

Flash España

Madrid,
27 de agosto de 2013
Análisis Económico

Unidad de España

Hipotecas sobre vivienda junio 2013: nueva recaída en el mercado hipotecario

Tras la moderación de la contracción del mes de mayo, las hipotecas sobre vivienda registradas en junio volvieron a caer con fuerza. Una vez corregidas las variaciones estacionales propias del mes (cvec), el número de hipotecas sobre vivienda cayeron el 9,8% respecto al mes de mayo. Un dato que contrasta con la estabilidad que mostraron las ventas de viviendas registradas en el mes, lo que indica una mayor relevancia de las viviendas compradas sin recurrir a recursos ajenos. Por su parte, la contracción del importe medio hipotecario en junio fue del 1.0% (cvec), manteniéndose en el entorno de los 97.000 euros.

- **Intensificación de la contracción del mercado hipotecario en junio a pesar del estancamiento registrado en las ventas de vivienda**

Durante el mes de junio de 2013 se registraron 14.053 hipotecas sobre viviendas, un 23,7% menos que en el mes de mayo en términos brutos, el mayor descenso intermensual de un mes de junio en los últimos años. De este modo, en el segundo trimestre del año se registraron poco menos de 50.000 hipotecas, la cifra más baja desde el inicio de la crisis. Estos datos contrastan con el estancamiento observado en los datos de compraventas de vivienda durante el mes de junio, lo que sugiere que son cada vez más las viviendas adquiridas sin necesidad de recurrir a préstamos hipotecarios (véase Gráfico 1)

Una vez corregida la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, se observa una intensificación de la caída de la firma de hipotecas hasta el 9,8% respecto al mes de mayo. En términos intertrimestrales durante el segundo trimestre la contracción fue del 20,0% t/t (cvec), un descenso importante que tiene que ver, en parte, con el efecto base asociado al cambio fiscal de la vivienda, ya que teniendo en cuenta el desfase temporal de unos dos meses que se produce entre la fecha en que se realiza la operación y en la que se produce el registro, los datos registrados en el primer trimestre corresponden a operaciones realizadas a finales de 2012, meses en los que el mercado se reactivó (véase Gráfico 2).

En términos interanuales la contracción sigue siendo muy relevante. Durante el mes de junio la firma de hipotecas cayó el 42,2% respecto al mismo mes de 2012, el mayor descenso desde marzo de 2012.

- **El importe medio de las hipotecas se reduce ligeramente**

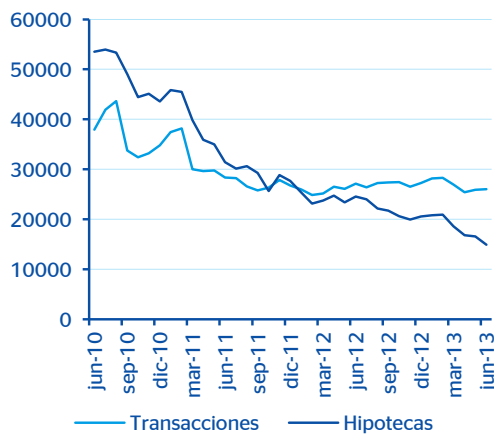
En el mes de junio el importe medio de las hipotecas sobre vivienda se situó en los 97.495 euros, lo que supone, una vez corregida la estacionalidad propia del mes, un pequeño descenso del 1,0% respecto al mes anterior (véase Gráfico 4).

- **El mercado hipotecario ajeno a la moderación de la caída de las ventas de viviendas**

El principal tipo de interés al que se referencian las hipotecas en España, el Euribor a 12 meses, se situó el 0,51%, registrando una pequeña recuperación -de unos dos puntos básicos- respecto al mes de mayo. Sin embargo, las condiciones financieras siguen manteniendo el tipo medio de los préstamos libres para adquisición de vivienda ligeramente por encima del 3%.

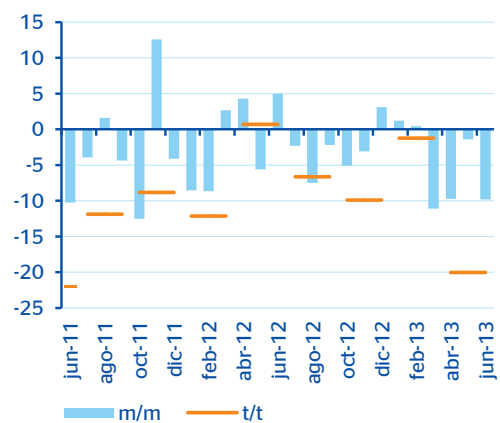
A pesar de que las ventas registradas durante el mes de junio se mantuvieron prácticamente estancadas -incrementándose el 0,3% m/m (cvec)-, el mercado hipotecario no ha sido capaz de contener la caída, lo que pone de manifiesto un aumento de la proporción de compras realizada sin necesidad de recurrir al financiación ajena. El buen tono de las compras de viviendas por parte de extranjeros y el atractivo que comienza a tener algún segmento del mercado para los inversores, junto con la debilidad de la demanda interna, podrían explicar el aumento de la brecha entre hipotecas y transacciones. Con todo, la reactivación del mercado hipotecario parece ligada a la recuperación de la demanda doméstica.

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



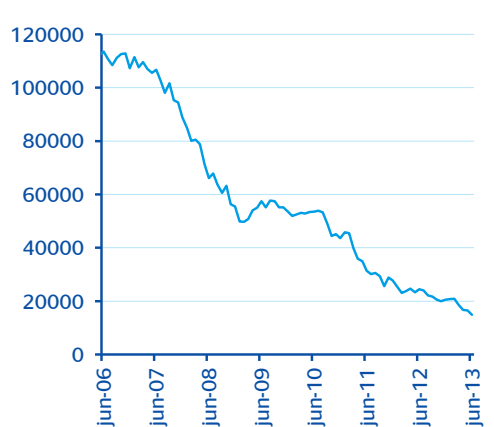
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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



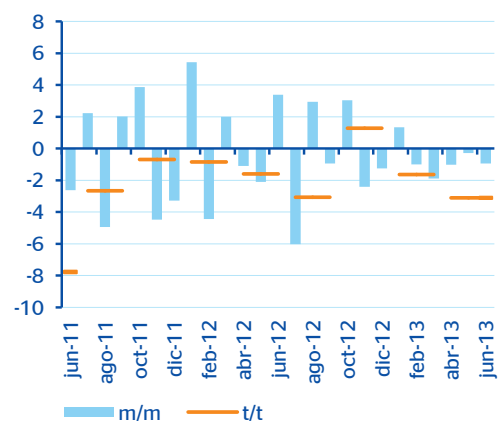
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 3
España: número de hipotecas concedidas (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

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.