

XXXI INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

PRIMER SEMESTRE DE 2020



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona

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
 - __ Evolución del importe medio de la hipoteca
 - __ Importe (€) medio de la hipoteca
 - __ Evolución de las hipotecas en Madrid y Barcelona
 - __ Evolución del valor medio de tasación
- **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
 - __ Tipo de interés aplicado
- **CONCLUSIONES**
 - __ Evolución del número de hipotecas constituidas

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El presente informe es el trigésimo primer 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 670 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 inmobiliarias del Grupo Tecnocasa durante el primer semestre de 2020 y compara los resultados con el mismo semestre de 2019 (comparación interanual). Por su parte, la información hipotecaria se obtiene de los datos aportados por las oficinas Kiron, la red de intermediarios de crédito del Grupo Tecnocasa.

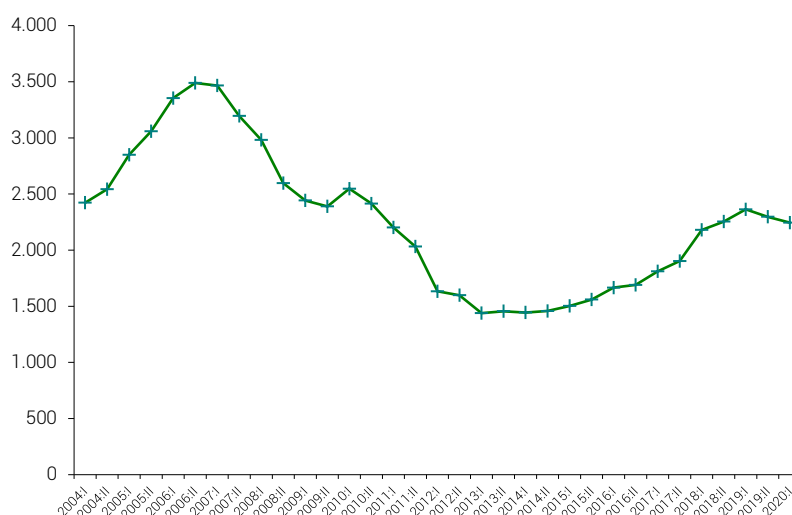
La peculiaridad de este informe, y que marca la diferencia respecto a otros estudios del sector, es que es el único que analiza el proceso de compraventa de una vivienda en todas sus fases, es decir, desde que ésta sale al mercado (precio de oferta) hasta que es vendida (precio de venta), sin olvidar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

ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

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

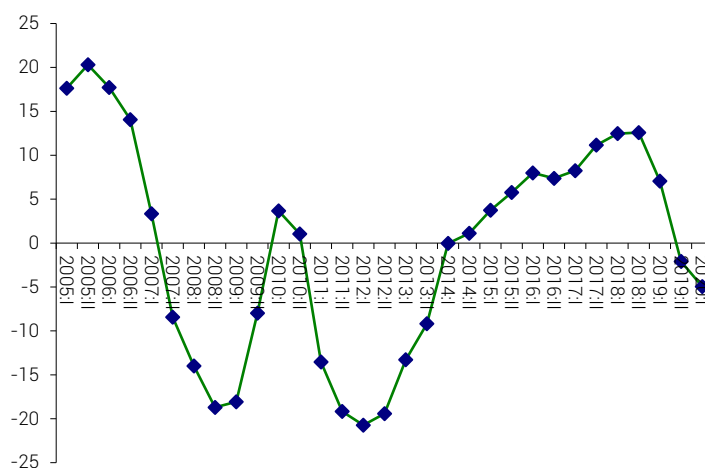
En el **GRÁFICO 1** se presenta la evolución desde el primer semestre de 2004 hasta el primer semestre de 2020. En este sentido, se observa como el máximo de la serie histórica se encuentra a finales de 2006 - principios de 2007, cuando el metro cuadrado llegó a ser ligeramente superior a 3.500€. Desde entonces y hasta el último dato analizado (2.245€ - primer semestre de 2020), el precio nominal se ha reducido un 35,85%. 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 primer semestre de 2020 (**GRÁFICO 2**), al compararlo con el primer semestre de 2019, es de -4,94%. Es decir, el precio por metro cuadrado durante el último año ha decrecido por segunda vez consecutiva desde 2014.

GRÁFICO 2
VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Guadalajara (-10,28%) es la población con la mayor tasa de decrecimiento del precio de la vivienda (**TABLA 1**). Ninguna tasa supera los dos dígitos y capitales como Barcelona y Sevilla presentan decrecimientos superiores al 5%. De las ciudades seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, la ciudad con un mayor precio por metro cuadrado en el semestre estudiado es Barcelona (2.960€).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

	PRIMER SEMESTRE DE 2019	PRIMER SEMESTRE DE 2020	VARIACIÓN
Alcorcón	2.020	2.016	-0,2
Barcelona	3.190	2.960	-7,21
Córdoba	1.188	1.181	-0,59
Guadalajara	1.196	1.073	-10,28
L' Hospitalet de Llobregat	2.314	2.274	-1,73
Madrid	2.693	2.573	-4,46
Málaga	1.597	1.574	-1,44
Móstoles	1.752	1.725	-1,54
Sevilla	1.364	1.252	-8,21
Talavera de la Reina	632	582	-7,91
Valencia	1.343	1.307	-2,68
Zaragoza	1.379	1.349	-2,18
TOTAL	2.362	2.245	-4,94

CONCLUSIONES

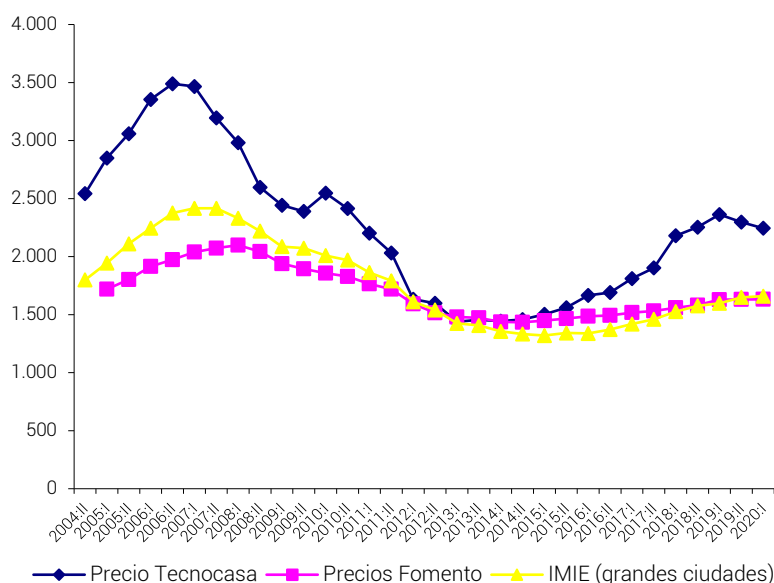
El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006 – principios de 2007) un 35,85% en términos nominales. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada a partir de precios de tasación del Ministerio de Fomento (17,28%), tal y como se puede ver en el **GRÁFICO 3**¹.

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 30,20%, 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 que suelen reflejar la dinámica del mercado con unos 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, 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.

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



El estado de alarma, a raíz de la COVID-19, paralizó el mercado inmobiliario tal y como lo hizo con toda la economía. Cualquier comparativa con la recesión de 2008 es inadecuada, ya que por un lado, aunque se había iniciado un periodo de corrección de precios (el último informe del Grupo Tecnocasa ya reportaba caídas de entorno el 3% para las ciudades de Madrid y Barcelona, que suelen ser las poblaciones que marcan tendencia), la sobrevaloración de los activos inmobiliarios, en caso de existir, era menor, pues todavía no se habían recuperado los precios de 2008.

Por otro lado, se paralizó la economía, lo cual es un acontecimiento sin precedentes. Durante unos meses, no se visitaron inmuebles, no se tasaron propiedades, no se hicieron hipotecas, se paralizaron las transacciones, e incluso, en algún caso, se dio marcha atrás en acuerdos previos.

Todavía no se conocen los datos oficiales de las operaciones del segundo trimestre del año, pero las del primer trimestre (con 18 días afectados por el estado de alarma) ya bajaron un 16% respecto a las del mismo periodo del año anterior, más del doble de las que se estaban reduciendo en los trimestres anteriores.

Se calcula que durante este año se podrían reducir las operaciones entre un 30% y un 40% (es decir, algunos puntos por encima de lo que representa un trimestre totalmente perdido), pero el sector inmobiliario no es como el sector turístico o del ocio, donde una habitación no ocupada o una cena no servida es un ingreso perdido. En el caso del sector inmobiliario nada impide que las transacciones perdidas ahora se puedan recuperar en la última parte del año.

Los efectos futuros de la pandemia sobre el sector inmobiliario son impredecibles y dependen de forma crucial de los efectos de la pandemia sobre toda la economía. La previsión es que el PIB de la economía española caiga entorno a un 10% en 2020, pero esta previsión depende de cómo hayan funcionado los instrumentos que han contribuido a dejar en coma la economía (ERTEs, renta mínima...).

Especialmente importante para el sector es el pequeño inversor, que podría compensar parcialmente una cierta reducción de transacciones motivada por el mal año económico y la incertidumbre que esto genera. De nuevo, parece que todo apunta a que los jóvenes continuarán expulsados del mercado de la propiedad. Las generaciones que entran al mercado laboral en medio de una crisis acaban padeciendo consecuencias en términos de sus salarios futuros a lo largo de toda su vida laboral,

lo que no ayuda a la barrera de entrada que supone unos precios elevados, especialmente en las grandes ciudades.

En cualquier caso, hay algunas tendencias futuras que parece bastante probable que sucedan. En primer lugar, parece claro que el informe del Grupo Tecnocasa es más necesario que nunca para el seguimiento del sector. Y lo es, por un indicador como el descuento. Es esperable una cierta resistencia a la bajada de los precios de oferta a corto plazo, como siempre que hay un ajuste en el sector. Pero muchos de esos vendedores ajustarán más sus precios a lo largo de la negociación, con lo que el seguimiento del descuento y de los precios finales será más informativo que el seguimiento de los precios de oferta. Asimismo, también es esperable que parte de los alquiler vacacionales se trasladen a alquileres tradicionales. Este efecto seguramente relajará la escasez de oferta de pisos de alquiler en las grandes ciudades y tendrá consecuencias en términos de precios del alquiler.

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 el INE.

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

	PRECIO DE VENTA		PRECIO DE OFERTA				PRECIO DE TASACIÓN			
	Tecnocasa	INE	Tecnocasa	idealista.com	Kiron	Ministerio	Tecnocasa	idealista.com	Kiron	Ministerio
	%	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%
Alcorcón	-0,2	1,6	2.201	1,76	2.133	0,8	-	-	2.057,1	3,61
Barcelona	-7,21	2,7	3.051	-8,3	4.209	-1	3.089	6,17	3.359	-0,6
Córdoba	0,59	3,7	1.233	-0,16	1.450	1,2	1.265	-7,32	1.292,6	-0,35
Guadalajara	-10,28	0,6	1.154	-6,1	1.359	-4,5	-	-	1.187,3	-1,56
L'Hospitalet	-1,73	2,7	2.398	1,31	2.454	-1,5	2.530	1,39	2.241,2	3,82
Madrid	-4,46	1,6	2.647	-5,26	3.782	-1	2.591	-0,9	3.273,1	1,01
Málaga	-1,44	3,7	1.569	0,32	2.132	4,9	1.483	1,47	1.723,4	4,95
Móstoles	-1,54	1,6	1.787	-2,4	1.725	-0,5	2.006	5,05	1.703,7	4,2
Sevilla	-8,21	3,7	1.391	-0,5	2.136	3,8	1.231	-4,31	1.825,7	5,52
Valencia	-2,68	3,1	1.289	-6,05	1.854	6,4	-	-	1.506,9	6,84
Zaragoza	-2,18	3,4	1.359	-5,36	1.616	3,1	1.484	5,64	1.409	2,93
TOTAL	-4,94	2,5	2.309	-4,93	3.219	0,87	2.312	0,1	2.709	2,2

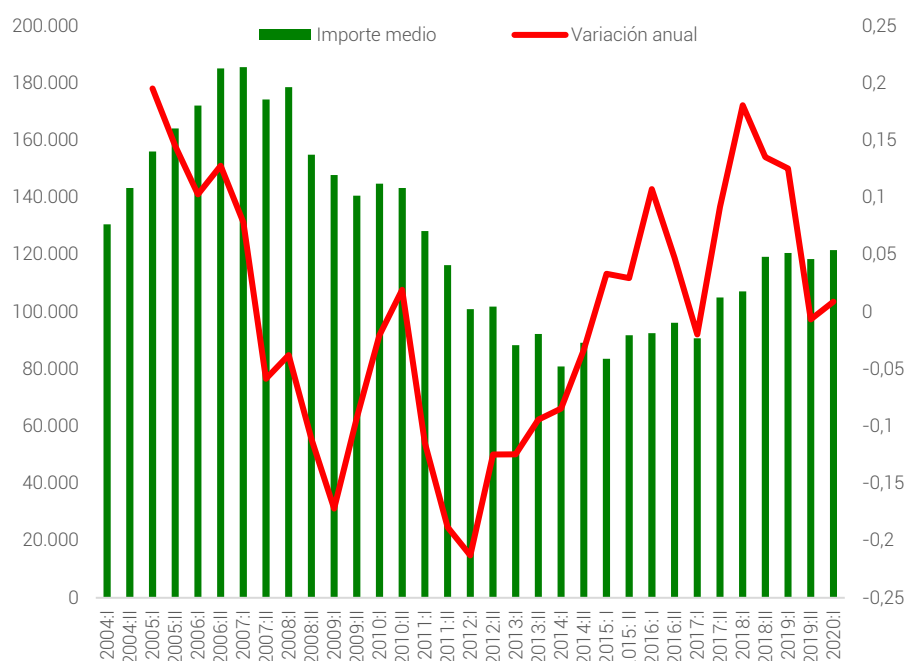
ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA EVOLUCIÓN DE LA HIPOTECA MEDIA

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, primer semestre de 2020, 121.597€, con un ligero incremento del 0,9%.

GRÁFICO 4
EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA



La ligera subida para este último año en el importe medio (**TABLA 3**) se debe sobre a todo a la subida experimentada en Madrid (2,3%), ya que con la excepción de Zaragoza (2,4%) y Móstoles (2,9%), para el resto de poblaciones se han observado descensos.

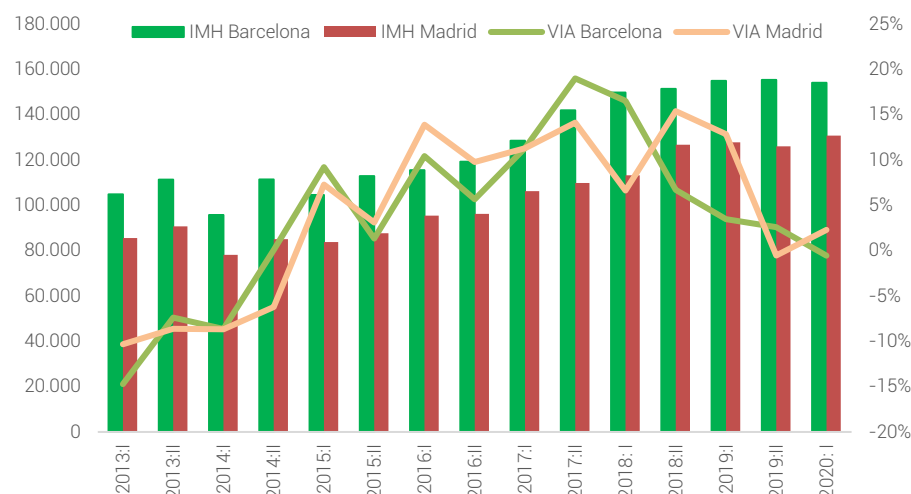
TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

	PRIMER SEMESTRE DE 2019	PRIMER SEMESTRE DE 2020	VARIACIÓN (%)
Barcelona	154.903	154.035	-0,60
L'Hospitalet de Llobregat	129.937	130.626	0,50
Madrid	127.794	130.724	2,30
Málaga	96.135	95.179	-1,00
Móstoles	110.520	113.722	2,90
Sevilla	84.346	81.871	-2,90
Valladolid	59.545	56.186	-5,60
Zaragoza	74.957	76.787	2,40
Total	120.543	121.597	0,90

En el **GRÁFICO 5** se realiza una comparación entre las ciudades de Barcelona y Madrid. En Barcelona, respecto a los tres años anteriores, en este último año, el crecimiento del importe medio se ha desacelerado notablemente, hasta su estancamiento en el -0,6%. En el primer semestre de 2020 es la primera vez desde 2015 en el que el importe medio no ha crecido en Barcelona.

En Madrid, a lo largo del último año hemos observado lo contrario que en Barcelona. Entre los primeros semestres de 2019 y 2020, se ha producido un ligero repunte en el importe medio de la hipoteca (2,3%), que contrasta con la caída (-0,5%) observada en los segundos semestres de 2018 y 2019. En cualquier caso, ambas ciudades parecen ir hacia el estancamiento del importe medio de la hipoteca, después de una desaceleración bastante pronunciada que se inició hace ya cuatro años. Esta desaceleración está muy marcada en Barcelona, mientras que en Madrid se produce de forma más oscilante y abrupta en algunos semestres.

GRÁFICO 5
EVOLUCIÓN DE LAS HIPOTECAS EN MADRID Y BARCELONA



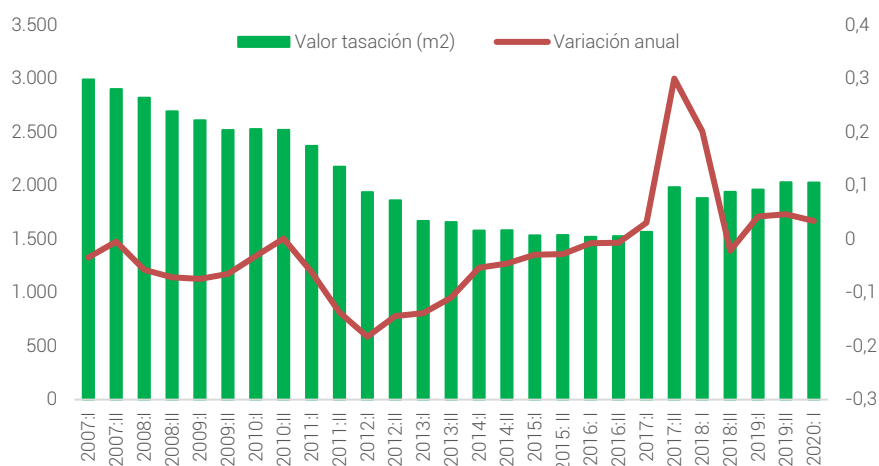
EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN

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 del inmueble, sí suele moverse en la misma dirección, captando así los movimientos en el precio.

En el primer semestre de 2020, el valor de tasación por metro cuadrado fue de 2.027€, valor casi idéntico al observado en el segundo semestre de 2019, 2.030€. Este valor se sitúa en los niveles ya observados en 2012.

En el primer semestre de 2020, se sigue observando una desaceleración de la variación interanual (3,3%) en el valor de tasación observado durante los últimos seis semestres, 4,2%, 4,6%, y 3,3%, respectivamente. Esta evolución estará en línea con la probable desaceleración de precios observada para el último año.

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), 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 primer semestre de 2020 (**GRÁFICO 7**), se observa un valor de la **ratio préstamo a valor** del 73,7%. Este valor se sitúa dentro de la banda de entre el 71% y 74%, 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

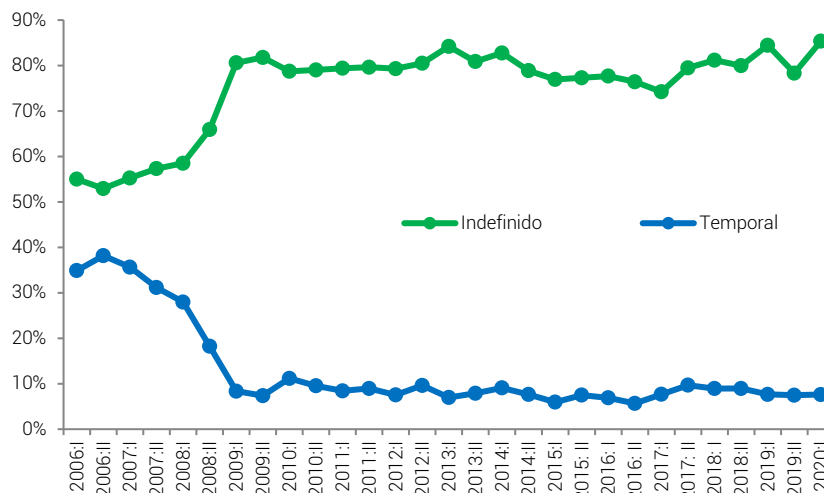


En el **GRÁFICO 8** se muestra la **distribución de las hipotecas según el tipo de contrato laboral del hipotecado**. Para el primer semestre de 2020 se observa que la distribución es parecida a la que se ha observado durante toda la época post burbuja. El porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal fue del 7,6%, frente al 7,5% del semestre anterior y el 7,6% del año anterior.

Por el contrario, el porcentaje de hipotecados con contrato laboral indefinido ha sufrido un repunte en el primer semestre de 2020 (85%) en comparación con el dato observado en el semestre anterior (78%). No obstante, el valor del primer semestre de 2020 (85%) es casi idéntico al del primer semestre de 2019 (84%). En consecuencia, creemos que este cambio es más bien anecdótico y no responde a cambios en las políticas crediticias de las entidades bancarias. Desde 2009, porcentaje de hipotecados con contrato laboral indefinido se mueve en valores cercanos y por encima del 80%. Estos valores contrastan con los de los años anteriores a la explosión de la burbuja, en los

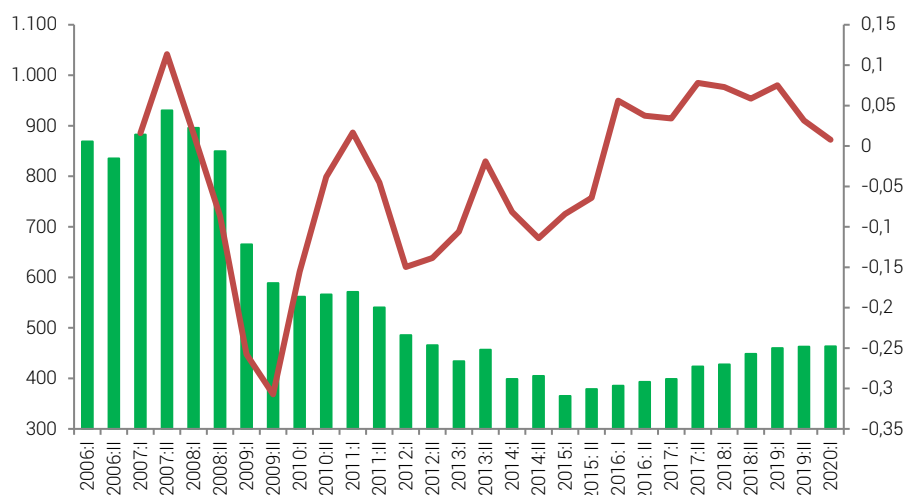
que el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal llegó a estar cerca del 40% (segundo semestre de 2006), época en la que los que tenían contrato indefinido eran únicamente la mitad.

GRÁFICO 8
TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO



En el primer semestre de 2020, la **cuota mensual media de la hipoteca** tuvo un valor de 463€/mes, dato casi idéntico al de los dos semestres anteriores, 462€/mes y 459€/mes, respectivamente. No obstante, el valor de la cuota mensual registrado en el último semestre es el más alto desde 2013. Dicha magnitud se ha estancado durante los últimos tres semestres, condicionada por el estancamiento para el mismo periodo que se ha observado en el importe medio de las hipotecas y en el tipo de interés medio, **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 -segundo semestre de 2007) a los 463€/mes actuales.

GRÁFICO 9
CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA

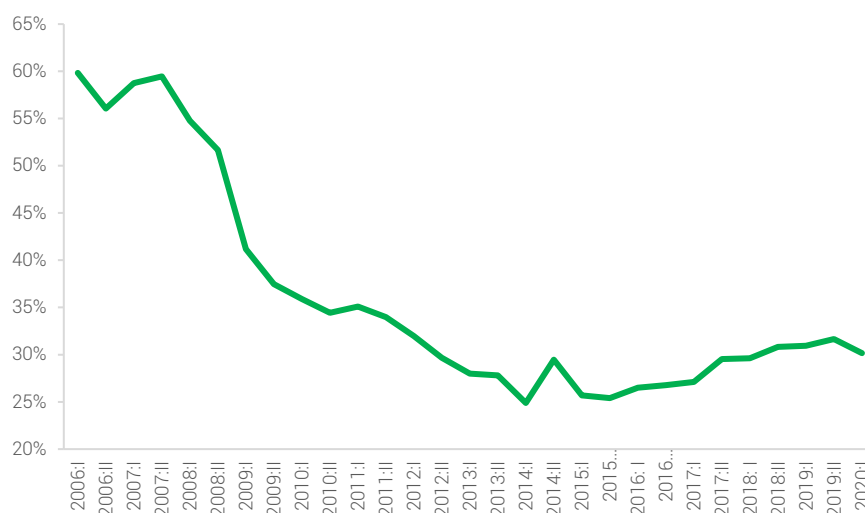


La **ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado** es un indicador relevante del riesgo de una hipoteca. Para minimizar el riesgo de impago, se recomienda que dicha ratio no supere el 30-35%.

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.

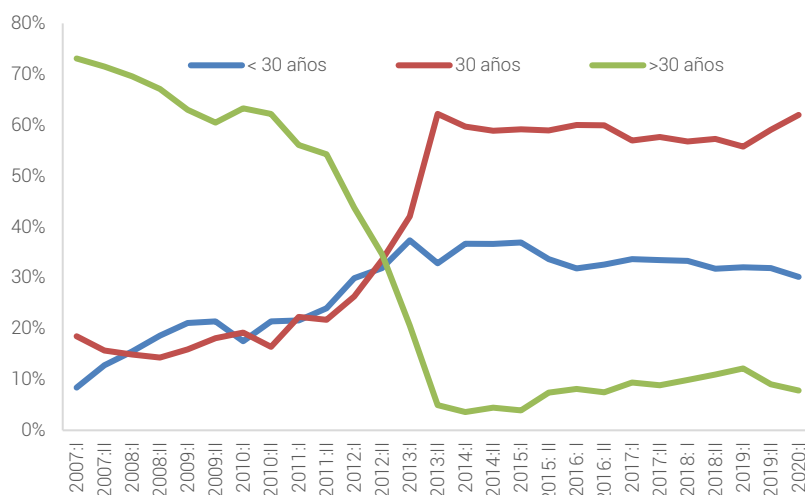
Si analizamos la serie que se representa en el **GRÁFICO 10**, se observa que antes de la explosión de la burbuja inmobiliaria, dicha ratio se movía en valores que se acercaban, e incluso superaban, el 60%. Estos valores eran insostenibles. Sin embargo, a partir de 2009, se observa una caída de casi 20 puntos porcentuales en un semestre. Este dato indica la aplicación por parte de las entidades bancarias de una política crediticia más estricta. En el semestre analizado esta ratio fue del 30%, valor similar al de los cuatro últimos años. Dicho valor es propio de un mercado hipotecario conservador.

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



El **GRÁFICO 11** muestra la evolución del **plazo de la hipoteca**. La conclusión es que, al igual que en otras magnitudes, desde 2013 la distribución de las hipotecas según el plazo evoluciona de forma prácticamente constante, con ligeras oscilaciones. En este sentido, se sigue manteniendo la práctica de conceder hipotecas más cortas. En el primer semestre de 2020, el porcentaje de hipotecas a menos 30 años fue del 30%, valor parecido a los últimos cuatro años. De igual forma, el porcentaje de hipotecas a 30 años y a más de 30 años presentan valores similares a los de los últimos semestres, siendo estos valores del 62% y del 8% durante el primer semestre de 2020.

GRÁFICO 11
PLAZO DE LA HIPOTECA

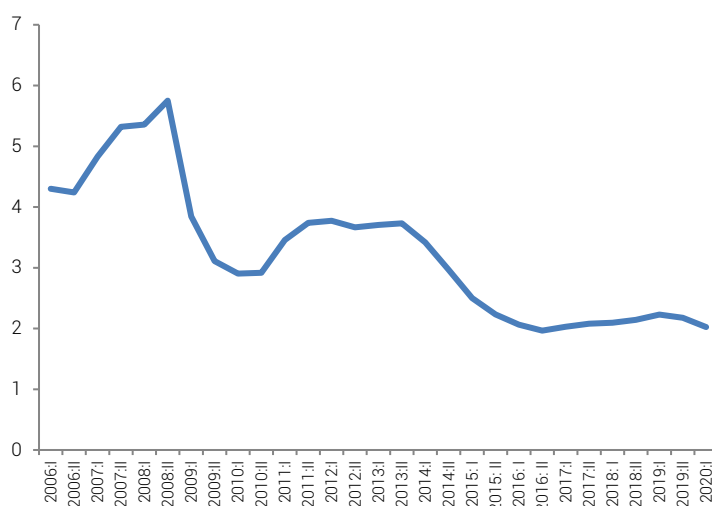


EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA

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 de la media del tipo de interés anual aplicado sobre las hipotecas utilizadas en este estudio. Tras el estallido de la burbuja, el tipo de interés aplicado sobre las hipotecas cayó notablemente, de 5,7% al 3,8% entre el segundo semestre de 2008 y el primer semestre de 2009, para mantenerse a un nivel similar a este entre 2009 y 2014.

Entre 2014 y 2016 se produce una nueva caída, pasando el tiempo medio anual del 3,4% al 1,9%, para finalmente repuntar hasta el 2% observado durante el primer semestre de 2020. Entre 2016 y 2020, dicho valor ha evolucionado de forma casi constante, con ligeras oscilaciones en torno al +/- 0,1%.

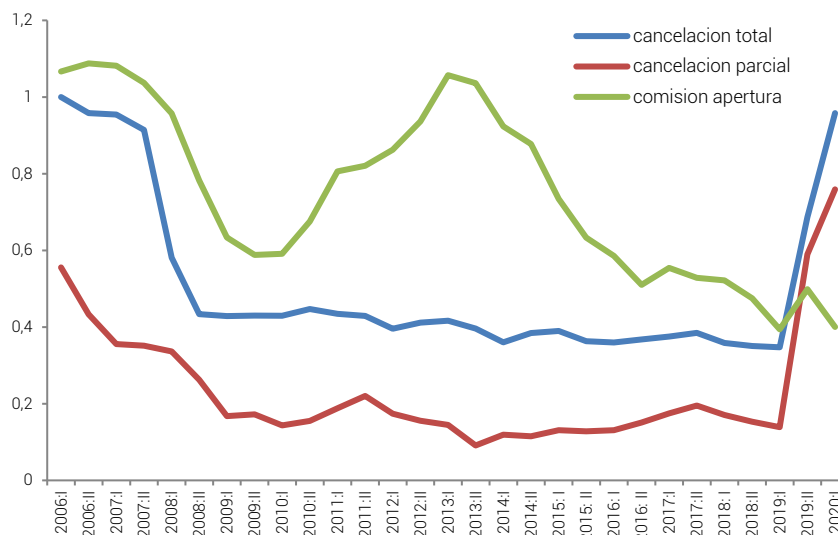
GRÁFICO 12
TIPOS DE INTERÉS



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. Para el primer semestre 2020, el valor de la comisión de apertura es prácticamente igual (0,4%), aunque es un -0,1% menor al observado en el semestre anterior.

Sin embargo, las penalizaciones de cancelación tienen un comportamiento distinto. En el primer semestre de 2020, la comisión por cancelación parcial fue 0,75%, mientras que la de cancelación total fue del 0,96%, estos valores suponen subidas importantes respecto al semestre anterior, 0,59% y 0,67%, respectivamente, y muestran una tendencia marcadamente alcista ya que hace dos semestres estas comisiones eran de tan solo el 0,14% y 0,35%, respectivamente.

GRÁFICO 13 COMISIONES DE APERTURA Y CANCELACIÓN

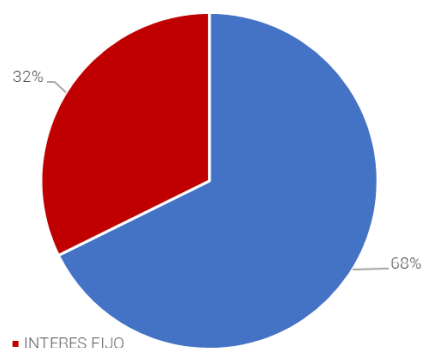


En el **GRÁFICO 14** se muestra la distribución de las hipotecas en función del tipo de interés de referencia. Es destacable el hecho de que durante los dos últimos años han crecido de forma muy importante las hipotecas con un tipo de interés fijo, que durante los años anteriores eran prácticamente inexistentes.

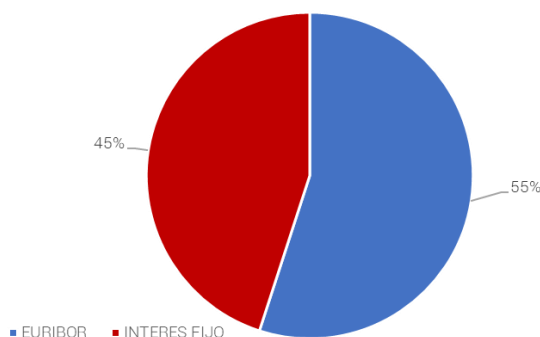
En el primer semestre de 2019, a un 26% de las hipotecas se les aplicaba un tipo de interés fijo, mientras que durante el segundo semestre de 2019 este valor fue del 32%. Para el primer semestre de 2020, las hipotecas a tipo fijo suponen ya el 45% del total, lo que indica una subida muy importante en este tipo de hipotecas.

GRÁFICO 14 TIPO DE INTERÉS APLICADO

SEGUNDO SEMESTRE 2019



PRIMER SEMESTRE 2020



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 las entidades bancarias de disminuir el riesgo de las hipotecas que conceden, reduciendo el importe medio de las mismas. Este importe se redujo drásticamente en el momento en el que los bancos decidieron ajustar más 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.

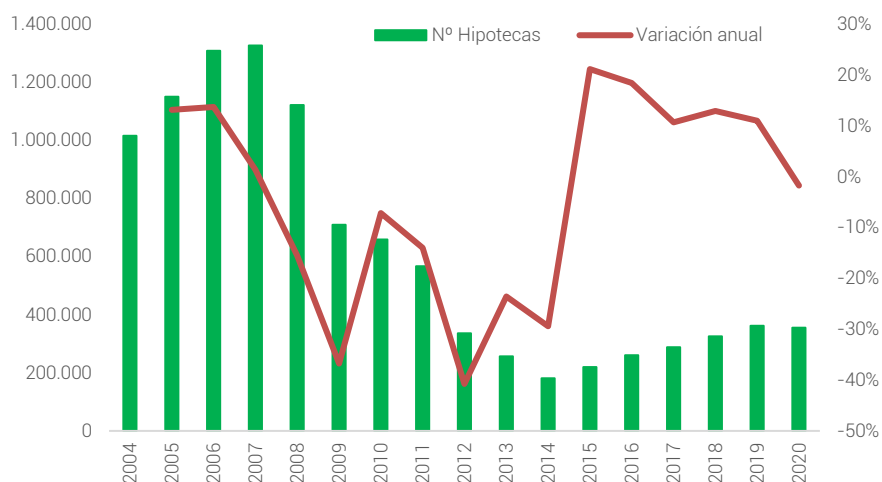
Los diferentes indicadores presentados en este análisis sugieren que en la actualidad acabamos de entrar en una fase de estancamiento en cuanto al importe de las hipotecas, esto contrasta con la tendencia alcista observada durante los últimos cuatro años, pero con una desaceleración continuada hasta llegar al estancamiento actual.

No obstante, según el INE (**GRÁFICO 15**) entre abril de 2019 y abril de 2020 el número de hipotecas constituidas cayó por primera vez (-2%) en los últimos seis años. Lo que contrasta con el 11% de subida observado entre abril de 2018 y abril de 2019. Si bien la COVID-19 ha influido algo en esta bajada, tampoco se le puede atribuir por completo.

Los datos del INE solo contemplan un mes y medio de confinamiento: segunda mitad de marzo y abril. La suma de hipotecas en marzo y abril de 2020 (50.222 operaciones) es un -15% menor que la suma de marzo y abril de 2019 (59.784 operaciones). Sin embargo, la diferencia más importante se produjo en los meses de agosto y septiembre, ya que la suma de estos meses en 2019 (42.873 operaciones) fue un -30% menor que la suma de agosto y septiembre de 2018 (61.960 operaciones). Así pues, esperamos que la incidencia de la COVID-19 se observe más claramente durante los meses posteriores a abril de 2020, ya que las hipotecas constituidas suelen registrarse con cierto retraso y el impacto de la crisis será más claro durante los meses venideros, ya que sin duda se reducirá la capacidad de endeudamiento de los hogares españoles.

Para el primer semestre de 2020, el resultado más destacable es el importantísimo incremento en las penalizaciones por cancelación experimentadas a lo largo del último año.

GRÁFICO 15 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 que conceden. 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) al 73,7% en el primer semestre de 2020. 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 importante descenso de la cuota mensual de la hipoteca, que ha pasado de su máximo en el segundo semestre de 2007 (930€/mes) a 463€/mes en el primer semestre de 2020. Este valor está en la línea con 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 entorno al 30%, situación que, por otro lado, también da muestras del comportamiento conservador de las entidades de crédito.

Finalmente, es destacable la irrupción en el mercado hipotecario a lo largo de los dos últimos años de las hipotecas con un tipo de interés fijo, pasando de ser prácticamente inexistentes en los años anteriores, a suponer un 30% del total de operaciones durante el segundo semestre 2019 y un 42% durante el primer semestre de 2020.