

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)

- **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 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 DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN**
 - __ Importe (€/m²) medio de tasación
- **EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO**
 - __ Ratio préstamo a valor
 - __ Tipo de contrato laboral del hipotecado
 - __ Plazo medio de la hipoteca
 - __ Distribución de las hipotecas según su duración
 - __ Ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado
- **EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA**
 - __ Tipo de interés aplicado en la hipoteca
 - __ Cuota mensual según la tipología de hipoteca
 - __ Comisión de apertura y penalizaciones por cancelación (total o parcial)
- **CONCLUSIONES**
 - __ Evolución del número de hipotecas constituidas

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

El proyecto de colaboración se inició en el año 2004 con el objetivo de analizar el mercado inmobiliario de segunda mano y el mercado financiero en nuestro país. La importante presencia de oficinas del Grupo Tecnocasa por todo el territorio nacional, el Grupo Tecnocasa es a día de hoy la primera red de intermediación inmobiliaria y financiera en franquicia de España con más de 800 oficinas, permite disponer de unas bases de datos adecuadas para el análisis del mercado de la vivienda.

Esta edición del ***Informe sobre el mercado de la vivienda*** analiza datos a partir de las cifras que se extraen de las operaciones de compraventa de inmuebles intermediadas por las oficinas del Grupo Tecnocasa durante el primer semestre de 2022 y compara los resultados con el mismo semestre de 2021 (comparación interanual). Por su parte, la información hipotecaria se obtiene de los datos aportados por las oficinas Kiron, la empresa de intermediarios de crédito del Grupo Tecnocasa.

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

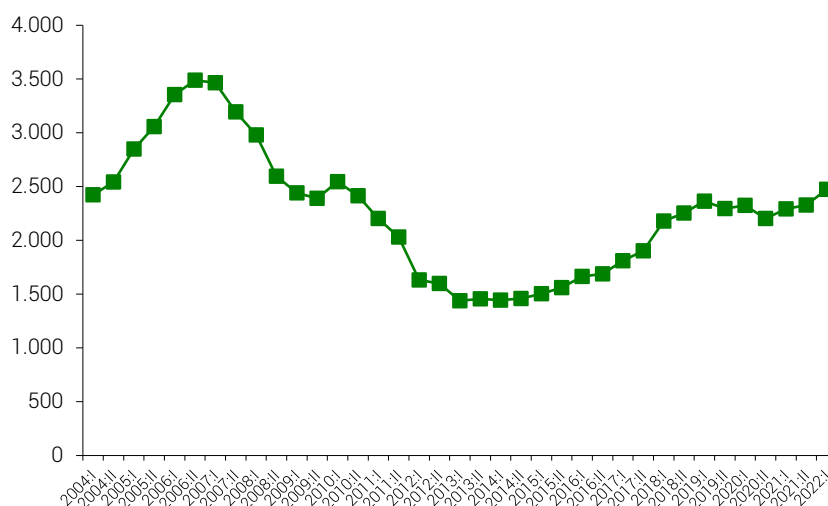
ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

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 2022. 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€.**

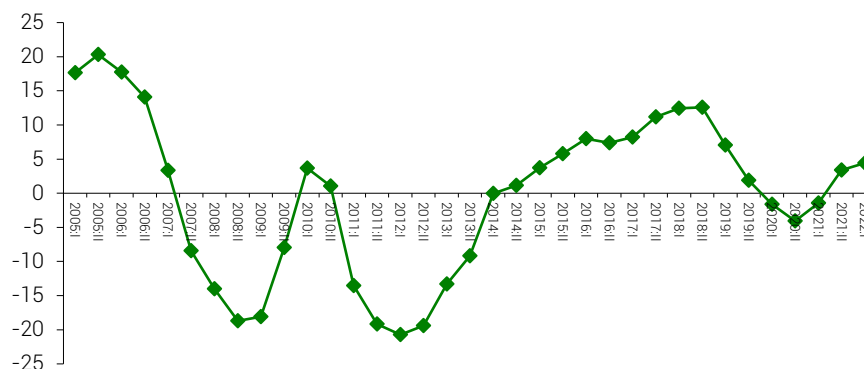
Desde entonces y hasta el último dato analizado (2.475€ - primer semestre de 2022), el precio nominal se ha reducido un 29,06%. De hecho, en la actualidad, el precio de la vivienda se encuentra a niveles ligeramente superiores al primer dato de la serie histórica (primer semestre de 2004 – 2.422€ el metro cuadrado).

GRÁFICO 1
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



La **tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el primer semestre de 2022 (GRÁFICO 2), al compararlo con el primer semestre de 2021, es de 4,44%.** Es decir, el precio por metro cuadrado continúa en la senda de crecimiento que había abandonado durante el año 2020.

GRÁFICO 2
VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Getafe (10,26%) es la población que experimenta una mayor tasa de crecimiento del precio de la vivienda (**TABLA 1**), mientras que la menor tasa está en Barcelona (2,53%). Todas las ciudades seleccionadas presentan una tasa de crecimiento positiva.

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 2022 es Barcelona (3.083€).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

	PRIMER SEMESTRE DE 2021	PRIMER SEMESTRE DE 2022	VARIACIÓN (%)
Alcalá de Henares	1.655	1.744	5,38
Barcelona	3.007	3.083	2,53
Getafe	1.960	2.161	10,26
Guadalajara	1.274	1.335	4,79
L'Hospitalet de Llobregat	2.319	2.405	3,71
Leganés	2.031	2.090	2,9
Madrid	2.638	2.764	4,78
Málaga	1.554	1.657	6,63
Móstoles	1.829	1.979	8,2
Parla	1.531	1.625	6,14
Sevilla	1.359	1.488	9,49
Talavera de la Reina	620	664	7,1
Valencia	1.338	1.415	5,75
Valladolid	1.107	1.208	9,12
Zaragoza	1.455	1.500	3,09
TOTAL	2.370	2.475	4,44

CONCLUSIONES

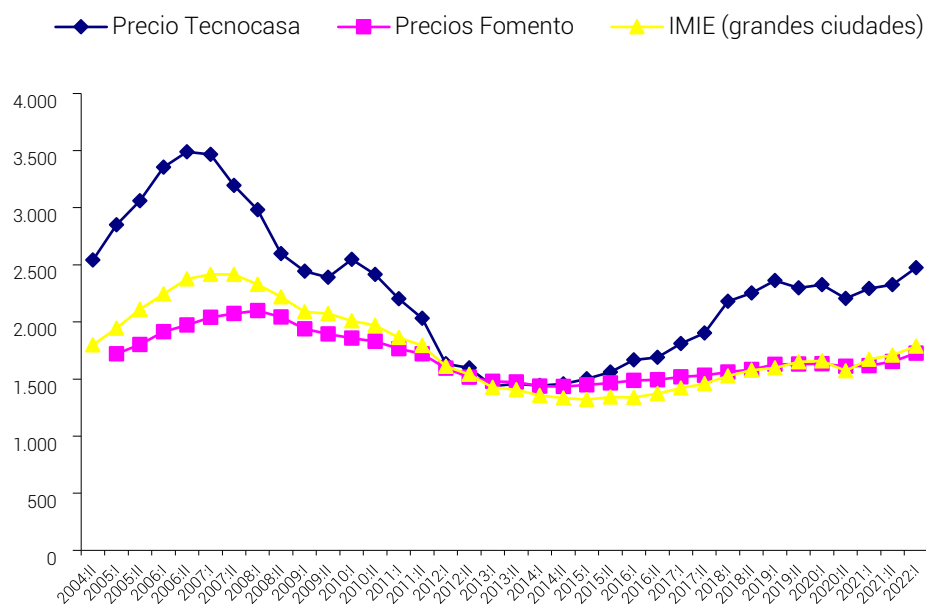
El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006 – principios de 2007), un 29,06% en términos nominales. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada a partir de los precios de tasación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (12,5%), tal y como se 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 del 24,7%, más cercano al observado con los datos del Grupo Tecnocasa. Ahora bien, todas las fuentes coinciden en que, a pesar de la recuperación de los últimos años, el precio de la vivienda se sitúa a niveles de 2004/2005. Además, todas las fuentes registran una tasa positiva en el último año, siendo la mayor tasa la observada en el índice IMIE.

De nuevo, los datos de Tecnocasa han registrado con claridad el cambio de tendencia del mercado. Eso es así porque los precios de Tecnocasa son precios de venta reales y, por lo tanto, reflejan las tendencias actuales del mercado y no precios de tasación, que suelen registrar los cambios con 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, en las que el precio por metro cuadrado es superior a la media del precio de la vivienda en España, el índice Tecnocasa se sitúa sistemáticamente por encima del índice de precios del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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



España sufre la mayor subida de precios de todas las economías europeas. El incremento del IPC en nuestro país es del 10,2%, frente al 7,4% de media en la UE. De todas formas, la inflación es un fenómeno mundial pues se ha unido la crisis de suministros que está tardando en satisfacer la nueva demanda postcovid con las consecuencias que la guerra de Ucrania está teniendo sobre diversas materias primas, en especial, el combustible.

España lo nota más que otros países por su mayor dependencia energética y de algunos materiales. Sin embargo, y a pesar de que algunos materiales son especialmente importantes para el sector de la construcción, los precios de la vivienda no están creciendo al mismo ritmo que la inflación.

Así, a pesar de que son diversas las voces que alertan de una nueva 'burbuja de precios', lo cierto es que este fenómeno está siendo más europeo que español. Tanto el BCE como el Bundesbank han advertido sobre las recientes subidas de precio de la vivienda en los mercados europeos (6,8% en la UE). En algunos países -Alemania, Suecia, Países Bajos, Estonia, República Checa, Luxemburgo y Dinamarca- este crecimiento supera los dos dígitos. No es el caso de España, que con crecimientos entorno al 4%, sólo supera a Italia, Chipre y Rumanía.

Además, hay fundamentos que explican el reciente crecimiento de precios, en gran parte debido al ahorro acumulado durante la época COVID por algunas familias y a los cambios en las preferencias en cuanto a las características de las viviendas. En ningún caso parece que venga alimentado por una relajación en los estándares crediticios.

Caixabank Research, en un reciente informe, también ha concluido que las condiciones actuales no apuntan a una burbuja en el caso español. Lo que sí es cierto es que las transacciones de viviendas de segunda mano están en niveles muy altos. En el último año, las transacciones llegaron a las 706.484 unidades, un 37% por encima a las que hubo hace un año. Es previsible que estas cifras se relajen, ya que aunque la vivienda es un bien refugio para el ahorro en tiempos convulsos como los actuales, también es cierto que las perspectivas de incremento en los tipos de interés, si no viene acompañada de una relajación crediticia, dificultará algo más el acceso a la vivienda.

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 (2.544€/m²) que en idealista.com (3.241€/m²). En este caso, el crecimiento es similar.

En cuanto al **precio de tasación**, se comparan los datos de Kiron con los del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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. Asimismo, se trata de la comparación donde se deben realizar más supuestos ya que el índice del INE presenta una desagregación a nivel de Comunidad Autónoma.

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

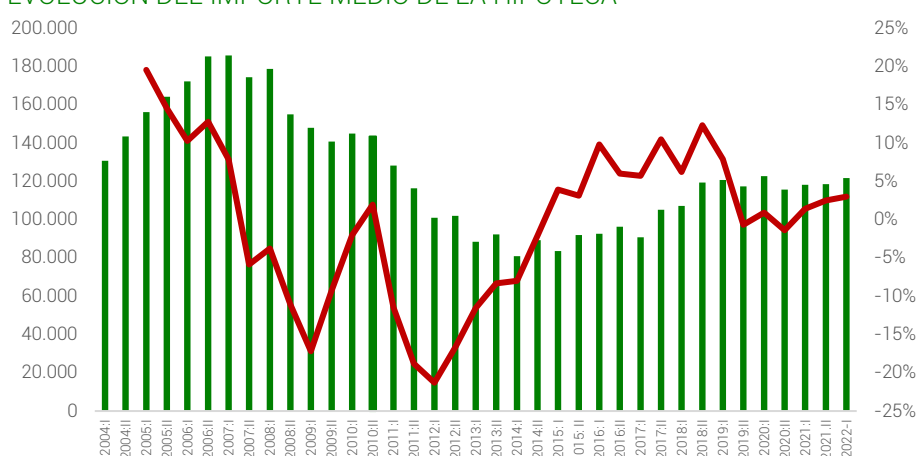
	PRECIO DE VENTA		PRECIO DE OFERTA				PRECIO DE TASACIÓN			
	Tecnocasa	INE	Tecnocasa	idealista.com	Kiron	Ministerio	Tecnocasa	idealista.com	Kiron	Ministerio
	%	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%
Alcalá de Henares	5,38	8,1	1.866	3,32	1.873	1,9	-	-	1.811	10
Barcelona	2,53	6,9	3.393	0,03	4.025	0,9	2.923	1,9	3.597	7,63
Getafe	10,26	8,1	2.308	2,66	2.100	4,1	2.523	15	2.028	9,12
Guadalajara	4,79	6,9	1.511	5,44	1.435	7,8	-	-	1.262	4,62
L'Hospitalet de Llobregat	3,71	6,9	2.567	-1,87	2.295	-1,1	-	-	2.246	4,85
Leganés	2,9	8,1	2.205	3,23	2.060	3,1	2.194	1,4	1.987	4,85
Madrid	4,78	8,1	2.916	2,17	3.833	2,3	2.826	10,1	3.587	11,91
Málaga	6,63	8,2	1.778	0,91	2.240	5,3	1.677	6,3	1.949	8,52
Móstoles	8,2	8,1	2.109	6,14	1.889	6,9	2.104	11,1	1.889	9,83
Parla	6,14	8,1	1.946	14,94	1.529	6,3	-	-	1.466	10,32
Sevilla	9,49	8,2	1.463	-7,64	2.018	1,3	1.329	4,6	2.026	10,66
Talavera de la Reina	7,1	6,9	725	7,25	764	4,8	-	-	794	7,38
Valencia	5,75	7,5	1.364	-5,61	1.979	7,7	1.526	16,2	1.696	12,02
Valladolid	9,12	10,9	1.358	5,11	1.525	-0,5	1.343	12,4	1.416	6,92
Zaragoza	3,09	10,5	1.539	-4,23	1.661	2,3	1.551	-1,5	1.571	10,05
TOTAL	4,44	8,2	2.544	-0,42	3.241	2,73	2.427	9,4	2.981	10,86

ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA

El análisis de la evolución de la hipoteca en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Kiron. En el **GRÁFICO 4** se presenta la **evolución del importe medio de la hipoteca a lo largo de los últimos 18 años**. En la serie se observa un cambio de tendencia fuerte en 2014. En los años anteriores, el importe medio de la hipoteca cayó de forma considerable, con tasas interanuales de caída por debajo del -10% en algunos semestres.

Entre el primer semestre de 2014 y el primer semestre de 2020, se produjo un **incremento acumulado del 51,67%**, que se frenó por la crisis de la COVID-19. Una vez eliminadas las restricciones de movilidad, **entre el primer semestre de 2021 y el primer semestre de 2022, se ha producido un incremento del importe medio del 3%**, de **118.118€ a 121.715€**.

GRÁFICO 4
EVOLUCIÓN DEL IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA



En la **TABLA 3** se muestra la evolución durante el último año del importe de la hipoteca media para una selección de poblaciones. Se pueden observar comportamientos diferenciados. Hay un grupo de municipios con subidas por encima del 5%: Móstoles (9%), Valladolid (7,7%), Córdoba (7%) y Zaragoza (5,6%). El resto de poblaciones han experimentado subidas y bajadas poco significativas, exceptuando Sevilla (3,9%).

TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

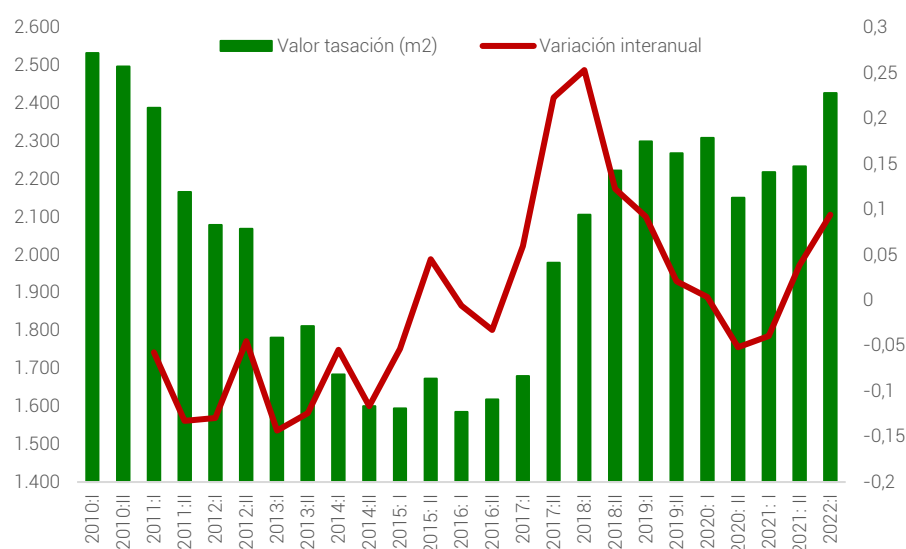
	PRIMER SEMESTRE DE 2021	PRIMER SEMESTRE DE 2022	VARIACIÓN (%)
Barcelona	153.887	154.311	0,3
Córdoba	80.035	85.604	7
Getafe	111.027	110.933	-0,1
Leganés	130.019	127.619	-1,8
Madrid	128.415	130.732	1,8
Málaga	98.735	98.848	0,1
Móstoles	118.600	129.309	9
Sevilla	81.608	84.783	3,9
Valencia	88.627	89.785	1,3
Valladolid	59.253	63.818	7,7
Zaragoza	80.970	85.530	5,6
TOTAL	118.118	121.715	3

EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN

El valor de tasación de una vivienda es una de las magnitudes más importantes en una hipoteca. Si bien, el valor de tasación no tiene por qué coincidir con el precio de compra, los valores no deberían alejarse mucho, pues el importe de la hipoteca viene determinado por el valor más bajo entre el precio de compra y el valor de tasación.

En el **GRÁFICO 5** se presenta la evolución del valor medio de tasación (€/m²) desde el primer semestre de 2010 hasta la actualidad. **En el primer semestre de 2022, el valor medio de tasación fue de 2.427€, mientras que en el primer semestre de 2021 fue de 2.218€ (9,4%).** Esta subida puede explicar el aumento interanual en el importe medio de la hipoteca, además contrasta con las caídas de los últimos dos años, que posiblemente pueden venir explicadas por la crisis sanitaria de la COVID-19.

GRÁFICO 5
EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN (METRO CUADRADO)



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**, **el plazo de la hipoteca** y **la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado.**

La evolución de los indicadores de riesgo sugiere que los bancos siguen en una línea ortodoxa en relación con los criterios de calidad crediticia que se inició tras el estallido de la burbuja inmobiliaria. En el primer semestre de 2022, **la ratio préstamo a valor es del 72%**, dentro de la horquilla 71%-74% que se observa durante los últimos semestres. Esta evolución muestra cierta homogeneidad temporal en el criterio crediticio aplicado a las hipotecas por parte de las entidades bancarias. (**GRÁFICO 6**)

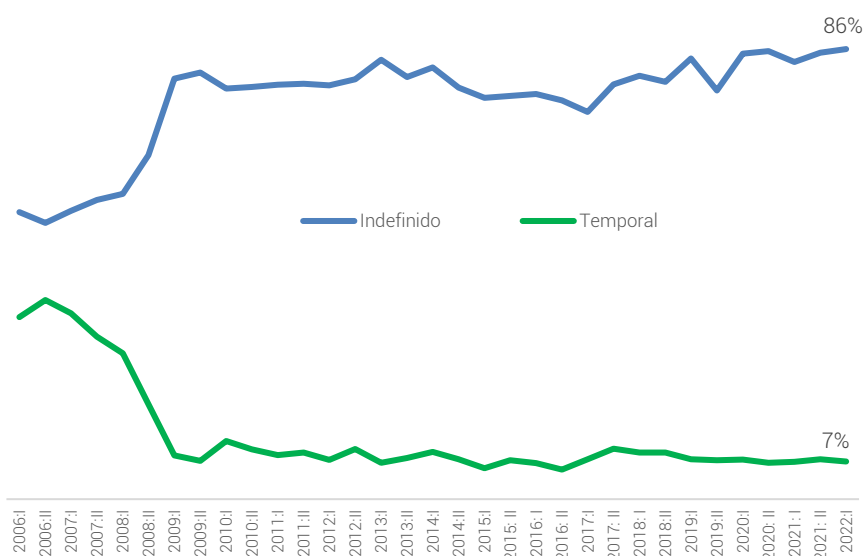
GRÁFICO 6
RATIO PRÉSTAMO A VALOR



En el **GRÁFICO 7** se muestra la distribución de las hipotecas según el tipo de contrato laboral del hipotecado. En el primer semestre de 2022 se observa que la proporción de hipotecados con **contrato laboral indefinido** es parecida a la observada durante los últimos años (**86%**).

Desde 2012, el porcentaje de hipotecados con contrato indefinido se ha movido dentro de una banda de entre el 75% y el 86%. Por el contrario, **el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal es bajo**, el 7% en el primer semestre de 2022, y muy parecido a los porcentajes observados a lo largo de los últimos años.

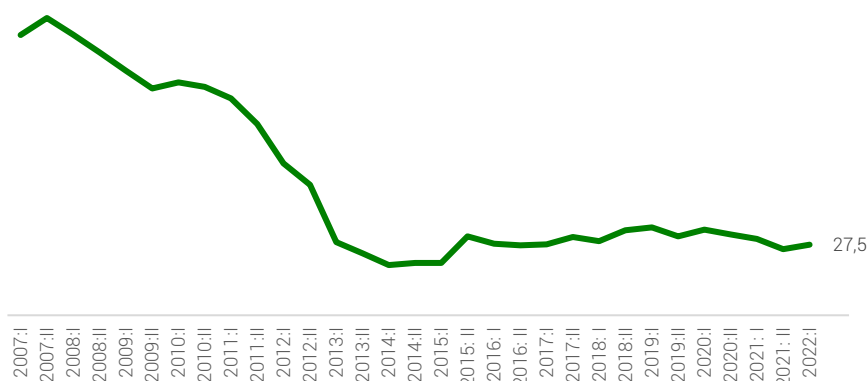
GRÁFICO 7
TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO



Otro de los indicadores de riesgo de una hipoteca es su duración. Si bien las hipotecas de mayor duración suponen una mayor facilidad de pago, también suponen un mayor riesgo para la entidad bancaria, ya que a mayor duración, mayor probabilidad de que el hipotecado no pueda pagar la hipoteca en un momento determinado.

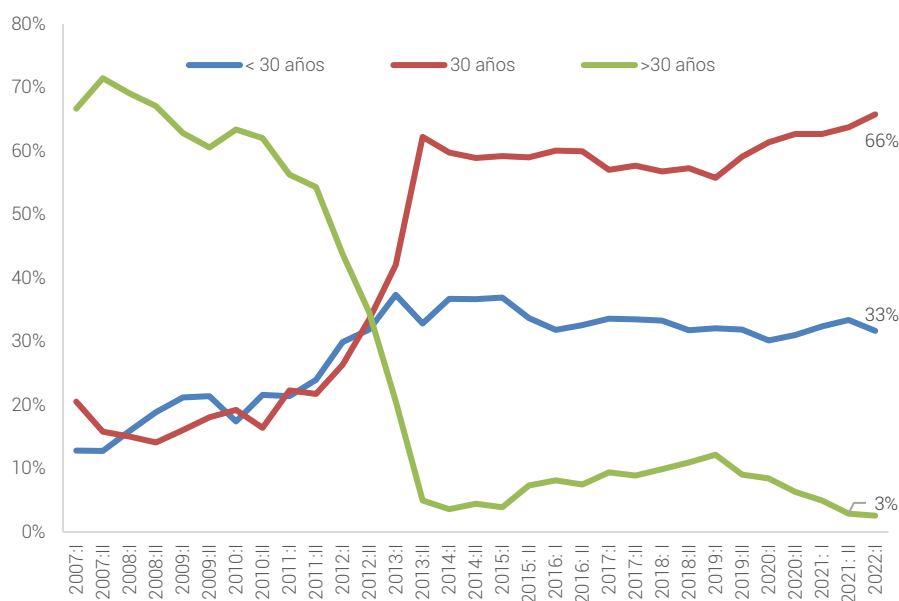
El **GRÁFICO 8** muestra la **evolución del plazo de la hipoteca**. La conclusión que se desprende es que, al igual que en otras magnitudes, desde 2013 la duración media de la hipoteca evoluciona de forma constante, alrededor de los 27-28 años. En la actualidad, la duración media es de 27,5 años.

GRÁFICO 8
PLAZO MEDIO DE LA HIPOTECA



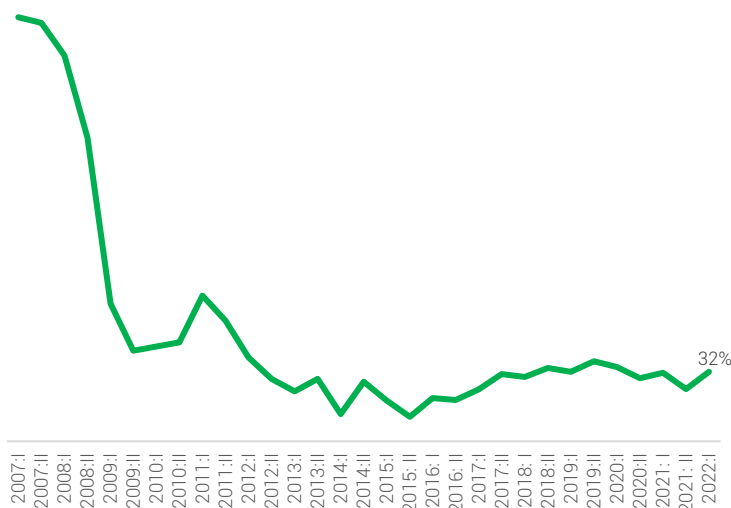
En el **GRÁFICO 9** se muestra la **evolución de la duración de la hipoteca subdividida en grupos**. El **porcentaje de hipotecas a 30 años sigue en trayectoria ascendente**, y en los últimos 5 años ha crecido en casi 10 puntos porcentuales, pasando del 57% en 2017 al **66% en el primer semestre de 2022**. Por el contrario, **las hipotecas a más de 30 años han experimentado una caída equivalente**. En 2019 suponían el 12% del total de hipotecas, mientras que en el **primer semestre de 2022 fueron el 3%**.

GRÁFICO 9
DISTRIBUCIÓN DE LAS HIPOTECAS SEGÚN SU DURACIÓN



Otro indicador importante es la **renta que las familias destinan al pago de la hipoteca**. Tal y como se observa en el **GRÁFICO 10**, la **ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos del hipotecado se ha mantenido dentro del margen 30%-35%**, que se supone necesario para minimizar el riesgo de impago. **En el primer semestre de 2022, esta ratio ha sido del 32%**, similar a la observada en los últimos años.

GRÁFICO 10
RATIO ENTRE LA CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA Y LOS INGRESOS DEL HIPOTECADO

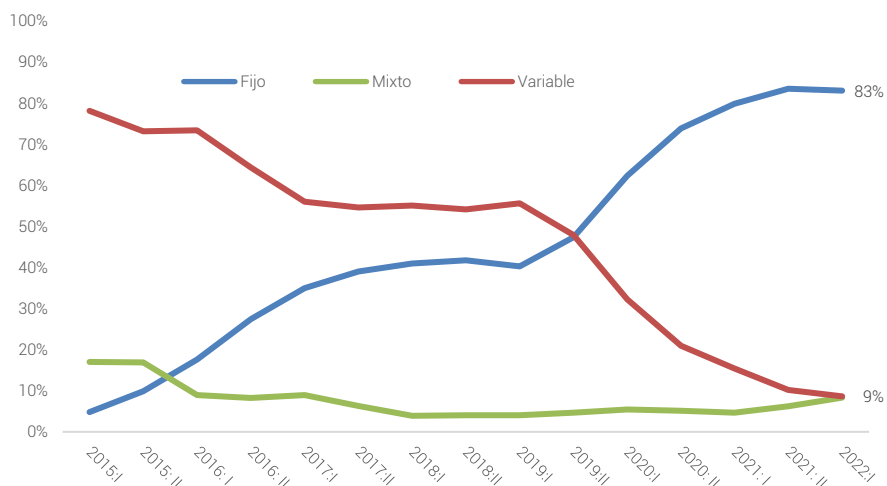


EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA

El **GRÁFICO 11** muestra la evolución de las hipotecas según el **tipo de interés aplicado (tipo de interés fijo, mixto o variable)**. Desde 2015 hasta el momento actual, se ha producido un incremento sin precedentes de las hipotecas a tipo fijo.

En el primer semestre de 2015, este tipo de hipotecas representaba el 5% del total del mercado, mientras que **en el primer semestre de 2022 las hipotecas a tipo fijo suponen ya el 83%**. De hecho, **en tres años las hipotecas a tipo fijo han doblado su cuota de mercado**. Por el contrario, en 2015 las hipotecas a tipo variable suponían casi el 80% del total, mientras que **en la actualidad sólo representan un 9%**. Las hipotecas mixtas siguen suponiendo un parte residual (8%).

GRÁFICO 11
TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA

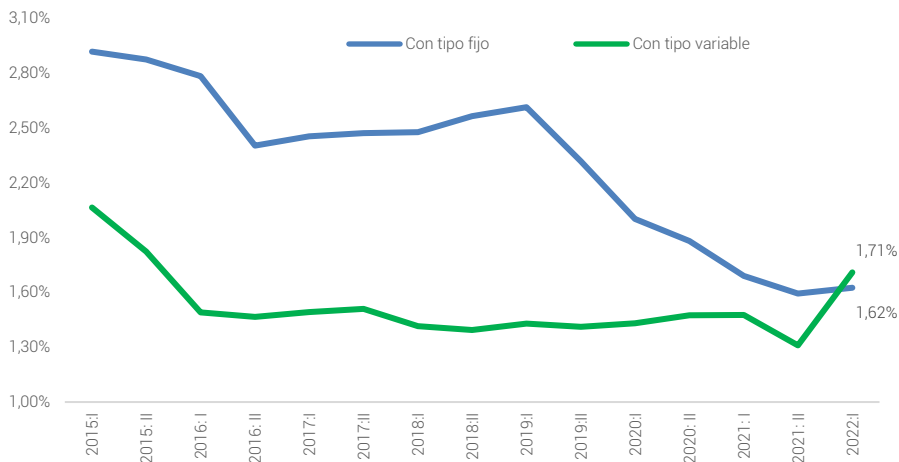


El **GRÁFICO 12** muestra la **evolución media del tipo de interés anual aplicado en las hipotecas** utilizadas en el estudio desde el primer semestre de 2015 hasta el primer semestre de 2022, diferenciando por tipología (fija y variable).

La comparativa que ofrece el gráfico es bastante interesante. Si bien en 2015 el tipo de interés de las hipotecas a tipo fijo estaba 0,85 puntos porcentuales por encima de las hipotecas a tipo variable, la gran mayoría indexadas al Euribor, a lo largo de los últimos años se ha producido una convergencia entre ambos los tipos de interés.

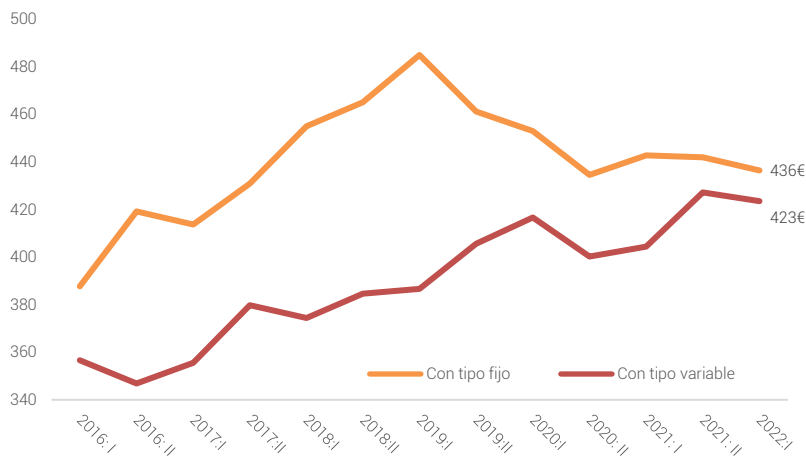
En el primer semestre de 2021, la diferencia entre los tipos de interés era ya de sólo 0,21 puntos porcentuales (1,69% - 1,48%). En el primer semestre de 2022, el tipo de interés variable (1,71%) ha superado por primera vez al fijo (1,62%). Esta circunstancia viene explicada por el hecho de que en abril y mayo de 2022 el Euribor registró valores positivos por primera vez en los últimos años.

GRÁFICO 12
TIPO DE INTERÉS APLICADO EN LA HIPOTECA



El comportamiento en los tipos de interés para ambos tipos de hipoteca mostrado en el gráfico anterior hace que, tal y como se muestra en el **GRÁFICO 13**, no existan muchas diferencias entre la **cuota mensual de una hipoteca a tipo fijo y una a tipo variable**. Si bien ha habido momentos en los que la cuota de una hipoteca a tipo fijo ha sido unos 100€ mayor que una hipoteca a tipo variable, durante el primer semestre de 2022, esta diferencia es de sólo 13€. A pesar de que el tipo variable supera, en muy poco (0,09%), al tipo fijo, la cuota de una hipoteca variable sigue siendo ligeramente inferior. Esto se debe a que las hipotecas variables son algo más largas (8 meses).

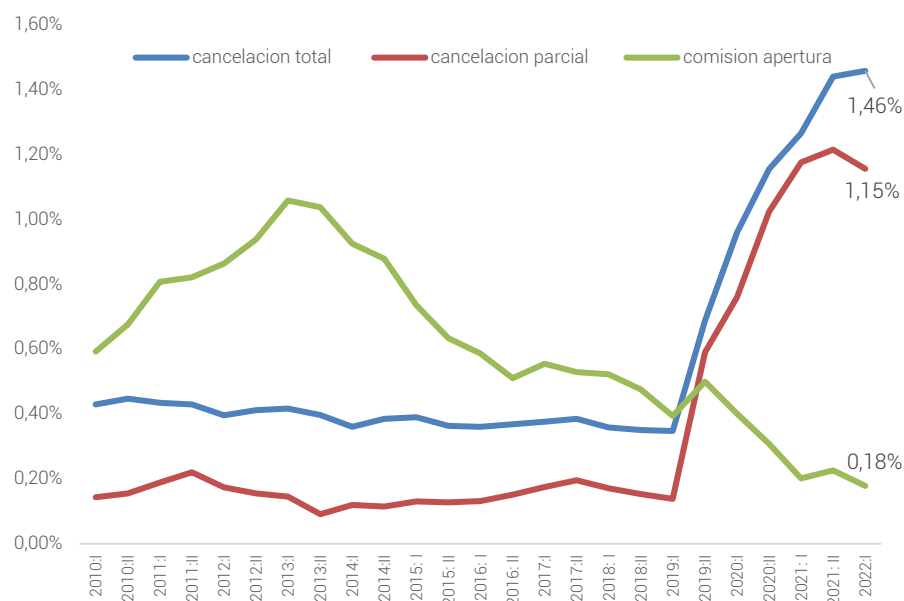
GRÁFICO 13
CUOTA MENSUAL SEGÚN LA TIPOLOGÍA DE HIPOTECA



En el **GRÁFICO 14** se muestran los valores para la **comisión de apertura y las penalizaciones por cancelación (total o parcial)**. Para todo el periodo analizado, la comisión de apertura ha sufrido una caída continuada, estando por encima del 1% en 2013, y alcanzando su mínimo histórico en el primer semestre de 2022 (0,18%).

Por el contrario, las penalizaciones de cancelación tienen un comportamiento distinto. A lo largo de los últimos años han crecido exponencialmente. La **penalización por cancelación total** ha pasado del 0,34% en el primer semestre de 2019 al 1,45% en el primer semestre de 2022. En el caso de la **penalización por cancelación parcial**, la subida ha sido aún más pronunciada, del 0,14% al 1,15%, multiplicándose casi por diez. En comparación con el semestre anterior, en el primer semestre de 2022 se ha frenado el crecimiento en estas dos comisiones, probablemente debido a la ligera subida de los tipos de interés.

GRÁFICO 14
COMISIÓN DE APERTURA Y PENALIZACIONES POR CANCELACIÓN



CONCLUSIONES

El importe medio de la hipoteca sufrió un descenso continuado entre 2007 y 2014. El decrecimiento vino dado como consecuencia de dos factores. Por un lado, por la caída del precio de la vivienda a causa del estallido de la burbuja inmobiliaria. Por otro lado, por la decisión de los bancos de disminuir el riesgo de las hipotecas que concedían, reduciendo el importe de las mismas.

Ese importe se redujo drásticamente en el momento en el que los bancos decidieron ajustarse más al valor de la ratio préstamo a valor recomendado, por debajo del 80%. De hecho, durante los últimos años, esta ratio se sitúa en valores entre el 70% y 75%.

Otra forma de disminuir el riesgo de las hipotecas concedidas ha consistido en reducir el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal. En este sentido, los hipotecados con contrato temporal pasaron de ser casi el 40% (2007) a poco más del 6-7% en la actualidad. Contrariamente, los hipotecados con contrato laboral indefinido han pasado de ser únicamente la mitad al 86% actual. 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: la bajada del precio de la vivienda motivada por la caída de la demanda, y la caída sostenida en

los tipos de interés. Esta situación ha llevado a que la cuota mensual media de la hipoteca ha pasado de su máximo (segundo semestre de 2007 - más de 900€/mes) a valores que actualmente suponen menos de la mitad, (unos 400€/mes).

Este valor está también 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 haya caído tanto durante los últimos años, hasta alcanzar el 31-33% actual. Esto 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, causado por los bajos valores (incluso negativos) del Euribor, ha sido exponencial y ha pasado del 5% del total en 2005 al 83% actual. Contrariamente, las hipotecas sujetas a tipo variable han pasado de ser casi el 95% al 9% actual.

Este cambio hace que nos preguntemos qué tipo de hipoteca resulta más interesante. Según este estudio, actualmente el tipo medio anual aplicado a las hipotecas a tipo fijo y a tipo variable ha convergido en valores por debajo del 2%. La diferencia en el tipo de interés entre ambas hipotecas es casi inexistente. Claramente, esta circunstancia sugiere que, para las hipotecas actuales, en las que los tipos de interés han empezado a subir para detener el proceso inflacionario, el tipo fijo sea más interesante. Los diferenciales en las hipotecas a tipo variable tienden a compensar las caídas en el tipo de referencia. Esta incertidumbre no se da en las hipotecas a tipo fijo.

Por último, otro hecho destacable es que las penalizaciones por cancelación han crecido exponencialmente, mientras que la comisión de apertura sigue cayendo. Esta tendencia comenzó a observarse en el primer semestre de 2019. No obstante, la subida en las penalizaciones por cancelación es muy superior a la caída en la comisión de apertura. Este fenómeno viene explicado por la limitación en la comisión de apertura introducida por la nueva Ley Hipotecaria, que entró en vigor en marzo de 2019.

Antes de la entrada en vigor de la nueva ley, la comisión de apertura estaba compuesta por una comisión de apertura propiamente dicha y por una comisión de estudio. La nueva ley impide a los bancos gravar la comisión de estudio, así que éstos pueden estar compensando esta caída en la comisión de apertura con subidas en las penalizaciones por cancelación. Otra explicación para justificar estos movimientos en la comisión de apertura y en las penalización por cancelación podría ser el crecimiento exponencial de las hipotecas a tipo fijo. 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. No obstante, en comparación con el semestre anterior, en el primer semestre de 2022 se ha frenado este crecimiento en las comisiones de cancelación, probablemente debido a la ligera subida de los tipos de interés.

En el **GRÁFICO 15** 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, 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, hubo una variación del -10% en el número de hipotecas constituidas. Fue la primera caída registrada desde 2014 y puede atribuirse a la crisis sanitaria de la COVID-19. Sin embargo, entre 2021 y 2022, la constitución de hipotecas ha repuntado de forma muy significativa, subiendo un 33% entre marzo de 2021 y marzo de 2022.

GRÁFICO 15
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS

