

# Flash España

Madrid, 28 de mayo de 2013  
Análisis Económico

Unidad de España

## Hipotecas sobre vivienda marzo 2013: fuerte contracción después de tres meses de recuperación transitoria

Durante el mes de marzo de 2013 se firmaron 16.270 hipotecas sobre vivienda, registrándose un mínimo histórico. Tras corregir la serie de las variaciones estacionales propias del mes, la concesión de hipotecas se contrajo el 9,7% respecto al mes de febrero. Una caída más acusada que la de las compraventas que, en el mismo mes, retrocedió el 3%. El importe medio hipotecario en marzo también alcanzó un mínimo al descender hasta los 96.676 euros.

- **La concesión de hipotecas se contrae fuertemente en marzo**

Durante marzo de 2013 se firmaron 16.270 hipotecas sobre viviendas, lo que supone una contracción del 32,8% respecto al mes anterior. Comparando este dato con el de meses de marzo de años anteriores se aprecia cómo la contracción en esta ocasión ha sido más intensa que en los tres años anteriores. De hecho, la caída es mucho mayor que la experimentada en marzo de 2011, año en el que también entró en vigor una reforma fiscal en materia de vivienda (véase Gráfico 1). En el análisis hay que tener en cuenta que debido a desfase temporal entre la concesión de la hipoteca y su inscripción en el Registro los datos de marzo estarían haciendo referencia a operaciones realizadas en enero, justo el mes en el que entró en vigor la desaparición de la deducción por compra de vivienda y la subida del IVA de la vivienda. Por ello, la caída intermensual del mes de marzo estaría comparando, en su mayor parte, operaciones realizadas en enero de 2013 y en diciembre de 2012, último mes en el que la compra de vivienda gozaba de beneficios fiscales e IVA súper reducido, lo que dio lugar a un notable aumento de ventas de viviendas.

Tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec), la caída de las hipotecas se situó en el 9,7% m/m, lo que contrasta con el crecimiento de los tres meses anteriores (véase Gráfico 3).

En términos interanuales también se intensifica el deterioro. Así, durante el tercer mes del presente año la firma de hipotecas cayó el 34,7% respecto al mismo mes de 2012.

- **Aumenta la diferencia entre las operaciones de compraventas y la firma de hipotecas**

Como se viene observando desde finales de 2011 el número de ventas de viviendas supera al número de hipotecas sobre vivienda. Durante el mes de marzo de 2013 esta diferencia se ha incrementado, lo que indica un aumento de las compras de vivienda realizadas sin préstamo hipotecario (véase Gráfico 2).

- **El importe medio de la hipotecas cae a niveles mínimos**

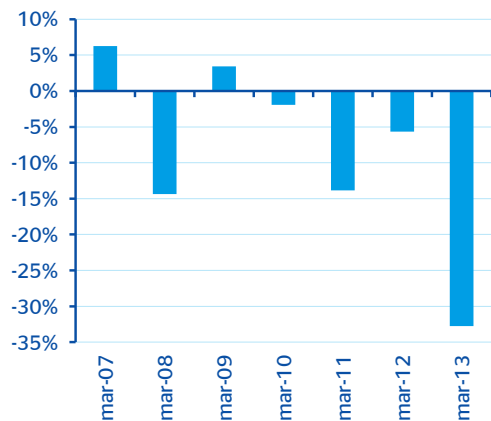
Durante el mes de febrero el importe medio de las hipotecas sobre vivienda se situó por debajo de los 100.000 euros, cayendo hasta los 96.676 euros. Tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, la reducción del importe medio fue del 1,7% respecto al mes de febrero (véase Gráfico 5).

- Se confirma el carácter transitorio de la recuperación registrada en los tres meses anteriores

Durante el mes de marzo el principal tipo de interés al que se referencian las hipotecas en España, el Euribor a 12 meses, se situó el 0,55%, cayendo 4 puntos básicos respecto al mes de febrero, rompiendo la suave tendencia alcista de los dos meses anteriores. En contraste, las condiciones financieras siguen manteniendo el tipo medio de los préstamos libres para adquisición de vivienda en tasas ligeramente superiores al 3%.

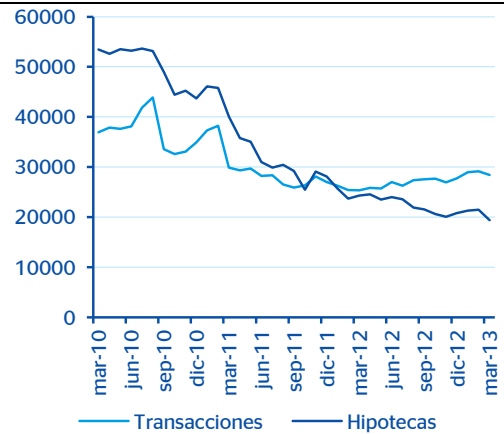
El dato del mes de marzo confirma el carácter transitorio de la recuperación del mercado hipotecario en los tres meses anteriores. Una recuperación basada en el mencionado cambio fiscal que se produjo en el mercado inmobiliario en enero del presente año. Así, teniendo en cuenta el escenario macroeconómico, en los próximos meses el mercado hipotecario continuará, muy probablemente, mostrando niveles similares a los observados en meses previos a esta recuperación transitoria.

Gráfico 1  
España: hipotecas sobre viviendas (m/m)



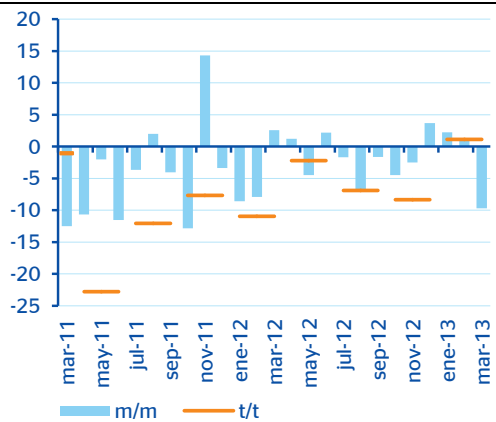
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 2  
España: hipotecas sobre vivienda y transacciones (datos CVEC)



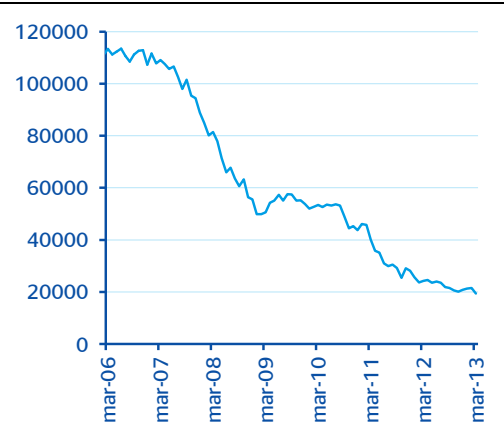
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 3  
España: número de hipotecas concedidas (datos CVEC)



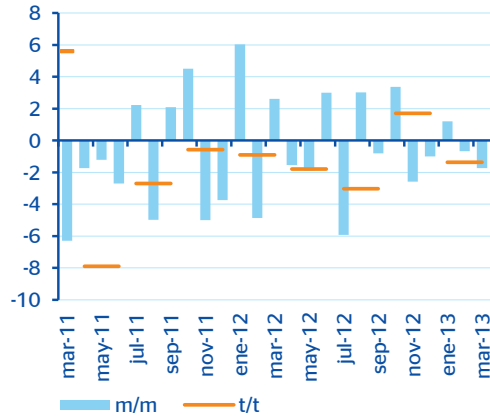
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 4  
España: número de hipotecas concedidas (datos CVEC)



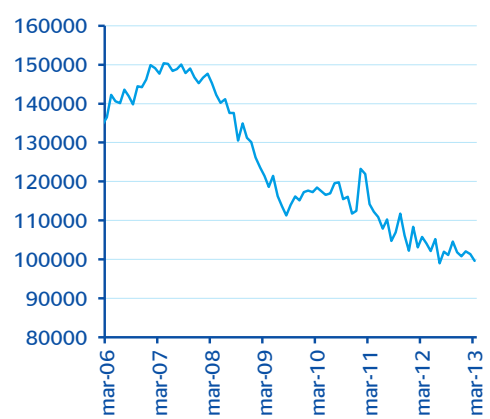
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 5  
España: importe medio de hipotecas concedidas (datos CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 6  
España: importe medio de hipotecas en euros (datos CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

**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](http://www.bbva.com/GobiernoCorporativo)".**

**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.**