

XXXVII INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

PRIMER SEMESTRE DE 2023



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
 - __ 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 VALOR MEDIO DE TASACIÓN**
 - __ Importe (€/m²) 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 séptimo 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 850 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 primer semestre de 2023 y compara los resultados con el mismo semestre de 2022 (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.

--

CÁTEDRA GRUPO TECNOCASA – UPF DE ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

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’.

Jose García Montalvo, catedrático de Economía de la UPF y director de la Cátedra.

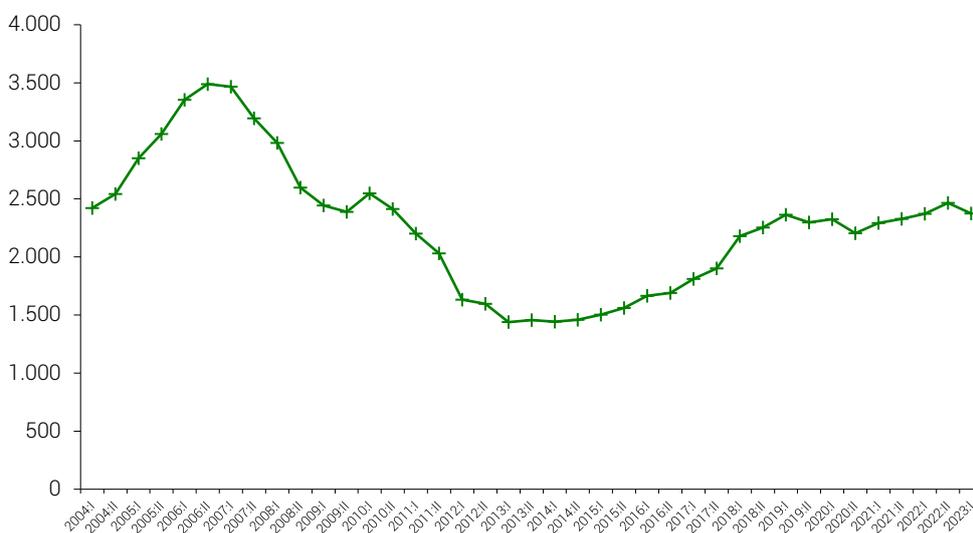
ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

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 primer semestre de 2023. 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 (2.377€ - primer semestre de 2023), el precio nominal se ha reducido un 31,9%. De hecho, actualmente, el precio de la vivienda se encuentra a niveles ligeramente inferiores 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 primer semestre de 2023 (GRÁFICO 2), al compararlo con el primer semestre de 2022, es de 0,21%.** 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 (3,2% en mayo de 2023).

GRÁFICO 2
VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

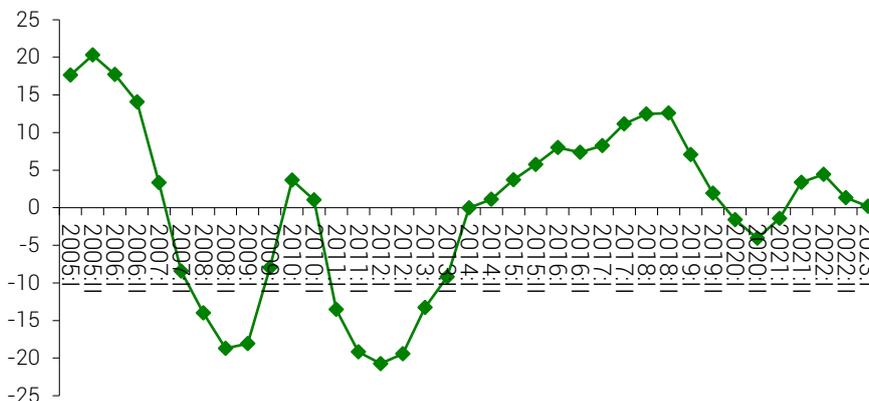


TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

	PRIMER SEMESTRE DE 2022	PRIMER SEMESTRE DE 2023	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	1.744	1.805	3,50
Barcelona	3.083	3.145	2,01
Getafe	2.212	2.258	2,08
L'Hospitalet de Llobregat	2.405	2.357	-2,00
Leganés	2.131	2.170	1,83
Madrid	2.826	2.794	-1,13
Málaga	1.764	1.920	8,84
Móstoles	2.000	1.966	-1,70
Parla	1.696	1.670	-1,53
Sevilla	1.427	1.357	-4,91
Talavera de la Reina	629	651	3,50
Valladolid	1.274	1.225	-3,85
Zaragoza	1.546	1.529	-1,10
TOTAL	2.371	2.376	0,21

CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006 – principios de 2007), un 31,9%. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada a partir de los precios de tasación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (9,9%), tal y como se observa en el **GRÁFICO 3**¹.

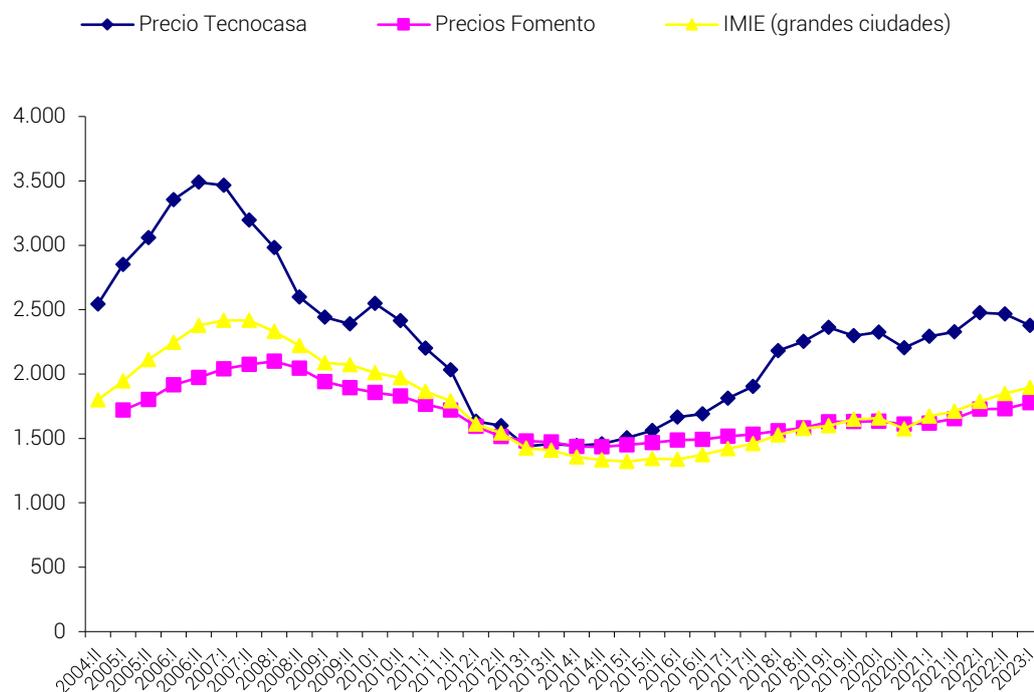
Otras fuentes, como el índice IMIE (en particular el elaborado para capitales y grandes ciudades) de Tinsa Internacional, registran un porcentaje de decrecimiento del 20,2%, más cercano al observado con los datos del Grupo Tecnocasa.

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.

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 sitúa sistemáticamente por encima del índice de precios del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



En los últimos meses estamos observando como la inflación que experimentamos en 2022 se está reduciendo (llegó a superar el 10%). Actualmente, con la inflación rondando el 3% (y una inflación subyacente del 6%), es previsible que los precios evolucionen de manera controlada, aunque no parece que volvamos a corto plazo a un escenario de crecimiento prácticamente nulo (como sí pasó hace dos años). Las subidas de tipos de interés parece que están llegando también a su fin.

En España, el crecimiento de precios de la vivienda se sitúa por debajo de la inflación, con lo que estamos experimentando una reducción en términos reales. Este ajuste es previsible que continúe a lo largo del 2023, al menos mientras dure la escala de tipos de interés y el Euribor siga cotizando por encima del 4%.

Esto encarece de forma considerable aquellos préstamos hipotecarios concedidos en los últimos años a tipo variable. Además, los últimos datos muestran un mercado estancado en términos de viviendas iniciadas, visados de obra, transacciones e hipotecas concedidas. Es decir, el mercado se está ajustando vía cantidad, tal y como pautamos en el último informe.

Por lo tanto, la situación actual no es ni mucho menos la vivida en el año 2008. No hay exceso de estoc, ni de endeudamiento de las familias, 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 asumir las cuotas.

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 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 los datos del INE.

Se observa que el **precio de oferta** es, de media, significativamente menor en la base de datos de Tecnocasa (2.468€/m²) que en idealista.com (3.164€/m²).

En cuanto al **precio de tasación**, se comparan los datos de Kiron 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 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	3,50	3,1	1.885	-0,53	2.037	7,5	2.143	9,1	1.981	9,3
Barcelona	2,01	3,5	3.439	0,26	4.103	2,6	2.999	2,6	3.663	1,8
Getafe	2,08	3,1	2.327	-3,44	2.209	4,7	2.193	13,1	2.152	6,2
L'Hospitalet de Llobregat	-2,00	3,5	2.653	3,43	2.456	7,0	2.538	-9,4	2.351	5,0
Leganés	1,83	3,1	2.228	0,54	2.128	2,7	-	-	2.157	8,5
Madrid	-1,13	3,1	2.996	-0,89	3.979	4,9	2.742	-3,0	3.790	5,6
Málaga	8,84	4,2	1.986	1,22	2.440	9,1	1.777	6,0	2.213	13,5
Móstoles	-1,70	3,1	2.048	-5,45	1.924	2,0	2.096	-0,4	1.975	4,5
Parla	-1,53	3,1	1.808	-1,90	1.579	3,4	-	-	1.566	6,8
Sevilla	-4,91	4,2	1.384	-6,49	2.166	8,7	1.323	-0,5	2.083	2,8
Talavera de la Reina	3,50	1,6	0.669	-2,05	833	9,0	-	-	798	0,4
Valladolid	-3,85	1,6	1.354	-5,31	1.592	4,1	-	-	1.446	2,1
Zaragoza	-1,10	3,2	1.547	-5,73	1.744	5,2	1.692	9,1	1.603	2,1
TOTAL	0,21	3,5	2.468	-1,17	3.164	4,6	2.409	-0,8	2.948	4,48

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.

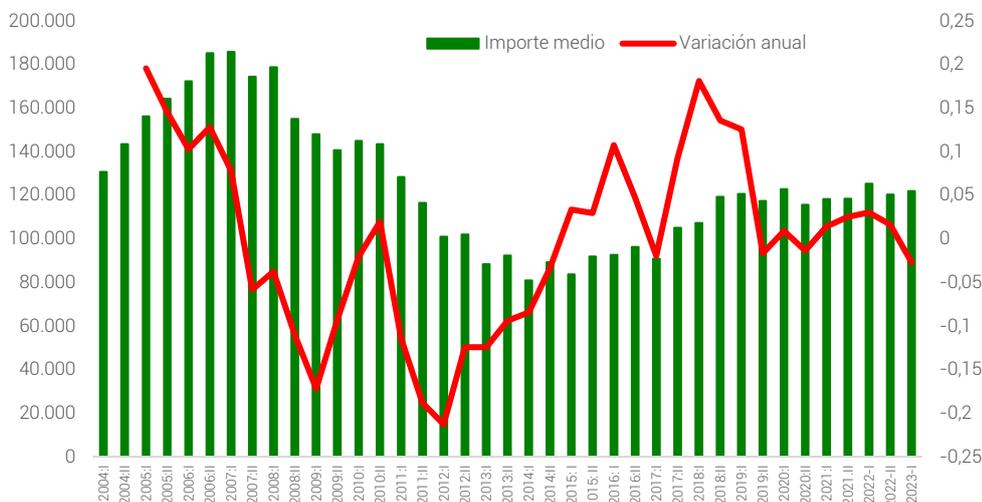
En el **GRÁFICO 4** se presenta la **evolución del importe medio de la hipoteca**. En la serie se observa un cambio de tendencia fuerte en 2014. En los años anteriores, el importe medio de la hipoteca cayó de forma considerable, con tasas interanuales por debajo del 10% en algunos semestres.

Entre el primer semestre de 2014 y el primer semestre de 2020 se produjo un incremento acumulado del 51,05% en el importe medio, que se frenó por la crisis de la COVID-19.

Una vez eliminadas las restricciones de movilidad, **entre el segundo semestre de 2020 y el segundo semestre de 2021 se produjo una subida interanual del 4,8%**. Este incremento implica una recuperación respecto a las pérdidas interanuales acumuladas del -4,7% sufridas durante los dos semestres anteriores de restricciones debido a la COVID-19.

Después de este pico del 4,8% experimentado hace dos años, **entre el primer semestre de 2022 y el primer semestre de 2023, el importe medio de las hipotecas ha caído en un -2,7% (de 125.186€ a 121.782€)**. Esta caída se explica por la importante subida de los tipos de interés, que ha provocado una desaceleración en los precios de venta, y con ello en el importe de las hipotecas concedidas. Esta caída ya venía precedida de una desaceleración en las subidas interanuales observadas en los dos semestres anteriores.

GRÁFICO 4
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. En la mayoría de municipios se observan caídas interanuales en el importe medio: L'Hospitalet de Llobregat (-11,2%), Móstoles (-6,7%), Barcelona (-5,5%), Málaga (-4,4%), Sevilla (-1,9%) y Madrid (-0,2%).

No obstante, destaca Alcalá de Henares con una subida interanual del 17,6%, cifra que es incluso mayor que la que experimentó durante el semestre pasado (6%). En el resto de municipios en los que se han registrado subidas, éstas han sido moderadas: Getafe (1,3%) y Zaragoza (1,5%).

TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

	PRIMER SEMESTRE DE 2022	PRIMER SEMESTRE DE 2023	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	90.605	106.578	17,6%
Barcelona	154.311	145.883	-5,5%
Getafe	110.933	112.384	1,3%
L'Hospitalet de Llobregat	152.985	135.788	-11,2%
Madrid	130.732	130.525	-0,2%
Málaga	98.848	94.471	-4,4%
Móstoles	129.309	120.668	-6,7%
Sevilla	84.783	83.202	-1,9%
Zaragoza	85.530	86.780	1,5%
TOTAL	125.186	121.782	-2,7%

EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN

El valor de tasación de una vivienda es una de las magnitudes más importantes en una hipoteca ya que 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 5** se presenta la evolución del valor medio de tasación (€/m²) desde el primer semestre de 2010 hasta la actualidad.

En el primer semestre de 2023 el valor medio de tasación fue de 2.409€, mientras que en el primer semestre de 2022 fue de 2.427€, lo que implica una caída interanual del -0,8%. Este valor contrasta con el de los dos semestres anteriores en los que se habían registrado subidas importantes del 9,4%, y del 5,5%, respectivamente.

La evolución en el valor de tasación está en línea con el del importe de la hipoteca que, debido a la subida de los tipos de interés, ha experimentado una caída el último año.

GRÁFICO 5
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 el mercado sigue dentro de la ortodoxia crediticia que se impuso hace una década después del estallido de la burbuja inmobiliaria o, por el contrario, 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: **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 conservadora en relación con los criterios de calidad crediticia que se inició tras el estallido de la burbuja inmobiliaria.

De hecho, durante este primer semestre de 2023, se ha vuelto a reproducir uno de los valores más bajos de la serie histórica, con **una ratio préstamo a valor del 68%**. Este valor es similar a los registrados entre los años 2012 y 2014, justo después del estallido de la burbuja inmobiliaria. (GRÁFICO 6).

GRÁFICO 6
RATIO PRÉSTAMO A VALOR



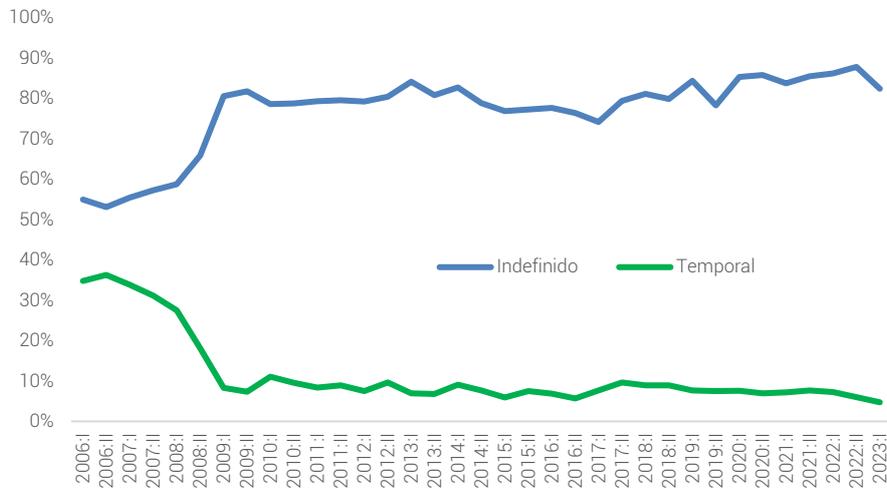
En el **GRÁFICO 7** se muestra la distribución de las hipotecas según el tipo de contrato laboral del hipotecado.

En el **primer semestre de 2023** la proporción de hipotecados con **contrato laboral indefinido fue del 82%**, lo que supone una caída respecto a lo que venía observándose durante los últimos semestres. Respecto al semestre anterior, este tipo de hipotecado cayó en seis puntos porcentuales. Si bien la caída no es sustancial, tampoco es despreciable.

El porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal es bajo, del 5% en el primer semestre de 2023, y muy parecido a lo observado en los últimos años.

Esto significa que la caída de 6 puntos porcentuales en el porcentaje de hipotecados con contrato laboral indefinido no se ha trasladado al grupo de hipotecados con contrato laboral temporal, sino que ha ido a otros tipos de contrato o estado laboral.

GRÁFICO 7
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 del préstamo, mayor probabilidad de que el hipotecado no pueda pagar la cuota en un momento determinado.

El **GRÁFICO 8** 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 el primer semestre de 2023, la duración media es de 28 años.**

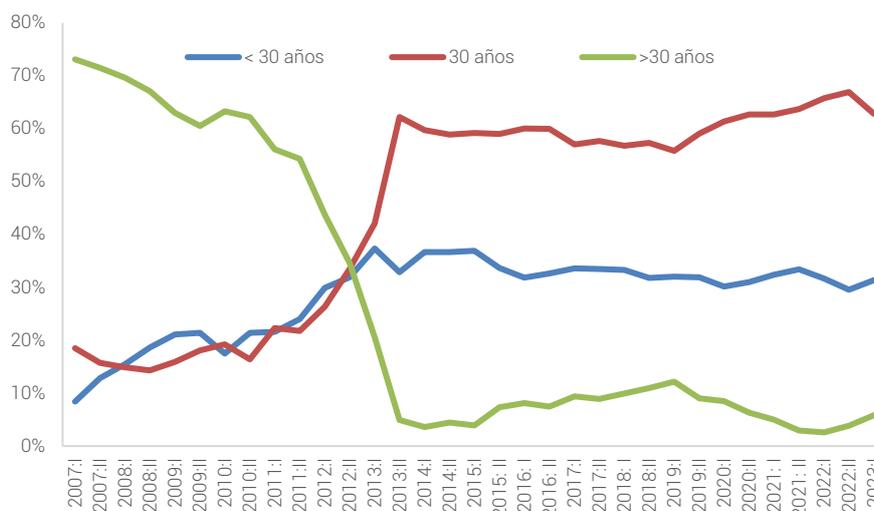
GRÁFICO 8
PLAZO MEDIO DE LA HIPOTECA



En el **GRÁFICO 9** se muestra la **evolución de la duración de la hipoteca subdividida en grupos**. No se observan variaciones significativas respecto a semestres anteriores.

En el primer semestre de 2023 el porcentaje de hipotecas a 30 años ha supuesto el 63% del total, mientras que el porcentaje de hipotecas a menos y a más de 30 años son el 31% y el 6%, respectivamente. Con oscilaciones entre el 3% y 4%, estos valores son parecidos a los observados durante los últimos 10 años.

GRÁFICO 9
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 10**, desde 2010 **la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado se ha mantenido dentro del margen del 30% / 35%**, que se supone es el máximo necesario para minimizar el riesgo de impago.

En el primer semestre de 2023, esta ratio ha sido del 35%, similar a la observada en los últimos años, aunque la más alta desde 2011.

GRÁFICO 10
RATIO ENTRE LA CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA Y LOS INGRESOS DEL HIPOTECADO



EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA

El **GRÁFICO 11** muestra la evolución de las hipotecas según el **tipo de interés aplicado (tipo de interés fijo, mixto o variable)**. Desde 2015 hasta el primer semestre de 2022, se produjo un incremento sin precedentes de las hipotecas a tipo fijo. A partir de ese semestre, la tendencia cambió de forma muy notable a favor de las hipotecas a tipo mixto, sobre todo, y también a tipo variable.

En el primer semestre de 2015, las hipotecas a tipo fijo representaban solo el 5% del total del mercado, mientras que en el primer semestre de 2022 llegaron al 83%. De hecho, entre el primer semestre de 2019 y el primer semestre de 2022 este tipo de hipotecas doblaron su cuota de mercado.

Por el contrario, en 2015 las hipotecas a tipo variable suponían casi el 78%, mientras que en el primer semestre de 2022 representaron solo un 9%. Para este mismo periodo, las hipotecas a tipo mixto suponían el 9%. **Sin embargo, durante el segundo semestre de 2022, se produjo un vuelco absoluto en la tendencia observada en los últimos semestres y, durante este primer semestre de 2023, se ha acentuado aún más.**

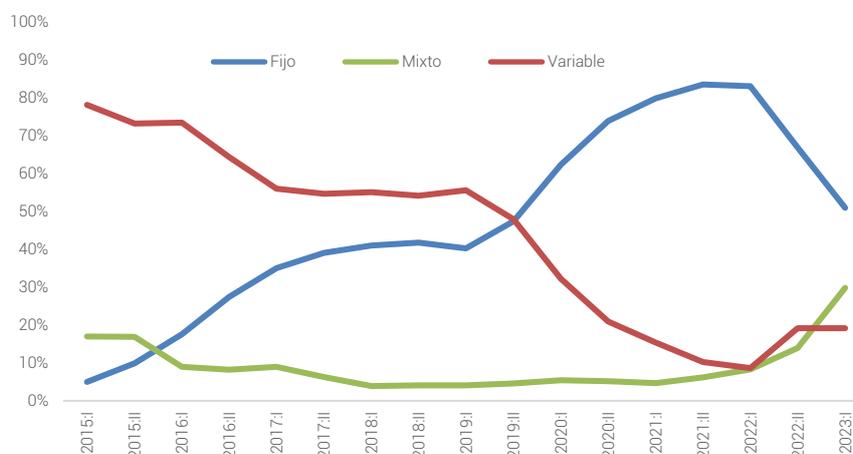
Entre el primer y segundo semestre de 2022, las hipotecas a tipo fijo cayeron en 16 puntos porcentuales (del 83% al 67%), mientras que, durante el primer semestre de 2023, este tipo de hipotecas bajaron 14 puntos porcentuales más.

Por su parte, respecto al semestre anterior, las hipotecas a tipo variable se han mantenido en el 19%, mientras que las hipotecas a tipo mixto se han incrementado en más del doble (del 14% al 30%).

La razón para explicar este cambio es la subida del Euribor (producida por las continuas subidas del precio del dinero por parte de BCE para combatir la inflación). Así, el Euribor ha pasado de un valor inferior al 1% (julio de 2022) al 4,007% (junio de 2023).

En este escenario, y con la expectativa de una caída futura del Euribor en el corto plazo, el porcentaje de familias que se hipoteca a tipo fijo en un momento en el que los tipos están más altos es menor, mientras que las hipotecas a tipo mixto se convierten en una alternativa mucho más atractiva.

GRÁFICO 11 TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA



El **GRÁFICO 12** 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 primer semestre de 2023, diferenciadas por tipología (fija o 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.

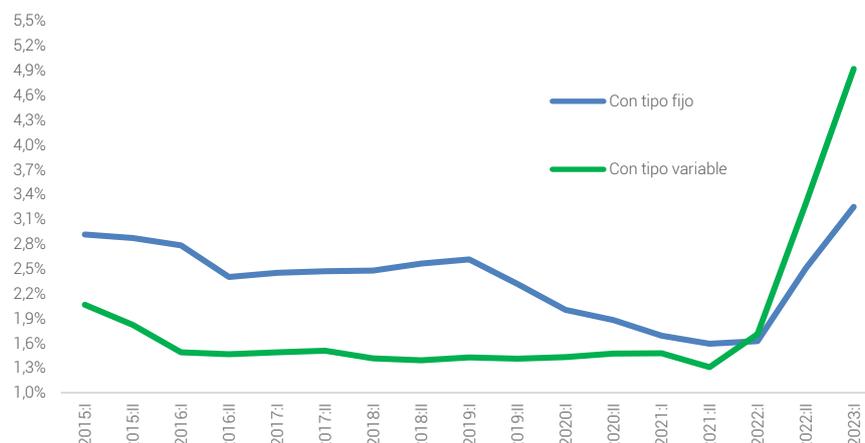
A lo largo de los últimos años se ha producido una convergencia entre ambos tipos de interés. Sin embargo, la nueva coyuntura, con un Euribor en tendencia alcista, rompió este proceso de convergencia en el primer semestre de 2022.

En el primer semestre de 2021, la diferencia entre los tipos de interés era de sólo 0,21 puntos porcentuales (1,69% / 1,48%), mientras que durante el primer semestre de 2022

el tipo de interés variable (1,71%) superó por primera vez al fijo (1,62%). Durante los dos últimos semestres estas diferencias han aumentado.

El tipo medio en las hipotecas a tipo variable constituidas durante el primer semestre de 2023 alcanzó el 4,92%, mientras que el tipo medio para las hipotecas a tipo fijo fue del 3,25%, casi 1,7 puntos porcentuales menos.

GRÁFICO 12
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 13**, para las hipotecas constituidas durante este primer semestre de 2023 se haya ensanchado la diferencia entre la **cuota mensual de una hipoteca a tipo fijo y una a tipo variable**. Durante el **segundo semestre de 2022**, esta diferencia fue de **23€** a favor de las hipotecas a tipo variable, mientras durante el primer semestre de 2023 pasó a ser de **60€**.

Ambos tipos de hipoteca presentan subidas interanuales importantes en las cuotas. En las hipotecas a tipo fijo, la cuota mensual ha subido un **28%**, pasando de 436€ en el primer semestre de 2022 a 560€ en el primer semestre de 2023. Para las hipotecas a tipo variable, la subida ha sido bastante superior (**46%** / de 423€ a 620€).

GRÁFICO 13
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 primer semestre de 2023. 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 primer semestre de 2023, el importe total de los intereses supondrá un 50% del importe del préstamo, mientras que en las hipotecas constituidas el año anterior, los intereses totales fueron del 39%. Si bien es cierto que la legislación actual permite renegociar el tipo de interés asumiendo un coste bajo en función de si un hipotecado tiene una oferta mejor de otra entidad bancaria, este no será el caso para aquellos que han tenido dificultades en obtener su hipoteca actual.

En el **GRÁFICO 14** se muestran los valores para la **comisión de apertura y las penalizaciones por cancelación (total o parcial)**.

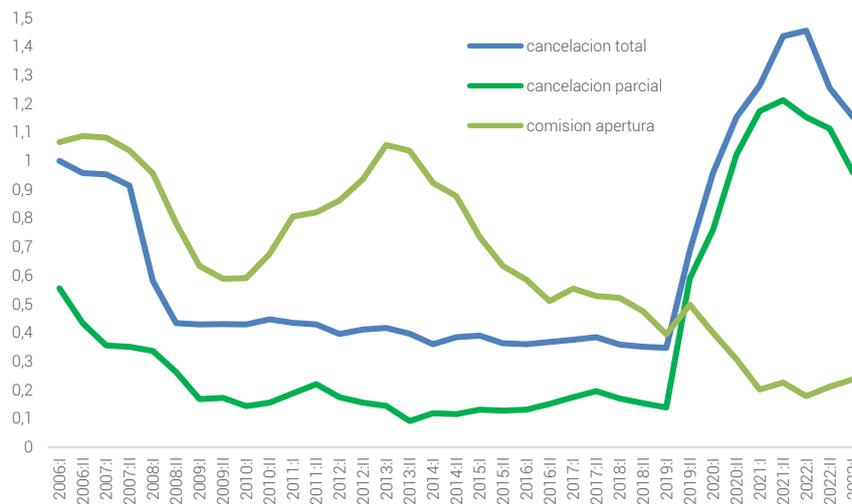
Para todo el periodo analizado, la comisión de apertura ha sufrido una caída continuada, estando por encima del 1% en 2013 y alcanzando su mínimo histórico en el primer semestre de 2022 (0,18%). Sin embargo, durante el primer semestre de 2023 la comisión de apertura ha experimentado una ligera subida (0,24%).

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 1,15% en el primer semestre de 2023.

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. En la coyuntura actual de subida pronunciada de los tipos hipotecarios, durante el primer semestre de 2023, las penalizaciones por cancelación parcial siguen cayendo, pasando del 1,15% al 0,96% entre el primer semestre de 2022 y el primer semestre de 2023.

La caída en las penalizaciones por cancelación parcial y total que se ha observado a lo largo del último año viene explicada por la subida del Euribor, ya que ambas variables, tipos de interés y costes de cancelación, tienden a tener una relación inversa.

GRÁFICO 14
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 68% 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 5% en la actualidad.

Contrariamente, los hipotecados con contrato laboral indefinido han pasado de ser la mitad del total durante los años del *boom* inmobiliario a ser más del 80% 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 provocado que la cuota mensual media de la hipoteca pasara de su máximo (segundo semestre de 2007 - más de 900€/mes) a valores que hasta 2022 suponían 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 al 4% en junio de 2023. Esta situación ha provocado que en las hipotecas constituidas en el primer semestre de 2023 la cuota mensual haya subido un 28% y un 46%, 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 50% para las hipotecas fijas constituidas durante este semestre, en comparación con el 39% 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 sigue estando dentro del margen 31% / 35% que es el que se viene observando desde 2008.

Durante el último año, también es destacable que, si bien las hipotecas a tipo fijo siguen copando el mercado, la coyuntura actual de subida de tipos con expectativas de baja en el corto-medio plazo ha provocado una importante subida de las hipotecas a tipo de interés mixto, que se ha doblado, y suponen ya una de cada tres.

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. No obstante, la subida de tipos de interés ha provocado que a lo largo del último año las penalizaciones por cancelación parcial o total hayan bajado.

Otra explicación para justificar estos movimientos en las penalizaciones por cancelación podría ser el crecimiento exponencial de las hipotecas a tipo fijo y mixto. En una hipoteca fija o mixta, el banco se garantiza un margen constante que puede ser permanente o temporal. Si en el momento de la cancelación parcial o total, el tipo de

interés interbancario ha subido respecto al tipo fijo de la hipoteca, la penalización será menor, pudiendo ser casi inexistente si la diferencia es lo suficientemente grande.

En el **GRÁFICO 15** se muestra la **evolución del número de hipotecas constituidas**. La evolución de la serie sugiere que el mercado de la vivienda inició un cierto despegue entre 2015 y 2019, con incrementos anuales de entre el 11% y el 21% en el número de hipotecas durante esos cuatro años, aunque de forma marcadamente decreciente.

En 2020 se produjo un frenazo brusco, ya que el número de hipotecas constituidas se mantuvo prácticamente constante entre abril de 2019 y abril de 2020. Entre abril de 2020 y abril de 2021 hubo una caída del 6% en el número de hipotecas constituidas. Fue la primera caída registrada desde 2014 y puede atribuirse a la COVID-19. Entre abril de 2021 y abril 2022 la constitución de hipotecas repuntó de forma muy significativa, un 30%. Sin embargo, entre abril de 2022 y abril de 2023 el número de hipotecas para vivienda creció solo un 3%. Esta desaceleración viene explicada por la subida de los tipos de interés experimentada durante el último año.

GRÁFICO 15
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS

