

XXXII INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

SEGUNDO SEMESTRE DE 2020



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona

Coordinador del Informe: Jose García-Montalvo ⁴
Autores del Informe: Josep Maria Raya ^{3,4} y Luis Díaz ^{1,2}

¹ Departamento de Economía - Universitat Rovira i Virgili (URV)

² Grupo de investigación en Economía Cuantitativa, Regional y Urbana (QURE) - (URV)

³ Tecnocampus - Universitat Pompeu Fabra (UPF)

⁴ Departamento de Economía y Empresa - Universitat Pompeu Fabra (UPF)

- **OBJETIVOS DEL ESTUDIO**
- **ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA**
 - __ Evolución del precio de la vivienda
 - __ Variación (%) anual del precio de la vivienda
 - __ Precio (€) por metro cuadrado
- **CONCLUSIONES**
 - __ Comparativa del precio de Tecnocasa con el precio del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el índice IMIE
- **REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA**
 - __ Análisis comparativo del precio de las bases de datos de Tecnocasa y Kiron con otras fuentes
- **ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA**
 - __ Evolución del importe medio de la hipoteca
 - __ Importe (€) medio de la hipoteca
 - __ Evolución del importe medio de la hipoteca en Madrid y Barcelona
- **EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN**
 - __ Importe (€) medio de tasación
- **EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO**
 - __ Ratio préstamo a valor
 - __ Tipo de contrato laboral del hipotecado
 - __ Cuota mensual de la hipoteca
 - __ Ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado
 - __ Evolución del plazo de la hipoteca
- **EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA**
 - __ Tipología de las hipotecas (tipo de interés fijo, mixto y variable)
 - __ Tipo de interés aplicado en las hipotecas
 - __ Cuota mensual según la tipología de hipoteca
 - __ Comisión de apertura y penalizaciones por cancelación
- **CONCLUSIONES**
 - __ Evolución del número de hipotecas constituidas

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El presente informe es el trigésimo segundo estudio realizado en el marco de un proyecto encargado por el Grupo Tecnocasa a la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona.

El proyecto se inició en el año 2004 con el objetivo de analizar el mercado inmobiliario de segunda mano y el mercado financiero en nuestro país. La importante presencia de oficinas del Grupo Tecnocasa por todo el territorio nacional, el Grupo Tecnocasa es a día de hoy la primera red de intermediación inmobiliaria y financiera en franquicia de España con más de 700 oficinas, permite disponer de unas bases de datos adecuadas para el análisis del mercado de la vivienda.

Esta edición del *Informe sobre el mercado de la vivienda* analiza datos a partir de las cifras que se extraen de las operaciones de compraventa de inmuebles intermediadas por las oficinas Tecnocasa durante el segundo semestre de 2020 y compara los resultados con el mismo semestre de 2019 (comparación interanual). Por su parte, la información hipotecaria se obtiene de los datos aportados por las oficinas Kiron, la empresa de intermediarios en créditos del Grupo Tecnocasa.

La peculiaridad de este informe, y que marca la diferencia respecto a otros estudios del sector, es que es el único que analiza el proceso de compraventa de una vivienda en todas sus fases, es decir, desde que ésta sale al mercado (precio de oferta) hasta que es vendida (precio de venta), sin olvidar tampoco el precio de tasación.

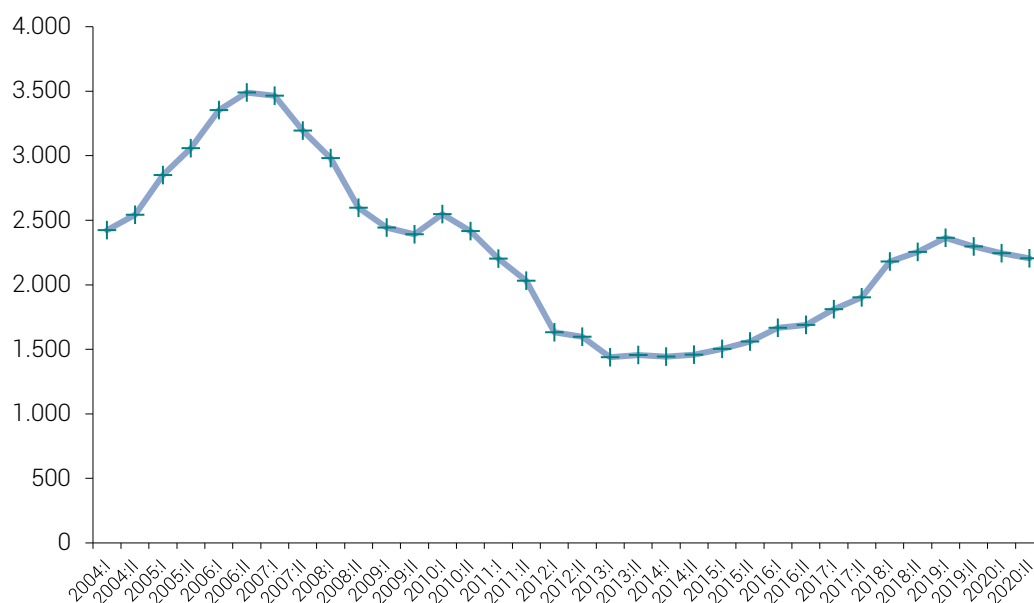
ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

El análisis de la evolución del precio de la vivienda de segunda mano en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Tecnocasa.

En el **GRÁFICO 1** se presenta la evolución desde el primer semestre de 2004 hasta el segundo semestre de 2020. En este sentido, se observa cómo el máximo histórica se encuentra a principios de 2007, cuando el metro cuadrado rozó los 3.500€.

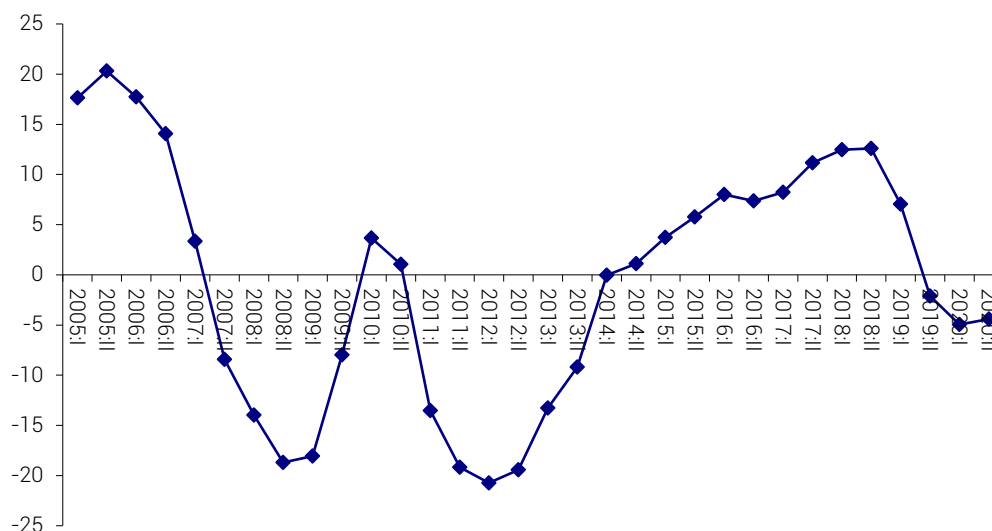
Desde entonces y hasta el último dato analizado (2.205€ - segundo semestre de 2020), el precio nominal se ha reducido un 36,83%. De hecho, en la actualidad se encuentra a niveles inferiores al primer dato de la serie histórica (primer semestre de 2004).

GRÁFICO 1 EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



La tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el segundo semestre de 2020 (**GRÁFICO 2**), al compararlo con el segundo semestre de 2019, es del -4,4%. Es decir, el precio por metro cuadrado durante el último año ha decrecido.

GRÁFICO 2 VARIACIÓN (%) ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Barcelona (-6,8%) es la ciudad que experimenta un mayor decrecimiento del precio de la vivienda (TABLA 1), mientras que el mayor crecimiento está en Málaga (0,56%). De las ciudades seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, la ciudad con un mayor precio por metro cuadrado en el semestre analizado es Barcelona (2.890€).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2019	SEGUNDO SEMESTRE DE 2020	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	1.659	1.634	-1,51
Alcorcón	2.071	1.982	-4,3
Barcelona	3.101	2.890	-6,8
Guadalajara	1.129	1.129	0
L' Hospitalet de Llobregat	2.325	2.200	-5,38
Madrid	2.615	2.517	-3,75
Málaga	1.601	1.610	0,56
Móstoles	1.757	1.711	-2,62
Sevilla	1.353	1.270	-6,13
Valencia	1.334	1.280	-4,05
Zaragoza	1.354	1.326	-2,07
TOTAL	2.307	2.205	-4,4

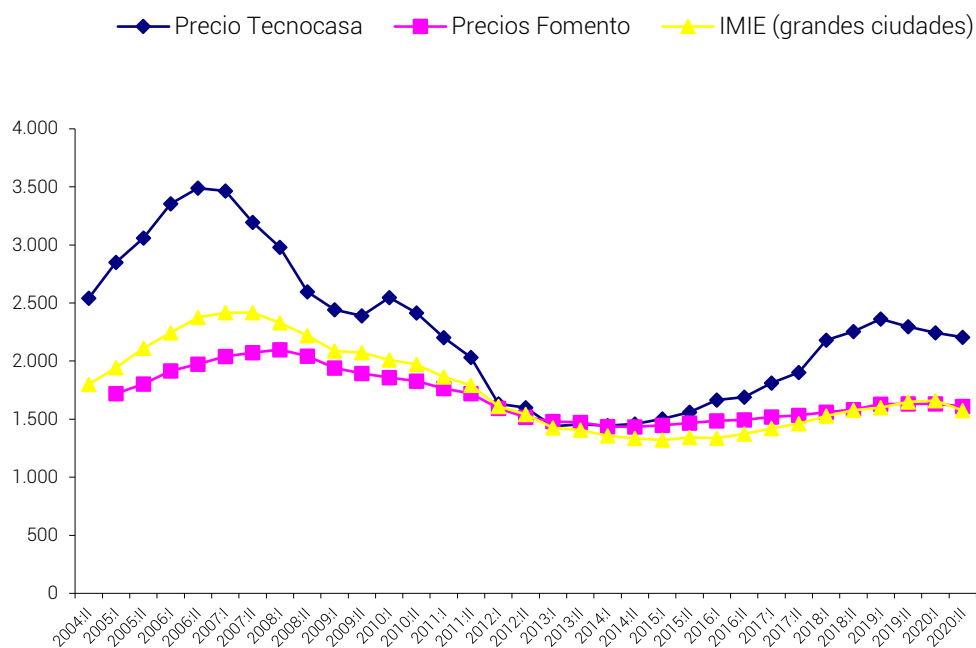
CONCLUSIONES

Según los datos de Tecnocasa, el precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006 – principios de 2007), un 36,83% en términos nominales. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada con los datos de tasación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (-18,38%), tal y como se observa en el **GRÁFICO 3**¹.

Otras fuentes, como el índice IMIE (en particular el elaborado para capitales y grandes ciudades) que elabora Tinsa Internacional, registran un porcentaje de decrecimiento desde máximos del 33,79%, más cercano al observado en Tecnocasa.

Ahora bien, todas las fuentes coinciden en que, a pesar de la recuperación de los últimos años, el precio de la vivienda se sitúa a niveles de 2004 o anteriores. Tanto el índice IMIE como el Ministerio registran también una tasa de crecimiento negativa, algo inferior en el caso del Ministerio. Tecnocasa fue la primera en registrar dicho cambio de tendencia. Eso es así porque los precios de Tecnocasa son precios de venta reales y, por lo tanto, reflejan tendencias actuales. Los precios del Ministerio y de Tinsa son precios de tasación, que suelen reflejar la dinámica del mercado con cierto retraso.

GRÁFICO 3 COMPARATIVA DEL PRECIO DE TECNOCASA CON EL PRECIO DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA Y EL ÍNDICE IMIE



La COVID-19 mantiene a todos los países en la encrucijada permanente de escoger entre la curva de contagios y la curva económica. Sus efectos a medio plazo son todavía inciertos y dependerán de cómo evolucionen los próximos meses la efectividad de las vacunas y las políticas económicas.

¹ Tal y como ocurre con el índice Standard & Poor/Case-Shiller, el índice Tecnocasa se elabora utilizando información de siete ciudades en las que se ha obtenido una muestra representativa a lo largo de todo el periodo. Al tratarse de grandes ciudades, donde el precio por metro cuadrado es superior a la media del precio de la vivienda en España, el índice Tecnocasa se sitúa sistemáticamente por encima del índice de precios del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

Cualquier comparativa con la recesión de 2008 es inadecuada. Aunque se había iniciado un periodo de corrección de precios (el último informe del Grupo Tecnocasa de 2019 ya reportaba caídas de entorno al 3% en Madrid y Barcelona, que suelen ser las ciudades que marcan tendencia), la sobrevaloración de los activos inmobiliarios, en caso de existir, era menor, pues todavía no se habían recuperado los precios anteriores a 2008.

Los primeros indicadores actuales apuntan a una intensificación de dicho decrecimiento de precios, pues ahora todas las principales ciudades muestran tasas negativas y las que ya habían comenzado dicha tendencia a la baja la han intensificado. Aún así, no existe certeza de su evolución. En primer lugar, con los actuales tipos de interés bajos, la rentabilidad de la vivienda como activo es superior a la de la mayoría de sus alternativas como inversión. En segundo lugar, en algunos países como EEUU la política fiscal y de soporte de rentas ha supuesto que una parte de la población gane más de lo que ganaba antes de la pandemia, lo que podría justificar una cierta presión sobre el mercado inmobiliario.

Finalmente, el último factor es el cambio en las preferencias. El teletrabajo ha aumentado la importancia de tener una vivienda grande, luminosa... con espacio de trabajo y de vida. Este hecho habría podido aumentar la demanda de un tipo específico de viviendas.

En España, parece que durante la pandemia se observa una cierta tendencia de la demanda hacia viviendas más grandes, más exteriores y, en casos concretos, no tan concentradas en las grandes ciudades. Veremos cuánto dura esta tendencia.

Los datos de EEUU muestran que esta búsqueda de más espacio se produce en localizaciones cercanas a las viviendas actuales y no en las afueras. En cualquier caso, la caída de precios que se observa en España nos diferencia de la dinámica de la mayoría de países. La economía española será de las más afectadas por su dependencia del turismo y debido a que el volumen de ayudas públicas ha sido menor.

Asimismo, los soportes públicos a la economía podrían ir desapareciendo, haciendo flaquear el sector inmobiliario. Además, si los bancos centrales continúan con su política de mantener los tipos muy bajos, el precio de la vivienda puede mostrar resistencia a bajar. Si no es el caso, la resistencia de la oferta a reducir precios cederá como así ha ocurrido en otras ocasiones y como parece que ha pasado en estos primeros meses.

REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En las bases de datos de Tecnocasa y Kiron tenemos información sobre el precio de oferta, tasación y venta. En la **TABLA 2** se observa una comparativa de cada uno de estos precios con bases de datos similares. El **precio de oferta** se compara con los datos de idealista.com, el **precio de tasación** con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, finalmente, el **precio de venta** se compara con el INE.

Se observa que el **precio de oferta** es, de media, significativamente menor en la base de datos de Tecnocasa (2.315€/m²) que en idealista.com (3.115€/m²). En este caso, el crecimiento es también netamente superior en el caso de idealista.com (es menos negativo).

En cuanto al **precio de tasación**, se comparan los datos de Kiron con los del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Por último, en relación al **precio de venta**, la comparación se puede realizar únicamente con los datos del INE. Ya que el INE sólo presenta un índice (y no un precio medio por metro cuadrado), la comparación se realiza en términos de la tasa de variación del precio. Asimismo, se trata de la comparación donde se deben realizar más supuestos ya que el índice del INE únicamente presenta una desagregación a nivel de Comunidad Autónoma.

TABLA 2
ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE LAS BASES DE DATOS DE TECNOCASA Y KIRON CON OTRAS FUENTES

	PRECIO DE VENTA		PRECIO DE OFERTA				PRECIO DE TASACIÓN			
	TECNOCASA	INE	TECNOCASA	IDEALISTA.COM	KIRON	MINISTERIO	TECNOCASA	IDEALISTA.COM	KIRON	MINISTERIO
	%	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%
Alcalá de Henares	-1,51	0,2	1.808	4,69	1.799	2,6	1.906	-0,6	1.669	2,43
Alcorcón	-4,3	0,2	2.074	0,78	2.120	-1,5	2.092	6,6	2.118	4,79
Barcelona	-6,8	0,9	3.063	-3,04	4.039	-2,6	2.662	-13,8	3.310	-2,99
Guadalajara	0	0,9	1.161	-1,11	1.328	-5,2	-	-	1.227	1,95
L'Hospitalet	-5,38	0,9	2.404	-0,37	2.393	-2,7	2.578	1,9	2.191	2,24
Madrid	-3,75	0,2	2.660	-3,87	3.664	-2,1	2.542	-1,9	3.196	-0,96
Málaga	0,56	0,6	1.571	-6,43	2.099	3	1.609	8,5	1.764	2,44
Móstoles	-2,62	0,2	1.742	-5,27	1.735	0,8	1.899	-5,3	1.702	1,44
Sevilla	-6,13	0,6	1.332	1,22	2.037	-1,6	1.359	10,4	1.765	5,3
Valencia	-4,05	0,9	1.276	-14,25	1.806	2	-	-	1.508	7,91
Zaragoza	-2,07	1,2	1.403	-2,09	1.609	0,7	1.461	-1,6	1.464	3,18
TOTAL	-4,4	0,6	2.315	-4,3	3.115	-1,13	1.897	-6	2.668	0,6

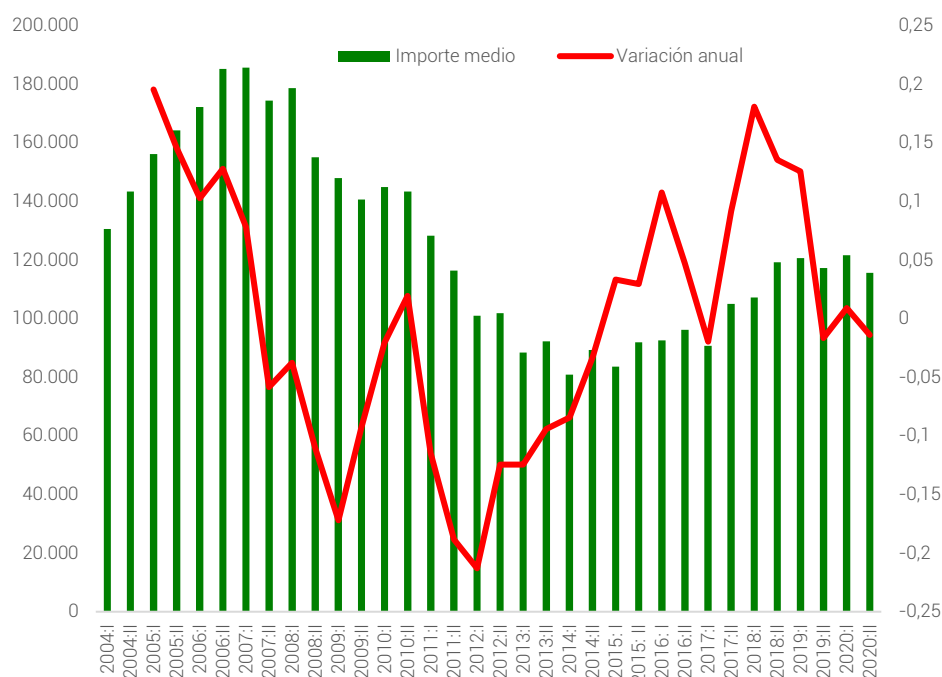
ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA

El análisis de la evolución de la hipoteca en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Kiron. En el **GRÁFICO 4** se presenta la **evolución del importe medio de la hipoteca** desde el primer semestre de 2004 hasta el segundo semestre de 2020.

Coincidiendo con la evolución del precio de la vivienda, se observa como el máximo de la serie se encuentra en el primer semestre de 2007 (185.642€), mientras que el mínimo se registró en el primer semestre de 2014 (80.900€), lo que significa una caída acumulada del -56,42%.

En el segundo semestre de 2020, el importe medio de la hipoteca decreció ligeramente llegando a los 115.611€, con una bajada del 1,4%. No se puede afirmar que estos valores se hayan visto muy afectados por la crisis de la COVID-19, ya que la tendencia en la serie se empezó a aplanar un año antes de la pandemia.

GRÁFICO 4
EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA



En la **TABLA 3** se muestra la evolución durante el último año del importe medio de la hipoteca para una selección de poblaciones. Se observan comportamientos diferenciados. Si bien entre los segundos semestres de 2019 y 2020, la tónica general es subidas y bajadas poco significativas, hay un grupo de municipios del cinturón metropolitano de Madrid donde se observan subidas importantes: Alcalá de Henares (13%) y Alcorcón (9,2%). La bajada más significativa se ha producido en la ciudad de Barcelona (-5,3%).

TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2019	SEGUNDO SEMESTRE DE 2020	% VARIACIÓN
Alcalá de Henares	99.220	112.161	13
Alcorcón	115.250	125.832	9,2
Barcelona	155.284	147.096	-5,3
Fuenlabrada	115.284	117.594	2
L'Hospitalet de Llobregat	134.219	133.349	-0,6
Madrid	126.023	125.518	-0,4
Málaga	98.891	101.031	2,2
Móstoles	108.187	110.927	2,5
Sevilla	76.989	77.322	0,4
Zaragoza	76.904	79.910	3,9
TOTAL	117.251	115.611	-1,4

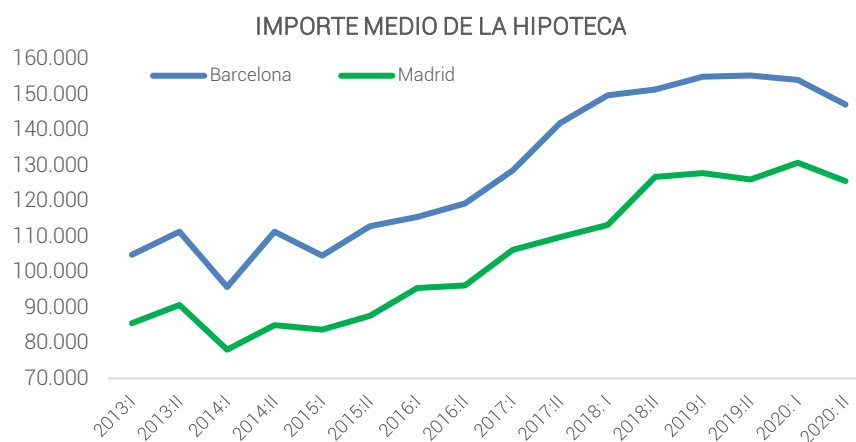
En el **GRÁFICO 5** se realiza una comparación entre las ciudades de Barcelona y Madrid. Se presenta la evolución del importe medio de la hipoteca (en valores nominales) entre el primer semestre de 2013 y el segundo semestre 2020.

La evolución de la serie en ambas ciudades no difiere mucho de la observada para el total nacional. Sin embargo, los valores son más altos para estas dos ciudades (en Barcelona entre un 15% y un 20% más que en Madrid), la tendencia en ambas ciudades es muy parecida.

Sin embargo, al comparar las tasas de crecimiento acumulado se observan algunas diferencias remarcables no visibles a simple vista con los valores medios. Si bien en ambas ciudades el incremento acumulado en el importe medio entre el primer semestre de 2013 y el segundo semestre de 2020 ha sido similar, un 40% en Barcelona y un 46% en Madrid, sí que se observan patrones de crecimiento diferenciados.

Entre el primer semestre de 2013 y el primer semestre de 2018, el importe medio de la hipoteca creció en Barcelona un 43%, mientras que en Madrid la subida fue del 32%. Por el contrario, entre el primer semestre de 2018 y el segundo semestre de 2020, el importe medio creció en Madrid casi un 11%, mientras que Barcelona cayó un -1,7%. Concretamente, a lo largo del último año, Barcelona presenta un descenso más marcado, con una caída del -5%, mientras que Madrid permanece prácticamente constante.

GRÁFICO 5
EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA
__MADRID Y BARCELONA__



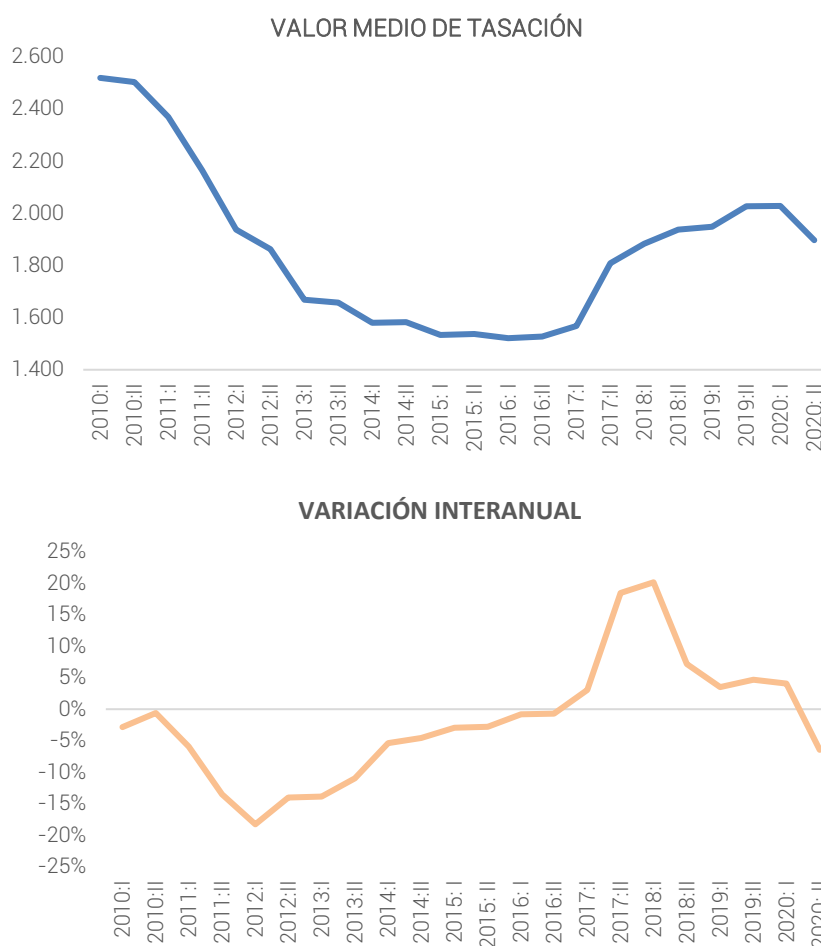
EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN

El valor de tasación de una vivienda es una de las magnitudes más importantes, ya que este valor es el que determina el importe de la hipoteca. Se supone que el importe de la hipoteca no debería ser superior al 80% del valor de tasación de la vivienda. Si bien, el valor de tasación no tiene por qué coincidir con el precio de compra, sí suele moverse en la misma dirección, captando así los movimientos en el precio.

En el **GRÁFICO 6** se presenta la evolución del **valor medio de tasación** (€/m²) entre el primer semestre de 2010 y el segundo semestre de 2020. En el segundo semestre de 2020, el valor medio de tasación fue de 1.897€/m², mientras que en el segundo semestre de 2019 fue de 2.028€/ m², lo que significa una caída del -6%.

Esta caída en el valor medio de tasación puede explicar en parte la bajada en el importe medio de la hipoteca, aunque en el caso de las tasaciones el descenso sea superior.

GRÁFICO 6
EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN



En la **TABLA 4** se muestra la evolución durante el último año del valor medio de tasación para las poblaciones recogidas en la **TABLA 3**. Si bien entre el segundo semestre de 2019 y el segundo semestre de 2020 la tónica general son subidas y bajadas poco significativas, en Barcelona (-13,8%), el valor de tasación ha caído de forma importante. Contrariamente, en Málaga (8,5%) y Sevilla (10,4%) se han producido incrementos importantes.

TABLA 4
IMPORTE (€/m²) MEDIO DE TASACIÓN

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2019	SEGUNDO SEMESTRE DE 2020	% VARIACIÓN
Alcalá de Henares	1.917	1.906	-0,6
Alcorcón	1.962	2.092	6,6
Barcelona	3.088	2.662	-13,8
Fuenlabrada	1.603	1.665	3,8
L'Hospitalet de Llobregat	2.530	2.578	1,9
Madrid	2.591	2.542	-1,9
Málaga	1.483	1.609	8,5
Móstoles	2.006	1.899	-5,3
Sevilla	1.231	1.359	10,4
Zaragoza	1.484	1.461	-1,6

EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO

En esta sección presentamos la evolución de algunos indicadores de riesgo de una hipoteca. La evolución de estos indicadores permite saber si sigue el endurecimiento o, contrariamente, ha habido una relajación en el nivel de exigencia por parte de las entidades de crédito a la hora de conceder hipotecas.

Los indicadores analizados son: **ratio préstamo a valor** (importe de la hipoteca / valor de tasación de la vivienda), **tipo de contrato laboral del hipotecado**, **cuota mensual** de la hipoteca, **ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado** y, finalmente, el **plazo de la hipoteca**.

La evolución de los indicadores de riesgo sugiere que los bancos siguen en una línea ortodoxa en relación a los criterios de calidad crediticia que se inició tras el estallido de la burbuja inmobiliaria. Se observa que la actitud conservadora de los bancos sigue en aumento.

Por ejemplo, mientras que en 2007 la ratio préstamo a valor fue del 81%, en el segundo semestre de 2020 fue del 73,2%, dentro de la franja de entre el 71% y el 74%, que se viene observando durante los últimos años (desde el segundo semestre de 2014). Esta evolución muestra cierta homogeneidad temporal en el criterio crediticio aplicado a las hipotecas por parte de las entidades bancarias (**GRÁFICO 7**).

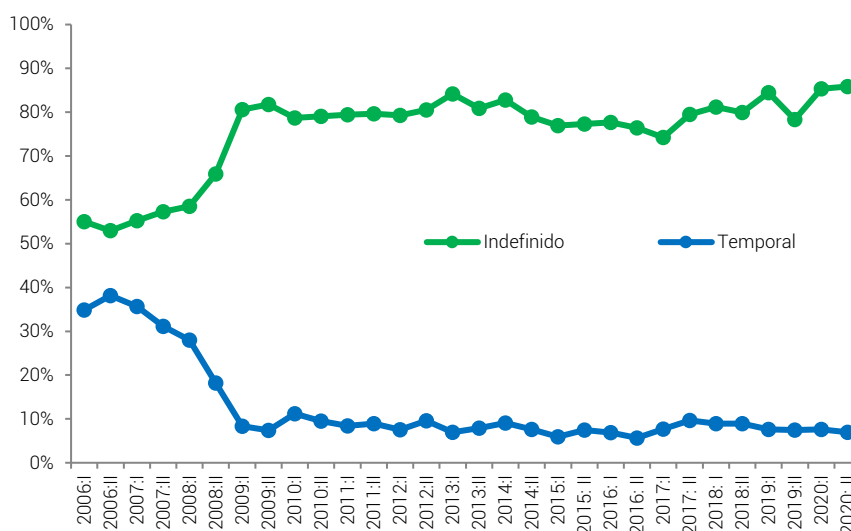
GRÁFICO 7
RATIO PRÉSTAMO A VALOR



En el **GRÁFICO 8** se muestra la **distribución de las hipotecas según el tipo de contrato laboral del hipotecado**. En el segundo semestre de 2020 se observa que la distribución es parecida a la que ha habido desde 2009. Mientras que en 2006 el 38% de los hipotecados tenía un contrato laboral temporal, en 2020 esta cifra ha sido de sólo el 7%. Respecto al contrato laboral indefinido, en el primer semestre de 2020 (85%) se produjo un repunte en relación al semestre anterior (78%). Por su parte, en el segundo semestre de 2020, el valor es prácticamente igual (86%) que en el semestre anterior.

Desde 2009, el porcentaje de hipotecados con contrato indefinido se mueve en valores cercanos y por encima del 80%. Estos valores contrastan con los observados en años anteriores a la explosión de la burbuja inmobiliaria, cuando el porcentaje de hipotecados con contrato laboral indefinido era aproximadamente de sólo el 50% (segundo semestre de 2006).

GRÁFICO 8
TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO

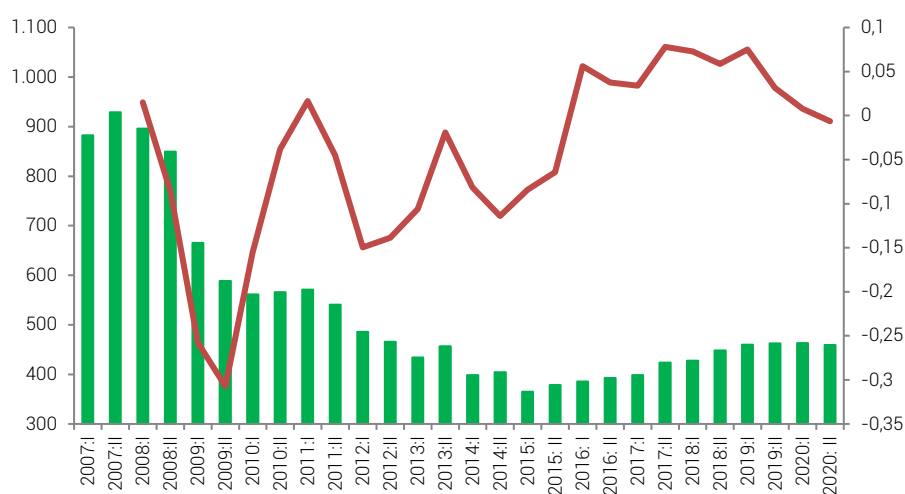


En el segundo semestre de 2020, la **cuota mensual de la hipoteca** tuvo un valor de 459€/mes, cifra casi idéntica a los tres semestres anteriores, 463€/mes, 462€/mes y 459€/mes, respectivamente.

Estos valores son similares a los observados en 2012 y 2013, ya que entre 2014 y 2016, el importe medio bajó de forma considerable. Dicha magnitud se ha estancado durante los últimos cuatro semestres. Dicho estancamiento viene explicado por el mismo comportamiento observado durante el mismo periodo en el importe medio de la hipoteca y en el tipo de interés medio (**GRÁFICO 9**).²

En la serie histórica, la cuota mensual de la hipoteca también ha experimentado caídas importantes, pasando de los 930€/mes (máximo de la serie histórica - segundo semestre de 2007) a los 459€/mes actuales.

GRÁFICO 9 CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA



La **ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado** es un indicador relevante del riesgo de una hipoteca. Para minimizar el riesgo de impago, se recomienda que dicha ratio no supere el 30/35%.

Si analizamos la serie que se presenta en el **GRÁFICO 10**, vemos que antes de la explosión de la burbuja inmobiliaria dicha ratio se movía entre valores que se acercaban, y a veces incluso superaban, el 60%. Estos valores eran insostenibles. Sin embargo, a partir de 2009 se observa una caída brusca de casi 20 puntos porcentuales en un semestre. Este hecho indica la aplicación por parte de las entidades bancarias de una política crediticia más ortodoxa.

En el segundo semestre de 2020 la ratio fue del 30%, valor idéntico al semestre anterior y muy similar al que viene registrándose durante los cuatro últimos años, 30%-32%. Dicho valor se puede considerar como propio de un mercado hipotecario conservador.

² La variable cuota mensual es sólo una aproximación de elaboración propia a partir de los datos proporcionados por Kiron. Para dicho cálculo se ha utilizado la fórmula estándar. Este valor se ha calculado utilizando el tipo de interés aplicado el primer año.

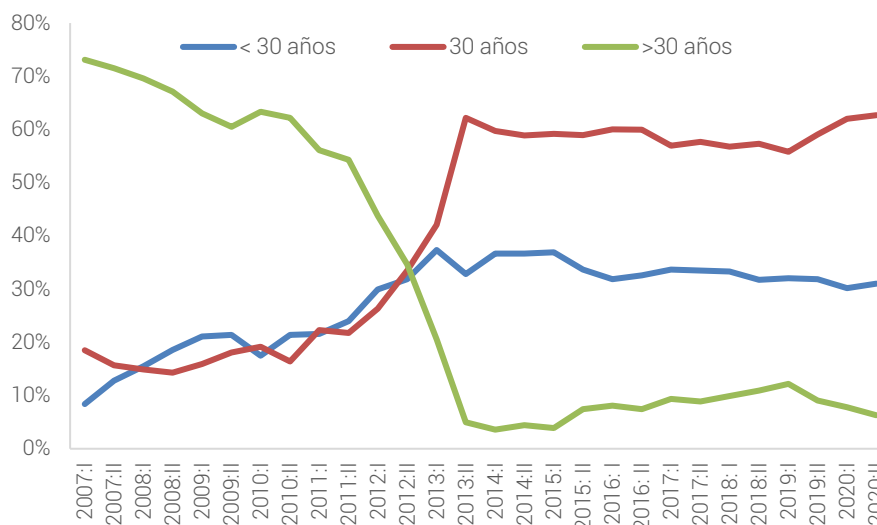
GRÁFICO 10
RATIO CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA / INGRESOS DEL HIPOTECADO



El **GRÁFICO 11** muestra la **evolución del plazo de la hipoteca**. La conclusión general que se desprende es que, al igual que en otras magnitudes mostradas anteriormente, desde 2013 la distribución de las hipotecas según el plazo evoluciona de forma prácticamente constante, aunque con ligeras oscilaciones entorno a un valor.

En este sentido, se sigue manteniendo la práctica de conceder hipotecas más cortas. En el segundo semestre de 2020, el porcentaje de hipotecas a menos 30 años fue del 31%, valor casi idéntico al observado en el semestre anterior (30%), y muy similar al de los últimos cuatro años. Sin embargo, durante los últimos tres años se observa un ligero repunte en las hipotecas a 30 años, que han pasado del 57% en el primer semestre de 2017 al 63% en el último semestre analizado. Este incremento se ha producido a costa de las hipotecas a más de 30 años.

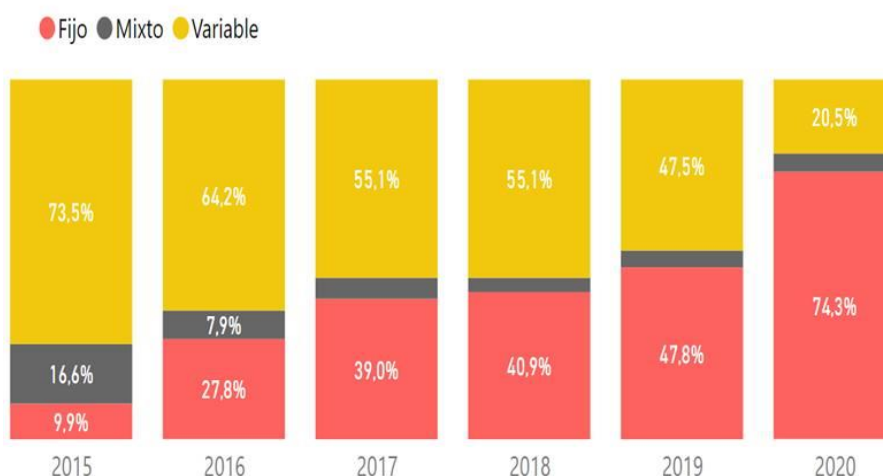
GRÁFICO 11
EVOLUCIÓN DEL PLAZO DE LA HIPOTECA



EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA

Desde 2015 se ve un incremento de las hipotecas a tipo fijo. Ese año, los préstamos a tipo fijo representaban sólo el 9,9%, mientras que en el segundo semestre de 2020 han llegado al 74,3%. Actualmente, las hipotecas a tipo variable suponen el 20,5%. Las hipotecas mixtas son el 5,2%. **GRÁFICO 12**

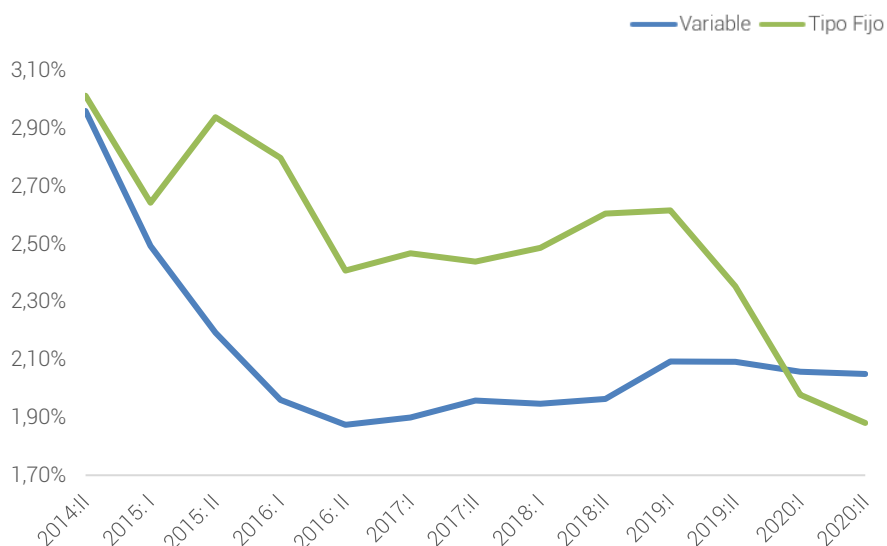
GRÁFICO 12
TIPOLOGÍA DE LAS HIPOTECAS
(TIPO DE INTERÉS FIJO, MIXTO Y VARIABLE)



En el **GRÁFICO 13** se muestra la **evolución de la media del tipo de interés anual aplicado** sobre las hipotecas utilizadas en este estudio entre el segundo semestre de 2014 y el segundo semestre de 2020, diferenciadas por tipología (variable y tipo fijo).

La comparativa es bastante interesante. Si bien el tipo de interés de las hipotecas a tipo fijo ha estado 0,5 puntos porcentuales por encima de las hipotecas referenciadas a tipo variable, a lo largo del último año se ha producido una convergencia en todos los tipos de interés (alrededor del 2%). En este sentido, los diferenciales aplicados en los últimos cuatro años en las hipotecas variables han garantizado un nivel constante del tipo anual en torno al 2%.

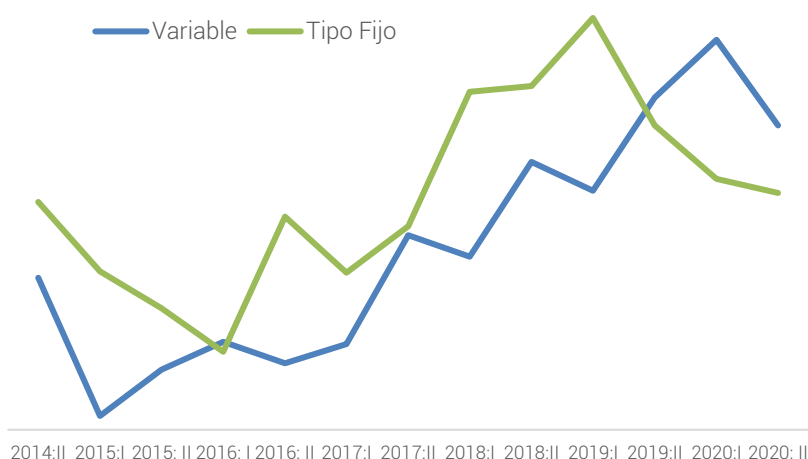
GRÁFICO 13 TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LAS HIPOTECAS



Este valor se ha calculado utilizando el tipo de interés aplicado el primer año.

Tal y como muestra el **GRÁFICO 14**, la evolución del tipo de interés inicial mostrada en el gráfico anterior hace que no haya mucha diferencia entre la **cuota mensual de una hipoteca** sujeta a Euribor y otra sujeta a un tipo de interés fijo. Si bien la evolución de las cuotas es fluctuante, difícilmente hay una diferencia superior a 30€ mensuales.

GRÁFICO 14 CUOTA MENSUAL SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE HIPOTECA

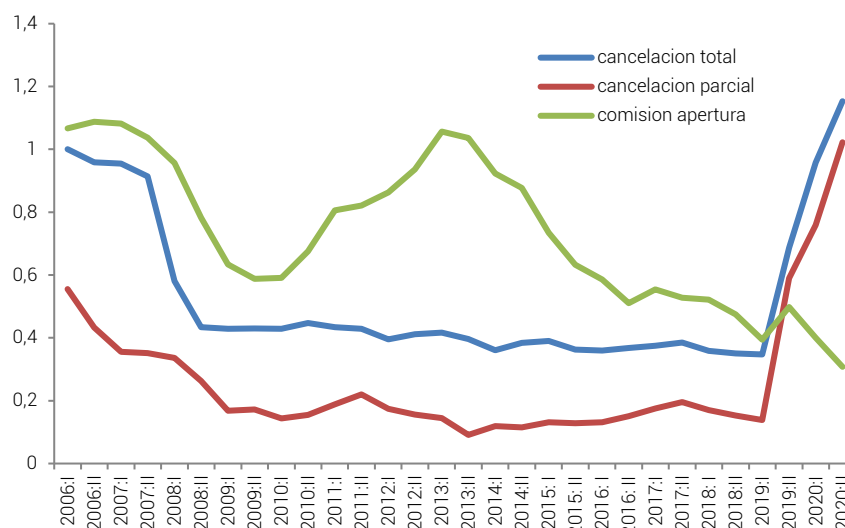


En el **GRÁFICO 15** se muestran los valores para la comisión de apertura y las penalizaciones por cancelación. Se observa que entre 2007 y 2013, la evolución de la **comisión de apertura** tiene forma de U. Sin embargo, desde 2013 hasta el último semestre analizado ha caído de forma significativa, pasando del 1,05% en el primer semestre de 2013 al 0,31% en el segundo semestre de 2020, el valor más bajo de la serie histórica.

Contrariamente, la **penalización por cancelación total** tiene un comportamiento distinto y a lo largo del último año ha crecido exponencialmente, pasando del 0,34% en el primer semestre de 2019 al 1,15% en el segundo semestre de 2020.

En el caso de la **penalización por cancelación parcial**, la subida ha sido aún más pronunciada, pasando del 0,14% (primer semestre de 2019) al 1,02% (segundo semestre de 2020), es decir, se ha multiplicado casi por diez.

GRÁFICO 15 COMISIÓN DE APERTURA Y PENALIZACIONES POR CANCELACIÓN



CONCLUSIONES

El importe medio de la hipoteca ha sufrido un descenso continuado entre 2007 y 2014. El decrecimiento viene dado como consecuencia de dos factores. Por un lado, la caída del precio de la vivienda a causa del estallido de la burbuja inmobiliaria; por otro lado, por la decisión de las entidades bancarias de disminuir el riesgo de las hipotecas que conceden, reduciendo así el importe de las mismas. Este importe se redujo drásticamente en el momento en que los bancos decidieron ajustarse más al valor de la ratio préstamo a valor recomendado (por debajo del 80%). De hecho, durante los últimos años, el valor de esta ratio se sitúa entre el 70-75%.

Otra forma de disminuir el riesgo de las hipotecas por parte de las entidades bancarias ha consistido en reducir el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal. En este sentido, los hipotecados con este tipo de contrato, que eran casi el 40% en 2006, son ahora poco más del 6-7%. Contrariamente, los hipotecados con contrato laboral indefinido, que antes eran sólo la mitad del total, son ahora el 85% de los nuevos hipotecados. Todos estos indicadores, tomados de forma conjunta, señalan que el mercado hipotecario español actualmente se ajusta a la ortodoxia crediticia.

Otro hecho destacable es la evolución de la cuota mensual de la hipoteca. Ésta ha pasado de 930€/mes en el segundo semestre de 2007 (máximo histórico) a 459€/mes en el segundo semestre de 2020. Este valor está en línea con el importe observado en los últimos semestres. Esta circunstancia explica el hecho de que la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado haya caído tanto durante los últimos años, hasta alcanzar el 30% actual. También implica que las hipotecas actuales tengan un riesgo más bajo, en contraste con las concedidas al inicio de la serie histórica, cuando la ratio alcanzaba valores cercanos al 60%.

Merece también ser mencionada la importante irrupción en el mercado hipotecario español de las hipotecas a tipo de interés fijo. El crecimiento de estas hipotecas, debido a los bajos valores (incluso negativos) del Euribor, ha sido exponencial y ha pasado del 9,9% en 2015 al 74,3% actual. Actualmente, las hipotecas a tipo variable suponen el 20,5%, y las hipotecas mixtas el 5,2%.

Este cambio hace que nos preguntemos qué tipo de hipoteca resulta más interesante para el nuevo comprador. Según este estudio, actualmente el tipo medio anual para las hipotecas a tipo fijo o variable ha convergido en valores entorno al 2%. Así, claramente, los datos sugieren que para las nuevas hipotecas, el tipo fijo sea más interesante.

Los diferenciales en las hipotecas a tipo variable tienden a compensar la caída en el tipo de referencia, por lo que este tipo de hipotecas están sujetas también a la incertidumbre de futuras subidas del Euribor a medio o largo plazo. Estas dudas no se dan en las hipotecas a tipo fijo. Como se ha mostrado también en el estudio, actualmente la cuota mensual inicial de una hipoteca a tipo variable es muy similar a la cuota mensual de una hipoteca a tipo fijo. Por tanto, con un coste similar en ambos casos y con las hipotecas a tipo variable tocando suelo y con la incertidumbre de futuras subidas del indicador, tiene más sentido optar actualmente por una hipoteca a tipo fijo.

Por último, otro hecho destacable es que las penalizaciones por cancelación siguen creciendo exponencialmente, mientras que la comisión de apertura sigue cayendo. Esta tendencia comenzó a observarse en el primer semestre de 2019. No obstante, la subida en las penalizaciones por cancelación es muy superior a la caída de la comisión de apertura. Este fenómeno viene explicado por la limitación en la comisión de apertura introducida por la nueva Ley Hipotecaria que entró en vigor en marzo de 2019. Antes de la nueva ley, la comisión de apertura estaba compuesta por una comisión de apertura propiamente dicha y una comisión de estudio. La nueva ley hipotecaria impide a los bancos aplicar la comisión de estudio, por lo que pueden estar compensado esta caída con subidas en las penalizaciones por cancelación parcial y total.

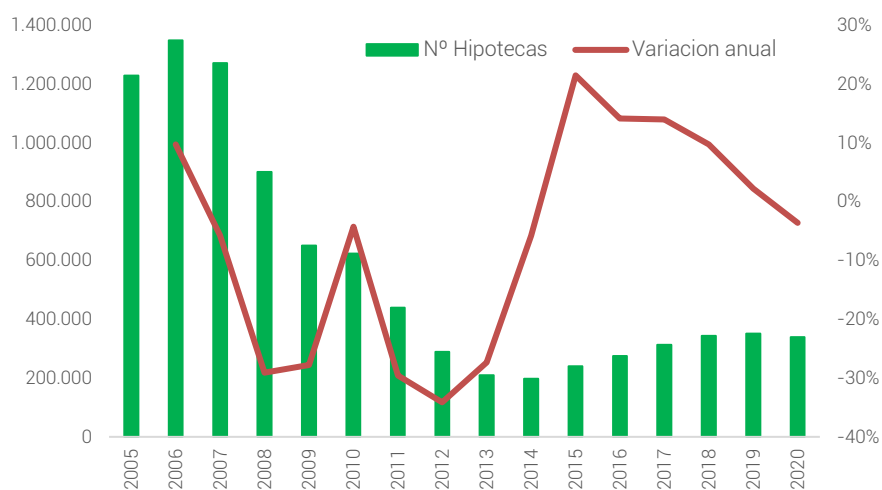
Otra explicación para justificar estos movimientos en la comisión de apertura y en las penalizaciones por cancelación podría ser el crecimiento de las hipotecas a tipo fijo. En una hipoteca a tipo fijo, el banco se garantiza un margen constante, que

actualmente, y dada la evolución del Euribor, es superior al de las hipotecas a tipo variable. Mediante la subida de las penalizaciones por cancelación, los bancos intentarían blindar el margen obtenido a través de su cartera de hipotecas a tipo fijo.

En el **GRÁFICO 16** se muestra la evolución del número de hipotecas constituidas. La serie sugiere que el mercado de la vivienda español inició un cierto despegue entre 2014 y 2019, con incrementos por encima del 10% durante cuatro años seguidos, aunque cada vez con menos intensidad.

Sin embargo, en 2019 se produjo una desaceleración brusca, ya que el número de hipotecas constituidas creció sólo un 2%. Finalmente, entre 2019 y 2020, el dato cayó un -4% (de 351.626 a 338.952). Dada la tendencia decreciente desde 2015 que muestra la variación interanual del gráfico, es difícil saber si la caída del último año puede atribuirse o no a la crisis de la COVID-19.

GRÁFICO 16
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS



Elaboración propia a partir de los datos del INE. El dato anual hace referencia al total acumulado hasta octubre de cada año.