

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)

- **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 del 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 de la hipoteca media
 - __ Importe medio de la hipoteca
 - __ Evolución del importe de la hipoteca en Madrid y Barcelona
- **EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN**
- **EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO**
 - __ Ratio préstamo a valor
 - __ Tipo de contrato laboral del hipotecado
 - __ Plazo medio de la hipoteca
 - __ Ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado
- **EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA**
 - __ Tipo de interés aplicado en la hipoteca
 - __ Cuota mensual según la tipología de hipoteca
 - __ Comisión de apertura y penalizaciones por cancelación (total o parcial)
- **CONCLUSIONES**
 - __ Evolución del número de hipotecas constituidas

El presente informe es el trigésimo cuarto 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 775 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 2021 y compara los resultados con el mismo semestre de 2020 (comparación interanual). Por su parte, la información hipotecaria se obtiene de los datos aportados por las oficinas Kiron, la empresa de intermediarios de crédito 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 el precio de tasación.

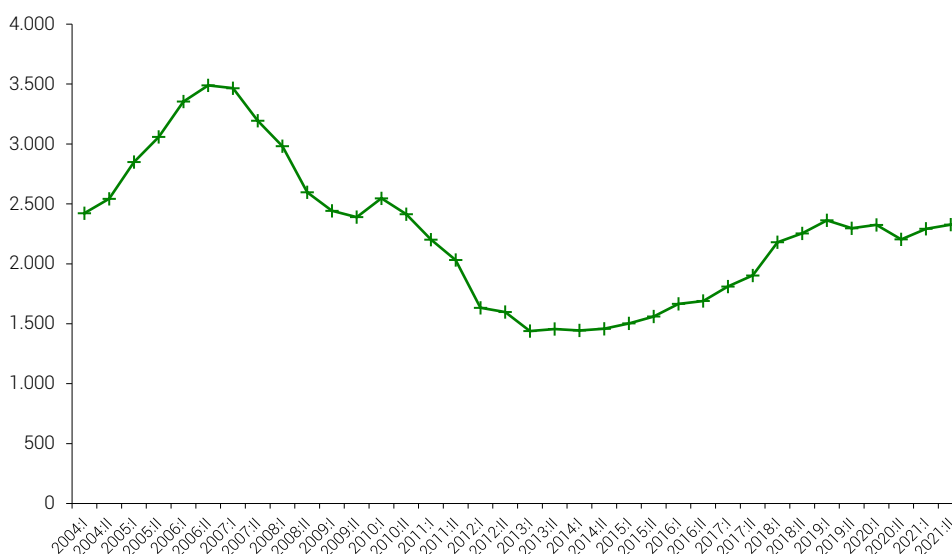
ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

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 2021. En este sentido, se observa como el máximo de la serie histórica se encuentra a finales de 2006 - principios de 2007, cuando el metro cuadrado rozó los 3.500€.

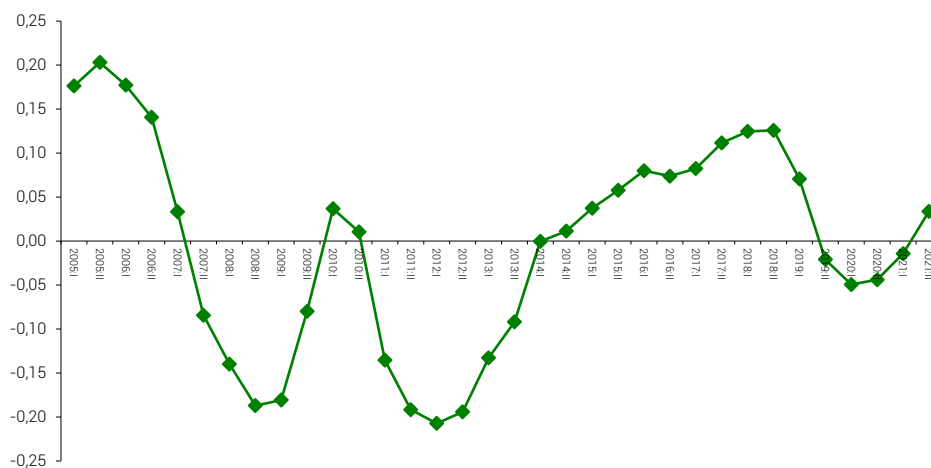
Desde entonces y hasta el último dato (2.327€ - segundo semestre de 2021), el precio nominal se ha reducido un 33,3%. De hecho, en la actualidad el precio de la vivienda se encuentra a niveles inferiores al primer dato de la serie (primer semestre de 2004).

GRÁFICO 1
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/ metro cuadrado)



La tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el segundo semestre de 2021 (**GRÁFICO 2**), al compararlo con el segundo semestre de 2020, es de 3,37%.

GRÁFICO 2
VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Móstoles (6,52%) es la población que experimenta una mayor tasa de crecimiento del precio de la vivienda (TABLA 1), mientras que el menor crecimiento está en Málaga (1,33%). Todas las ciudades seleccionadas presentan una tasa de crecimiento positiva del precio de la vivienda, con la excepción de la ciudad de Alcorcón (-4,85%).

De las ciudades seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, la ciudad con un mayor precio por metro cuadrado en el segundo semestre de 2021 es Barcelona (3.035€ el metro cuadrado).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2020	SEGUNDO SEMESTRE DE 2021	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	1.634	1.692	3,55
Alcorcón	1.959	1.864	-4,85
Barcelona	2.958	3.035	2,6
Córdoba	974	998	2,46
Guadalajara	1.212	1.252	3,3
Madrid	2.572	2.664	3,58
Málaga	1.575	1.596	1,33
Móstoles	1.763	1.878	6,52
Sevilla	1.336	1.418	6,14
Valencia	1.280	1.340	4,69
Valladolid	1.135	1.195	5,30
Zaragoza	1.392	1.459	4,81
TOTAL	2.251	2.327	3,37

CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006 – principios de 2007) un 33,3%. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada a partir de los precios de tasación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (16,24%), tal y como se observa en el GRÁFICO 3¹.

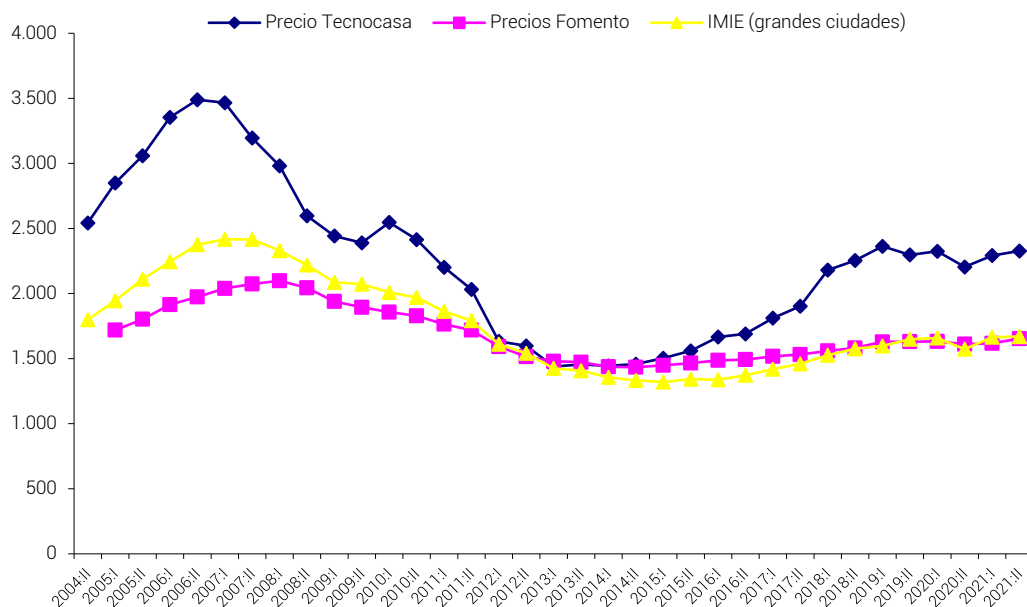
Otras fuentes, como el índice IMIE (en particular el elaborado para capitales y grandes ciudades) que elabora Tinsa Internacional, registran un porcentaje de decrecimiento desde máximos del 29,76%, más cercano al observado en Tecnocasa. Ahora bien, todas las fuentes coinciden en que, a pesar de la recuperación de los últimos años, el precio de la vivienda se sitúa a niveles de 2004 o anteriores.

Todas las fuentes registran una tasa de crecimiento positiva en el último año, siendo la mayor la observada en el IMIE. De nuevo, los datos de Tecnocasa han registrado con claridad el cambio de tendencia del mercado. Eso es así porque los precios de Tecnocasa son precios de venta reales y, por lo tanto, reflejan tendencias actuales del mercado y no precios de tasaciones, que suelen registrar los cambios con unos meses de retraso.

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, dónde 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.

GRÁFICO 3

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



La economía española es una de las economías con un mayor porcentaje de vacunados. Así, después de un periodo de corrección de precios, parece que el mercado inmobiliario se ha recuperado, especialmente en la demanda.

Estimamos que las compraventas de vivienda podrían cerrar el año 2021 alrededor de las 545.000 operaciones, una cifra no registrada desde el año 2008. De cara a 2022, alguno de los factores coyunturales que han estimulado la demanda recientemente (como el ahorro acumulado de las familias en tiempos de pandemia) perderá cierto impulso.

La oferta, por su parte, se encuentra más rezagada. Este desajuste entre una demanda pujante y una oferta más lánguida se ha traducido en un repunte de los precios de la vivienda, especialmente de la obra nueva. Un repunte que puede tener cierta continuidad en los próximos trimestres como consecuencia del encarecimiento de los costes de construcción y de la escasez de ciertos materiales, ligado a los cuellos de botella en las cadenas de suministros globales.

Además, las condiciones de financiación favorables seguirán apoyando la inversión inmobiliaria. Sin embargo, con la vista puesta a medio plazo, a medida que la nueva oferta se vaya incorporando al mercado y se disipen esas tensiones sobre el abastecimiento de determinadas materias primas, los precios deberían volver a una senda de crecimiento más acorde con la evolución de la renta de las familias.

En este sentido, varias voces alertan de los riesgos de que se esté gestando una burbuja inmobiliaria en algunos mercados europeos. Tanto el BCE como el Bundesbank han advertido sobre las recientes subidas del precio de la vivienda en los mercados europeos (6,8% en la UE).

En algunos países, como Alemania, Suecia, Países Bajos, Estonia, República Checa, Luxemburgo y Dinamarca, este crecimiento ha superado los dos dígitos. No es el caso de España, que con crecimientos entorno al 3%, sólo supera a Italia, Chipre y Rumanía.

Además, como hemos visto, hay fundamentos que explican el reciente crecimiento de precios observado y no parece que venga alimentado por una relajación en los estándares crediticios. CaixaBank Research en un reciente informe también ha

concluido que las condiciones actuales no apuntan a una burbuja inmobiliaria en el caso español.

REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En las bases de datos de Tecnocasa y Kiron tenemos información sobre los precios de oferta, tasación y venta. En la **TABLA 2** se presenta una comparativa de cada uno de estos precios con bases de datos similares.

El **precio de oferta** se compara con el 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 (2.503€/m²) respecto a idealista.com (3.118€/m²). En este caso, el crecimiento es prácticamente idéntico (ligeramente 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 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				
	%	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%
Alcalá de H.	3,55	2,8	1799	3,93	1826	1,5	-	-	1716,8	2,83
Barcelona	2,6	3,3	3274	-2,76	3918	-3	2.861	7,1	3337,7	0,87
Madrid	3,58	2,8	2859	-0,17	3673	0,2	2.592	2	3322,5	3,84
Málaga	1,33	6	1749	6,58	2175	3,6	1.540	-4,3	1969,5	11,6
Móstoles	6,52	2,8	1993	4,73	1792	3,3	-	-	1802,5	5,27
Sevilla	6,14	6	1566	2,96	1956	-4	1.297	-4,6	1904,8	7,89
Valencia	4,69	5	1437	-1,3	1828	1,2	-	-	1580,1	4,87
Zaragoza	4,81	4,5	1502	-4,15	1626	1,1	1.429	-2,2	1505,2	2,81
TOTAL	3,37	4,2	2.503	-0,28	3.118	-0,34	2.306	3,6	2.784	4,26

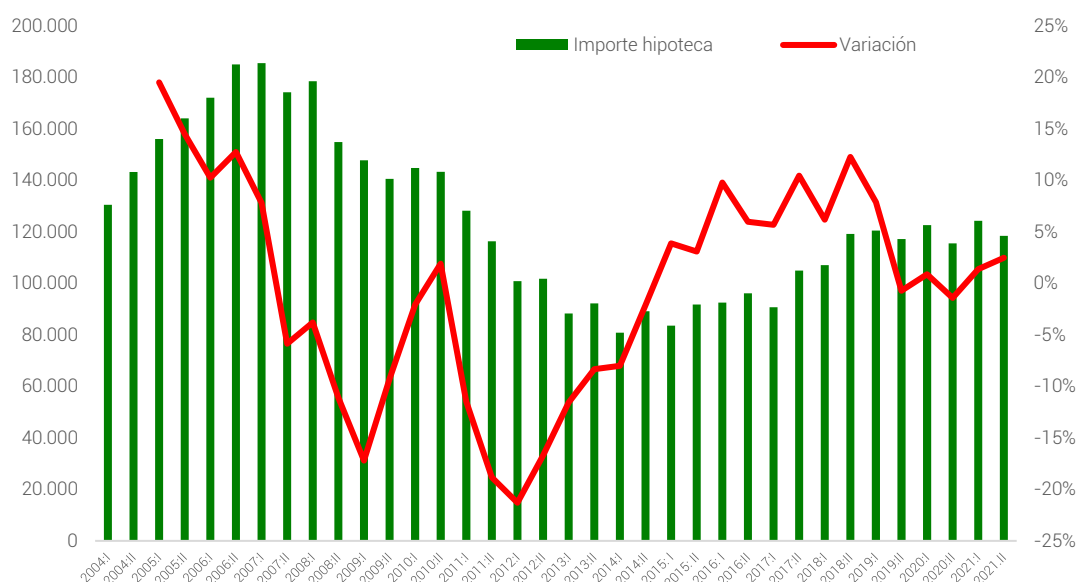
ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA EVOLUCIÓN DE LA HIPOTECA MEDIA

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 y hasta el segundo semestre de 2021.

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 2021, el importe medio de la hipoteca creció ligeramente al comparar el dato con el mismo semestre de 2020, llegando a los 118.506€, con una subida interanual del 2,5%.

GRÁFICO 4
EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA



La serie muestra los valores nominales. Es importante destacar que esta magnitud no ha sido calculada con toda la muestra, para ello se han utilizado aquellas poblaciones para las cuales se registran 30 o más observaciones en el semestre estudiado y en los dos semestres anteriores. Aunque en la mayoría de los semestres se mantienen las mismas poblaciones seleccionadas, en algún semestre alguna población puede quedar fuera de la muestra si no alcanza las 30 observaciones. De igual forma, pueden ser tenidas en cuenta nuevas poblaciones que cumplan este requisito. Los municipios seleccionados para el cálculo de la media semestral aparecen en la **TABLA 3**.

En la **TABLA 3** se muestra la evolución durante el último año del importe de la hipoteca media para la selección de poblaciones utilizadas para el cálculo de los valores del gráfico anterior correspondientes a este semestre. En este segundo semestre de 2021 se observa una subida interanual moderada en todas las poblaciones seleccionadas, subidas que oscilan entre el 0,9% en Málaga y el 3,8% en Sevilla, siendo la subida más pronunciada la de Móstoles (9,9%).

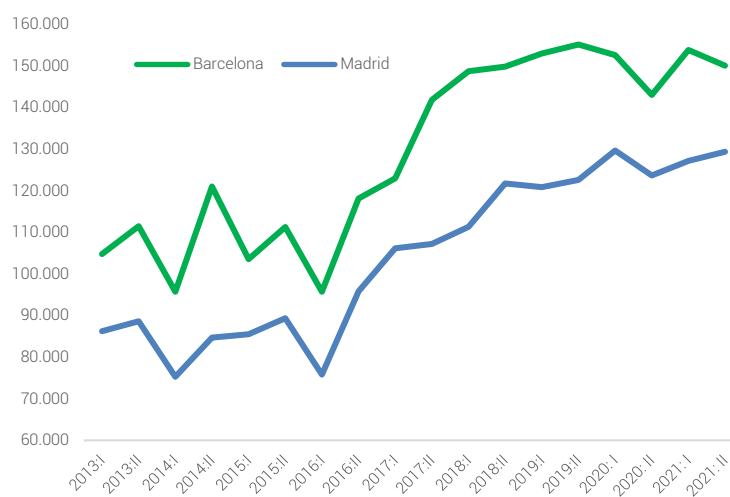
TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2020	SEGUNDO SEMESTRE DE 2021	% VARIACIÓN
Barcelona	147.096	150.109	2
Cornellà de Ll.	142.211	147.312	3,6
Fuenlabrada	117.594	123.618	5,1
Getafe	122.115	124.910	2,3
Madrid	125.518	129.427	3,1
Málaga	101.031	101.975	0,9
Móstoles	110.027	121.896	9,9
Sevilla	77.322	80.264	3,8
Valladolid	59.186	61.207	3,4
Zaragoza	79.910	81.301	1,7
Total	115.611	118.506	2,5

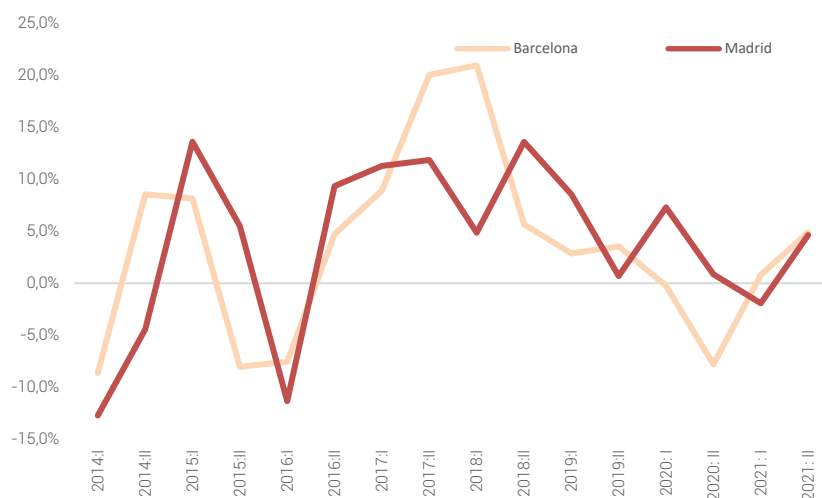
En el **GRÁFICO 5** se realiza una comparación entre las ciudades de Barcelona y Madrid. Se presenta la evolución del importe medio de la hipoteca entre el primer semestre de 2013 y el segundo semestre 2021.

La evolución en ambas ciudades no difiere mucho de lo observado para el total nacional. En el segundo semestre de 2021, en Barcelona, el importe medio de la hipoteca está un 24% por encima de la media nacional (150.109€), mientras que en Madrid está sólo un 8% por encima (129.427€). Al comparar las tasas de crecimiento acumulado, se observan algunas diferencias remarcables no visibles a simple vista. Si bien en ambas ciudades el incremento acumulado entre el primer semestre de 2013 y el segundo semestre de 2021 no difirieron excesivamente, un 43% en Barcelona y un 50% en Madrid, sí que se observan patrones de crecimiento diferenciados. Por ejemplo, entre el primer semestre de 2018 y el segundo semestre de 2021, el importe medio creció en Madrid un 16%, mientras que Barcelona la subida fue de únicamente del 1%.

GRÁFICO 5
EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO EN MADRID Y BARCELONA
IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA



VARIACIÓN INTERANUAL

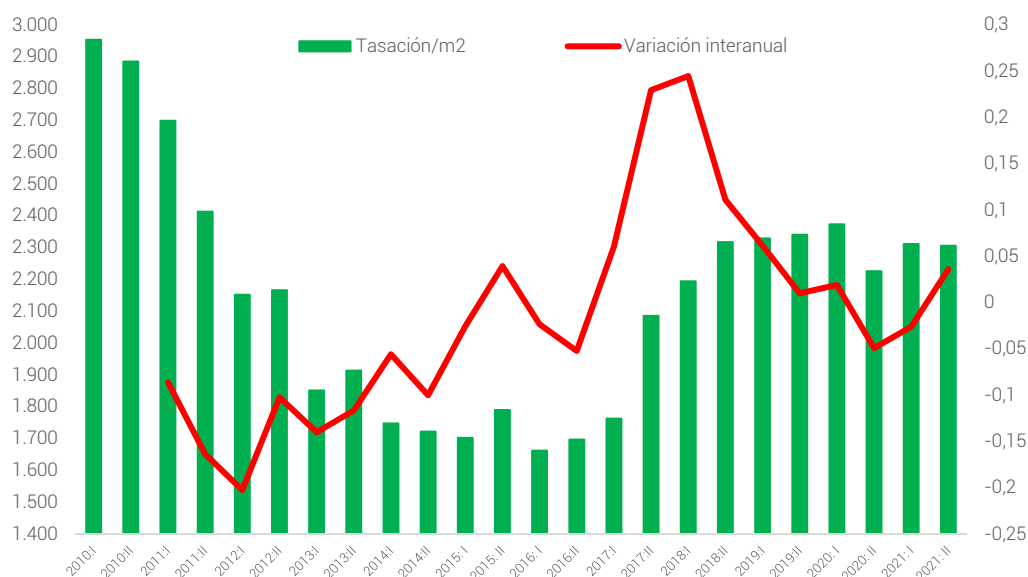


EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN

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

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 2021. En el segundo semestre de 2021, el valor medio de tasación por metro cuadrado fue de 2.306€, mientras que para el segundo semestre de 2020 fue de 2.226€, con una subida del 3,6%. Esta subida puede explicar el aumento interanual en el importe medio de la hipoteca, además contrasta con las caídas registradas durante los últimos dos años, y que posiblemente pueden venir explicadas por la crisis sanitaria de la COVID-19.

GRÁFICO 6
EVOLUCIÓN DEL VALOR DE TASACIÓN (METRO CUADRADO)



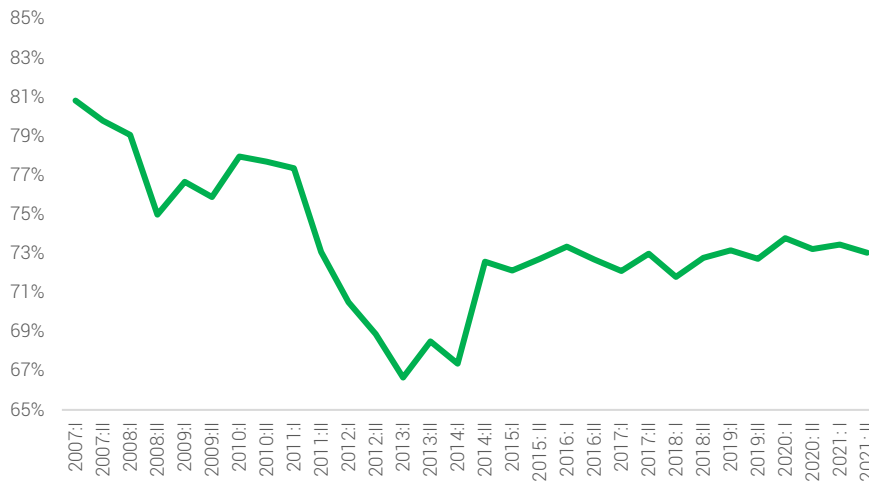
EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO

En esta sección presentamos la evolución de algunos de los indicadores de riesgo de una hipoteca. La evolución de estos indicadores permite determinar 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 a sus clientes.

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

La evolución de los indicadores de riesgo sugiere que los bancos siguen en una línea ortodoxa en relación a los criterios de calidad crediticia, una línea que se inició tras la burbuja inmobiliaria. Por ejemplo, desde el segundo semestre de 2011 **la ratio préstamo a valor** se mueve en valores entorno al 70%-73%. En el **segundo semestre de 2021, la ratio se sitúa en el 73%**. **GRÁFICO 7**

GRÁFICO 7
RATIO PRÉSTAMO A VALOR

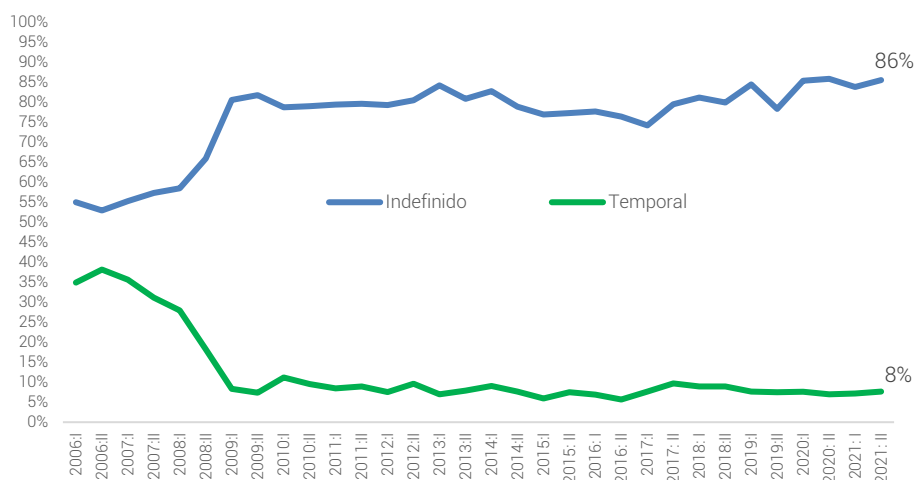


En el **GRÁFICO 8** se muestra la distribución de las hipotecas según el **tipo de contrato laboral del hipotecado**.

En el segundo semestre de 2021 se observa que la distribución es parecida a la observada desde 2009. Mientras que en el segundo semestre de 2006, el 38% de los hipotecados tenía un contrato laboral temporal, en el segundo semestre de 2021 esta cifra ha sido del 8%. Respecto a los hipotecados con contrato laboral indefinido, en el segundo semestre de 2021 (86%) se observa una tasa similar a la de los últimos tres años.

Desde 2009, el porcentaje de hipotecados con contrato laboral indefinido se mueve en valores cercanos y por encima del 80%. Estos valores contrastan con los observados en los años anteriores a la crisis inmobiliaria, cuando el porcentaje de hipotecados con contrato laboral indefinido era el 53% del total (segundo semestre de 2006).

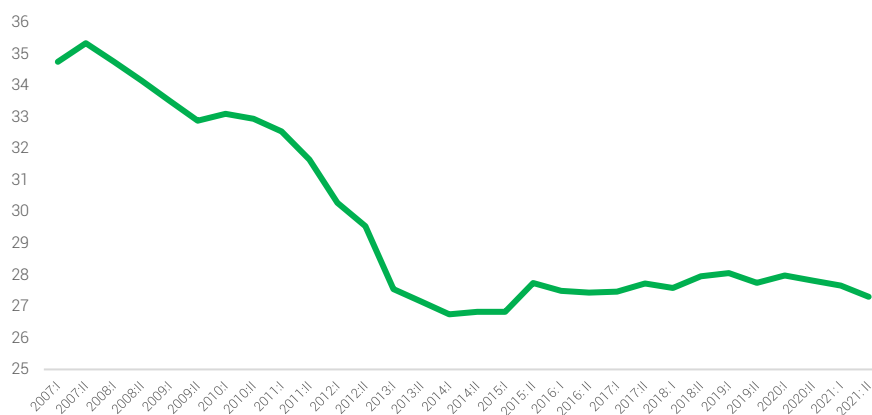
GRÁFICO 8
TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO



Otro de los indicadores de riesgo de una hipoteca es su duración. Si bien las hipotecas de mayor duración suponen una mayor facilidad de pago, también suponen un mayor riesgo para la entidad bancaria, ya que a mayor duración, mayor probabilidad de que el hipotecado no pueda hacer frente a la hipoteca en un momento determinado.

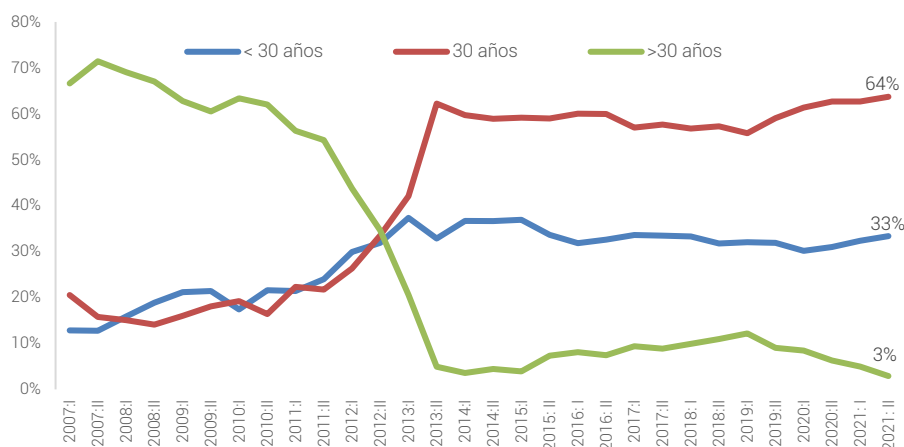
El **GRÁFICO 9** muestra la **evolución del plazo de la hipoteca**. La conclusión que se desprende es que, al igual que en otras magnitudes, desde 2013 la duración media de la hipoteca evoluciona de forma constante, alrededor de los 27-28 años. Si bien en 2007 la duración media fue de 35 años, en la actualidad es de 27 años.

GRÁFICO 9
PLAZO MEDIO DE LA HIPOTECA



En este sentido, tal y como vemos en el **GRÁFICO 10**, se mantiene la práctica de conceder hipotecas más cortas. En el segundo semestre de 2021, el porcentaje de hipotecas a menos de 30 años ha sido del 33%, valor parecido al observado durante los últimos años. Sin embargo, durante los últimos años se observa un ligero repunte en las hipotecas a 30 años, pasando del 57% en el primer semestre de 2017 al 64% en el segundo semestre de 2021. Este incremento se ha producido a costa de las hipotecas a más de 30 años, que han caído para el mismo periodo del 10% al 3%.

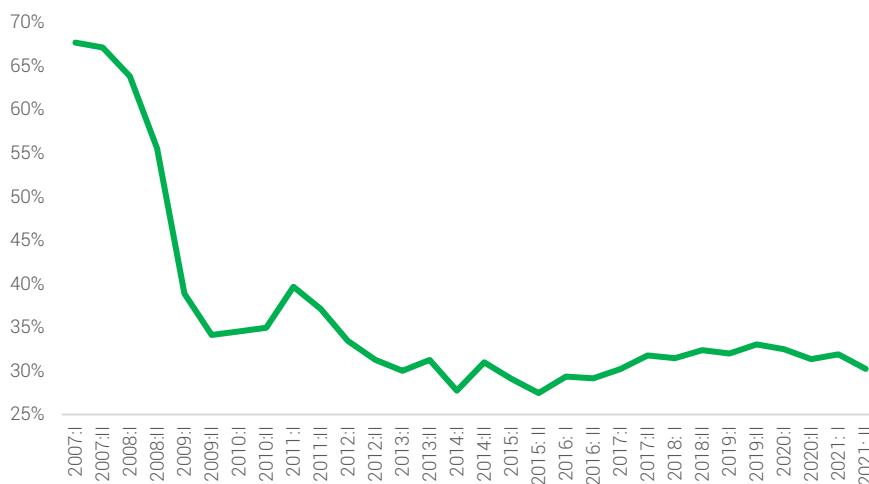
GRÁFICO 10
DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN SU DURACIÓN



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 en el **GRÁFICO 11**, se observa que antes de la explosión de la burbuja inmobiliaria, dicha ratio se movía en valores que se acercaban, y a veces superaban, el 60%. Estos valores eran insostenibles. Sin embargo, a partir de 2009 se observa una caída de casi 20 puntos porcentuales en tan solo un semestre. Este dato indica la aplicación por parte de los bancos de una política crediticia más conservadora. En el segundo semestre de 2021 esta ratio ha sido del 30%, valor parecido al que viene registrándose durante los últimos años.

GRÁFICO 11
RATIO CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA/INGRESOS DEL HIPOTECADO

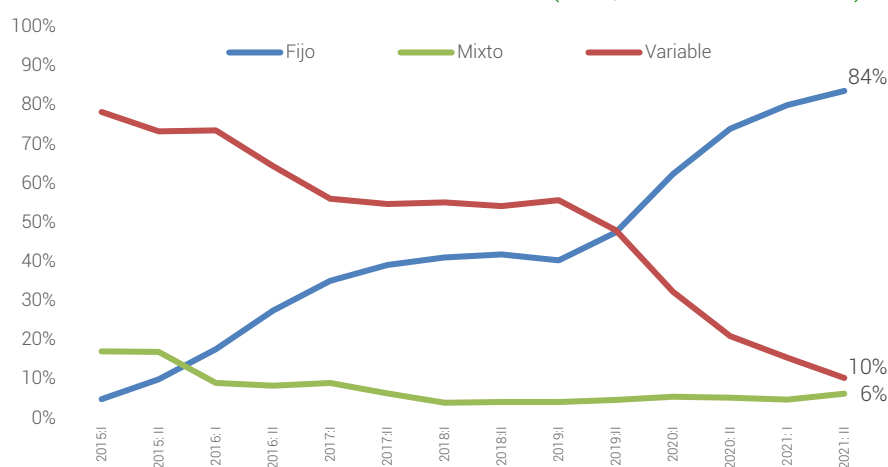


EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA

El **GRÁFICO 12** muestra la evolución de las hipotecas según el **tipo de interés aplicado (tipo de interés fijo, mixto o variable)**. Desde 2015 hasta el momento actual, se ha producido un crecimiento sin precedentes de las hipotecas a tipo fijo.

En el primer semestre de 2015, este tipo de hipotecas representaba el 5% del total del mercado, mientras que en el segundo semestre de 2021, las hipotecas a tipo fijo suponen ya el 84% del total. De hecho, en dos años (2019 – 2021), las hipotecas a tipo fijo han doblado su cuota de mercado. Por el contrario, en 2015, las hipotecas a tipo variable suponían más del 70%, mientras que en el segundo semestre de 2021 solo son el 10%. Las hipotecas mixtas siguen siendo residuales (6%).

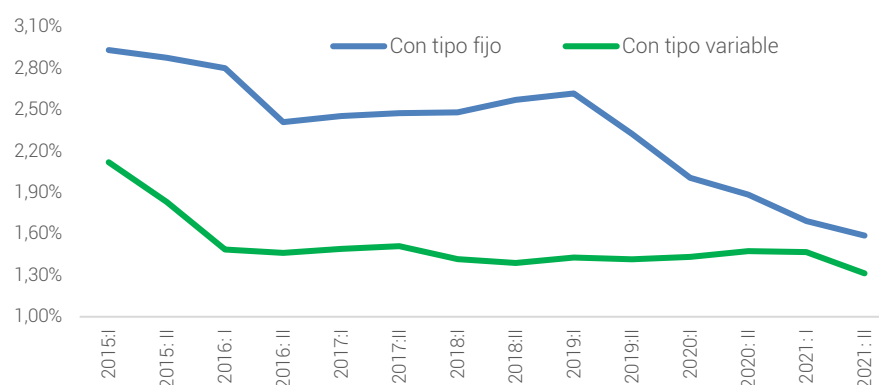
GRÁFICO 12
TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA (FIJO, MIXTO Y VARIABLE)



El **GRÁFICO 13** muestra la **evolución media del tipo de interés anual aplicado en las hipotecas** utilizadas en el estudio desde el primer semestre de 2015 hasta el segundo de 2021, diferenciando por tipología (**fija y variable**). La comparativa es interesante.

Por un lado, es destacable que en ambos tipos de hipoteca se ha consolidado una tendencia decreciente que sigue produciéndose en el semestre actual. Por otro lado, los tipos de interés en ambos casos han experimentado un continuado proceso de convergencia. Si bien en el primer semestre de 2015 el tipo de interés de las hipotecas fijas estaba 0,81 puntos porcentuales por encima de las variables (la mayoría indexadas al Euribor), 2,93% vs 2,12%, a lo largo de los últimos años se ha producido una convergencia en el tipo de interés medio aplicado en ambos casos. En el semestre analizado, la diferencia ha sido de sólo 0,28 puntos porcentuales (1,59% vs 1,31%).

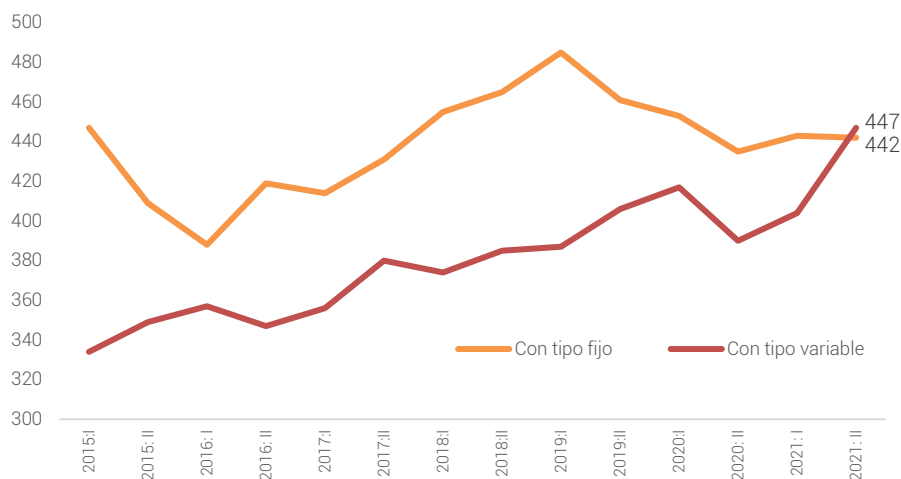
GRÁFICO 13
TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA



El comportamiento en los tipos de interés para ambos tipos de hipoteca mostrado en el gráfico anterior hace que, tal y como se muestra en el **GRÁFICO 14**, las cuotas mensuales también hayan ido convergiendo hasta alcanzar valores prácticamente idénticos.

Si bien en el primer semestre de 2015, la **cuota mensual de las hipotecas** a tipo fijo era 113€ mayor que en las hipotecas a tipo variable, durante el segundo semestre de 2021 esta diferencia es de únicamente 5€: 442€ en las hipotecas a tipo fijo y 447€ en las hipotecas a tipo variable.

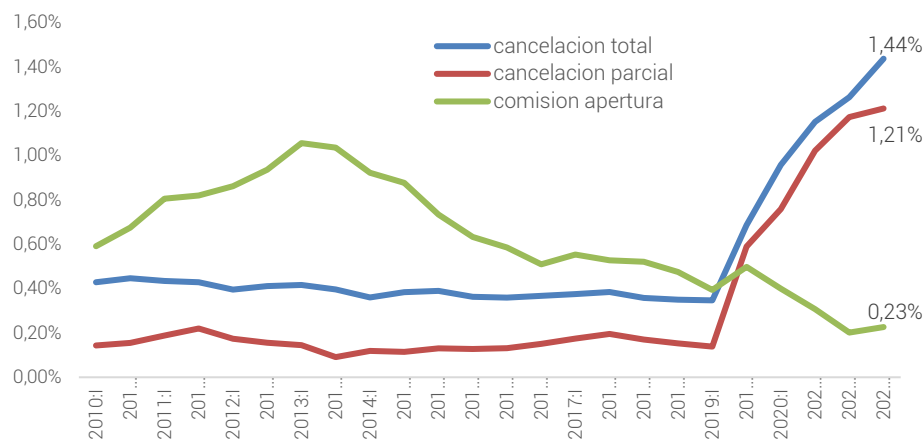
GRÁFICO 14
CUOTA MENSUAL SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE HIPOTECA



En el **GRÁFICO 15** se muestran los valores para la **comisión de apertura y las penalizaciones por cancelación (total o parcial)**. Podemos observar como entre 2010 y 2013, la evolución de la comisión de apertura creció linealmente (del 0,6% al 1,06%). Sin embargo, desde 2013 hasta ahora ha caído de forma continuada y significativa, (del 1,06% en el primer semestre de 2013 al 0,23% en el segundo semestre de 2021).

Por el contrario, las penalizaciones por cancelación tienen un comportamiento distinto. A lo largo de los tres últimos años han crecido exponencialmente. La penalización por cancelación total ha pasado del 0,35% en el primer semestre de 2019 al 1,44% en el segundo semestre de 2021. En el caso de la penalización por cancelación parcial, la subida ha sido aún más pronunciada, del 0,14% al 1,21%, y se ha multiplicado casi por diez. En las conclusiones se ofrece una explicación para estos cambios tan importantes en la comisión de apertura y en las penalizaciones por cancelación.

GRÁFICO 15
COMISIÓN DE APERTURA Y PENALIZACIONES POR CANCELACIÓN



CONCLUSIONES

El importe medio de la hipoteca sufrió un descenso continuado entre 2007 y 2014. El decrecimiento vino dado como consecuencia de dos factores. Por un lado, por la caída del precio de la vivienda a causa del estallido de la burbuja inmobiliaria. Por otro lado, por la decisión de los bancos de disminuir el riesgo de las hipotecas que concedían, reduciendo el importe de las mismas.

Entre 2014 y el primer semestre de 2020, el importe medio creció de forma continuada. Esa subida se debió a un efecto rebote de la caída posburbuja. Sin embargo, en el segundo semestre de 2020, la hipoteca media bajó por primera vez desde 2014. Esa caída probablemente fue causada por la situación pandémica del momento. Sin embargo, en el último semestre analizado, el importe medio ha vuelto a repuntar ligeramente. Este repunte viene explicado por la subida en el precio de la vivienda, que ha supuesto también una subida en el valor de tasación, valor que determina el importe de la hipoteca.

El mercado hipotecario español sigue comportándose de forma ortodoxa, ya que actualmente, al igual que viene sucediendo a lo largo de los últimos 15 años, se observan valores de préstamo a valor por debajo del 80%. De hecho, durante los últimos años, el valor de esta ratio se sitúa alrededor del 73%.

Otra forma de disminuir el riesgo de las hipotecas concedidas por las entidades bancarias ha consistido en reducir el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal. En este sentido, los hipotecados con contrato laboral temporal pasaron de ser casi el 40% (2007) al 8% en la actualidad. Contrariamente, los hipotecados con contrato laboral indefinido han pasado de ser únicamente la mitad del total al 85% actual. Todos estos indicadores tomados de forma conjunta señalan que el mercado hipotecario español actualmente se ajusta a la ortodoxia crediticia.

Otro hecho destacable acontecido a lo largo de la última década es la importante caída en el coste de la vivienda. Esta situación viene dada por dos circunstancias: por la bajada del precio de la vivienda motivada por la caída de la demanda, y por la caída sostenida en los tipos de interés. Esta situación ha llevado a que la cuota mensual media de la hipoteca ha pasado de su máximo en el segundo semestre de 2007, por encima de 900€/mes, a valores que actualmente suponen menos de la mitad de este valor, 442€/mes (tipo fijo) y 447€/mes (tipo variable).

Esta circunstancia explica que la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales ha caído en los últimos semestres, hasta alcanzar el 30% actual. Esto también implica que las hipotecas concedidas actualmente tengan un riesgo mucho menor, en contraste con las concedidas en años anteriores, cuando esta ratio alcanzaba valores cercanos al 60%.

Merece también ser mencionada la importante irrupción en el mercado de las hipotecas a tipo de interés fijo. El crecimiento de estas hipotecas ha sido exponencial y ha pasando del 5% del total en 2005 al 84% actual. Contrariamente, las hipotecas a tipo variable, que llegaron a ser el 95% del total, son ahora el 10%.

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 aplicado a las hipotecas a tipo fijo y a tipo variable ha convergido y la diferencia es de únicamente el 0,28%. Esta convergencia también ha llevado a una convergencia en las cuotas mensuales, que hemos explicado anteriormente. Así, claramente, todo sugiere que para las nuevas hipotecas el tipo fijo sea más interesante al no estar sujetas a la incertidumbre de futuras subidas del Euríbor.

Por último, otro hecho destacable es que las penalizaciones por cancelación siguen creciendo, mientras que la comisión de apertura cae, tendencia que comenzó a observarse en el primer semestre de 2019. No obstante, la subida en las penalizaciones por cancelación (total o parcial) es muy superior a la caída en 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 entrada en vigor de la nueva ley, la comisión de apertura estaba compuesta por una comisión de apertura propiamente dicha y por una comisión de estudio. La nueva ley impide a los bancos gravar la comisión de estudio, así que éstos pueden estar compensando esta caída en la comisión de apertura con subidas en las penalizaciones por cancelación, ya sea total o parcial.

Otra explicación plausible para justificar estos movimientos en la comisión de apertura y en las penalizaciones por cancelación podría ser el crecimiento exponencial de las hipotecas a tipo fijo observado para el mismo periodo. En una hipoteca a tipo fijo, el banco se garantiza un margen constante, que actualmente, 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 evolución de la serie histórica sugiere que el mercado de la vivienda en España inició un cierto despegue entre 2014 y 2019, con incrementos anuales de entre el 10% y el 18% en el número de hipotecas constituidas durante cuatro años seguidos, aunque de forma decreciente.

En 2020 se produjo un frenazo brusco, ya que el número de hipotecas constituidas se mantuvo prácticamente constante entre 2019 y 2020. Finalmente, entre marzo de 2019 y marzo de 2020, hubo una variación del -10% en el número de hipotecas constituidas. Fue la primera caída registrada desde 2014 y que creemos que puede atribuirse a la crisis sanitaria de la COVID-19. Contrariamente, entre octubre de 2020 y octubre de 2021, el número de hipotecas creció un 19%, mostrando un claro síntoma de recuperación y auge tras la crisis sanitaria.

GRÁFICO 16
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS

