

I BARÒMETRE d'HIPOTEQUES

ASUFIN | JULIOL 2020



Introducció

El mercat de l'habitatge s'ha vist afectat per la situació d'emergència sanitària i el posterior ajust econòmic.

Les darreres xifres que publica l'INE són suficientment representatives en aquest sentit:

- 🏠 Del total d'**hipoteques constituïdes**, les destinades a la compra d'habitatges varen sofrir una severa retallada al mes de maig, segons les darreres dades registrades per la institució. De 35.280 operacions al 2019, a 25.538 en 2020, un **27,6%** menys. No obstant això, aquest tipus d'hipoteca segueix concentrant la major part de les operacions: el **63,7%** del capital total prestat en maig (enfront del 61% de maig del 2019).
- 🏠 Al mateix temps, el **capital prestat** per a la compra d'habitatges també va experimentar un descens anual del **25,3%**. Així, la xifra se situa als 3.247 milions, enfront dels 4.330,1 milions del 2019.

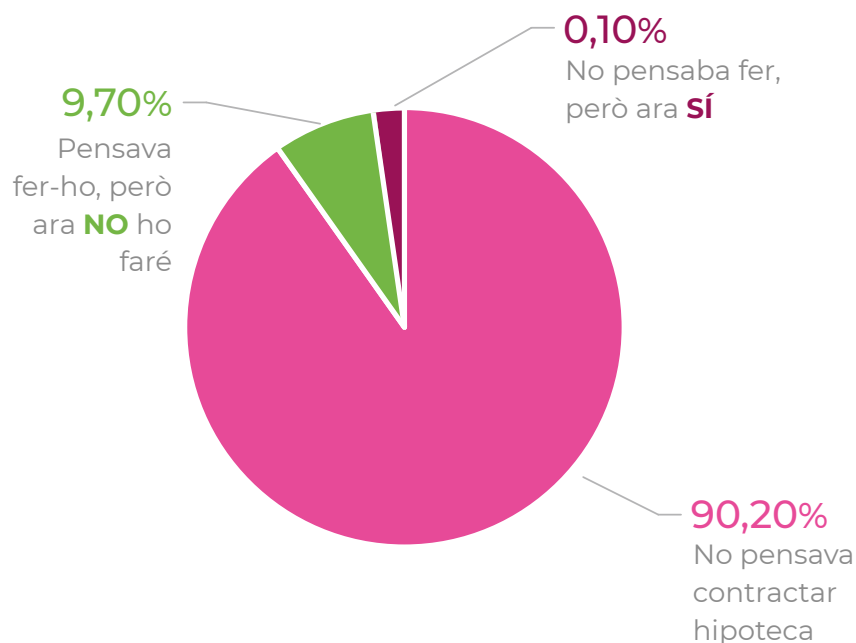
En aquest escenari, el primer baròmetre d'hipoteques d'ASUFIN, elaborat en col·laboració amb Antonio L. Gallardo, pretén esclarir **els canvis de tendència que estan operant al mercat d'hipoteques en aquests moments**, amb decisions financeres que poden estar canviant per part dels consumidors.

La mostra sobre la qual s'ha realitzat aquest baròmetre ha estat recollida entre el 24 de juny i el 4 de juliol del 2020 sobre 2.932 persones de tota Espanya. Cal esmentar en aquest cas que les dades relatives als costos d'hipoteques han estat actualitzades el 23 de juliol de 2020.

Cinc conclusions principals

- 1.** El **9,7%** de les persones que havien decidit contractar una hipoteca, posposaran aquesta operació.
- 2.** El principal motiu darrere de les cancel·lacions és **la incertesa econòmica**.
- 3.** **La segona residència** és la modalitat de compra d'habitatge més afectada per aquest canvi de tendència.
- 4.** **L'oportunitat d'inversió** és el principal motiu que ha animat el 43% de les persones a canviar d'opinió al darrer moment i comprar ara.
- 5.** **El canvi d'habitatge habitual** perd protagonisme i passa a un segon pla.

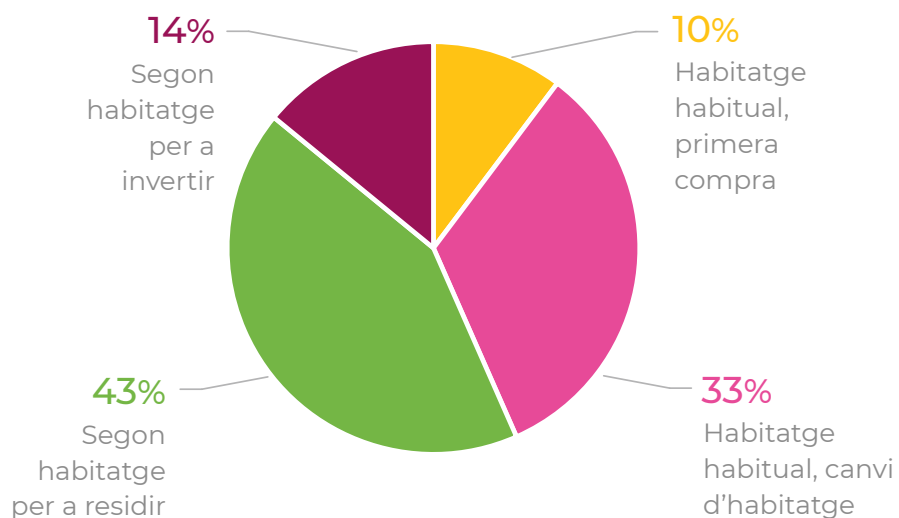
L'impacte de la situació econòmica actual frena lleugerament la contractació d'hipoteques



Les dades recollides mostren un canvi de tendència a l'hora de contractar hipoteca per a comprar un habitatge. Preguntados sobre si **l'actual situació els ha fet canviar d'opinió** de cara als pròxims sis mesos, un **9,7%** dels enquestats afirma que tenia pensat fer-ho, però que finalment posposaran la decisió.

Tan sols un 0,1% manifesta que no ho havia pensat, però que finalment Sí ho faran als pròxims sis mesos. La resta, el 90,20%, no ha vist alterada la seva pretensió de no hipotecar-se.

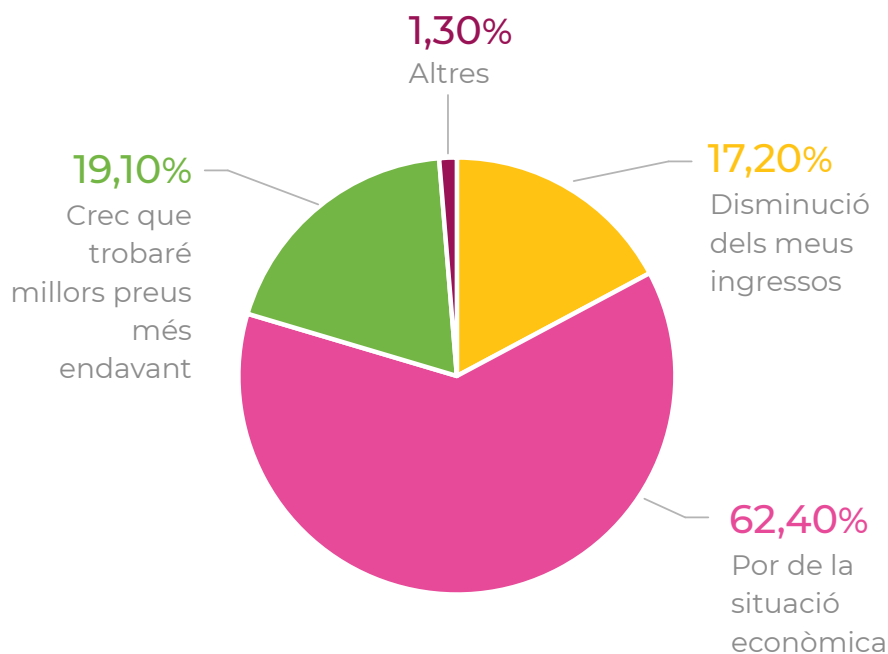
Les segones residències, les més afectades



Les decisions de compra aplaçades afecten a dues tipologies d'habitatge diferents: **la segona residència i el canvi d'habitatge habitual.**

- El **43%** tenia pensat destinar el préstec a la compra d'una segona residència.
- El **33%** pensava hipotecar-se per a canviar d'habitatge habitual.
- Un **14%** volia destinar la contractació de la hipoteca a un segon habitatge com a modalitat d'inversió.
- I el **10%** restant pensava demanar una hipoteca per a la compra del primer habitatge.

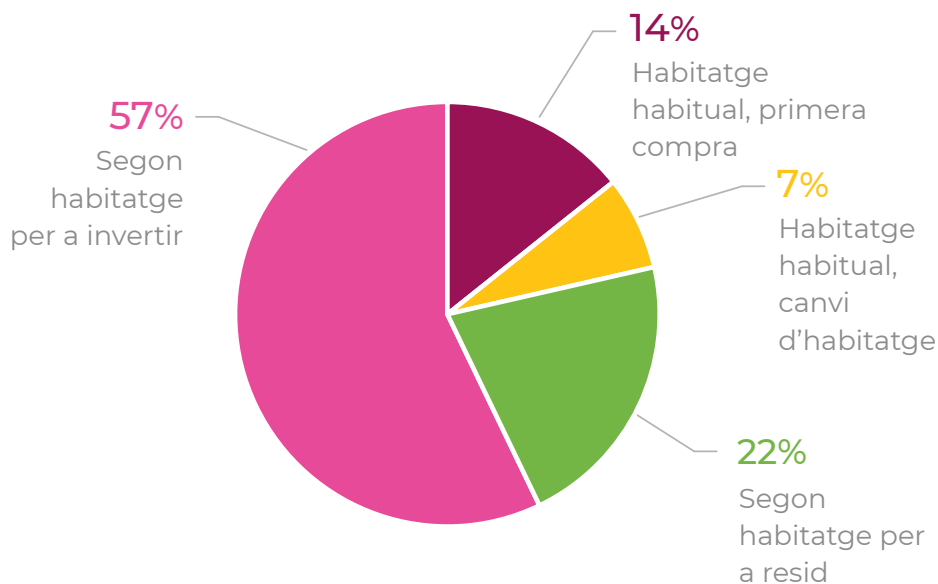
Raons principals darrere de la demora de compra d'habitatges



A més del **9,7%** de persones que volien demanar hipoteca i finalment no ho faran, el **62,4%** reconeix haver canviat d'opinió degut a la gran **incertesa** que genera la situació econòmica.

El **17,2%** afirma que els seus ingressos s'han vist reduïts, enfront d'un **19,10%** que espera trobar millors preus més endavant.

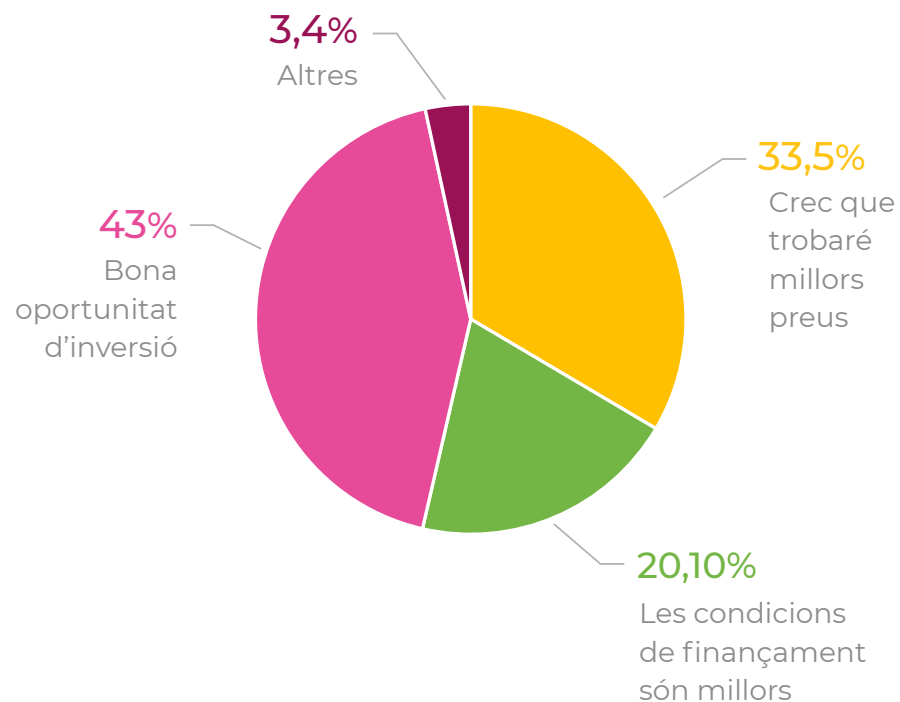
Per a qui és bona idea comprar ara un habitatge?



Per altra banda, tal i com esmentàvem a l'inici de l'estudi, un 0,1% dels enquestats NO tenia pensat comprar un habitatge, però ha vist en l'actual situació econòmica una oportunitat per a fer-ho. D'entre aquest 0,1%:

- La majoria, el **57%** considera que és un bon moment per a invertir en la compra d'un segon habitatge per a la posterior venda o lloguer d'aquesta.
- Una mica menys, el **22%**, es mostra favorable a la compra de segones residències.
- La resta, un **14%**, aprofitarà la situació actual.
- I un reduït **7%** canviarà d'habitatge habitual.

Motius per a comprar un habitatge ara



Del total de persones enquestades que han vist en l'actual situació econòmica l'oportunitat perfecta per a comprar habitatges, el **43%** opina que estem en un bon moment per a invertir.

Un percentatge similar, el **33.5%**, pensa que pot trobar millors preus en el mercat. I una mica més del **22,10%** confia que tindrà millors condicions de finançament.

Cost de les hipoteques

Situació del mercat. Dades de juliol

9

L'entorn de tipus zero i la forta competència existent entre les entitats bancàries han motivat **uns tipus fixos a preus molt reduïts**.

Els tipus fixos, a més, resulten més rentables per a les entitats, la qual cosa augmenta la competència en aquest segment.

Tot i així, la Euríbor en entorns negatius com l'actual (-0,3%) provoca que els tipus variables segueixin sent la opció més barata per al consumidor.

Per tal d'oferir una imatge completa del mercat d'hipoteques en aquests moments, a continuació es faciliten els tipus fixos i variables mitjans dels mercats (amb i sense vinculacions).

Les hipoteques amb productes vinculats (assegurances, nòmines o domiciliació de rebuts, entre d'altres) tenen una TAE sensiblement inferior a les que s'ofereixen sense aquests..

PREU TOTAL MITJÀ
(TAE)

SENSE VINCULACIONS		AMB VINCULACIONS	
Hipoteca tipus fixe	Hipoteca tipus variable	Hipoteca tipus fixe	Hipoteca tipus variable
3,15%	2,64%	2,73%	2,09%

Cost de les hipoteques

Situació del mercat. Dades de juliol

10

**SENSE REBAIXA
a canvi de
vinculació**

Cal cridar l'atenció sobre **dues entitats que no segueixen la tendència de mercat de "a major vinculació, major rebaixa en el preu"**. És el cas d'ING, la hipoteca de la qual té un diferencial d'Euríbor +0,99% a tipus d'interès variable amb productes associats i ofereix un preu final de 2,65% TAE. La d'interès variable sense vinculació s'ofereix a Euríbor +1,79% i, no obstant això, té un preu final sensiblement inferior, del 2,01% TAE.

El mateix escenari es dona amb Abanca. Ofereix una hipoteca a tipus variable amb productes associats a Euríbor +0,99% que termina costant un 3,09% TAE. La de tipus variable no vinculada s'ofereix a Euríbor +1,99% i suma una TAE inferior, del 2,42%.

Aquesta disparitat de preus que no s'observa a l'oferta d'altres entitats radica en la inclusió de productes, com l'assegurança de la llar, que encareixen el preu final i no arriben a compensar la retallada de tipus d'interès.

Cost de les hipoteques a tipus fixe

Situació del mercat. Dades de juliol

TIPUS FIXE SENSE VINCULACIONS

Entitat	Tipus nominal	TAE
BANKIA	1,85%	2,16%
IBERCAJA	2,55%	2,69%
KUTXABANK	2,60%	2,75%
OPEN BANK	2,65%	2,83%
BANCO SANTANDER	2,70%	2,87%
BBVA	2,55%	3,04%
ABANCA	2,45%	3,09%
TIPUS MITJÀ (TAE)		3,15%
UNICAJA	3,20%	3,38%
BANKINTER	3,04%	3,39%
BANCO SABADELL	2,75%	3,40%
LIBERBANK	2,75%	3,42%
CAIXA BANK	4,15%	4,73%

TIPUS FIXE AMB VINCULACIONS

Entitat	Tipus nominal	TAE
OPENBANK	1,45%	1,65%
KUTXABANK	1,60%	1,93%
BANCO SANTANDER	1,70%	2,35%
BBVA	1,55%	2,35%
BANKINTER	1,74%	2,44%
IBERCAJA	1,55%	2,66%
TIPUS MITJÀ (TAE)		2,73%
UNICAJA	2,20%	2,85%
BANCO SABADELL	1,75%	2,91%
ABANCA	1,45%	3,15%
LIBERBANK	1,65%	3,15%
CAIXA BANK	3,15%	4,63%

Cost de les hipoteques a tipus variable

Situació del mercat. Dades de juliol

12

TIPUS VARIABLE SENSE VINCULACIONS

Entitat	Tipus	TAE
KUTXBANK	Euribor + 1,89%	1,86%
BANCO SANTANDER	Euribor + 1,79%	1,88%
ING	Euribor + 1,79%	2,01%
ABANCA	Euribor + 1,99%	2,42%
BBVA	Euribor + 1,99%	2,52%
TIPO MEDIO (TAE)		2,64%
OPENBANK	Euribor + 1,99%	3,19%
LIBERBANK	Euribor + 2,50%	3,62%
BANKINTER	Euribor + 2,29%	3,64%

TIPUS VARIABLE AMB VINCULACIONS

Entitat	Tipus	TAE
OPENBANK	Euribor + 0,79%	0,94%
BANCO SANTANDER	Euribor + 0,79%	1,39%
BBVA	Euribor + 0,99%	1,74%
KUTXABANK	Euribor + 0,89%	1,78%
TIPO MEDIO (TAE)		2,09%
LIBERBANK	Euribor + 1,30%	2,42%
ING	Euribor + 0,99%	2,65%
BANKINTER	Euribor + 0,99%	2,69%
ABANCA	Euribor + 0,99%	3,09%

I BARÒMETRE d'HIPOTEQUES

ASUFIN | JULIOL 2020

