

SEGUNDO SEMESTRE DE 2019

XXX 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 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 trigésimo 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 680 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 de Tecnocasa durante el segundo semestre de 2019 y compara los resultados con el mismo semestre de 2018 (comparación interanual). Por su parte, la información hipotecaria se obtiene de los datos aportados por las oficinas de 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.

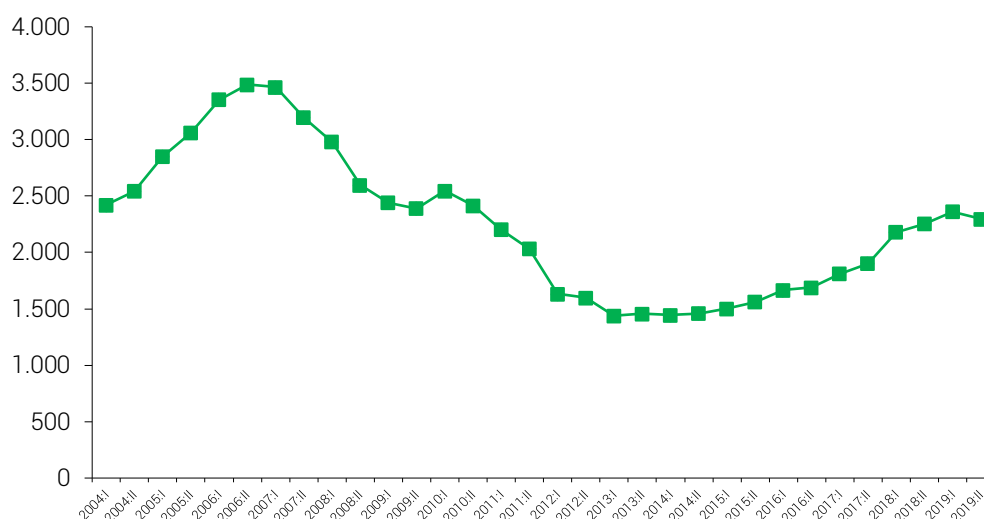
ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

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 2019. 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€.

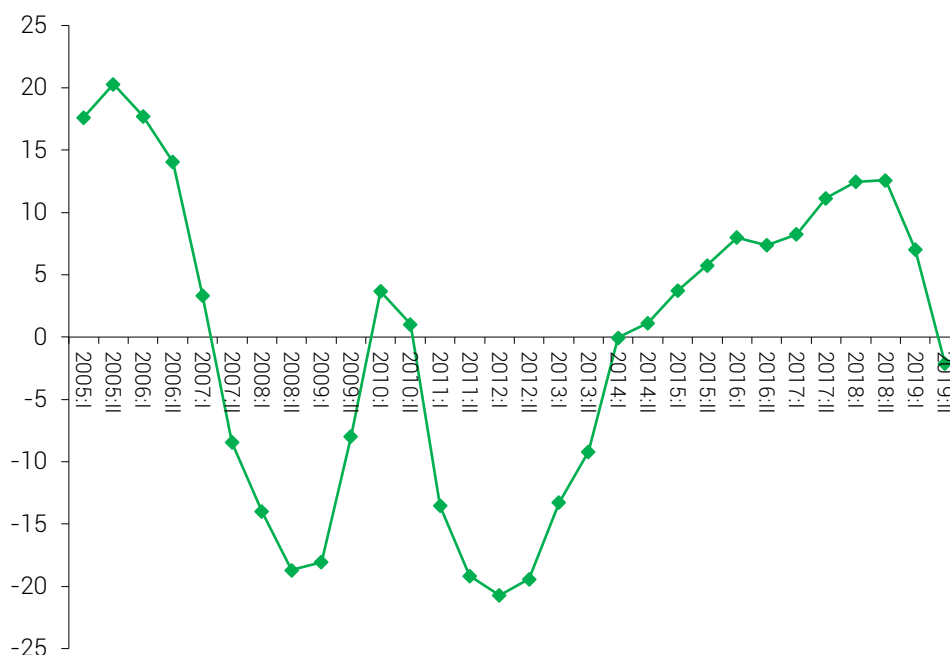
Desde entonces y hasta el último dato analizado (2.297€ - segundo semestre de 2019), el precio nominal se ha reducido un 34,17%. De hecho, en la actualidad, el precio de la vivienda se encuentra a niveles inferiores al primer dato de la serie histórica (primer semestre de 2004).

GRÁFICO 1
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



La tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el segundo semestre de 2019 (**GRÁFICO 2**), al compararlo con el segundo semestre de 2018, es de -2,1%. Es decir, el precio por metro cuadrado durante el último año ha decrecido ligeramente por primera vez desde 2014.

GRÁFICO 2 VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Madrid (-3,85%) es la población que experimenta una mayor tasa de decrecimiento del precio de la vivienda (TABLA 1), mientras que la mayor tasa de crecimiento está en Sevilla (5,73%). 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 2019 es Barcelona (3.143€).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

	SEGUNDO SEMESTRE DE 2018	SEGUNDO SEMESTRE DE 2019	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	1.538	1.625	5,66
Alcorcón	2.108	2.069	-1,85
Barcelona	3.249	3.143	-3,26
Córdoba	1.141	1.177	3,16
Guadalajara	1.113	1.092	-1,89
L'Hospitalet de Llobregat	2.158	2.277	5,51
Madrid	2.698	2.594	-3,85
Málaga	1.520	1.565	2,96
Móstoles	1.707	1.744	2,17
Sevilla	1.274	1.347	5,73
Valencia	1.283	1.320	2,88
Zaragoza	1.293	1.311	1,39
TOTAL	2.346	2.297	-2,1

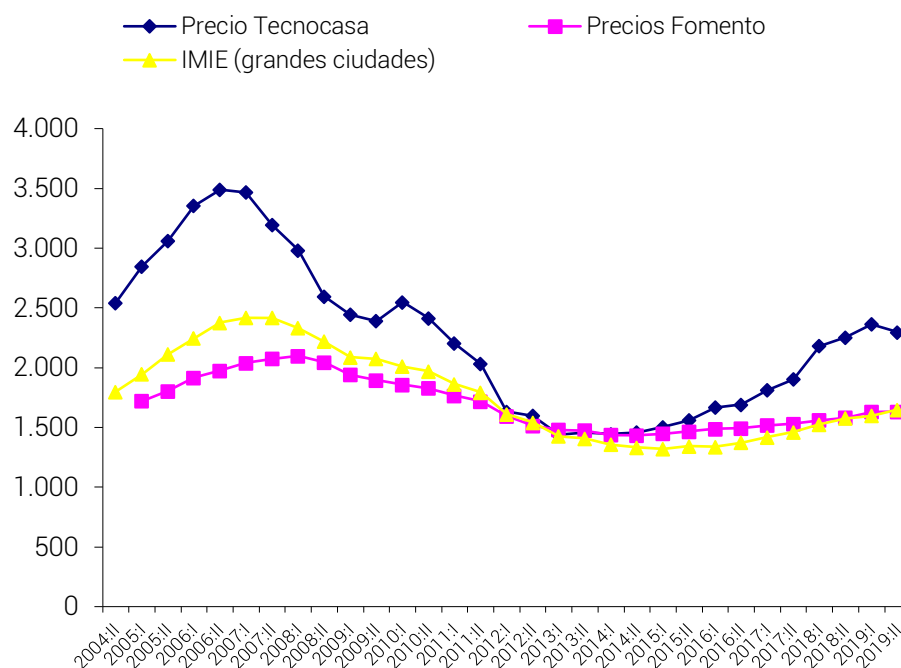
CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006), un 34,17% en términos nominales. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada a partir de precios de tasación del Ministerio de Fomento (17,37%), 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 realiza Tinsa Internacional, registran un porcentaje de decrecimiento desde máximos del 30,60%, 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. El hecho diferencial de la base de datos de Tecnocasa se sitúa en ser la única que proporciona una tasa de crecimiento negativa (en relación a las otras dos que ofrecen tasas cercanas al 4% de crecimiento). Eso es así porque los precios de Tecnocasa son precios de venta reales y, por lo tanto, reflejan tendencias actuales del mercado. Los precios de Fomento y de Tinsa son precios de tasación, precios que suelen reflejar la dinámica del mercado con unos meses de retraso.

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



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

La contención económica ya se deja notar en el mercado de la vivienda. Después de dos trimestres consecutivos de decrecimientos entorno al 7%, el número de transacciones anuales ha vuelto a situarse por debajo de las 550.000 operaciones. Así, la paralización en el crecimiento del precio de la vivienda, especialmente en aquellas poblaciones donde empezó la nueva etapa de crecimiento, como es el caso de la ciudad de Barcelona, se está trasladando también a la actividad.

Ya en negativo, la tasa de crecimiento continua en claro retroceso en relación a la observada en semestres anteriores. En cualquier caso, no hay duda de un cambio de liderazgo en la tasa de crecimiento de precios de Barcelona y Madrid a otras grandes capitales españolas.

Mientras el crecimiento de la economía española continúe su curso, la pauta de decrecimiento no será muy acentuada, aunque es esperable que las tasas sigan a la baja (continúen en negativo en Barcelona y Madrid y empiece a consolidarse la desaceleración en el resto del país).

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, sigue aumentando, situándose ya en el 7,3. Este hecho ha derivado demanda del mercado de la propiedad al del alquiler, lo cual ha conducido a subidas en el precio del alquiler. Pero este mercado también ha comenzado a estancarse en términos de precio.

En cuanto a la legislación, el nuevo Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana impulsará la aprobación de la primera Ley de Vivienda, la cual se presentó con el objetivo *'blindar el derecho constitucional del acceso a la vivienda'* mediante la implementación de medidas entre las que se incluirán las tendentes a *'corregir los incrementos abusivos de los alquileres'*, uno de los puntos *'estrella'* del acuerdo de gobierno de coalición entre PSOE y Unidas Podemos.

Anteriores veces en las que se ha intentado legislar la limitación del alquiler no ha funcionado. No sólo parece llegar cuando el mercado ya se ha ajustado sino que la evidencia empírica demuestra que nunca han funcionado las políticas de control o limitación de alquileres. Además de un gran aumento de alquileres en los meses antes de introducción de la medida (los propietarios se avanzan) así como el surgimiento de la picaresca para evitar la regulación, los efectos más documentados en ciudades como Berlín, Estocolmo, Boston o San Francisco suelen ser la depresión de la nueva construcción, la reducción del incentivo al mantenimiento de las viviendas, la reducción de la oferta y un efecto ambiguo en los alquileres (que aumenta seguro en el sector no regulado) y en 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 sector. Porque alternativas siempre hay: dejarla vacía, venderla... Justo lo contrario de lo que se necesita: oferta. Especialmente oferta social donde seguimos en niveles bajos según los estándares europeos. Aquí, el documento sí apunta en la buena dirección mediante políticas tendentes a recuperar y aumentar el parque público de pisos. Además, y de ello se habla poco, son medidas muy ineficaces en relación a otras en cuanto a la equidad. En un entorno de escasez, no está nada claro que quien consiga alquilar la vivienda sea realmente quien más la necesita. Para la equidad hay medidas mucho más efectivas como los subsidios al alquiler según condiciones de renta.

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 Fomento y, finalmente, el **precio de venta** se compara con los datos del INE. Así, se observa que el **precio de oferta** es, de media, significativamente menor en la base de datos de Tecnocasa (2.399€/m²) respecto a idealista.com (3.155€/m²). En este caso, el crecimiento es también netamente superior en el caso de idealista.com.

En cuanto al **precio de tasación**, se comparan los datos de Kiron con los del Ministerio de Fomento.

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 TECNOCASAS 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	%	M. Fomento €/m ²	%
Alcalá de Henares	5,66	4,6	1.681	0,60	1.783	2,1	-	-	1.630	6,69
Alcorcón	-1,85	4,6	2.026	-7,66	2.118	3,3	-	-	2.021	4,54
Barcelona	-3,26	4,7	3.194	-4,20	4.115	-2,5	3.089	6,17	3.412	3,40
Córdoba	3,16	5,9	1.285	3,63	1.451	4,8	1.265	-7,32	1.255	0,30
Guadalajara	-1,89	3,1	1.148	-0,78	1.379	-0,4	-	-	1.204	0,91
L'Hospitalet	5,51	4,7	2.442	5,81	2.445	0,4	2.530	1,39	2.143	8,81
Madrid	-3,85	4,6	2.742	-3,04	3.732	1,3	2.591	-0,90	3.227	7,01
Málaga	2,96	5,9	1.655	-0,90	2.033	3,6	1.483	1,47	1.722	11,29
Móstoles	2,17	4,6	1.827	-0,16	1.706	-2,0	2.006	5,05	1.688	8,41
Sevilla	5,73	5,9	1.335	-3,75	2.055	1,7	1.231	-4,31	1.676	4,31
Valencia	2,88	4,2	1.479	8,83	1.779	3,0	-	-	1.397	15,35
Zaragoza	1,39	5,8	1.319	-6,25	1.606	3,1	1.484	5,64	1.418	10,58
TOTAL	-2,1	4,9	2.399	-1,99	3.155	0,10	2.312	0,1	2.676	7,5

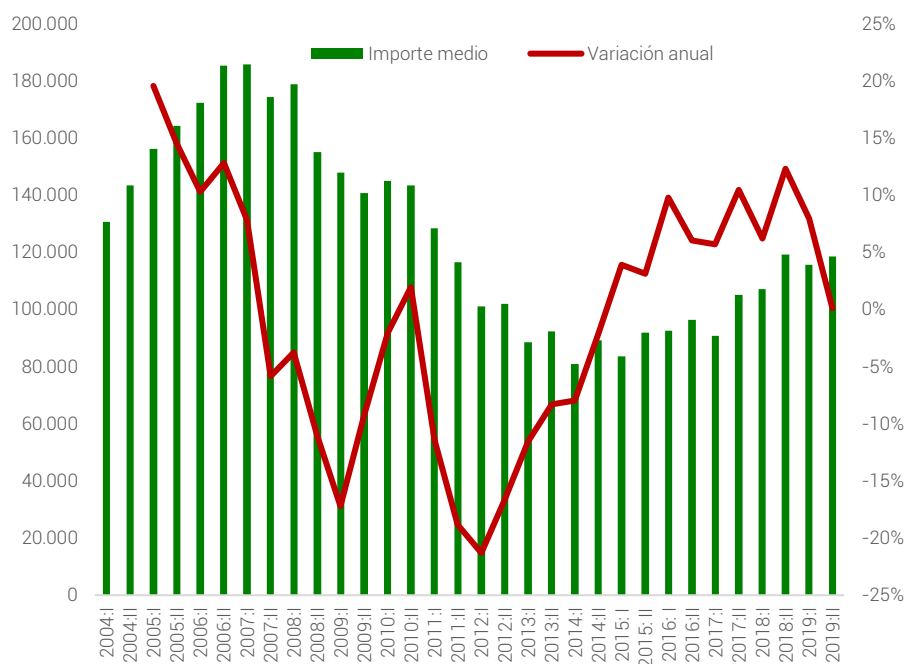
ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA EVOLUCIÓN DE LA HIPOTECA MEDIA

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.

Coincidiendo con la evolución del precio de la vivienda, se observa como el máximo de la serie se encuentra en el primer semestre de 2007 (185.642€), mientras que el mínimo se registró en el primer semestre de 2014 (80.900€), lo que significa una caída acumulada del -56,42%.

Desde entonces, el importe medio de la hipoteca inició una tendencia alcista hasta la actualidad, segundo semestre de 2019, en que decreció ligeramente llegando a los 118.471€. A lo largo del último año, el importe medio decreció un 0,7%.

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 medio de la hipoteca para una selección de poblaciones. En general, para el conjunto de poblaciones seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, respecto a hace dos años, para este último semestre analizado se observa un claro cambio de tendencia.

Los descensos más importantes han sido en Córdoba (-4,6%), Fuenlabrada (-4,5%) y Sevilla (-3,6%). Por su parte, Barcelona, L'Hospitalet de Llobregat y Málaga son las únicas poblaciones en las que el importe medio creció, aunque dicho aumento fue relativamente modesto, entre el 2,6% y el 5,3%.

TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

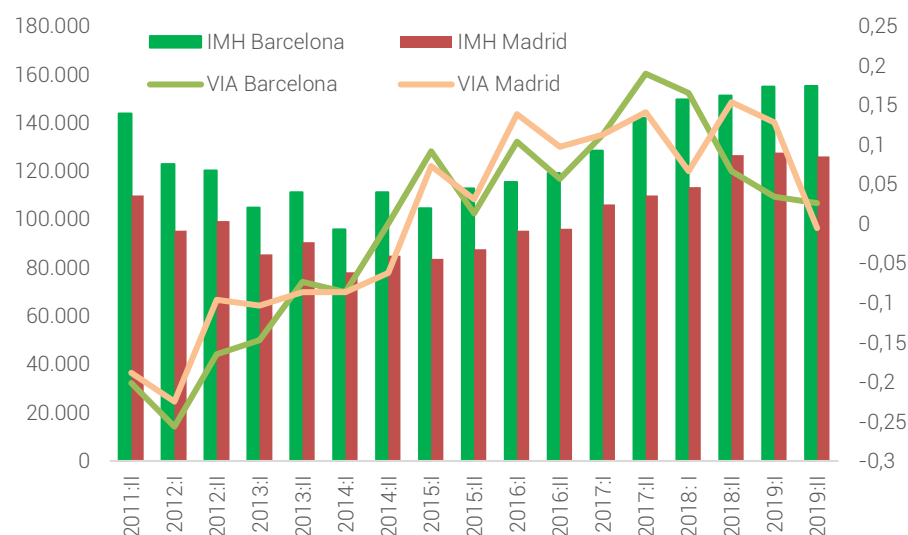
	SEGUNDO SEMESTRE DE 2018	SEGUNDO SEMESTRE DE 2019	% VARIACIÓN
Barcelona	151.374	155.284	2,6
Córdoba	86.980	83.014	-4,6
Fuenlabrada	120.688	115.284	-4,5
L'Hospitalet de Llobregat	129.567	134.219	3,6
Madrid	126.696	126.023	-0,5
Málaga	93.919	98.891	5,3
Móstoles	107.513	108.187	0,6
Sevilla	79.886	76.989	-3,6
Zaragoza	76.674	76.904	0,3
Total	119.254	118.471	-0,7

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

En el **GRÁFICO 5** se realiza una comparación entre Barcelona y Madrid. En Barcelona, el crecimiento del importe medio se ha desacelerado notablemente respecto al año anterior, un 2,6%, mientras que en Madrid es prácticamente el mismo, -0,5%. Como es habitual a lo largo del recorrido de nuestra serie histórica, el importe medio en Barcelona es notablemente superior al de Madrid, 151.374€ vs 126.696€, es decir, en torno a un 20%.

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 bien distinta. Para el segundo semestre de 2019, respecto al segundo semestre de 2018, en Barcelona se observa una desaceleración en el importe medio, iniciada en el segundo semestre de 2017, del 16,5% al 2,6% actual. Por el contrario, la desaceleración en Madrid se inicia un año más tarde y de forma más brusca, pasando del 15,4% en el segundo semestre de 2018 al -0,5% actual.

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)

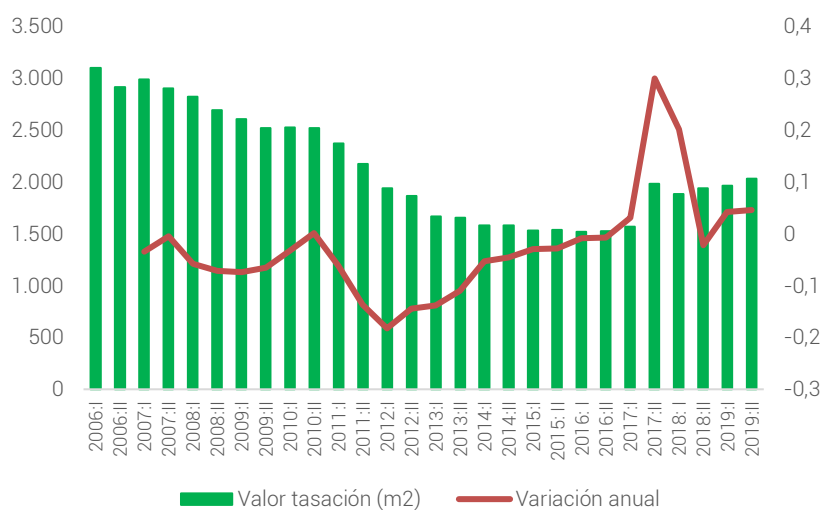
EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN

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.

En el segundo semestre de 2019, el valor de tasación por metro cuadrado fue de 2.030€. Este valor se sitúa en los niveles ya observados en 2012.

En el último semestre, el porcentaje de variación ha sido del 4,6%, valor muy similar al del período anterior (4,2%).

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.

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, la cuota mensual de la hipoteca, la 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 2019, 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 el 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



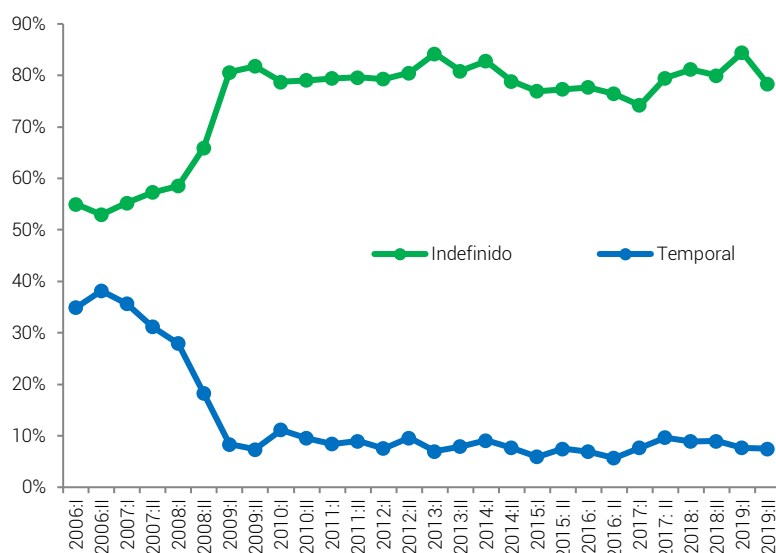
Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa.

En el **GRÁFICO 8** se muestra la distribución de las hipotecas según el **tipo de contrato laboral del hipotecado**. Para el segundo semestre de 2019 se observa que la distribución es parecida a la que se ha observado durante toda la época post burbuja.

El porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal fue del 7,5%, frente al 7,6% del semestre anterior. Por el contrario, el porcentaje de hipotecados con contrato laboral indefinido descendió entre el primer y segundo semestre de 2019, pasando de un 84,4% a un 78,3%. Si bien esto supone una caída significativa, es un valor casi idéntico al observado en el segundo semestre de 2018, el 79,9%. En consecuencia, creemos que este cambio es más bien anecdótico y no responde a cambios en las políticas crediticias de las entidades de crédito. 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).

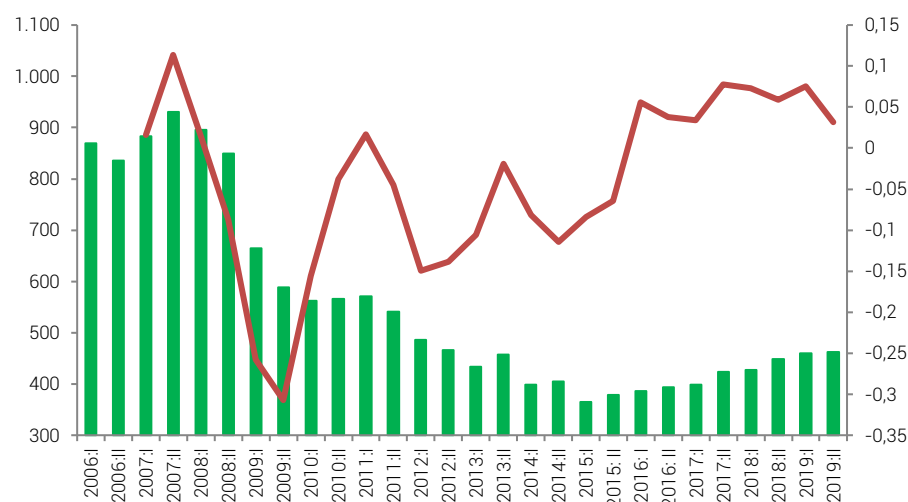
GRÁFICO 8 TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO



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

En el segundo semestre de 2019, la **cuota mensual media de la hipoteca** se situó en 462€/mes, valor casi idéntico al primer semestre de 2019, 459€/mes, y similar al segundo semestre de 2018, 448€/mes. No obstante, la cuota mensual registrada en el último semestre es el más alto desde 2013. **GRÁFICO 9.**² En la serie histórica, la cuota mensual de la hipoteca también ha experimentado caídas importantes, pasando de los 930€/mes (máximo de la serie histórica - segundo semestre de 2007) a los 462€/mes actuales.

GRÁFICO 9 CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA



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.

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

Si analizamos la serie 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, se ve 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 más ortodoxa en las hipotecas.

En el segundo semestre de 2019 esta ratio fue del 32%, valor similar al que viene registrándose durante los tres últimos años, 30%-31%. Dicho valor se puede considerar propio de un mercado hipotecario conservador. No obstante, es destacable el hecho de que entre los segundos semestres de 2015 y 2019, dicho ratio creció del 25% al 32%.

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

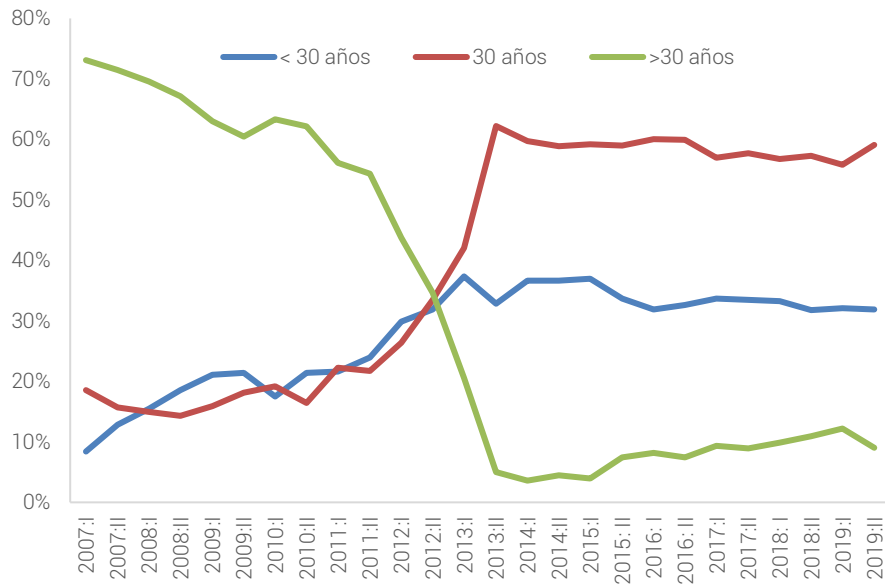


Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa

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 2013, la distribución de las hipotecas según el plazo evoluciona de forma prácticamente constante.

En este sentido, se sigue observando una tendencia muy marcada a conceder hipotecas más cortas. Para el segundo semestre de 2019 el porcentaje de hipotecas a menos 30 años fue del 32%, valor idéntico al observado durante el segundo semestre de 2018 y el primer semestre de 2019. De igual forma, el porcentaje de hipotecas a 30 y a más de 30 años presentan valores muy parecidos a los observados en los últimos semestres, siendo estos valores de 59% y 9% durante el segundo semestre de 2019, respectivamente.

GRÁFICO 11 EVOLUCIÓN DEL PLAZO DE LA HIPOTECA



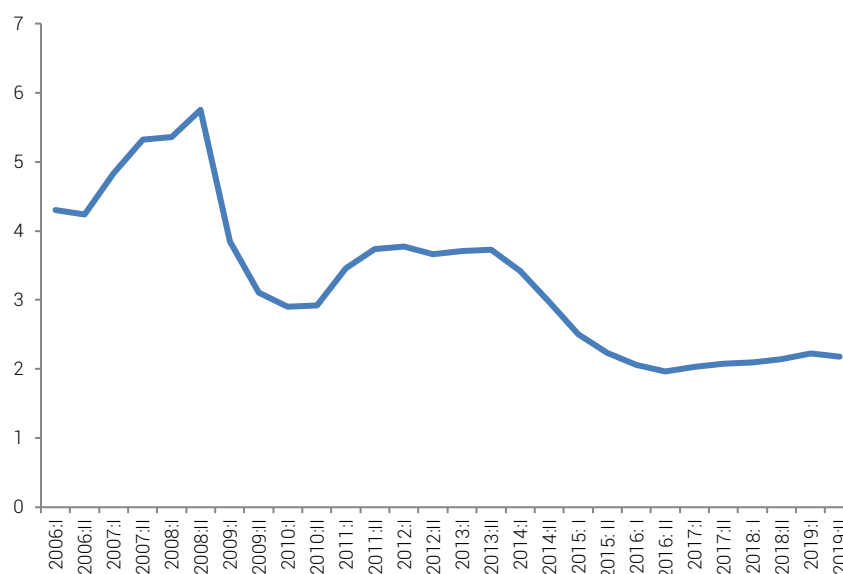
Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa

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 anual medio aplicado sobre las hipotecas utilizadas en este estudio. Tras el estallido de la burbuja, el tipo de interés aplicado sobre las hipotecas cayó notablemente, del 5,7% al 3,8% entre el segundo semestre de 2008 y el primer semestre de 2009, manteniéndose a un nivel similar a éste entre 2009 y 2014. Entre 2014 y 2016 se produce una nueva caída, pasando del 3,4% al 1,9%, para finalmente repuntar hasta el 2,2% observado durante el segundo semestre de 2019. Entre 2016 y 2019, dicho valor ha evolucionado de forma casi constante.

GRÁFICO 12 TIPOS DE INTERÉS

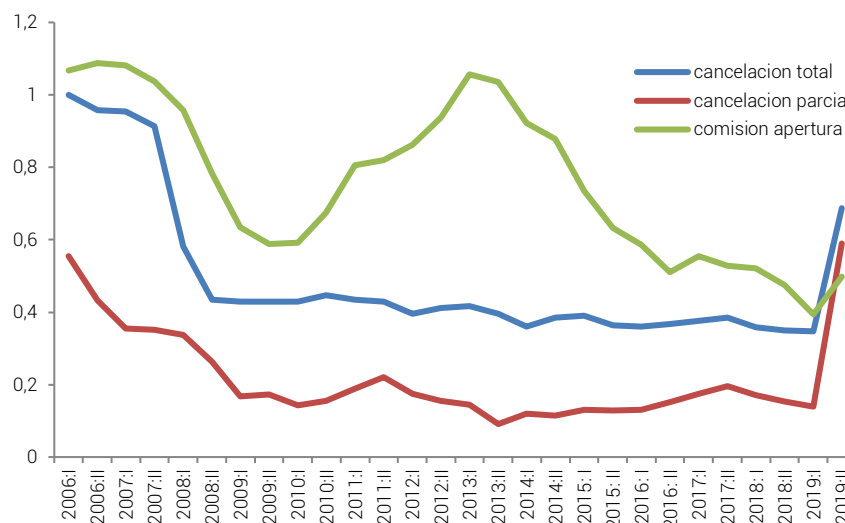


Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa

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 0,39% en el primer semestre de 2019, valor más bajo de la serie histórica. Entre el primer y el segundo semestre de 2019 se observa una subida, pasando este valor del 0,39% al 0,5%.

Entre el primer y segundo semestre de 2019, la comisión por cancelación parcial pasó del 0,14% al 0,59%, mientras que la de cancelación total pasó de 0,34% a 0,68%.

GRÁFICO 13 COMISIONES DE APERTURA Y CANCELACIÓN



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

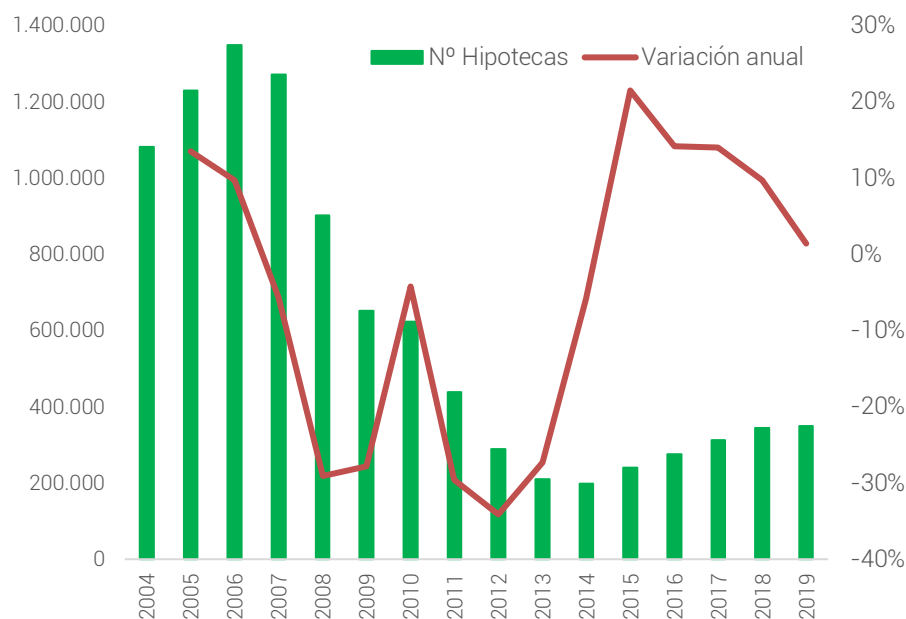
CONCLUSIONES

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 las entidades bancarias 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 2018 y octubre de 2019 el número de hipotecas constituidas para vivienda se incrementó tan sólo un 1% (de 343.872 a 348.749 operaciones). Esto supone 9-13 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 que se inició en 2015 y que se ha sido aún más marcada a lo largo del último año.

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 73% en el segundo semestre de 2019. 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 (930€/mes) a 462€/mes en el segundo semestre de 2019. 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.