

# Evolución del crédito hipotecario en España

● Área de Estudios de Caja Madrid

La actividad crediticia del mercado hipotecario registró durante el primer trimestre del año 2006 tasas de crecimiento interanuales en torno al 27%, alcanzando en marzo el máximo de los últimos doce años, el 27,3%. Así, el primer trimestre se ha convertido en uno de los más expansivos de la historia del mercado hipotecario español.

Los últimos datos disponibles correspondientes al mes de abril indican que el crecimiento se redujo ligeramente hasta el 26,6%, situando el volumen de crédito hipotecario gestionado próximo a los

800.000 millones de euros, en concreto, 795.688 millones de euros. El incremento absoluto mensual del saldo hipotecario correspondiente a marzo ha sido de los más importantes de los últimos tres años, 18.373 millones de euros. El incremento acumulado hasta abril se situó en los 56.395 millones de euros, un 22,6% más que en el mismo mes del año pasado.

Por tipo de entidades, las cajas de ahorros han continuado creciendo durante estos meses a un ritmo superior al resto en el saldo total gestionado, lo que les ha permitido incrementar su cuota de mercado hasta el 54,9% en abril, ampliando la diferencia

respecto a los bancos a 17 puntos porcentuales que es un punto más que la existente en el mes de diciembre. En relación al número de hipotecas y al capital prestado, las cajas de ahorros ocupan también las primeras posiciones con cuotas del 53,3% y 50,6% del total respectivamente.

Este ejercicio se mantiene la preferencia por hipotecas a tipo de interés variable que en abril representaban el 97,5% de las hipotecas constituidas, con un índice de referencia a corto plazo que en el 83,9% de los nuevos contratos es el Euribor.

Las entidades han continuado utilizando el recurso de la titulización para financiar el

## 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 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%	11.516	20,4%
2006 Enero	751.746	27,0%	284.928	24,5%	409.109	29,0%	46.684	26,1%	11.115	21,2%
Febrero	764.811	27,0%	288.762	24,3%	417.522	29,3%	47.412	25,8%	11.115	21,2%
Marzo	783.183	27,3%	294.420	24,2%	428.767	29,9%	48.471	26,1%	11.525	19,8%
Abril	795.688	26,6%	298.178	23,4%	436.832	29,4%	49.153	24,9%	11.525	19,8%

Fuente: AHE y elaboración propia

dinamismo del crédito hipotecario muy superior al de los depósitos de los hogares, y en los cuatro primeros meses del año el saldo vivo de activos titulizados aumentó un 32,1% en términos interanuales hasta los 74.522 millones de euros. El porcentaje que representa este importe sobre el crédito hipotecario gestionado

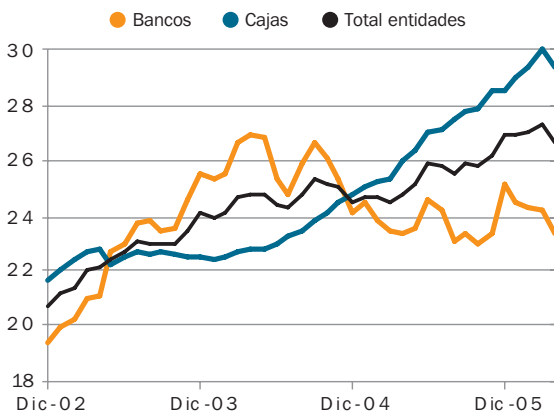
se situó en el 9,4% en abril.

La expansión del crédito hipotecario con la que se cerró el ejercicio 2005 ha continuado en los primeros meses del año 2006 a pesar de las subidas de los tipos de interés de referencia, que en el caso del euríbor a 1 año ha aumentado 0,525 puntos en los cuatro primeros meses. Los bajos nive-

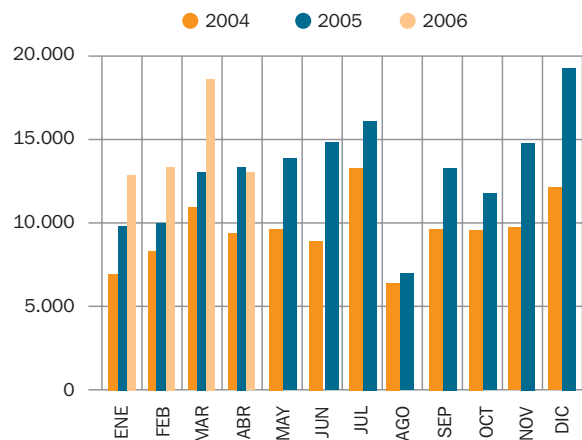
**La expansión del crédito hipotecario con la que cerró 2005 ha continuado en los primeros meses de 2006.**

les de los tipos de interés reales y las buenas expectativas sobre el mercado de la vivienda han sostenido este crecimiento, unos factores que previsiblemente se moderen en los próximos meses produciendo una desaceleración suave del fuerte avance que el crédito hipotecario ha experimentado hasta el momento. ●

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



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



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

	Euríbor 1 año	Bancos	Cajas	Total entidades	CECA
2004 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
Mar	3,105	3,682	3,821	3,756	4,750
Abr	3,221	3,758	3,938	3,852	4,875
May	3,308	4,002	4,088	4,048	4,875

Fuente: AHE