



**INDICADORES DEL COSTE DE LA  
DEUDA HIPOTECARIA**

**Cierre 2009 y  
Primer trimestre 2010**

**Toda la Información en: [www.ahe.es](http://www.ahe.es)**

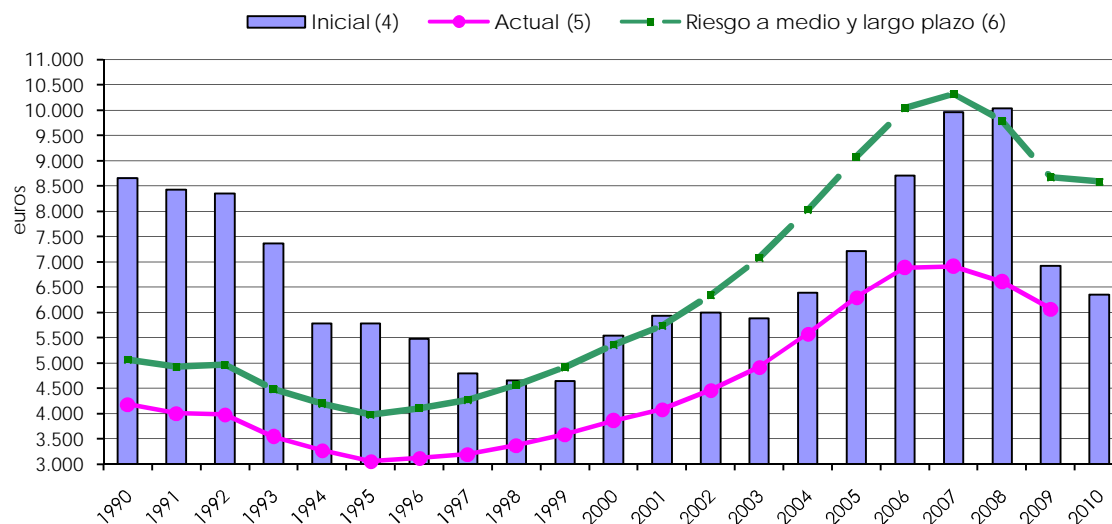
## INDICADORES DEL COSTE ANUAL BRUTO DEL SERVICIO DE LA DEUDA HIPOTECARIA MEDIA DE LOS HOGARES

Este indicador trimestral no es una previsión de la evolución de los tipos de interés sino, un instrumento sencillo para ayudar a las familias que tienen un préstamo vivo o que proyectan suscribirlo en fechas próximas, a evaluar el impacto de las variaciones de tipos en el coste de la amortización de la deuda hipotecaria. (Ver Nota Metodológica)

Año de Formalización	CONDICIONES DE CONTRATACIÓN			COSTE MEDIO ANUAL DE AMORTIZACIÓN		
	Importe medio hipoteca vivienda (1)	Plazo (2)	Tipo efectivo (3)	Inicial (4)	Actual (5)	Riesgo a medio y largo plazo (6)
1990	44.786	12	16,72	8.669	4.193	5.077
1991	46.005	13	16,04	8.442	4.013	4.931
1992	48.790	14	15,02	8.363	3.989	4.972
1993	46.131	15	14,00	7.373	3.553	4.492
1994	45.000	16	10,42	5.788	3.280	4.204
1995	44.303	17	11,07	5.795	3.068	3.986
1996	47.378	18	9,45	5.486	3.127	4.119
1997	50.786	19	6,91	4.808	3.205	4.278
1998	55.887	20	5,65	4.671	3.382	4.573
1999	61.829	21	4,72	4.648	3.596	4.926
2000	69.063	22	5,76	5.546	3.869	5.368
2001	75.645	23	5,76	5.942	4.091	5.746
2002	85.458	24	4,80	6.001	4.469	6.356
2003	97.202	25	3,59	5.894	4.924	7.089
2004	110.226	25	3,19	6.401	5.584	8.038
2005	124.538	25	3,18	7.227	6.309	9.082
2006	140.275	26	4,03	8.711	6.895	10.044
2007	149.007	28	5,06	9.966	6.923	10.324
2008	139.780	27	5,64	10.042	6.620	9.792
2009	117.688	24	3,16	6.931	6.079	8.686
2010	115.538	24	2,44	6.366	-	8.593

(\*) Ver Nota metodológica

(\*\*) Los datos de 2010 solo recogen la media de los datos disponibles para el primer trimestre del año



(1) Importe medio de la hipoteca para vivienda publicado por el INE (media anual).

(2) Plazo medio de amortización estimado en las ofertas del mercado para cada periodo.

(3) El tipo efectivo de contratación corresponde hasta el 2002 a la media anual del IRPH del total de entidades. A partir de esta fecha, a la media anual de los tipos de interés (TEDR) para las nuevas operaciones (hasta 1 año) de préstamos y créditos para la vivienda a los hogares e ISFLSH, publicados en el Boletín Estadístico del Banco de España.

(4) Cuota anual de amortización para la hipoteca media (CAHM), calculada en el momento de la contratación en las condiciones de tipos de interés y plazos de cada momento.

(5) CAHM calculada en el momento actual, al euribor correspondiente más un diferencial medio de 75 p.b.

(6) CAHM considerando un tipo de revisión igual al valor máximo alcanzado por Euribor a 12 meses desde su introducción (5,393%).



## El coste de la deuda hipotecaria

Cierre 2009y

Primer trimestre 2010

El "**Indicador del Coste de la Deuda Hipotecaria**" que publica periódicamente la A.H.E, compara el coste de amortización actual de los préstamos vivos con el coste inicial de los mismos y estima la variación, máxima y mínima, probable de las cuotas en función del comportamiento histórico de los tipos de interés hipotecarios desde la creación de la UEM.

**Dado que en el momento actual el Euribor Hipotecario se sitúa en valores mensuales mínimos, en esta publicación y, probablemente, en sucesivas, no se incluye el análisis de la variación mínima de las cuotas.**

Este indicador está elaborado con los valores estándar del mercado en cada momento y por tanto, ofrece un análisis general de la variación media al alza o a la baja del coste de la deuda que, en muchos casos, puede no coincidir con la realidad concreta de las familias españolas que poseen un préstamo hipotecario vivo, dada la gran dispersión de importes y plazos de vencimiento que diariamente se contratan en el mercado. Para el análisis individual de las operaciones pueden utilizarse las tablas de cuotas de amortización o el simulador incluidos en la web de la Asociación <http://www.ahe.es/>.

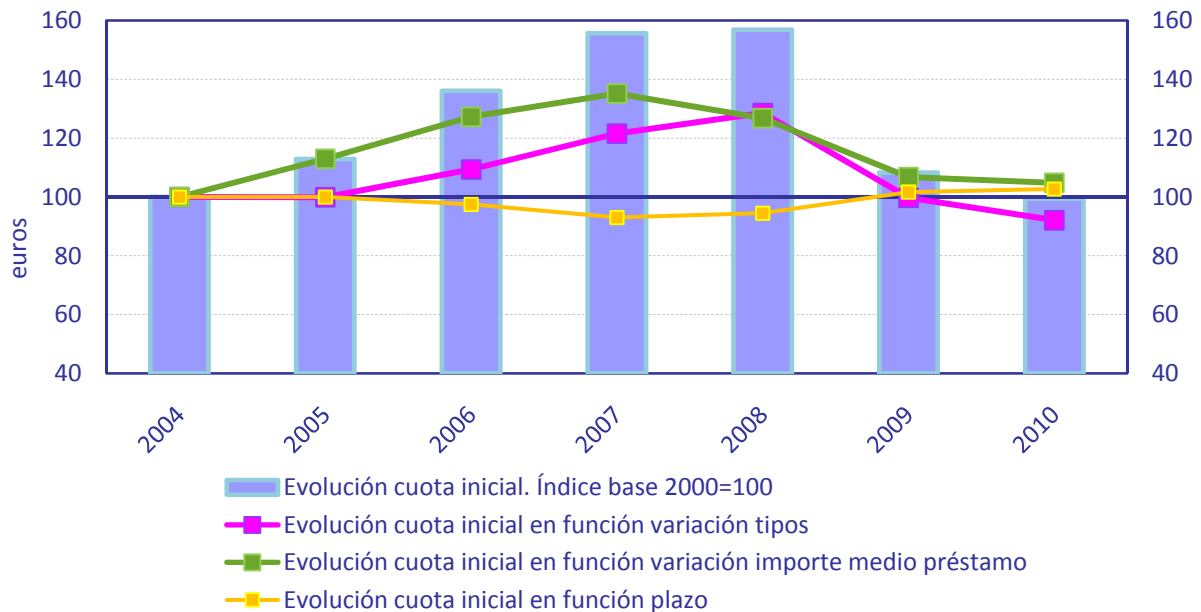
### ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS ACTUALES: Cierre 2009 y Primer trimestre 2010

Según cálculos realizados por la AHE en base a los datos de mercado, el coste medio inicial de amortización anual de los préstamos estándar formalizados durante 2009 se situó en valores próximos a los **6.900€**, lo que en términos relativos representa un descenso del 31% con respecto al coste soportado en 2008.

Asimismo, de acuerdo con los últimos datos disponibles, para los préstamos contratados durante el **primer trimestre de 2010** dicho coste ha registrado respecto a 2009 una reducción media del 8,1% hasta los 6.366€, situándose en niveles próximos a los de 2004.

En el gráfico 1 que aparece a continuación se muestra en forma de índice la evolución que ha tenido el indicador desde 2004, utilizando este mismo año como base 100 y desagregando el efecto aislado de las tres variables fundamentales que lo determinan; es decir, cuál hubiera sido la evolución del coste de la deuda si únicamente se hubiera visto afectado por la variación del importe, de los tipos o del plazo de forma aislada.

**Gráfico 1. Evolución del coste medio inicial de amortización anual de los préstamos hipotecarios (2004=100)**



Tal y como se puede observar, en el período 2004-2006 la variable fundamental que presionó al alza el coste de la deuda fue el crecimiento de los precios, mientras que tipos y plazo amortiguaron parcialmente este impacto. No ocurrió así en 2007 ni especialmente en 2008 cuando a pesar de que el importe medio contratado comenzó a descender los tipos hipotecarios, situados en niveles máximos, no permitieron el descenso del coste global de la deuda.

Finalmente, de 2008 a 2009 estas dos variables –importe y tipos- experimentaron un brusco descenso que prácticamente corrigió en su totalidad el crecimiento experimentado por el indicador en los últimos cuatro años. Cabe destacar que el coste financiero de la deuda alcanzó en el primer trimestre de 2010 sus niveles mínimos históricos y que por tanto futuras reducciones en el coste inicial de la deuda tendrían que venir necesariamente de la mano del importe medio contratado (ahorro previo prestatario y correcciones en precios vivienda) y del plazo.

- **Comparación Coste Actual / Coste Inicial**

En el transcurso de 2009 así como en los primeros meses de 2010, los índices de referencia hipotecarios han descendido intermensualmente de forma prácticamente ininterrumpida hasta situarse en sus niveles históricos más bajos en marzo de 2010.

Como se puede observar en la Tabla 1, el **coste medio de amortización actual** de la deuda calculado con el Euribor a 12 meses de marzo (1,215%) es, para todos los préstamos a tipo de interés variable, inferior al soportado en el momento inicial de su suscripción.

**Tabla 1. Comparación del coste del servicio de la deuda hipotecaria inicial y actual para el segmento de compradores más reciente.**

Periodo:	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Coste inicial €</b>	6.001	5.894	6.401	7.227	8.711	9.966	10.042	6.931
<b>Coste actual €</b>	4.469	4.924	5.584	6.309	6.895	6.923	6.620	6.079
<b>Diferencia €</b>	-1.532	-970	-817	-918	-1.816	-3.043	-3.422	-852
<b>Dif %</b>	<b>-26%</b>	<b>-16%</b>	<b>-13%</b>	<b>-13%</b>	<b>-21%</b>	<b>-31%</b>	<b>-34%</b>	<b>-12%</b>

Fuente: AHE, BDE e INE

Cabe destacar que el Euribor de marzo 2010 utilizado para estos cálculos constituye el valor mínimo histórico registrado por el índice desde su introducción en Enero de 1999 y que, por tanto, las cuotas calculadas en base a él se sitúan, asimismo, en sus niveles más bajos.

Aunque el impacto absoluto de la variación del Euribor sobre las cuotas mensuales de amortización dependerá en todo caso del importe inicial del préstamo y del plazo de amortización contratados, la reducción media de las cuotas con respecto al coste inicial para todos aquellos préstamos formalizados durante el período 2007-2008 podría superar los 3.000€ anuales.

- **Riesgo a medio/largo plazo**

La mayor exposición al riesgo de tipo de interés a largo plazo se concentra en los préstamos suscritos en el período 2003-2005, y más especialmente en aquellos que lo hicieron a lo largo de 2009 y los que lo hagan en el transcurso de 2010 con la curva de tipos en niveles mínimos.

En el supuesto de que a medio o largo plazo los índices de referencia habituales se situasen en los niveles máximos alcanzados en julio 2008 por el Euribor a 12 meses (5,393%), el incremento del coste inicial de la deuda hipotecaria para estos préstamos podría situarse entre los 1.500 y los 2.300€ anuales.

## El indicador del coste de la deuda hipotecaria (Nota Metodológica)

### **Introducción**

El último informe del Banco de España sobre la estructura de tipos de interés en el mercado hipotecario español, publicado en el Boletín Económico correspondiente a Julio-Agosto de 2003, ponía de manifiesto que el 97,5% de la financiación hipotecaria de las familias españolas estaba constituida por préstamos a interés variable. El 62% estaban referenciados al interbancario y el 33% al IRPH.

La nueva contratación desde 2004 hasta 2009 ha mantenido el predominio de los tipos de interés variables, ya que en torno un 90% de los nuevos préstamos contratados fueron de esta modalidad.

Esta circunstancia incorpora un evidente riesgo de interés para los prestatarios que se hace más perceptible a la opinión pública cuando, como ocurrió a finales de 2008, los tipos de interés evolucionan al alza.

A muchas familias que tienen contratados préstamos a tipos variables les preocupa conocer cuál será el impacto de una subida de tipos de interés en las cuotas de amortización y no les resulta fácil obtener una estimación correcta.

La Asociación quiere contribuir a una mejor y más transparente información de la opinión pública ofreciendo un indicador que de una manera simple e intuitiva permite comparar el coste de amortización inicial, con el actual y el impacto aproximado que tendrá en dicho coste una variación de los tipos de interés, en función del año en que fue formalizado el préstamo hipotecario.

Evidentemente, son estimaciones efectuadas sobre los valores medios que se dieron en la contratación hipotecaria en cada uno de los años evaluados. Es obvio que cada caso requiere el análisis específico de las circunstancias concretas de su formalización y posterior evolución pero sin duda este indicador, que actualizaremos trimestralmente, puede reducir considerablemente el nivel de incertidumbre de los interesados. Para un análisis individualizado de cualquier caso concreto de estos u otros distintos escenarios, pueden utilizarse las tablas de cuotas de amortización o el simulador incluidos en la web de la Asociación y las series históricas de tipos que publicamos también en la misma: <http://www.ahe.es>.

Conviene recalcar que este indicador no es en modo alguno una previsión de la evolución futura de los tipos de interés, sino únicamente, una herramienta sencilla para evaluar el impacto de las variaciones de los tipos de interés en el mercado interbancario sobre el coste de la deuda estándar de las familias españolas.

### **Coste inicial**

Hemos evaluado los costes iniciales de amortización de los préstamos formalizados entre 1990 y 2009, en términos de cuota anual, utilizando el importe medio de las hipotecas sobre vivienda publicado por el INE para cada uno de los años considerados, los plazos estándar de amortización contractual de cada año y los tipos medios de contratación correspondientes.

Para la construcción de la serie de tipos de interés hemos empleado hasta 2002 el valor medio anual del IRPH que de acuerdo con su definición equivale a la media de los tipos de interés aplicados el mes anterior a los contratos suscritos por las entidades del mercado hipotecario. A partir de 2002

utilizamos la media anual de los tipos de interés para las nuevas operaciones de préstamos y créditos para la vivienda a los hogares e ISFLH, publicados en el Boletín Económico del Banco de España (TEDR del crédito a la vivienda hasta 1 año).

En el cálculo del coste inicial no se ha tenido en cuenta la comisión de apertura ni los gastos de formalización. Todos los cálculos se han efectuado en moneda corriente.

### **Escenarios alternativos**

Los costes anuales de amortización de estos mismos préstamos los hemos calculado para otros dos escenarios alternativos de tipos de interés. El primero de ellos corresponde al actual nivel de tipos de interés, mientras que el segundo trata de estimar el riesgo máximo de incremento del coste anual a medio y largo plazo, en circunstancias normales de los mercados. En todos los casos se respeta, como es obvio, el importe y plazo contratados.

#### ***Coste actual***

Representa el coste medio anual de amortización que tendrán los préstamos hipotecarios indexados en el trimestre correspondiente en función del año en que fueron contratados.

Para su cálculo utilizaremos el valor publicado del Euribor hipotecario a final de cada trimestre más un diferencial de 75 p.b., porque consideramos que es el más empleado en la práctica por las entidades en la indexación de sus carteras y en todo caso, dada la pequeña variación intermensual que presenta este índice desde su creación, es también suficientemente representativo de todas las indexaciones que se producen en cada trimestre.

#### ***Riesgo a medio y largo plazo***

El indicador trata de reflejar el nivel máximo que en circunstancias normales pueden alcanzar los costes anuales de amortización en un horizonte temporal de 2 a 6 años.

Para su cálculo hemos tomado como tipo nominal el valor máximo que ha presentado el Euribor a 12 meses desde su introducción (5,393%).