



XXIV INFORME
SOBRE EL MERCADO DE LA

Vivienda

SEGUNDO SEMESTRE 2016

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 del IMIE
- Representatividad de la muestra
 - __ Análisis comparativo del precio de la base de datos de Tecnocasa y Kiron con el dato de otras fuentes
- **ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA**
 - __ Evolución de la hipoteca media
 - __ Importe medio de la hipoteca
 - __ Variación interanual
 - __ Importe (€) medio de la hipoteca
- Evolución de los 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 mensuales del hipotecado
 - __ Plazo de la hipoteca
- Evolución del coste de la hipoteca
 - __ Tipos de interés
 - __ Comisiones de apertura y cancelación
- Conclusiones
 - __ Evolución del número de hipotecas constituidas

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El presente informe es el vigésimo cuarto 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 500 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 segundo semestre de 2016 y compara los resultados con el mismo semestre de 2015 (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 estudio, y que marca la diferencia respecto a otros informes del sector, es que es el único que analiza el proceso de compraventa de una vivienda en todas sus fases, es decir, desde que ésta sale al mercado (precio de oferta) hasta que es vendida (precio de venta), sin olvidar tampoco el precio de tasación.

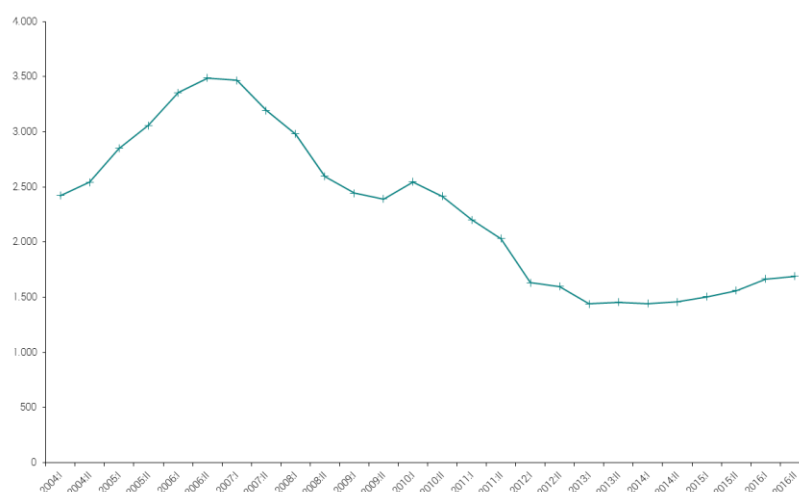
ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

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

En el **GRÁFICO 1** se presenta la evolución desde el primer semestre de 2004 hasta el segundo semestre de 2016. 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 ser ligeramente superior a 3.500€.

Desde entonces y hasta el último dato analizado (1.690€ - segundo semestre de 2016), el precio nominal se ha reducido un 51,56%. De hecho, en la actualidad se encuentra a niveles claramente inferiores al primer dato de la serie histórica (primer semestre de 2004).

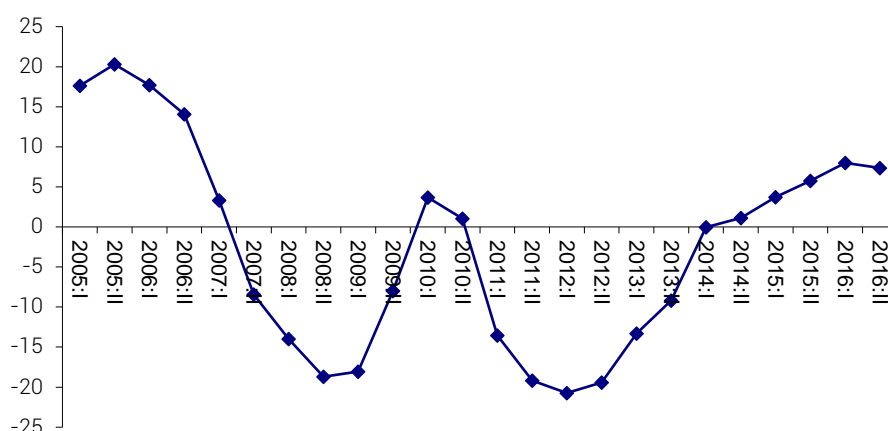
GRÁFICO 1 EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



La tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el segundo semestre de 2016 (**GRÁFICO 2**), al compararlo con el segundo semestre de 2015, es de 7,37%.

Es decir, el precio por metro cuadrado durante el último año ha crecido a una tasa considerable tratándose de un periodo sin inflación, que sigue experimentando una tendencia creciente. De hecho, se consolida, por tanto, una fase en la que el comportamiento del precio de la vivienda será positivo, aunque esta fase continua mucho más avanzada en las grandes capitales y parece apuntar a un estancamiento.

GRÁFICO 2 VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Zaragoza (0,76%) es la población que experimenta una menor tasa de crecimiento del precio de la vivienda (TABLA 1), mientras que la mayor tasa se sigue encontrando en Barcelona (12,64%).

Es el sexto semestre consecutivo en el que Barcelona presenta tasas de crecimiento y es la única población cuya tasa supera los dos dígitos. Barcelona, junto a Madrid y L'Hospitalet de Llobregat, presenta tasas de crecimiento superiores al 5%.

De las ciudades seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, la ciudad con un mayor precio por metro cuadrado en el segundo semestre de 2016 es Barcelona (2.486€).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

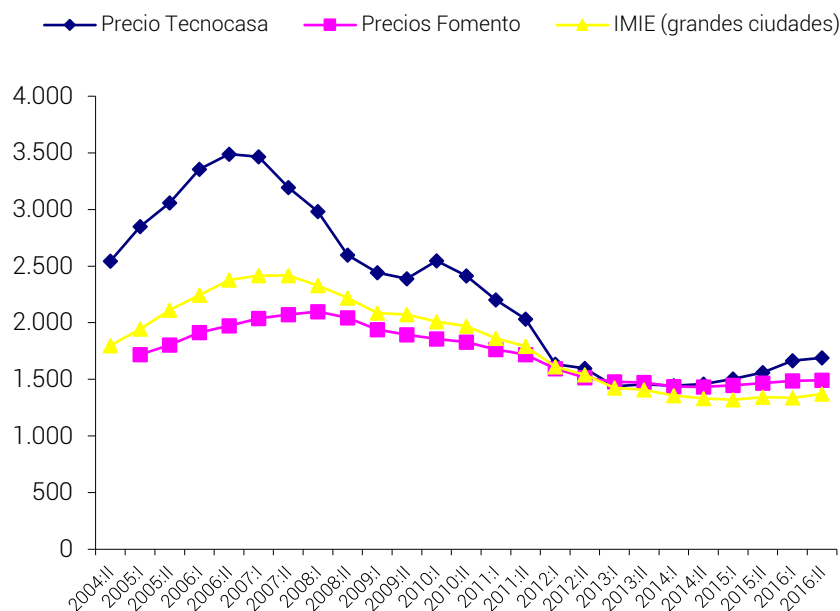
	Segundo semestre de 2015	Segundo semestre de 2016	% variación
Alcorcón	1.610	1.680	4,35
Barcelona	2.207	2.486	12,64
Córdoba	948	968	2,11
Guadalajara	1.000	1.043	4,3
L' Hospitalet de Llobregat	1.385	1.456	5,13
Madrid	1.740	1.859	6,84
Málaga	978	998	2,04
Sevilla	1.146	1.164	1,57
Valencia	798	811	1,63
Zaragoza	1.052	1.060	0,76
TOTAL	1.574	1.690	7,37

CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006), un 51,56% en términos nominales. Esta cifra es muy superior a la que registran los datos oficiales (calculados a partir de precios de tasación) del Ministerio de Fomento (24,36%), 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 42,26%. Ahora bien, todas las fuentes coinciden en que, a pesar de la leve recuperación de los últimos dos años, el precio de la vivienda se sitúa a niveles inferiores a los de principios de 2004.

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



Así, estamos ante el cuarto semestre consecutivo de subida de precios y las subidas son similares a las del semestre anterior, con lo que parece que este ciclo de crecimiento de precios ya ha llegado a su momento más álgido.

Como es habitual, el ajuste finalizó primero en las grandes capitales, por eso son éstas las que presentan una tasa de crecimiento superior. Asimismo, dado que dicho cambio de tendencia se observa primero en los precios de venta, las tasas de crecimiento de los precios según IMIE y el Ministerio de Fomento son inferiores. Mientras la recuperación de la economía española continúe su curso, la pauta continuará, aunque es esperable que a tasas de crecimiento no muy superiores a las ya observadas en los precios de venta (quizás a la baja, al menos en las grandes capitales).

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.

La economía española continúa con su crecimiento. Este hecho se refleja en el mercado de la vivienda y se materializa, por ejemplo, en un aumento del 46% en el año 2015 del número de viviendas iniciadas.

Asimismo, el número de transacciones de vivienda escrituradas en el último año ascendió a 444.276 operaciones, con una mayor proporción de transacciones de vivienda usada, casi 9 a 1. El total de transacciones representa aproximadamente la mitad de la cifra del año 2004, si bien, debe destacarse que se ha producido un incremento del 8% con respecto al número de transacciones del año anterior.

Aunque esta tasa de crecimiento ya es menor que la del año anterior, lo que muestra es que ya no se crece desde mínimos y el crecimiento se desacelera. El mercado de compra de vivienda por parte de extranjeros se mantiene y, según los últimos datos disponibles, representa el 17,7% del total. A ello ayuda que el mercado de viviendas en alquiler mantiene en los tres últimos años una rentabilidad bruta del alquiler muy estable, registrando en el último trimestre un 4,38% (rentabilidad muy superior a la de la mayoría de activos alternativos).

Las estadísticas del Banco de España sobre crédito inmobiliario vivo indican que el mayor volumen de crédito corresponde al destinado a la adquisición de viviendas, que se sitúa en 521.232 millones de euros en el tercer trimestre de 2016. El número de créditos hipotecarios nuevos crece ligeramente pero no es suficiente para compensar las amortizaciones de los créditos anteriores.

No obstante, dicho crédito destinado a la adquisición de vivienda multiplica por cuatro el crédito a la actividad inmobiliaria y por más de 12 al de la construcción y muestra una estructura del crédito inmobiliario más lógica que la habida hace unos años (más basada en la actividad inmobiliaria), tanto la morosidad como las ejecuciones continúan con una tendencia decreciente.

Por lo tanto, todos los datos, incluyendo los relativos a los precios, parecen apuntar a que el crecimiento observado en los últimos años se está estabilizando. Lo cual es bueno porque parece que el sector ya conoce un punto de equilibrio y se muestra ajeno a los excesos del pasado. Así los precios de venta parecen ralentizar su ritmo de crecimiento en el último semestre y eso mismo se aprecia también en los precios de oferta donde el vendedor parece que intuye que la demanda, creciente los últimos años, se está normalizando.

REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En las bases de datos de Tecnocasa y Kiron tenemos información acerca de 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 de tasación con el Ministerio de Fomento y, 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 (1.808€/m²) respecto a idealista.com (2.839€/m²). En el caso del precio de oferta, el crecimiento es inferior al observado en la base de datos de idealista.com.

En cuanto a los **precios de tasación**, se comparan los precios que ofrece la base de datos de Kiron con los precios 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 respecto al dato del Ministerio (2.306€). En el caso del Ministerio, la tasa de crecimiento de las tasaciones medias en España ha sido de 4,37%.

Por último, en cuanto 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 crecimiento del precio. Asimismo, se trata de la comparación donde se deben realizar más supuestos ya que el índice de precios de la vivienda del INE únicamente presenta una desagregación a nivel de Comunidad Autónoma.

TABLA 2
ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE LA BASE DE DATOS DE TECNOCASA Y KIRON CON EL DATO DE OTRAS FUENTES

	Precio de venta		Precio de oferta				Precio de tasación			
	Tecnocasa	INE	Tecnocasa	idealista.com	Kiron	M. Fomento	Tecnocasa	idealista.com	Kiron	M. Fomento
	%	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%
Alcorcón	4,35	7,8	1.697	-2,86	1.749	-3,79	-	-	1.514	2,96
Barcelona	12,64	6,6	2.635	6,77	3.879	14,35	2.341	6,22	2.714	7,67
Córdoba	2,11	1,4	886	-13,73	1.375	1,02	1098	-10,59	1.284	1,5
Guadalajara	4,30	1,3	1.110	5,21	1.248	1,61	-	-	1.042	0,19
L'Hospitalet	5,13	6,6	1.490	-6,7	1.922	11,61	2.079	7,22	1.518	4,02
Madrid	6,84	7,8	1.992	3,8	2.921	3,58	1.951	-7,45	2.565	4,02
Málaga	2,04	1,4	1.086	-1	1.657	1,13	1.215	1,76	1.301	-0,54
Sevilla	1,57	1,4	1.256	2,87	1.824	3,05	1.199	-9,41	1.512	-4,07
Valencia	1,63	1,9	924	14,07	1.504	4,57	-	-	1.208	7,27
Zaragoza	0,76	2	1.108	-7,82	1.357	-2,99	1.289	-9,84	1.217	-5,58
TOTAL	7,37	5,5	1.808	3,75	2.839	6,15	-	-	2.306	4,37

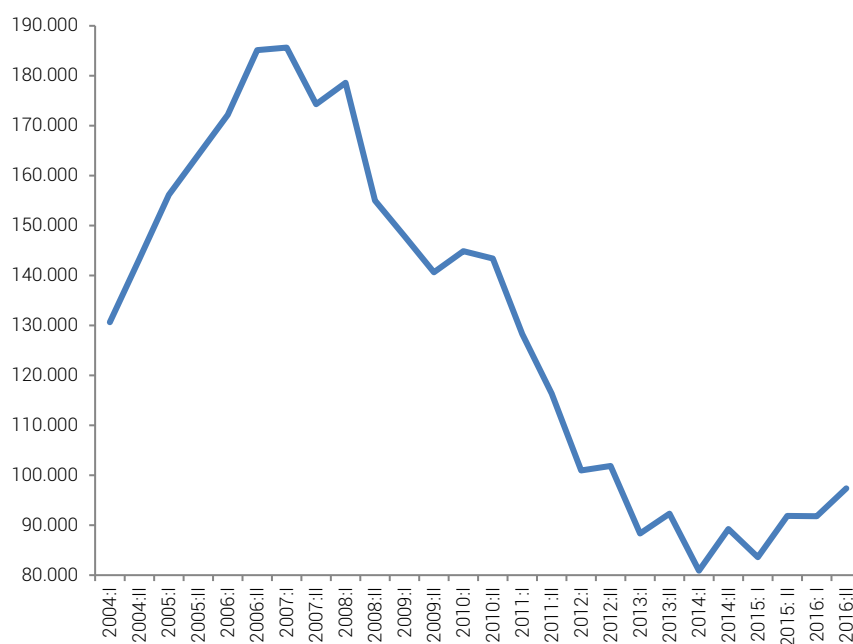
ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA EVOLUCIÓN DE LA HIPOTECA MEDIA

El análisis de la evolución de las hipotecas 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 entre el segundo semestre de 2004 y el segundo semestre de 2016.

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 (185.462€). Desde entonces, y hasta el primer semestre de 2015 (84.455€), el importe medio de la hipoteca ha acumulado una caída agregada del 54%. Sin embargo, durante el segundo semestre de 2015 el importe medio volvió a repuntar (91.863€) y llegó a los 97.348€ en el segundo semestre de 2016, un valor similar al ya alcanzado en el segundo semestre de 2012.

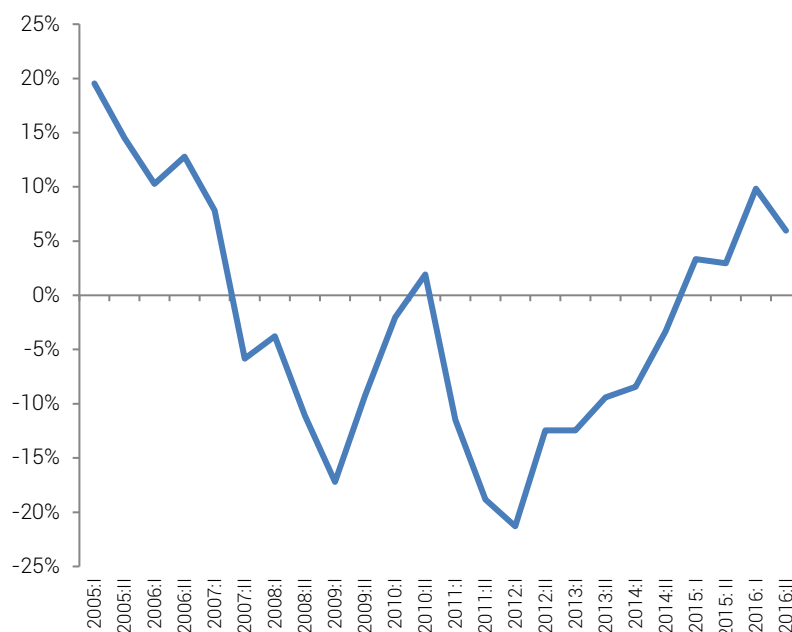
GRÁFICO 4 IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA



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

Durante el segundo semestre de 2016 la hipoteca media experimentó una subida interanual de sólo el 6%, valor muy inferior al incremento interanual experimentado durante el semestre anterior (9,8%). **GRÁFICO 5.**

GRÁFICO 5 VARIACIÓN INTERANUAL



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

En la **TABLA 3** se muestra la evolución durante el último año del importe de la hipoteca media para una selección de poblaciones.

Al igual que para el conjunto de España, en la mayoría de estas poblaciones se han registrado subidas en el importe medio de la hipoteca. Estas subidas han sido más importantes en Alcorcón (13,1%) y Madrid (9,8%). En el resto, el incremento ha sido menos pronunciado y muy similar, varían entre el 4,7% en Málaga y el 5,7% en Barcelona. L'Hospitalet de Llobregat es la ciudad con una subida más tenue (1,9%), mientras que Sevilla es la única población que ha experimentado una bajada (-2,2%). Finalmente, para el conjunto de ciudades seleccionadas, la subida interanual fue del 6%.

TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

	2º semestre de 2015	2º semestre de 2016	% variación
Alcorcón	101.478	114.725	13,1
Barcelona	112.844	119.223	5,7
Córdoba	73.983	78.032	5,5
L'Hospitalet de Llobregat	106.340	108.411	1,9
Madrid	87.660	96.223	9,8
Málaga	77.126	80.743	4,7
Sevilla	79.697	77.949	-2,2
Zaragoza	65.927	69.431	5,3
Total	91.863	97.348	6,0

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

EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO

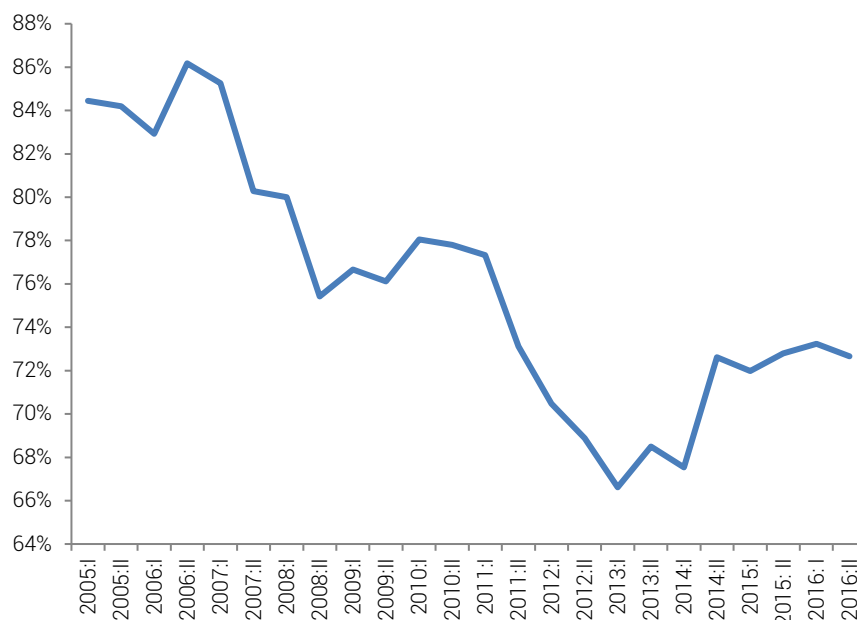
En esta sección presentamos la evolución de algunos indicadores de riesgo de una hipoteca.

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 lo largo de los últimos años.

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

La evolución de los indicadores de riesgo sugiere que los bancos siguen en una línea más ortodoxa en lo referente a los criterios de calidad crediticia que ya se inició en 2007, justo un año antes de la explosión de la burbuja inmobiliaria. Así, en el segundo semestre de 2016, la evolución del **préstamo a valor** sigue en la misma línea de los cuatro últimos semestres, con un valor cercano al 73% - **GRÁFICO 6**.

GRÁFICO 6 RATIO PRÉSTAMO A VALOR



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

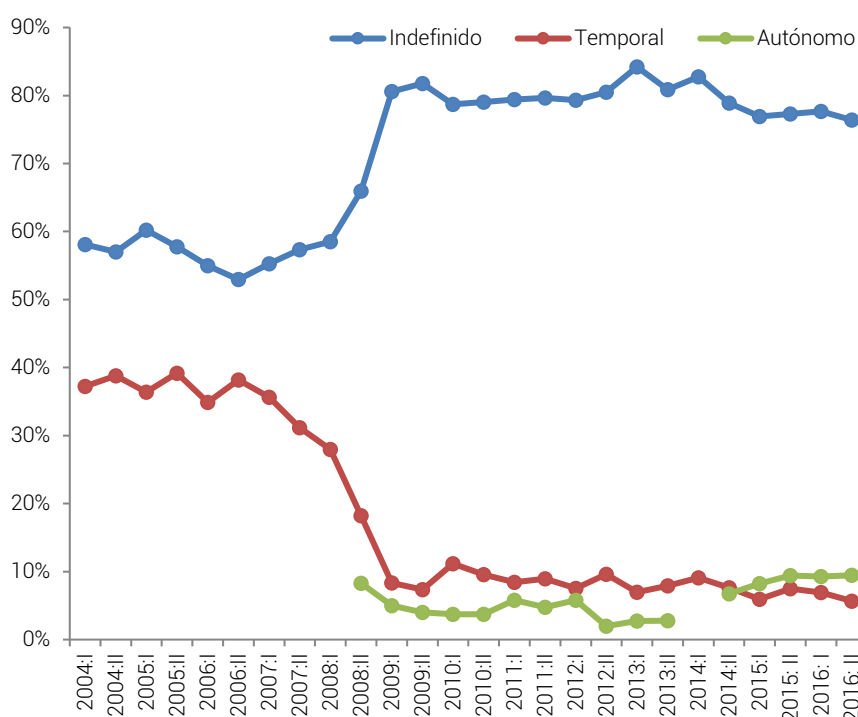
De igual forma, el porcentaje de hipotecados con **contrato laboral** temporal, que empezó a disminuir drásticamente poco antes del estallido de la burbuja inmobiliaria (año 2007), sigue en la misma tónica que viene observándose desde 2009.

Entre el segundo semestre de 2009 (8,3%) y el segundo semestre de 2016 (5,6%) la evolución de dicha tasa ha seguido a la baja, alcanzándose el mínimo durante el segundo semestre de 2016.

El patrón de las hipotecas concedidas a personas con contrato laboral indefinido es el opuesto, es decir, fuerte incremento entre 2007 y 2009, del 51% al 82%, y patrón plano entre 2009 y 2016.

En el segundo semestre de 2016, la tasa de hipotecados con contrato laboral indefinido es ligeramente superior al 76,4%, una tasa muy parecida a la registrada en los cinco semestres anteriores - **GRÁFICO 7**.

GRÁFICO 7 TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO

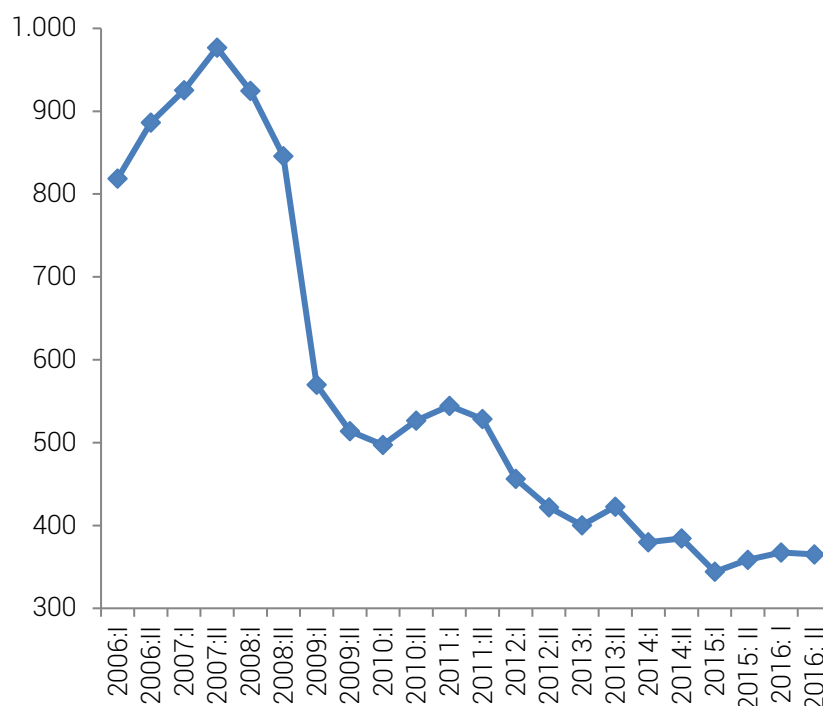


Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa

La **cuota mensual de la hipoteca** también ha experimentado caídas importantes, pasando de 976€/mes (máximo de la serie histórica - segundo semestre de 2007) a 365€/mes en el segundo semestre de 2016, valor idéntico al observado en el semestre anterior y en línea con lo observado en los últimos tres años - **GRÁFICO 8**.²

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

GRÁFICO 8 CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA



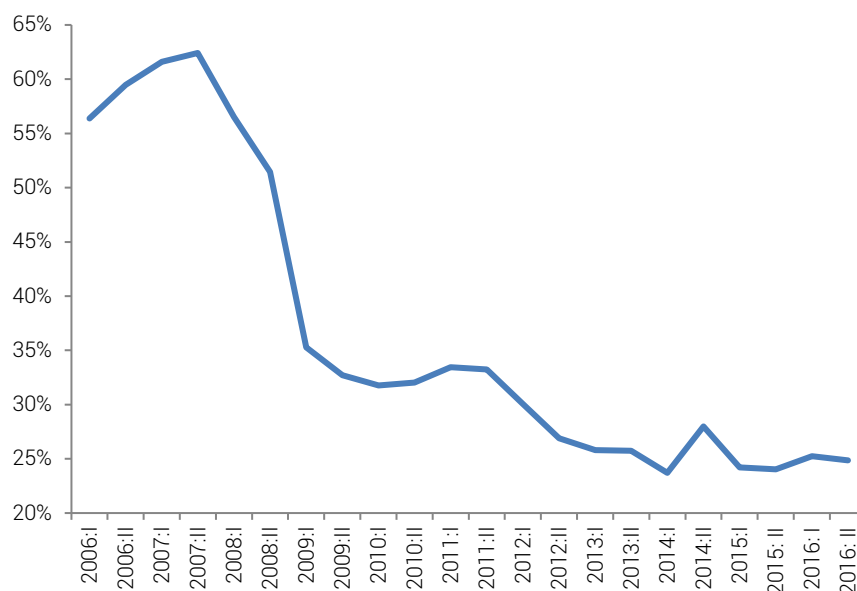
Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa

La **ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado** es también uno de los indicadores más relevantes del riesgo de una hipoteca. Para minimizar el riesgo de impago, se recomienda que dicho ratio no sea superior al 30-35%.

Si analizamos la serie que se representa en el **GRÁFICO 9**, se observa que antes de la explosión de la burbuja inmobiliaria, dicho ratio se movía entre valores que se acercaban, y a veces incluso superaban, el 60%. Estos valores son del todo insostenibles. Sin embargo, a partir de 2009, después del estallido de la burbuja, se observa una caída brusca de casi 20 puntos porcentuales en tan solo un semestre. Este dato indica que los bancos comenzaron abruptamente a aplicar la ortodoxia crediticia que debieron haber aplicado desde un inicio.

En el segundo semestre de 2016 la ratio fue del 25%, valor muy similar al que viene registrándose desde 2012. Dicho valor se puede considerar como un valor propio de un mercado hipotecario conservador.

GRÁFICO 9 RATIO CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA / INGRESOS MENSUALES DEL HIPOTECADO



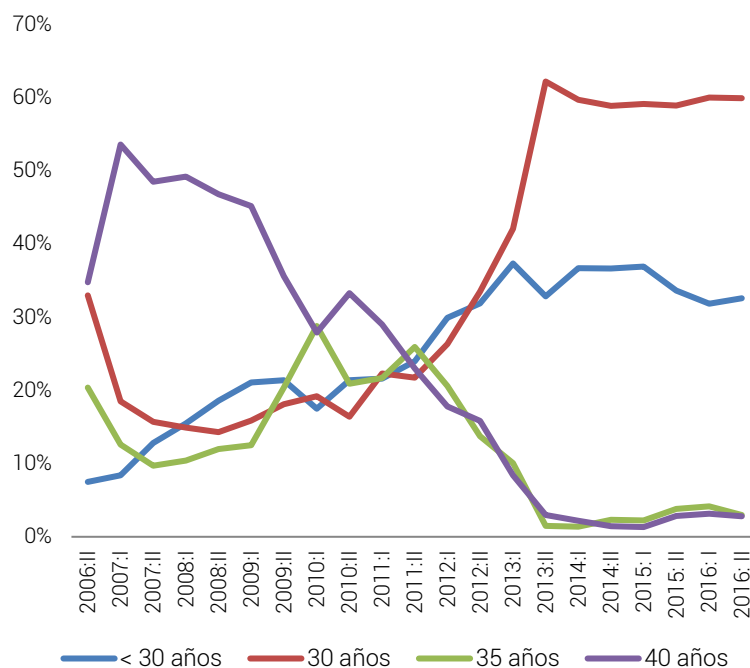
Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Grupo Tecnocasa

Los **GRÁFICOS 10 y 11** muestran la evolución del **plazo de la hipoteca**. La conclusión que se desprende es que desde 2009 se observa una tendencia muy marcada a conceder hipotecas más cortas.

En el primer semestre de 2016, el 60% de las hipotecas eran a 30 años, mientras que el 32% lo eran a menos de 30 años. Estos valores se han vuelto a repetir con exactitud durante el segundo semestre de 2016. Sin embargo, el porcentaje de hipotecas a 35 y 40 años, que repuntaron muy ligeramente durante el primer semestre de 2016, ha vuelto bajar muy ligeramente durante el segundo semestre de 2016, situándose en ambos casos en valores cercanos al 3%.

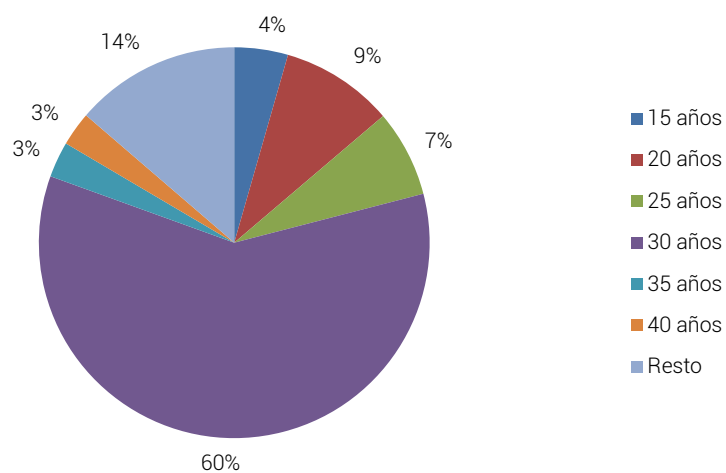
Como ya se ha dicho con anterioridad, durante el segundo semestre de 2016 las hipotecas a 30 años eran las más frecuentes (60%), sin embargo también han proliferado mucho las hipotecas a menos de 30 años. Por ejemplo, las hipotecas a 15 años suponían un 4% del total, las de 20 años un 9% y las de 25 años un 7%. **GRÁFICOS 10 y 11.**

GRÁFICO 10
PLAZO DE LA HIPOTECA



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

GRÁFICO 11
PLAZO DE LA HIPOTECA



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

EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA

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

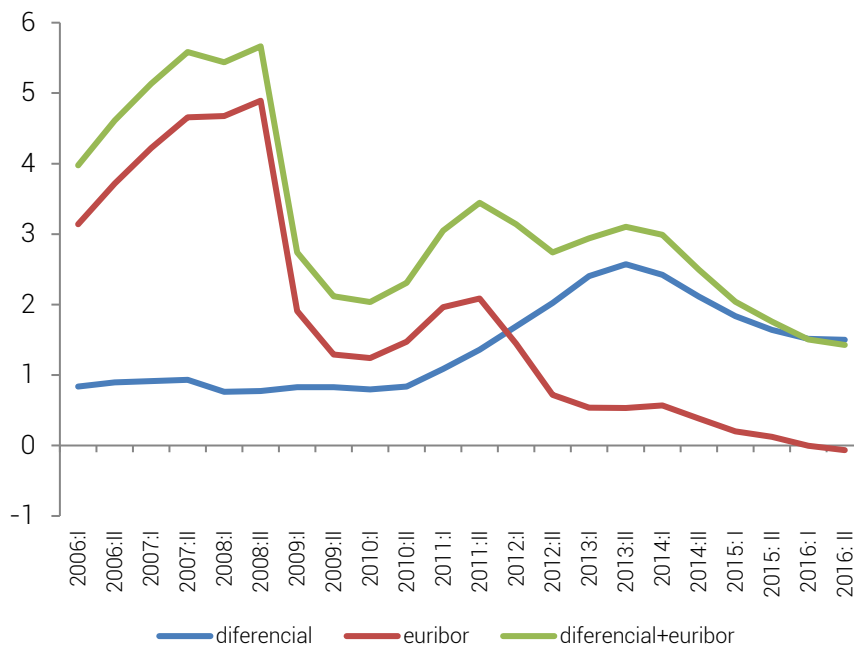
En el **GRÁFICO 12** se muestra la evolución del tipo de interés. A partir de 2010 se observa un incremento destacable en el tipo diferencial para compensar la gran caída en el tipo de referencia (Euribor). Sin embargo, desde el primer semestre de 2014 hasta ahora, se ha producido por sexto semestre consecutivo una caída en el tipo diferencial, llegando a ser del 1,50% en el segundo semestre de 2016. No obstante, este valor es prácticamente idéntico al observado durante el semestre anterior.

Durante el segundo semestre de 2016, el Euribor medio del semestre sigue en valores negativos por segundo semestre consecutivo (-0,066%). Así pues, el tipo medio (Euribor + diferencial) de las hipotecas se sitúa en 1,42%, siendo este el valor mínimo de la serie histórica.

En el **GRÁFICO 13** 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 0,50% en el segundo semestre de 2016, el valor más bajo de la serie histórica.

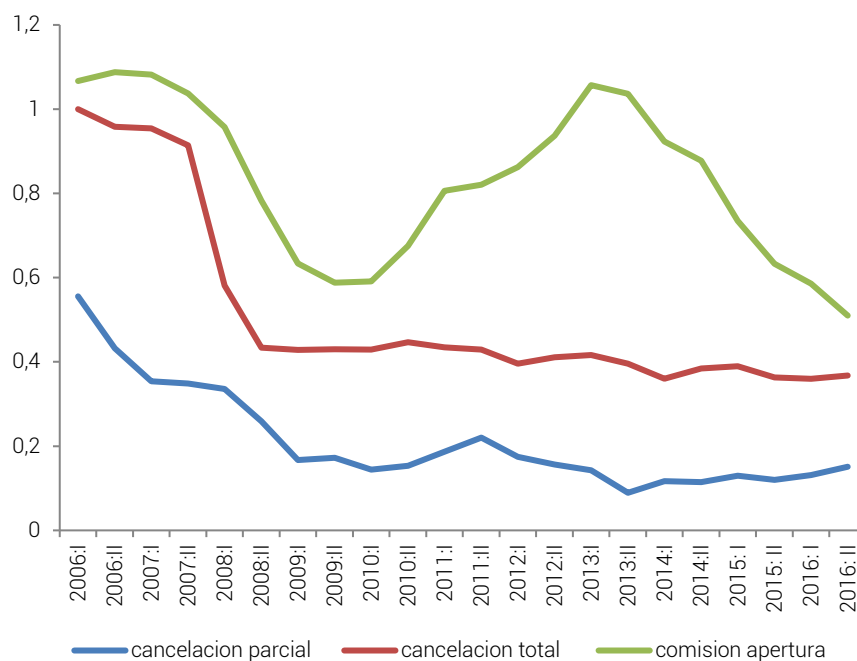
Las penalizaciones por cancelación parcial y total se mantienen en valores similares a los de los tres últimos años. En el segundo semestre de 2016 la penalización por cancelación parcial fue del 0,15%, mientras que para la cancelación total fue del 0,36%, valores muy parecidos a los observados en el trimestre anterior.

GRÁFICO 12
TIPOS DE INTERÉS



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

GRÁFICO 13
COMISIONES DE APERTURA Y CANCELACIÓN



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

CONCLUSIONES

El importe medio de la hipoteca ha sufrido un descenso continuado desde 2007 hasta 2014. El decrecimiento viene dado como consecuencia dos factores; por un lado, la caída del precio de la vivienda; por otro lado, la decisión de los bancos de disminuir el riesgo de las hipotecas que conceden, reduciendo el importe de las mismas.

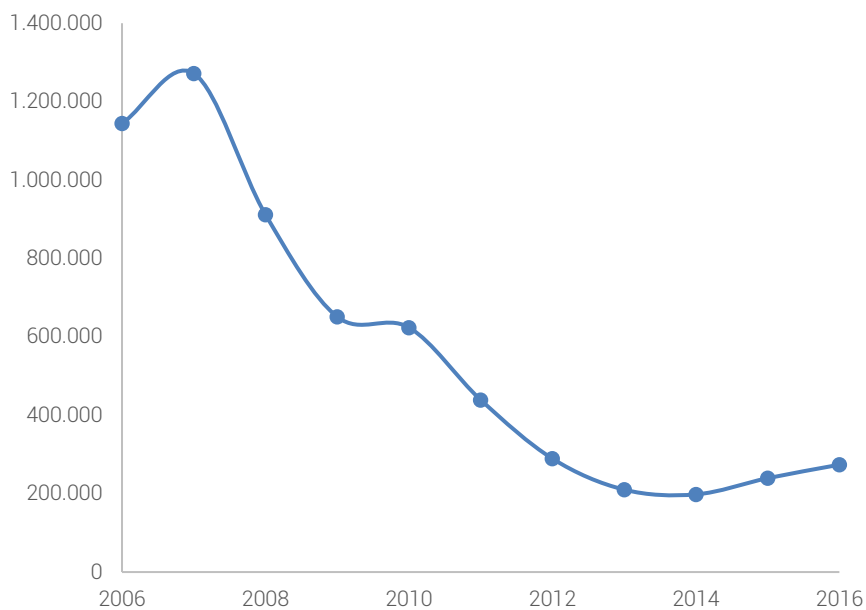
Sin embargo, y como consecuencia de la decisión de eliminar las deducciones fiscales por compra en 2010, la caída del importe sufrió una desaceleración debido al incremento de la demanda de vivienda en propiedad, y la consecuente desaceleración en la caída del precio. En el primer semestre de 2015 (1,7%), la hipoteca media experimentó su primer incremento interanual desde 2007. Dicho cambio en la tendencia se ha visto reforzado por los incrementos interanuales observados en el segundo semestre de 2015 (5,4%) y segundo semestre de 2016 (4,3%).

Los diferentes indicadores sobre el mercado hipotecario presentados en este análisis sugieren que se comienzan a observar síntomas de cierta recuperación en el sector.

Según datos del INE (**GRÁFICO 14**), entre octubre de 2014 y octubre de 2015, el número de hipotecas constituidas creció casi un 20% (de 198.075 a 239.400 operaciones). Por el contrario, entre octubre de 2015 y octubre de 2016 se produjo una desaceleración en el crecimiento del número de hipotecas, aumentando éstas un 14% (de 239.400 a 273.777 operaciones).

Esta desaceleración podría sugerir que el ciclo expansivo que llevamos experimentado en los últimos dos años podría finalizar relativamente pronto, sin que éste llegue a experimentar las cifras del boom inmobiliario que experimentó España entre los años 2000 y 2007.

GRÁFICO 14 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO HIPOTECAS CONSTITUIDAS



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

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 ha caído entre 2006 y 2015 un total de 13 puntos porcentuales, del 86% (máximo de la serie histórica) hasta el 73% en el segundo semestre de 2016. Un préstamo a valor medio entorno al 70% implica un comportamiento muy conservador por parte de las entidades de crédito. 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. Así pues, el porcentaje de hipotecados con contrato temporal descendió entre 2005 y 2016 del 38% al 5,7%.

Por otro lado, tanto el decrecimiento progresivo en los tipos de interés como en el importe de la hipoteca ha llevado a una reducción remarcable de la cuota media mensual, pasando ésta de su máximo en el segundo semestre de 2007 (976€/mes) a 365€/mes en el segundo semestre de 2016. Esta circunstancia hace que la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado esté por debajo del 25%, situación por otro lado, que también da muestras del comportamiento más conservador de las entidades de crédito.