



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



XXXVIII INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

SEGUNDO SEMESTRE DE 2023



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 Vivienda 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 octavo 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 900 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 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.

--

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.'

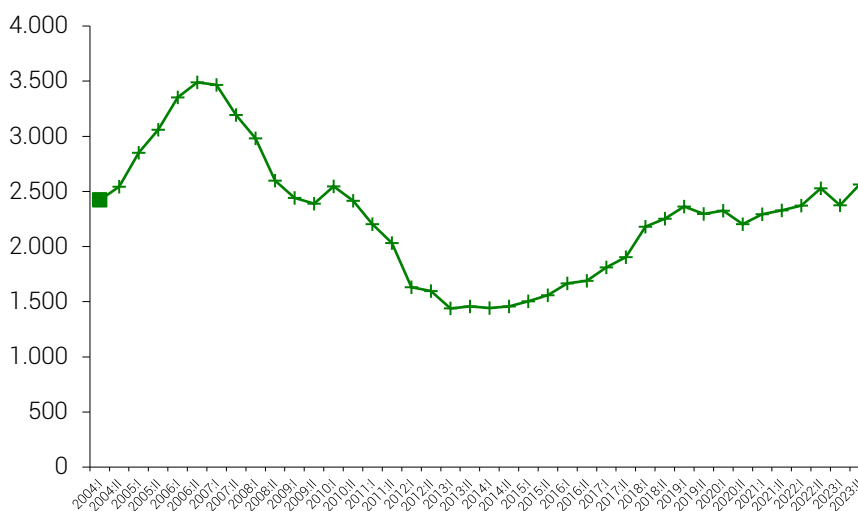
Más allá del análisis coyuntural del sector, los datos recopilados por el Grupo Tecnocasa han servido para realizar una investigación de frontera que ha permitido descubrir procesos no descritos con anterioridad (que posteriormente han sido confirmados por instituciones como el Banco de España) y ha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

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

ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

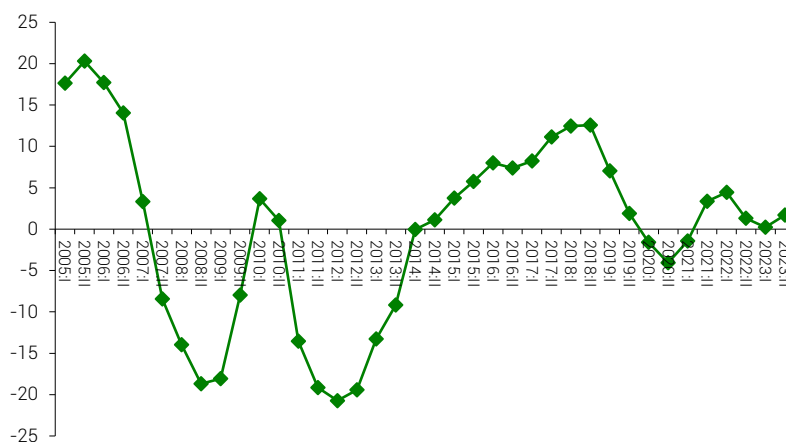
El análisis de la evolución del precio de la vivienda de segunda mano en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Tecnocasa. En el **GRÁFICO 1** se presenta la evolución desde el primer semestre de 2004 hasta el segundo semestre de 2023. En este sentido, se observa 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 (2.564€ - segundo semestre de 2023), **el precio nominal se ha reducido un 26,51%**. De hecho, actualmente, el precio de la vivienda se encuentra a niveles ligeramente superiores al segundo dato de la serie histórica (segundo semestre de 2004 – 2.543€/m²).

GRÁFICO 1
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€)



La **tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el segundo semestre de 2023 (GRÁFICO 2)**, al compararlo con el segundo semestre de 2022, **es de 1,69%**. 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 último semestre, que se sitúa alrededor del 3,03%).

GRÁFICO 2
VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Talavera de la Reina (5,31%) es la población que experimenta una mayor tasa de crecimiento del precio de la vivienda (**TABLA 1**), mientras que la menor tasa está en Leganés (-3,46%). De las ciudades seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, la ciudad con un mayor precio en el segundo semestre de 2023 es Barcelona (3.308€).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2022	SEGUNDO SEMESTRE DE 2023	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	1.840	1.888	2,62
Barcelona	3.202	3.308	3,33
Getafe	2.161	2.250	4,12
Guadalajara	1.405	1.369	-2,56
L'Hospitalet de Llobregat	2.450	2.401	-2,02
Leganés	2.221	2.144	-3,46
Madrid	2.882	2.868	-0,50
Málaga	1.916	2.009	4,86
Móstoles	1.971	2.036	3,29
Parla	1.660	1.653	-0,42
Sevilla	1.433	1.500	4,70
Talavera de la Reina	664	700	5,31
Valencia	1.607	1.679	4,48
Valladolid	1.273	1.264	-0,76
Zaragoza	1.614	1.604	-0,62
TOTAL	2.528	2.564	1,69

CONCLUSIONES

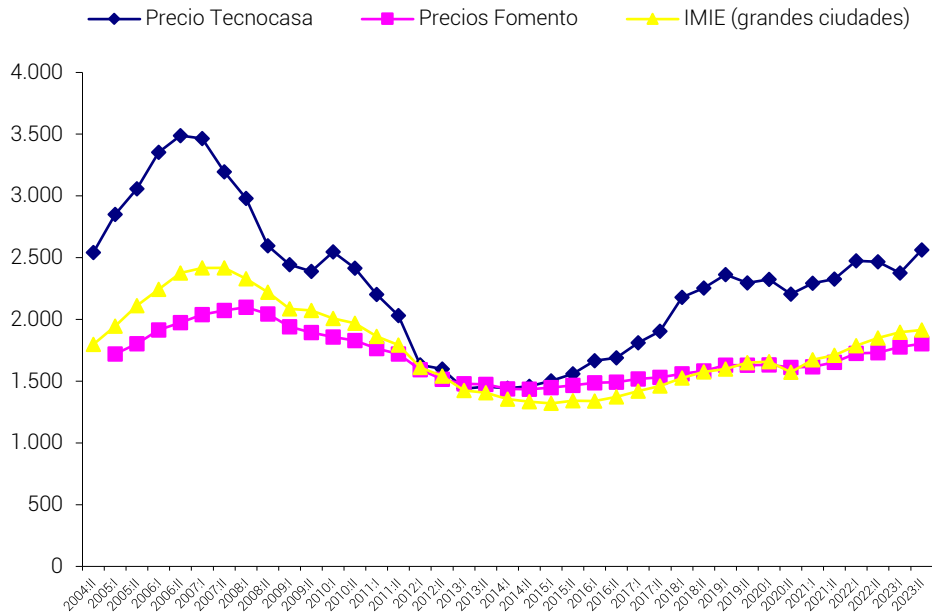
El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006 – principios de 2007), un 26,51%. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada a partir de los precios de tasación del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (8,7%), tal y como se observa en el **GRÁFICO 3**¹.

Otras fuentes, como el índice IMIE (en particular el elaborado para capitales y grandes ciudades) de Tinsa Internacional, registran un porcentaje de decrecimiento del 19,6%, 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. 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 VIVIENDA Y AGENDA URBANA Y EL ÍNDICE IMIE



En 2023, se ha producido un importante ajuste en términos de inflación. De tasas por encima del 8% con las que se acabó el año 2022 al 3,1% de diciembre de 2023. Una tasa del 3% está cerca de las tasas inflacionistas habituales y del objetivo de la Unión Europea (2%). Por lo tanto, aunque continuarán los ajustes en 2024 (sobre todo para reducir la inflación subyacente que continúa en el 4,5%), es previsible que, a medida que la economía frene su ritmo de crecimiento actual, el foco económico se traslade de la inflación al crecimiento.

En términos de política monetaria es previsible, en ausencia de nuevas turbulencias geopolíticas, que los tipos de interés se mantengan durante el primer semestre de 2024 para reducirse durante la segunda parte del año. Reducciones graduales, que no apuntan a volver a los escenarios de tipos de interés cero.

El mercado de la vivienda está mostrando una fuerte resiliencia a estas alzas de tipos de interés. Así, aunque los precios de la vivienda han crecido por debajo de la inflación han mantenido un crecimiento positivo constante. La literatura económica suele apuntar a que cada punto de subida del tipo de interés se traslada en dos puntos de reducción de los precios de la vivienda. Esto no ha sido así y aunque sí han disminuido las transacciones, este aspecto apenas se ha trasladado a los precios.

El motivo esencial es la ausencia de oferta de vivienda. En los últimos 15 años se han formado unos 275.000 hogares anualmente en España, mientras que la oferta de viviendas se ha situado en el entorno a las 120.000. Si bien este menor crecimiento de la oferta respondía, tras el estallido de la crisis financiera, a un stock de viviendas sin vender, hace mucho tiempo que ese stock se vendió o está situado en zonas de baja demanda. Aunque todavía no se ha trasladado toda la subida de tipos de interés a las cuotas hipotecarias, es esperable que los precios de la vivienda mantengan un ritmo de crecimiento pequeño pero positivo.

Para un gran ajuste, la situación debería asemejarse a la de 2008 y la situación actual no es ni mucho menos la vivida en el año 2008. La deuda de los hogares es muy inferior, además el 60% de las hipotecas constituidas en la última década ha sido un tipo de interés fijo, con lo que la sensibilidad a variaciones del tipo de interés es reducida.

Asimismo, el indicador PER (cociente entre el precio de la vivienda y el precio del alquiler) no ha crecido en España como en otros países, donde se han producido o es esperable que se produzcan ajustes de precios.

Además, como hemos comentado, la oferta de vivienda nueva se mantiene muy rígida, lo que introduce tensión en los precios del mercado de la propiedad y del alquiler allí donde la demanda es tensa (principalmente en las grandes ciudades).

En este escenario y en ausencia de una política de vivienda coherente y sostenida en el tiempo, los problemas de accesibilidad a la vivienda de determinados colectivos vulnerables es esperable que continúen.

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 Vivienda 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 (2.803€/m²) que en idealista.com (3.459€/m²). También es mucho menor el crecimiento. En cuanto al **precio de tasación**, se comparan los datos de Kiron con los del Ministerio de Vivienda.

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 €/m ²	%	idealista.com €/m ²	%	Kiron €/m ²	%	Ministerio €/m ²	%
Alcalá de Henares	2,62	4,1	2.082	7,40	2.051	4,5	-	-	1.976	4,8
Barcelona	3,33	3,8	3.617	3,31	4.145	2,2	2.944	2,6	3.645	3,7
Getafe	4,12	4,1	2.482	4,61	2.272	6,4	-	-	2.238	4,4
Guadalajara	-2,56	1,0	1.442	-7,74	1.586	6,2	-	-	1.460	6,6
L'Hospitalet de Llobregat	-2,02	3,8	2.483	-7,54	2.378	2,2	2.729	-2,9	2.371	6,2
Leganés	-3,46	4,1	2.160	-8,51	2.149	-1,6	-	-	2.195	3,7
Madrid	-0,50	4,1	3.092	1,34	4.064	3,8	2.662	-1,1	3.758	5,6
Málaga	4,86	5,8	1.989	-3,56	2.643	13,6	1.659	-11,5	2.293	12,7
Móstoles	3,29	4,1	2.106	-1,12	1.961	1,9	2.005	-11	2.029	5,9
Parla	-0,42	4,1	1.898	7,71	1.599	4,5	1.599	-13,6	1.623	10,4
Sevilla	4,70	5,8	1.553	-0,78	2.217	4,9	1.481	2,4	1.983	4,9
Talavera de la Reina	5,31	1,0	0.710	-12,15	852	7,9	-	-	853	12,0
Valencia	4,48	5,1	1.611	-9,87	2.286	12,4	1.88	13,1	1.881	11,6
Valladolid	-0,76	2,5	1.434	2,89	1.621	1,7	-	-	1.450	5,7
Zaragoza	-0,62	4,7	1.655	-4,67	1.770	4,2	1.592	-4,3	1.652	4,2
TOTAL	1,69	4,5	2.803	-0,17	3.459	5,3	2.299	-2,4	3.119	6,3

ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA

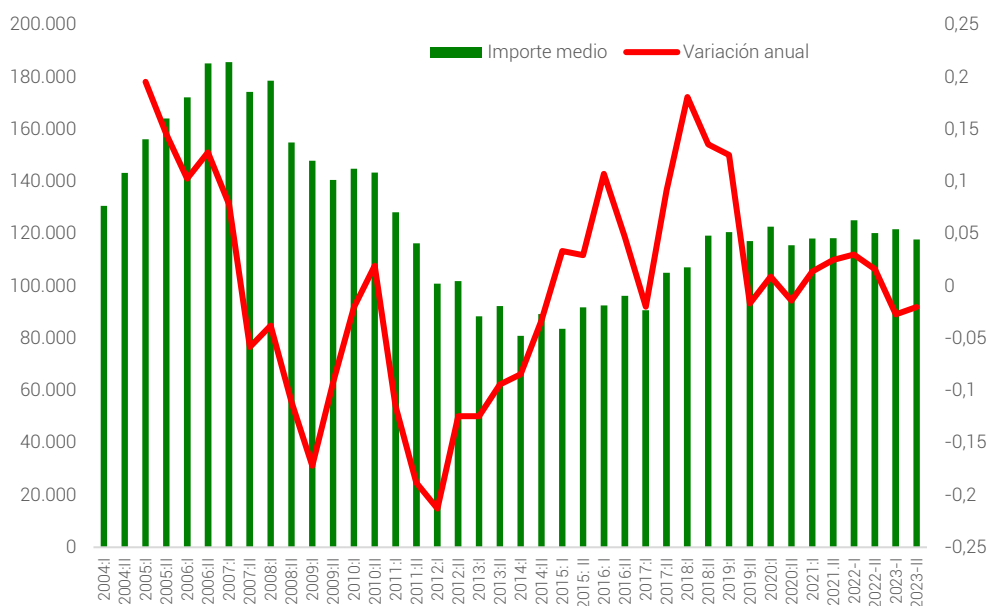
El análisis de la evolución de la hipoteca en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Kiron.

En el **GRÁFICO 4** se presenta la **evolución del importe medio de la hipoteca**. Entre el segundo semestre de 2023 y el segundo semestre de 2022, la caída ha sido del 2,01%, de 120.206€ a 117.788€.

Esta caída se explica por la subida de los tipos de interés, que ha provocado una contracción de la demanda de vivienda y con ello una contracción también en los precios de venta y 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. No obstante, los tipos de interés han experimentado recientemente su primera rebaja en dos años, y se prevé que se entre ahora en una tendencia en los tipos a la baja, que esperamos que provoque también un cambio de tendencia al alza en la demanda de vivienda y con ello en el importe medio de la hipoteca.

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. Es destacable que, a pesar de que en el conjunto de poblaciones seleccionadas se observa una caída interanual significativa, en la mayoría de los municipios seleccionados se observa una subida, bastante significativa en algunos casos (casi el 9% en Sevilla; 5,3% en Zaragoza; 4,4% en Parla; 2,4% en Alcalá de Henares y Móstoles, y 1,6% en L'Hospitalet de Llobregat).

Por el contrario, se observa una caída en el importe medio en Madrid (-5,3%), Barcelona (-2,4%), y Málaga (-4,9%). El hecho de que se hayan producido bajadas significativas en los mercados más grandes y con mayor peso, Madrid y Barcelona, hace que en el conjunto de poblaciones se observe una caída global del importe medio.

TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2022	SEGUNDO SEMESTRE DE 2023	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	102.891	105.356	2,4
Barcelona	151.857	148.141	-2,4
L' Hospitalet de Llobregat	151.513	153.958	1,6
Madrid	131.471	124.551	-5,3
Málaga	106.243	100.986	-4,9
Móstoles	121.719	124.649	2,4
Parla	100.502	104.897	4,4
Sevilla	81.820	89.126	8,9
Valencia	85.840	86.129	0,3
Zaragoza	82.325	86.715	5,3
Total	120.206	117.788	-2,01

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 segundo semestre de 2023 el valor medio de tasación fue de 2.299€, mientras que en el segundo semestre de 2022 fue de 2.356€, lo que implica una caída interanual del 2,4%, que es mayor que la experimentada entre el primer semestre de 2022 y 2023 (-0,8%). Estos valores contrastan 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 media y el precio medio que, debido a la subida de los tipos de interés, han experimentado una ligera caída durante el último año. No obstante, dado el cambio de tendencia en los tipos de interés que se inicia justo ahora, esperamos que esta situación se vaya revirtiendo.

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 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**.

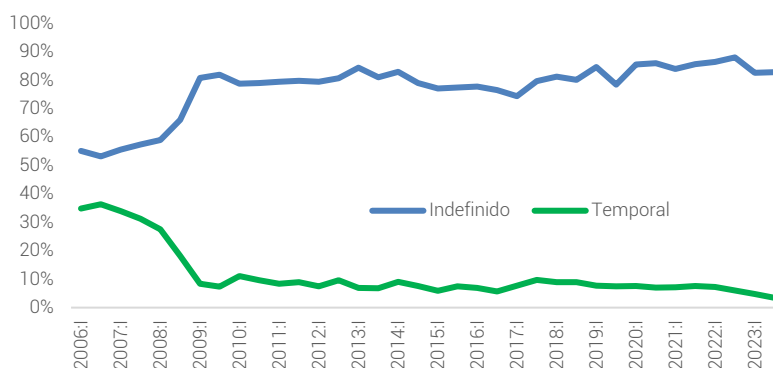
La evolución de los indicadores de riesgo sugiere que los bancos siguen en una línea conservadora en relación con los criterios de calidad crediticia que se inició tras el estallido de la burbuja. De hecho, durante el segundo semestre de 2023, se ha vuelto a reproducir unos de los valores más bajos de la serie histórica con una **ratio préstamo a valor del 69%**. Este valor es similar a los de 2012 a 2014. **(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 **segundo semestre de 2023** la proporción de hipotecados con **contrato laboral indefinido** fue del **83%**, mientras que el **porcentaje de hipotecados con contrato temporal** fue del **3%**, el valor más bajo de toda la serie.

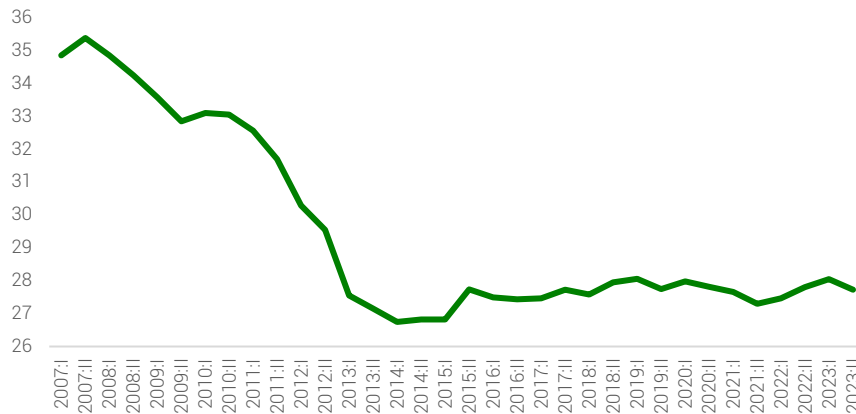
GRÁFICO 7
TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO



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 para el hipotecado, 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 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 este segundo semestre de 2023, la duración media es de 28 años**, el mismo valor que viene observándose desde 2015.

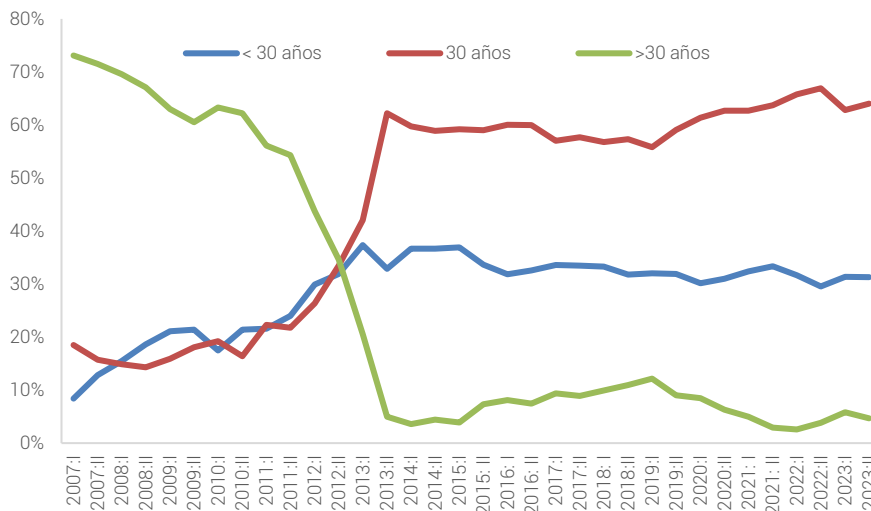
GRÁFICO 8
PLAZO MEDIO DE LA HIPOTECA



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

En el **segundo semestre de 2023 el porcentaje de hipotecas a 30 años ha supuesto el 64%** del total de hipotecas, mientras que el **porcentaje de hipotecas a menos y a más de 30 años han supuesto el 31% y el 5% del total, respectivamente**. Estos valores son bastante parecidos a los observados durante los últimos 10 años.

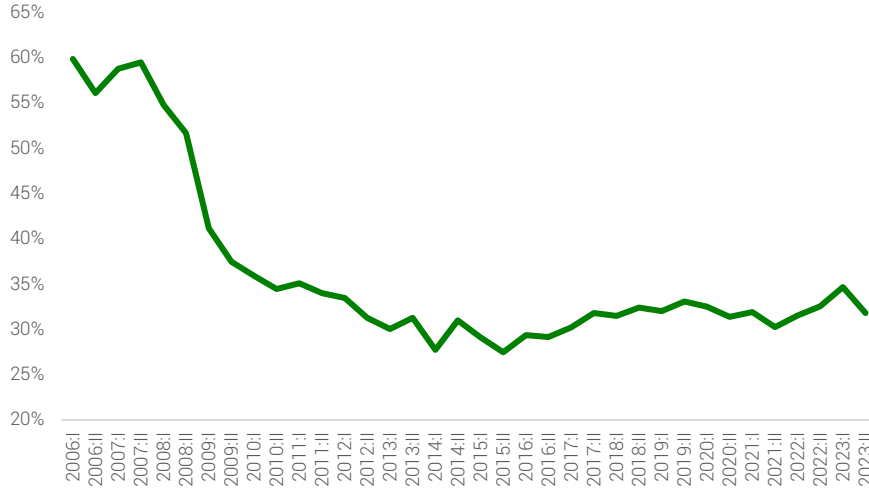
GRÁFICO 9
DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN SU DURACIÓN



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 30/35%**, que se supone es el máximo necesario para minimizar el riesgo de impago.

En el segundo semestre de 2023, esta ratio ha sido del 32%, similar a la observada en los últimos 10 años.

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 la actualidad se ha producido un incremento sin precedentes de las hipotecas a tipo de interés fijo, aunque durante el primer semestre de 2023 esta tendencia ha cambiado de forma notable a favor de las hipotecas mixtas.

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

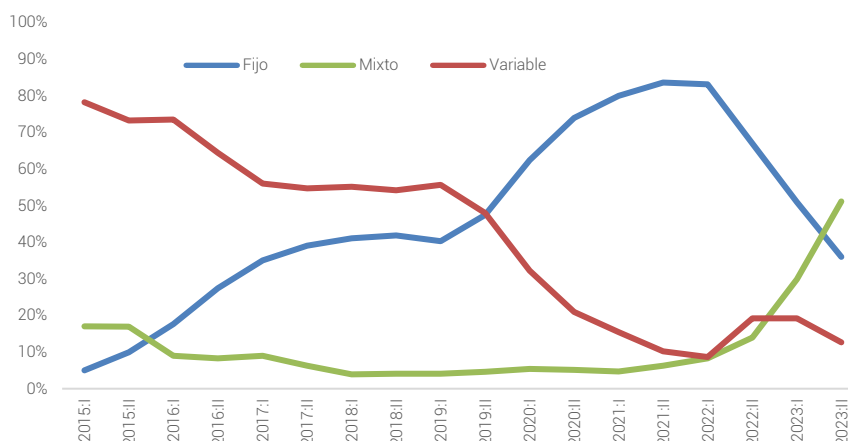
Por el contrario, en 2015 las hipotecas a tipo variable suponían casi el 78% del total, mientras que en el primer semestre de 2022 representaron solo un 9%. Para este mismo periodo, las hipotecas a tipo mixto suponían el 9%. **Sin embargo, durante el segundo semestre de 2022, se produjo un vuelco absoluto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

Desde el primer semestre de 2022, el porcentaje de hipotecas a tipo fijo ha ido cayendo unos 15/16 puntos porcentuales cada semestre, pasando de suponer el 83% del mercado en el primer semestre de 2022 al 67% en el segundo semestre de 2022, el 51% el primer semestre de 2023 y el 36% en el segundo semestre de 2023.

Toda la caída en la cuota de mercado de las hipotecas a tipo fijo ha sido recogida por las hipotecas a tipo mixto, que doblaron su cuota de mercado entre el segundo semestre de 2022 y el primer semestre de 2023 (del 14% al 30%). A lo largo de 2023, el protagonismo de este tipo de hipotecas ha seguido subiendo, pasando a suponer el 51% del mercado durante el segundo semestre de 2023.

La razón para explicar este cambio son las sucesivas subidas del Euríbor que el Banco Central Europeo (BCE) viene ejecutando desde junio de 2022, pasando de un valor inferior al 1% (julio de 2022) a un valor del 4,16% en noviembre de 2023. En este escenario, y con la expectativa de una caída futura del Euríbor en el corto plazo, que de hecho ya se ha producido en noviembre y diciembre de 2023, 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 más atractiva.

GRÁFICO 11 TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA



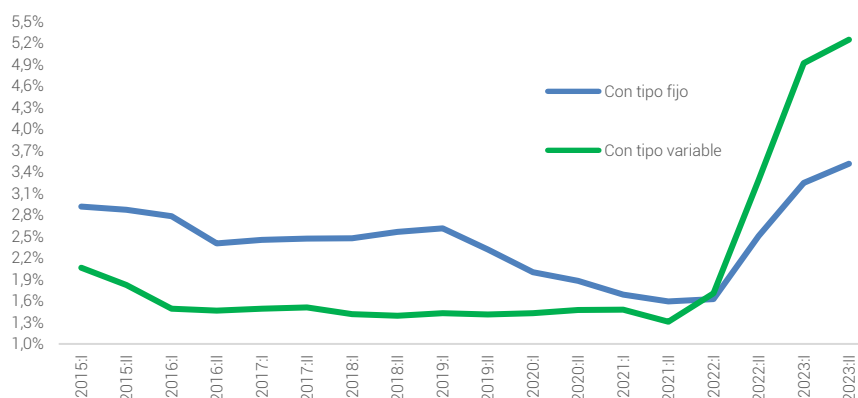
El **GRÁFICO 12** muestra la **evolución del tipo de interés medio anual aplicado en las hipotecas** utilizadas en este estudio desde el primer semestre de 2015 hasta el segundo semestre de 2023, diferenciando por su tipología (fija o variable).

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 durante 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% vs 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 tres últimos semestres estas diferencias se han exacerbado.

El tipo medio en las hipotecas a tipo variable constituidas durante el segundo semestre de 2023 alcanzó el 5,25%, mientras que el tipo medio para las hipotecas a tipo fijo fue del 3,52%, 1,73 puntos porcentuales menos.

GRÁFICO 12 TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA

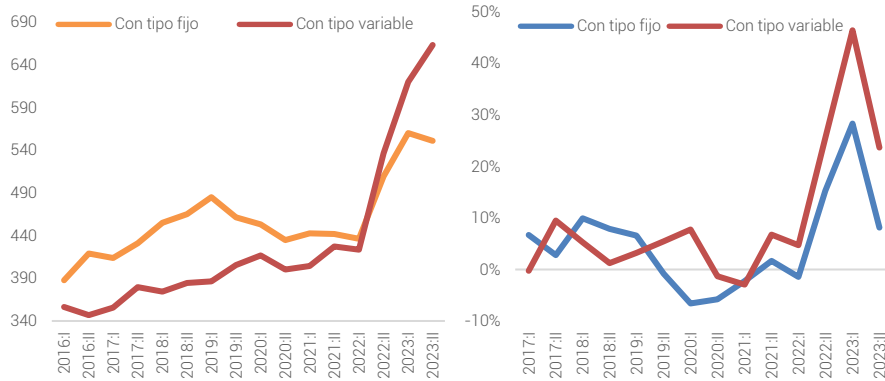


El comportamiento en los tipos de interés para ambos tipos de hipoteca mostrado en el gráfico anterior hace que, tal y como se muestra en el **GRÁFICO 13**, para las hipotecas constituidas durante el segundo semestre de 2023 se haya ensanchado la diferencia entre la **cuota mensual de una hipoteca a 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 segundo semestre de 2023 ha sido de 112€, casi el doble que en el semestre anterior.

Como consecuencia, en las hipotecas a tipo variable se ha producido en el segundo semestre de 2023 un incremento interanual en la cuota mensual del 24%, de 536€ a 663€. Por el contrario, la subida en la cuota mensual de las hipotecas a tipo fijo fue mucho más moderada (8%), de 509€ a 551€.

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 segundo 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 segundo semestre de 2023, el importe total de los intereses supondrá un 55% del importe del préstamo, mientras que en las hipotecas constituidas el año anterior, los intereses totales eran 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, éste no será el caso para aquellos que han tenido dificultades en obtener su hipoteca actual o que tienen restricciones de crédito.

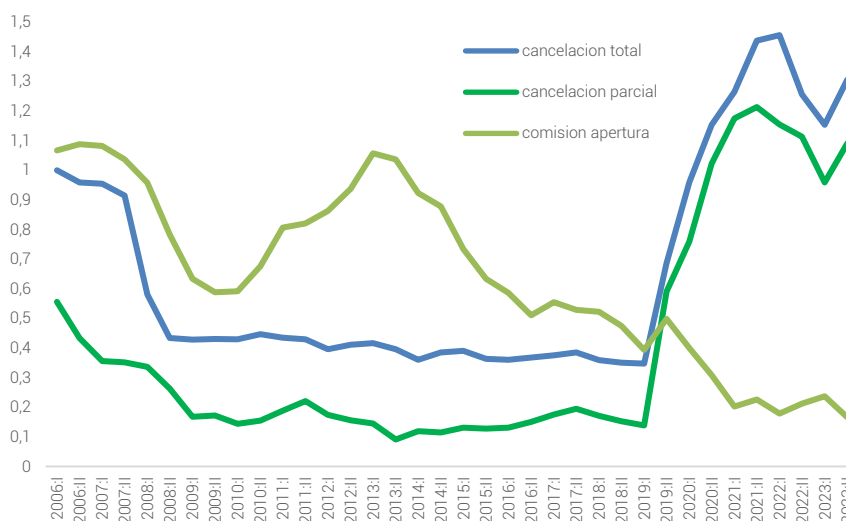
En el **GRÁFICO 14** se muestran los valores para la **comisión de apertura y las penalizaciones por cancelación (total o parcial)**.

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 experimentó una ligera subida (0,24%), que volvió a caer durante el segundo semestre de 2023 (0,17%).

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 1,30% en el segundo semestre de 2023.

En el caso de la **penalización por cancelación parcial**, la subida ha sido aún más pronunciada, del 0,14% al 1,09% en el segundo semestre de 2023. Este valor es parecido al observado durante los últimos 3 años.

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.

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%. En 2023 se han alcanzado los valores mínimos de la serie histórica, por debajo del 70%.

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) al 3% en la actualidad, una vez más el valor más bajo de la serie histórica.

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 en 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 llevó a que la cuota mensual media de la hipoteca pasó 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 de los dos últimos años, pasando de valores negativos a valores por encima del 4% en 2023. Esta situación ha provocado que, en las hipotecas constituidas en el segundo semestre de 2023, la cuota mensual para las hipotecas a tipo variable se haya incrementado en casi un 25% respecto al año anterior, subida en la línea de lo observado durante los tres últimos semestres. Por el contrario, el comportamiento de las hipotecas a tipo fijo ha sido mucho más moderado, un 8%.

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 el hecho de que por primera vez desde 2019 las hipotecas a tipo fijo han dejado de tener la mayor cuota de mercado (36%), en favor de las hipotecas a tipo mixto que suponen ya el 51%.

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 las penalizaciones por cancelación podría ser el crecimiento exponencial de las hipotecas a tipo fijo y mixto. En una hipoteca a tipo fijo/mixto, el banco se garantiza un margen constante que puede ser permanente/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 anual del número de hipotecas constituidas** a octubre de cada año. La evolución de la serie histórica sugiere que el mercado de la vivienda en España inició un cierto despegue en 2015, con una subida anual del 22%, aunque con tendencia a la baja, que volvió a repuntar en 2021 (18%) y 2022 (14%), justo después de la eliminación de restricciones por COVID.

Por el contrario, las reiteradas subidas en los tipos de interés experimentadas a lo largo de los dos últimos años han llevado a que entre 2022 y 2023 el número de hipotecas constituidas para vivienda cayese un 15%. No se observa una contracción del mercado tan importante desde 2013.

GRÁFICO 15
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS

