XXXVI INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

CÁTEDRA **GRUPO TECNOCASA - UPF**
de Análisis del Mercado de la Vivienda

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

[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
  __ Evolución de la inflación desde 2004 (semestral)
  __ 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 Kìron con otras fuentes

- ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA
  __ Evolución del importe medio de la hipoteca (€)
  __ Importe (€) medio de la hipoteca

- EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN
  __ Importe (€/m^2) medio de tasación

- EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO
  __ Ratio préstamo a valor
  __ Tipo de contrato laboral del hipotecado
  __ Plazo medio de la hipoteca
  __ Distribución de las hipotecas según su duración
  __ 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 sexto estudio realizado en el marco de un proyecto encargado por el Grupo Tecnocasa a la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona.

El proyecto de colaboración 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 840 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 del Grupo Tecnocasa durante el segundo semestre de 2022 y compara los resultados con el mismo semestre de 2021 (comparación interanual). Por su parte, la información hipotecaria se obtiene de los datos aportados por las oficinas Kìron, 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.

--

En 2022, el Grupo Tecnocasa y la Universitat Pompeu Fabra (UPF) crean una cátedra de empresa vinculada al sector inmobiliario con el objetivo de analizar en profundidad el dinamismo del mercado inmobiliario y financiero en España.

La Cátedra Grupo Tecnocasa – UPF de Análisis del mercado de la vivienda tiene como objetivo el fomento de la docencia, la investigación y la difusión del conocimiento en el ámbito del análisis científico del mercado inmobiliario.

'Esta cátedra es la culminación de casi dos décadas de colaboración entre el Grupo Tecnocasa y la UPF. En 2004 se realizó el primer estudio semestral y, desde entonces, el informe Grupo Tecnocasa - UPF ha sido un referente para el seguimiento del mercado inmobiliario residencial en un contexto de falta de estadísticas fiables sobre el sector.

Más allá del análisis coyuntural del sector, los datos recopilados por el Grupo Tecnocasa han servido para realizar una investigación de frontera que ha permitido descubrir procesos no descritos con anterioridad (que posteriormente han sido confirmados por instituciones como el Banco de España) y ha recibido premios científicos'.

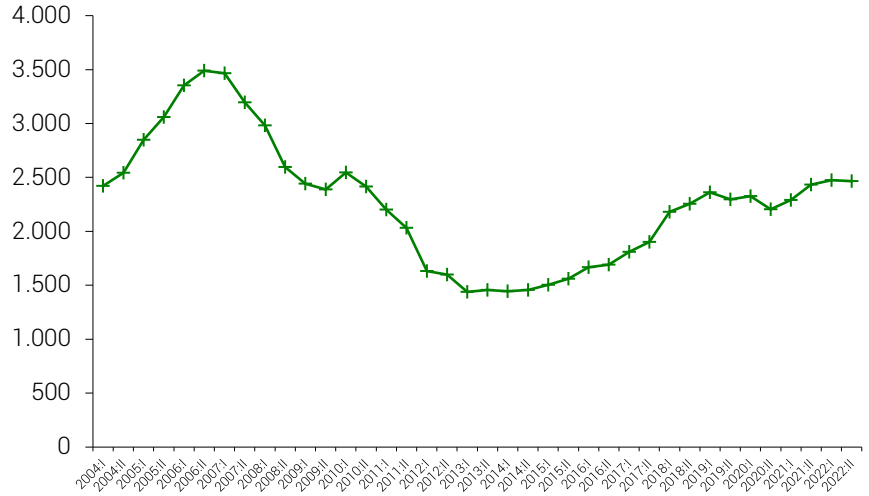
José García Montalvo, catedrático de Economía de la UPF y director de la nueva cátedra.

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 2022. 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 analizado** (2.466€ - segundo semestre de 2022), **el precio nominal se ha reducido un 29,32%.** De hecho, actualmente, el precio de la vivienda se encuentra a niveles ligeramente superiores al primer dato de la serie histórica (primer semestre de 2004 – 2.422€/m²).

GRÁFICO 1
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€)



La **tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el segundo semestre de 2022** (GRÁFICO 2), al compararlo con el segundo semestre de 2021, **es de 1,32%.** Es decir, el precio por metro cuadrado crece, aunque lo hace de forma muy ligera, y se está ajustando en términos reales (dada la inflación del 8,33% experimentada en el segundo semestre del 2022, tal y como se observa en el GRÁFICO 3).

GRÁFICO 2
VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

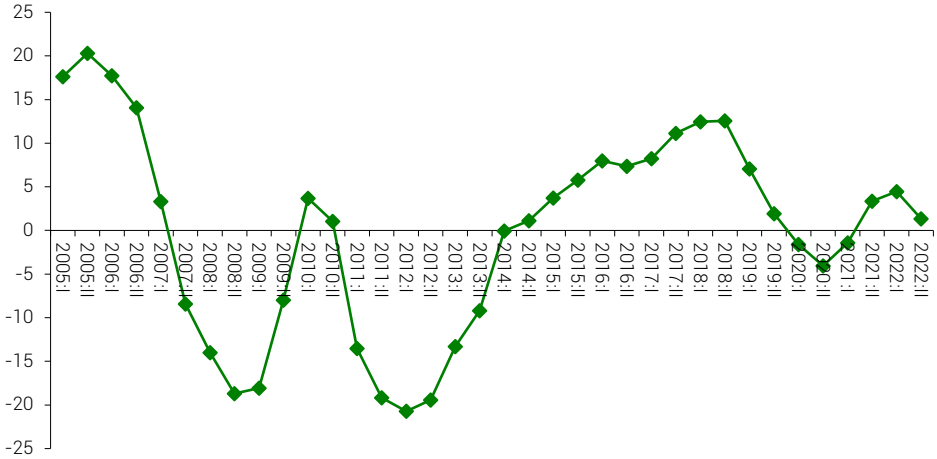
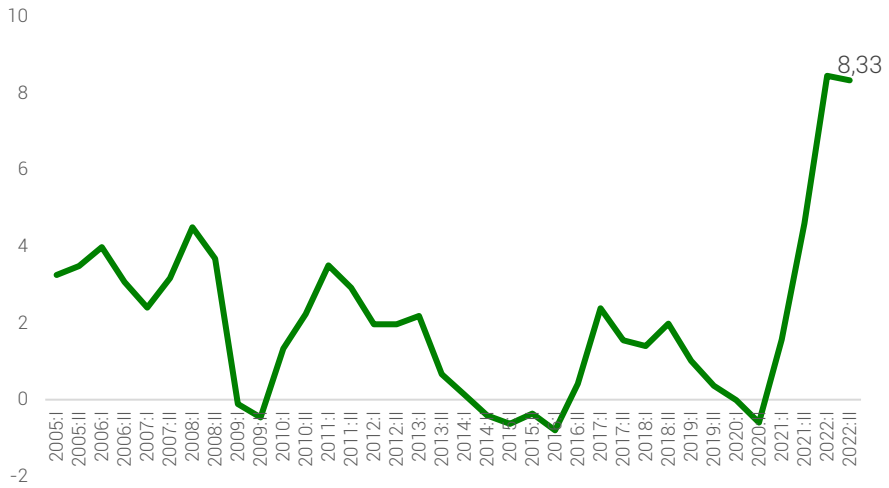


GRÁFICO 3
EVOLUCIÓN DE LA INFLACIÓN DESDE 2004 (semestral)



Málaga (7,89%) es la población que experimenta una mayor tasa de crecimiento del precio de la vivienda (TABLA 1), mientras que la menor tasa está en Valladolid (-1,51%). De las ciudades seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, la ciudad con un mayor precio en el segundo semestre de 2022 es Barcelona (3.128€).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2021	SEGUNDO SEMESTRE DE 2022	VARIACIÓN (%)	INFLACIÓN (%) SEGUNDO SEMESTRE DE 2022	VARIACIÓN EN TÉRMINOS REALES (%)
Alcalá de Henares	1.692	1.792	5,91	7,28	-1,37
Barcelona	3.095	3.128	1,07	7,90	-6,83
Getafe	2.137	2.198	2,85	7,28	-4,43
Huelva	958	952	-0,62	8,75	-9,37
L'Hospitalet de Llobregat	2.247	2.263	0,71	7,90	-7,19
Leganés	2.030	2.162	6,5	7,28	-0,78
Madrid	2.693	2.733	1,49	7,28	-5,79
Málaga	1.698	1.832	7,89	8,75	-0,86
Móstoles	1.878	1.927	2,61	7,28	-4,67
Parla	1.553	1.574	1,35	7,28	-5,93
Sevilla	1.418	1.433	1,06	8,75	-7,69
Talavera de la Reina	581	625	7,57	9,98	-2,41
Valladolid	1.255	1.236	-1,51	9,37	-10,88
Zaragoza	1.518	1.511	-0,46	8,75	-9,21
TOTAL	2.434	2.466	1,32	8,33	-7,01

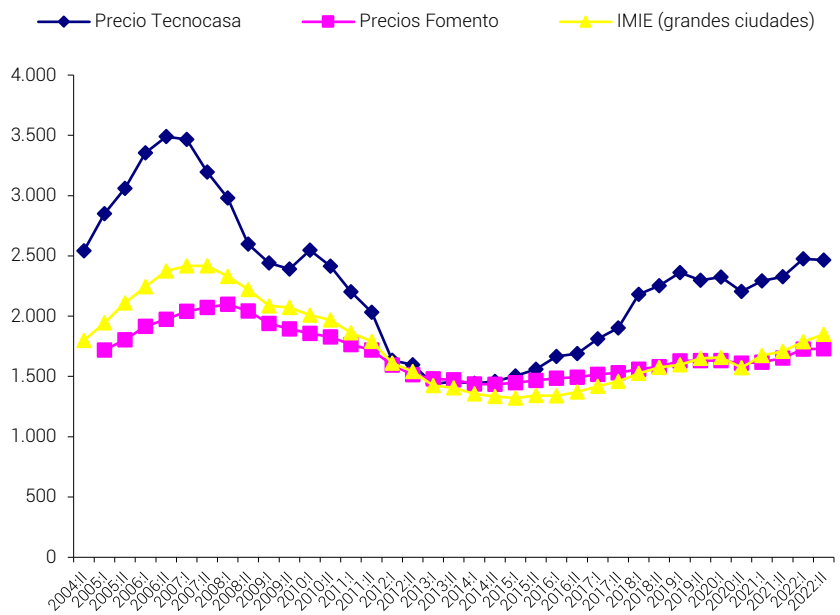
CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006 – principios de 2007), un 29,32%. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada a partir de los precios de tasación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (12,3%), tal y como se observa en el GRÁFICO 4[1].

Otras fuentes, como el índice IMIE (en particular el elaborado para capitales y grandes ciudades) de Tinsa Internacional, registran un porcentaje de decrecimiento del 22,1%, más cercano al observado con los datos del Grupo 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 / 2005. Además, todas las fuentes registran una tasa positiva en el último año, siendo la mayor tasa la observada en el índice IMIE.

De nuevo, los datos de Tecnocasa registran con claridad el cambio de tendencia del mercado hacia un ajuste en términos reales. Eso es así porque los precios de Tecnocasa son precios de venta reales y, por lo tanto, reflejan las tendencias actuales del mercado y no precios de tasación, que suelen registrar los cambios con algunos meses de retraso.

GRÁFICO 4
COMPARATIVA DEL PRECIO DE TECNOCASA CON EL PRECIO DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA Y EL ÍNDICE IMIE



España sufre la mayor subida de precios desde hace más de una década. El incremento del IPC en nuestro país fue del 8,33% en el segundo semestre de 2022, inferior al dato europeo (10%). De todas formas, la inflación es un fenómeno mundial pues se ha unido la crisis de suministros que está tardando en satisfacer la demanda posCOVID con las consecuencias que la guerra de Ucrania está teniendo en diversas materias primas, en especial, la energía.

En los últimos meses estamos observando como la inflación se está reduciendo (llegó a estar por encima del 10%). Es previsible que este escenario continue los próximos meses, y estando la inflación subyacente por encima del 6% no parece que volvamos

[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, en las que el precio por metro cuadrado es superior a la media del precio de la vivienda en España, el índice Tecnocasa se sitúe sistemáticamente por encima del índice de precios del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

a corto plazo a un escenario de crecimiento de precios prácticamente nulo (como hace año y medio).

Sin embargo, y a pesar de que algunos materiales son especialmente importantes para el sector de la construcción, los precios de la vivienda no están creciendo al mismo ritmo que la inflación. En algunos países, como Alemania, Suecia, Países Bajos, Estonia, República Checa, Luxemburgo y Dinamarca, este crecimiento supera los dos dígitos.

No es el caso de España, que cuenta con crecimientos entorno al 1%. Es decir, podemos afirmar que en España se está produciendo un ajuste en términos reales del precio de la vivienda. Ajuste que es previsible que continue a lo largo del 2023, al menos mientras dure la escala de tipos de interés y el Euribor siga cotizando por encima del 3%. Esto encarece de forma considerable aquellos préstamos hipotecarios concedidos en los últimos años a tipo variable.

La situación actual no es ni mucho menos la vivida en el año 2008, pues gran parte de esos créditos ya han pagado la parte principal del préstamo y los créditos concedidos después, además de ser mucho menos numerosos, han sido concedidos en su mayoría a tipo de interés fijo.

De todas formas, sí hay colectivos vulnerables. Para estos colectivos se ha aprobado un código de buenas prácticas con el que aquellas familias por debajo de un umbral de renta y cuya cuota hipotecaria haya aumentado de forma considerable, el banco aplicará diversas medidas para reestructurar su deuda y que puedan así asumir las cuotas.

En cualquier caso, la subida del Euribor supone un desincentivo a la compra de vivienda, con lo que es probable que la demanda disminuya, que las condiciones para acceder a un crédito se endurezcan y que en 2023 puedan disminuir las compraventas.

REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En las bases de datos de Tecnocasa y Kìron tenemos información sobre los precios 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 el precio del informe 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 (2.558€/m²) que en idealista.com (3.335€/m²). También es mucho menor el crecimiento.

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

Por último, tenemos el **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 KÌRON CON OTRAS FUENTES

	PRECIO DE VENTA		PRECIO DE OFERTA				PRECIO DE TASACIÓN			
	Tecnocasa	INE	Tecnocasa		idealista.com		Kìron		Ministerio	
	%	%	€/m²	%	€/m²	%	€/m²	%	€/m²	%
Alcalá de Henares	5,91	7,6	1.793	-3.29	1.964	7,0	-	-	1.885	9,8
Barcelona	1,07	8,1	3.436	1.63	4.058	3,2	2.923	1,88	3.517	5,4
Getafe	2,85	7,6	2.306	0.70	2.133	4,7	2.523	15,05	2.143	8,3
Huelva	-0,62	8,3	1.072	10.8	1.161	5,1	-	-	1.133	3,2
L'Hospitalet de Llobregat	0,71	8,1	2.653	-1.04	2.363	4,0	-	-	2.233	3,6
Leganés	6,50	7,6	2.331	10.06	2.164	9,9	2.194	1,4	2.118	11,4
Madrid	1,49	7,6	2.889	-3.05	3.939	6,5	2.826	10,1	3.559	7,1
Málaga	7,89	8,3	1.988	7.17	2.246	8,1	1.677	6,34	2.036	3,6
Móstoles	2,61	7,6	1.929	-6.90	1.914	7,5	2.104	11,15	1.916	6,3
Parla	1,35	7,6	1.618	-1.76	1.518	4,6	-	-	1.470	2,4
Sevilla	1,06	8,3	1.503	-6.59	2.114	8,0	1.329	4,56	1.891	-0,7
Talavera de la Reina	7,57	6,6	754	9.59	757	-0.5	-	-	761	-2,1
Valladolid	-1,51	6,6	1.379	-0.07	1.589	3,5	1.343	12,38	1.372	-1,2
Zaragoza	-0,46	6,2	1.616	-0.98	2.026	10,8	1.551	-1,52	1.585	5,3
TOTAL	1,32	7,6	2.558	-2,96	3.335	6,8	2.356	5,5	2.948	5,63

ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA

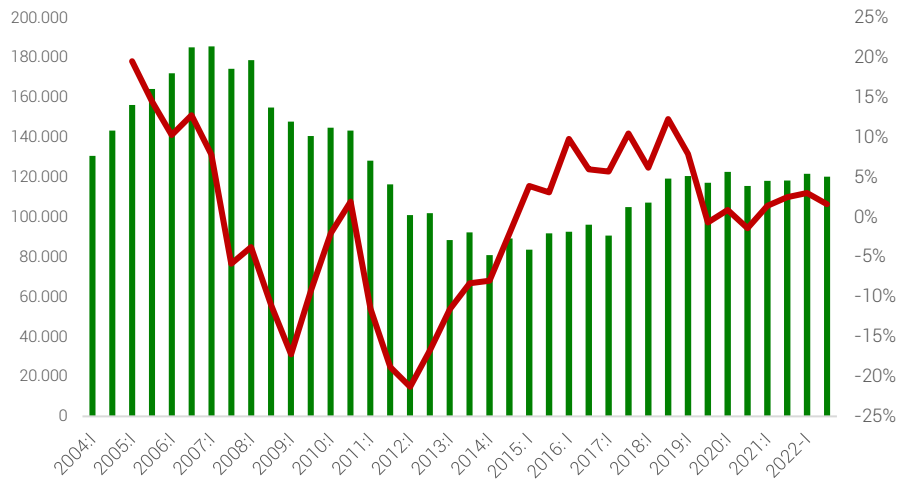
El análisis de la evolución de la hipoteca en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Kìron.

En el GRÁFICO 5 se presenta la **evolución del importe medio de la hipoteca.** En la serie se observa un cambio de tendencia fuerte en 2014. En los años anteriores, el importe medio de la hipoteca cayó de forma considerable, con tasas interanuales por debajo del -10% en algunos semestres.

Entre el primer semestre de 2014 y el primer semestre de 2020 se produjo un incremento acumulado del 51,67%, que se frenó por la crisis de la COVID-19.

Una vez eliminadas las restricciones de movilidad, **entre el segundo semestre de 2021 y el segundo semestre de 2022 se ha producido un incremento del importe medio del 1,6%, de 118.338€ a 120.206€.** Este incremento implica una desaceleración en el importe de la hipoteca media que experimentó subidas interanuales en los dos semestres anteriores del 2,5% y el 3%.

GRÁFICO 5
EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA (€)



En la TABLA 3 se muestra la evolución en el último año del importe de la hipoteca media para una selección de poblaciones.

Se pueden observar comportamientos diferenciados. Alcalá de Henares (6%) es el municipio con una mayor subida. Hay un conjunto de municipios con subidas entre el 4% y el 5%. Son: Málaga (4,2%), Parla (4,1%), Valencia (4,4%), y Valladolid (4,7%).

Por último, el resto de poblaciones seleccionadas experimentan subidas por debajo del 2%: Barcelona y L'Hospiltalet de Llobregat (1,2%), Madrid (1,1%), Sevilla (1,9%), y Zaragoza (1,3%). Únicamente en Móstoles (-0,7%) la hipoteca media no ha subido.

TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2021	SEGUNDO SEMESTRE DE 2022	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	97.032	102.891	6
Barcelona	150.109	151.857	1,2
L' Hospitalet de Llobregat	153.384	155.173	1,2
Madrid	129.427	130.895	1,1
Málaga	101.975	106.243	4,2
Móstoles	121.896	121.010	-0,7
Parla	96.520	100.502	4,1
Sevilla	80.264	81.820	1,9
Valencia	82.212	85.840	4,4
Valladolid	61.207	64.109	4,7
Zaragoza	81.301	82.325	1,3
Total	118.338	120.206	1,6

EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN

El valor de tasación de una vivienda es una de las magnitudes más importantes en una hipoteca. Si bien, el valor de tasación no tiene por qué coincidir con el precio de compra, los valores no deberían alejarse mucho, pues el importe de la hipoteca viene determinado por el valor más bajo entre el precio de compra y el valor de tasación.

En el GRÁFICO 6 se presenta la evolución del valor medio de tasación (€/m^2) desde el primer semestre de 2010 hasta la actualidad.

En el segundo semestre de 2022, el valor medio de tasación fue de 2.356€, mientras que en el segundo semestre de 2021 fue de 2.234€ (5,5%). Esta subida es inferior a la subida interanual experimentada en el semestre anterior (9,4%). Esta desaceleración en el valor de tasación, junto con la desaceleración en el precio, puede explicar la desaceleración en el importe medio de las hipotecas.

GRÁFICO 6
IMPORTE (€/M2) MEDIO DE TASACIÓN

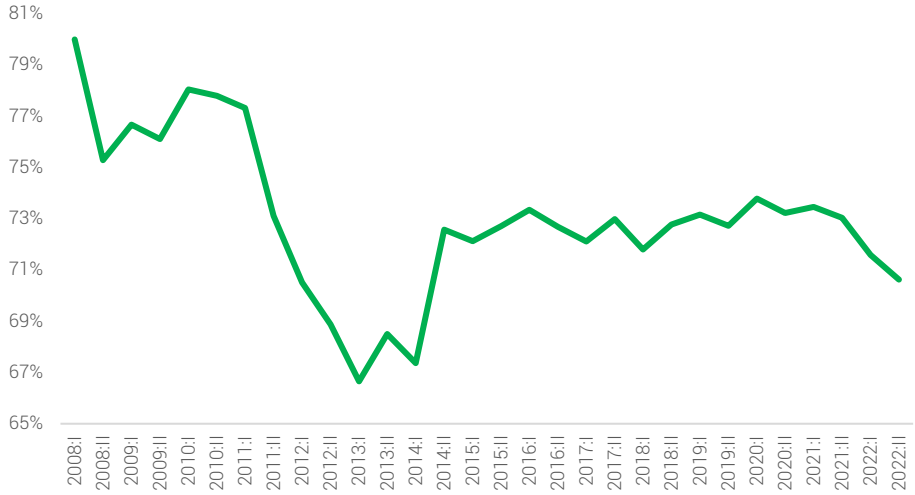
EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO

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), **el tipo de contrato laboral del hipotecado**, **el plazo medio de la hipoteca, su duración** 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 con los criterios de calidad crediticia que se inició tras el estallido de la burbuja inmobiliaria. En el segundo semestre de 2022, **la ratio préstamo a valor es del 71%**, dentro de la horquilla 71%-74% que se observa durante los últimos semestres. 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

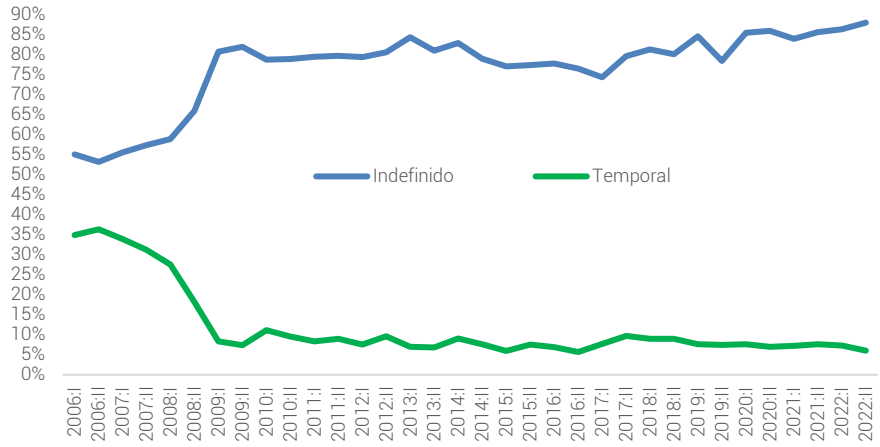


En el GRÁFICO 8 se muestra **la distribución de las hipotecas según el tipo de contrato laboral del hipotecado**.

En el **segundo semestre de 2022** se observa que la proporción de hipotecados con **contrato laboral indefinido** es parecida a la observada durante los últimos años, aunque en este semestre se ha registrado el valor más alto de la serie histórica (**88%**).

Desde 2012, el porcentaje de hipotecados con contrato laboral indefinido se ha movido dentro de una banda de entre el 75% y el 88%. Por el contrario, **el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal es bajo**, el 6% en el segundo semestre de 2022, y muy parecido a los porcentajes observados a lo largo de los últimos años.

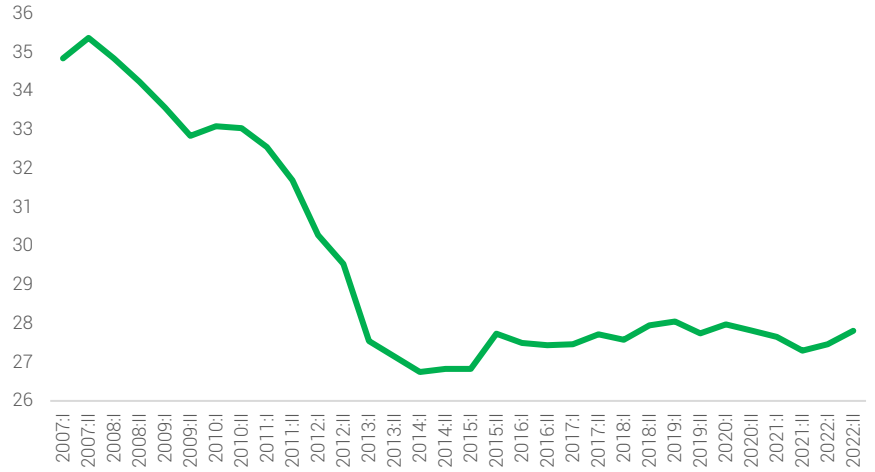
GRÁFICO 8
TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO



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 pagar la cuota en un momento determinado.

El GRÁFICO 9 muestra la **evolución del plazo medio 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. **Para las hipotecas constituidas en este segundo semestre de 2002, la duración media es de 27,8 años.**

GRÁFICO 9
PLAZO MEDIO DE LA HIPOTECA



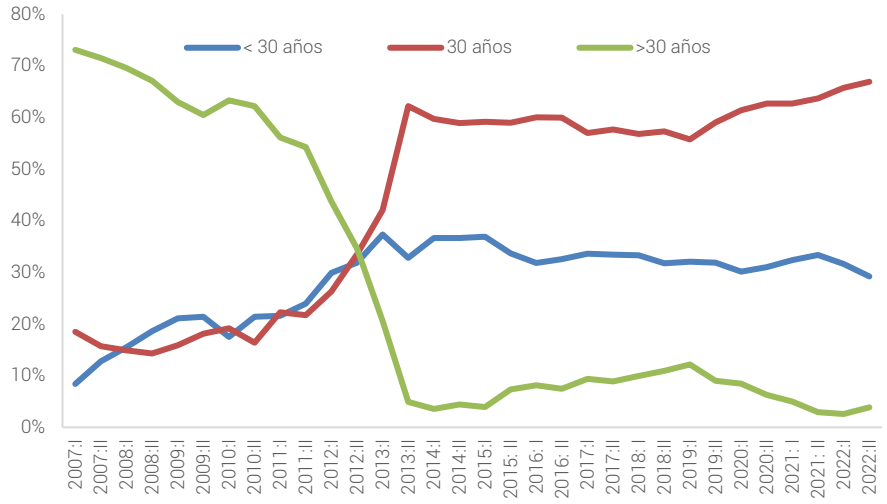
En el GRÁFICO 10 se muestra la **evolución de la duración de la hipoteca subdividida en grupos.** No se observan prácticamente variaciones respecto a los semestres anteriores.

El porcentaje de hipotecas a 30 años sigue en trayectoria ascendente, aunque muy lenta, y en los últimos 5 años ha crecido en casi 10 puntos porcentuales, pasando del 57% en 2017 al **67% en el segundo semestre de 2022**.

Por el contrario, **las hipotecas a más de 30 años han experimentado una caída equivalente**. En 2019 suponían el 12% del total, mientras que en el **segundo semestre**

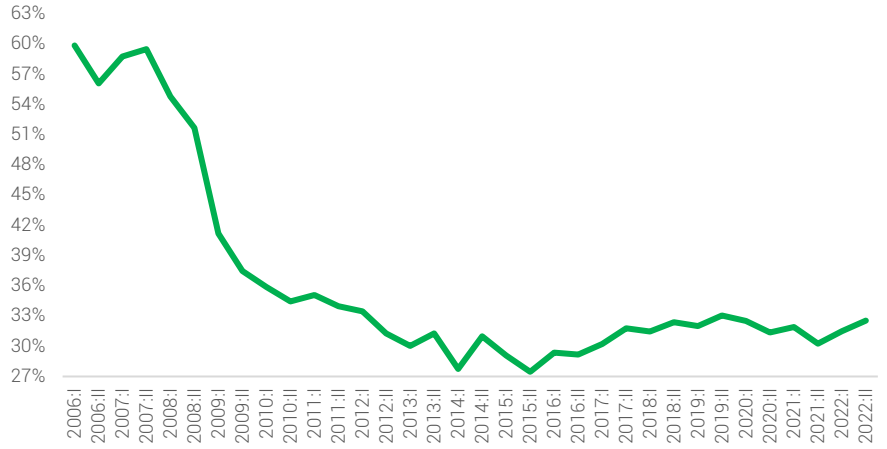
de 2022 fueron el 4%. No obstante, cabe destacar que los porcentajes son prácticamente los mismos a los observados en el semestre anterior, 66% y 3%, respectivamente.

GRÁFICO 10
DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN SU DURACIÓN



Otro indicador importante es **la renta que las familias destinan al pago de la hipoteca**. Tal y como se observa en el GRÁFICO 11, **la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado se ha mantenido dentro del margen 30%-35%**, que se supone necesario para minimizar el riesgo de impago. **En el segundo semestre de 2022, esta ratio ha sido del 33%**, similar a la observada en los últimos años.

GRÁFICO 11
RATIO ENTRE LA CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA Y LOS 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 la actualidad, se ha producido un incremento sin precedentes de las hipotecas a tipo fijo.

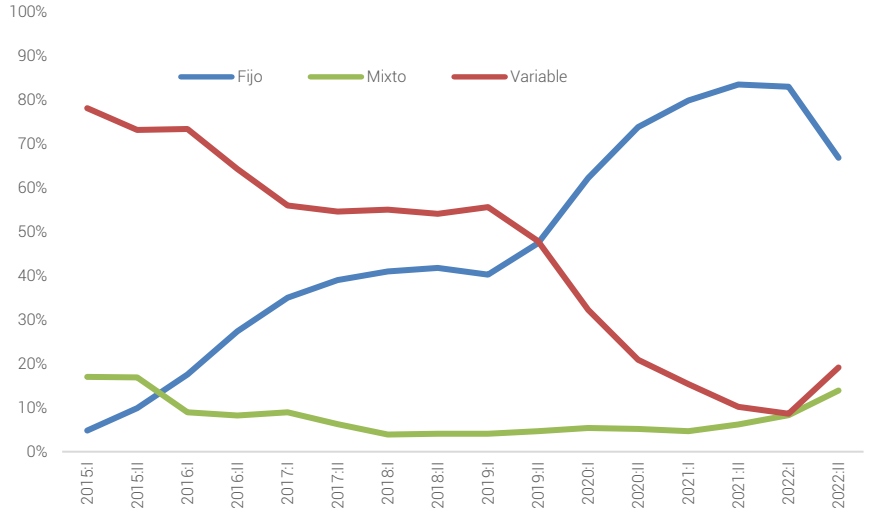
En el primer semestre de 2015, este tipo de hipotecas representaba el 5% del total del mercado, mientras que en el primer semestre de 2022 llegaron al 83%. De hecho, en tres años las hipotecas a tipo fijo han doblado su cuota de mercado.
Por el contrario, en 2015 las hipotecas a tipo variable suponían casi el 80% del total, mientras que en el primer semestre de 2022 representaron un 9%. Las hipotecas a tipo mixto suponían el 9%. **Sin embargo, durante el segundo semestre de 2022, se ha producido un vuelco absoluto en la tendencia observada en los últimos semestres.**

Entre el primer y segundo semestre de 2022, las hipotecas a tipo fijo han caído en 16 puntos porcentuales, del 83% al 67%. Por su parte, las hipotecas a tipo variable se han incrementado en 10 puntos porcentuales, del 9% al 19%, y las hipotecas a tipo mixto en 6 puntos porcentuales, del 8% al 14%.

La razón para explicar este cambio son las sucesivas subidas del Euribor que el Banco Central Europeo (BCE) viene ejecutando desde junio de 2022, pasando de un valor inferior al 1% en julio a un valor ligeramente superior al 3% en diciembre de 2022 (3,18%).

En este escenario, y con la expectativa de una caída futura en el corto plazo del Euribor, el porcentaje de familias que se hipoteca a tipo fijo en un momento en el que los tipos están más altos es menor. En este contexto, son más el porcentaje de familias que apuestan por un tipo variable o mixto, ya que consideran que la coyuntura alcista del indicador será sólo por tiempo limitado.

GRÁFICO 12
TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA



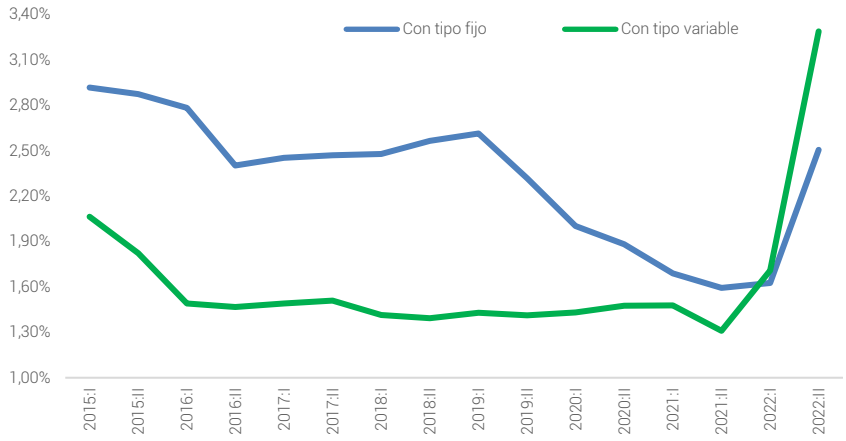
El GRÁFICO 13 muestra la **evolución del tipo de interés medio anual aplicado en las hipotecas** utilizadas en el estudio desde el primer semestre de 2015 hasta el segundo semestre de 2022, diferenciando por tipología (fija y variable).

La comparativa que ofrece el gráfico es bastante interesante. En 2015 el tipo de interés de las hipotecas a tipo fijo estaba 0,85 puntos porcentuales por encima de las hipotecas a tipo variable, la gran mayoría indexadas al Euribor. A lo largo de los últimos años se ha producido una convergencia entre ambos los tipos de interés. Sin embargo, la nueva coyuntura con un Euribor en tendencia alcista ha roto este proceso de convergencia.

En el primer semestre de 2021, la diferencia entre los tipos de interés era de sólo 0,21 puntos porcentuales (1,69% - 1,48%). En el primer semestre de 2022, el tipo de interés variable (1,71%) ha superado por primera vez al fijo (1,62%). Esta circunstancia viene explicada por el hecho de que en abril y mayo de 2022 el Euribor registró valores positivos por primera vez en los últimos años. La tendencia alcista del Euribor durante este segundo semestre de 2022, alcanzando el 3% en diciembre, solo ha hecho que ensanchar esta diferencia.

El tipo medio en las hipotecas a tipo variable constituidas durante el segundo semestre de 2022 alcanzó el 3,29%, mientras que el tipo medio para las hipotecas a tipo fijo fue del 2,5%, casi un punto porcentual menos.

GRÁFICO 13
TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA

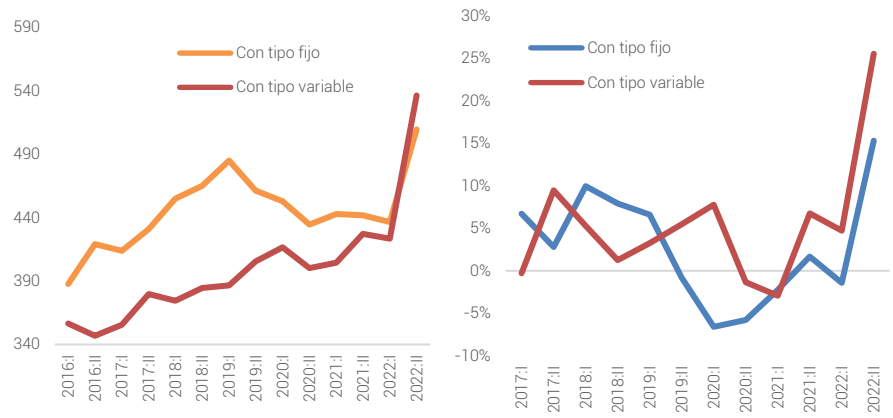


El comportamiento en los tipos de interés para ambos tipos de hipoteca mostrado en el gráfico anterior hace que, tal y como se muestra en el GRÁFICO 14, para las hipotecas constituidas durante este segundo semestre de 2022 siga habiendo pocas diferencias entre la cuota mensual de una hipoteca a tipo fijo y una a tipo variable.

Sin embargo, ambas presentan subidas interanuales importantes. En las hipotecas a tipo fijo, la cuota mensual ha subido un 15%, de 442€ en el segundo semestre de 2021 a 509€ en el segundo semestre de 2022. Para las hipotecas a tipo variable, la subida en la cuota mensual ha sido bastante superior (26%), de 427€ a 536€.

Si bien ha habido momentos en los que la cuota de una hipoteca a tipo fijo ha sido unos 100€ superior a una hipoteca a tipo variable, en el segundo semestre de 2022, esta diferencia es de 27€. A pesar de que el tipo variable supera en muy poco (0,09%) al tipo fijo, la cuota de una hipoteca variable sigue siendo ligeramente inferior. Esto se debe a que las hipotecas variables son algo más largas (unos 8 meses).

GRÁFICO 14
CUOTA MENSUAL SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE HIPOTECA
(importe mensual) (incremento anual)



Tal y como queda reflejado en el gráfico anterior, la coyuntura actual ha provocado una subida importante en el coste de las hipotecas constituidas en el segundo semestre de 2022. Sin embargo, si uno considera los costes a largo plazo, este incremento es incluso superior. Si bien en las hipotecas a tipo variable no se puede evaluar el coste

en el largo plazo, ya que el tipo de interés irá cambiando en función del índice de referencia usado, en las hipotecas a tipo fijo este cálculo sí es posible realizarlo.

En una hipoteca media a tipo fijo constituida en el segundo semestre de 2022, el importe total de los intereses supondrá un 39% del importe del préstamo, mientras que en las hipotecas constituidas el año anterior, los intereses totales eran del 21% del valor de la hipoteca, casi la mitad.

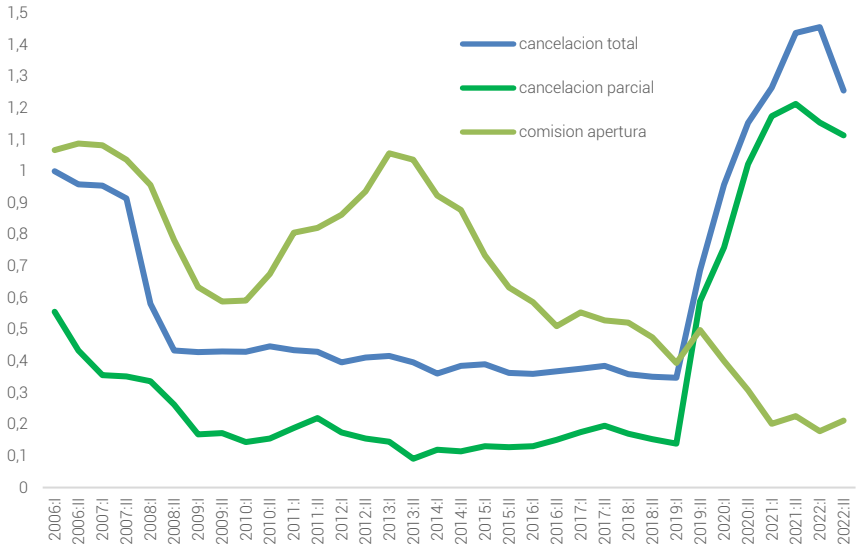
En el GRÁFICO 15 se muestran los valores para la comisión de apertura y las penalizaciones por cancelación (total o parcial).

Para todo el periodo analizado, la comisión de apertura ha sufrido una caída continuada, estando por encima del 1% en 2013 y alcanzando su mínimo histórico en el primer semestre de 2022 (0,18%). Sin embargo, durante el segundo semestre de 2022, la comisión de apertura ha experimentado una ligera subida (0,21%).

Por el contrario, las penalizaciones de cancelación tienen un comportamiento distinto. A lo largo de los últimos años han crecido exponencialmente. La penalización por cancelación total ha pasado del 0,34% en el primer semestre de 2019 al 1,45% en el primer semestre de 2022.

En el caso de la penalización por cancelación parcial, la subida ha sido aún más pronunciada, del 0,14% al 1,15%, multiplicándose casi por diez. Entre el segundo semestre de 2021 y el primer semestre de 2022 ya se produjo una desaceleración el crecimiento en estas dos comisiones, mientras que en la coyuntura actual de subida pronunciada de los tipos hipotecarios, durante el segundo semestre de 2022, las penalizaciones por cancelación han caído por primera vez desde 2019, pasando la cancelación parcial del 1,15% al 1,11% entre el primer y segundo semestre de 2022, y del 1,45% a 1,25% para la penalización por cancelación total.

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.

Ese importe se redujo drásticamente en el momento en el 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, esta ratio se sitúa en valores entre el 70% y el 75%.

Otra forma de disminuir el riesgo de las hipotecas concedidas ha consistido en reducir el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal. En este sentido, los hipotecados con contrato laboral temporal pasaron del 40% (2007) a poco más del 6 - 7% en la actualidad. Contrariamente, los hipotecados con contrato laboral indefinido han pasado de ser únicamente la mitad a llegar al 88% en la actualidad. Estos indicadores, tomados de forma conjunta, señalan que el mercado hipotecario español se ajusta actualmente 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: la bajada del precio de la vivienda motivada por la caída de la demanda, y 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 (segundo semestre de 2007 - más de 900€/mes) a valores que actualmente suponen menos de la mitad (unos 400€/mes).

Sin embargo, esta tendencia a la baja de los costes experimentada durante la última década ha cambiado drásticamente debido a la subida del Euribor a lo largo del último año, pasando de valores negativos a un 3% en diciembre de 2022. Esta situación ha provocado que en las hipotecas constituidas en el segundo semestre de 2022, la cuota mensual haya subido un 15% y un 26%, en comparación a las constituidas el año anterior, para las hipotecas a tipo fijo y variable, respectivamente.

De hecho, el incremento en el importe total de los intereses a pagar, respecto al importe de la hipoteca será del 39% para las hipotecas fijas constituidas durante este semestre, en comparación con el 21% de las hipotecas constituidas el año anterior.

A pesar de este incremento en los costes de las hipotecas, las entidades de crédito siguen aplicando la ortodoxia hipotecaria, ya que la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado singue estando dentro del margen 31-33%, que es el que se viene observando desde 2008.

Merece también ser mencionada la importante irrupción en el mercado de las hipotecas a tipo de interés fijo. El crecimiento de estas hipotecas, causado por los bajos valores (incluso negativos) del Euribor, ha sido exponencial. Sin embargo, esta tendencia se ha roto a lo largo del segundo semestre de 2022.

En la coyuntura actual de tipos hipotecarios altos, en comparación con los últimos años, hace que nos preguntemos qué tipo de hipoteca resulta más interesante. La importante subida de los tipos de interés implica que las hipotecas a tipo fijo ya no son tan interesantes y los compradores prefieren una a tipo variable o mixto a la espera de que los tipos bajen en el corto/medio plazo.

Por último, otro hecho destacable es que las penalizaciones por cancelación han crecido 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 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 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.

Otra explicación 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. 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. No obstante, es destacable que en el segundo semestre de 2022, las penalizaciones por cancelación han caído por primera vez desde 2019. Esta circunstancia viene explicada por la subida de los tipos de interés en las hipotecas constituidas durante este semestre.

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 2018, con incrementos anuales de entre el 10% y el 12% en el número de hipotecas constituidas durante cuatro años, 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 octubre de 2019 y octubre de 2020, hubo una variación del -3% en el número de hipotecas constituidas. Fue la primera caída registrada desde 2014 y puede atribuirse a la crisis sanitaria de la COVID-19.

Entre 2020 y 2021 la constitución de hipotecas ha repuntado de forma muy significativa, 18%, y entre octubre de 2021 y octubre de 2022 el número de hipotecas para vivienda creció un 14%. Esta desaceleración puede venir explicada por la subida de los tipos de interés experimentada durante los últimos tres trimestres.

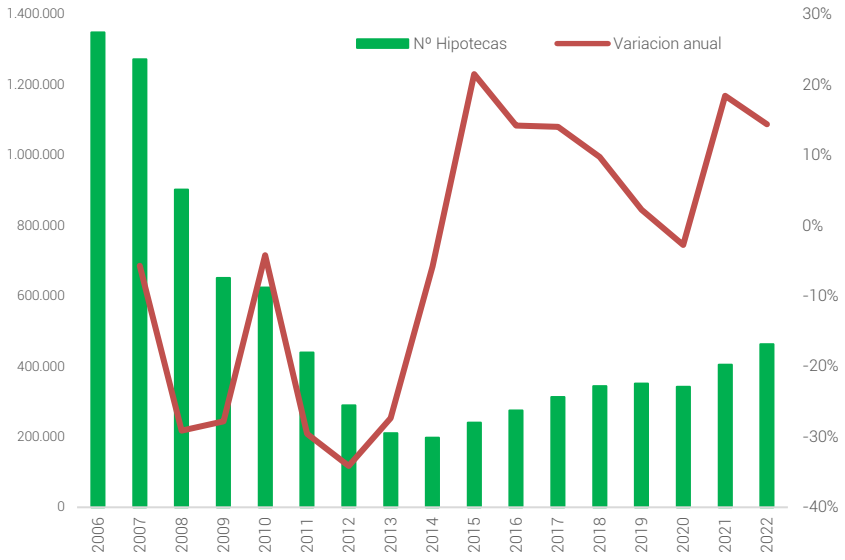



GRÁFICO 16
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS