

PRIMER SEMESTRE DE 2018

XXVII 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 de IMIE
- **REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA**
 - __ Análisis comparativo del precio de las bases de datos de Tecnocasa y Kiron con otras fuentes
- **ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA**
 - __ Evolución de la hipoteca media
 - __ Importe medio de la hipoteca
 - __ Evolución de las hipotecas en Madrid y Barcelona
- **EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO**
 - __ Ratio préstamo a valor
 - __ Tipo de contrato laboral del hipotecado
 - __ Cuota mensual de la hipoteca
 - __ Ratio - cuota mensual de la hipoteca // ingresos 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 séptimo 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 570 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 2018 y compara los resultados con el mismo semestre de 2017 (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 el precio de tasación.

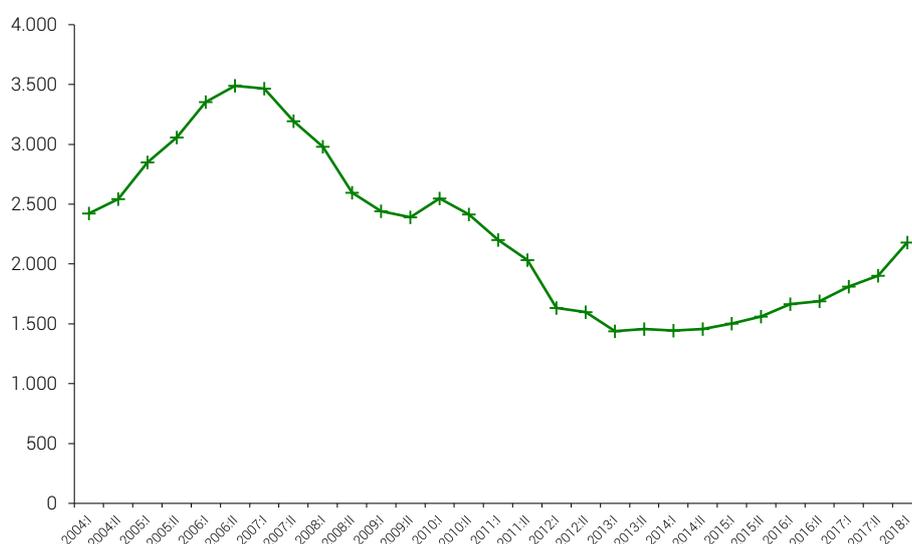
ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

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.

El **GRÁFICO 1** presenta la evolución desde el primer semestre de 2004 hasta el primer semestre de 2018. En el gráfico 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€.

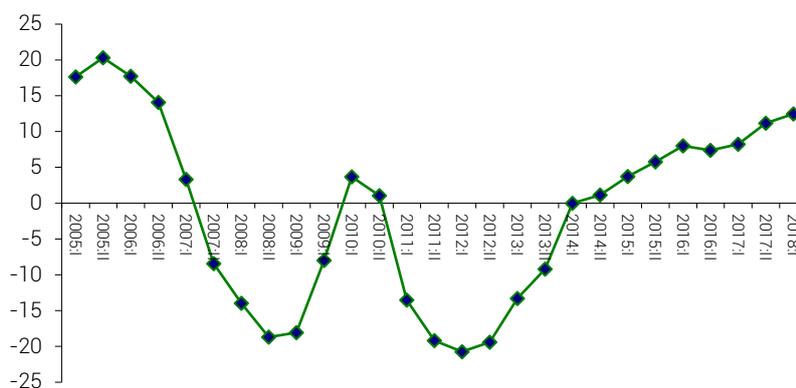
Desde entonces, y hasta el último dato analizado (2.180€ - primer semestre de 2018), el precio nominal se ha reducido un 37,52%. En la actualidad se encuentra a niveles inferiores al primer dato de la serie histórica (primer semestre de 2004).

GRÁFICO 1 EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



La tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el primer semestre de 2018 (**GRÁFICO 2**), al compararlo con el primer semestre de 2017, es de 12,46%. Es decir, el precio por metro cuadrado durante el último año ha crecido a una tasa considerable tratándose de un periodo sin inflación. Dicha tasa sigue experimentando una tendencia creciente. De hecho, para encontrar una tasa de variación similar nos tendríamos que remontar a 2006.

GRÁFICO 2 VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Guadalajara (1,19%) es la población que experimenta una menor tasa de crecimiento del precio de la vivienda (**TABLA 1**), mientras que la mayor tasa está en Móstoles (15,42%). En este semestre se observan tasas de crecimiento de dos dígitos en la mayoría de poblaciones analizadas.

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 2018 es Barcelona (3.213€).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

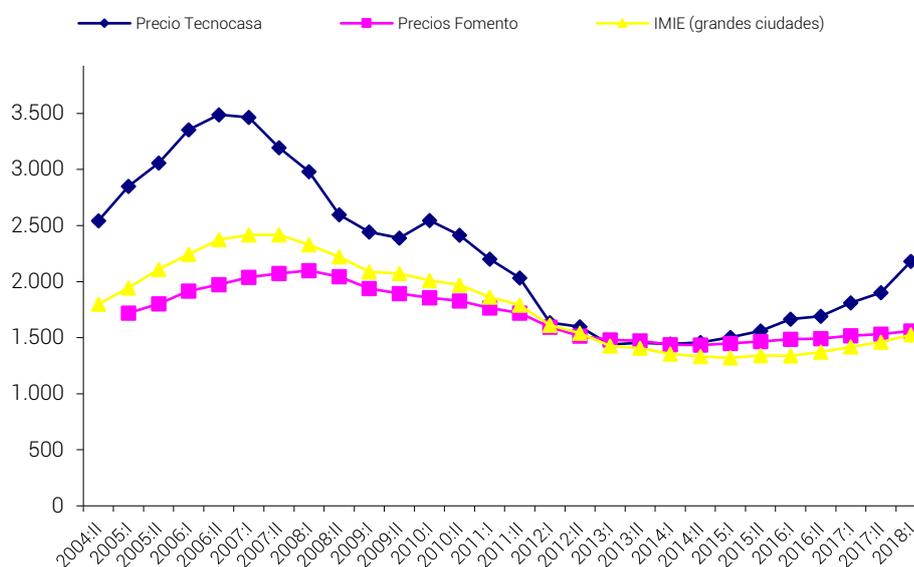
	PRIMER SEMESTRE DE 2017	PRIMER SEMESTRE DE 2018	% VARIACIÓN
Alcalá de Henares	1.286	1.435	11,59
Alcorcón	1.852	1.970	6,37
Alicante	701	765	7,75
Barcelona	2.847	3.213	12,86
Córdoba	1.025	1.150	12,2
Guadalajara	1.091	1.104	1,19
Hospitalet de Llobregat	1.672	1.881	12,5
Madrid	2.157	2.445	13,35
Málaga	1.130	1.269	12,29
Móstoles	1.349	1.557	15,42
Sevilla	1.165	1.288	10,56
Talavera de la Reina	538	550	2,23
Valencia	999	1.136	13,74
Zaragoza	1.132	1.207	6,63
TOTAL	1.934	2.180	12,46

CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006) un 37,52%. Esta cifra es sensiblemente superior a la calculada a partir de precios de tasación del Ministerio de Fomento (20,99%), 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 35,78%, 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 DE IMIE



No obstante, ya hace más de 4 años de crecimiento de los precios de la vivienda y, de hecho, se trata del semestre con un mayor porcentaje de crecimiento desde 2006. En este sentido, parece que el momento más álgido de este ciclo expansivo no ha llegado todavía. Las tasas de crecimiento de los precios según IMIE y Fomento son inferiores, pues el precio de venta es un indicador adelantado de estos dos.

En este semestre se observa como, a pesar de que continúa con fuerza el crecimiento de los precios en las dos grandes capitales, las tasas de crecimientos más elevadas se observan también en otras grandes ciudades, lo que muestra un cambio de tendencia en el liderazgo del crecimiento de los precios respecto a semestres anteriores.

Mientras el crecimiento de la economía española continúe su curso, la pauta continuará, aunque es esperable que las tasas de crecimiento no sean muy superiores a las ya observadas en los precios de venta (quizás a la baja, al menos en las grandes capitales). Es esperable que esto sea así ya que el esfuerzo necesario para comprar una vivienda entendido como el cociente entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible ha aumentado en un año del 6,7 a 7,2.

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.

Así, el dinamismo de la economía se refleja en el mercado de la vivienda y se materializa, por ejemplo, en un aumento del 21% del número de viviendas iniciadas. Asimismo, el número de transacciones aumenta por encima del 16%, aunque apenas supera la mitad de las que había en el pico de la burbuja. Los nuevos créditos hipotecarios para adquisición de vivienda también crecen rápido (a pesar de la corrección de marzo), pero el crédito total destinado a adquisición de vivienda sigue cayendo: se siguen cancelando más préstamos que los nuevos que se firman.

A lo largo de los últimos años la dispersión de precios ha aumentado mucho desde que se alcanzó el valle más bajo de la crisis inmobiliaria. Esto quiere decir que, mientras los precios en algunas localidades (Madrid, Barcelona y sus áreas metropolitanas) han estado creciendo con fuerza, los precios en el resto del país han estado bastante estancados hasta el último año (y no en todas las localidades). De hecho, uno de los riesgos potenciales es que el incremento de los alquileres en estas capitales está generando un fenómeno de gentrificación muy discutido en los medios de comunicación.

Otro elemento importante para explicar la compra selectiva en algunos lugares de España es la existencia de un número significativo de inversores (extranjeros, pequeños ahorradores, jubilados...). A ello ayuda que el mercado de la vivienda en alquiler mantiene en los tres últimos años una rentabilidad bruta muy estable, registrando en el último trimestre un 4,1% (rentabilidad muy superior a la de la mayoría de activos alternativos, especialmente las cuentas de ahorro).

Además, en algunas zonas de las grandes ciudades con mayor incremento de precios, los alquileres turísticos están ofreciendo una rentabilidad por encima de los dos dígitos. En definitiva, alrededor del 30% de las viviendas de segunda mano las compran inversores. Los riesgos de contagio financiero de una supuesta burbuja son, en esta ocasión, mínimos.

Por último, en relación a la influencia de la incertidumbre política, los efectos del procés en las localidades catalanas se han reducido de forma muy significativa en lo que va de año. Así, las reducciones en los precios (tanto de venta como de salida) observadas en el último trimestre de 2017 y comentadas en el anterior informe, ya se han dado la vuelta. En este sentido, según nuestros datos, en Barcelona, en este primer semestre de 2018 (al compararlo con el primer semestre de 2017) los precios de venta han crecido un 12,86%, mientras que el precio de oferta lo ha hecho un 6,35%.

REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En las bases de datos de Tecnocasa y Kiron tenemos información sobre el precio 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**, con los datos del INE.

Se observa que el **precio de oferta** es, de media, significativamente menor en la base de datos de Tecnocasa (2.293€/m²) respecto a idealista.com (3.080€/m²). En este caso, el crecimiento es también superior en el caso del portal inmobiliario.

En cuanto al **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 tasación por ciudades representativas, no se ha podido realizar la comparación con Fomento (2.391€). En el caso de Fomento, la tasa de crecimiento ha sido de 8,72%.

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 únicamente presenta una desagregación a nivel de CCAA.

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		Tecnocasa		idealista.com		Kiron		Fomento	
	%	%	€/m2	%	€/m2	%	€/m2	%	€/m2	%
Alcalá de Henares	11,59	10,2	1.603	19,18	1.628	7,92	-	-	1.433	4,98
Alcorcón	6,37	10,2	2.001	1,27	2.032	13,58	-	-	1.766	2,63
Alicante	7,75	3,4	755	-0,92	1.345	8,98	-	-	1.123	4,42
Barcelona	12,86	8,6	3.299	6,35	4.334	16,82	3.899	15,5	3.084	8,15
Córdoba	12,2	4,1	1.222	5,62	1.369	1,57	1.284	6,64	1.263	2,98
Guadalajara	1,19	0,2	1.172	0,51	1.329	4,82	-	-	1.129	3,59
Hospitalet de Llobregat	12,5	8,6	1.934	9,33	2.274	16,82	2.219	-	1.856	13,41
Madrid	13,35	10,2	2.622	15,46	3.540	21,28	2.340	-	2.924	10,27
Málaga	12,29	4,1	1.228	0,08	2.030	20,4	1.245	-	1.506	10,44
Móstoles	15,42	10,2	1.662	11,32	1.565	9,92	1.744	-	1.423	7,98
Sevilla	10,56	4,1	1.367	9,54	1.851	1,06	1.227	-0,4	1.468	-1,12
Talavera de la Reina	2,23	0,7	579	-5,24	682	-1,81	-	-	677	-0,37
Valencia	13,74	3,4	1.272	11,87	1.743	13,37	-	-	1.235	2,46
Zaragoza	6,63	3,1	1.229	3,8	1.432	5,85	1.310	-	1.029	15,78
TOTAL	12,46	6,2	2.293	10,4	3.080	16,53	-	-	2.391	8,72

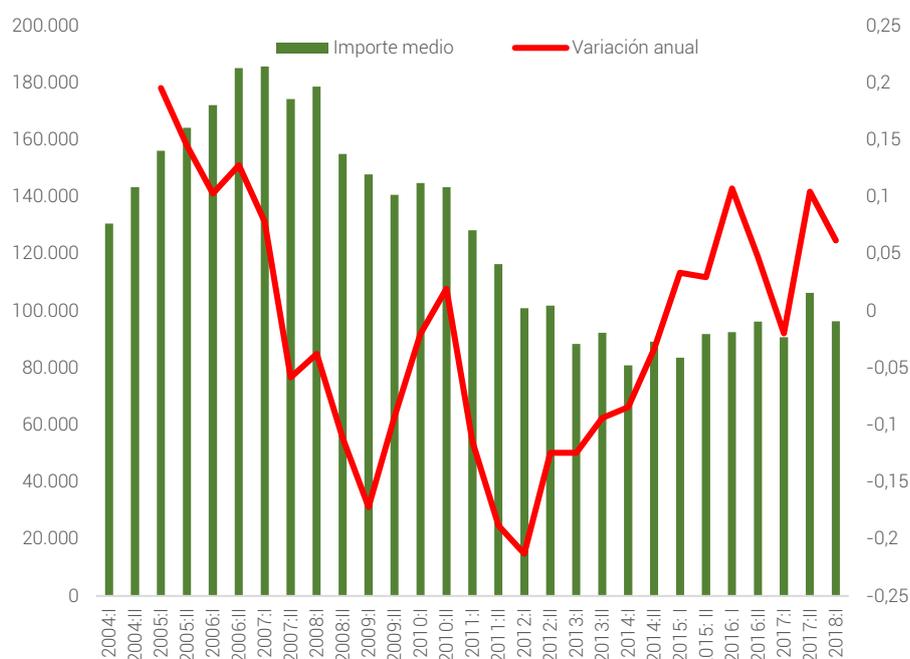
ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA EVOLUCIÓN DE LA HIPOTECA MEDIA

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 entre el primer semestre de 2006 y el primer semestre de 2018.

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 significó una caída acumulada del 56%. En la actualidad, primer semestre de 2018, la hipoteca media se sitúa en 96.348€.

En el último año, el importe medio de la hipoteca ha experimentado un crecimiento interanual de casi el 6,2%, dos puntos porcentuales menos que hace un año.

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. En la línea de lo observado en el gráfico anterior, este año el crecimiento interanual de la hipoteca media para el conjunto de estas poblaciones (6,2%) es notablemente menor que el observado en el anterior informe (10,4%).

Las subidas interanuales más importantes se encuentran en Leganés (24,4%), Barcelona (16,5%), Zaragoza (12,2%) y algunas capitales andaluzas: Córdoba (16,7%) y Huelva (18,6%). En comparación con el año anterior, en Madrid (6,6%), la hipoteca media ha caído porcentualmente más de la mitad. El resto de ciudades analizadas en la **TABLA 3** presentan una subida interanual moderada, entre el 1,8% y el 8,1%. Por el contrario, en Móstoles (-3,5%) el importe medio de la hipoteca ha caído.

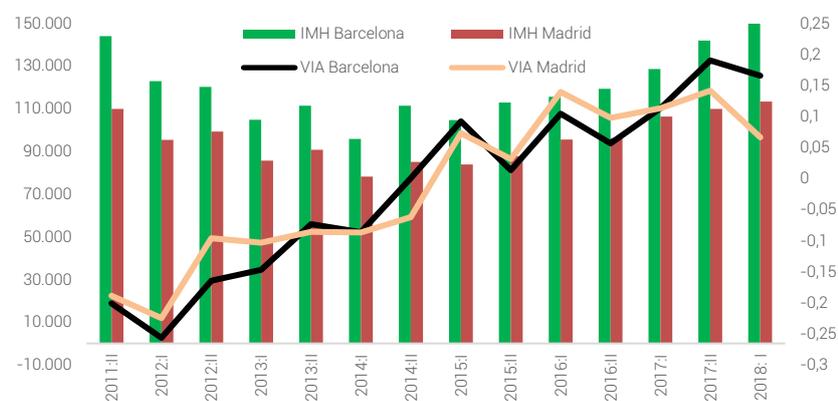
TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA

	PRIMER SEMESTRE DE 2017	PRIMER SEMESTRE DE 2018	% VARIACIÓN
Alcorcón	108.611	111.119	2,3
Barcelona	128.498	149.722	16,5
Córdoba	75.488	88.096	16,7
Hospitalet de Llobregat	111.366	113.395	1,8
Huelva	53.054	62.917	18,6
Leganés	69.258	86.137	24,4
Madrid	106.208	113.247	6,6
Málaga	80.695	84.467	4,7
Móstoles	95.965	92.569	-3,5
Sevilla	77.461	83.715	8,1
Valencia	74.751	78.326	4,8
Zaragoza	63.720	71.466	12,2
Total	90,752	96.348	6,2

Si bien la subida interanual es menor entre los primeros semestres de 2017 y 2018 que entre los segundos semestres de 2016 y 2017, motivada por el menor crecimiento en Madrid, la ciudad que aporta más observaciones, en Barcelona la subida sigue. Otras ciudades con subidas superiores a las del año anterior: Zaragoza, Sevilla, Málaga y Córdoba.

El **GRÁFICO 5** realiza una comparación entre Barcelona y Madrid. Es notable la desaceleración de Madrid. El primer semestre de 2018 (113.247€) se ha situado al nivel del segundo semestre de 2011 (109.782€). Aunque con valores algo menores, la situación en Barcelona es parecida. El importe medio en el primer semestre de 2018 es de 149.722€, situándose al nivel del segundo semestre de 2011 (143.685€). En cualquier caso, desde el segundo semestre de 2011 la tendencia es alcista, con algo más de desaceleración en Madrid.

GRÁFICO 5
EVOLUCIÓN DE LAS HIPOTECAS EN MADRID Y BARCELONA



IMH (importe medio de la hipoteca) // VIA (variación interanual)

EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO

En este apartado 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 una hipoteca.

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 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 2018, la evolución de la **ratio préstamo a valor** sigue en la misma línea de los últimos cinco semestres, con un aproximado del 72%. Este es el valor que se observa de forma regular desde el segundo semestre de 2014. **GRÁFICO 6**

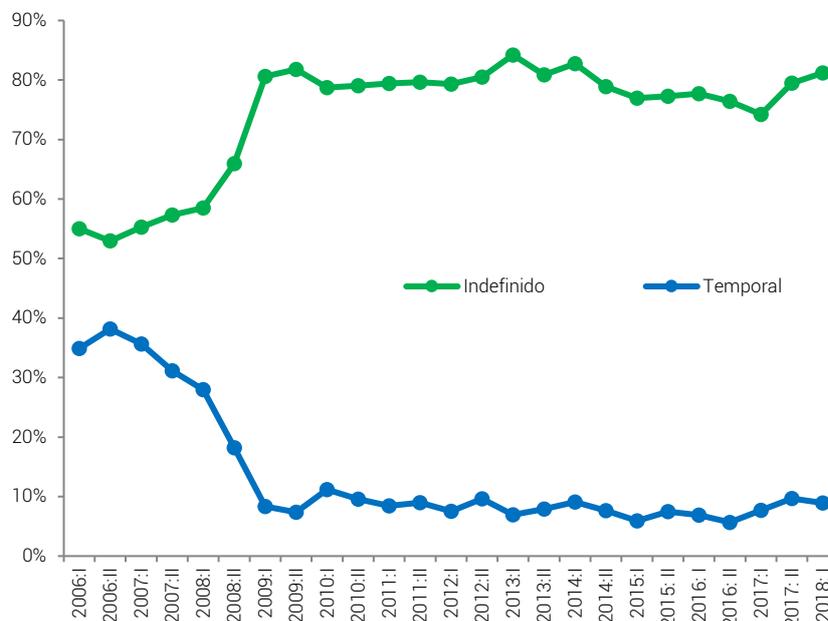
GRÁFICO 6
RATIO PRÉSTAMO A VALOR



Al igual que sucedió en el semestre anterior, el porcentaje de hipotecados con **contrato laboral temporal** se mantiene entorno al 9-10%, concretamente en el 8,9% en el primer semestre de 2018, y en el 9,7% en el segundo semestre de 2017. Estos valores siguen muy lejos de los observados durante la época de la burbuja, cuando casi el 40% de los hipotecados tenía un contrato laboral temporal.

En el primer semestre de 2018, las hipotecas concedidas a personas con **contrato laboral indefinido** es del 81,2%, dato similar al del semestre anterior, 79,5%. Igualmente estos valores están lejos del 53% observado en el año 2006. **GRÁFICO 7**

GRÁFICO 7 TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO



La **cuota mensual de la hipoteca** también ha experimentado caídas importantes, pasando de los 976€/mes (máximo de la serie histórica - segundo semestre de 2007) a 393€/mes en el primer semestre de 2018. Esto supone una caída de unos 14€/mes respecto al segundo semestre de 2017, pero son 18€/mes más que en el primer semestre de 2017. **GRÁFICO 8.**²

GRÁFICO 8 CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA

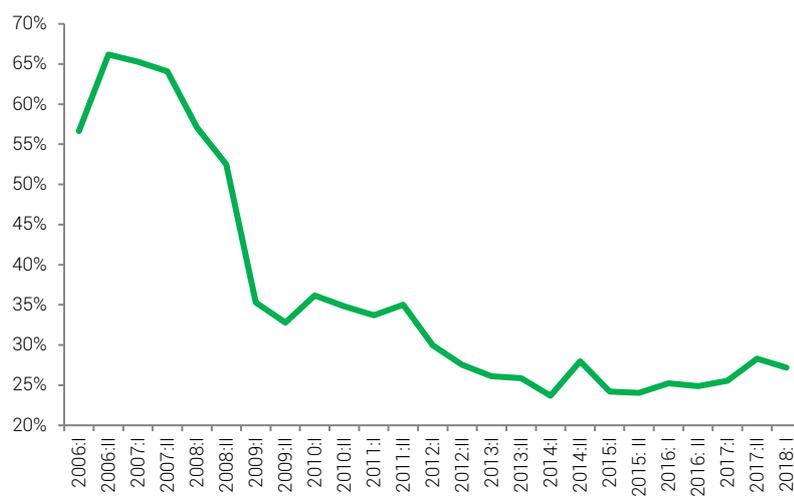


La **ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado** es un indicador relevante del riesgo de una hipoteca. Para minimizar el riesgo de impago, se recomienda que dicha ratio no supere el 30-35%.

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

Si analizamos la serie en el **GRÁFICO 9**, se observa que antes de la explosión de la burbuja 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, se ve una caída brusca de casi 20 puntos porcentuales en un semestre. Este dato indica que los bancos comenzaron a aplicar la ortodoxia crediticia que debieron haber usado desde un inicio. En el primer semestre de 2018 esta ratio fue del 27,2%, valor similar desde 2012, y que demuestra un mercado hipotecario conservador.

GRÁFICO 9
RATIO ENTRE LA CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA
Y LOS INGRESOS DEL HIPOTECADO



El **GRÁFICO 10** muestra la evolución del **plazo de la hipoteca**. La conclusión es que desde 2009 se observa una tendencia muy marcada a conceder hipotecas más cortas. De hecho, la evolución del porcentaje de hipotecas diferenciadas por su duración se mantiene prácticamente plana desde el segundo semestre de 2013, momento en el que se ve un claro punto de inflexión. En el primer semestre de 2017, el 57% de las hipotecas eran a 30 años, mientras que el 34% lo fueron a menos de 30 años. Un año después, los valores son iguales. En el primer semestre de 2018, el porcentaje de hipotecas a 30 años fue del 57%, las hipotecas de menos de 30 años, el 33%.

GRÁFICO 10
PLAZO DE LA HIPOTECA

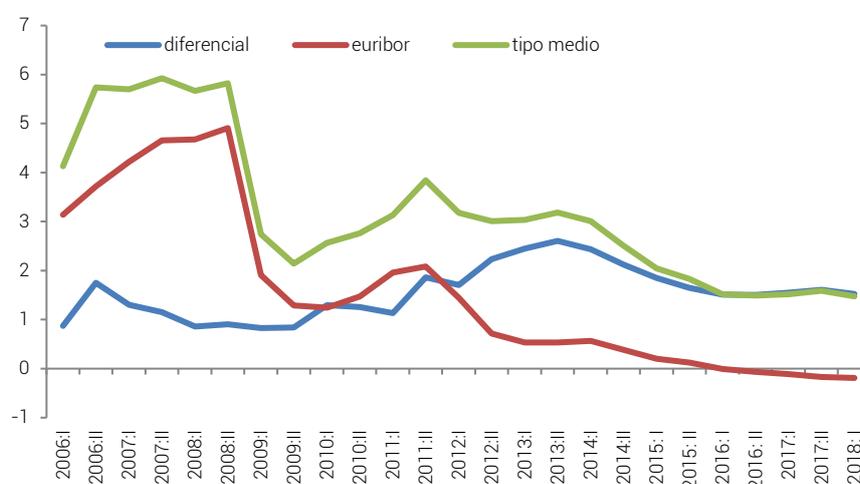


EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA HIPOTECA

En los **GRÁFICOS 11 y 12** vemos la evolución de los costes asociados a la contratación de una hipoteca. El **GRÁFICO 11** analiza la evolución del tipo de interés. A partir de 2010 hay un incremento en el diferencial para compensar la caída del Euribor. El diferencial en el primer semestre de 2018 fue del 1,52%, parecido al de un año antes (1,54%). Son valores en torno a los que se ha consolidado el tipo diferencial en los últimos dos años, frenando la tendencia a la baja que hubo entre 2012 y 2016, cuando la demanda de vivienda fue notablemente menor.

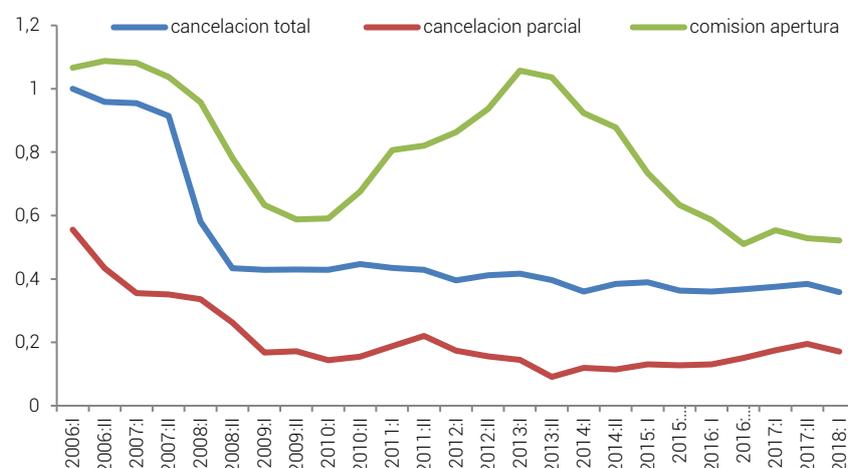
Durante el primer semestre de 2018, el Euribor sigue en valores negativos por quinto semestre consecutivo (-0,189%). El tipo medio (Euribor o IRPH + diferencial) se sitúa en el 1,47%, el valor más bajo de la serie histórica.

GRÁFICO 11
TIPOS DE INTERÉS



El **GRÁFICO 12** muestra las comisiones de apertura y cancelación. Entre 2007 y 2013, la evolución de la comisión de apertura tiene forma de U. Sin embargo, desde 2013 ha caído de forma significativa, pasando del 1,05% -primer semestre de 2013- al 0,52% -primer semestre de 2018-. Las penalizaciones por cancelación parcial y total se mantienen similares los tres últimos años. En el primer semestre de 2018, la penalización por cancelación parcial fue del 0,17%, la cancelación total, del 0,36%.

GRÁFICO 12
COMISIONES DE APERTURA Y CANCELACIÓN



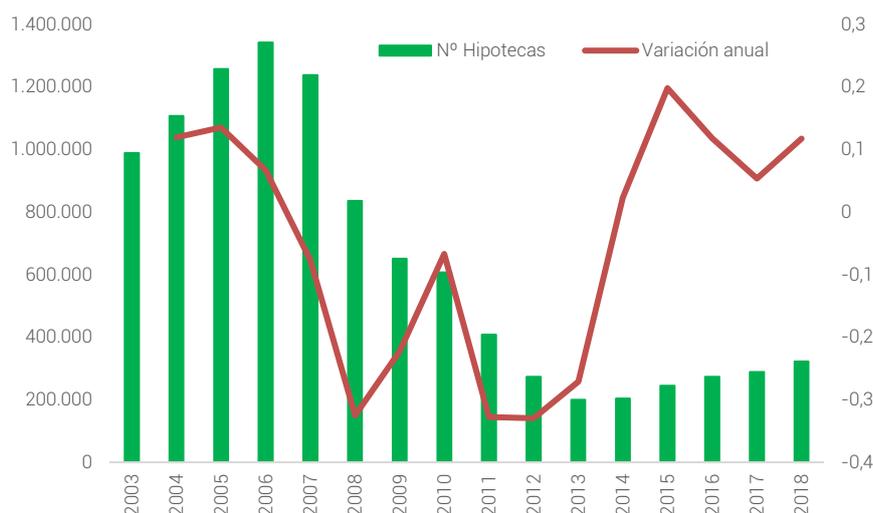
CONCLUSIONES

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 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 de vivienda en el año 2010, la caída del importe sufrió una desaceleración debido al incremento de la demanda en propiedad, y la consecuente desaceleración en la caída del precio.

Los diferentes indicadores presentados sugieren que en la actualidad seguimos con la tendencia alcista iniciada hace tres años, habiéndose producido durante el último año una aceleración destacable en comparación con el año anterior, a pesar de que según el INE (GRÁFICO 13), entre abril de 2016 y abril de 2017 el incremento en el número de hipotecas constituidas se incrementó un 5% (de 273.777 a 288.484 operaciones), entre abril de 2017 y abril de 2018 el número de hipotecas ha crecido casi un 12% (de 288.484 a 322.428), el mismo incremento que el observado entre abril de 2015 y abril de 2016. De esta forma se consolida la tendencia alcista iniciada en 2014.

GRÁFICO 13 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS



El dato anual hace referencia al total acumulado hasta abril de cada año.

Otra conclusión importante que se desprende es el hecho de que los bancos han reaccionado al estallido de la burbuja limitando el riesgo de las hipotecas que conceden. Así, la ratio préstamo a valor ha caído entre 2006 y 2015 un total de 12 puntos, pasando del 86% (máximo de la serie) al 72% en el primer semestre de 2018.

Un préstamo a valor medio entorno al 70% implica un comportamiento muy conservador por parte de las entidades. Otra forma de disminuir el riesgo 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, 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 mensual, pasando ésta de su máximo en el segundo semestre de 2007 (976€/mes) a 393€/mes en el primer semestre de 2018. Esta circunstancia hace que la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales del hipotecado esté por debajo del 30%, situación por otro lado, que también da muestras del comportamiento conservador de las entidades de crédito.