

PRIMER SEMESTRE DE 2019

XXIX INFORME SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

GRUPO TECNOCASA - UPF



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona



TECNOCASA
GROUP

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

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

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

³ Tecnocampus - Universitat Pompeu Fabra (UPF)

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

ÍNDICE

- **OBJETIVOS DEL ESTUDIO**
- **ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA**
 - __ Evolución del precio de la vivienda
 - __ Variación anual del precio de la vivienda
 - __ Precio (€) por metro cuadrado
- **CONCLUSIONES**
 - __ Comparativa del precio de Tecnocasa con el precio del Ministerio de Fomento y el índice IMIE
- **REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA**
 - __ Análisis comparativo del precio de las bases de datos de Tecnocasa y Kiron con otras fuentes
- **ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA**
 - __ Evolución 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 DE LOS COSTES DE LA HIPOTECA**
 - __ Tipos de interés medio
 - __ Comisiones de apertura y cancelación
- **CONCLUSIONES**
 - __ Evolución del número de hipotecas constituidas

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El presente informe es el vigésimo noveno 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 640 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 2019 y compara los resultados con el mismo semestre de 2018 (comparación interanual). Por su parte, la información hipotecaria se obtiene de los datos aportados por las oficinas Kiron, la empresa de intermediación en préstamos y créditos del Grupo Tecnocasa.

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

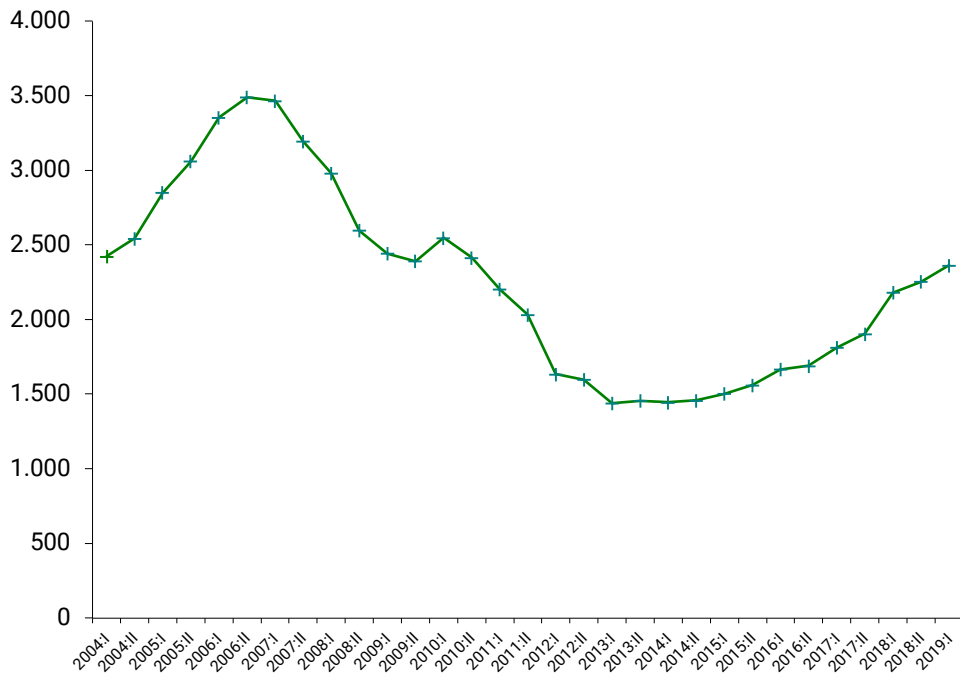
ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

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

En el **GRÁFICO 1** se presenta la evolución desde el primer semestre de 2004 hasta el primer semestre de 2019. En este sentido, se observa cómo el máximo de la serie histórica se encuentra a finales de 2006 - principios de 2007, cuando el metro cuadrado llegó a rozar los 3.500€.

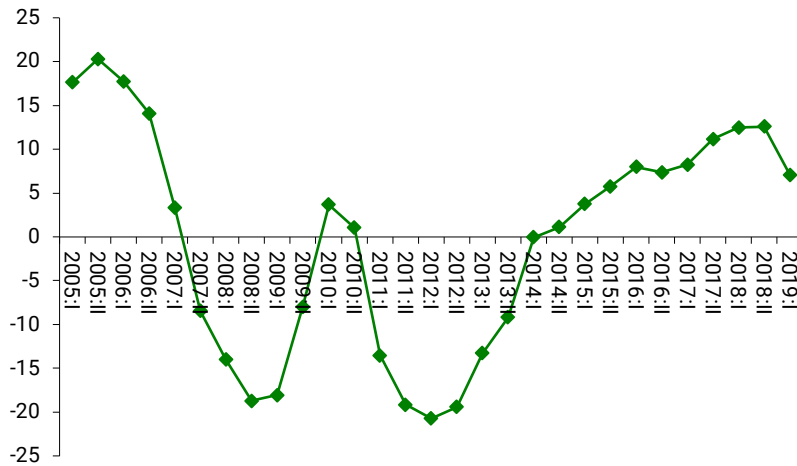
Desde entonces y hasta el último dato analizado (2.363€ - primer semestre de 2019), el precio nominal se ha reducido un 32,27%. De hecho, en la actualidad el precio de la vivienda se encuentra a niveles inferiores al primer dato de la serie histórica (primer semestre de 2004).

GRÁFICO 1 EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



La tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el primer semestre de 2019 (**GRÁFICO 2**), al compararlo con el primer semestre de 2018, es de 7,05%. Es decir, el precio por metro cuadrado durante el último año ha crecido a una tasa considerablemente superior a la de la inflación pero inferior a la de los últimos semestres.

GRÁFICO 2 VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Barcelona (1,37%) es la población que experimenta una menor tasa de crecimiento del precio de la vivienda (TABLA 1), mientras que la mayor tasa está en Málaga (16,09%). La mayoría de tasas no supera los dos dígitos.

De las ciudades seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, la ciudad con un mayor precio por metro cuadrado en el primer semestre de 2019 es Barcelona (3.190€).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

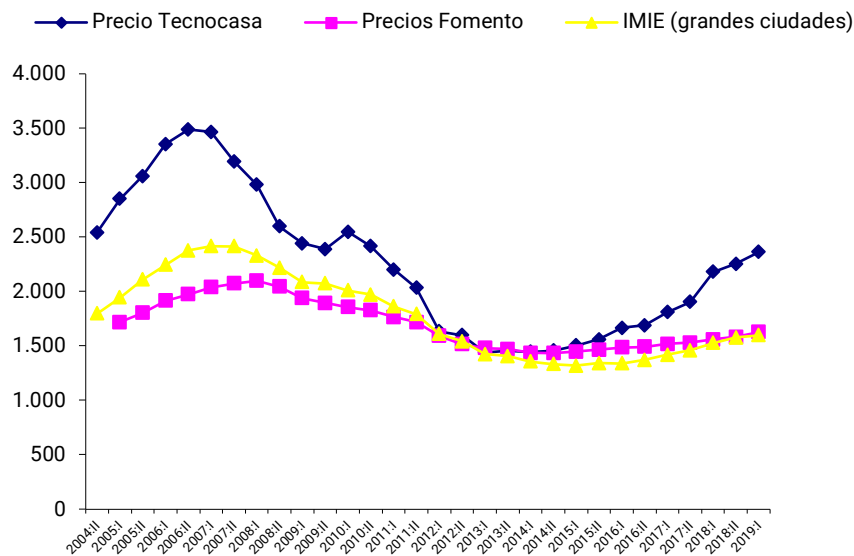
| | PRIMER SEMESTRE DE 2018 | PRIMER SEMESTRE DE 2019 | VARIACIÓN (%) |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| Alcalá de Henares | 1.435 | 1.617 | 12,68 |
| Alcorcón | 1.924 | 2.020 | 4,99 |
| Alicante | 757 | 773 | 2,11 |
| Barcelona | 3.147 | 3.190 | 1,37 |
| Córdoba | 1.128 | 1.188 | 5,32 |
| Guadalajara | 1.104 | 1.196 | 8,33 |
| Hospitalet de Llobregat | 2.074 | 2.268 | 9,35 |
| Madrid | 2.507 | 2.720 | 8,5 |
| Málaga | 1.349 | 1.566 | 16,09 |
| Móstoles | 1.557 | 1.752 | 12,52 |
| Sevilla | 1.259 | 1.364 | 8,34 |
| Talavera de la Reina | 575 | 632 | 9,91 |
| Valencia | 1.159 | 1.317 | 13,63 |
| Zaragoza | 1.230 | 1.325 | 7,72 |
| TOTAL | 2.207 | 2.363 | 7,05 |

CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006), un 32,27% en términos nominales. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada a partir de precios de tasación del Ministerio de Fomento (19,84%), tal y como se observa en el **GRÁFICO 3**¹.

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

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



Así, el dinamismo de la economía se refleja en el mercado de la vivienda. Por ejemplo, el número de transacciones aumenta por encima del 8%, llegando ya casi a las 600.000 operaciones. No son cifras de burbuja, pero ya son considerables.

De hecho, hace seis años que empezó el crecimiento del precio de la vivienda y ya se da una cierta paralización en aquellas poblaciones en las que antes empezó la nueva etapa de crecimiento, como es el caso de la ciudad de Barcelona.

Aunque todavía muy por encima de la inflación, la tasa de crecimiento del 7,05% está en claro retroceso en relación a la observada los semestres anteriores. En cualquier caso, no hay duda de un cambio de liderazgo en el crecimiento del precio de la vivienda, que se traslada de Barcelona al área metropolitana de Madrid y a otras grandes capitales españolas.

Mientras el crecimiento de la economía española continúe su curso, la pauta de crecimiento por encima de la inflación continuará, aunque es esperable que las tasas de crecimiento sigan en descenso (a la baja en Barcelona y un cierto declive en Madrid). Es esperable que esto sea así, ya que el esfuerzo realizado para comprar una vivienda, entendido como el cociente entre el precio de la vivienda y la renta bruta

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

disponible, sigue aumentando, situándose ya en el 7,5. Este hecho ha derivado demanda del mercado de la propiedad al mercado del alquiler, lo cual ha conducido a grandes subidas del precio del alquiler.

En cuanto a la legislación, una vez superado el fallido decreto-ley sobre el alquiler en España, la polémica ha vuelto con el decreto para regular el precio de los alquileres en Cataluña que, finalmente, no fue convalidado en el Parlament.

Dicho decreto estipulaba que en zonas de alta demanda, el incremento del precio pudiera situarse como máximo un 10% por encima de lo que marca el Índice de Referencia de Precios del Alquiler. Preveía asimismo excepciones en viviendas de obra nueva y en grandes rehabilitaciones, en las que el precio podía ser entonces un 20% superior al índice. Todos los partidos de la oposición votaron en contra del decreto. Los argumentos variaron entre aquellos que consideraban que invadía competencias del Estado (Ciudadanos y PSC) y otros ('comuns' o la CUP) que lo veían insuficiente, con demasiadas excepciones y sin poder sancionador como para que tuviera un impacto real en los precios. Ninguno de estos argumentos importa.

El argumento relevante es que la evidencia empírica demuestra que nunca han funcionado las políticas de control o limitación del alquiler. Los efectos más documentados en ciudades como Berlín, Estocolmo, Boston o San Francisco suelen ser la depresión de la nueva construcción, la reducción del incentivo al mantenimiento de las viviendas, la reducción de la oferta de viviendas en alquiler y un efecto ambiguo en los alquileres (que aumenta seguro en el sector no regulado) y en los colectivos a los que se pretende proteger.

Si los propietarios no tienen incentivos para poner las viviendas en el mercado, no lo hacen, no las mantienen, lo cual paraliza el sector. Alternativas siempre hay: dejarlas vacías, venderlas, ponerlas en Airbnb... Justo lo contrario de lo que se necesita: aumentar la oferta. Especialmente la oferta de alquiler social, donde seguimos en niveles ridículos en comparación con la media europea. También se observa un gran aumento de alquileres en los meses anteriores a la introducción de la medida (los propietarios se avanzan) así como el surgimiento de la picaresca para evitar la regulación.

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 | | Fomento | |
| | % | % | €/m ² | % | €/m ² | % | €/m ² | % | €/m ² | % |
| Alcalá de Henares | 12,68 | 9,7 | 1.696 | 10,42 | - | - | - | - | 1.656 | 15,5 |
| Alcorcón | 4,99 | 9,7 | 2.092 | 0,63 | - | - | - | - | 1.986 | 12,37 |
| Alicante | 2,11 | 4,2 | 785 | 1,42 | 1.555 | 5,7 | - | - | 1.189 | 5,78 |
| Barcelona | 1,37 | 7,6 | 3.286 | 0,03 | 4.206 | -0,9 | 2.864 | -1,2 | 3.380 | 9,6 |
| Córdoba | 5,32 | 5,9 | 1.268 | 7,82 | 1.439 | 3,1 | 1.394 | 8,6 | 1.297 | 2,67 |
| Guadalajara | 8,33 | 4,1 | 1.286 | 7,71 | 1.409 | 6,8 | 1.344 | 12,5 | 1.206 | 6,79 |
| Hospitalet de Llobregat | 9,35 | 7,6 | 2.375 | 5,7 | - | - | 2.619 | 18 | 2.159 | 16,25 |
| Madrid | 8,5 | 9,7 | 2.906 | 5,29 | 3.810 | 9 | 2.601 | 11,2 | 3.240 | 10,78 |
| Málaga | 16,09 | 5,9 | 1.486 | 1,71 | 2.037 | 8,3 | 1.533 | 23,1 | 1.642 | 8,98 |
| Móstoles | 12,52 | 9,7 | 1.858 | 9,17 | - | - | 1.977 | 13,4 | 1.635 | 14,86 |
| Sevilla | 8,34 | 5,9 | 1.411 | 4,91 | 2.068 | 5,4 | 1.384 | 12,9 | 1.730 | 17,8 |
| Talavera de la Reina | 9,91 | 4,1 | 632 | -2,02 | - | - | - | - | 722 | 6,49 |
| Valencia | 13,63 | 4,2 | 1.366 | 1,94 | 1.749 | 8,7 | - | - | 1.410 | 14,15 |
| Zaragoza | 7,72 | 6,4 | 1.355 | 8,31 | 1.584 | 4,6 | 1.445 | 10,3 | 1.379 | 11,3 |
| TOTAL | 7,05 | 7,88 | 2.470 | 3,77 | - | - | - | - | 2.671 | 11,43 |

En el **precio de tasación** se comparan los datos de Kiron con los del Ministerio de Fomento. Dado que en este informe no se han obtenido suficientes datos de tasaciones por ciudades representativas, no se ha podido realizar la comparación con el dato del Ministerio (2.671€). En el caso del Ministerio, la tasa de crecimiento ha sido de 11,43%.

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

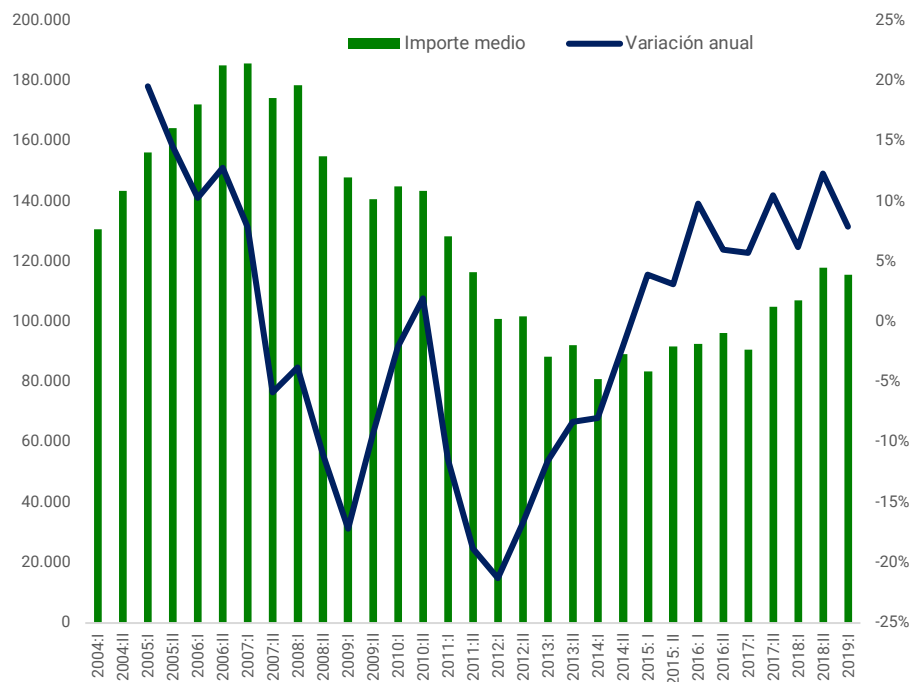
ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA EVOLUCIÓN DE LA HIPOTECA MEDIA

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 desde el primer semestre de 2004 hasta el primer semestre de 2019.

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 2019, llegando a los 115.646€. A lo largo del último año, el importe medio de la hipoteca ha crecido un 7,9%.

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. Los importes más altos se observan en Madrid, Barcelona, L'Hospitalet de Llobregat y Móstoles.

Es destacable que, al contrario que en informes anteriores, para este último año, entre el primer semestre de 2018 y el primer semestre de 2019, se observan subidas en el importe medio en todas las poblaciones. Las subidas más importantes, por encima del 10%, se dan en las ciudades de Móstoles, Leganés, L'Hospitalet de Llobregat, Madrid y Málaga. En el resto de poblaciones, Barcelona, Córdoba, Sevilla y Zaragoza, las subidas en el importe medio están por debajo del 5%.

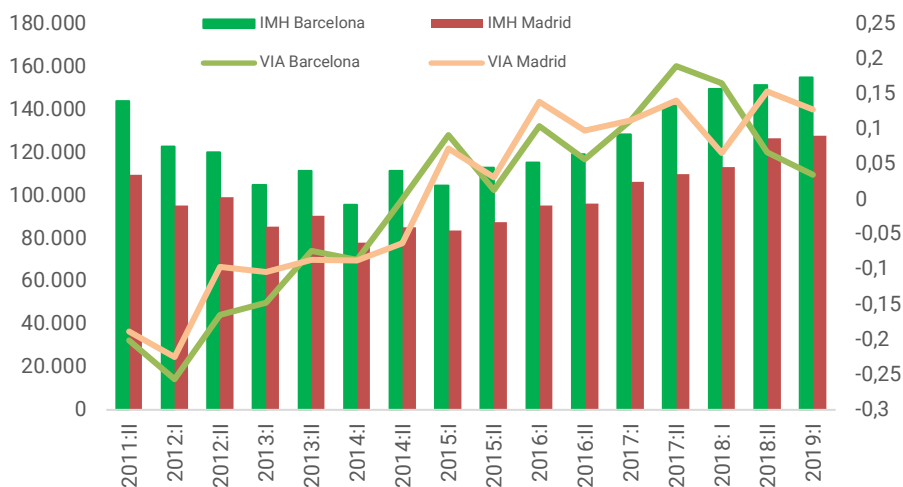
TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

| | PRIMER SEMESTRE DE 2018 | PRIMER SEMESTRE DE 2019 | VARIACIÓN % |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| Barcelona | 149.722 | 154.903 | 3,5 |
| Córdoba | 88.096 | 88.734 | 0,7 |
| Hospitalet de Llobregat | 113.395 | 129.937 | 14,6 |
| Leganés | 86,137 | 103.195 | 19,8 |
| Madrid | 113.247 | 127.794 | 12,8 |
| Málaga | 84.467 | 96.135 | 13,8 |
| Móstoles | 92.569 | 110.520 | 19,4 |
| Sevilla | 83.715 | 84.346 | 0,8 |
| Zaragoza | 71.466 | 74.957 | 4,9 |
| Total | 107.157 | 115.646 | 7,9 |

En el **GRÁFICO 5** se realiza una comparativa entre Barcelona y Madrid. En ambas ciudades, el importe medio ha crecido respecto al año anterior, un 3,5% y 12,8% respectivamente. Para el primer semestre de 2019, en ambas ciudades se registran dos de los importes más altos desde el segundo semestre de 2011: Barcelona, con un importe medio de 154.903€, y Madrid, 127.794€.

El **GRÁFICO 5** también confirma que durante los últimos tres semestres la tendencia en el crecimiento del importe medio de la hipoteca en ambas ciudades es distinta. Para el primer semestre de 2019, respecto al primer semestre de 2018, en Barcelona se observa una desaceleración en el importe medio, iniciada en el primer semestre de 2017, del 16,5% al 3,5%. Por el contrario, en el primer semestre de 2019, se produce una pequeña caída en Madrid respecto al semestre anterior, del 15,4% al 12,8%.

GRÁFICO 5
EVOLUCIÓN DE LAS HIPOTECAS EN MADRID Y BARCELONA



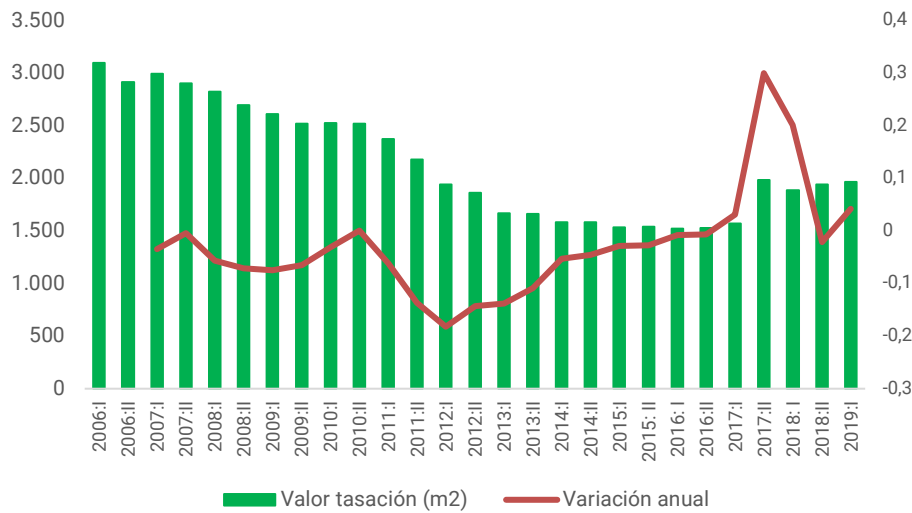
IMH (Importe medio de la hipoteca) – VIA (Variación interanual)

EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN

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

Para el primer semestre de 2019, el valor de tasación por metro cuadrado fue de 1.961€, valor casi idéntico al observado en el primer semestre de 2018. Este valor se sitúa en los niveles ya observados en 2012. Para el primer semestre de 2019, se confirma la desaceleración en el valor de tasación observado durante los últimos cuatro semestres.

GRÁFICO 6
EVOLUCIÓN DEL VALOR MEDIO DE TASACIÓN



EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO

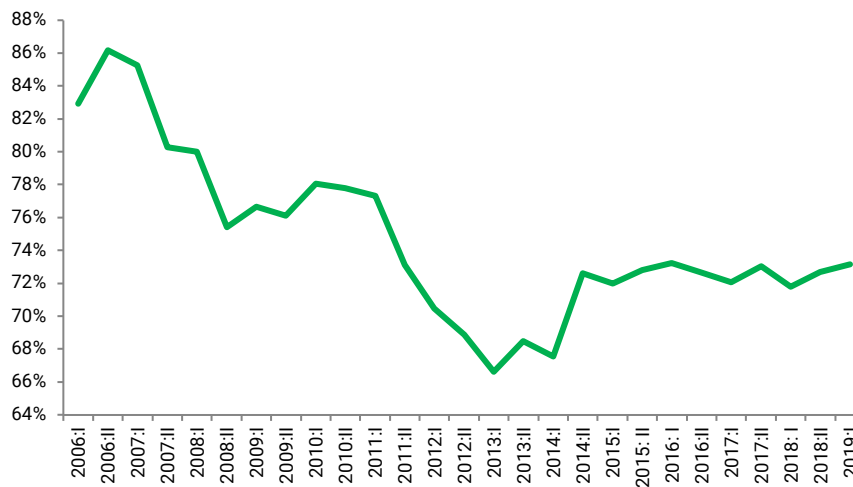
En esta sección presentamos la evolución de algunos indicadores de riesgo de una hipoteca. La evolución de estos indicadores permite determinar si sigue el endurecimiento o, contrariamente, ha habido una relajación en el nivel de exigencia por parte de las entidades de crédito a la hora de conceder hipotecas a sus clientes.

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

La evolución de los indicadores de riesgo sugiere que los bancos siguen en una línea ortodoxa en relación a los criterios de calidad crediticia que se inició en 2007, justo después de la explosión de la burbuja inmobiliaria.

Así, en el primer semestre de 2019 se observa un valor de la **ratio préstamo a valor (GRÁFICO 7)** del 73,1%. Este valor se sitúa dentro de la franja de entre el 71% y el 73%, que se viene observando durante los últimos semestres (desde el segundo semestre de 2014). Esta evolución muestra cierta homogeneidad temporal en el criterio crediticio aplicado a las hipotecas por parte de las entidades bancarias.

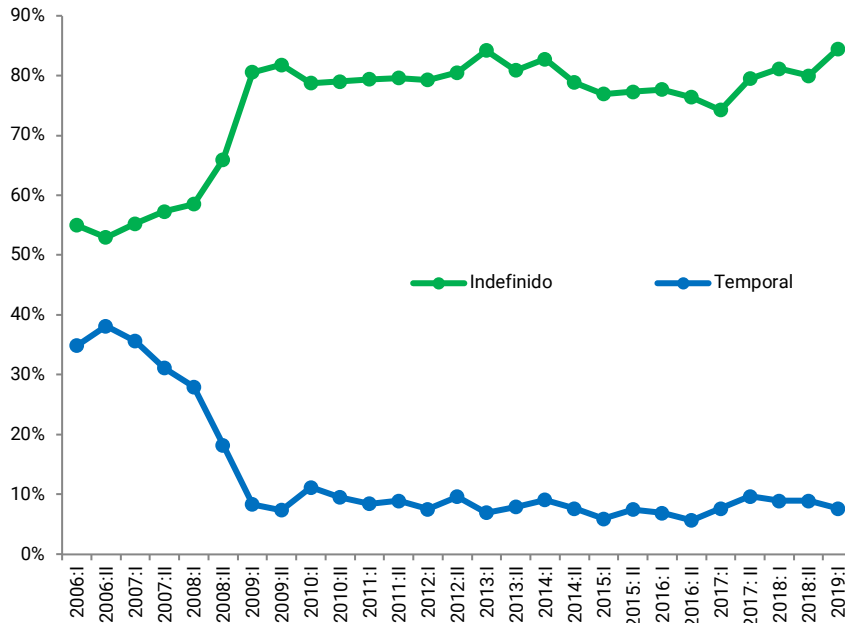
GRÁFICO 7 RATIO PRÉSTAMO A VALOR



En el **GRÁFICO 8** se muestra la distribución de las hipotecas según el **tipo de contrato laboral del hipotecado**. En el primer semestre de 2019, la distribución es la misma que la observada durante los últimos semestres. El porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal fue del 7,6%, mientras que el porcentaje de hipotecados con contrato laboral indefinido fue del 84,4%.

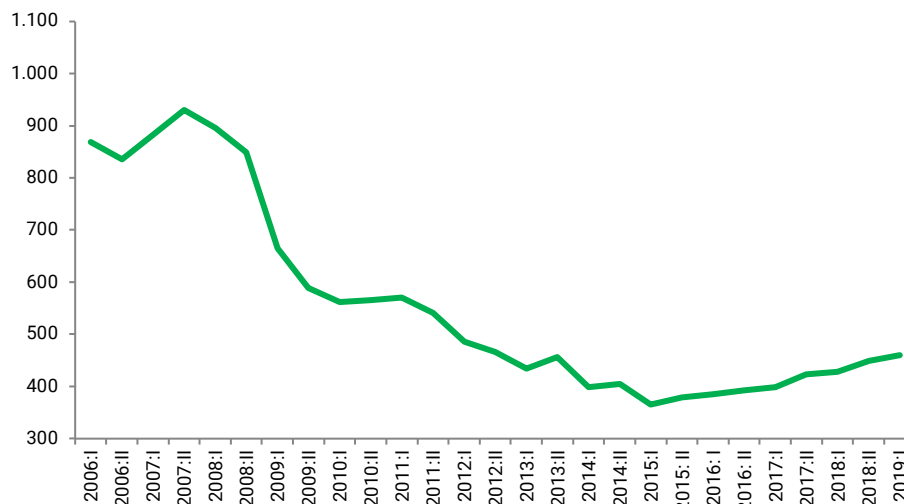
Estos valores son prácticamente idénticos a los del primer semestre de 2018, aunque con un repunte de más de 4 puntos porcentuales en los hipotecados con contrato laboral indefinido. Sin embargo, estos valores contrastan con los observados en años anteriores a la explosión de la burbuja, años en los que el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal llegó a estar cerca del 40% (segundo semestre de 2006).

GRÁFICO 8 TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO



La **cuota mensual de la hipoteca** también ha experimentado caídas importantes, pasando de los 930€/mes (máximo de la serie histórica - segundo semestre de 2007) a 459€/mes en el primer semestre de 2019, dato muy similar al valor del año anterior. Esto supone el valor más alto desde 2013. No obstante, esta magnitud sigue en desaceleración durante los últimos cuatro semestres, condicionada por la desaceleración en la subida que para el mismo periodo se observa en el importe medio de las hipotecas y la caída en el tipo de interés medio. **GRÁFICO 9.**²

GRÁFICO 9 CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA



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

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

Si analizamos la serie que se representa en el **GRÁFICO 10**, se observa que antes de la explosión de la burbuja inmobiliaria dicha ratio se movía entre valores que se acercaban, y a veces superaban, el 60%. Estos valores eran insostenibles.

Sin embargo, a partir de 2009 se observa una caída brusca de casi 20 puntos porcentuales en tan sólo un semestre. Este dato indica la aplicación por parte de bancos y cajas de una política crediticia más ortodoxa en las hipotecas que conceden.

En el primer semestre de 2019 esta ratio fue del 31%, valor similar al que viene registrándose durante los tres últimos años. Dicho valor se puede considerar como propio de un mercado hipotecario conservador.

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

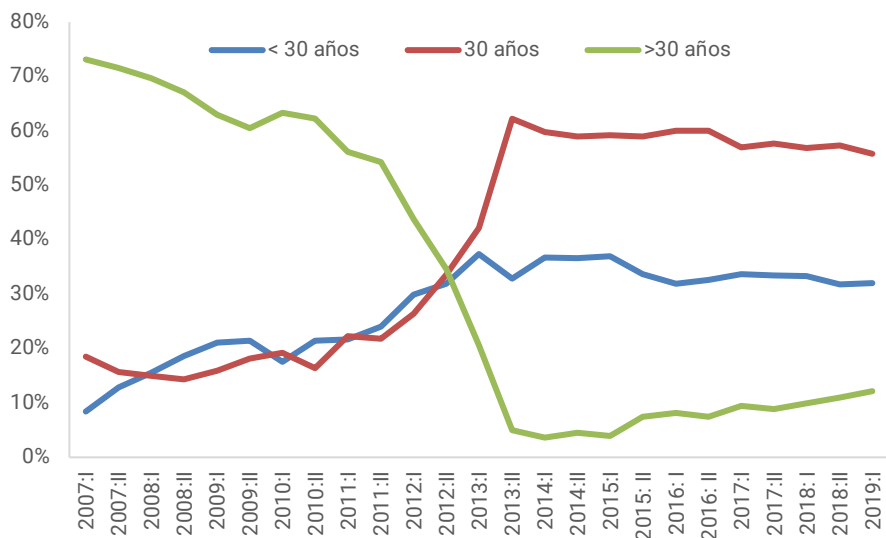


El **GRÁFICO 11** muestra la evolución del **plazo de la hipoteca**. La conclusión general que se desprende es que, al igual que en otras magnitudes mostradas anteriormente, desde 2012 se observa una tendencia muy marcada a conceder hipotecas más cortas.

El porcentaje de hipotecas a menos de 30 años se sitúa por encima del 30%. En el primer semestre de 2012, el porcentaje de este tipo de hipotecas era del 30%, mientras que en el primer semestre de 2019 es del 32%. Entre 2012 y 2019 la evolución del porcentaje de este tipo de hipotecas ha sido prácticamente plana.

Por el contrario, el porcentaje de hipotecas a 30 años, que sufrió una subida importante en 2013 (del 42% al 62%), en el primer semestre de 2019 muestra un valor del 56%, solo 1 punto porcentual menos que ha sido traspasado al porcentaje de hipotecas a más de 30 años, que para el mismo semestre registró un valor del 12%. Este valor supone una subida de 8 puntos porcentuales desde 2013 para este tipo de hipotecas de más larga duración.

GRÁFICO 11
PLAZO DE LA HIPOTECA

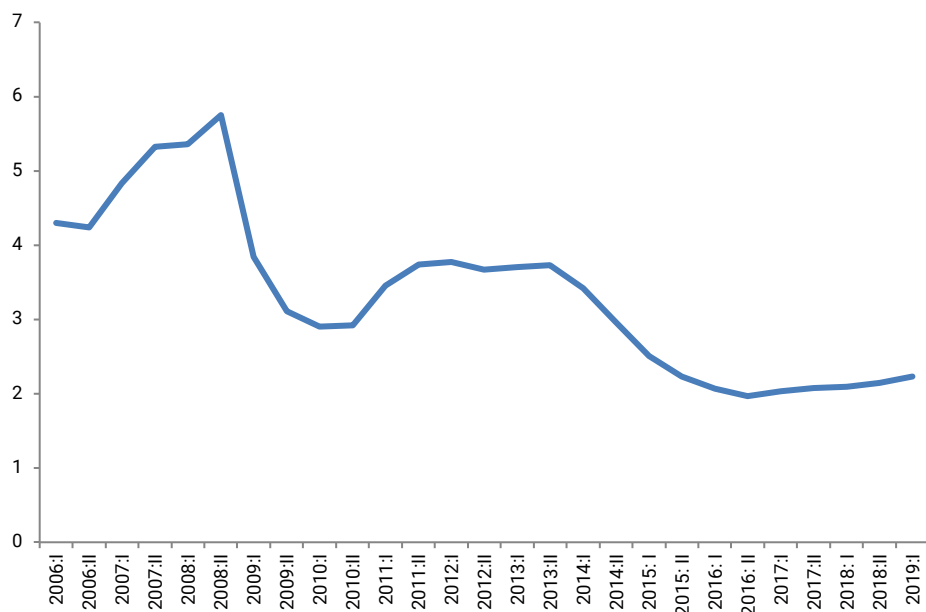


EVOLUCIÓN DE LOS COSTES DE LA HIPOTECA

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

En el **GRÁFICO 12** se muestra la evolución del tipo de interés medio aplicado en las hipotecas utilizadas en este estudio. Tras el estallido de la burbuja, el tipo de interés medio aplicado sobre las hipotecas cayó notablemente, del 5,7% al 3,8% entre el segundo semestre de 2008 y el primer semestre de 2009, manteniéndose a un nivel similar entre 2009 y 2014. De 2014 a 2016 se produce una nueva caída, pasando el tipo medio anual del 3,4% al 1,9%, para finalmente repuntar hasta el 2,2% en el primer semestre de 2019.

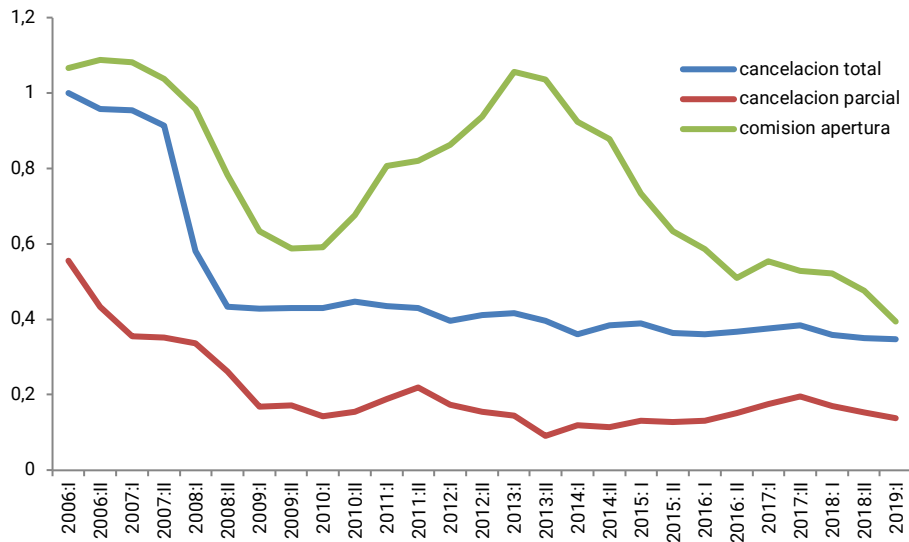
GRÁFICO 12 TIPO DE INTERÉS MEDIO



En el **GRÁFICO 13** se muestran los valores en 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, el valor más bajo de la serie histórica.

Las penalizaciones por cancelación parcial y total se mantienen en valores similares a los tres últimos años. En el primer semestre de 2019, la penalización por cancelación parcial fue del 0,14%, mientras que para la cancelación total fue del 0,35%, valores muy parecidos, aunque algo más bajos, a los observados durante los últimos dos años.

GRÁFICO 13 COMISIONES DE APERTURA Y CANCELACIÓN



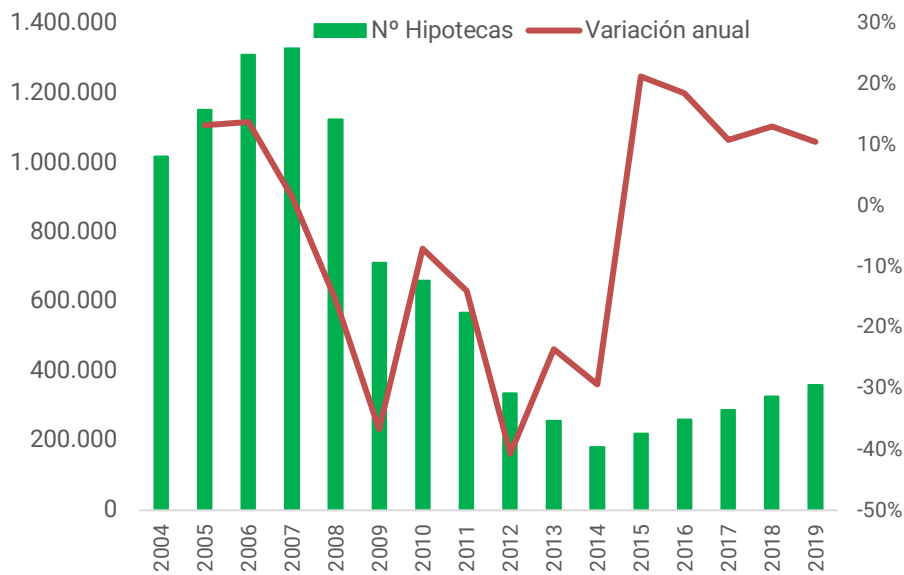
CONCLUSIONES

El importe medio de la hipoteca ha sufrido un descenso continuado desde 2007 hasta 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 de las mismas. Este importe se redujo drásticamente en el momento en el que las entidades decidieron ajustarse más al valor de la ratio préstamo a valor recomendado, por debajo del 80%.

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

Los diferentes indicadores presentados en este análisis sugieren que en la actualidad seguimos con la tendencia alcista iniciada hace cuatro años, pero con una desaceleración continuada. Según el INE (**GRÁFICO 14**), entre abril de 2018 y abril de 2019 el número de hipotecas constituidas para vivienda se incrementó un 10% (de 325.860 a 359.987 operaciones). Esto supone 3 puntos porcentuales menos que la subida anual experimentada durante los dos años anteriores. De esta forma, las cifras ofrecidas por el INE reflejan el estado de desaceleración del mercado hipotecario que se inició en 2015.

GRÁFICO 14 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS



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

Otra conclusión importante que se desprende de nuestro análisis es el hecho de que los bancos han reaccionado al estallido de la burbuja limitando el riesgo de las hipotecas concedidas. Por ejemplo, la ratio préstamo a valor cayó entre 2006 y 2015 un total de 12 puntos porcentuales, y ha pasado del 86% (máximo de la serie histórica) hasta el 73,1% en el primer semestre de 2019. Una ratio préstamo a valor medio entorno al 70% implica un comportamiento muy conservador por parte de las entidades de crédito, ya que está incluso por debajo del 80% (máximo recomendado).

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

Por otro lado, el importe medio de la cuota mensual de la hipoteca ha pasado de su máximo en el segundo semestre de 2007 (930€/mes) a 459€/mes en el primer semestre de 2019. Este valor está en 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 en torno al 30%, situación que, por otro lado, también da muestras del comportamiento conservador de las entidades de crédito iniciado tras el estallido de la burbuja.