



knowsquare .

PREPARADO POR

CONSEJO EDITORIAL KNOW SQUARE

30 DE ENERO DE 2010

ANÁLISIS KNOW SQUARE

10 INDICADORES HIPOTECARIOS CLAVE

knowsquare .

Privado y Confidencial

Prohibida su Distribución sin Autorización Expresa del Autor

ANÁLISIS KNOW SQUARE

10 INDICADORES HIPOTECARIOS CLAVE

Adjuntamos un resumen ejecutivo con los diez indicadores que consideramos clave para seguir la actividad hipotecaria española, así como su comparativa con ratios europeos, a través de diez tablas y gráficos seleccionados del Informe Trimestral de la Asociación Hipotecaria Española, correspondiente al tercer trimestre de 2009, recientemente publicado. La complejidad de un mercado no puede simplificarse, pero entendemos que estas diez tablas permiten comprobar de una forma rápida y rigurosa el estado de una industria que marcará de forma relevante el camino y el ritmo de la recuperación de la economía española.

Los indicadores seleccionados, son los siguientes:

1. **Índices de referencia oficial del mercado hipotecario** – Variable clave que afecta a la demanda de crédito, y por lo tanto vivienda, así como a la evolución de la morosidad hipotecaria.
2. **Operaciones Nuevas Hipotecarias** – Informa sobre la actividad de mercado, tanto en número como en importa, trimestralmente desde el año 2005.
3. **Crédito Inmobiliario Total**, desglosando VPO, crédito promotor y crédito hipotecario a hogares.
4. **Saldo Vivo del Total de Títulos Hipotecarios**, mensual, desde julio de 2009, desglosado para cajas, bancos y EFC's.
5. **Dudosidad**, indicadores de dudosos al sector privado residente y dudosos de crédito vivienda con garantía hipotecaria
6. **Visados de Dirección de Obra Nueva y Certificaciones Fin de Obra**, datos mensuales desde febrero 2009.
7. **Tasa de Variación Anual de Transacciones Inmobiliarias**, desglosando vivienda nueva, de segunda mano y total.
8. **Precio Medio de Vivienda Libre y VPO**, datos trimestrales del Ministerio de la Vivienda, procedente de tasaciones, desde marzo de 2008.
9. **Comportamiento de los mercados hipotecarios europeos**, saldo de crédito hipotecario, variación interanual, peso sobre PIB y % de crédito hipotecario per cápita por país.
10. **Variación Anual de Precios de Vivienda en Europa**, en los diez países europeos más importantes, desde el 2007 al 2009.

1. Índices de referencia oficiales del mercado hipotecario

ÍNDICES DE REFERENCIA OFICIALES DE MERCADO HIPOTECARIO								
Ref. interbancarias								
PERIODO	BANCOS	CAJAS	TOTAL ENT.	CECA	DEUDA	MIBOR (*)	EURIBOR	
2009	jul	2,945	3,375	3,187	4,875	2,663	1,412	1,412
	ago	2,811	3,290	3,084	4,875	2,572	1,334	1,334
	sep	2,632	3,260	2,990	4,875	2,496	1,261	1,261
	oct	2,554	3,182	2,921	5,000	2,470	1,243	1,243
	nov	2,487	3,123	2,859	4,875	2,437	1,231	1,231
	dic	2,484	3,058	2,819	4,625	2,372	1,241	1,242
	VARIACIONES INTERANUALES DE LOS ÍNDICES DE REFERENCIA							
2009	jul	-3,015	-2,669	-2,819	-1,625	-1,467	-3,949	-3,981
	ago	-3,339	-2,985	-3,134	-2,000	-1,677	-3,958	-3,989
	sep	-3,544	-3,078	-3,275	-2,000	-1,845	-4,073	-4,123
	oct	-3,605	-3,149	-3,332	-2,000	-1,845	-4,034	-4,005
	nov	-3,679	-3,218	-3,399	-2,125	-1,753	-3,193	-3,119
	dic	-3,151	-3,026	-3,072	-2,000	-1,588	-2,214	-2,210

→ La senda de tipos de interés se ha mantenido a la baja a lo largo de 2009, registrando valores mínimos históricos para la mayoría de los índices con el transcurso de los meses.

5. Operaciones Nuevas

(Número y Millones de Euros)

PERIODO	TOTAL HIPOTECARIO			TOTAL VIVIENDA		
	Nº Operaciones	Importe Formalizado	Importe Dispuesto	Nº Operaciones	Importe Formalizado	Importe Dispuesto
2005	1.598.900	290.472	250.071	1.104.517	148.794	139.315
mar-06	437.893	84.635	72.761	286.553	41.221	40.262
jun-06	419.126	85.942	73.614	281.867	43.145	42.293
sep-06	351.807	72.932	63.302	235.381	35.428	34.761
dic-06	381.928	84.811	74.413	253.083	39.585	39.092
2006	1.590.754	328.319	284.091	1.056.884	159.378	156.408
mar-07	396.238	85.111	71.955	246.980	39.046	38.478
jun-07	371.596	84.922	71.529	237.756	38.717	37.737
sep-07	296.905	64.845	56.830	191.494	31.049	30.853
dic-07	283.149	61.879	56.335	177.602	29.049	28.508
2007	1.347.888	296.757	256.649	853.832	137.861	135.576
mar-08	282.923	52.537	50.398	162.750	24.955	25.016
jun-08	272.281	51.562	51.684	158.238	24.370	24.166
sep-08	207.498	40.774	42.172	122.189	18.446	18.510
dic-08	208.083	42.823	38.860	107.941	16.434	16.089
2008	970.785	187.695	183.114	551.118	84.205	83.780
mar-09	230.385	42.099	41.402	108.090	15.680	15.496
jun-09	261.643	47.588	42.666	130.355	19.073	19.191
sep-09	210.736	38.797	35.666	118.384	17.102	16.440

17. Salvo vivo del Total de Títulos Hipotecarios

(Millones de euros)

PERIODO	TOTAL	ENTIDADES DE DEPÓSITO				E.F.C.
		Total	Bancos	Cajas	Coop	
2009 jun	568.766	558.484	234.017	300.294	24.173	10.282
jul	571.430	561.149	235.870	301.008	24.271	10.282
ago	569.518	559.237	234.955	300.152	24.130	10.282
sep	572.538	562.535	236.017	302.022	24.496	10.004
oct	568.086	558.082	235.508	297.465	25.110	10.004
nov	567.748	557.744	234.429	297.444	25.871	10.004

↳ Títulos Hipotecarios sobre Saldo del Crédito Hipotecario

↳ (Porcentaje)

PERIODO	TOTAL	ENTIDADES DE DEPÓSITO				E.F.C.
		Total	BANCOS	CAJAS	COOP	
2009 jun	52,0%	51,9%	58,5%	49,5%	34,5%	61,0%
jul	52,1%	52,0%	58,7%	49,5%	34,5%	61,0%
ago	52,0%	51,8%	58,5%	49,5%	34,2%	61,0%
sep	52,2%	52,1%	58,7%	49,7%	34,7%	60,1%
oct	51,7%	51,6%	58,5%	48,9%	35,4%	60,1%
nov	51,7%	51,6%	58,2%	48,9%	36,4%	60,1%

www.ahe.es 27

12. Crédito Inmobiliario Total

↳ (Millones de euros)

PERIODO	TOTAL (A) + (B)	del que VPO: del que VPO:	ACTIVIDADES	(*) Crédito inmobiliario
			INMOBILIARIAS (A)	a hogares (B)
mar-08	954.347	31.315	310.743	643.604
jun-08	965.452	32.085	312.750	652.703
sep-08	972.958	32.614	315.072	657.887
dic-08	979.500	33.123	319.265	660.235
mar-09	984.377	33.297	325.399	658.977
jun-09	990.749	33.608	325.922	664.827
sep-09	988.812	33.719	323.982	664.830

→ En términos relativos, el crédito destinado a financiar Actividades Inmobiliarias suponía en septiembre de 2009 un 32,8% del saldo vivo total del crédito inmobiliario, siendo el 67,2% restante correspondiente al crédito inmobiliario a los hogares.

(*) Incluye adquisición de vivienda, rehabilitación de vivienda y adquisición de terrenos.

www.ahe.es 20

22. Dudosos del Crédito al Sector Privado Residente

Ω (Porcentaje)

PERÍODO	TOTAL	BANCOS	CAJAS	COOP.	EFCs
2005	0,76%	0,67%	0,69%	0,96%	2,27%
2006	0,70%	0,61%	0,62%	0,85%	2,45%
2007	0,91%	0,77%	0,89%	0,99%	3,10%
2008	3,46%	2,87%	3,89%	2,82%	6,09%
mar-09	4,29%	3,58%	4,78%	3,59%	7,95%
jun-09	4,63%	4,04%	5,01%	3,63%	9,27%
sep-09	4,91%	4,45%	5,18%	3,83%	9,79%
nov-09	5,07%	4,73%	5,26%	3,87%	9,79%

23. Dudosos del crédito vivienda con garantía hipotecaria

Ω (Porcentaje)

PERÍODO	TOTAL	BANCOS	CAJAS	COOP.	EFCs
2005	0,37%	0,33%	0,35%	0,33%	2,70%
2006	0,41%	0,33%	0,41%	0,36%	3,70%
2007	0,72%	0,49%	0,83%	0,52%	4,21%
2008	2,36%	1,68%	2,82%	1,39%	7,26%
mar-09	2,82%	1,97%	3,35%	1,84%	9,92%
jun-09	2,97%	2,19%	3,47%	1,80%	10,27%
sep-09	2,99%	2,31%	3,44%	1,81%	9,40%

www.ahe.es 33

30. Visados de Dirección de Obra Nueva →

Ω (Número)

PERIODO		OBRA NUEVA		AMPLIACIÓN		REFORMA	
		Nº edif. Destinados vivienda	Nº Viviendas	Nº edif. Destinados	Nº Viviendas	Nº edif. Destinados	Nº Viviendas
2009	feb	2.874	10.253	321	346	2.406	2.455
	mar	3.115	11.234	353	433	2.713	2.738
	abr	3.002	10.423	282	307	2.549	2.568
	may	2.709	9.654	348	376	2.642	2.675
	jun	2.643	8.979	313	340	2.856	2.862
	jul	3.072	11.041	372	412	3.430	3.470
	ago	2.634	4.971	190	192	1.801	1.812
	sep	2.291	7.758	241	261	3.117	3.122
	oct	2.596	9.299	250	269	3.217	3.226
	nov	2.422	9.373	342	350	2.750	2.765

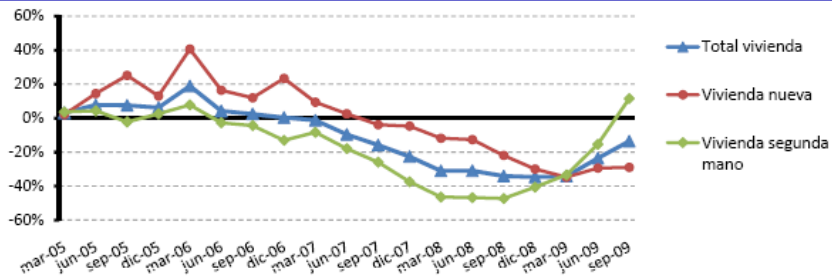
Ω (Número y miles de €)

PERIODO		Número de edificios		Número de viviendas		Valor liquidación ejec. material obras
		Promotor privado	Admon. Pública	Promotor privado	Admon. Pública	
2009	feb	10.361	191	35.940	615	2.956.242
	mar	11.318	214	37.172	491	2.977.633
	abr	9.847	223	34.553	501	2.906.669
	may	10.450	212	37.362	416	2.903.321
	jun	10.689	214	38.924	880	3.202.857
	jul	11.440	228	42.560	405	3.542.100
	ago	4.892	124	16.899	227	1.618.514
	sep	8.565	304	26.310	963	2.641.031
	oct	8.868	371	27.368	440	2.542.327
	nov	8.014	369	27.585	714	2.538.240

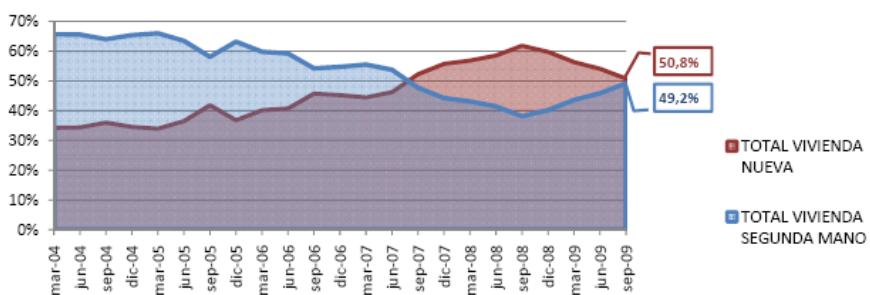
← 31. Certificaciones Fin de Obra

www.ahe.es 43

↳ Tasa de variación anual de las transacciones inmobiliarias



↳ Peso sobre el total de transacciones



www.ahe.es 50

37. Precio del m² de la Vivienda Libre

Ω (Euros - Total nacional)

PERIODO	TOTAL	ÍNDICE (*)	T ¹ ₁₂ (%)
mar-08	2.101,4	124,7	3,8%
jun-08	2.095,7	124,3	2,0%
sep-08	2.068,7	122,7	0,4%
dic-08	2.018,5	119,8	-3,2%
mar-09	1.958,1	116,2	-6,8%
jun-09	1.920,9	114,0	-8,3%
sep-09	1.902,8	112,9	-8,0%
dic-09	1.892,3	112,3	-6,3%

Desde Marzo de 2008, trimestre en el que se alcanzó el mayor nivel de precios por m² de la vivienda libre, el descenso acumulado que se ha producido en el nivel de precios ha sido del -11,05%.

38. Precio del m² de la Vivienda VPO

Ω (Euros - Total nacional)

PERIODO	TOTAL	ÍNDICE (*)	T ¹ ₁₂ (%)
mar-08	1.100,0	120,5	7,8
jun-08	1.112,5	121,9	7,4
sep-08	1.123,4	123,1	6,6
dic-08	1.131,6	124,0	5,6
mar-09	1.112,5	121,9	1,1
jun-09	1.096,9	120,2	-1,4
sep-09	1.114,3	122,1	-0,8
dic-09	1.124,3	123,2	-0,6

Asimismo, la vivienda VPO experimentó su nivel de precios máximo en Diciembre de 2008. Desde entonces, se ha producido un descenso acumulado del -0,6%.

(*) Base 100=2005

www.ahe.es 53

41. Comportamiento de los Mercados Hipotecarios

Europeos en 2008

Ω(Totales y Porcentaje)

PAISES (UE 15)	Saldo del Crédito Hipotecario Residencial (mill €)	Tasa de variación interanual	% Cuota sobre Total EU27	% sobre PIB	Crédito Hipotecario per capita (euros)
Alemania (DE)	1.147.869	-5,7%	18,85%	46,1%	13.960
Austria (AT)	71.346	2,0%	1,17%	25,3%	8.560
Bélgica (BE)	137.126	0,9%	2,25%	39,8%	12.860
Dinamarca (DK)	222.105	14,6%	3,65%	95,3%	40.570
España (ES)	674.434	4,1%	11,1%	62,0%	14.870
Finlandia (FI)	88.367	6,0%	1,45%	47,5%	16.670
Francia (FR)	700.800	56,2%	11,51%	35,9%	10.990
Grecia (GR)	77.700	3,8%	1,28%	32,0%	6.930
Holanda (NL)	589.532	25,6%	9,68%	99,1%	35.940
Irlanda (IR)	148.542	1,2%	2,44%	80,0%	33.750
Italia (IT)	311.788	8,1%	5,12%	19,8%	2.530
Luxemburgo (LU)	15.940	0,4%	0,26%	43,5%	32.930
Portugal (PT)	105.210	25,8%	1,73%	63,3%	9.910
Reino Unido (UK)	1.458.895	-144,2%	23,96%	80,5%	23.840
Suecia (SE)	199.055	0,6%	3,27%	60,6%	21.680
Total UE27	6.087.927	-1,2%	100%	49,8%	12.230
E.E.U.U	8.115.782	-7,6%	133,3%	83,6%	26.690
Total UE15	5.948.709	-1,8%	97,7%	56,5%	19.066
Nuevos países (UE12)	139.218	24,7%	2,3%	-	-

www.ahe.es 58

44. Variación anual de los precios de la vivienda

Ω(Porcentaje)

	III 2007	IV 2007	I 2008	II 2008	III 2008	IV 2008	I 2009	II 2009
DE	-1,1%	-1,0%	2,7%	4,3%	4,2%	4,8%	1,9%	1,4%
DK	1,5%	-0,1%	-1,8%	-4,6%	-5,6%	-7,9%	-12,1%	-12,6%
ES	5,3%	4,7%	3,8%	2,0%	0,3%	-3,2%	-6,8%	-8,3%
FR	5,7%	5,7%	4,3%	3,0%	0,8%	-3,0%	-6,9%	-9,3%
GR	2,3%	1,5%	1,7%	3,0%	2,9%	2,7%	-2,5%	-1,9%
IR	-2,8%	-7,3%	-8,9%	-9,6%	-10,7%	-9,1%	-9,9%	-11,7%
PL	54,7%	35,6%	19,8%	10,3%	8,4%	9,3%	6,7%	0,6%
PT	0,6%	-1,2%	-1,5%	-4,6%	-4,9%	-6,3%	-5,9%	-1,5%
SE	11,8%	11,3%	9,0%	4,7%	1,8%	-1,8%	-4,1%	-1,8%
UK	11,5%	9,8%	6,5%	2,7%	-3,7%	-8,7%	-12,4%	-12,3%

NOTAS: DK: Total viviendas; FR: los precios son solo para viviendas de segunda mano (índice INSEE); GR: Índice de precios de las áreas urbanas (distintas de Atenas); IR: Índice de precios de vivienda residencial ESRI; ES: Índice de precios vivienda nueva (Ministerio de Vivienda); SE: Índice de precios de edificios de una y dos viviendas; UK: Total vivienda (Department of Communities and Local Government Index).

FUENTE: Federación Hipotecaria Europea

www.ahe.es 62