

SEGUNDO SEMESTRE DE 2018

XXVIII INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

GRUPO TECNOCASA - UPF



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona



TECNOCASA
GROUP

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

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

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

³ Tecnocampus - Universitat Pompeu Fabra (UPF)

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

ÍNDICE

- **OBJETIVOS DEL ESTUDIO**
- **ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA**
 - __ Evolución del precio de la vivienda
 - __ Variación anual del precio de la vivienda
 - __ Precio (€) por metro cuadrado
- **CONCLUSIONES**
 - __ Comparativa del precio de Tecnocasa con el precio del Ministerio de Fomento y el índice del IMIE
- **REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA**
 - __ Análisis comparativo del precio de las bases de datos de Tecnocasa y Kiron con otras fuentes
- **ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA**
 - __ Evolución de la hipoteca media
 - __ Importe medio de la hipoteca
 - __ Variación interanual
 - __ Importe (€) medio de la hipoteca
- **EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO**
 - __ Ratio préstamo a valor
 - __ Tipo de contrato laboral del hipotecado
 - __ Cuota mensual de la hipoteca
 - __ Ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado
 - __ Plazo de la hipoteca
- **EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA**
 - __ Tipos de interés
 - __ Comisiones de apertura y cancelación
- **CONCLUSIONES**
 - __ Evolución del número de hipotecas constituidas

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

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

El proyecto se inició en el año 2004 con el objetivo de analizar el mercado inmobiliario de segunda mano y el mercado financiero en nuestro país. La importante presencia de oficinas del Grupo Tecnocasa por todo el territorio nacional, el Grupo Tecnocasa es a día de hoy la primera red de intermediación inmobiliaria y financiera en franquicia de España con más de 620 oficinas, permite disponer de unas bases de datos adecuadas para el análisis del mercado de la vivienda.

Esta edición del *Informe sobre el mercado de la vivienda* analiza datos a partir de las cifras que se extraen de las operaciones de compraventa de inmuebles intermediadas por las oficinas Tecnocasa durante el segundo semestre de 2018 y compara los resultados con el mismo semestre de 2017 (comparación interanual). Por su parte, la información hipotecaria se obtiene de los datos aportados por las oficinas Kiron, la empresa de intermediación en préstamos y créditos del Grupo Tecnocasa.

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

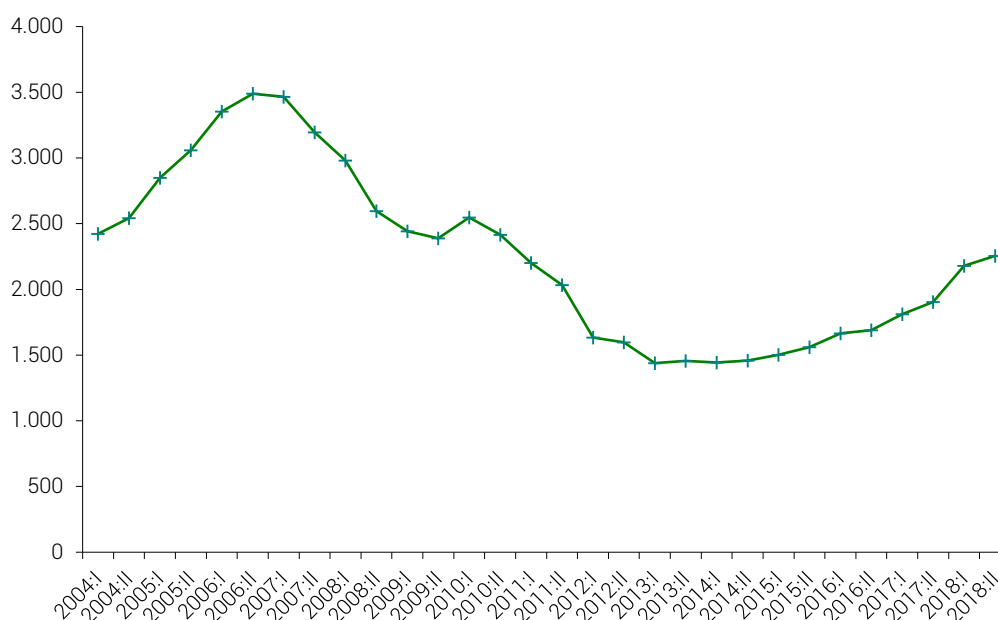
ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

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

En el **GRÁFICO 1** se presenta la evolución desde el primer semestre de 2004 hasta el segundo semestre de 2018. En este sentido, se observa cómo el máximo de la serie histórica se encuentra a finales de 2006 - principios de 2007, cuando el metro cuadrado llegó a ser ligeramente superior a 3.500€.

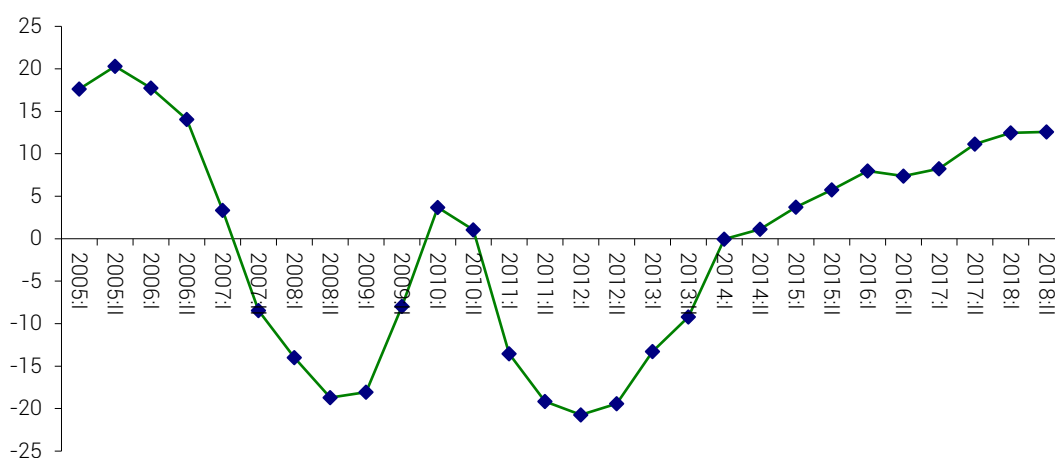
Desde entonces y hasta el último dato analizado (2.254€ - segundo semestre de 2018), el precio nominal se ha reducido un 35,4%. De hecho, en la actualidad se encuentra a niveles inferiores al primer dato de la serie histórica (primer semestre de 2004).

GRÁFICO 1 EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



La tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el segundo semestre de 2018 (**GRÁFICO 2**), al compararlo con el segundo semestre de 2017, es del 12,58%. Es decir, el precio por metro cuadrado durante el último año ha crecido a una tasa considerablemente superior a la de la inflación y muy parecida a la de los últimos semestres.

GRÁFICO 2
VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Guadalajara (4,61%) es la población que experimenta una menor tasa de crecimiento del precio de la vivienda (**TABLA 1**), mientras que la mayor tasa está en Valencia (17,46%). La mayoría de tasas superan los dos dígitos. De las ciudades seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, la ciudad con un mayor precio por metro cuadrado en el segundo semestre de 2018 es Barcelona (3.096€).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

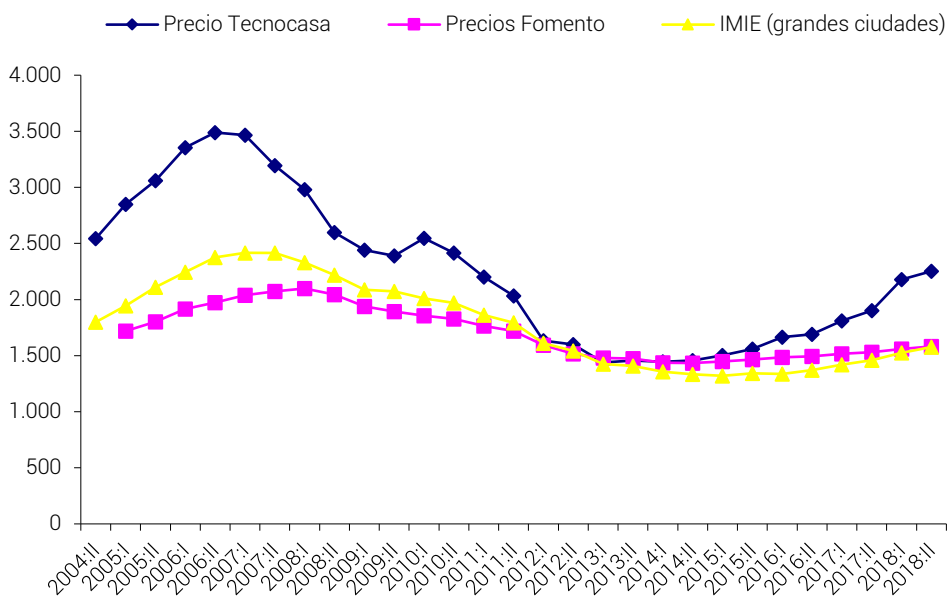
	SEGUNDO SEMESTRE DE 2017	SEGUNDO SEMESTRE DE 2018	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	1.310	1.516	15,73
Alcorcón	1.895	2.108	11,24
Alicante	730	770	5,48
Barcelona	2.946	3.096	5,09
Córdoba	991	1.122	13,22
Guadalajara	1.064	1.113	4,61
Hospitalet de Llobregat	1.952	2.137	9,48
Madrid	2.238	2.610	16,62
Málaga	1.279	1.452	13,53
Móstoles	1.443	1.664	15,32
Sevilla	1.179	1.257	6,62
Talavera de la Reina	528	590	11,74
Valencia	1.054	1.238	17,46
Zaragoza	1.052	1.155	9,79
TOTAL	2.011	2.254	12,58

CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006), un 35,40% en términos nominales. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada a partir de precios de tasación del Ministerio de Fomento (19,84%), tal y como se observa en el **GRÁFICO 3**¹.

Otras fuentes, como el índice IMIE (en particular el elaborado para capitales y grandes ciudades) que elabora Tinsa Internacional, registran un porcentaje de decrecimiento desde máximos del 33,67%, más cercano al observado con los datos de precios de venta de Tecnocasa. Ahora bien, todas las fuentes coinciden en que, a pesar de la recuperación de los últimos años, el precio de la vivienda se sitúa a niveles de 2004 o anteriores.

GRÁFICO 3 COMPARATIVA DEL PRECIO DE TECNOCASA CON EL PRECIO DEL MINISTERIO DE FOMENTO Y EL ÍNDICE DEL IMIE



El dinamismo de la economía se refleja en el mercado de la vivienda y se materializa, por ejemplo, en un aumento del 28% en el número de viviendas iniciadas. Asimismo, el número de transacciones aumenta por encima del 10%, aunque apenas supera la mitad de las que había en el pico de la burbuja. De hecho, ya hace 5 años de crecimiento de los precios de la vivienda, y estamos en uno de los semestres con un mayor porcentaje de crecimiento desde 2006. Además, seguimos en tasas máximas de crecimiento, muy similares a semestre anterior. El crecimiento según IMIE y el Ministerio de Fomento son inferiores, pues el precio de venta es un indicador adelantado de estos dos.

En este semestre se observa como, a pesar de que continúa con fuerza el crecimiento de los precios en Madrid, en Barcelona, la ciudad donde empezó este nuevo periodo de crecimiento, se ha desacelerado claramente. También se observan tasas de crecimiento muy elevadas en otras grandes ciudades, lo que muestra la consolidación de un cambio de tendencia en el liderazgo del crecimiento de precios.

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

Mientras el crecimiento de la economía española continúe su curso, la pauta continuará, aunque es esperable que las tasas de crecimiento no sean muy superiores a las ya observadas (quizás continúen a la baja en Barcelona y comience un cierto declive en Madrid). Es esperable que esto sea así, ya que el esfuerzo realizado para comprar una vivienda, entendido como el cociente entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible, ha aumentado en un año del 6,7 al 7,3. Este hecho ha derivado demanda del mercado de la propiedad al del alquiler, lo cual ha conducido a grandes subidas de los alquileres.

En cuanto a la legislación, la polémica se ha centrado en el fallido decreto-ley sobre el alquiler. El Consejo de Ministros aprobó un real decreto-ley de medidas urgentes con el objetivo de modificar el mercado del alquiler. Entre las principales medidas se encuentran: el aumento de la duración del contrato de alquiler de tres a cinco años (aumentando también la prórroga tácita de uno a tres años), la eliminación del pago de ITP por parte del inquilino o el límite al cobro de la fianza a dos meses de la renta. Unas pequeñas victorias para los inquilinos.

Pero cabe recordar que el límite en concesiones a los arrendatarios está en que los propietarios tengan incentivos en poner sus viviendas en el mercado. Sin embargo, el decreto-ley no contemplaba la propuesta de Podemos (y cuya no consideración ha impedido su aprobación) de controlar los precios de alquiler, una medida que ha levantado ampollas en el sector inmobiliario y que incluso ha sido criticada por el FMI.

En relación a esta propuesta, hay una extensa evidencia teórica en contra del control del precio de los alquileres. Los efectos más documentados suelen ser la depresión de la nueva construcción y del precio de las viviendas existentes, la reducción del incentivo al mantenimiento de las viviendas, la reducción de la oferta de viviendas en alquiler y un efecto ambiguo en los alquileres y los colectivos a los que se pretende proteger. Si los propietarios no tienen incentivos para poner sus viviendas en el mercado, no lo hacen, no las mantienen, lo cual paraliza el mercado. La evidencia empírica para los controles del alquiler de Boston o San Francisco avala la teoría.

Sin embargo, el decreto-ley no trata el verdadero problema de fondo. Hay una ausencia total de incentivos para aumentar la oferta de alquiler. Reservar un porcentaje de cada promoción nueva para vivienda social o animar a los propietarios de casas vacías a ponerlas en alquiler, podrían ser dos ejemplos. Este es el verdadero problema del mercado del alquiler, que si ya es 'estrecho' en el caso del alquiler privado, en el caso del alquiler social es menos apreciable (poco más de un 2% las viviendas, frente a un estándar europeo del 20%).

REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En las bases de datos de Tecnocasa y Kiron tenemos información sobre el precio de oferta, tasación y venta. En la **TABLA 2** se observa una comparativa de cada uno de estos precios con bases de datos similares. El **precio de oferta** se compara con el precio del informe de idealista.com, el **precio de tasación** con el Ministerio de Fomento 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 (2.329€/m²) respecto a idealista.com (3.273€/m²). En este caso, el crecimiento es también netamente superior en el caso de Idealista.

En cuanto al **precio de tasación**, se comparan los datos de Kiron con los del Ministerio de Fomento. Dado que en este informe no se han obtenido suficientes datos de tasaciones por ciudades representativas, no se ha podido realizar la comparación con el dato del Ministerio (3.272€). En el caso del Ministerio, la tasa de crecimiento ha sido de 12,37%.

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

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

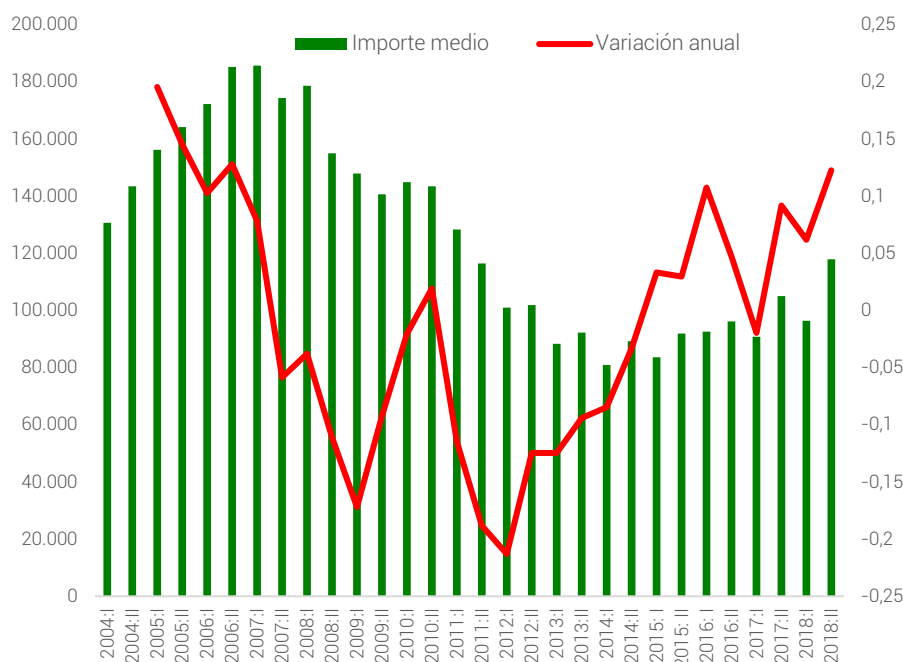
	PRECIO DE VENTA		PRECIO DE OFERTA				PRECIO DE TASACIÓN			
	TECNOCASA	INE	TECNOCASA	IDEALISTA.COM	KIRON		FOMENTO			
	%	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%		
Alcalá de H.	15,73	10,9	1.641	15,89	1.793	13,75	-	-	1.527	13,25
Alcorcón	11,24	10,9	2.122	0,76	2.138	10,61	-	-	1.933	22,40
Alicante	5,48	4,7	898	9,78	1.423	9,99	-	-	1.064	1,81
Barcelona	5,09	9,1	3.167	-2,52	4.344	1,39	2.909	5,16	3.300	10,29
Córdoba	13,22	5,4	1.142	3,63	1.406	2,37	1.365	7,87	1.252	0,55
Guadalajara	4,61	3,2	1.182	0,68	1.396	8,74	-	-	1.193	9,97
Hospitalet de Ll.	9,48	9,1	2.247	9,50	2.389	10,13	2.495	1,75	1.970	18,39
Madrid	16,62	10,9	2.712	9,49	3.846	17,07	2.615	18,90	3.016	9,66
Málaga	13,53	5,4	1.498	12,55	2.229	15,23	1.462	12,11	1.547	15,55
Móstoles	15,32	10,9	1.747	11,70	1.752	15,45	1.910	20,59	1.557	20,38
Sevilla	6,62	5,4	1.249	-2,42	2.009	10,86	1.286	2,24	1.607	8,81
Talavera de la Reina	11,74	3,2	581	-1,86	655	-1,24	-	-	655	6,19
Valencia	17,46	4,7	1.280	13,78	1.942	16,38	-	-	1.211	8,63
Zaragoza	9,79	5,5	1.231	0,16	1.522	9,49	1.405	6,17	1.283	4,01
TOTAL	12,58	7,86	2.329	6,10	3.273	12,37	-	-	3.272	12,37

ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA EVOLUCIÓN DE LA HIPOTECA MEDIA

El análisis de la evolución de la hipoteca en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Kiron. En el **GRÁFICO 4** se presenta la evolución del importe medio de la hipoteca entre el primer semestre de 2006 y el segundo semestre de 2018.

Coincidiendo con la evolución del precio de la vivienda, se observa cómo el máximo de la serie se encuentra en el primer semestre de 2007 (185.642€), mientras que el mínimo se registró en el primer semestre de 2014 (80.900€), lo que significa una caída acumulada del 56,42%. Desde entonces, el importe medio de la hipoteca inició una tendencia alcista hasta la actualidad, segundo semestre de 2018, llegando a los 117.908€. A lo largo del último año, el importe medio creció un 12,3%.

GRÁFICO 4 EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA



Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa

En la **TABLA 3** se muestra la evolución durante el último año del importe de la hipoteca media para una selección de poblaciones. Los importes más altos se observan en Madrid, Barcelona y las poblaciones ubicadas en sus áreas metropolitanas: Alcorcón, Fuenlabrada, Móstoles y L'Hospitalet de Llobregat.

Es destacable que, al contrario que en informes anteriores, para este último año, entre el segundo semestre de 2017 y el segundo semestre de 2018, se observan subidas en el importe medio en todas las poblaciones. Las subidas interanuales más importantes, por encima del 10%, se dan en ciudades como Málaga y Madrid. Se produce una subida algo más moderada, entre el 5% y el 10%, en ciudades como Córdoba, L'Hospitalet de Llobregat, Fuenlabrada, y Barcelona. Finalmente, las poblaciones con subidas más bajas, por debajo del 5%, son Sevilla, Móstoles, Zaragoza y Alcorcón.

TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

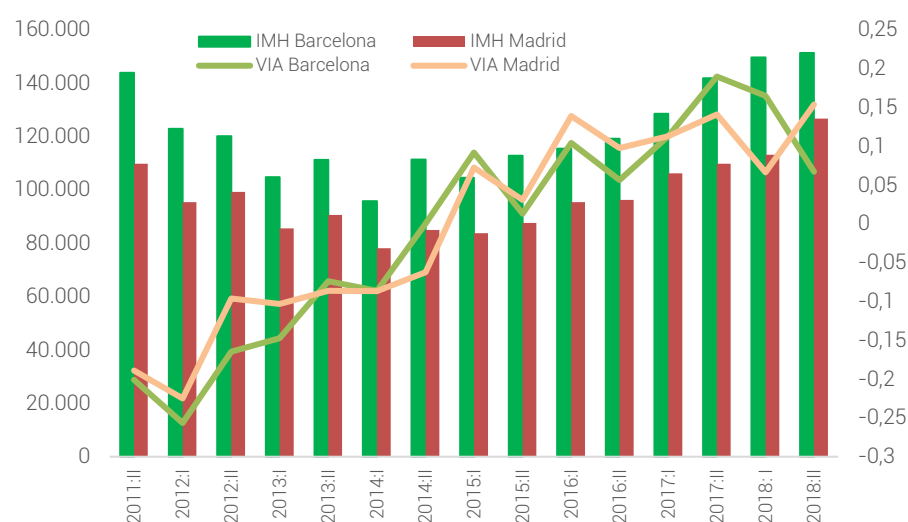
	SEGUNDO SEMESTRE DE 2017	SEGUNDO SEMESTRE DE 2018	% VARIACIÓN
Alcorcón	118.576	122.976	3,7%
Barcelona	141.864	151.374	6,7%
Córdoba	79.358	86.980	9,6%
Fuenlabrada	112.182	120.688	7,6%
Hospitalet de Llobregat	119.623	129.567	8,3%
Madrid	109.806	126.696	15,4%
Málaga	80.891	93.919	16,1%
Móstoles	105.142	107.513	2,3%
Sevilla	78.455	79.886	1,8%
Zaragoza	74.785	76.674	2,5%
Total	105.036	117.908	12,3%

Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa

En el **GRÁFICO 5** se realiza una comparación entre Barcelona y Madrid. En ambas ciudades, el importe medio ha crecido respecto al año anterior, un 6,7% y 15,4% respectivamente. Para el segundo semestre de 2018, en ambas ciudades se registran dos de los importes más altos desde el segundo semestre de 2011: Barcelona, con un importe medio de 151.374€, y Madrid, 126.696€.

El **GRÁFICO 5** también confirma que durante los últimos tres semestres la tendencia en el crecimiento del importe medio de la hipoteca en ambas ciudades es distinta. Para el segundo semestre de 2018, respecto al segundo semestre de 2017, en Barcelona se observa una desaceleración en el importe medio, iniciada en el primer semestre de 2017, del 16,5% al 6,7%. Por el contrario, en el segundo semestre de 2018, se produce un repunte en Madrid respecto al año anterior, del 6,6% al 15,4%.

GRÁFICO 5
EVOLUCIÓN DE LAS HIPOTECAS EN MADRID Y BARCELONA



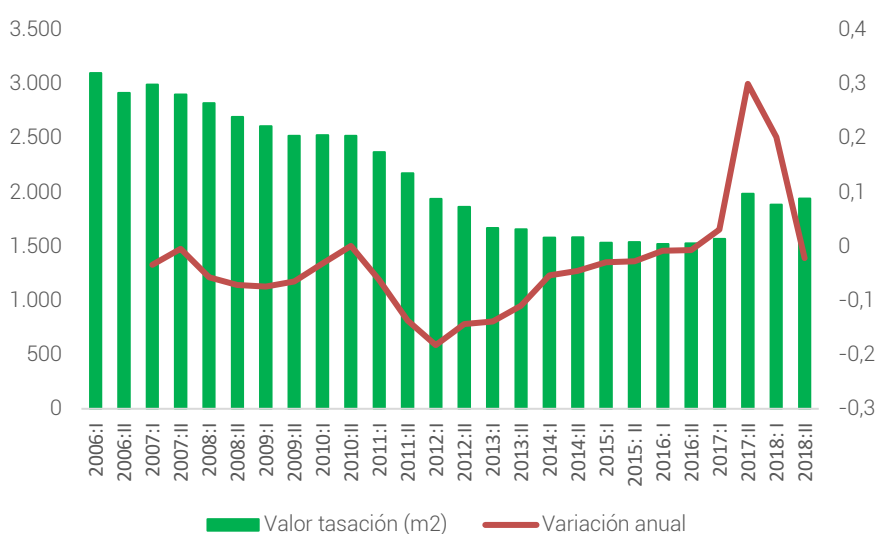
Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa.
IMH (Importe Medio de la Hipoteca); VIA (Variación interanual)

EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN

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

Para el segundo semestre de 2018, el valor de tasación por metro cuadrado fue de 1.940€, valor muy parecido al observado en el segundo semestre de 2017. Este valor se sitúa en los niveles ya observados en 2012. Para el segundo semestre de 2018, se confirma la desaceleración en el valor de tasación observado durante los últimos tres semestres.

GRÁFICO 6
EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN



EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO

En esta sección presentamos la evolución de algunos indicadores de riesgo de una hipoteca. La evolución de estos indicadores permite 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 durante los años post burbuja.

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

La evolución de los indicadores de riesgo sugiere que los bancos siguen en una línea ortodoxa en relación a los criterios de calidad crediticia que se inició en 2007, justo después de la explosión de la burbuja inmobiliaria. Así, en el segundo semestre de 2018, se observa un valor de la ratio préstamo a valor del 72,6%. Este valor se sitúa dentro de la banda de entre el 71% y 73%, que se viene observando durante los últimos semestres (desde el segundo semestre de 2014). Esta evolución muestra cierta homogeneidad temporal en el criterio crediticio aplicado a las hipotecas por parte de los bancos.

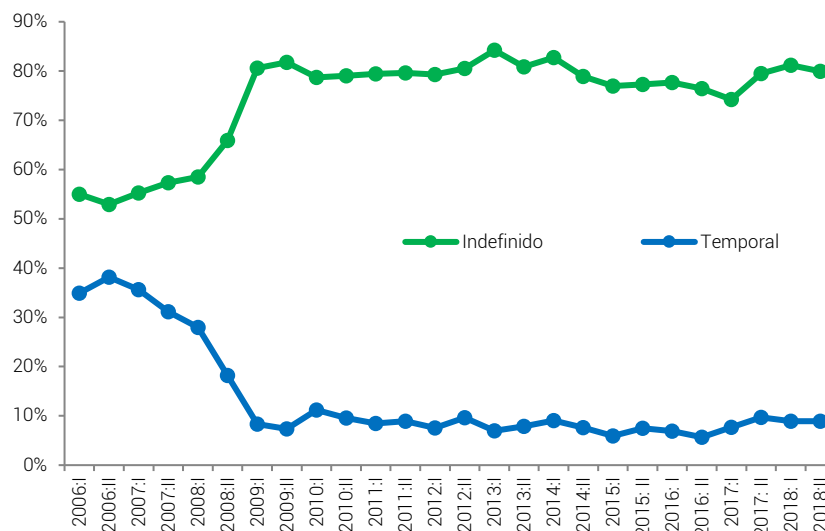
GRÁFICO 7 RATIO PRÉSTAMO A VALOR



Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa.

En el **GRÁFICO 8** se muestra la distribución de las hipotecas según el tipo de contrato laboral del hipotecado. Para el segundo semestre de 2018 se observa que la distribución es la misma que se ha observado durante toda la época post burbuja. El porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal fue del 9%, mientras que el porcentaje de hipotecados con contrato laboral indefinido fue del 80%. Estos valores son prácticamente idénticos a los observados en el primer semestre de 2009. Estos valores contrastan con los observados en años anteriores a la explosión de la burbuja, en los que el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal llegó a estar cerca del 40% (segundo semestre de 2006).

GRÁFICO 8 TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO



Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa

La cuota mensual de la hipoteca también ha experimentado caídas importantes, pasando de los 976€/mes (máximo de la serie histórica - segundo semestre de 2007) a 415€/mes en el segundo semestre de 2018. Esto supone el valor más alto desde 2013. No obstante, esta magnitud sigue en desaceleración durante los últimos tres semestres, condicionada por la desaceleración en la subida que para el mismo periodo se observa en el importe medio de las hipotecas y la caída en el tipo de interés medio. **GRÁFICO 9.**²

GRÁFICO 9 CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA



Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa

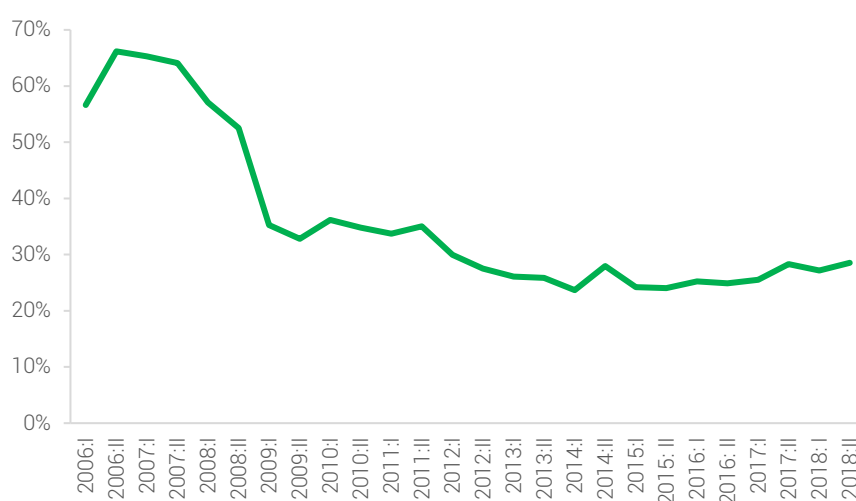
La ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado es un indicador relevante del riesgo de una hipoteca. Para minimizar el riesgo de impago, se recomienda que dicha ratio no supere el 30-35%.

² La variable cuota mensual es solo una aproximación de elaboración propia a partir de los datos proporcionados por KIRON. Para dicho cálculo se ha utilizado la fórmula estándar.

Si analizamos la serie que se representa en el **GRÁFICO 10**, se observa que antes de la explosión de la burbuja inmobiliaria, dicha ratio se movía entre valores que se acercaban, y a veces superaban, el 60%. Estos valores eran insostenibles. Sin embargo, a partir de 2009, después del estallido de la burbuja, se observa una caída brusca de casi 20 puntos porcentuales en tan solo un semestre. Este dato indica la aplicación por parte de los bancos de una política crediticia en las hipotecas más ortodoxa.

En el segundo semestre de 2018 esta ratio fue del 28,5%, valor similar al que viene registrándose desde 2012, y que sigue estando incluso por debajo de los valores máximos aconsejables (30%-35%). Dicho valor se puede considerar como propio de un mercado hipotecario conservador.

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

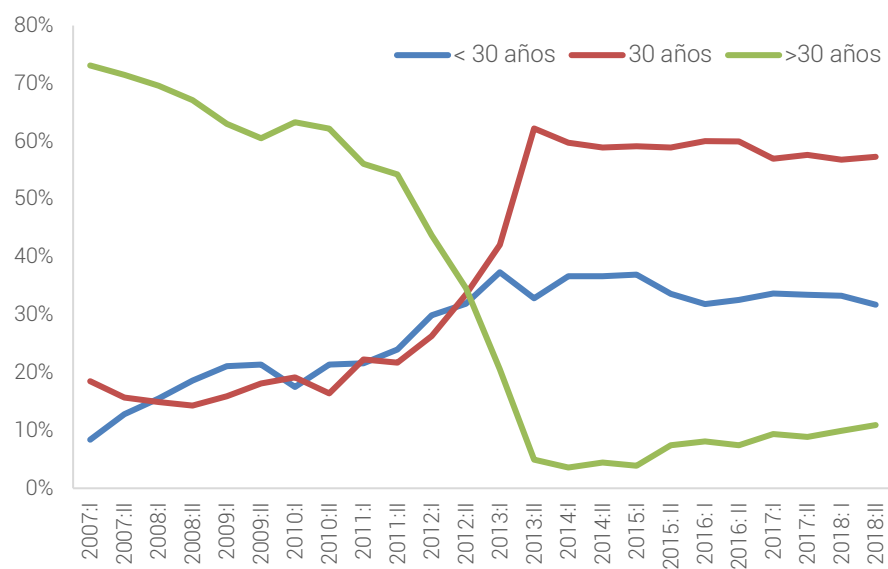


Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa

El **GRÁFICO 11** muestra la evolución del plazo de la hipoteca. La conclusión general que se desprende es que, al igual que en otras magnitudes mostradas anteriormente, desde 2012 se sigue observando una tendencia muy marcada a conceder hipotecas más cortas. El porcentaje de hipotecas a menos de 30 años se sitúa por encima del 30%. En el primer semestre de 2012, el porcentaje de este tipo de hipotecas era del 30%, mientras que para este segundo semestre de 2018 esta cifra es del 32%. Entre 2012 y 2018 la evolución del porcentaje de este tipo de hipotecas ha sido prácticamente plana.

Por el contrario, el porcentaje de hipotecas a 30 años, que sufrió una subida importante en 2013 (del 42% al 62%), en el segundo semestre de 2018 muestra un valor del 57%, 5 puntos porcentuales menos que han sido traspasados al porcentaje de hipotecas a más de 30 años, que para el mismo semestre registró un valor del 11%. Este valor supone una subida de 7 puntos porcentuales desde 2013 para este tipo de hipotecas de más larga duración.

GRÁFICO 11
EVOLUCIÓN DEL PLAZO DE LA HIPOTECA



Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa

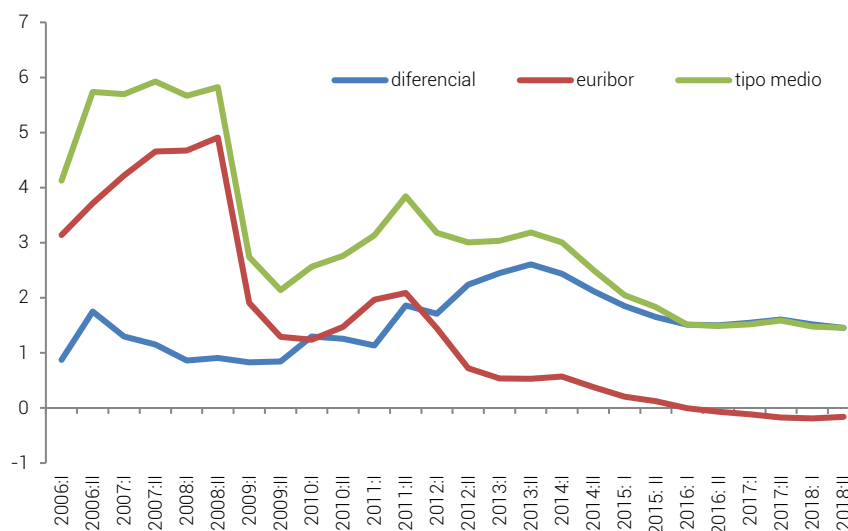
EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA

Los **GRÁFICOS 12 y 13** muestran la evolución de los costes asociados a la contratación de una hipoteca.

En el **GRÁFICO 12** se muestra la evolución del tipo de interés. A partir de 2010 se observa un incremento destacable en el tipo diferencial para compensar la gran caída en el tipo de referencia (Euribor). El tipo diferencial medio observado durante el segundo semestre de 2018 fue del 1,45% (Euribor + diferencial), el valor más bajo desde 2011. Este valor indica que se sigue con la tendencia a la baja registrada desde 2011, solo rota por un repunte observado entre 2012 y 2014.

Durante el segundo semestre de 2018, el Euribor siguió en valores negativos por sexto semestre consecutivo (-0,160%), lo que también explica los bajos valores en el tipo de interés observados en los últimos 3 años.

GRÁFICO 12 TIPOS DE INTERÉS

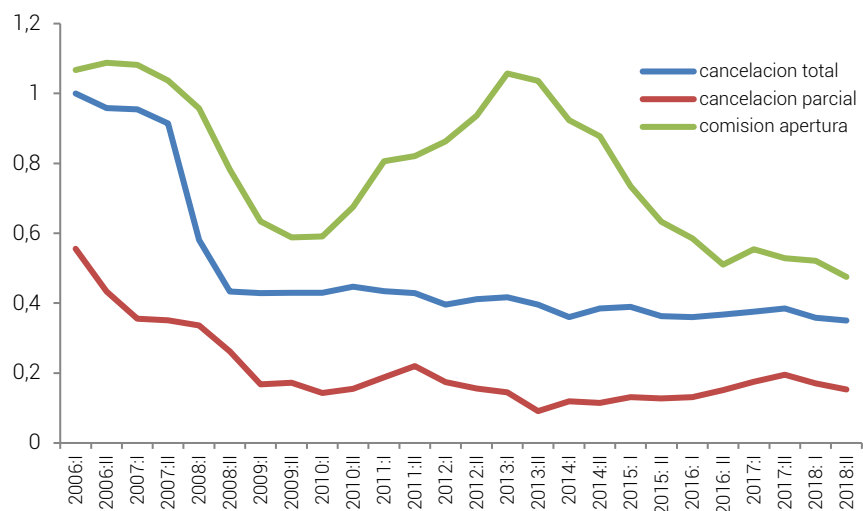


Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa
Este cálculo se hace solo sobre las hipotecas sujetas al Euribor

En el **GRÁFICO 13** se muestran los valores para las comisiones de apertura y cancelación. Podemos observar como entre 2007 y 2013, la evolución de la comisión de apertura tiene forma de U. Sin embargo, desde 2013 hasta ahora ha caído de forma significativa, pasando del 1,05% en el primer semestre de 2013 al 0,47% en el segundo semestre de 2018, valor más bajo de la serie histórica.

Las penalizaciones por cancelación parcial y total se mantienen en valores similares a los de los tres últimos años. En el segundo semestre de 2018, la penalización por cancelación parcial fue del 0,15%, mientras que para la cancelación total fue del 0,35%, valores muy parecidos, aunque algo más bajos, a los observados durante los últimos dos años.

GRÁFICO 13
COMISIONES DE APERTURA Y CANCELACIÓN



Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa

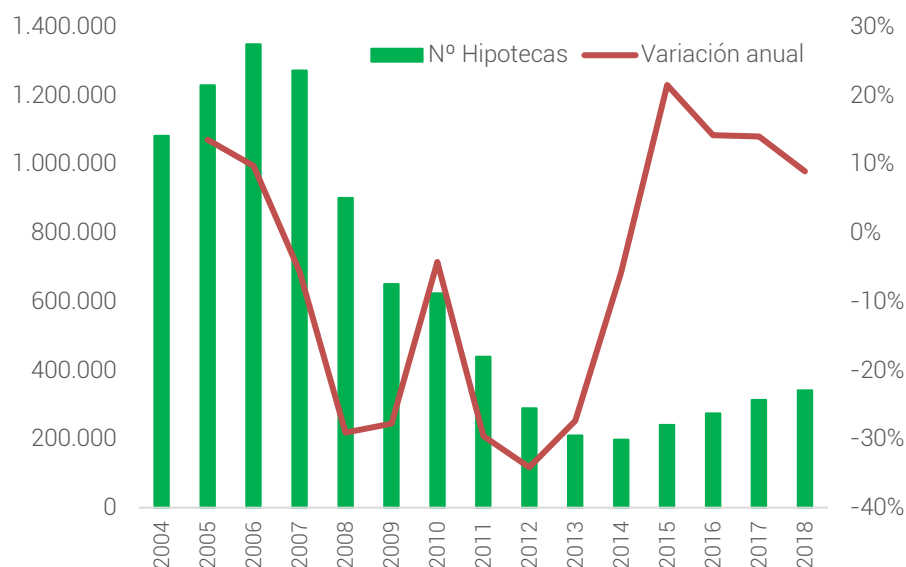
CONCLUSIONES

El importe medio de la hipoteca ha sufrido un descenso continuado entre 2007 y 2014. El decrecimiento viene dado como consecuencia de dos factores. Por un lado, la caída del precio de la vivienda; por otro lado, la decisión de los bancos de disminuir el riesgo de las hipotecas que conceden, reduciendo el importe de las mismas. Este 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%.

Sin embargo, y como consecuencia de la decisión de eliminar las deducciones fiscales por compra en el año 2010, la caída del importe iniciada después de la explosión de la burbuja sufrió una desaceleración debido al incremento de la demanda de vivienda en propiedad, lo que provocó una desaceleración en la caída del precio.

Los diferentes indicadores presentados en este análisis sugieren que en la actualidad seguimos con la tendencia alcista iniciada hace cuatro años, pero con una desaceleración continuada. Según el INE (**GRÁFICO 14**), entre octubre de 2017 y octubre de 2018 el número de hipotecas constituidas para vivienda se incrementó un 9% (de 313.424 a 341.424 operaciones). Esto supone cuatro puntos porcentuales menos que la subida anual experimentada durante los dos años anteriores. De esta forma, las cifras ofrecidas por el INE reflejan el estado de desaceleración del mercado hipotecario.

GRÁFICO 14 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS



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

Otra conclusión importante que se desprende de nuestro análisis es el hecho de que los bancos han reaccionado al estallido de la burbuja limitando el riesgo de las hipotecas concedidas.

Por ejemplo, la ratio préstamo a valor cayó entre 2006 y 2015 un total de 12 puntos porcentuales, y ha pasado del 86% (máximo de la serie histórica) hasta el 72,6% en el segundo semestre de 2018. Una ratio préstamo a valor medio entorno al 70% implica un comportamiento muy conservador por parte de las entidades de crédito, ya que está incluso por debajo del 80% máximo recomendado.

Otra forma de disminuir el riesgo de las hipotecas por parte de las entidades bancarias ha consistido en reducir el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal a favor de las personas con contrato laboral indefinido.

Por otro lado, el importe de la cuota mensual de la hipoteca ha pasado de su máximo en el segundo semestre de 2007 (976€/mes) a 415€/mes en el segundo semestre de 2018. Este valor está en la línea de lo observado en los últimos semestres. Esta circunstancia hace que la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado esté en torno al 30%, situación que, por otro lado, también da muestras del comportamiento conservador de las entidades de crédito iniciado tras el estallido de la burbuja.