



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona

XXXIII EDICIÓ
INFORME SOBRE EL
MERCADO DE LA VIVIENDA
PRIMER SEMESTRE DE 2021



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 (€/metro cuadrado)
 - __ Variación (%) anual del precio de la vivienda
 - __ Precio (€) por metro cuadrado
- **CONCLUSIONES**
 - __ Comparativa del precio de Tecnocasa con el precio del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el índice IMIE
- **REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA**
 - __ Análisis comparativo del precio de las bases de datos de Tecnocasa y Kiron con otras fuentes
- **ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA**
 - __ Evolución del importe medio de la hipoteca
 - __ Importe (€) medio de la hipoteca
 - __ Evolución de la hipoteca en Madrid y Barcelona
- **EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN**
 - __ Importe (€) medio de tasación
- **EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO**
 - __ Ratio préstamo a valor
 - __ Tipo de contrato laboral del hipotecado
 - __ Evolución del plazo de la hipoteca
 - __ Ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado
- **EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA**
 - __ Tipología de las hipotecas (tipo de interés fijo, mixto y variable)
 - __ Tipo de interés medio aplicado
 - __ Cuota mensual según la tipología de hipoteca
 - __ Comisión de apertura y penalizaciones por cancelación
- **CONCLUSIONES**
 - __ Evolución del número de hipotecas constituidas

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El presente informe es el trigésimo tercer 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 700 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 primer semestre de 2021 y compara los resultados con el mismo semestre de 2020 (comparación interanual). Por su parte, la información hipotecaria se obtiene de los datos aportados por las oficinas Kiron, la empresa de intermediarios en créditos del Grupo Tecnocasa.

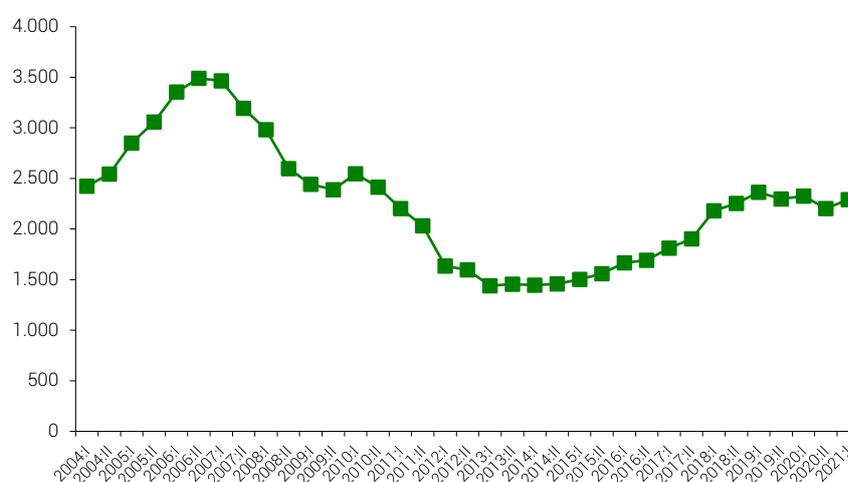
La peculiaridad de este informe, y que marca la diferencia respecto a otros estudios del sector, es que es el único que analiza el proceso de compraventa de una vivienda en todas sus fases, es decir, desde que ésta sale al mercado (precio de oferta) hasta que es vendida (precio de venta), sin olvidar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

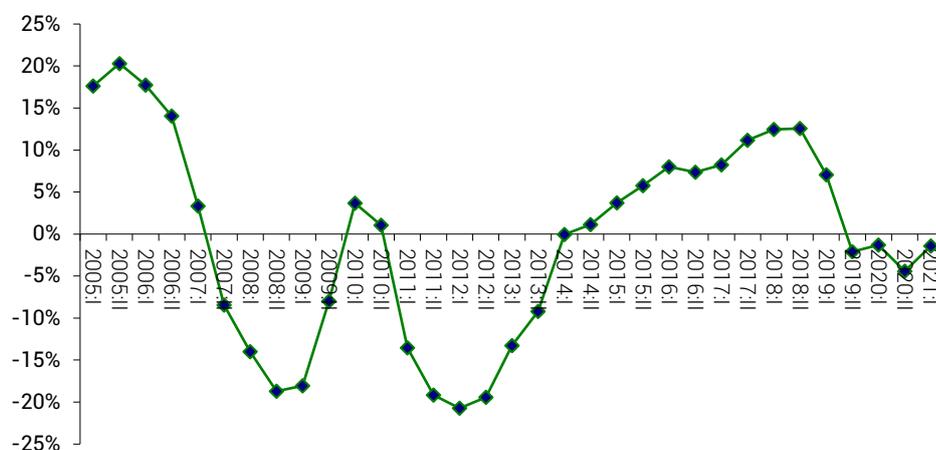
En el **GRÁFICO 1** se presenta la evolución desde el primer semestre de 2004 hasta el primer semestre de 2021. En este sentido, se observa cómo el máximo de la serie histórica se encuentra a finales de 2006 - principios de 2007, cuando el metro cuadrado rozó los 3.500€. Desde entonces y hasta el último dato analizado (2.292€ - primer semestre de 2021), el precio nominal se ha reducido un 34,31%. 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 - 2.422€ el metro cuadrado).

GRÁFICO 1
 EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (€/metro cuadrado)



La tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el primer semestre de 2021 (**GRÁFICO 2**), al comparar el dato con el primer semestre de 2020, es de -1,43%. Es decir, el precio por metro cuadrado durante el último año ha decrecido ligeramente por cuarta vez consecutiva, si bien se aprecia cierta recuperación en relación a 2020.

GRÁFICO 2
 VARIACIÓN (%) ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Alcalá de Henares (-6,31%) 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 Móstoles (3,57%). De las ciudades seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, la ciudad con un mayor precio por metro cuadrado en el primer semestre de 2021 es Barcelona (3.033€), seguida de Madrid (2.627€) y L'Hospitalet de Llobregat (2.293€).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

	PRIMER SEMESTRE DE 2020	PRIMER SEMESTRE DE 2021	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	1.680	1.574	-6,31
Alcorcón	2.016	1.928	-4,37
Barcelona	3.080	3.033	-1,53
Córdoba	1.181	1.107	-6,27
L'Hospitalet de Llobregat	2.368	2.293	-3,17
Madrid	2.668	2.627	-1,54
Málaga	1.624	1.529	-5,85
Móstoles	1.736	1.798	3,57
Sevilla	1.327	1.351	1,81
Valencia	1.286	1.299	1,01
Zaragoza	1.395	1.417	1,58
TOTAL	2.325	2.292	-1,43

CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006 – principios de 2007), un 34,31% en términos nominales. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada a partir de precios de tasación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (18,01%), tal y como se observa en el **GRÁFICO 3**¹.

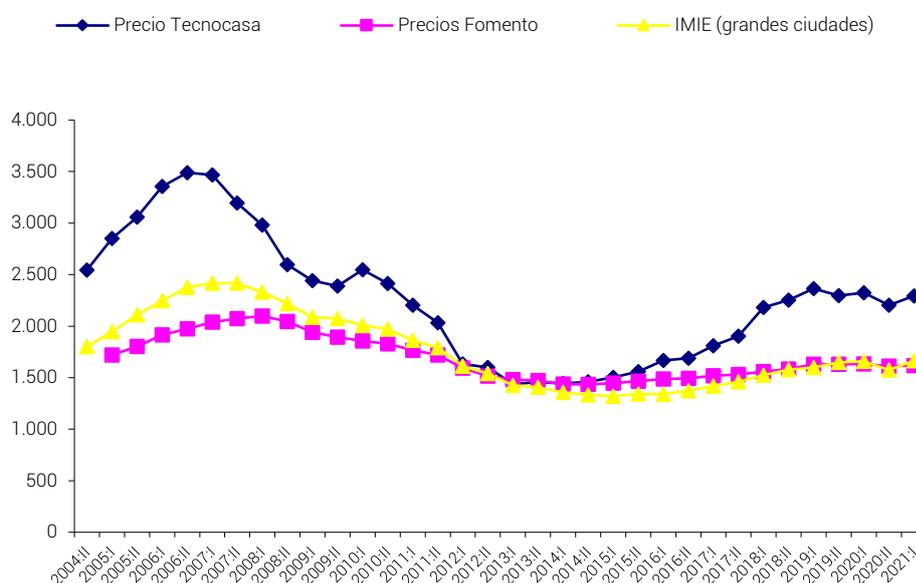
Otras fuentes, como el índice IMIE (en particular el elaborado para capitales y grandes ciudades) que elabora Tinsa Internacional, registran un porcentaje de decrecimiento desde máximos del 29,93%, más cercano al observado con los datos de Tecnocasa. Ahora bien, todas las fuentes coinciden en que, a pesar de la recuperación de los últimos años, el precio de la vivienda se sitúa a niveles de 2004 o inferiores.

Tanto los datos del índice IMIE, como los del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, registran también una tasa de crecimiento negativa, algo inferior en el caso del Ministerio.

Los datos de Tecnocasa han sido siempre los primeros en registrar el cambio de tendencia. Eso es así porque los precios de Tecnocasa son precios reales de venta, por lo que reflejan tendencias actuales del mercado. En cambio, los precios del Ministerio y de Tinsa son precios de tasación que suelen reflejar la dinámica del mercado 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, 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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



La economía española ha sido una de las más castigadas por la COVID-19 debido a su dependencia del turismo y a un volumen de ayudas públicas menor. Sin embargo, el buen ritmo de vacunación de los últimos meses ha acelerado la recuperación económica del país.

En anteriores informes habíamos comentado que, aunque se había iniciado un periodo de corrección de precios antes de la COVID-19, la sobrevaloración de los activos inmobiliarios, en caso de existir, era menor, pues todavía no se habían recuperado los precios de 2008. Ahora, después de un mal año, parece que el mercado inmobiliario se ha recuperado. A pesar de que la mayoría de ciudades muestran tasas de crecimiento negativas, las bajas tasas negativas de Madrid y Barcelona (que suelen liderar las tendencias futuras) parecen indicar que viviremos un tiempo de estabilización de precios.

Hay varias razones que avalan este escenario. En primer lugar, con unos tipos de interés bajos, la rentabilidad de la vivienda como activo es superior a la de la mayoría de sus alternativas como inversión. En cualquier caso, si los bancos centrales continúan con su política de mantener los tipos bajos, el precio de la vivienda puede mostrar resistencia a bajar. Si no es el caso, la resistencia de la oferta a reducir precios cederá como así ha ocurrido.

Además, el teletrabajo ha aumentado la importancia de tener una vivienda grande, luminosa... como espacio de trabajo y de vida. Este hecho habría podido aumentar la demanda de un tipo específico de viviendas. En España parece ser que durante la pandemia se observa una cierta tendencia de la demanda hacia viviendas con más metros cuadrados, más exteriores y no tan concentradas en las grandes capitales. Veremos cuánto tiempo dura esta tendencia. Por último, si el efecto de la incertidumbre sobre la inversión residencial hace caer la oferta en los próximos meses, la presión para que los precios caigan puede verse atenuada.

REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En las bases de datos de Tecnocasa y Kiron tenemos información sobre los precios de oferta, tasación y venta. En la **TABLA 2** se observa una comparativa de cada uno de estos precios con bases de datos similares.

El **precio de oferta** se compara con el precio del informe de idealista.com, el **precio de tasación** con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, finalmente, el **precio de venta** se compara con el INE.

Se observa que el **precio de oferta** es, de media, significativamente menor en la base de datos de Tecnocasa (2.482€/m²) que en idealista.com (3.142€/m²). En este caso, el crecimiento es inferior en el caso de idealista.com.

En cuanto al **precio de tasación**, se comparan los datos de Kiron con los del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. El precio medio de tasación en la base de datos de Kiron es de 2.241€/m², mientras que en el caso del Ministerio es de 2.683€/m².

Por último, en relación al **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. Se trata de la comparación donde se deben realizar más supuestos ya que el índice del INE sólo presenta una desagregación a nivel de Comunidad Autónoma.

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

	PRECIO DE VENTA		PRECIO DE OFERTA				PRECIO DE TASACIÓN			
	Tecnocasa	INE	Tecnocasa		idealista.com		Kiron		Ministerio	
	%	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%
Alcalá de Henares	-6,31	0	1.636	-7,9	1.838	1,6	-	-	1.647	-1,6
Alcorcón	-4,37	0	1.925	-12,3	2.085	-2,3	2.231	5,8	2.083	1,26
Barcelona	-1,53	1,2	3.378	3,7	3.989	-5,2	2.869	-0,6	3.343	-0,52
Córdoba	-6,27	0,9	1.169	1,4	1.417	-2,2	1.408	-4,40	1.296	0,29
L'Hospitalet de Ll.	-3,17	1,2	2.625	4,8	2.321	-5,4	2.504	0,30	2.142	-4,42
Madrid	-1,54	0	2.811	-2	3.746	-0,9	2.573	-4,10	3.206	-2,06
Málaga	-5,85	0,9	1.725	-2,2	2.127	-0,2	1.577	-8,30	1.797	4,25
Móstoles	3,57	0	1.930	2,1	1.767	2,5	1.893	-4,60	1.720	0,96
Sevilla	1,81	0,9	1.517	5,9	1.992	-6,2	1.271	-2,40	1.831	0,28
Valencia	1,01	1,2	1.272	-15,3	1.839	-0,8	-	-	1.515	0,52
Zaragoza	1,58	0,7	1.453	-1,5	1.624	0,5	1.575	11,0	1.428	-1,32
TOTAL	-1,43	0,8	2.482	-1,28	3.142	-2,15	2.241	-2,6	2.683	0,77

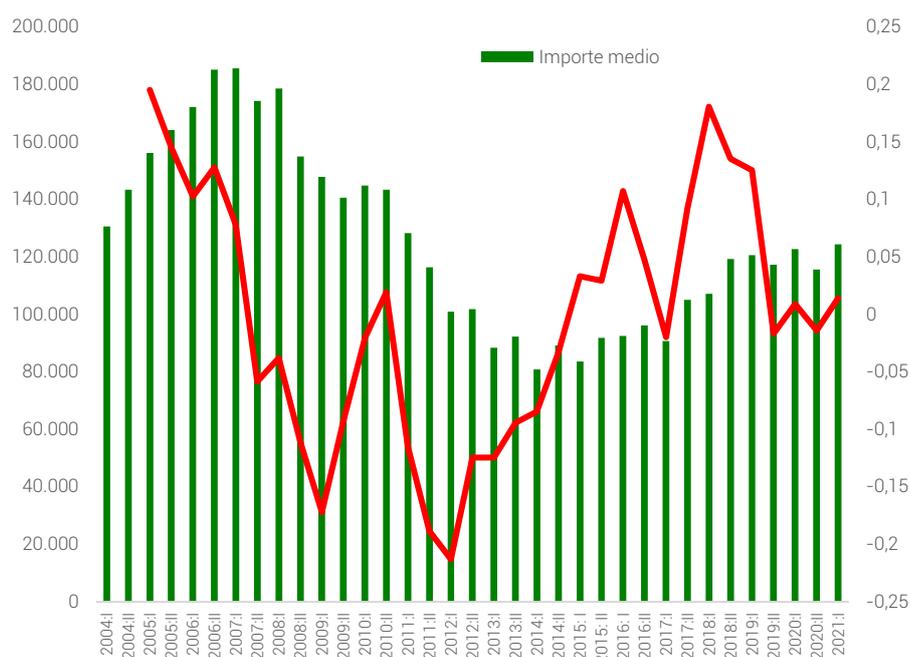
ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA

El análisis de la evolución de la hipoteca media 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** desde el primer semestre de 2004 hasta el primer semestre de 2021.

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%.

En la serie se observa un cambio de tendencia en 2014. Entre 2010 y 2013, el importe medio de la hipoteca cayó un -36% (de 144.873€ a 92.288€), mientras que entre 2013 y 2020, el importe subió un 31% (de 88.369€ a 115.611€). Coincidiendo con la evolución de la serie en los dos últimos años, en el primer semestre de 2021 (124.370€) se observa cierto estancamiento. Este valor es parecido al del primer semestre de 2020 (122.705€), lo que significa una subida interanual de tan solo el 1,4%. No se puede afirmar que estos valores se hayan visto muy afectados por la crisis de la COVID-19, ya que la tendencia en la serie se empezó a aplanar un año antes de la crisis sanitaria.

GRÁFICO 4
EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA



En la **TABLA 3** se muestra la evolución durante el último año del importe medio de la hipoteca para una selección de poblaciones. En dichas poblaciones se pueden observar comportamientos diferenciados.

Los municipios madrileños han experimentado subidas por debajo del 10%, es el caso de Alcorcón y Móstoles. Sin embargo, en Madrid capital el importe medio ha caído un -1,1% durante el último año.

En Cataluña, el comportamiento ha sido distinto. Mientras que en Barcelona ciudad el importe medio se ha mantenido constante (con un descenso del -0,2%), en L'Hospitalet de Llobregat el importe medio ha bajado un -3,3%.

En el resto de España, con la única excepción de Córdoba, donde el importe medio ha bajado en algo más del -4%, o no se ha observado un movimiento significativo (Sevilla, -0,3%), o se han producido subidas moderadas, con valores entre el 3,7% y el 5,5%, Málaga, Valladolid y Zaragoza.

TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

	PRIMER SEMESTRE DE 2020	PRIMER SEMESTRE DE 2021	VARIACIÓN (%)
Alcorcón	119.068	128.989	8,3
Barcelona	154.263	153.887	-0,2
Córdoba	83.650	80.035	-4,3
L' Hospitalet de Llobregat	130.626	126.305	-3,3
Madrid	129.878	128.415	-1,1
Málaga	95.180	98.735	3,7
Móstoles	113.721	118.600	4,3
Sevilla	81.871	81.608	-0,3
Valladolid	56.186	59.252	5,5
Zaragoza	76.787	80.969	5,4
Total	122.705	124.370	1,4

En el **GRÁFICO 5** vemos una comparación entre las ciudades de Barcelona y Madrid. Se presenta la evolución del importe medio de la hipoteca entre el primer semestre de 2013 y el primer semestre de 2021.

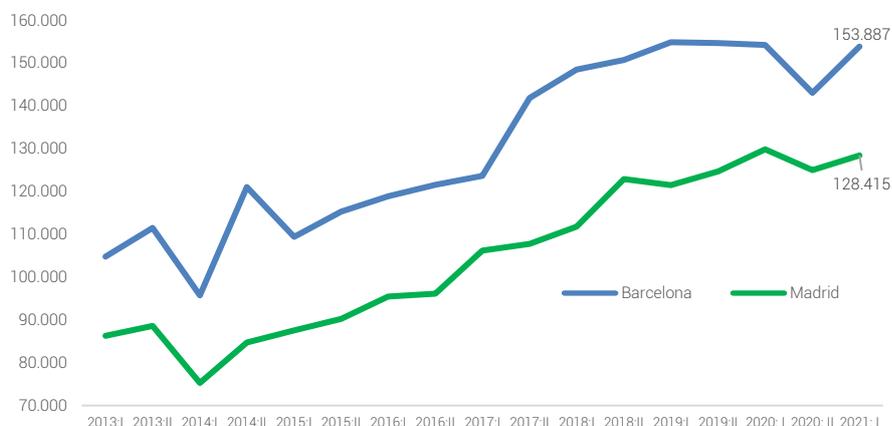
En el primer semestre de 2021, respecto a la media nacional (124.370€), los valores son más altos para estas dos ciudades. En Barcelona, el importe medio (153.887€) está un 24% por encima de la media, mientras que en Madrid (128.415€) está solo un 3,25% por encima.

Al comparar la tasa de crecimiento acumulado se observan algunas diferencias remarquables, no visibles a simple vista. Si bien en ambas ciudades el incremento acumulado en el importe medio entre el primer semestre de 2013 y el primer semestre de 2021 fue similar, un 47% en Barcelona y un 49% en Madrid, sí que se observan patrones de crecimiento diferenciados.

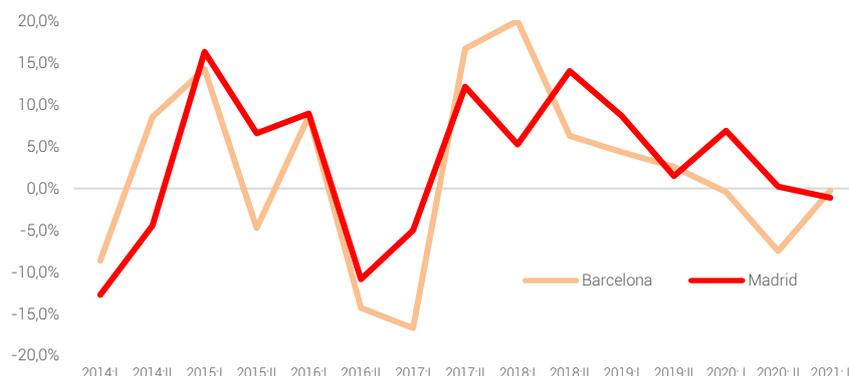
Entre el primer semestre de 2013 y el primer semestre de 2018, el importe medio de la hipoteca creció en Barcelona un 41%, mientras que en Madrid la subida fue del 30%. Por el contrario, entre el primer semestre de 2018 y el primer semestre de 2021, el importe medio creció en Madrid casi un 15%, mientras que Barcelona creció solo un 3,6%.

GRÁFICO 5 EVOLUCIÓN DE LA HIPOTECA EN MADRID Y BARCELONA

IMPORTE MEDIO



VARIACIÓN INTERANUAL



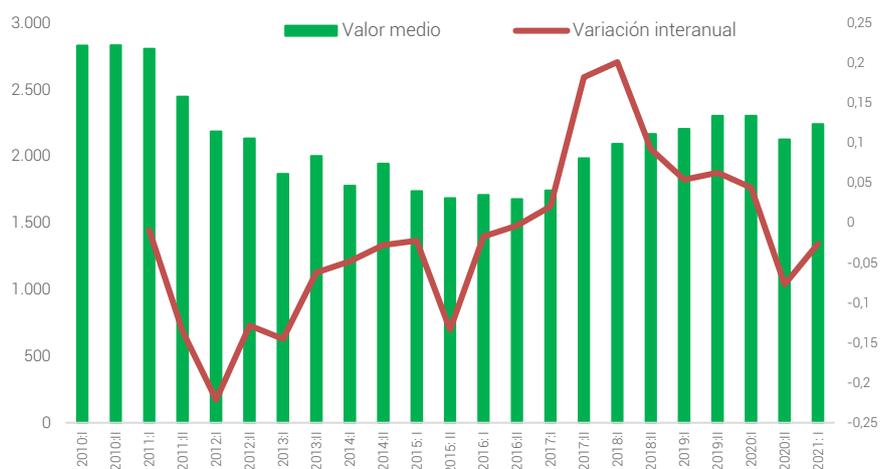
EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN

El valor de tasación de la vivienda es una de las magnitudes más importantes, ya que este valor 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, sí suele moverse en la misma dirección, captando así los movimientos en el precio.

En el **GRÁFICO 6** se presenta la evolución del **valor medio de tasación (€/m²)** entre el primer semestre de 2010 y el primer semestre de 2021. En el primer semestre de 2021, el valor medio de tasación fue de 2.241 €/m², mientras que en el primer semestre de 2020 dicho valor fue de 2.302 €/m², lo que significa una variación del -2,6%.

Esta caída en el valor medio de tasación contrasta con la subida del 1,4% del importe medio de las hipotecas. Esta discrepancia, aunque no muy importante, viene explicada por el hecho de que los inmuebles vendidos en el último año han sido ligeramente más grandes.

GRÁFICO 6 EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN



En la **TABLA 4** se muestra la evolución durante el último año del valor medio de tasación por metro cuadrado para la misma selección de poblaciones recogidas en la **TABLA 3**. En general, y para el conjunto de poblaciones seleccionadas, en la mayoría de los casos se producen caídas en el valor medio de tasación por metro cuadrado.

TABLA 4
 IMPORTE (€/m²) MEDIO DE TASACIÓN

	PRIMER SEMESTRE DE 2020	PRIMER SEMESTRE DE 2021	VARIACIÓN (%)
Alcorcón	2.110	2.231	5,80
Barcelona	2.885	2.869	-0,60
Córdoba	1.472	1.408	-4,40
L' Hospitalet de Llobregat	2.497	2.504	0,30
Madrid	2.682	2.573	-4,10
Málaga	1.719	1.577	-8,30
Móstoles	1.984	1.893	-4,60
Sevilla	1.302	1.271	-2,40
Valladolid	1.198	1.195	-0,20
Zaragoza	1.419	1.575	11,00
Total	2.302	2.241	-2,6

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 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 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**, 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 tras el estallido de la burbuja inmobiliaria. Se observa que la actitud conservadora de las entidades bancarias sigue en aumento. Por ejemplo, mientras que en 2007 la **ratio préstamo a valor** fue del 81%, en el primer semestre de 2021 este valor ha sido del 73%, y se sitúa dentro de la franja de entre el 71% y el 74%, franja que se viene observando durante los últimos años (desde el segundo semestre de 2014). Esta evolución muestra cierta homogeneidad temporal en el criterio crediticio aplicado a las hipotecas por parte de las entidades bancarias (**GRÁFICO 7**).

GRÁFICO 7
RATIO PRÉSTAMO A VALOR



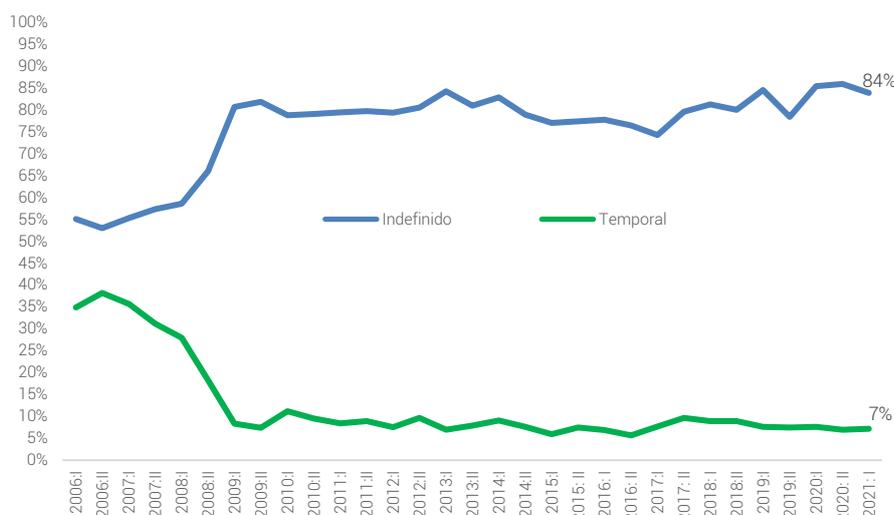
En el **GRÁFICO 8** se muestra la distribución de las hipotecas según el **tipo de contrato laboral del hipotecado**. En el primer semestre de 2021 se observa que la distribución es parecida a la de los últimos semestres.

Si analizamos la evolución histórica vemos que en el segundo semestre de 2006 el 38% de los hipotecados tenía un **contrato laboral temporal**, mientras que en el primer semestre de 2021 esta cifra ha sido de sólo el 7%.

Respecto a los **hipotecados con contrato laboral indefinido**, en el primer semestre de 2020 (85%) se produjo un repunte en comparación con el dato observado en el segundo semestre de 2019 (78%). En el primer semestre de 2021, este valor (84%) es prácticamente igual al del semestre anterior.

Desde 2009, el porcentaje de hipotecados con contrato laboral indefinido se mueve en valores cercanos o por encima del 80%. Estos valores contrastan con los observados en años anteriores, en los que el porcentaje de hipotecados con contrato laboral indefinido rondaba el 50% (segundo semestre de 2006).

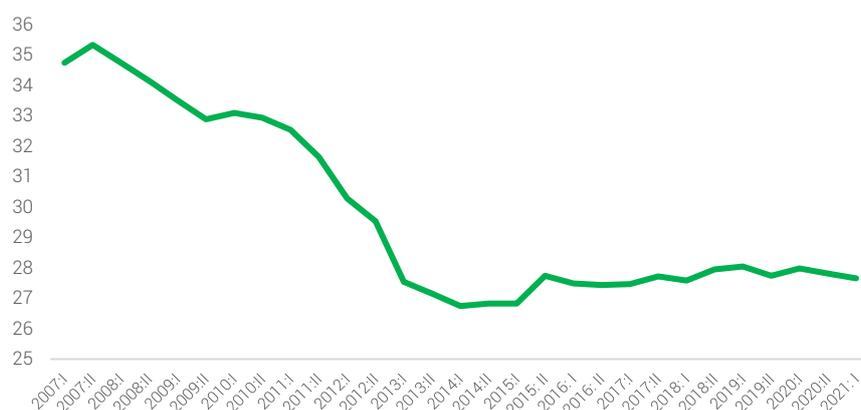
GRÁFICO 8 TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO



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 de crédito, ya que a mayor duración del préstamo mayor es la probabilidad de que el hipotecado no pueda hacer frente al pago de la hipoteca en algún momento de la vida de ésta.

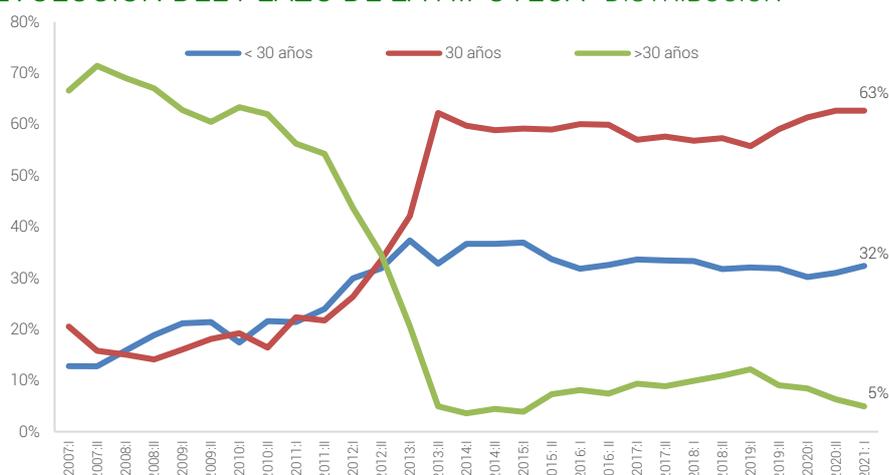
El **GRÁFICO 9** muestra la **evolución del plazo de la hipoteca**. La conclusión general que se desprende es que, al igual que en otras magnitudes mostradas, desde 2013 la duración media de la hipoteca evoluciona de forma prácticamente constante, alrededor de los 27-28 años, aunque con ligeras oscilaciones. Si bien en 2007 la duración media fue de 35 años, en la actualidad está en 28 años.

GRÁFICO 9 EVOLUCIÓN DEL PLAZO DE LA HIPOTECA



En este sentido, tal y como podemos observar en el **GRÁFICO 10**, se sigue manteniendo la práctica de conceder hipotecas más cortas. En el primer semestre de 2021, el porcentaje de hipotecas a menos de 30 años ha sido del 32%, valor similar al observado durante los últimos cuatro años. Sin embargo, durante los últimos años se observa un ligero repunte de las hipotecas a 30 años, pasando del 57% (primer semestre de 2018) al 63% (primer semestre de 2021). Este incremento se ha producido a costa de las hipotecas a más de 30 años.

GRÁFICO 10
 EVOLUCIÓN DEL PLAZO DE LA HIPOTECA -DISTRIBUCIÓN-

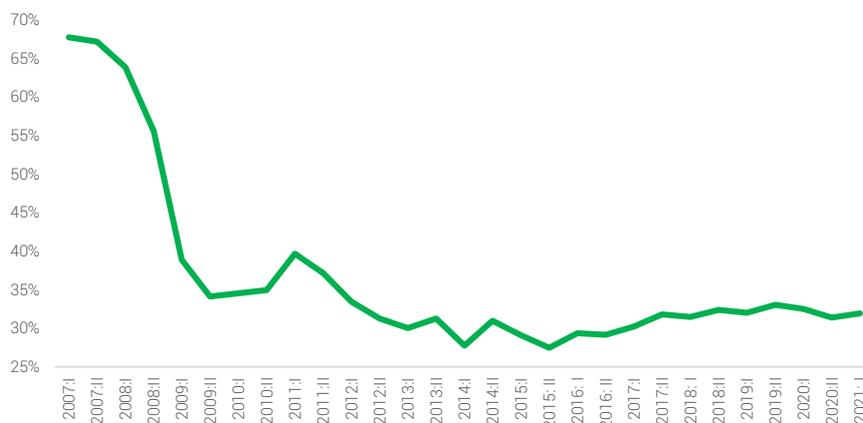


Finalmente, la **ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado** es un indicador relevante del riesgo de una hipoteca. Para minimizar el riesgo de impago, se recomienda que dicha ratio no supere el 30-35%.

Si analizamos la serie que se representa en el **GRÁFICO 11** observamos que antes de la explosión de la burbuja inmobiliaria, dicha ratio se movía en valores que se acercaban y a veces superaban el 60%. Estos valores eran insostenibles. Sin embargo, a partir de 2009 vemos una caída brusca de casi 20 puntos porcentuales en un semestre. Este dato indica la aplicación por parte de los bancos de una política crediticia más estricta.

En el primer semestre de 2021 esta ratio ha sido del 32%, valor parecido al que viene registrándose durante los últimos años. Dicho valor reafirma que estamos en un mercado hipotecario conservador.

GRÁFICO 11
 RATIO ENTRE LA CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA Y LOS INGRESOS DEL HIPOTECADO



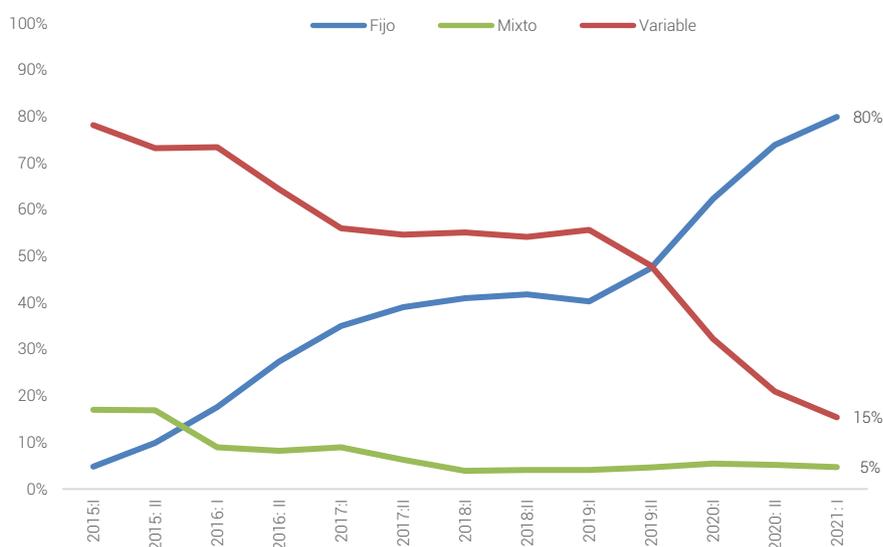
EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA

El **GRÁFICO 12** muestra la **evolución de las hipotecas según el tipo de interés aplicado (tipo de interés fijo, mixto o variable)**. Desde 2015 hasta el último semestre analizado se ha producido un crecimiento sin precedentes de las hipotecas a tipo fijo.

En 2015, este tipo de hipotecas representaba el 5%, mientras que en el primer semestre de 2021 suponen ya el 80%. En dos años, las hipotecas a tipo fijo han doblado su cuota de mercado en nuestro país.

Por el contrario, en 2015 las hipotecas a tipo variable suponían casi el 80% del total, mientras que en la actualidad son solo el 15%. Por su parte, las hipotecas mixtas siguen suponiendo un parte residual del mercado hipotecario (5%).

GRÁFICO 12
TIPOLOGÍA DE LAS HIPOTECAS
(TIPO DE INTERÉS FIJO, MIXTO O VARIABLE)



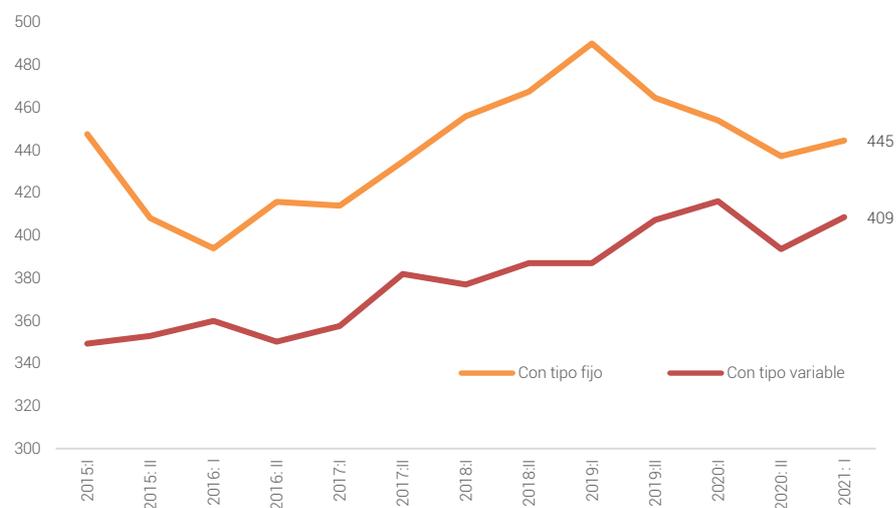
En el **GRÁFICO 13** se muestra la **evolución del tipo de interés medio** aplicado en las hipotecas utilizadas en este estudio desde el primer semestre de 2015 hasta el primer semestre de 2021 diferenciado por tipología (fija o variable). A lo largo del último año se ha producido una convergencia entre los tipos de interés aplicados. En el primer semestre de 2021, el tipo de interés medio aplicado en ambas tipologías se encontraba cerca del 1,6%.

GRÁFICO 13 TIPO DE INTERÉS MEDIO APLICADO



El tipo de interés medio que acabamos de ver en el gráfico anterior hace que tal y como se muestra en el **GRÁFICO 14** no existan grandes diferencias entre la **cuota mensual de una hipoteca a tipo fijo o a tipo variable**. Si bien ha habido momentos en los que la cuota mensual de una hipoteca a tipo fijo ha sido unos 100€ mayor que una hipoteca a tipo variable, durante el primer semestre de 2021 la diferencia es de tan solo unos 36€, 445€/mes para una hipoteca a tipo fijo y 409€/mes para una hipoteca variable.

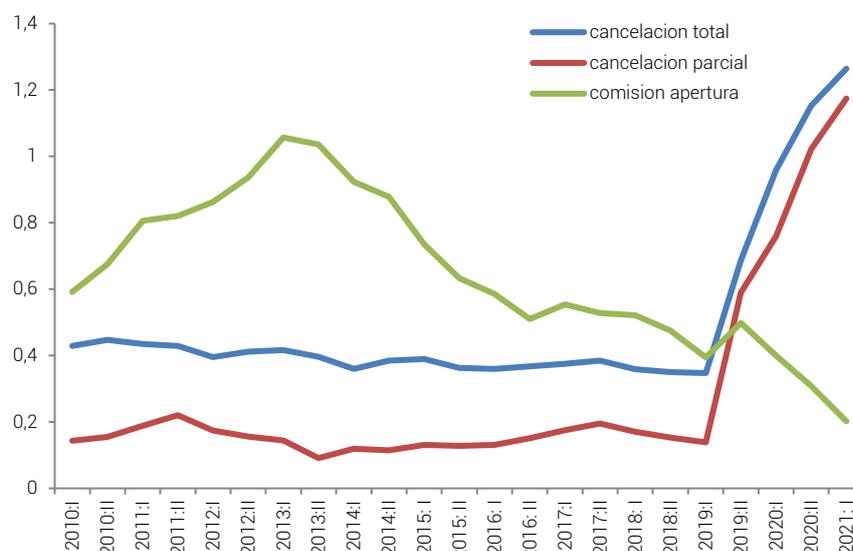
GRÁFICO 14 CUOTA MENSUAL SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE HIPOTECA



En el **GRÁFICO 15** se muestran los valores para la **comisión de apertura y las penalizaciones por cancelación (total o parcial)**. Podemos observar cómo entre 2010 y 2013, la evolución de la comisión de apertura creció linealmente, pasando del 0,6% al 1,05%. Sin embargo, desde 2013 hasta el primer semestre de 2021 ha caído de forma continuada y significativa, del 1,05% (primer semestre de 2013) al 0,2% (primer semestre de 2021), el valor más bajo de la serie histórica.

Por el contrario, las **penalizaciones por cancelación** tienen un comportamiento distinto. A lo largo de los dos últimos años han crecido exponencialmente. La **penalización por cancelación total** ha pasado del 0,34% (primer semestre de 2019) al 1,26% (primer semestre de 2021), y la **penalización por cancelación parcial**, del 0,14% al 1,17%.

GRÁFICO 15 COMISIÓN DE APERTURA Y PENALIZACIONES POR CANCELACIÓN TOTAL O PARCIAL



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, por la caída del precio de la vivienda a causa del estallido de la burbuja inmobiliaria. Por otro lado, por la **decisión de las entidades bancarias de disminuir el riesgo de las hipotecas que conceden**, reduciendo así el importe de las mismas. Este importe se redujo drásticamente en el momento en 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, este valor se sitúa entre el 70-75%.

Otra forma de disminuir el riesgo de las hipotecas ha consistido en reducir el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal. En este sentido, los hipotecados con este tipo de contrato, que suponían casi el 40% en 2006, son ahora el 7%. Contrariamente, los hipotecados con **contrato laboral indefinido**, que antes eran sólo la mitad del total, son ahora el 84% de los nuevos hipotecados. Todos estos indicadores, tomados de forma conjunta, señalan que el mercado hipotecario español se ajusta actualmente a la ortodoxia crediticia.

Otro hecho destacable acontecido a lo largo de la última década es la importante caída en el coste de la vivienda. Esta situación viene dada por dos circunstancias: por la bajada del precio de la vivienda motivada por la caída de la demanda, y por la caída sostenida en los tipos de interés. Esta situación ha llevado a que la cuota mensual media de una hipoteca ha pasado de su máximo en el segundo semestre de 2007, por encima de los 900€/mes, a valores que actualmente están alrededor de los 400€/mes. Este valor también está en línea con lo observado en los últimos semestres. Esta circunstancia explica que la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado ha caído en los últimos semestres, hasta alcanzar el 32% actual. Esto también implica que las hipotecas concedidas actualmente tengan un riesgo mucho menor, en contraste con las concedidas en años anteriores, cuando esta ratio alcanzaba valores cercanos al 60%.

Merece también ser mencionada la importante irrupción en el mercado de las **hipotecas a tipo de interés fijo**. El crecimiento de estas hipotecas, debido a los bajos valores (incluso negativos) del Euribor, ha sido exponencial y ha pasado del 5% en 2015 al 80% actual. Contrariamente, las hipotecas a tipo variable, que llegaron a ser el 95%, son ahora el 15% del total.

Este cambio hace que nos preguntemos qué tipo de hipoteca resulta más interesante para el nuevo comprador. Según este estudio, actualmente el tipo medio anual para las hipotecas a tipo fijo o variable ha convergido entorno al 1,6%. Así, claramente, los datos sugieren que para las nuevas hipotecas, el tipo fijo es más interesante, pues no están sujetas a la incertidumbre de futuras subidas del Euribor a medio o largo plazo.

Por último, otro hecho destacable es que las **penalizaciones por cancelación** siguen creciendo exponencialmente, mientras que la **comisión de apertura** cae, tendencia que comenzamos a observar 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.

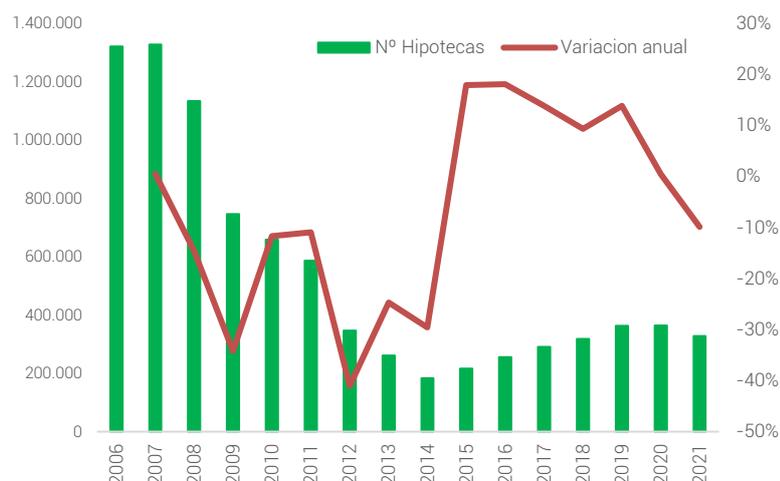
Antes de la entrada en vigor de la ley, la comisión de apertura estaba compuesta por una comisión de apertura propiamente dicha, y por una comisión de estudio. La nueva ley impide a los bancos gravar la comisión de estudio, así que éstos pueden estar compensado esta caída en la comisión de apertura con subidas en las penalizaciones por cancelación, ya sea total o parcial.

Otra explicación plausible para justificar estos movimientos en la comisión de apertura y en penalizaciones por cancelación podría ser el crecimiento exponencial de las hipotecas a tipo fijo observado para el mismo periodo. En una hipoteca a tipo fijo, el banco se garantiza un margen constante, que actualmente dada la evolución del Euribor, es superior al de las hipotecas a tipo variable. Mediante la subida de las penalizaciones por cancelación, los bancos intentarían blindar el margen obtenido a través de su cartera de hipotecas a tipo fijo.

En el **GRÁFICO 16** se muestra la **evolución del número de hipotecas constituidas**. La evolución de la serie histórica sugiere que el mercado de la vivienda en España inició un cierto despegue entre 2014 y 2019, con incrementos anuales de entre el 10% y el 18% en el número de hipotecas constituidas durante cuatro años seguidos, aunque de forma decreciente.

En 2020 se produjo un frenazo brusco, ya que el número de hipotecas constituidas se mantuvo prácticamente constante entre 2019 y 2020. Finalmente, entre marzo de 2019 y marzo de 2020, ha habido una variación del -10%, primera caída registrada desde 2014. Esta caída del último año sí que puede atribuirse a la crisis de la COVID-19.

GRÁFICO 16
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 marzo de cada año.