

OBSERVATORIO FINANCIERO DE LA REGIÓN DE MURCIA

OFICIO

OBSERVATORIO FINANCIERO DE LA REGIÓN DE MURCIA INFORME SEMESTRAL Nº4

Dirección:

J. Samuel Baixauli Soler

Coordinación:

Ángeles Vivero Martínez

Equipo de trabajo:

J. Samuel Baixauli Soler

Catedrático de Economía Financiera
Universidad de Murcia

Ángeles Vivero Martínez

Técnico
Instituto de Crédito y Finanzas de la Región
de Murcia (ICREF)

Patricio Rosas Martínez

Secretario Cátedra de Competitividad
Colegio de Economistas de la Región
de Murcia

Ginés Hernández Cánovas

Catedrático de Economía Financiera
Universidad Politécnica de Cartagena

Jose Carlos Sánchez de la Vega

Profesor Titular de Economía Aplicada
Universidad de Murcia

Diseño y maquetación:

Beatriz M^a Campuzano Cano

ISSN

2792-9655

Depósito legal

MU 193-2022

Fecha de cierre de esta edición:

30 de abril de 2023

REGIÓN DE MURCIA EDUCA EN FINANZAS

<http://www.educaenfinanzas.icrefrm.es>

ICREF

<http://www.educaenfinanzas.icrefrm.es>

+PRESENTACIÓN

+ENTORNO ECONÓMICO

+ENTORNO FINANCIERO

+en detalle

LA FINANCIACIÓN DE
LA VIVIENDA

MARÍA BELDA RUIZ
PROFESORA TITULAR DE ECONOMÍA FINANCIERA
UNIVERSIDAD DE MURCIA



La Región de Murcia cierra 2022 confirmando su liderazgo en crecimiento económico, recuperando los niveles de actividad previos a la pandemia y superando el PIB de 2019. Además, tal y como señala este cuarto informe del Observatorio Financiero de la Región de Murcia, las previsiones de crecimiento para 2023 y 2024 se han revisado al alza, lo que confirma la consolidación de la fase de recuperación económica.

Asimismo, la Región de Murcia alcanzó en 2022 el valor récord de sus exportaciones, superando los 14.000 millones de euros, lo que da cuenta de una economía productiva cada vez más abierta al exterior. No obstante, hay que estar atentos a las tensiones comerciales internacionales y la evolución de los mercados energéticos que pueden tener un impacto en la producción industrial y también en la economía de los hogares.

Precisamente, esas economías domésticas se están viendo especialmente afectadas por la crisis de precios. Pese a que ahora crecen de forma más moderada, la inflación subyacente, más compleja de revertir por su mayor carácter estructural, registra en España los niveles más elevados en las últimas décadas. A esta pérdida de valor adquisitivo hay que añadir el impacto de la subida de tipos de interés en las hipotecas. Dado que la vivienda es un tema de gran actualidad e interés para las familias y el conjunto de la economía, desde el Instituto de Crédito y Finanzas de la Región de Murcia hemos considerado de interés incluir un monográfico sobre la financiación de la vivienda.

Una vez más, confiamos en que la información y el análisis que aportan los profesionales que participan en el Observatorio Financiero sean de interés para comprender mejor el entorno financiero de la Región de Murcia y de España. La credibilidad y la aproximación objetiva a la realidad de nuestra economía resultan imprescindibles para elaborar un diagnóstico certero sobre ella y lograr que la Región de Murcia sea más abierta, competitiva y con capacidad de generar mejores oportunidades para todos.

Nicolás González Gallego
Director General del Instituto de Crédito y Finanzas de la Región de Murcia

EDITO RIAL

El año 2022 terminó con niveles de inflación históricamente elevados lo que provocó que el Banco Central Europeo, con retraso con respecto a la Reserva Federal de Estados Unidos, iniciara una brusca subida de tipos de interés. Elevando los tipos de interés desde el 0% en el segundo semestre de 2022 hasta el 2,5% en diciembre y hasta el 3,5% en marzo de 2023. La lucha contra la inflación del Banco Central Europeo empieza a mostrar sus primeros resultados. Especialmente, la reducción de la inflación ha venido principalmente motivada por la contención de los precios de la energía.

No obstante, la inflación se está mostrando más rígida de lo que se preveía. Siguen existiendo riesgos derivados de un contexto en el que continúa la guerra en Ucrania y persisten tensiones geopolíticas por lo que no se puede descartar totalmente una posible reversión de esa caída. Además, el mercado laboral podría dar lugar a una presión salarial más fuerte de lo previsto. Actualmente, las previsiones indican una sustancial reducción de los niveles de inflación general y, en menor medida, de la subyacente, pero deben evitarse/controlarse los efectos de segunda ronda.

Los logros de la política monetaria agresiva de subida de tipos de interés están provocando daños colaterales que se están empezando a notar a principios de este año. Un primer efecto colateral se ha evidenciado en los problemas que han sufrido algunos bancos americanos cuyo mayor exponente ha sido el colapso del Silicon Valley Bank y del banco europeo Credit Suisse. Estas situaciones han requerido de una intervención rápida de las autoridades gubernamentales americanas y europeas para reducir las probabilidades de que se propague un pánico bancario.

Un segundo efecto de la subida de tipos es la ralentización del crecimiento. Respecto a las previsiones de crecimiento de la Región de Murcia, las actualizaciones más recientes se han revisado al alza, pero confirman la desaceleración en 2023 y el repunte en 2024, en sintonía con el comportamiento nacional. Esta revisión de las estimaciones se sustenta en la destacada resiliencia de hogares y empresas, en la contención de los costes energéticos y en la fortaleza del mercado laboral, con una sólida generación de empleo. Para la Región de Murcia, el efecto de los fondos 'Next Generation EU' puede tener menos intensidad que en otras comunidades en las que la estructura productiva tenga una mayor presencia de la industria de bienes de equipo y servicios avanzados.

En el sector financiero, los criterios para la concesión de créditos se han endurecido hasta alcanzar niveles no vistos desde el estallido de la burbuja inmobiliaria. Según las encuestas al sector bancario, para el primer trimestre de 2023 los bancos esperan que la contracción de la oferta crediticia continúe y que las condiciones de concesión se endurezcan. Los datos recientes suponen el cuarto aumento consecutivo en la proporción de solicitudes rechazadas.

Desde que se realizan estas encuestas bancarias, las principales contracciones de la oferta crediticia registradas han sido en 2002, por la crisis puntocom, en los años 2007 a 2009, por la crisis inmobiliaria y financiera, y en 2020, por la crisis sanitaria del COVID19. En los próximos meses, habrá que prestar atención a la intensidad de la contracción de la oferta crediticia actual, y la demanda crediticia para comprobar si llegamos a los niveles de los últimos tres escenarios.

Por su parte, las familias se enfrentan a un escenario de subida de tipos de interés, a la contracción de la oferta crediticia, y al riesgo de que la actividad económica se vea negativamente afectada, lo que derivaría en problemas para el acceso a la compra de vivienda. En este informe se aborda un análisis específico de las variables clave en el sector inmobiliario como, por ejemplo, precios de la vivienda, número de hipotecas registradas o importe medio concedido en la Región de Murcia frente a la media nacional.

J. Samuel Baixauli Soler
Catedrático de Economía Financiera
Universidad de Murcia

ENTORNO ECONÓMICO

La inflación comienza a contenerse en un contexto de débil crecimiento

Según los últimos informes de coyuntura publicados (Informe WEO del Fondo Monetario Internacional y *Winter 2023 Economic Forecast* de la Comisión Europea), pese a la desaceleración prevista en 2023, se confía en una progresiva recuperación de la economía mundial, así como en la gradual contención de la inflación, fruto de la política monetaria contractiva llevada a cabo por los principales bancos centrales y la evolución de los productos energéticos.

Algunos de los riesgos latentes parecen disiparse y el temor a una nueva recesión se aleja del panorama económico global. Así, las distorsiones en las cadenas de aprovisionamiento global están resolviéndose paulatinamente, mientras las perturbaciones en los mercados energéticos y de alimentos remiten, permitiendo, junto a la acción concertada de los bancos centrales, empezar a contener las tensiones inflacionistas. A ello se une el importante repunte en la actividad de China tras su reapertura. La actividad en el sector manufacturero de China creció en febrero, según los índices gerentes de compra (PMI), con más fuerza de lo que se esperaba.

Se descarta una fase recesiva del ciclo, aunque todo apunta a un crecimiento persistentemente más moderado

Según el FMI, el crecimiento mundial “tocará fondo” en 2023, situándose en el 2,8%, para recuperarse lentamente hasta el 3,0% en 2024. En este contexto, las Economías avanzadas frenarán su crecimiento hasta el 1,3% en el ejercicio en curso y remontarán hasta el 1,4% en 2024. Por su parte, las Economías emergentes y en desarrollo crecerán un 3,9% en 2023 y un 4,2% en 2024.

En el ámbito europeo, la economía comunitaria ha mostrado un mejor comportamiento al esperado en el último tramo de 2022 y en el inicio de 2023. La desaceleración del tercer trimestre fue menos acusada a lo estimado inicialmente, mientras en el cuarto trimestre “escapó” de la recesión prevista. Esta revisión de las estimaciones se sustenta en la destacada resiliencia de hogares y empresas, en la contención de los precios energéticos y en la fortaleza del mercado laboral, con una tasa de paro históricamente baja (6,0% en febrero de 2023).

Sin embargo, no se ha producido una sustancial revisión al alza, esperándose un crecimiento en el conjunto de la UE y en la Zona euro entre el 0,8% y el 0,9% para 2023 y entre el 1,5% y el 1,6% en 2024.

El crecimiento del PIB español se desacelerará 3,9 puntos en 2023 pero previsiblemente repuntará en 2024

Las estimaciones son algo más optimistas en el caso de España, según la actualización más reciente de las proyecciones macroeconómicas del Banco de España (marzo de 2023), se prevé que el PIB crezca a tasas del 1,6% en 2023 y del 2,3% en 2024.

Pese a que el gasto de empresas y de hogares sigue lastrado por la pérdida de poder adquisitivo acumulada por los hogares debido a la inflación y por el progresivo endurecimiento de las condiciones de financiación, la evolución de la economía española en los primeros meses de 2023 estaría siendo algo más favorable de lo que se preveía en diciembre.

En un entorno de elevada inflación, los hogares y las empresas podrían haber agotado los “colchones” de los que disponían. Adicionalmente, como señala el Banco de España, *“el endurecimiento de la política monetaria aún no ha llegado a trasladarse plenamente al conjunto de la economía”*.

En términos medios anuales, el avance del PIB en 2023 se desacelerará casi 4 puntos respecto al crecimiento del 5,5% que se produjo en 2022, si bien a partir del segundo trimestre, aunque la coyuntura todavía se mantenga incierta, se espera que la actividad económica se dinamice, gracias a la recuperación del consumo privado y de la inversión. Según estas proyecciones, el PIB español recuperará su nivel previo a la pandemia en el segundo semestre de este año.

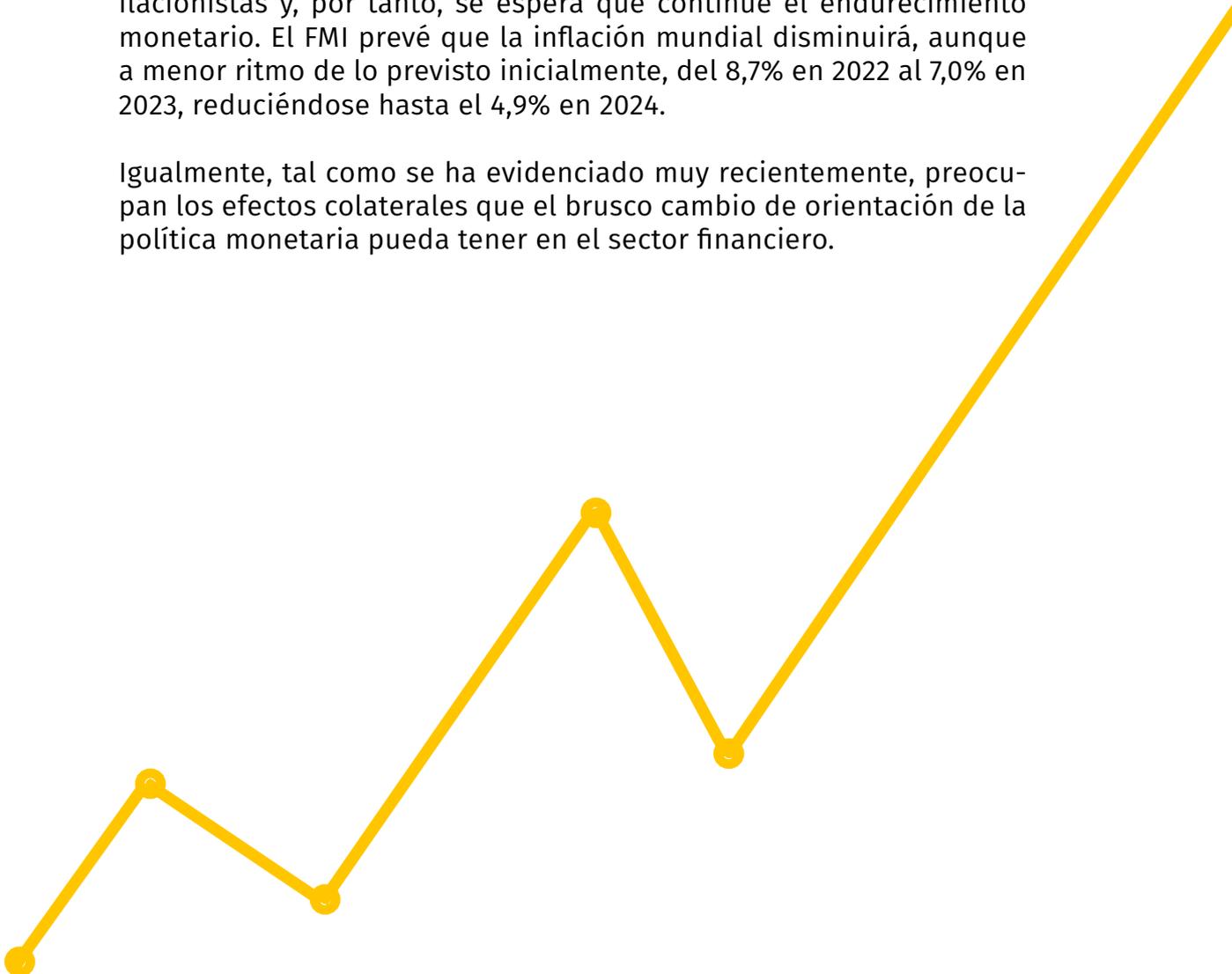
La creación de empleo se prolongará en el próximo bienio, permitiendo que la tasa de paro siga reduciéndose, a pesar del aumento de la población activa.

La incertidumbre sobre la inflación sigue siendo elevada, aunque los riesgos están más equilibrados

La inflación se está mostrando más rígida de lo que se preveía. Aunque a nivel global ha disminuido por el importante retroceso en los precios de la energía y los alimentos, la inflación subyacente todavía no ha alcanzado su máximo en muchos países. En un contexto en el que continúa la guerra en Ucrania y persisten tensiones geopolíticas, no se puede descartar totalmente una posible reversión de esa caída. Además, el mercado laboral podría dar lugar a una presión salarial más fuerte de lo previsto.

Consumidores y empresas siguen afrontando elevadas presiones inflacionistas y, por tanto, se espera que continúe el endurecimiento monetario. El FMI prevé que la inflación mundial disminuirá, aunque a menor ritmo de lo previsto inicialmente, del 8,7% en 2022 al 7,0% en 2023, reduciéndose hasta el 4,9% en 2024.

Igualmente, tal como se ha evidenciado muy recientemente, preocupan los efectos colaterales que el brusco cambio de orientación de la política monetaria pueda tener en el sector financiero.

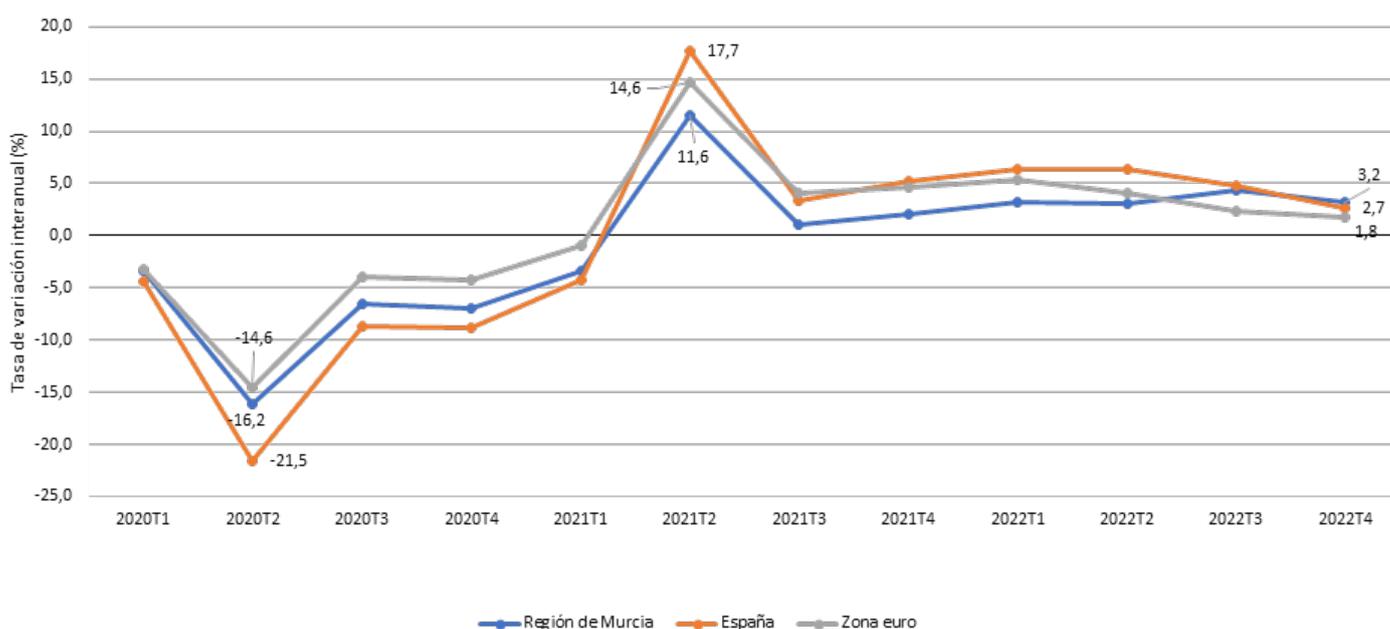


El dinamismo de la Región de Murcia en 2022 fue algo inferior a la media, pero recuperó el nivel de actividad previo a la pandemia

Pese a no disponer aún de cifras oficiales (INE, Contabilidad Regional), todas las estimaciones apuntan a que el año 2022 se cerró con un considerable aumento del PIB regional (alrededor del 5,0%). El impacto de los cuellos de botella en los mercados internacionales y los elevados precios energéticos fue menor al previsto inicialmente. Tanto el mercado laboral como el exterior dieron muestras de solidez, así como la construcción residencial, la obra pública (Alta Velocidad) y el turismo. No obstante, al verse menos afectada por la pandemia, el efecto rebote fue menor que en el conjunto del país, siendo una de las CCAA que han recuperado el nivel de PIB previo al COVID19.

Según la Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal (AIReF), la economía de la Región de Murcia experimentó un crecimiento interanual en volumen del PIB del 4,4% en el tercer trimestre de 2022 y del 3,2% en el último cuarto del año. Los factores que han ayudado a mantener el ritmo de crecimiento son principalmente la recuperación de las cifras de turismo, recobrando valores prepandémicos, y el aumento de la demanda merced al consumo de los hogares que procede de la acumulación de ahorros durante los periodos de confinamiento por la pandemia (“demanda embalsada”).

Gráfico 1.1: Estimaciones del PIB por trimestres. Tasas de variación interanual (%).



Fuente: Comisión Europea, Eurostat y Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal (AIReF).

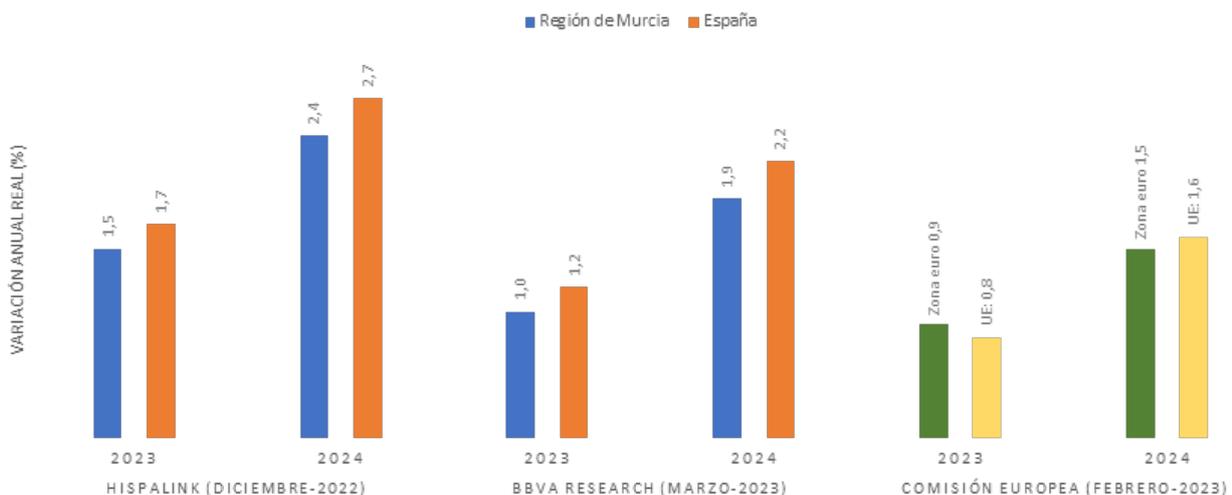
Se actualizan al alza las previsiones de crecimiento para 2023 y 2024 en la Región de Murcia

Respecto a las previsiones de crecimiento de la Región de Murcia, las actualizaciones más recientes se han revisado al alza, pero confirman la desaceleración en 2023 y el repunte en 2024, en sintonía con el comportamiento nacional. No obstante, la Región de Murcia no se encuentra entre las CCAA más dinámicas dentro del ranking de crecimiento en el bienio 2023-2024, con aumentos entre 2 y 4 décimas por debajo de la media. El efecto de los fondos 'Next Generation EU' se producirá con más intensidad en las CCAA que tienen en su estructura productiva una mayor presencia de la industria de bienes de equipo y servicios avanzados a empresas.

Las tensiones inflacionistas, la crisis financiera y las subidas de tipos de interés caracterizan un contexto incierto que frenará el gasto en el consumo familiar y las decisiones de inversión, incidiendo de forma considerable en el sector agrario y en la industria alimentaria regional.

Las previsiones indican una sustancial reducción de los niveles de inflación general y, en menor medida, de la subyacente, pero deben evitarse/controlarse los efectos de segunda ronda.

Gráfico 1.2: Previsiones de crecimiento real. Variación anual (%).



Fuente: Comisión Europea, Hispalink y BBVA Research.

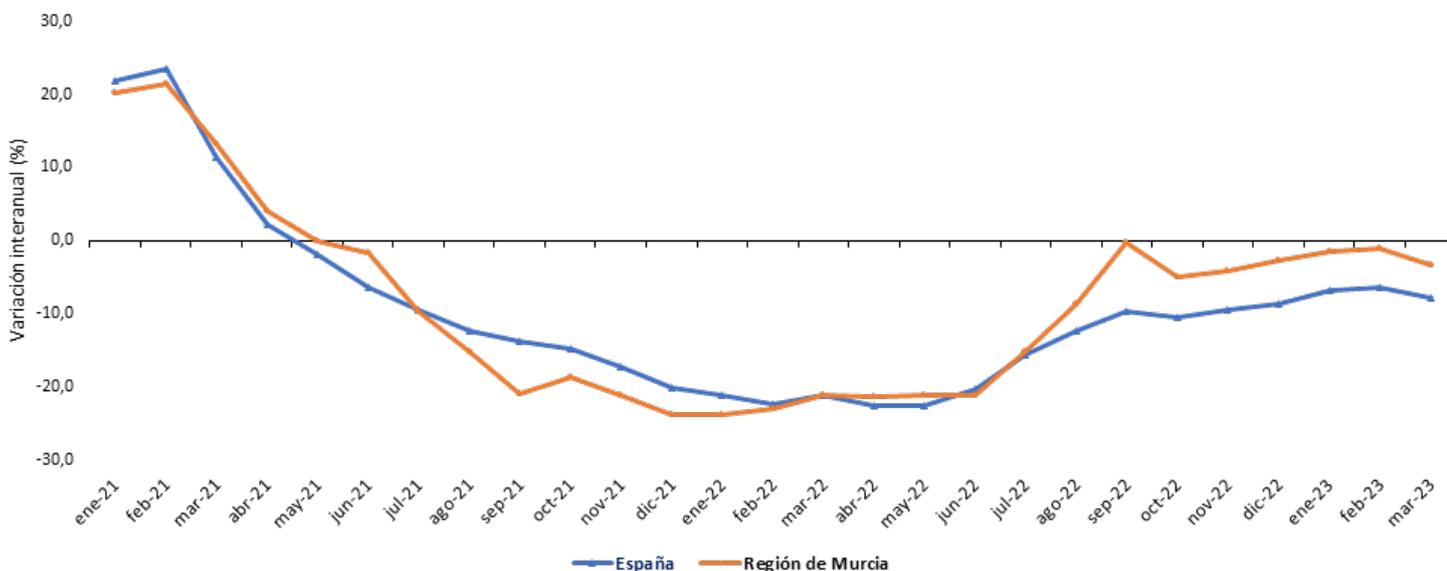
El paro registrado en la Región de Murcia se redujo en casi 2.000 personas en el primer trimestre de 2023 respecto al mismo periodo de 2022

El número de parados registrados en el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) al finalizar el mes de marzo de 2023 ascendió a 2.862.260 personas en el conjunto de España, lo que supone 48.755 personas menos que en el mes de febrero (-1,7% mensual) y 246.503 menos que en el mismo mes del año 2022 (-7,9% interanual). En promedio, en el primer trimestre de 2023, el descenso del paro registrado en España se cifra en 220.618 personas (-7,1% interanual).

En la Región de Murcia, el mes de marzo se cerró con un paro registrado de 92.472 personas, es decir, 1.268 personas menos que en el mes de febrero (-1,4% mensual) y casi 3.300 personas menos que en marzo del año anterior (-3,4% interanual). Tomando como referencia los datos promedio de los tres primeros meses de 2023, el paro descendió en 1.943 personas respecto al primer trimestre de 2022 (-2,1% interanual). Desde febrero de 2021, máximo nivel, el paro registrado se ha reducido en un 25,0%.

En relación con la evolución de la tasa interanual del paro registrado, desde junio de 2021 el paro regional no ha dejado de caer (22 meses consecutivos), si bien muestra una clara desaceleración en el ritmo de caída (-1,6% en enero, -1,1% en febrero y -3,4% en marzo frente a caídas superiores al 20% en el primer semestre de 2022).

Gráfico 1.3: Paro registrado. Variación interanual (%).



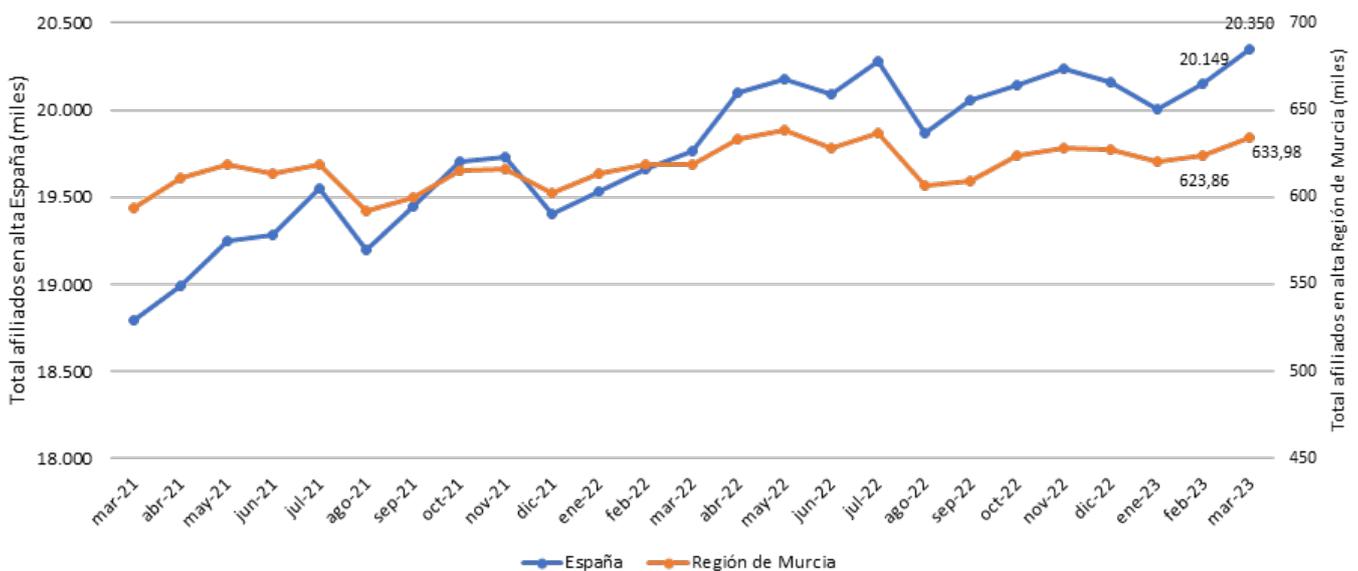
Fuente: Ministerio de Trabajo y Economía Social.

El número de afiliados en la Región ha crecido un 6,7% en los últimos dos años

La cifra de afiliados a la Seguridad Social el último día del mes de marzo en la Región de Murcia se situó en 633.976 personas, es decir, el tercer dato más elevado desde enero de 2020. Dicha cifra supone un crecimiento del 1,6% respecto a febrero (+10.119 afiliados) y un aumento del 2,5% respecto a marzo de 2022 (+15.676 afiliados). Desde el mes de marzo de 2021, el número de afiliados a la Seguridad Social en la Región de Murcia no ha dejado de crecer en términos interanuales, aumentando en los últimos dos años un 6,7% (marzo 2023 sobre marzo de 2021), evidenciando la fortaleza del mercado de trabajo anteriormente apuntada.

En el conjunto de España, la cifra de afiliados en marzo de 2023 se situó en 20.349.825 personas (máximo de la serie histórica), lo que supone un aumento del 1% respecto a febrero y un 3,0% sobre marzo de 2022.

Gráfico 1.4: Afiliados en alta a la Seguridad Social último día del mes (miles de personas).



Fuente: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

La ocupación creció un 1,3% en el conjunto de 2022 y la tasa de paro cerró en el 12,9%

Según los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA) referidos al último trimestre de 2022, el número de ocupados en la Región de Murcia aumentó un 2,6% respecto al anterior y un 0,8% respecto al cuarto trimestre de 2021. En el conjunto de España, el empleo se redujo un 0,4% respecto al tercer trimestre, si bien aumentó un 1,4% respecto al mismo trimestre de 2021.

En el conjunto del año 2022, la ocupación en la Región de Murcia creció un 1,3% (+8.625 personas) y un 3,1% en el conjunto de España (+616.975 personas). En términos de desempleo, la cifra de parados promedio de 2022 se redujo 7.425 personas en la Región de Murcia respecto a 2021 (-7,0%), mientras en España el descenso se cuantifica en caso 405.000 personas (-11,8%).

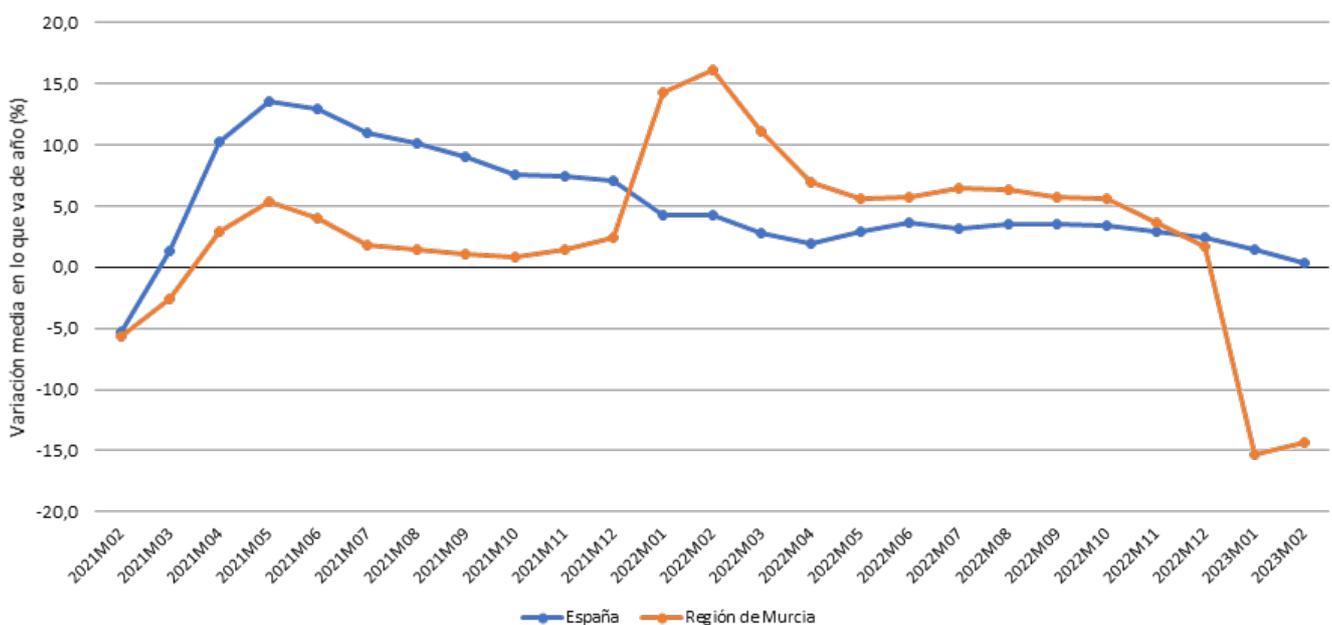
En el cuarto trimestre de 2022 la tasa de paro regional se redujo 1,7 puntos respecto a la del tercer trimestre, situándose en el 12,9% de la población activa, igual a la tasa de paro nacional.

El IPI encadena cuatro meses de intensas caídas mientras el comercio minorista no consigue recuperar los niveles previos a la pandemia

Tras mostrar un positivo comportamiento hasta octubre de 2022, la industria regional encadena cuatro meses de intensas caídas (superiores al 10%) en el índice de producción industrial (IPI), y claramente superiores a los de la industria nacional. La evolución negativa de *Energía*, *Bienes de consumo duradero* y *Bienes intermedios* justifica este desfavorable comportamiento agregado en la Región. El grupo *Bienes de consumo no duradero* es el que muestra una evolución más positiva, si bien cayó en términos interanuales un 3,7% en febrero.

Tomando como referencia los datos de la variación de la media en lo que va de año, diciembre de 2022 se cerró con un aumento del 1,7% en la Región de Murcia, frente al incremento del 2,4% en el IPI nacional. El último dato disponible (febrero de 2023) muestra una caída del 14,3% en los primeros dos meses, mientras en España crece un exiguo 0,3%. Los grupos que más influyeron en la evolución interanual de la producción industrial en la Región de Murcia fueron el de la energía y el de bienes intermedios.

Gráfico 1.5: Índice de producción industrial. Variación de la media en lo que va de año.

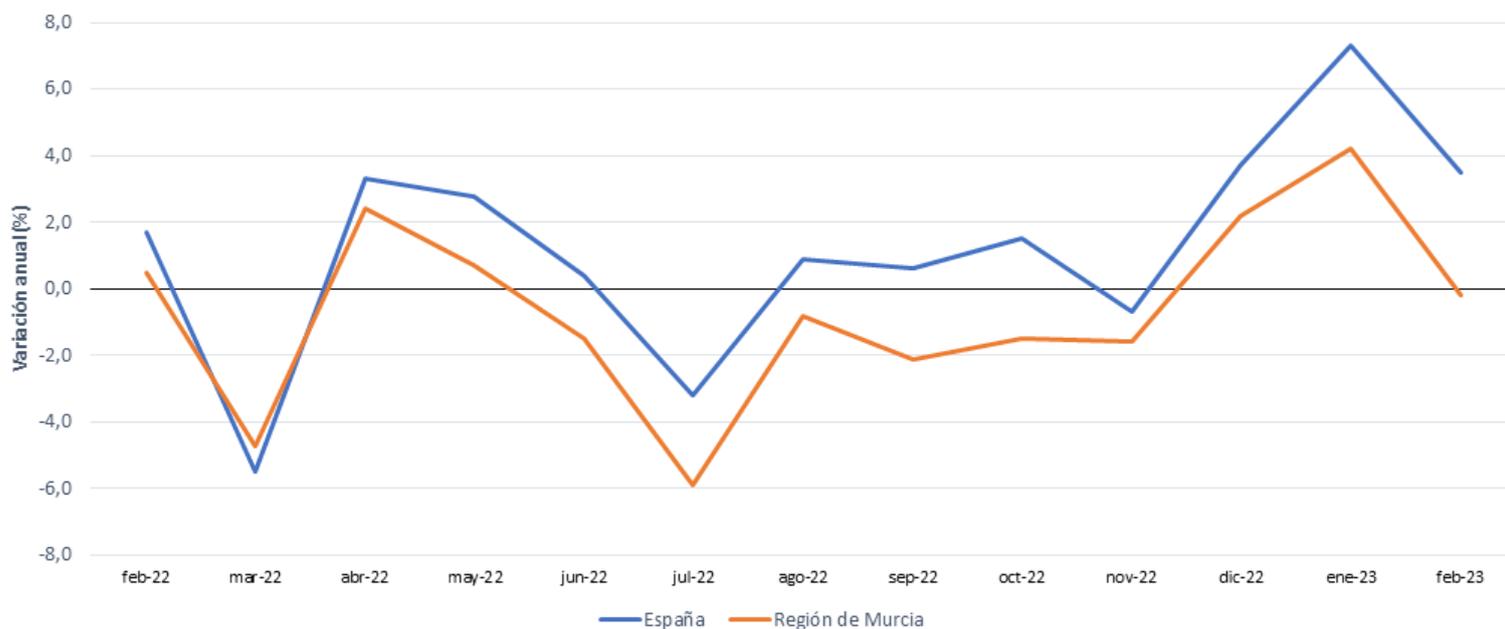


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

El comportamiento del comercio minorista, tanto en la Región de Murcia como en España, refleja una evolución titubeante que no le permite alcanzar los valores previos a la pandemia. A las dificultades del sector derivadas de la crisis de 2020, se suman los efectos de la pérdida de poder adquisitivo de los hogares a causa del incremento de la inflación y la persistente incertidumbre sobre la situación económica.

Los datos de febrero de 2023 sitúan a la Región de Murcia como la única Comunidad Autónoma en la que descendió la cifra de negocio respecto al mismo mes del año 2022 (-0,2%) y contrasta con el aumento medio de España (+3,5%). Igualmente, el empleo descendió en 4 Comunidades Autónomas, siendo la Región de Murcia una de ellas (-0,3%).

Gráfico 1.6: Índice de cifra de negocio del comercio (precios constantes). Variación anual (%).



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

Los flujos de comercio exterior consolidan su dinamismo

En el conjunto de 2022, las exportaciones de mercancías se incrementaron un 28,5% en la Región de Murcia, alcanzando un valor total de 14.408,1 millones de euros. En cuanto a las importaciones, estas aumentaron un 75,3% y se elevaron a 18.800,7 millones de euros.

En el mes de enero de 2023, las exportaciones de mercancías de la Región de Murcia aumentaron un 3,6% interanual (respecto a enero de 2022). Sin embargo, respecto al mes de diciembre de 2022, las exportaciones cayeron un 7,9%. En el mismo mes, las importaciones cayeron un 9,5% en términos interanuales y, de igual forma, se redujeron un 10,2% respecto a diciembre. La evolución de los precios de los mercados energéticos es determinante en este comportamiento.

Casi el 65% del crecimiento de las exportaciones corresponde a los *Productos energéticos* (contribución de 18,4 puntos porcentuales). El siguiente grupo con mayor contribución es el relativo a *Productos de la industria alimentaria* (2,6 puntos porcentuales; 9,1%). También es reseñable el dinamismo de las secciones *Textil, Madera y Calzado*.

Gráfico 1.7: Evolución de los niveles de exportación (miles de euros).



Fuente: Secretaría de Estado de Comercio, Datacomex.

También en el caso de las importaciones, la principal contribución es la de *Productos energéticos* (58,6 puntos porcentuales), que son responsables de casi el 80% del crecimiento total. Le siguen en importancia, aunque a mucha distancia, los *Productos del reino vegetal* (6,4 puntos porcentuales; 8,4%). El crecimiento de las importaciones en las secciones *Textil*, *Animales vivos* y *Productos del reino animal* y *Productos de la industria química* también es destacable.

El intenso dinamismo de las importaciones, claramente superior al de las exportaciones, provocó que el saldo comercial de la Región de Murcia pasase de un superávit de 488,7 millones de euros en 2021 a un déficit de 4.392,6 millones de euros, con lo cual la tasa de cobertura pasó del 104,6% en 2021 al 76,6% en 2022.

Gráfico 1.8: Evolución de los niveles de importación (miles de euros).



Fuente: Secretaría de Estado de Comercio, Datacomex.

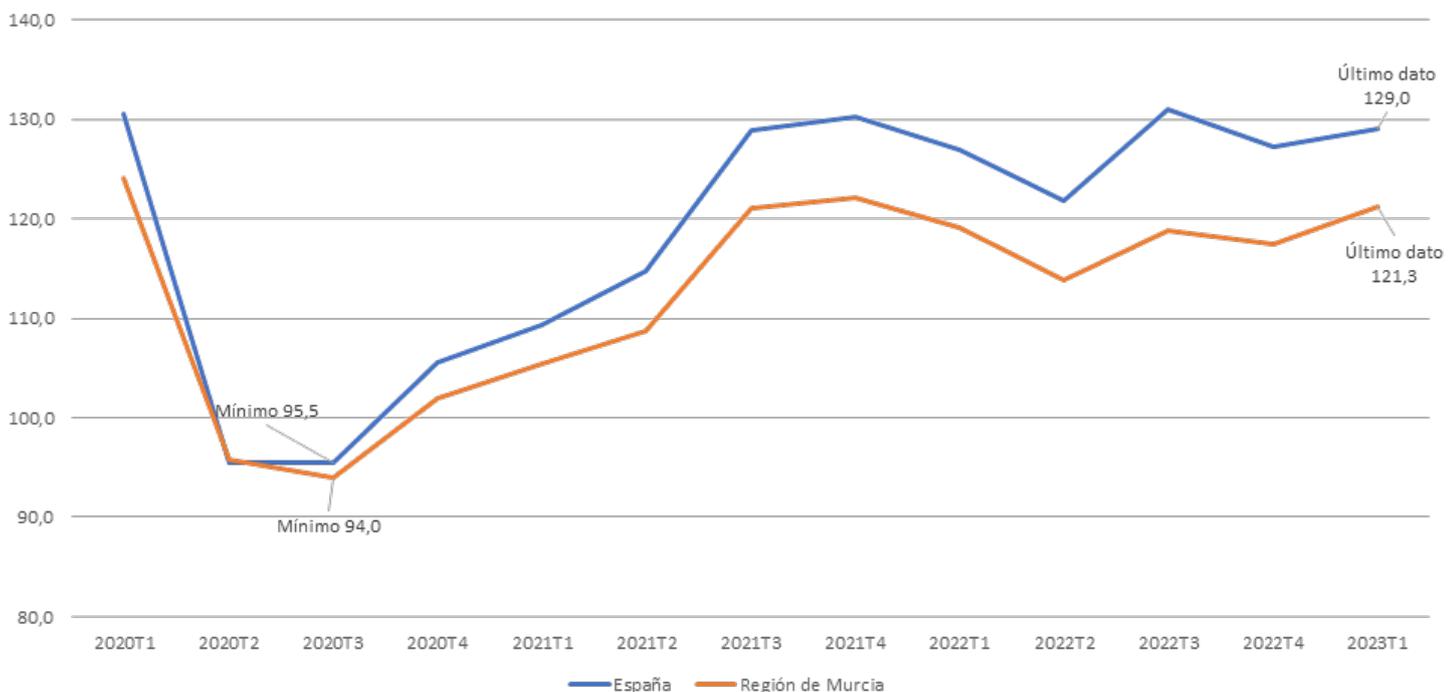
En el mes de enero de 2023, el saldo comercial de la Región de Murcia alcanzó un valor de 77,6 millones de euros, y la tasa de cobertura en el 93,6%.



La confianza empresarial se recupera tras el bache provocado por la guerra en Ucrania

El Índice de Confianza Empresarial Armonizado (ICEA) aumentó en la Región de Murcia un 3,3% en el primer trimestre de 2023 respecto al último cuarto del ejercicio anterior, mientras que en España subió un 1,4%. Respecto al mismo trimestre del año 2022, la confianza empresarial en la Región sube un 1,8% frente al 1,6% de España.

Gráfico 1.9: Índice de confianza empresarial armonizado (base 1er trimestre de 2013 = 100).



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

En la Región de Murcia, en el primer trimestre de 2023, el balance de expectativas de los gestores de establecimientos empresariales (diferencia entre las opiniones de los empresarios optimistas y los pesimistas) empeora respecto al mismo trimestre de 2022, pero se corrige más de 5 puntos respecto al relativo al cuarto trimestre de 2022. También el balance de situación mejora respecto al último cuarto de 2022 (+7,2 puntos), así como respecto al mismo trimestre de 2022 (+3,4 puntos). En cualquier caso, ambos balances continúan en zona negativa, prolongándose esta situación desde el tercer trimestre de 2019.

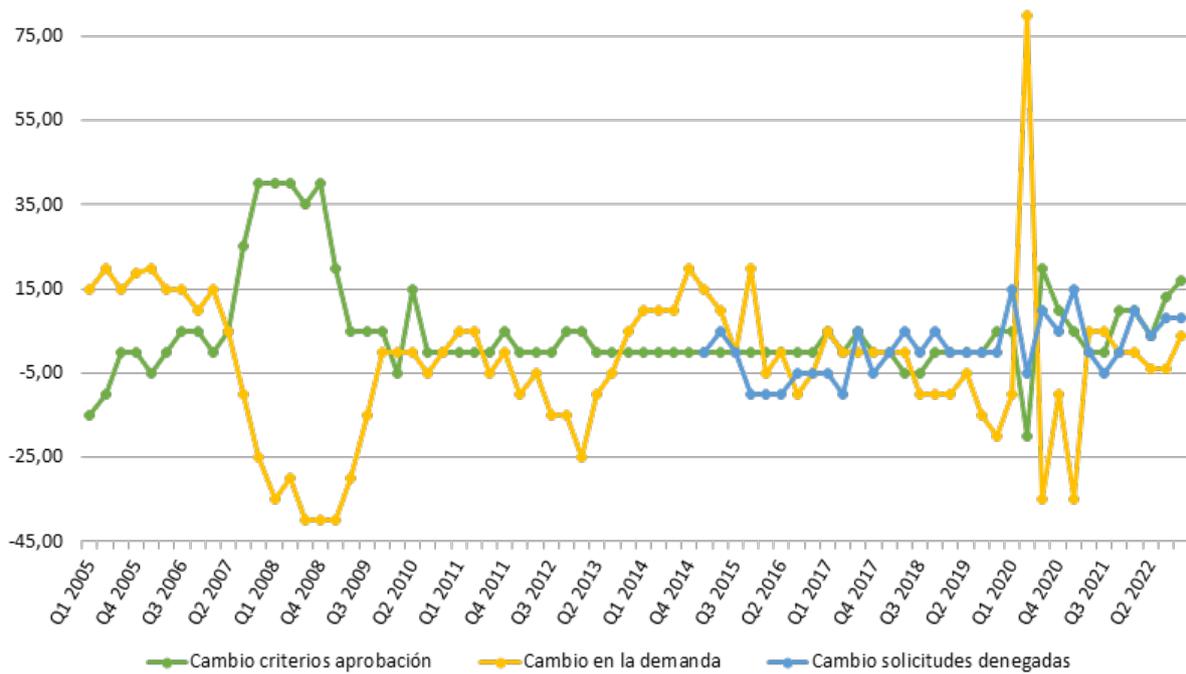
Repunta la demanda de préstamos en el último trimestre de 2022, pero la oferta crediticia no acompaña e intensifica su contracción

El porcentaje de bancos que han registrado un incremento en la demanda de préstamos a empresas en la recta final de 2022 ha superado el de aquellos que la han visto reducida. Este aumento neto en la demanda (porcentaje neto del 4%) supone una pausa en el deterioro que las entidades financieras venían registrando en los dos trimestres anteriores (demanda neta del -4%). No obstante, las expectativas de los bancos es que la demanda neta de préstamos a empresas vuelva a debilitarse, y con mayor intensidad, en el primer trimestre de 2023 (-13%). Por lo que se refiere a la oferta crediticia, la contracción iniciada en el último trimestre de 2021 se intensifica en la recta final de 2022. Por un lado, los criterios para la concesión de créditos se han endurecido hasta alcanzar niveles no vistos desde el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007. El porcentaje neto de bancos (diferencia entre el porcentaje de bancos cuyas directrices marcan un endurecimiento de los criterios de concesión de préstamos menos el porcentaje de aquellos que relajan los criterios) se ha situado en el 17% (después de alcanzar el 13% en el trimestre anterior). Además, para el primer trimestre de 2023 los bancos esperan que la contracción de la oferta crediticia continúe (13%). Por otro lado, el porcentaje neto de solicitudes de préstamo rechazadas (es decir, la diferencia entre el porcentaje de bancos que informan de un incremento en la proporción de solicitudes de préstamo rechazadas y el porcentaje de bancos que informan de un descenso) se sitúa en el 8% en el cuarto trimestre de 2022. Este dato supone el cuarto aumento neto consecutivo en la proporción de solicitudes rechazadas, siendo la primera vez que esto sucede desde que este indicador comenzó a registrarse en el segundo trimestre de 2015. Desde que se realizan estas encuestas bancarias, se han registrado tres contracciones de la oferta crediticia: 1) 2002 con la crisis puntocom, 2) 2007-2009 con la crisis inmobiliaria y financiera, y 3) 2020 con la COVID19. En los próximos informes confirmaremos la intensidad de la contracción de la oferta crediticia actual, y también analizaremos si la demanda crediticia se debilita al igual que sucedió en los tres episodios anteriores. Todo ello dependerá en gran medida de la evolución de la inflación, los tipos de interés y los problemas en sistema bancario.

Endurecimiento moderado de las condiciones crediticias en la recta final de 2022

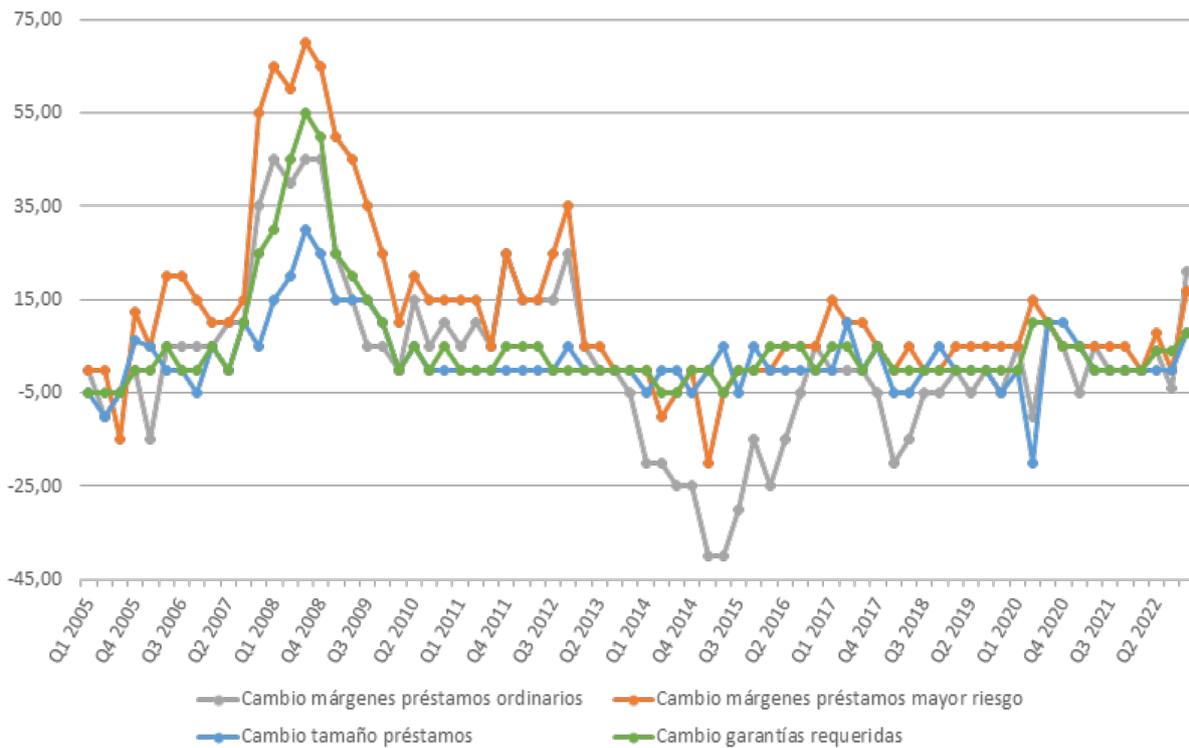
En la recta final de 2022 hemos asistido a un endurecimiento generalizado de las condiciones aplicadas por las entidades financieras a los préstamos a empresas. El margen aplicado a las empresas ha aumentado tanto para los préstamos ordinarios como para los de mayor riesgo (porcentajes netos del 21% y 17% respectivamente). Estos porcentajes netos representan la diferencia entre el porcentaje de bancos que han ensanchado los márgenes que aplican y el de aquellos que los han reducido. Aunque se trata de variaciones moderadas, habría que remontarse a años de crisis como 2012 para ver datos de este calibre. Menos acusadas han sido las variaciones experimentadas por la cuantía de los préstamos y las garantías requeridas. Estas condiciones crediticias se habían mantenido bastante estables desde la crisis financiera, ya que suelen experimentar menos fluctuaciones que los márgenes. El porcentaje neto de bancos en el que se ha restringido la cuantía de los préstamos a empresas coincide con el de aquellos en los que se ha endurecido la exigencia de garantías (porcentaje neto del 8%). De momento el endurecimiento de las condiciones crediticias está muy lejos de las variaciones observadas en 2008, en plena crisis financiera. No obstante, habrá que estudiar el efecto que han tenido las turbulencias bancarias de Estados Unidos y Suiza sobre la política crediticia de los bancos españoles, y ver si se produce un contagio que empeore la situación en el futuro.

Gráfico 2.1: CAMBIO EN OFERTA Y DEMANDA DE PRÉSTAMOS A EMPRESAS.



Fuente: Banco Central Europeo.

Gráfico 2.2: CAMBIO EN CONDICIONES APLICABLES EN LOS PRÉSTAMOS A EMPRESAS.



Fuente: Banco Central Europeo.

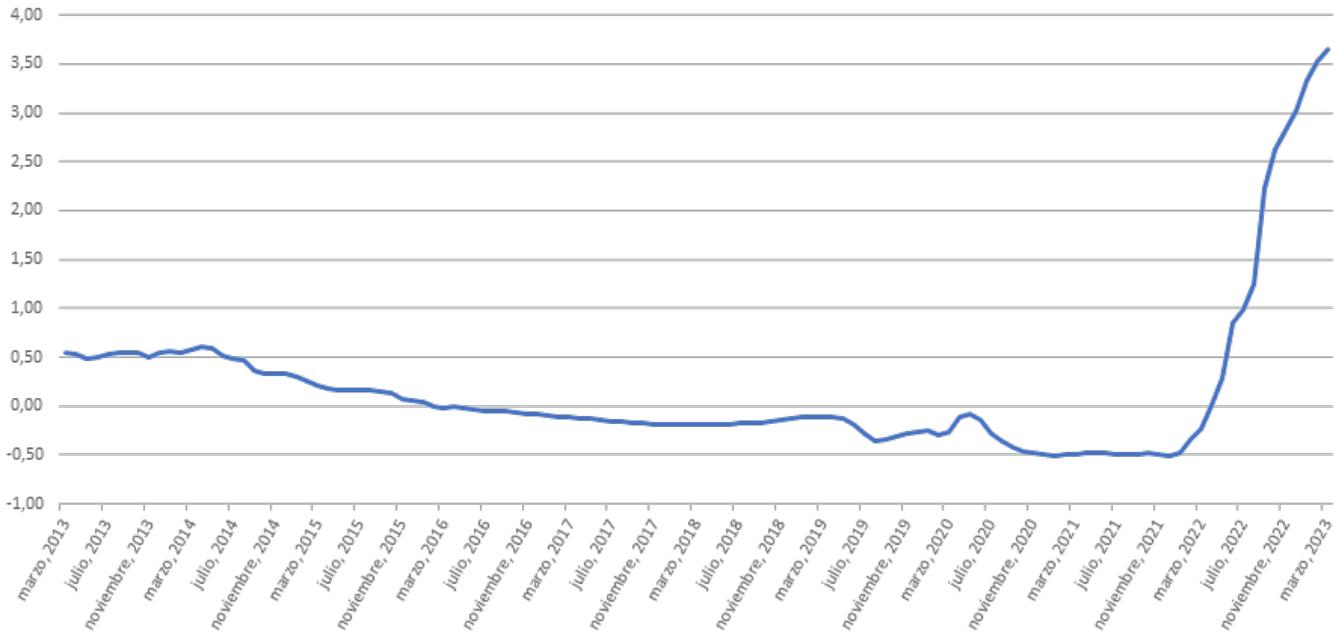
El Euríbor a 12 meses confirma la tendencia alcista y consolida valores positivos



Han transcurrido 26 meses desde que el Euríbor a 12 meses marcara mínimos históricos en enero de 2021. En este periodo de tiempo se han producido 21 alzas del indicador en media mensual, siendo 15 de ellas consecutivas entre enero de 2022 y marzo de 2023. Las variaciones más acusadas se produjeron en la recta final de 2022, con un incremento mensual que llegó a rozar el punto porcentual en septiembre. Los incrementos experimentados en febrero y marzo de 2023 han sido más moderados, situándose por debajo de los 20 puntos básicos. Con un 3,647%, la media de marzo de 2023 sitúa el Euríbor a 12 meses en valores no vistos desde el año 2008, cuando el indicador comenzaba a descender tras alcanzar máximos históricos (5,393%) en julio de ese mismo año. En términos interanuales, hemos asistido a 15 incrementos consecutivos y de magnitud creciente, siendo la variación

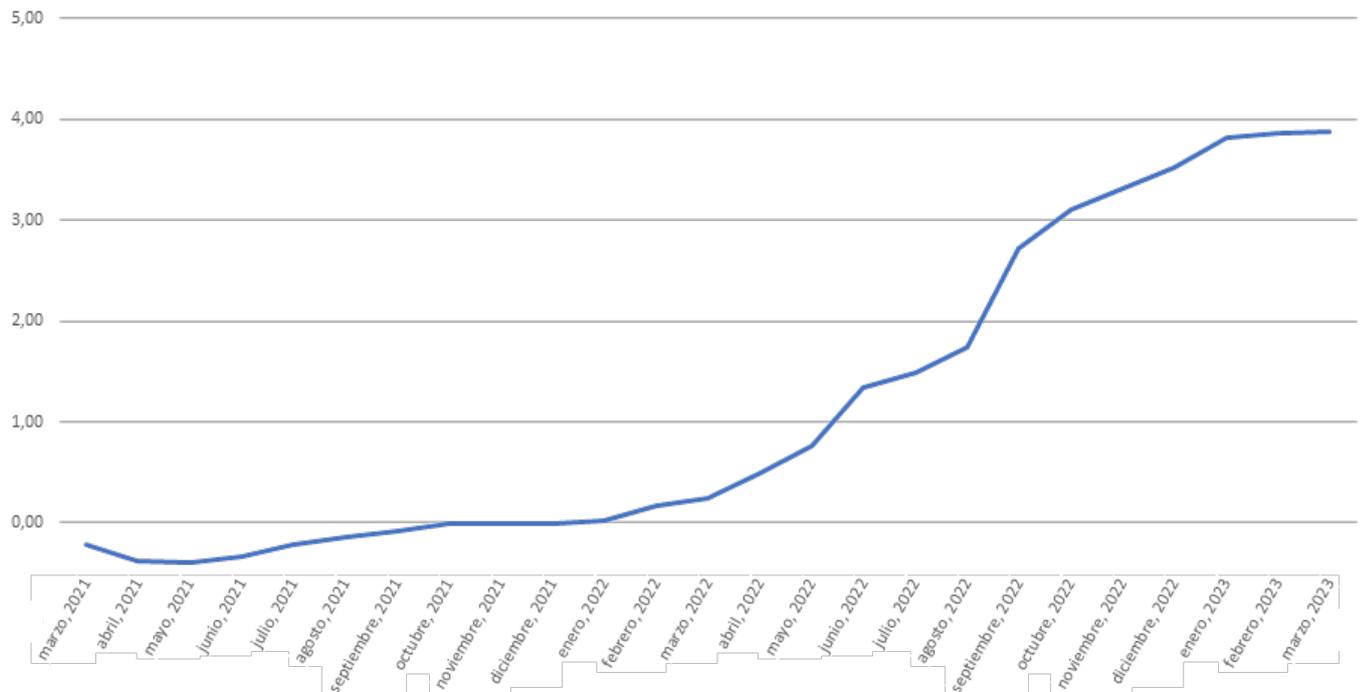
de 3,884 puntos entre marzo de 2022 y marzo de 2023 el mayor incremento interanual de la serie histórica. Debemos recordar que hace un año la media mensual del Euríbor a 12 meses todavía estaba en terreno negativo y a menos de 30 puntos básicos de su mínimo histórico. Según Christine Lagarde, presidenta del Banco Central Europeo, los tipos se mantendrán elevados durante un tiempo, y descarta que volvamos a ver tipos negativos o incluso cercanos al 0% como los registrados entre 2014 y 2021. Los valores que alcance el Euríbor en los próximos meses dependerán de la evolución de la inflación, y del riesgo que nuevas alzas de tipos de interés puedan suponer para el crecimiento económico y la estabilidad del sistema financiero. Según el Departamento de Análisis de Bankinter, el Euríbor a 12 meses cerrará 2023 en el 3,75%, y estima que bajará al 3% para 2024.

Gráfico 2.3: EVOLUCIÓN MENSUAL EURIBOR A 12 MESES.

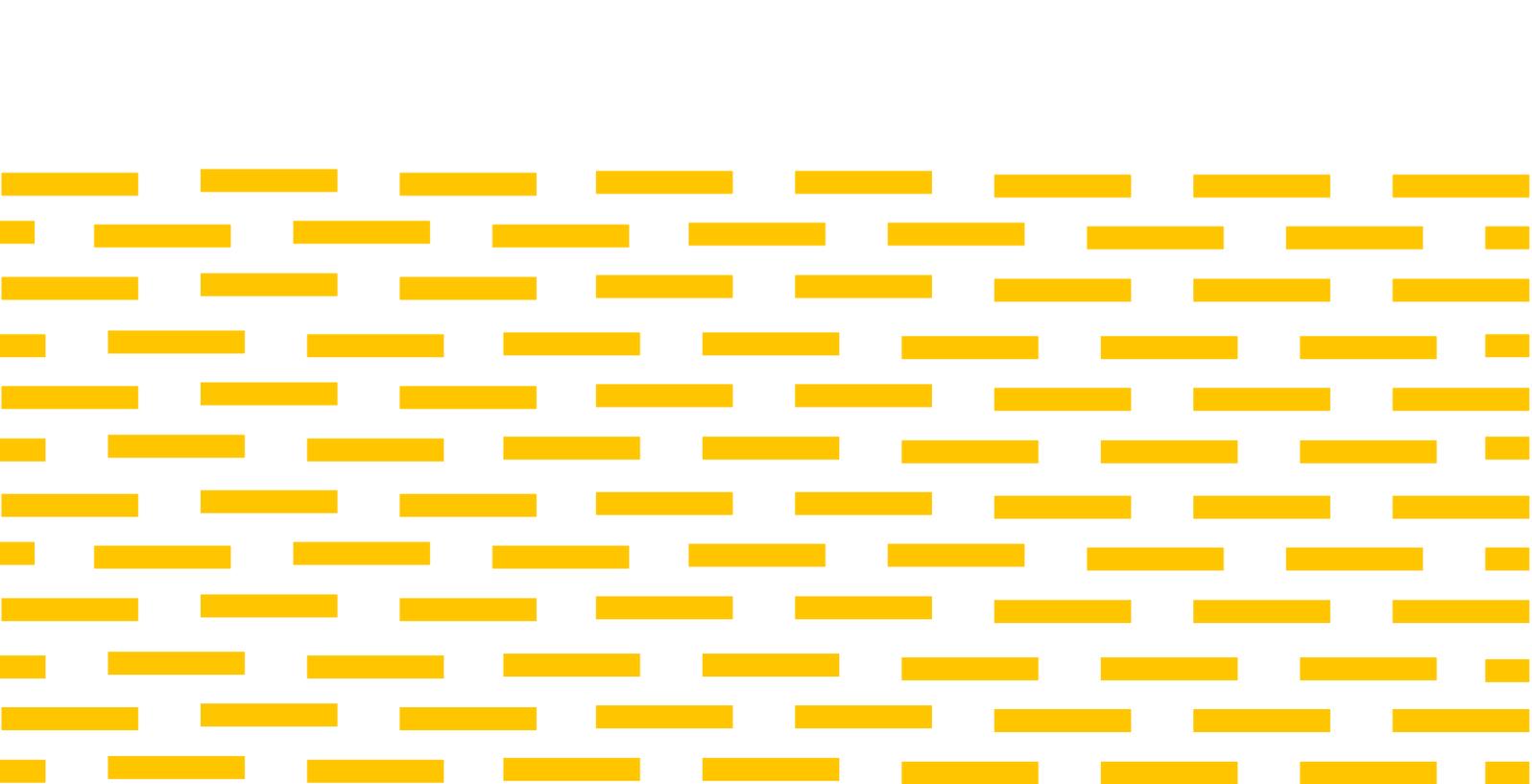


Fuente: Banco de España.

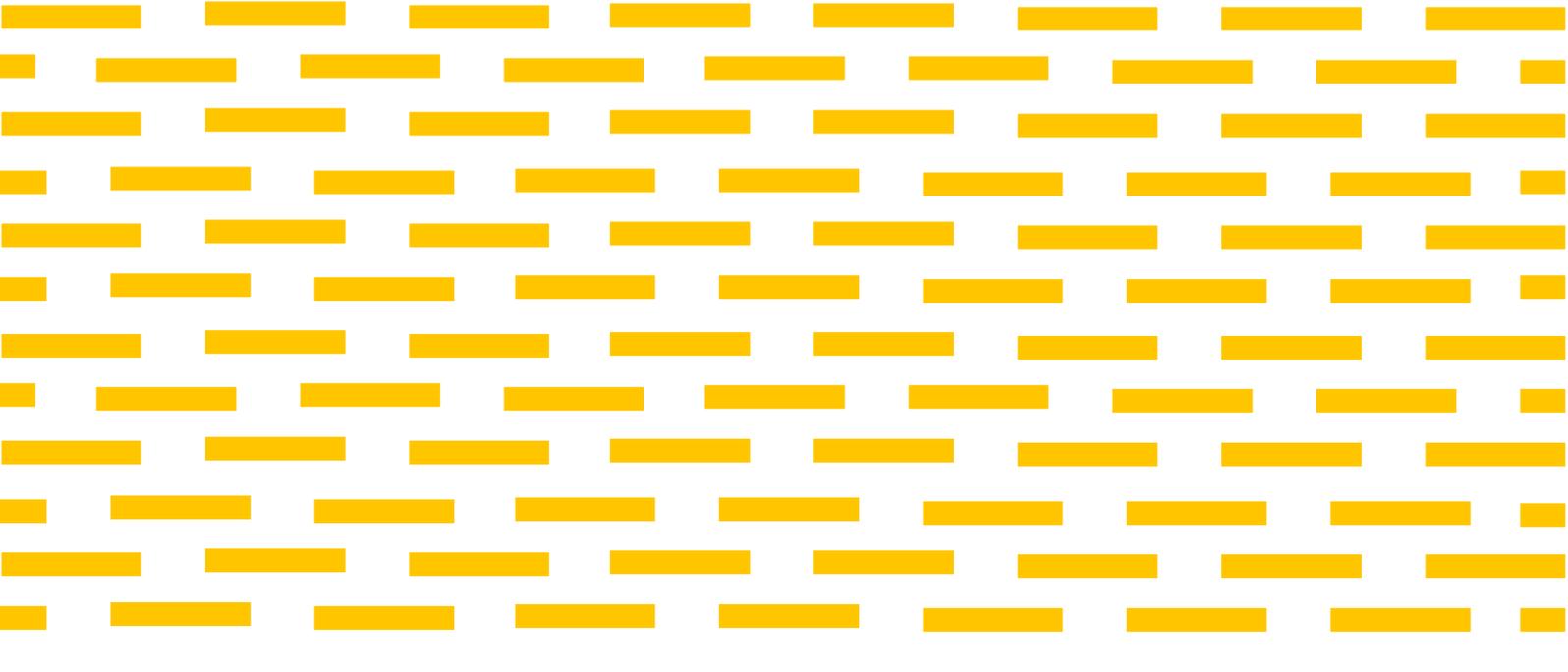
Gráfico 2.4: VARIACIÓN INTERANUAL EURIBOR A 12 MESES.



Fuente: Banco de España.



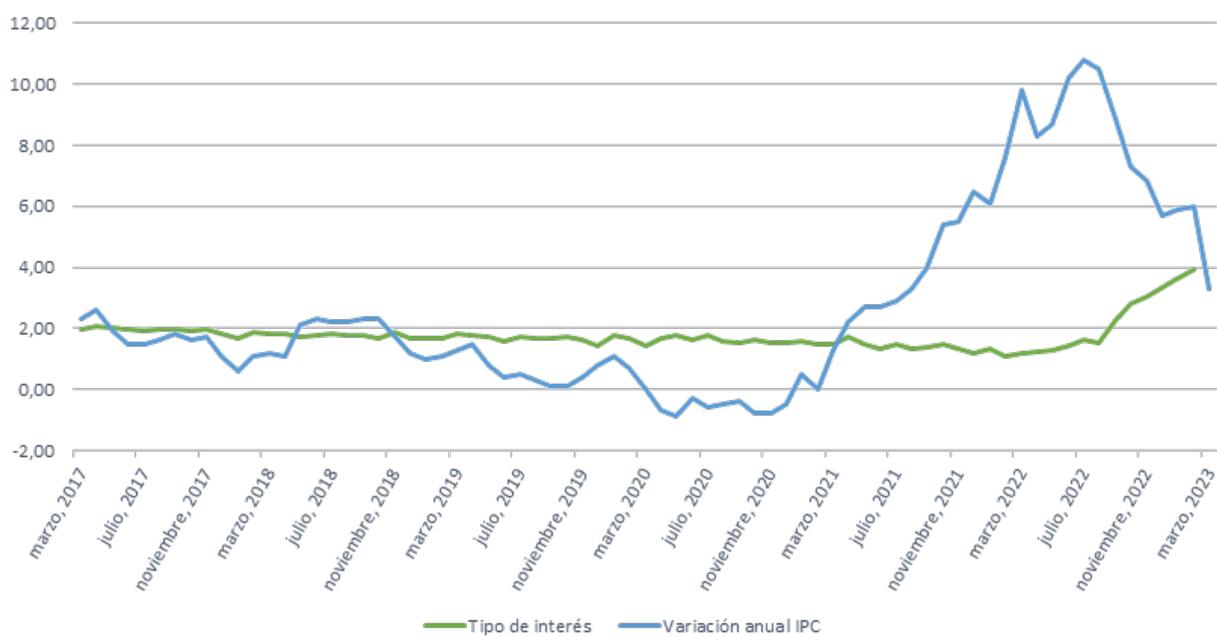
La inflación comienza a moderarse, mientras que los tipos de interés consolidan su senda alcista



La tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo (IPC) en España en marzo de 2023 ha sido del 3,30%. Estamos, por tanto, en variaciones interanuales bastante más moderadas que las experimentadas a lo largo del año 2022, cuando en julio se llegó a registrar una variación interanual del 10,8%. Desde entonces, las variaciones mensuales al alza han sido moderadas y además han estado salpicadas por variaciones negativas de igual o superior magnitud. Esto ha cambiado en los dos últimos datos, ya que entre febrero y marzo de 2023 la tasa mensual ha aumentado un 0,4%, lo que supone el segundo aumento consecutivo del año (después del 0,9% entre enero y febrero). Además, cabría esperar más incrementos del IPC en los próximos meses porque la serie histórica (de los últimos 9 años) indica que las mayores variaciones mensuales en la inflación se han producido entre los meses de marzo y junio. No obstante, no deberíamos ver aumentos de precios tan agresivos como los experimentados a lo largo de 2022, y cabría esperar una tasa media de inflación inferior al 8,4% registrada para el conjunto de 2022. El Departamento de Análisis de Bankinter pronostica que la inflación cerrará 2023 con un valor medio para el conjunto del año del 4,3% (siendo la variación anual a diciembre de 2023 del 4,6%), mientras que para 2024 el valor medio se estima en un 2,8%.

Por su parte, el tipo de interés para nuevas operaciones encadena 11 subidas en los últimos 12 meses, pasando del 1,09% registrado en febrero de 2022 al 3,94% en febrero de 2023. Tal y como apuntábamos en nuestro último informe, hemos asistido a una paulatina reducción de la brecha entre tipos de interés nominales y reales que de forma abrupta comenzó a abrirse en 2021. En su última reunión de marzo de 2023, el Banco Central Europeo decidió seguir con su hoja de ruta y aprobó una subida de tipos de interés de 50 puntos básicos (la sexta subida consecutiva) para situar su valor en el 3,5%. Todo ello a pesar de la turbulencia financiera desatada días antes por la crisis de Silicon Valley Bank y Credit Suisse. Por tanto, el BCE ha mostrado de forma clara que su prioridad es luchar por la estabilidad de precios, frente a las presiones de aquellos que pedían tomar también en consideración la estabilidad financiera. Tanto Cristine Lagarde como Luis de Guindos (presidenta y vicepresidente del BCE respectivamente), afirman que el sector financiero es resiliente y su posición ha mejorado considerablemente respecto a la crisis financiera de 2008. Aun así, la institución ha decidido adoptar una posición más prudente en un intento de no limitar su capacidad de acción en el futuro. Por ello, ha dejado sin anunciar los próximos movimientos en los tipos de interés, y ha afirmado que cuenta con los instrumentos necesarios para intervenir si fuese necesario.

Gráfico 2.5:EVOLUCIÓN COMPARATIVA TIPOS DE INTERÉS FRENTE A IPC.



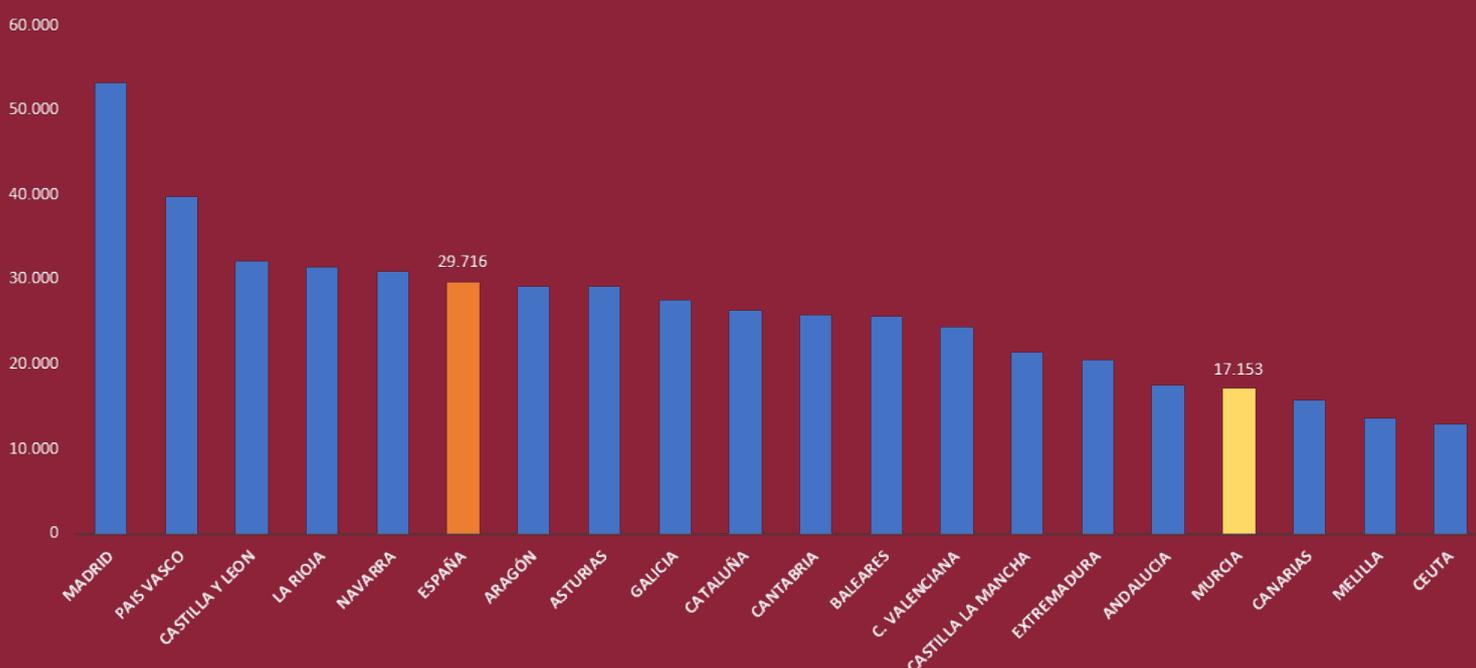
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España



Se recupera el importe medio de los depósitos previo a la pandemia

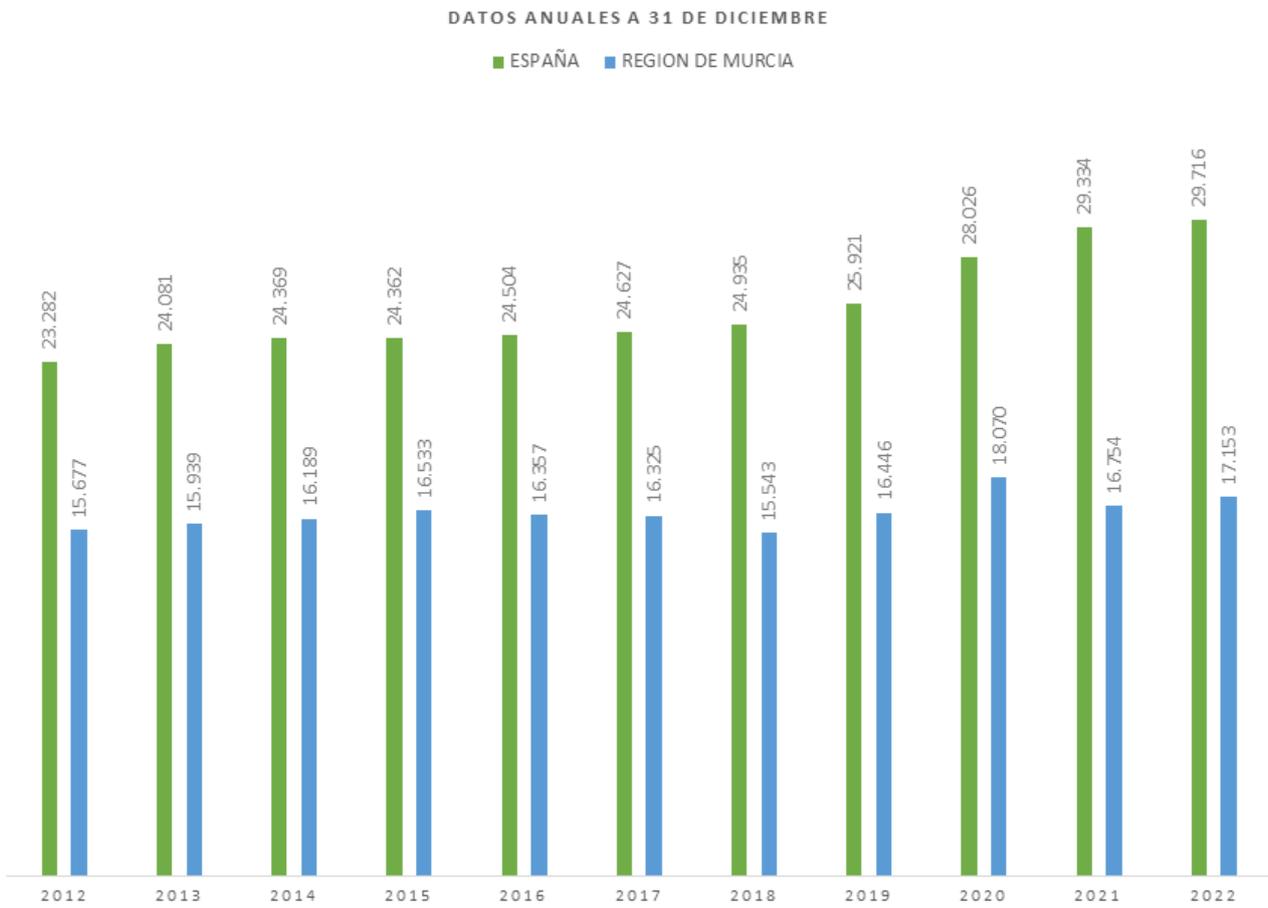
El importe medio de los depósitos por habitante en la Región de Murcia, sin tener en cuenta las AAPP, se situó en 17.153 euros a finales del segundo semestre de 2022, este importe se mantiene en 12.500 euros por debajo de la media española. La diferencia entre las Comunidades Autónomas es muy grande. La Comunidad Autónoma con un importe medio más alto es Madrid con 53.255 euros frente a los 15.700 euros de Canarias o los 12.900 euros de Ceuta. La posición de la Región de Murcia se está por encima de Canarias, Melilla y Ceuta, y por debajo del resto de comunidades autónomas. Tras la pandemia sufrida en 2020 aumentó la diferencia entre el importe medio de los depósitos en la Región de Murcia y la media española pasando de 9.500 euros de diferencia a los 12.500 euros. Se recupera el importe medio de los depósitos previo a la pandemia, siendo el incremento en 2022 de 400 euros. A nivel nacional la reducción del importe medio del depósito ha sido menor que en la Región de Murcia por lo que se mantiene la diferencia en el mayor importe de los últimos años.

Gráfico 2.6: DEPÓSITOS PER CAPITA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (diciembre de 2022).



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

Gráfico 2.7: EVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS PER CÁPITA (euros por habitante).

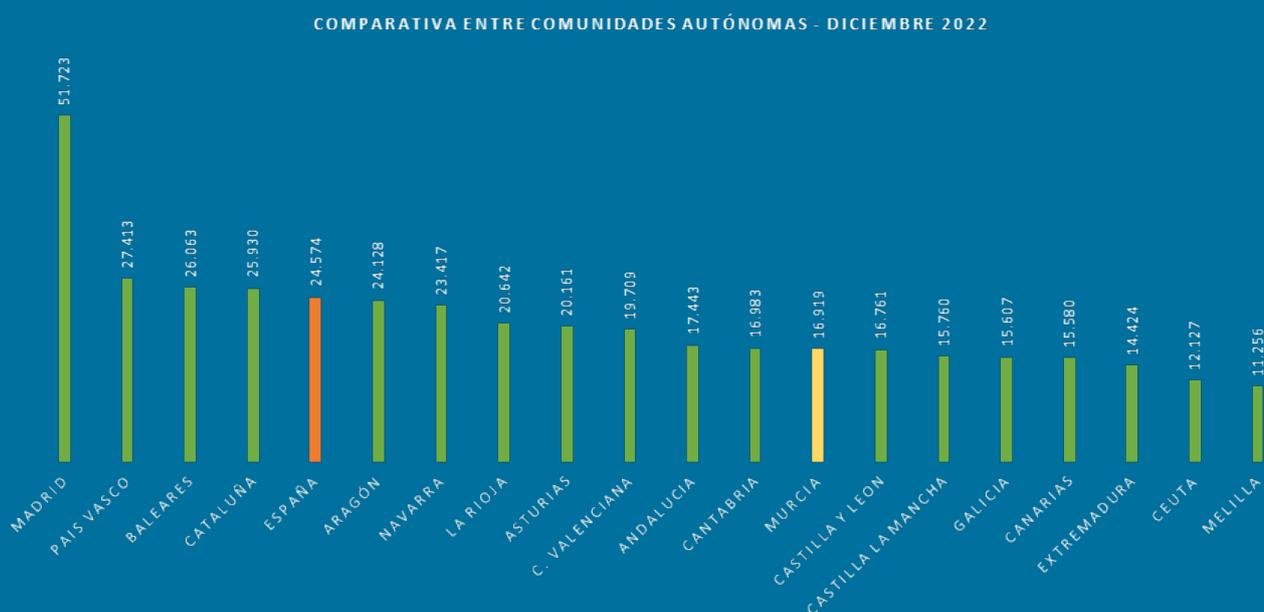


Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

La reducción del endeudamiento en la Región supera a la media nacional

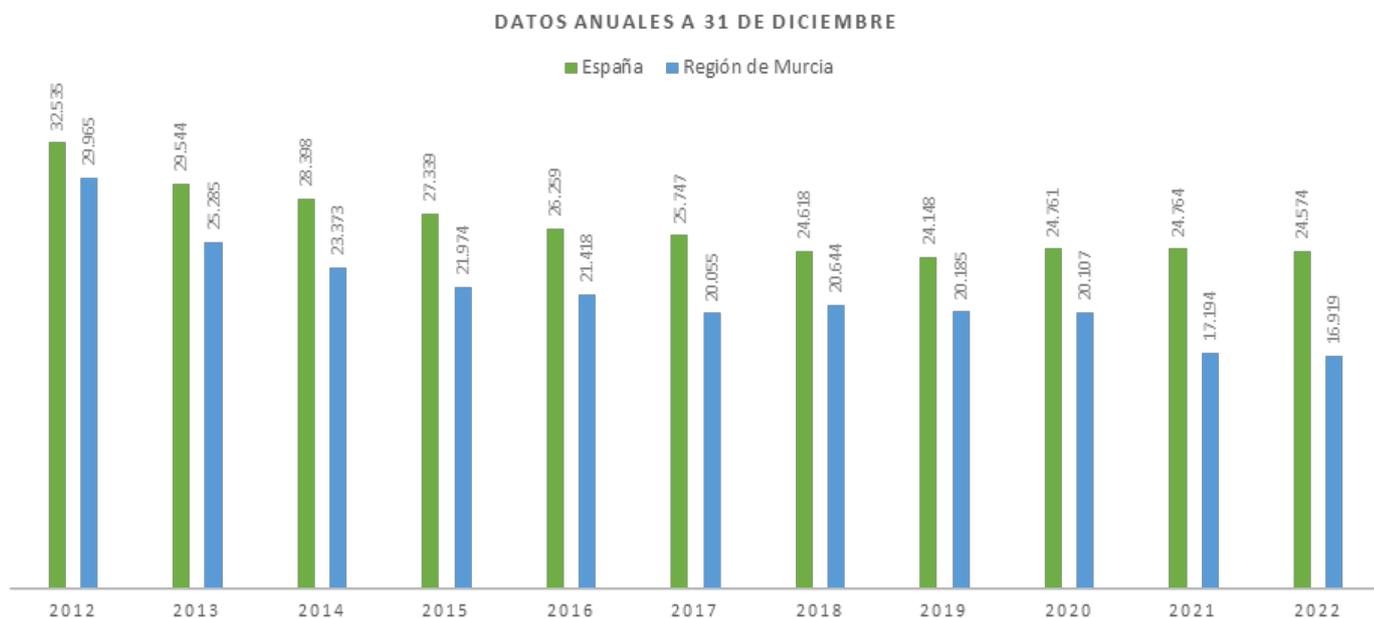
El incremento en el importe medio de los depósitos ha ido acompañado de una reducción en el importe del crédito medio por habitante. La Región de Murcia se mantiene por debajo de la media nacional. En la Región de Murcia, el importe del crédito por persona ha pasado durante el último año de 17.194 euros en diciembre de 2021 a 16.919 euros en diciembre de 2022. Esto supone una reducción del 1,6% que equivale a 275 euros por persona. A nivel nacional, también se observa una reducción del importe del crédito por habitante del 0,77%, donde se ha pasado de los 24.764 euros en diciembre de 2021 a los 24.574 euros en diciembre de 2022. En términos interanuales, se mantiene la tendencia de reducción del importe medio del crédito por habitante que se inició hace más de diez años cuando el crédito por habitante alcanzó casi los 30.000 euros por persona en la Región de Murcia. En caso de la media nacional la reducción también ha sido casi constante, pero durante los últimos cinco años se ha estabilizado el importe medio de los créditos por persona provocando que las diferencias de la Región de Murcia con la media nacional aumenten. Los datos en términos relativos con respecto al PIB apuntan a que la Región de Murcia estará por debajo de la media nacional y que la diferencia se amplía.

Gráfico 2.8: CRÉDITOS PER CÁPITA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

Gráfico 2.9: EVOLUCIÓN DE CRÉDITOS PER CÁPITA (euros por habitante).



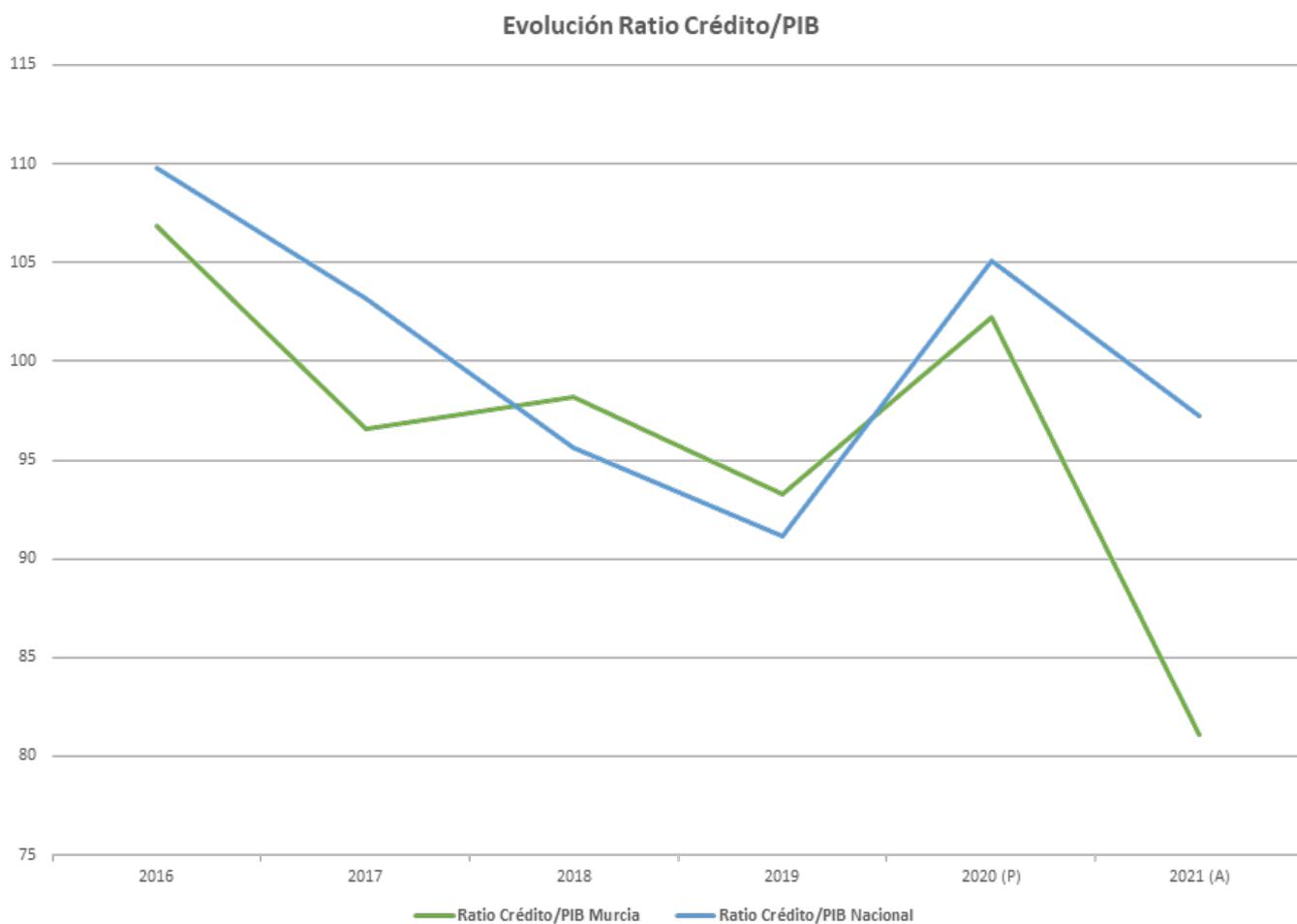
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

Gráfico 2.10: EVOLUCIÓN DE CRÉDITOS (VARIACIÓN INTERANUAL).



Fuente: Banco de España.

Gráfico 2.11: EVOLUCIÓN DE LA COMPARATIVA ENTRE LOS CRÉDITOS Y EL PIB.



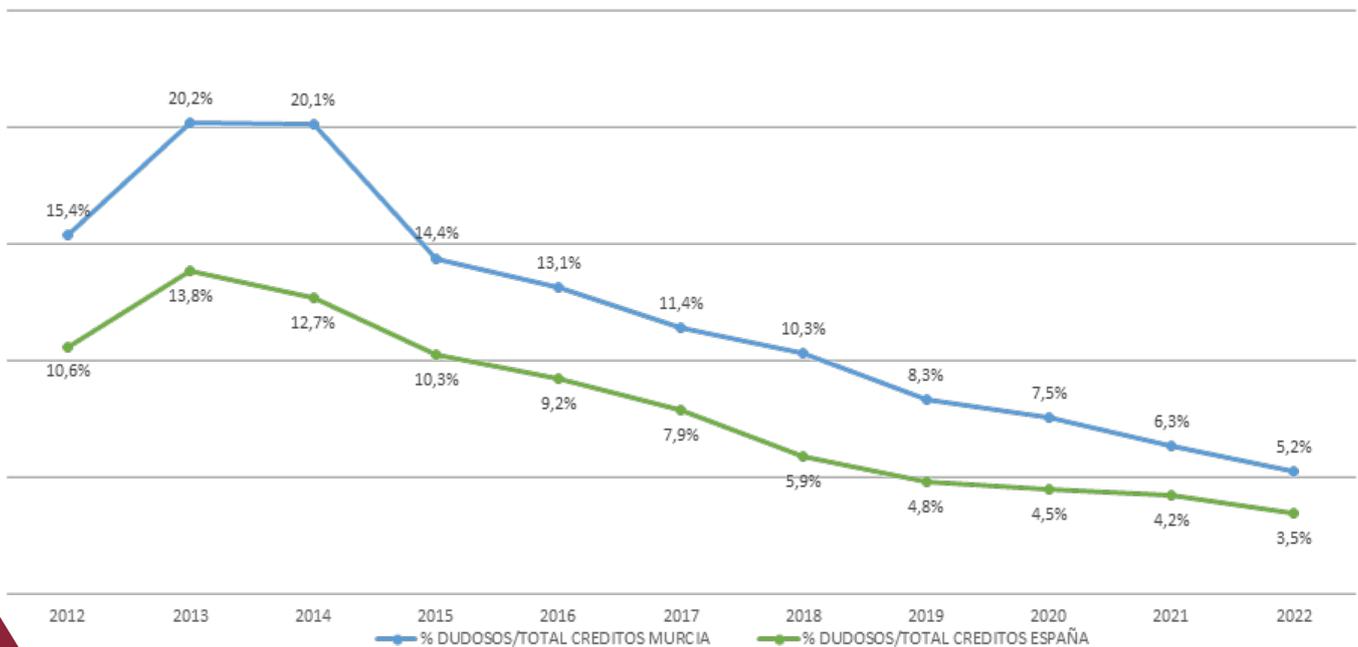
Fuente: Banco de España.

Se consolida un año más de mejora de la calidad crediticia

Durante el segundo semestre de 2022 se ha conseguido mantener la tendencia iniciada en 2013 de reducción del porcentaje de activos de dudoso cobro en la Región de Murcia. Durante el primer semestre de 2022 este porcentaje había repuntado como consecuencia del conflicto bélico, los problemas con las cadenas de suministro y los precios de las materias primas. La moderación de los problemas económicos ha permitido que el deterioro crediticio del primer semestre de 2022 se detenga y que se sigan cumpliendo los compromisos de deuda asumidos por empresas y familias. En diciembre de 2022 el porcentaje de activos de dudoso cobro se reduce al 5,2% lo que supone el porcentaje más bajo de los últimos años y consolida un año más de reducción. Lo mismo ocurre a nivel nacional donde el porcentaje de activos de dudoso cobro es menor y se sitúa en el 3,5%.

Gráfico 2.12: EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS DUDOSOS.

% Activos dudosos / Total créditos. Datos a 31 de diciembre de 2022.



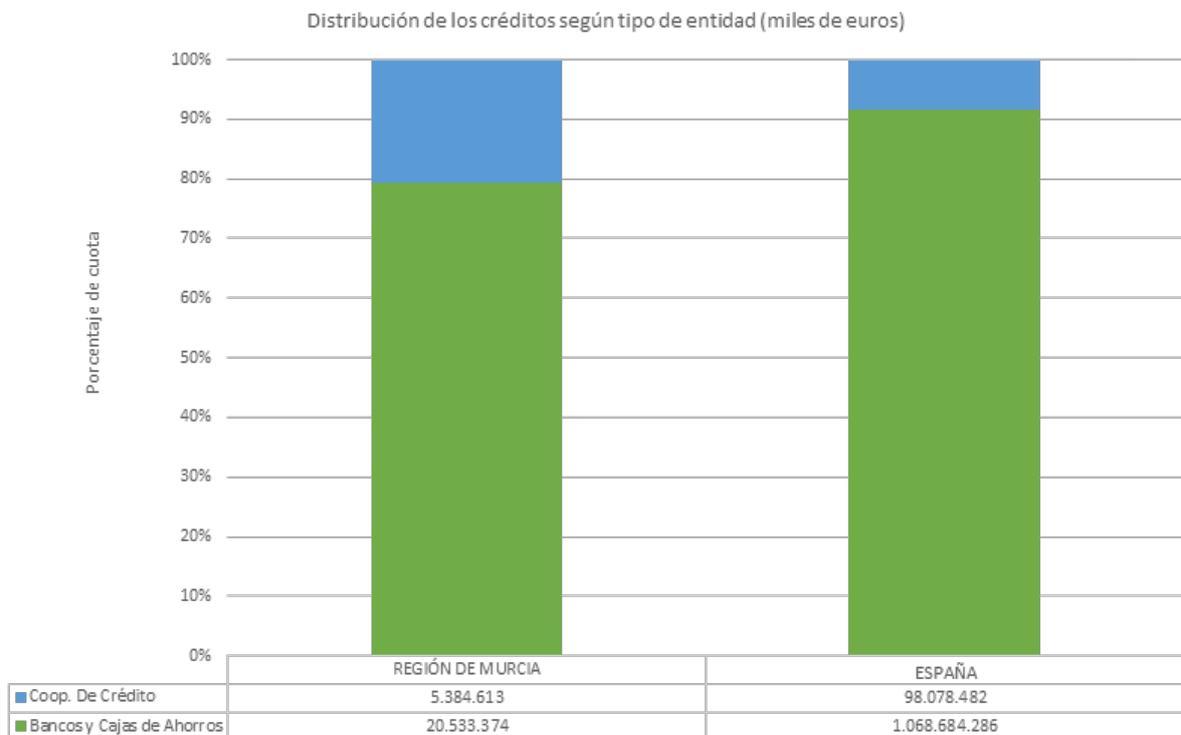
Fuente: Banco de España.

Aumenta el protagonismo de las cooperativas de crédito en la Región

Las cooperativas de crédito son el máximo exponente de la banca social en España y en los últimos años no han sido ajenas al proceso de concentración que ha afectado a todas las entidades de crédito. El negocio original de las cooperativas de crédito es el sector primario con el que se relacionan de forma más eficiente que los bancos. Las cooperativas de crédito no alcanzan niveles de cuota de mercado similares al del resto de bancos y se quedan lejos en términos de crédito al sector privado. Sin embargo, la importancia del sector primario en la Región de Murcia y la industria relacionada con este sector provoca que las cuotas que mantienen las cooperativas de crédito sean muy superiores a las del resto de España.

A nivel nacional las cooperativas de crédito han concedido el 8,41% del crédito al sector privado siendo los bancos y cajas de ahorro las que han aportado el resto. Sin embargo, en la Región de Murcia el 20,78% de los créditos fue concedido por las cooperativas de crédito. Esta diferencia con la media nacional refleja una concentración de la actividad de las cooperativas de crédito en la Región de Murcia como consecuencia de la importancia del sector agroalimentario. Durante 2022 los créditos concedidos en la Región de Murcia por las cooperativas de crédito han aumentado su peso relativo un 3,4% frente al incremento del 0,5% a nivel nacional.

Gráfico 2.13: CRÉDITOS SEGÚN ENTIDADES DE DEPÓSITO (a 31 de diciembre de 2022).



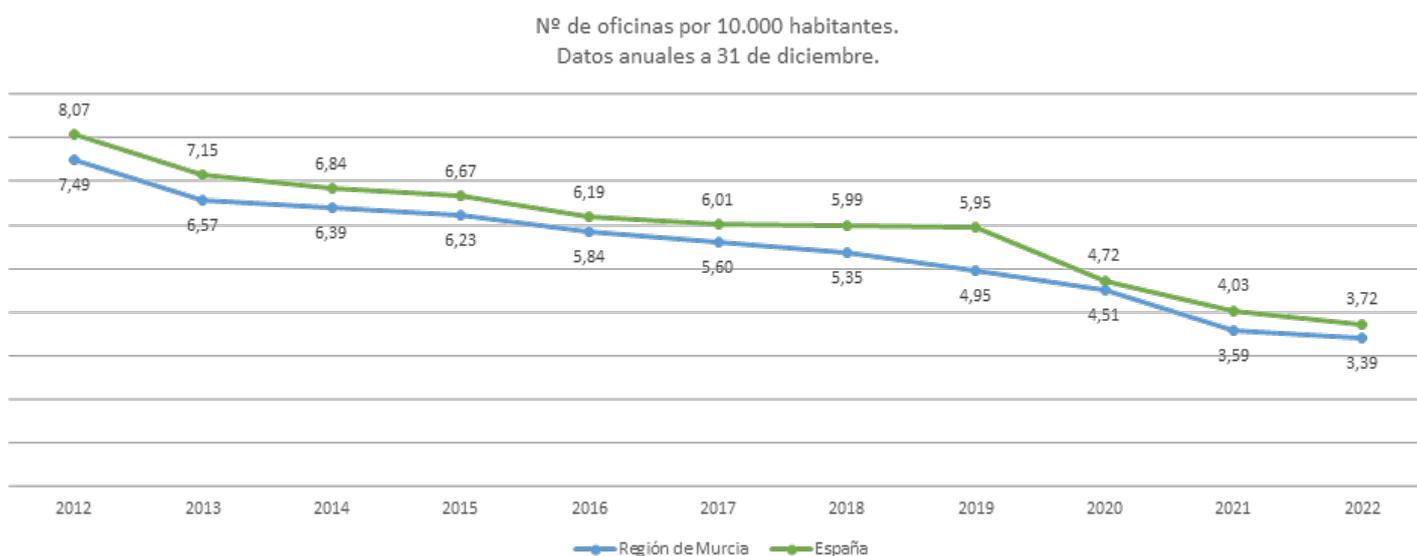
Fuente: Banco de España.

La presencia de oficinas bancarias en la Región de Murcia se iguala la media nacional

La exclusión financiera se puede definir como el conjunto de dificultades de acceso a los servicios bancarios elementales, como son disponer de una cuenta para depositar los ahorros, poder efectuar transacciones con dicha cuenta o poder disfrutar de un crédito. La concentración de las entidades financieras en búsqueda de mayor tamaño, solvencia y conseguir una entidad más rentable ayudada por la digitalización está provocando una exclusión financiera en la Región de Murcia. La desaparición de oficinas de lugares menos poblados y de menor renta per cápita provoca una exclusión financiera geográfica cuyo problema se acentúa por producirse en lugares con menor capacidad de desarrollo económico y con peores comunicaciones.

El número de oficinas en la Región de Murcia se ha reducido de forma ininterrumpida durante los últimos diez años al igual que en el resto de España.

Gráfico 2. 14: EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OFICINAS DE ENTIDADES DE CRÉDITO.

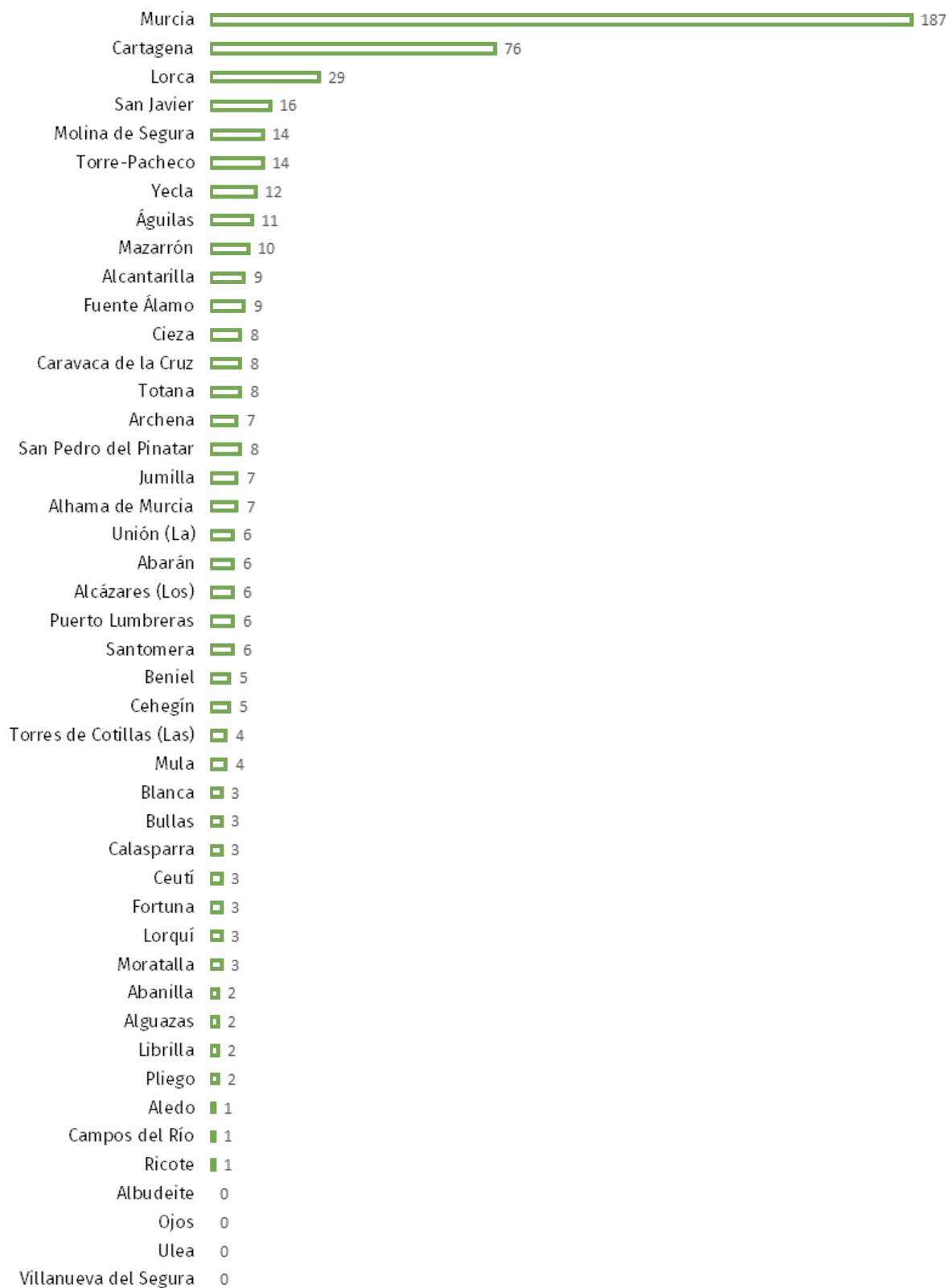


Fuente: Banco de España.

Durante el primer semestre de 2022 la reducción no ha sido tan acusada como desde 2019. La Región de Murcia disminuye en términos relativos de las 3,59 oficinas por cada 10.000 habitantes en diciembre de 2021 a las 3,39 en diciembre de 2022. A nivel nacional el número medio disminuyó algo más, de 4,03 a 3,72 oficinas.

En la distribución de oficinas por municipios se puede observar que existen cuatro municipios de la Región de Murcia sin ninguna oficina bancaria. A principios de 2021 el número de oficinas bancarias en la Región de Murcia era de 678 y durante 2022 se cerraron 158 oficinas quedando el número total de oficinas en 520 y de estas el 50% de las oficinas bancarias se concentran en Murcia y Cartagena. Por entidades de crédito, Caixabank es el banco que mayor número de sucursales tiene en la Región con 167 oficinas de las 359 del total de oficinas bancarias. En segundo lugar, Banco de Sabadell tiene 70 oficinas. En cuanto a cooperativas de crédito, Cajamar Caja Rural mantiene 113 oficinas de las 158 oficinas de cooperativas de crédito por lo que ocupa una posición destacada tanto a nivel de cooperativas como a nivel de entidades de crédito donde ocupa la segunda posición.

Gráfico 2. 15: NÚMERO DE OFICINAS DE ENTIDADES DE CRÉDITO POR MUNICIPIOS.



Fuente: Centro Regional de Estadística de Murcia (CREM) y Banco de España.

en details

A yellow bracket is positioned under the word "details", extending from the start of the word to its end. The bracket is a simple, clean line with a slight curve at the ends, pointing downwards.

FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA

El conflicto armado en Ucrania y la crisis energética, el encarecimiento de las materias primas, el contexto de elevada inflación, la política de subida de tipos de interés del Banco Central Europeo (BCE) o la escalada del Euribor con el consiguiente encarecimiento de los préstamos hipotecarios son algunos de los factores que nos han hecho “dejar a un lado” la pandemia mundial provocada por la COVID-19 y que impregnan de incertidumbre económica al país.

El mercado inmobiliario en España, y por tanto en la Región de Murcia, se ha visto afectado por todos estos factores en 2022 e indudablemente se verá afectado en 2023. Las perspectivas de la actividad inmobiliaria tanto a nivel nacional como regional están en gran medida ligadas a las previsiones económicas, actuando de semáforo que da señales de cara al futuro más inmediato. Por tanto, es necesario analizar y ver qué es lo que ha pasado, está pasando y puede pasar en el sector inmobiliario debido a su importancia como indicador de la evolución de la economía española y de la Región de Murcia.

Según el último Informe Sectorial Inmobiliario publicado por Caixabank Research¹, el sector inmobiliario experimentará en 2023 un cambio de tendencia y, tras la alta demanda de vivienda en 2022, se producirá un ajuste significativo en el número de compraventas y moderación de los precios, todo ello provocado principalmente por las subidas de tipos de interés. Sin embargo, tendremos que esperar a ver cómo evolucionan los primeros meses del año para corroborar ese cambio de tendencia, o no.

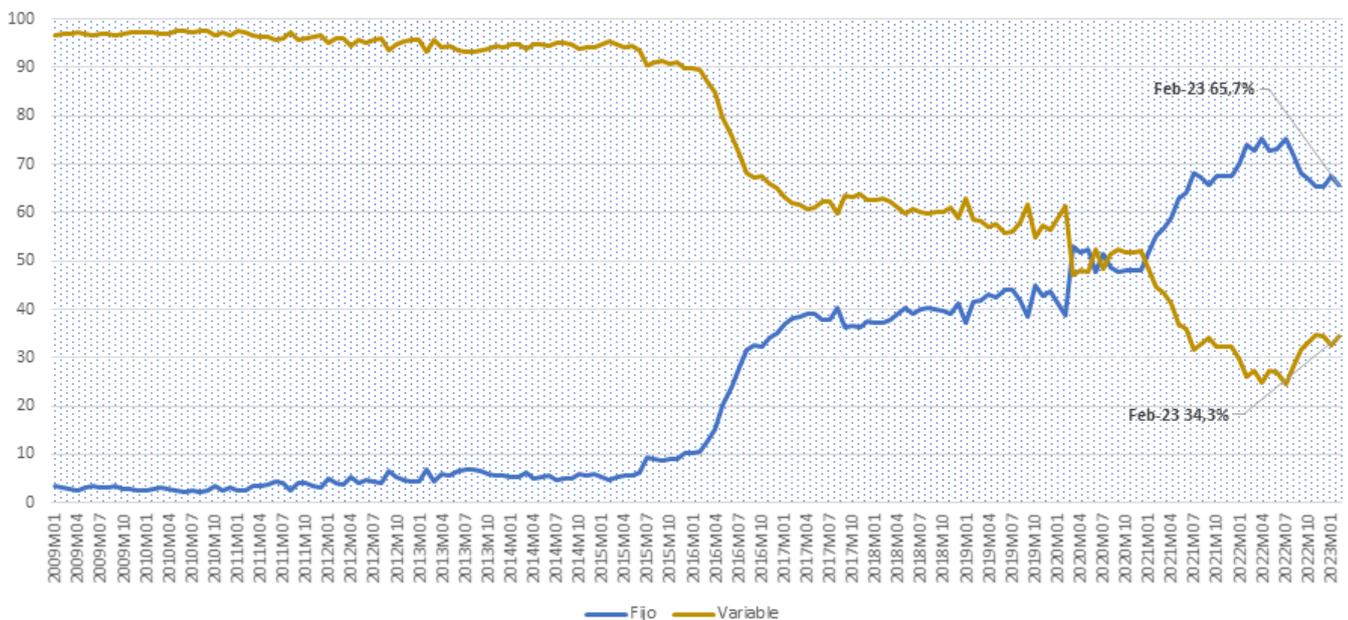
Antes de centrar este estudio en el análisis de variables clave en el sector inmobiliario como por ejemplo precios de la vivienda, número de hipotecas registradas o importe medio concedido, es necesario dedicar unas líneas al BCE y a la evolución de los tipos de interés del mercado. Para ello, y ligándolo directamente con el mercado inmobiliario, podemos preguntarnos lo siguiente: ¿hipoteca fija o variable?

La elección de una hipoteca fija o variable es una decisión muy importante para las familias, especialmente en periodos de incertidumbre económica como es el que actualmente estamos viviendo. De esta decisión puede depender la estabilidad económica familiar. En las hipotecas a tipo variable, la cuota a pagar se actualiza en cada fecha de revisión dependiendo del tipo de interés al que está referenciada, que suele ser el Euribor (más un diferencial), mientras que con las hipotecas a tipo fijo las familias se enfrentan siempre a la misma cuota, con independencia de los vaivenes del Euribor. Además, existen las hipotecas mixtas que incorporan una parte fija en un periodo y otra parte variable.

¹ Montoriol Garriga, J., Álvarez Ondina, P., Servert Banegas, J. (2023). Informe Sectorial Inmobiliario 1/2023 CaixaBank Research. Disponible en <https://www.caixabankresearch.com/es/inmobiliario/diciembre-2022/inmobiliario-cambio-tendencia-sector-inmobiliario>

Tomando como fuente de datos la Estadística de hipotecas proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística (INE), según los últimos datos disponibles para la media nacional, el 65,7% de las hipotecas sobre viviendas de febrero de 2023 se han constituido con un tipo fijo, mientras que el 34,3% restante a tipo variable. El Gráfico I muestra la evolución del porcentaje de hipotecas constituidas en España teniendo en cuenta la naturaleza fija o variable del tipo de interés aplicable.

Gráfico I: Porcentaje de hipotecas constituidas en España según tipo de interés (2009-2023).

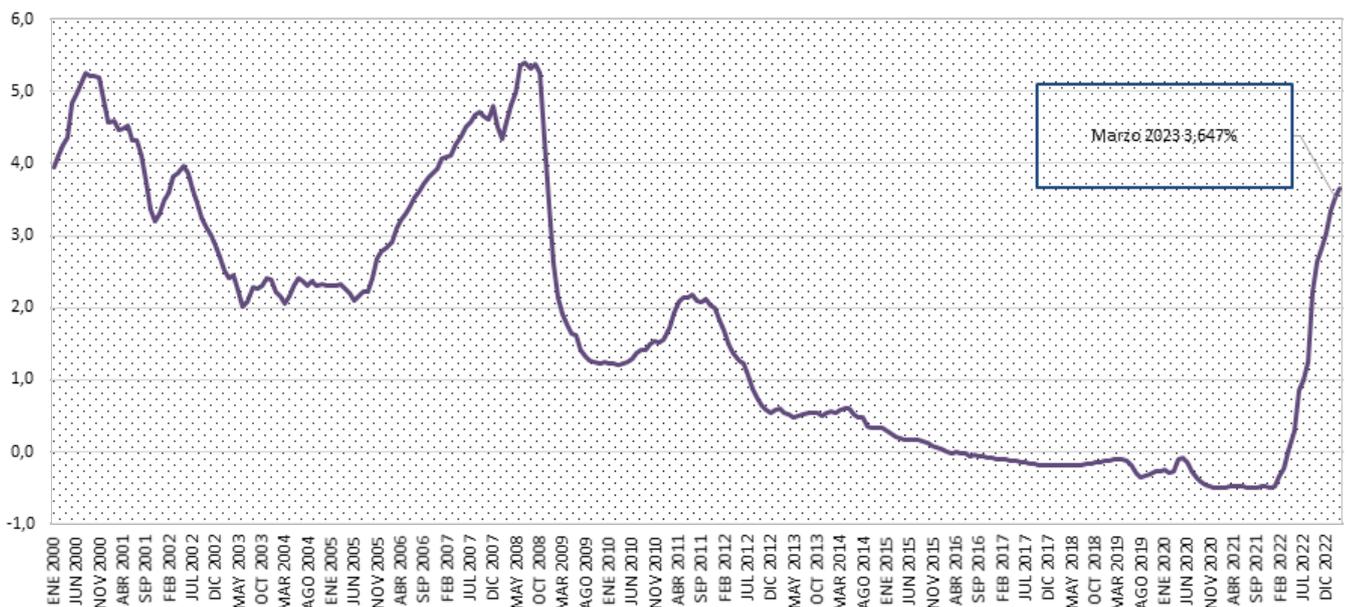


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Y, ¿qué hay “detrás” de la evolución del porcentaje de hipotecas fijas vs. variable? Los tipos de interés del BCE y su repercusión en el Euríbor. El Euríbor es el tipo de interés al que los bancos de la zona del euro se prestan dinero entre ellos y su referencia oficial a 12 meses es el principal índice de referencia de los préstamos hipotecarios en España.

La decisión del BCE de fijar las tasas de interés depende principalmente de la inflación. Ante un incremento generalizado de los precios, para lograr la estabilidad en la inflación en torno a una tasa anual del 2%, el BCE responde aumentando el precio del dinero. Desde el 16 de marzo de 2016, el BCE había mantenido en el 0% el tipo de interés al que presta dinero a los bancos hasta julio de 2022, cuando sorprendía con una subida de tipos histórica de 50 puntos básicos para controlar la inflación, siguiendo la misma política en los meses siguientes hasta situar el precio del dinero en el 3,5% en marzo de 2023, y sin concretar futuros aumentos.

Gráfico II: Tipo de interés. UEM. Mercado monetario. Euríbor. A 12 meses (2000-2023).



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Banco de España.

Todo lo anterior ha hecho que, como queda reflejado en el Gráfico II, el Euribor a 12 meses estuviera en negativo desde febrero de 2016 hasta marzo de 2022, fecha a partir de la cual ha seguido al alza hasta situarse en marzo de 2023 en el 3,647% desde el 3,534% del mes anterior (y rozando el 4% en los últimos días de abril de 2023). Indudablemente, la tendencia al alza del Euribor en los últimos meses ha marcado la preferencia de las hipotecas fijas frente a las hipotecas a interés variable. Ante un Euribor disparado, la elección de una hipoteca fija supone para las familias un endeudamiento mucho más conservador asegurándose una cuota fija si no se tiene la capacidad económica de asumir cuotas cada vez más caras. Aunque la subida de tipos de interés también encarece en algunos casos las hipotecas a tipo fijo, los datos muestran que sigue siendo la opción más atractiva para las familias. Pero está claro que el aumento generalizado de tipos impacta negativamente en el mercado de la vivienda, incluso sacando del mercado a población que no puede plantearse en estos momentos la compra de una vivienda.

En este contexto de subidas de tipos de interés, se deben analizar las principales cifras que reflejan la actualidad del mercado inmobiliario, tanto a nivel nacional como regional. Según los últimos datos disponibles publicados por el INE a nivel nacional, y tal y como muestra la Tabla 1, en febrero de 2023 se inscribieron en los registros de la propiedad un total de 35.900 hipotecas sobre viviendas en España, un 4,1% menos con respecto a la cifra de enero de 2023 y un 2% menos en tasa anual. De media, el importe de dichas hipotecas fue de 143.413 euros, un 0,5% más que el mes anterior, e incrementándose un 1,2% con respecto a febrero de 2022. Con respecto al tipo de interés medio, este se ha situado en el 2,86%, experimentando una subida del 7,9% y 62,5% en términos mensuales y anuales, respectivamente.

Tabla 1. Hipotecas constituidas sobre viviendas en España.

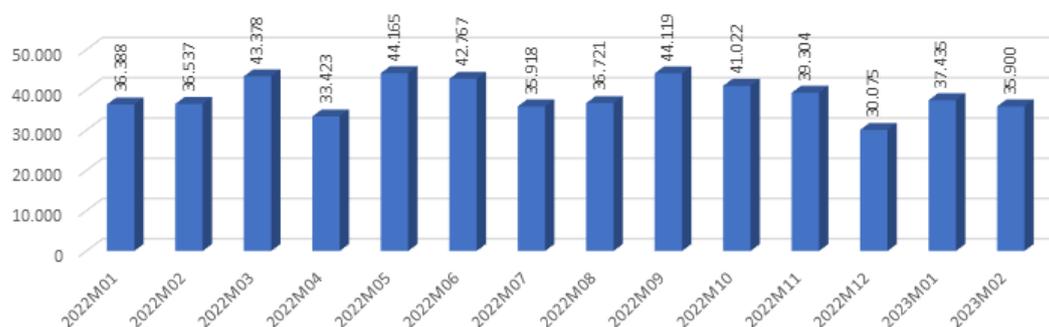
	FEBRERO 2023	ENERO 2023	FEBRERO 2022	VARIACIÓN MENSUAL	VARIACIÓN ANUAL
<i>Nº de viviendas hipotecadas</i>	35.900	37.435	36.634	-4,1%	-2,0%
<i>Importe medio (euros)</i>	143.413	142.654	141.749	0,5%	1,2%
<i>Tipo de interés medio (%)</i>	2,86	2,65	1,76	7,9%	62,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Gráficamente, en los últimos meses de 2022 el mercado inmobiliario nacional parecía enfriarse con relación al número de hipotecas constituidas e importe medio (ver Gráfico III). Sin embargo, los datos de los primeros meses de 2023 muestran un repunte en enero de 2023 con un incremento del 24,5% y 2,9% en tasa mensual y anual, respectivamente (ver Gráfico III, a). Si bien es cierto que, como se ha comentado anteriormente, los datos de febrero de 2023 vuelven a arrojar tasas de variación negativas, pero más moderadas, tanto en términos mensuales como anuales. El importe medio concedido no ha experimentado grandes cambios con una ligera caída del 0,8% en enero de 2023 con respecto a diciembre de 2022 e incrementándose un 0,5% en febrero de 2023 con respecto a enero del mismo año (ver Gráfico III, b). Todo lo anterior en un contexto de tipos de interés en continuo crecimiento (ver Gráfico III, c).

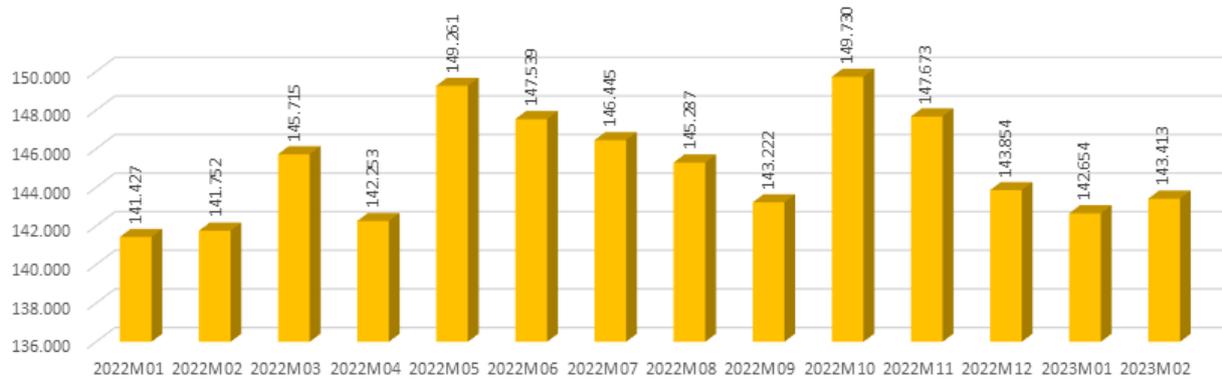
Gráfico III: Hipotecas constituidas sobre viviendas, importe y tipo de interés medio en España (2022-2023).

a) Número de viviendas hipotecadas.

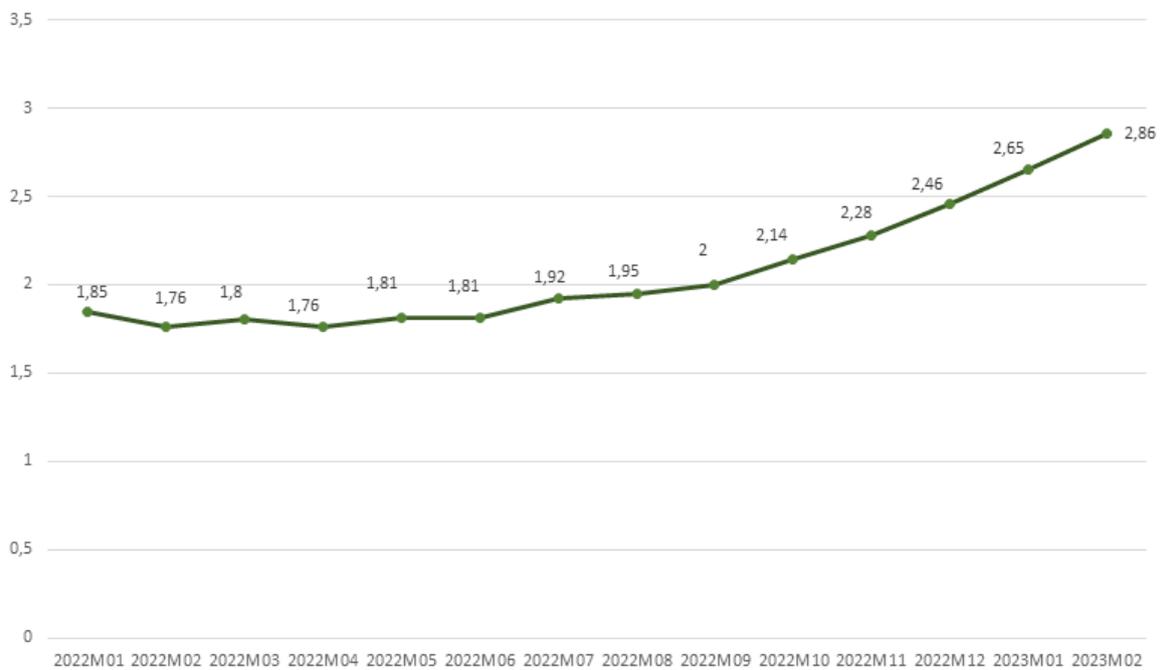


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

b) Importe medio (euros).



c) Tipo de interés medio (%).



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Si nos centramos en analizar todo el territorio nacional por comunidades autónomas, la Tabla 2 muestra que Andalucía, Cataluña y la Comunidad de Madrid son las tres comunidades con mayor número de hipotecas sobre viviendas constituidas y, además, pero por orden inverso, se trata de las comunidades en las que el importe de dichas hipotecas es mayor. Sin embargo, en lo que a tasas de variación anual se refiere, el panorama se dispersa, siendo el Principado de Asturias donde más se ha incrementado el número de hipotecas en febrero de 2023 con respecto al mismo mes del año anterior (15,4%), mientras que La Rioja presenta la mayor tasa de variación anual negativa (-33,4%). Con relación al importe medio del capital prestado, son las mismas comunidades autónomas las que repiten puesto: el Principado de Asturias con la mayor variación anual positiva (24,8%) y La Rioja con la mayor tasa anual negativa (-29,4%).

Tabla 2. Hipotecas constituidas sobre viviendas, importe medio y variación anual por comunidades autónomas (febrero 2023).

	Nº hipotecas	Importe medio (€)	VA Nº hipotecas	VA Importe medio
Andalucía	7.061	885.314	0,9%	3,7%
Aragón	968	117.713	9,6%	17,7%
Asturias, Principado de	661	74.388	15,4%	24,8%
Balears, Illes	849	204.034	-7,3%	14,4%
Canarias	1.123	127.865	3,9%	2,8%
Cantabria	410	48.435	-26,1%	-24,3%
Castilla y León	1.375	147.525	-3,6%	-1,4%
Castilla y La Mancha	1.418	141.393	-6,1%	-4,9%
Cataluña	6.479	1.056.404	6,9%	6,0%
Comunitat Valenciana	4.183	439.448	-2,2%	-0,6%
Extremadura	473	41.834	-26,2%	-19,5%
Galicia	1.007	115.931	-17,2%	-13,9%
Madrid, Comunidad de	6.218	1.278.111	-4,7%	-8,0%
Murcia, Región de	1.157	109.504	-3,7%	4,9%
Navarra, Común. Foral	427	51.598	-4,0%	-7,0%
País Vasco	1.812	279.104	-6,0%	-6,6%
Rioja, La	203	20.058	-33,4%	-29,4%

VA: Variación Anual.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

En la Región de Murcia se constituyeron en febrero de 2023 un total de 1.157 hipotecas sobre viviendas, con un importe medio del capital prestado de 109.504 €. Con respecto a febrero del año anterior, estas cifras suponen un descenso del 3,7% y un incremento del 4,9% en número de hipotecas e importe medio, respectivamente. La Tabla 2 muestra que, de entre todas las comunidades autónomas que presentan descensos anuales en el número de hipotecas constituidas, la Región de Murcia es de las comunidades autónomas en las que esta tasa es menor.

Gráfico IV: Variación mensual del número de hipotecas sobre viviendas e importe medio en la Región de Murcia (2022-2023).

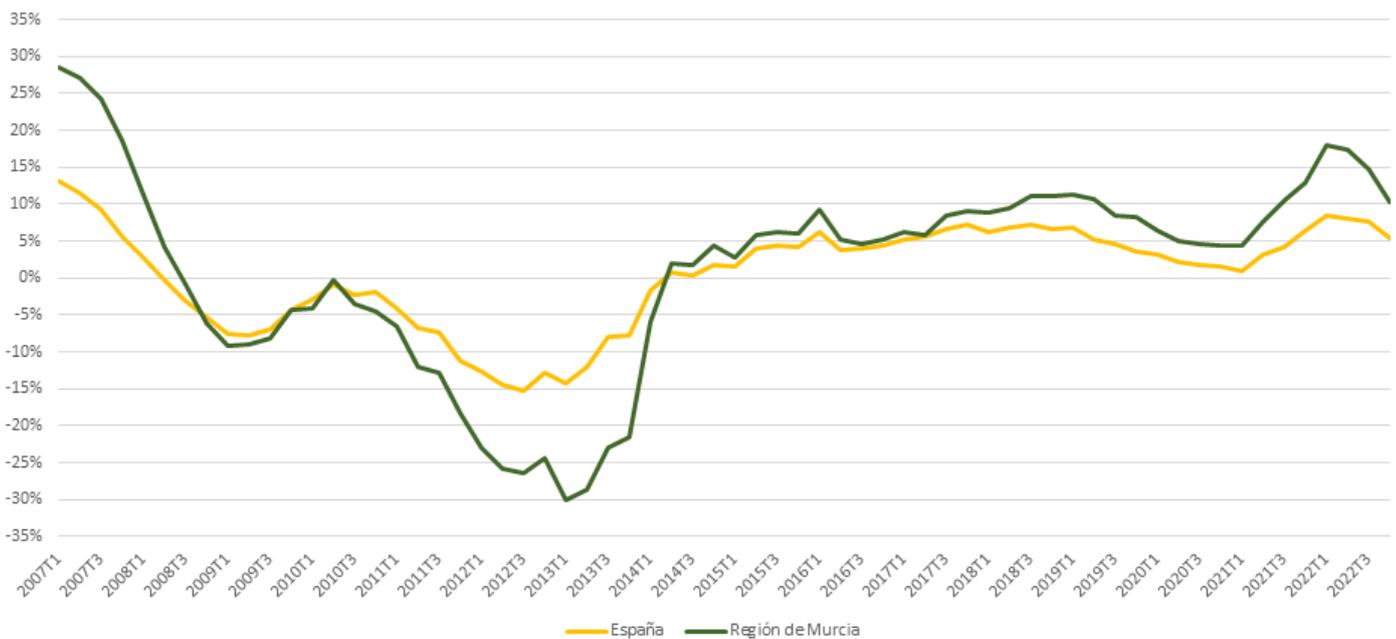


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Sin embargo, como queda reflejado en el Gráfico IV, en términos mensuales, 2022 terminó con un descenso de más del 25% tanto en número de hipotecas y crédito concedido, dando señales de alarma de ralentización del sector inmobiliario en la Región de Murcia. Pero enero de 2023 volvía a dejar datos esperanzadores, con un crecimiento mensual en la firma de hipotecas sobre viviendas de un 27%, mientras que el importe medio del capital prestado también creció un 25%. Los últimos datos del INE en relación al segundo mes de 2023 vuelven a mostrar tasas de variación mensuales, aunque más modestas, pero positivas.

Por último, no podemos olvidarnos de los precios de las viviendas, otro de los indicadores clave del sector inmobiliario. El Gráfico V muestra el histórico de la variación anual en porcentaje del Índice de Precios de la Vivienda (IPV) publicado por el INE, tanto para el conjunto de España como para la Región de Murcia. Comparando la media nacional de evolución de precios de la vivienda, la Región de Murcia ha presentado variaciones anuales mayores en los periodos de tiempo caracterizados por tasas de variación anual de precios positivas. Sin embargo, en contextos de bajadas de precios de la vivienda, la Región de Murcia ha presentada tasas negativas superiores al conjunto de España.

Gráfico V: Evolución anual de los precios de la vivienda (2007-2022).



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

Si analizamos la evolución del precio de la vivienda en los últimos trimestres, los datos del Gráfico VI nos podrían llevar a hablar de enfriamiento y cambio de tendencia en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta que en el momento de la finalización del presente informe solo se disponen de datos del último trimestre de 2022. Los precios de la vivienda en España bajan 0,8% respecto al trimestre anterior y tres décimas más en la Región de Murcia alcanzando el IPV una variación trimestral del -1,1%. En el caso de la media nacional, es la primera tasa trimestral negativa desde el cuarto trimestre de 2020.

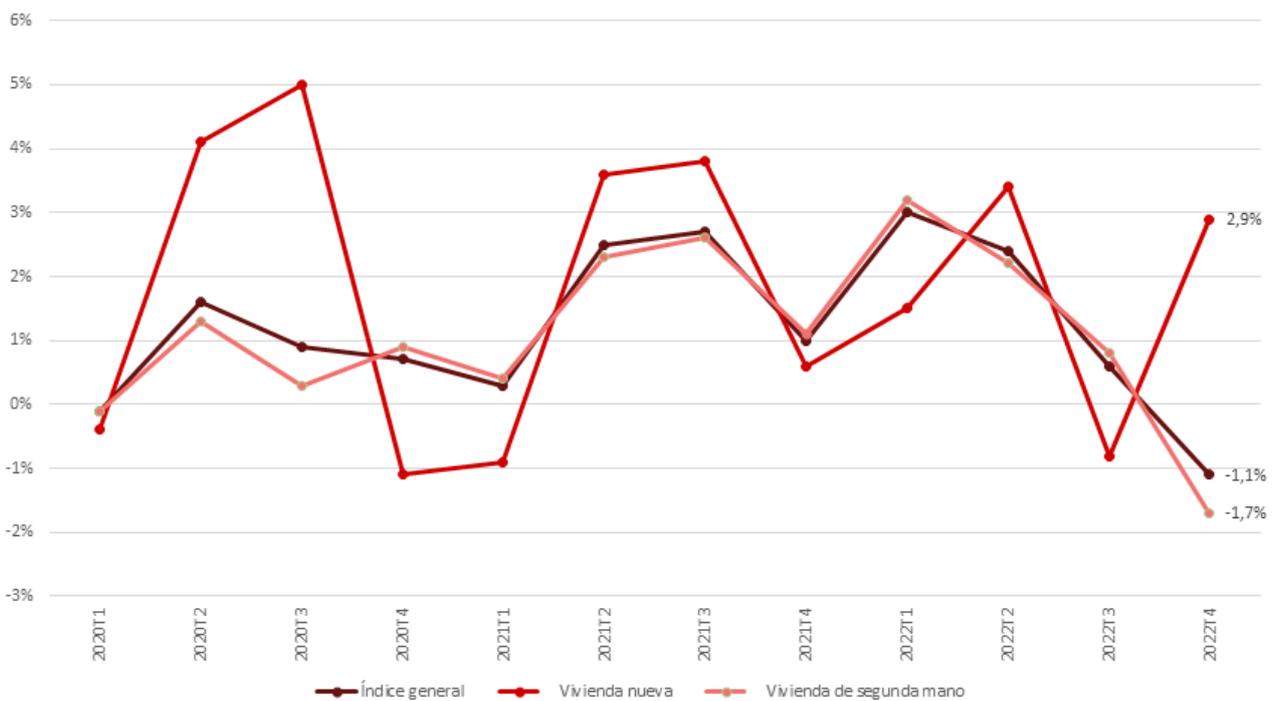
Por tipo de vivienda, mientras que los precios de la vivienda nueva suben en el cuarto trimestre de 2022 respecto al tercero un 1,9% en España y un 2,9% en la Región de Murcia, los precios de la vivienda de segunda mano bajan 1,4% y 1,7% en España y Región de Murcia, respectivamente. En ambos casos, en el sector de la vivienda de segunda mano, es la tasa trimestral más baja de los últimos tres años.

Gráfico VI: Evolución trimestral de los precios de la vivienda en España y Región de Murcia (2020-2023).

a) Variación trimestral del IPV en España.



b) Variación trimestral del IPV en la Región de Murcia.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

En definitiva, a la espera de datos sobre precios de la vivienda en los primeros meses de 2023, el descenso de los precios en los últimos meses de 2022 nos llevaría a empezar a hablar de estancamiento en el sector inmobiliario, todo ello si no profundizamos en el estudio de otros factores. El repunte en el número de hipotecas constituidas en enero de 2023 en España y la Región de Murcia nos dejaba a la espera de ver si esos datos positivos lograban afianzarse con el paso de los meses, dando buenas señales dentro del sector inmobiliario y por tanto también para la economía nacional y regional. Sin embargo, los últimos datos disponibles relativos a febrero de 2023 vuelven a dejar tasas anuales de variación negativas en relación al número de hipotecas tanto a nivel nacional como regional, todo ello mientras los tipos de interés siguen incrementándose mes a mes. Si bien es cierto que los últimos datos mensuales para la Región de Murcia de un 8,2% y 14,1% de incremento en el número de hipotecas y crédito medio concedido siguen siendo esperanzadores.

A pesar del esfuerzo económico que está suponiendo para las familias hacer frente a la escalada del Euribor, y de ahí la actual preferencia por un endeudamiento a tipo fijo, las grandes cifras del sector inmobiliario parecen resistirse, de momento, al contexto de inflación y subidas de tipos de interés. Tendremos que ver qué es lo que sucede con todo lo analizado en este estudio durante al menos el primer semestre de 2023 para confirmar entonces el enfriamiento o no del sector inmobiliario nacional y regional.

En la Región de Murcia, el Instituto de Crédito y Finanzas ha sido pionero en poner medidas que mitiguen el endurecimiento de las condiciones impuestas por las entidades bancarias para el acceso de los jóvenes a la vivienda y la subida de tipos de interés que viene sucediendo desde 2022 traduciéndose en una subida significativa de las cuotas mensuales de todos aquellos que tienen un préstamo hipotecario.

Para ello el ICREF ha puesto en marcha entre 2021 y 2023 las siguientes iniciativas:

- **LINEA ICREF AVAL JOVEN.**
- **BONO HIPOTECA.**

La línea ICREF AVAL JOVEN es una línea pionera en España y que está siendo replicada en otras comunidades. Su puesta en marcha fue en 2021 y está destinada a facilitar la **adquisición por jóvenes de edad inferior a 35 años de una vivienda en régimen de propiedad** ya que consiste en conceder desde el ICREF un aval cuya cuantía puede alcanzar hasta el 20% del préstamo hipotecario concedido para la compra de la primera vivienda, cuyo coste máximo podría ascender hasta los 175.000 euros.

El pasado 3 de abril de 2023 se abrió el plazo de solicitud del **Bono Ayuda a las Hipotecas** de 300 euros del Gobierno regional. Será hasta el 29 de mayo cuando las familias podrán pedir y beneficiarse de esta acción que busca amortiguar el impacto en las economías domésticas de las subidas de las hipotecas a tipo variable.

El ICREF destina 8 millones de euros a esta ayuda que se articula como pago único de 300 euros para familias con rentas de hasta 31.658 euros que han visto afectada su economía por la subida del Euribor.

Para acceder al bono ayuda a las hipotecas es preciso tener una hipoteca a tipo variable sobre la vivienda habitual y permanente, formalizada entre enero de 2015 y diciembre de 2021.

Además, esta hipoteca tiene que haber visto revisada su cuota entre septiembre de 2022, que es cuando el euríbor se situó por encima del 2 por ciento, y marzo de 2023, siendo la repercusión del incremento en la cuota mensual del 30 por ciento.

María Belda Ruíz
Profesora Titular de Economía Financiera
Universidad de Murcia

OFRM



Región de Murcia