

Evolución del crédito hipotecario en España

Área de Estudios de Caja Madrid

La actividad crediticia del mercado hipotecario en el año 2005 ha superado un año más todas las previsiones, cerrando el mismo con la tasa interanual más expansiva del ciclo, el 26,9%, superior en 2,4 puntos porcentuales a la registrada el año anterior. Así, el saldo del crédito hipotecario gestionado correspondiente a diciembre fue de 739.295 millones de euros, casi 157.000 más que hace doce meses. A lo largo del ejercicio destacan especialmente los incrementos mensuales absolutos del saldo hipotecario durante los meses de julio y diciembre, 16.225 y 19.315

millones de euros, respectivamente, siendo ambos los más expansivos de la historia del mercado hipotecario español.

Por tipos de entidades, las cajas de ahorros han registrado un ritmo superior al resto en el saldo total gestionado, lo que confirma su liderazgo en el mercado hipotecario con una cuota del 54,3%, 16 puntos porcentuales mayor que la alcanzada por los bancos, diferencia que en 2005 se ha ampliado en un punto porcentual. Esta primera posición de las cajas también se observa en el número de préstamos hipotecarios concedidos en el año (con el 53,6% del total) así como en el importe del capital prestado en el ejercicio (51,6% del total).

Las cajas de ahorros han registrado un ritmo superior al resto en el saldo total gestionado, lo que confirma su liderazgo en el mercado hipotecario con una cuota del 54,3%, 16 puntos porcentuales mayor que la alcanzada por los bancos

Otro rasgo del ejercicio es que ha continuado la tendencia a contratar, casi de forma exclusiva, préstamos hipotecarios a tipo variable, con el 97,5% de las nuevas hipotecas constituidas. De entre los índices de referencia que cumplen este requisito, el Euribor siguió siendo el más utilizado, con el 81,9% de los contratos.

Durante 2005, la entrada en vigor de la Circular 4/2004 del Banco de España ha devuelto al balance de las entidades, gran parte de los activos que habían sido dados de baja de los mismos por motivo de la titulización. A pesar de ello, las entidades han seguido utilizando este recurso para financiar la creciente expansión crediti-

Crédito Hipotecario Gestionado*

	Total		Bancos		Cajas		Cooperativas		EFC	
	Millones de euros	Tasa interan	Millones de euros	Tasa interan	Millones de euros	Tasa interan	Millones de euros	Tasa interan	Millones de euros	Tasa interan
2004 Marzo	494.041	24,7%	192.221	26,7%	263.169	22,7%	30.734	26,8%	7.918	36,9%
Abril	503.472	24,8%	196.110	26,9%	268.127	22,7%	31.317	26,9%	7.918	36,9%
Mayo	513.093	24,8%	200.007	26,8%	273.233	22,8%	31.935	26,8%	7.918	36,9%
Junio	522.072	24,4%	201.830	25,3%	279.178	23,0%	32.679	26,9%	8.385	40,9%
Julio	535.321	24,3%	207.235	24,8%	286.231	23,2%	33.470	26,7%	8.385	40,9%
Agosto	541.681	24,8%	210.719	25,9%	288.776	23,4%	33.801	26,2%	8.385	40,9%
Septiembre	551.202	25,3%	214.126	26,6%	294.041	23,9%	34.330	26,0%	8.705	39,9%
Octubre	560.686	25,1%	217.086	26,0%	299.956	24,1%	34.939	25,4%	8.705	39,9%
Noviembre	570.442	25,1%	220.664	25,3%	305.410	24,4%	35.663	25,5%	8.705	39,9%
Diciembre	582.598	24,5%	224.672	24,1%	312.194	24,8%	36.498	25,6%	9.234	20,4%
2005 Enero	592.282	24,8%	228.870	24,5%	317.170	54,1%	37.008	25,2%	9.234	20,4%
Febrero	602.259	24,7%	232.346	23,9%	322.985	25,3%	37.694	25,4%	9.234	20,4%
Marzo	615.131	24,5	237.138	23,4	329.951	25,4	38.425	25,0	9.617	21,5
Abril	628.418	24,8	241.734	23,3	337.705	25,9	39.362	25,7	9.617	21,5
Mayo	642.311	25,2	247.103	23,5	345.378	26,4	40.213	25,9	9.617	21,5
Jun	657.068	25,9	251.442	24,6	354.543	27,0	40.931	25,3	10.152	21,1
Jul	673.293	25,8	257.344	24,2	363.828	27,1	41.969	25,4	10.152	21,1
Ago	680.148	25,6	259.451	23,1	368.024	27,4	42.521	25,8	10.152	21,1
Sep	693.551	25,8	264.140	23,4	375.583	27,7	43.310	26,2	10.518	20,8
Oct	705.286	25,8	267.096	23,0	383.513	27,9	44.159	26,4	10.518	20,8
Nov	719.981	26,2	272.009	23,3	392.334	28,5	45.120	26,5	10.518	20,8
Dic	739.295	25,9	281.067	25,1	401.069	28,5	46.043	26,2	10.516	20,4

Fuente: AHE y elaboración propia

cia, como lo refleja el incremento cercano al 40% del saldo vivo de los activos hipotecarios titulizados a finales del mismo.

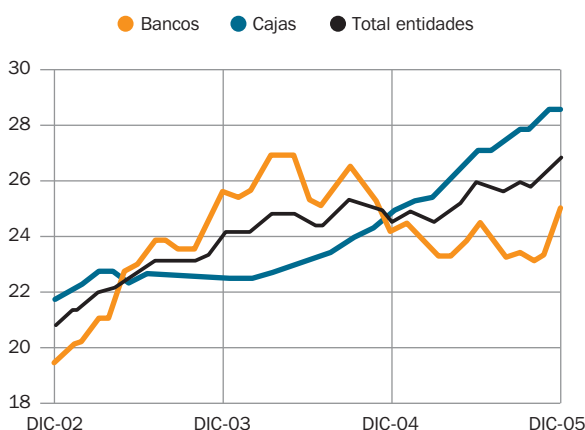
Los factores que explican este continuo aumento de la financiación hipotecaria son la positiva evolución de la economía y del empleo, la salida al mercado de un importante número de viviendas terminadas

y, sobre todo, el bajo nivel de tipos de interés del crédito hipotecario, ya que a pesar del repunte registrado en la última parte de 2005, en términos medios ha sido uno de los más bajos de la historia. Esto último es lo que ha permitido compensar el todavía importante crecimiento de los precios de la vivienda.

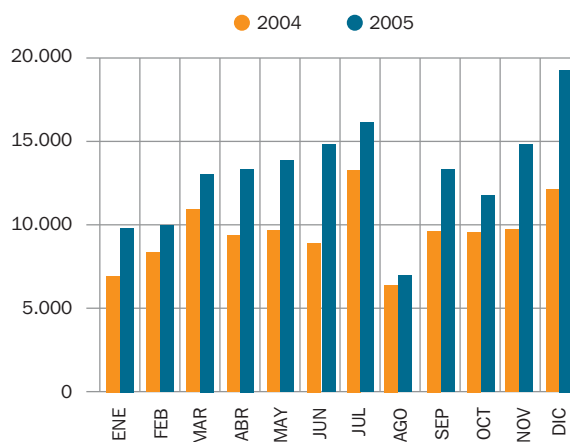
Los factores que explican este continuo aumento de la financiación hipotecaria son la positiva evolución de la economía y del empleo

En 2006, el ajuste entre la oferta y la demanda de viviendas así como unos tipos más elevados que los existentes en el periodo 2003-2005, hacen prever una suave desaceleración del ritmo de crecimiento del saldo hipotecario gestionado, de forma que finalice el mismo con una tasa de crecimiento interanual cercana al 20%.

● **CRÉDITO HIPOTECARIO TOTAL GESTIONADO**
Tasa de variación interanual (%)



● **CRÉDITO HIPOTECARIO TOTAL GESTIONADO**
Incrementos mensuales (mln.€)



● **Índices de referencia oficiales del mercado hipotecario**

	Euríbor 1 año	Bancos	Cajas	Total entidades	CECA
2004 Abril	2,163	3,165	3,384	3,279	4,625
Mayo	2,297	3,144	3,351	3,255	4,750
Junio	2,404	3,245	3,362	3,307	4,625
Julio	2,361	3,252	3,388	3,323	4,625
Agosto	2,377	3,286	3,441	3,367	4,750
Septiembre	2,316	3,235	3,436	3,332	4,750
Octubre	2,328	3,214	3,419	3,332	4,750
Noviembre	2,328	3,314	3,445	3,383	4,625
Diciembre	2,301	3,265	3,424	3,349	4,375
2005 Enero	2,312	3,236	3,422	3,334	4,500
Febrero	2,310	3,234	3,416	3,332	4,500
Marzo	2,335	3,265	3,411	3,343	4,375
Abril	2,265	3,215	3,419	3,325	4,375
Mayo	2,193	3,203	3,417	3,318	4,500
Junio	2,103	3,164	3,365	3,270	4,375
Julio	2,168	3,064	3,312	3,196	4,500
Abr	2,265	3,215	3,419	3,325	4,375
May	2,193	3,203	3,417	3,318	4,500
Jun	2,103	3,164	3,365	3,270	4,375
Jul	2,168	3,064	3,312	3,196	4,500
Ago	2,223	3,072	3,293	3,190	4,625
Sep	2,220	3,087	3,292	3,197	4,500
Oct	2,414	3,125	3,313	3,225	4,500
Nov	2,684	3,173	3,342	3,264	4,500
Dic	2,783	3,330	3,471	3,404	4,500
2006 Ene	2,833	3,520	3,651	3,591	4,750
Feb	2,914	3,642	3,751	3,701	4,750

Fuente: AHE