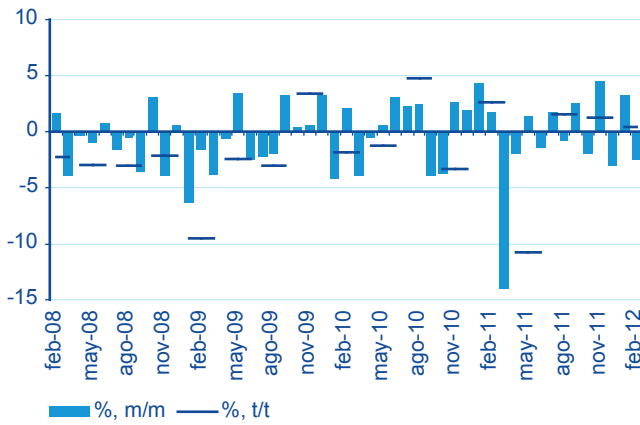
Gráfico 2  
España: número de hipotecas concedidas (a/a 12 meses)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 3

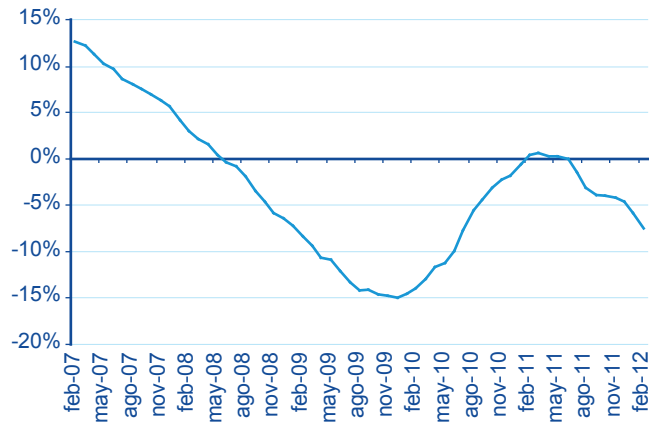
### España: importe medio de hipotecas concedidas (Datos CVEC)



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



Pº Castellana 81, planta 7ª, 28046 Madrid | Tel.: +34 91 374 60 00 | [www.bbva.com](http://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](http://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.**