



**Universidad**  
Zaragoza

## TRABAJO FIN DE GRADO

---

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE CREDITOS HIPOTECARIOS  
Y SUS FACTORES DETERMINANTES EN ESPAÑA

AUTOR

**PABLO LECIÑENA SORO**

DIRECTOR

**JOSE IGNACIO GIMENEZ NADAL**

FACULTAD DE ECONOMIA Y EMPRESA

2014-2015

## RESUMEN

La crisis económica española, también llamada depresión económica, tiene su inicio en el año 2008 y dura hasta la actualidad. Esta crisis no afecta solamente a España, sino a todos los países, en especial a los países desarrollados. Se caracteriza por el mayor nivel de desempleo, la crisis bancaria y la burbuja inmobiliaria. Todo esto puede llegar a tener mucha importancia a la hora de realizar las familias algún tipo de préstamo, ya que al tener una mala situación financiera puede llegar a influir en las decisiones que tomen las entidades a la hora de ofrecer las condiciones de sus préstamos, y en la mayoría de los casos se trata de una influencia negativa.

El objetivo de este trabajo es analizar la evolución de los préstamos hipotecarios de las familias españolas en un periodo de crisis, como se producen en 2008 y 2011; una de las mayores crisis que se recuerdan en España.

La base de datos usada en este análisis será la Encuesta Financiera de las Familias (EFF), con datos para los años 2008 y 2011.

El análisis mostrará que tipos de préstamos realiza las familias y donde se llevan a cabo, como afectan las subidas de los tipos de interés y que tipo de interés fijo o variable elige la mayoría y por qué, y por último cómo influye tener estudios en los préstamos hipotecarios.

*The Spanish economic crisis, also called economic depression, got its start in 2008 and lasts until today. This crisis affects not only Spain but all countries, particularly the developed ones. It is characterized by higher unemployment, the banking crisis and the estate bubble. All this can have great importance to families when making any kind of loan, since having a bad financial situation could influence the decisions taken by the entities when they are providing the conditions for its loans, and in most cases, the influence is negative.*

*The aim of this project is to analyze the evolution of the mortgage loans of Spanish families in a period of crisis, how are the produced in 2008 and 2011; one of the biggest crises remembered in Spain.*

*The database used in this analysis is the Survey of Household Financial, with data for 2008 and 2011.*

*The analysis will show what types of loans families apply for and where they take place, how they are affected by rises in interest rates and whether they choose fixed or variable interest the most and last, but no least, how the fact of having academic studies influences mortgage loans.*

## INDICE

1. Introducción	Pág 4-5
2. Base de datos utilizada	Pág. 6-7
3. Análisis Descriptivo	Pág. 8-38
- Grupo 1: Activos Reales y Deudas Asociadas	
. Tipo de préstamo que financia la compra	Pág. 9-10
. Entidad que facilitó el préstamo	Pág. 11-12
. Importe inicial del préstamo hipotecario	Pág. 13-19
. Importe pendiente de amortizar	Pág. 20
. Tipo de interés anual de este préstamo hipotecario	Pág. 21-26
. Frecuencia sobre el interés fijo o variable en préstamo	
Hipotecarios	Pág. 27-31
- Grupo 2: Características demográficas	
. Relación nivel educativo con préstamos hipotecarios	Pág. 32-38
- Grupo 3: Situación laboral e ingresos relacionados	
. Estado Laboral con préstamos hipotecarios	Pág. 39
4. Análisis Econométrico	Pág. 40-47
5. Conclusiones	Pág. 48
6. Bibliografía	Pág. 49

## INTRODUCCION

La crisis económica española, también llamada depresión económica, tiene su inicio en el año 2008 y dura hasta la actualidad. Esta crisis no afecta solamente a España, sino a todos los países, en especial a los países desarrollados. Se caracteriza por el mayor nivel de desempleo, la crisis bancaria y la burbuja inmobiliaria.

A mediados de 2008 se inició en España una intensa recesión que continuó durante 2009, seguida de un leve repunte de la actividad a lo largo de 2010 y principios del 2011. No obstante, el agravamiento de las tensiones en el área del euro, en un contexto de intensos desequilibrios de la economía española, provocó que esta frágil recuperación se truncara a finales de 2011, convirtiéndose en una segunda recesión, menos intensa pero más prolongada que la primera. Así, y aunque el crecimiento medio anual del PIB en 2011 fue positivo (0,1 %), el último trimestre del año terminó con una tasa interanual del -0,6 % y en 2012 la caída media del producto fue del 1,6 %.

La crisis económica tuvo en este período un severo impacto sobre el mercado de trabajo, provocando un considerable deterioro del empleo: en 2011 el número de desempleados alcanzó los 5,3 millones de personas, situándose la tasa de paro en el 22,9 %, muy por encima del 13,9 % registrado a finales del 2008. A pesar de la marcada debilidad de la economía, la tasa de inflación, medida en términos del IPC, fue del 1,6 % para la media del período 2009-2011, con tasas por encima del 3 % a mediados de 2011.

Tras la senda descendente iniciada por los tipos de interés a finales de 2008, estos mostraron ligeras subidas entre principios de 2010 y finales de 2011, iniciándose desde esa fecha una sostenida tendencia decreciente. Esto lo podremos apreciar claramente en el punto de los tipos de interés de 2008 y 2011 que se explicarán más adelante. El patrimonio de las familias experimentó reducciones importantes como consecuencia del retroceso del valor de activos financieros y, fundamentalmente, de los activos inmobiliarios: así, mientras que el IBEX35, en un contexto de elevada volatilidad, acumulaba entre finales de 2010 y mediados del 2012 una caída del 34 %, el valor de mercado de la vivienda caía un 7 % en 2011, con un retroceso cercano al 20 % desde 2008. El mantenimiento de unas condiciones crediticias estrictas y el retroceso del

empleo, junto con la ralentización de factores demográficos como el crecimiento de la población y la formación de nuevos hogares, dieron lugar a una moderación en el ritmo de crecimiento del parque de viviendas durante el período 2008-2011, que en estos años se incrementó en 680.000 unidades, muy por debajo de los 2,55 millones de casas que se sumaron en los cinco ejercicios precedentes.

Basándonos en el contexto económico relacionado con la crisis, este estudio tiene como objetivo comparar la evolución de los préstamos hipotecarios en diferentes contextos entre los años 2008 y 2011. Se utilizará como base de datos la de la Encuesta Financiera de las Familias (EFF). Dicha encuesta está elaborada por el Instituto Nacional de Estadística. Es un estudio que permite conocer tanto los tipos de préstamo que las familias solicitan y a partir de ahí ver cómo influye con otras variables, ya sea la educación, el estado laboral, el tipo de interés, etc. ([www.ine.es](http://www.ine.es))

Para trabajar con esta base de datos, se hará uso del programa estadístico informático conocido bajo el nombre de SPSS. El tamaño de la muestra será de 6197 familias en 2008 y de 6106 en 2011. Los datos de las encuestas son datos en términos nominales.

Uno de los motivos para llevar a cabo este estudio ha sido el panorama económico que ha vivido y está viviendo la población de España, tan complicada y del sacrificio que está haciendo mucha gente para poder salir adelante de una de las crisis más duras que he podido ver y que de tanto se ha hablado.

A lo largo de este estudio haremos referencia al análisis descriptivo donde veremos resultados numéricos y representaciones gráficas, donde podremos ver qué sucede con los préstamos hipotecarios y sus diferentes grupos. Y para finalizar el estudio llevaremos a cabo un análisis econométrico de los préstamos hipotecarios para ver cuáles son las variables que dependen del importe del préstamo, de los tipos de interés y de la cuantía pendiente de amortizar, identificando el coeficiente de cada variable y su significatividad.

## BASE DE DATOS UTILIZADA

La principal base de datos que se usa en el análisis es la Encuesta Financiera de las Familias (EFF). Es una encuesta elaborada por el Banco de España que permite relacionar una serie de variables. Se han realizado cuatro ediciones de la EFF, recogiendo únicamente las dos últimas. La EFF2011 actualiza información sobre las finanzas de los hogares y, de esta manera, permite una valoración de los cambios ocurridos desde el 2008 al 2011.

Una característica relevante de las cuatro ediciones de la EFF es que se ha encuestado a un número elevado de hogares con un alto nivel de riqueza.

La clasificación utilizada se divide en tres secciones principales, que reflejan las variables objeto de estudio y que son las siguientes:

1. Activos reales y deudas asociadas.
2. Situación laboral e ingresos relacionados.
3. Características demográficas.

Las preguntas relativas a los activos se refieren al conjunto del hogar, mientras que las relativas a la situación laboral se enuncian para cada uno de los miembros del hogar mayores de 16 años.

En la siguiente tabla se observa el número de familias encuestadas cada año, siendo el total de familias encuestadas a lo largo de 2008 y 2011 de 12.303.

**Tabla 1: Número de familias encuestadas cada año**

	Nº familias encuestadas
<b>2008</b>	6.197
<b>2011</b>	6.106
<b>Total</b>	12.303

El número total de entrevistas válidas conseguidas fue de 6.106 en el año 2011, de las cuales 3.711 corresponden a hogares que ya colaboraron en la EFF2008. De estos 3.711 hogares, 1.666 colaboran desde 2002, 1.182 desde 2005 y 863 desde 2008.

Toda esta muestra se ha logrado gracias a la colaboración del Instituto Nacional de Estadística (INE).

## ANALISIS DESCRIPTIVO

### Análisis descriptivo global: evolución 2008-2011

Los datos proporcionados por la encuesta, hay que mencionar que los datos numéricos son datos reales.

En este apartado estudiaremos la evolución que tienen los 3 grupos nombrados anteriormente, a lo largo de los años 2008 y 2011, tanto de forma numérica como de forma gráfica.

La división de los grupos la haremos de la siguiente forma a la hora de explicar cada tema con su gráfica de forma detallada:

Grupo 1: Activos reales y deudas asociadas.

- Tipo de préstamo con el que se financia la compra.
- Entidad que facilitó el préstamo.
- Importe inicial del préstamo.
- Importe pendiente de amortizar del préstamo.
- Tipo de interés anual del préstamo.
- Tipo de interés fijo o variable.

Grupo 2: Características Demográficas

- Nivel de formación alcanzado.
- Título universitario obtenido

Grupo 3: Situación laboral e ingresos relacionados.

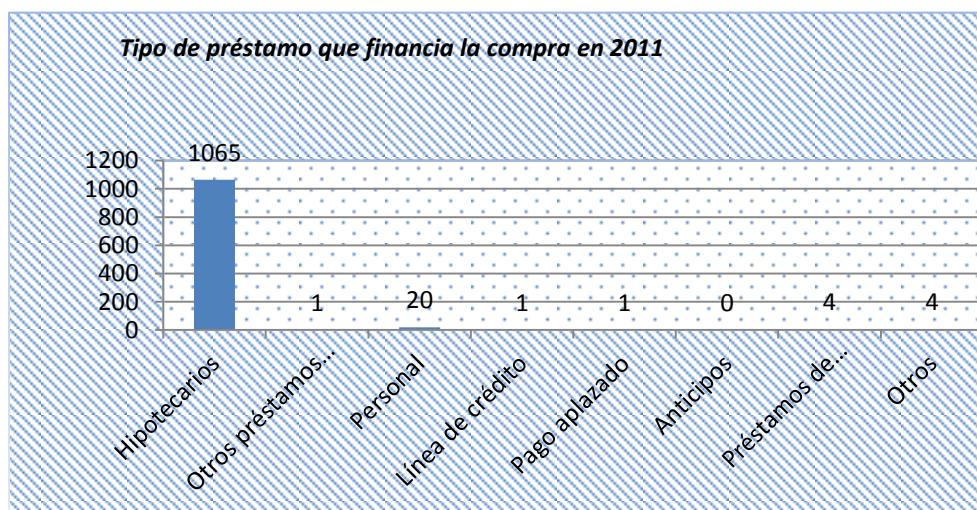
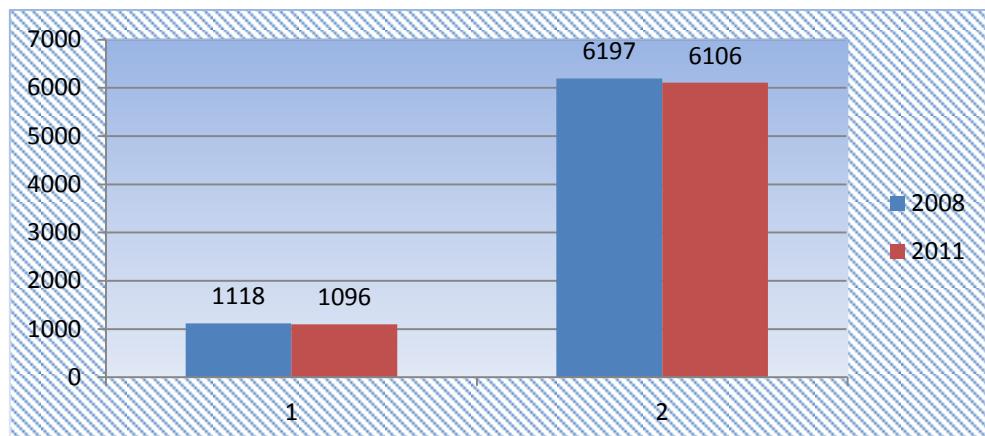
- Situación laboral actual.

Como bien se ha mencionado anteriormente, el estudio se realizará para los años 2008 y 2011. Esto nos facilitará comparar las dos épocas económicas por la que ha pasado y sigue pasando España.

## Grupo 1: Activos Reales y Deudas Asociadas

### 1.1 *Tipo de préstamo que financia la compra.*

De las 12.303 familias que tenemos entre los años 2008 y 2011 solamente 2.214 familias tienen algún tipo de préstamo (18%). Tendremos 6197 familias en 2008 y 1118 familias con algún tipo de préstamo, mientras que en 2011 hay 6106 familias de las que 1096 tienen un tipo de préstamo.



Como bien se puede observar en el histograma se ve claramente que el préstamo hipotecario es el que predomina por mayoría a la hora de financiar una compra. Teniendo en 2008 un 98% y en 2011 un 97%.

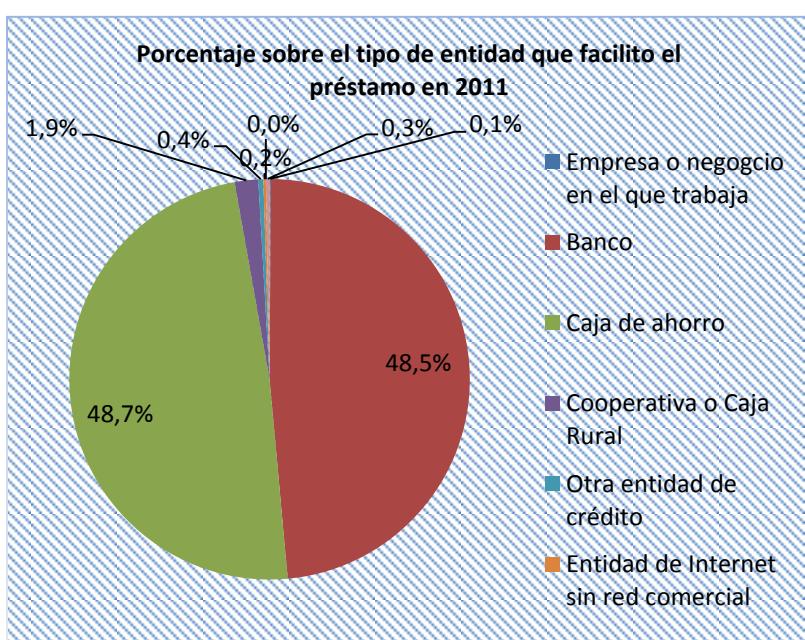
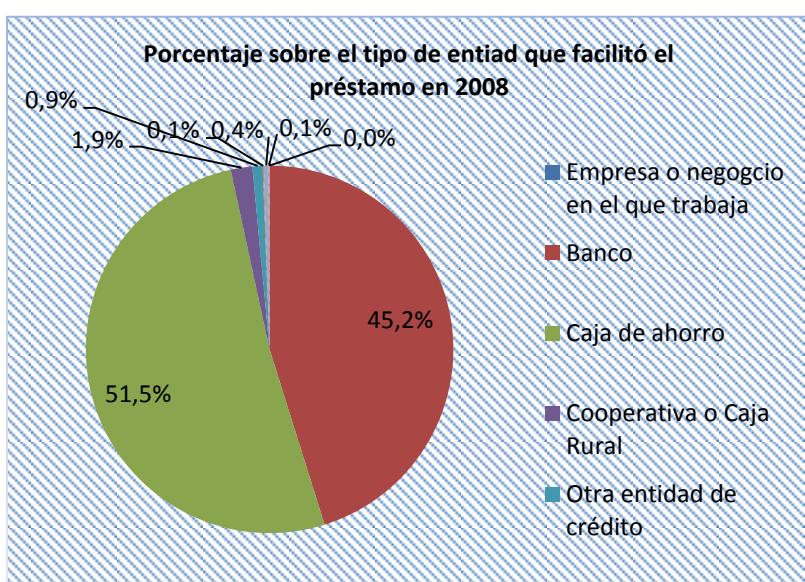
Esto se debe a que al ser el préstamo de importes elevados y tener una larga duración en la mayoría de los casos, lo más habitual es que se pida uno para afrontar la mayor inversión que hace una persona durante toda su vida: la compra de una vivienda. En consecuencia, es un compromiso financiero importante, tanto para el presente como para el futuro.



Como consecuencia de este suceso a partir de este momento llevaremos a cabo el estudio con los préstamos hipotecarios:

	2008	2011
<b>Hipotecarios</b>	1096	1065

## 1.2 Entidad que facilitó el préstamo.



Como bien se puede observar en el histograma, se ve claramente que el tipo de entidad que facilita el préstamo hipotecario a las familias es tanto el banco como las cajas de ahorro.

Esto se debe, a que, estas entidades mantienen la confianza general de la población en la estabilidad y credibilidad del sistema financiero.

Además estas entidades están autorizadas a realizar prácticamente todo tipo de operaciones financieras, salvo las de seguros, aunque pueden comercializarlas.

Entre ellos hay poca variación entre el 2008 y 2011 debido a que en una caja de ahorro se pueden realizar todas las operaciones que se realizan en un banco, aunque existan diferencias de otro tipo como sea la parte legislativa, el tipo de sociedad o el reparto de beneficios entre ellos.

De 1096 familias que tienen un préstamo hipotecario en 2008, un 96,6% lo realizan en estas dos entidades mientras que en 2011 con 1065 familias asciende a un 97,18%.

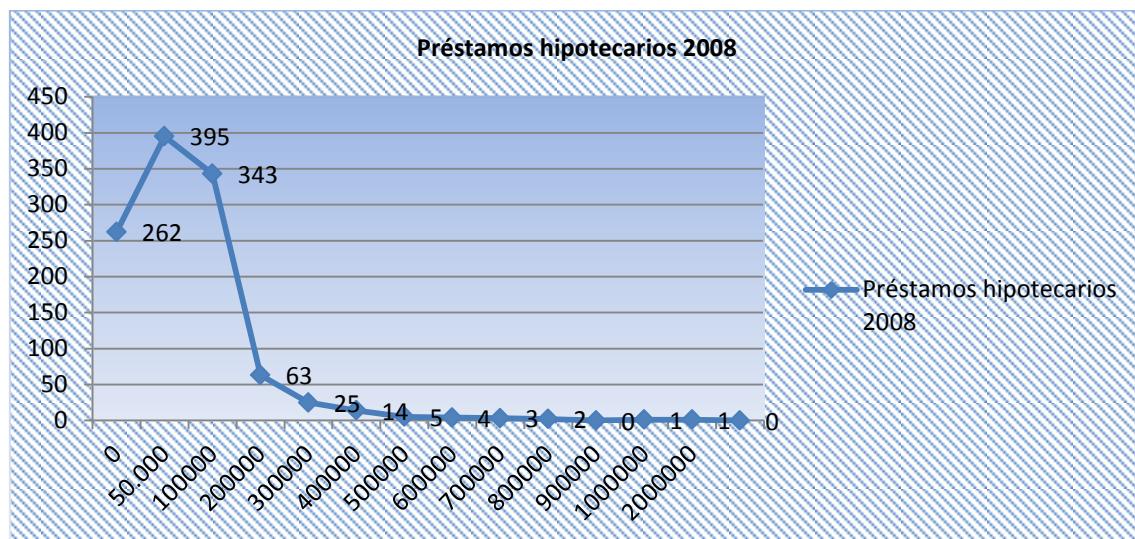
### 1.3 Importe inicial del préstamo hipotecario

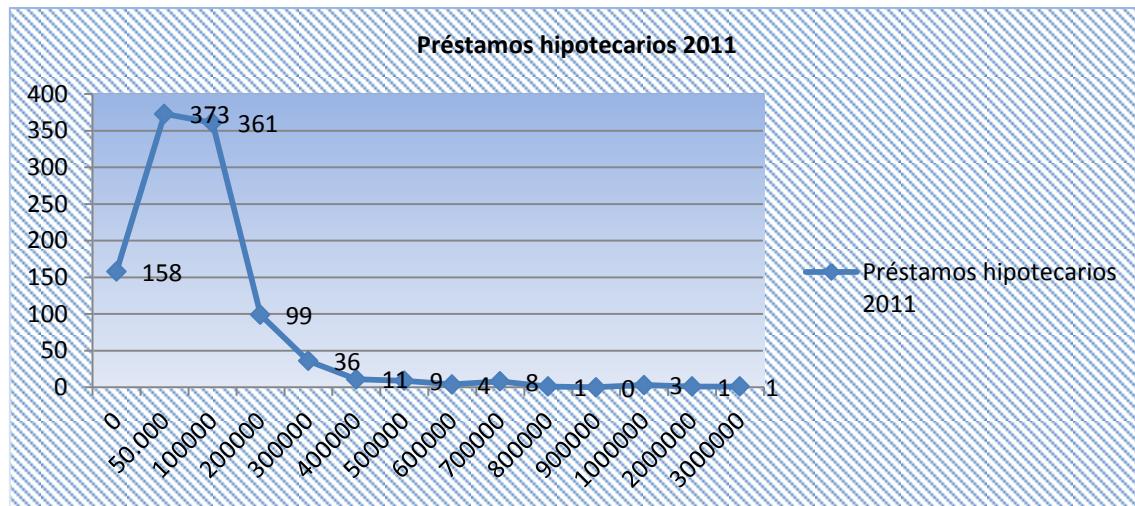
	N	Mínimo	Máximo	Media
<b>2008</b>	1096	9015	2.404.048	115.836,03
<b>2011</b>	1065	2.705	3.000.000	135.809,2

El importe medio de las hipotecas constituidas durante el año 2008 según el INE disminuyó un 4,7% respecto a 2007. El capital de los nuevos créditos hipotecarios bajó un 30,8%.

El importe medio por hipoteca constituida sobre el total de préstamos hipotecarios en 2008 es de 115.836,03 euros, mientras que en 2011 asciende a 135.809,2 euros de media.

Para una mejor descripción sobre esta media anual que se produce en ambos años de todas las familias que tienen un préstamo hipotecario vamos a ver con el siguiente gráfico la cantidad de familias que están en cada lado de la media.





En 2008, con una media de 115.836,06 euros de las 1096 familias con un préstamo hipotecario, hay 704 familias que tienen un préstamo inferior a la media, un (64,42%), el resto 392 familias (35,58%) tienen un préstamo superior a la media. En 2011, con una media de 20.000 euros más que en 2008, de 135.809,2 euros, hay 725 familias (68,07%) de las 1065 que están por debajo de la media, casi un 4% más que en 2008.

La específica crisis económica española de 2008-2012 derivada en buena medida de la burbuja y posterior crisis inmobiliaria española ha acentuado el número de ejecuciones hipotecarias.

Una noticia a destacar es en la página (<http://www.rtve.es/noticias>) la cuál decía que el número de hipotecas constituidas sobre viviendas bajo un 32,6% en 2011 respecto al año anterior, la mayor caída desde que estalló la crisis.

El retroceso experimentado en 2011 en el número de viviendas hipotecadas se suma al registrado en los 4 años anteriores y es el más pronunciado desde que estalló la crisis. En concreto, en 2010 la caída fue del 7%, en 2009 fue del 22%, en 2008 fue del 32% y en 2007 del 6,7%.

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE) en diciembre del 2011, respecto a noviembre, la firma de hipotecas se redujo el 12,5% hasta 24.610. Con el descenso de diciembre, este indicador suma ya veinte meses de bajadas en comparación interanual.

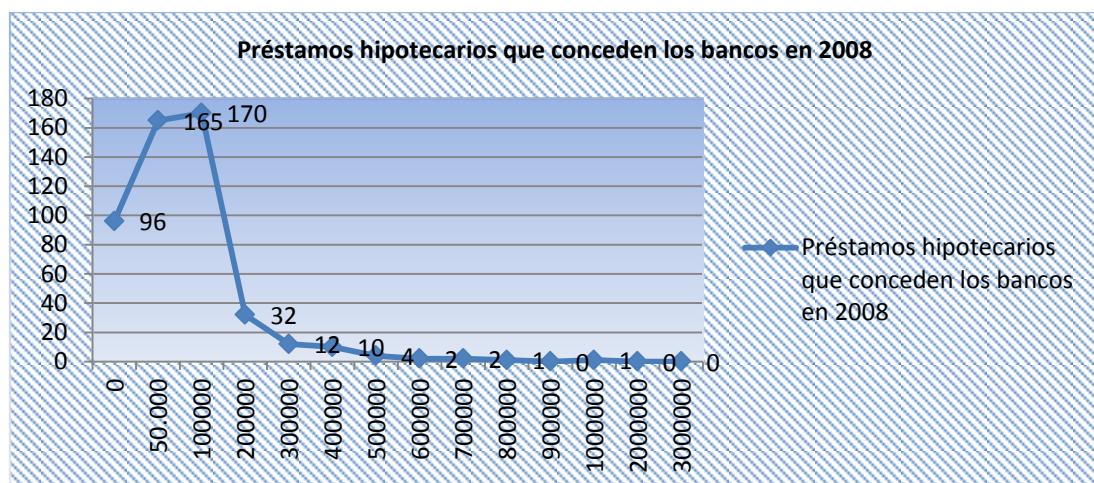
Otro punto de interés es que el capital prestado se redujo un 35,5% en el conjunto del año hasta los 45.825 millones de euros y se cancelaron 473.417 hipotecas, de las que 322.844 eran créditos hipotecarios sobre viviendas.

### 1.3.1 Importe inicial de los préstamos hipotecarios en los bancos y cajas de ahorro.

La suma de las familias que tienen un préstamo hipotecario en 2008 y 2011 asciende a 2161, de las cuales un 46,78% corresponde a los bancos y un 50,11% corresponde a las cajas de ahorro, haciendo un total de ambos del 96,89%, prácticamente el total vamos a detallar un poco más el importe inicial de los préstamos hipotecarios en cada uno de ellos.

Bancos	N	Mínimo	Máximo	Media
<b>2008</b>	495	10.000	1.800.000	126.606,74
<b>2011</b>	516	2.705	3.000.000	152.199,3
Cajas de ahorro	N	Mínimo	Máximo	Media
<b>2008</b>	564	9.015	2.404.048	107.615,6
<b>2011</b>	519	6500	2.600.000	121.038,3
<b>Total</b>	2161			

Para explicar mejor la media que nos proporciona el programa SPSS de los años 2008 y 2011 de los bancos y las cajas de ahorro hemos analizado las familias que se encuentran a cada lado de la media.



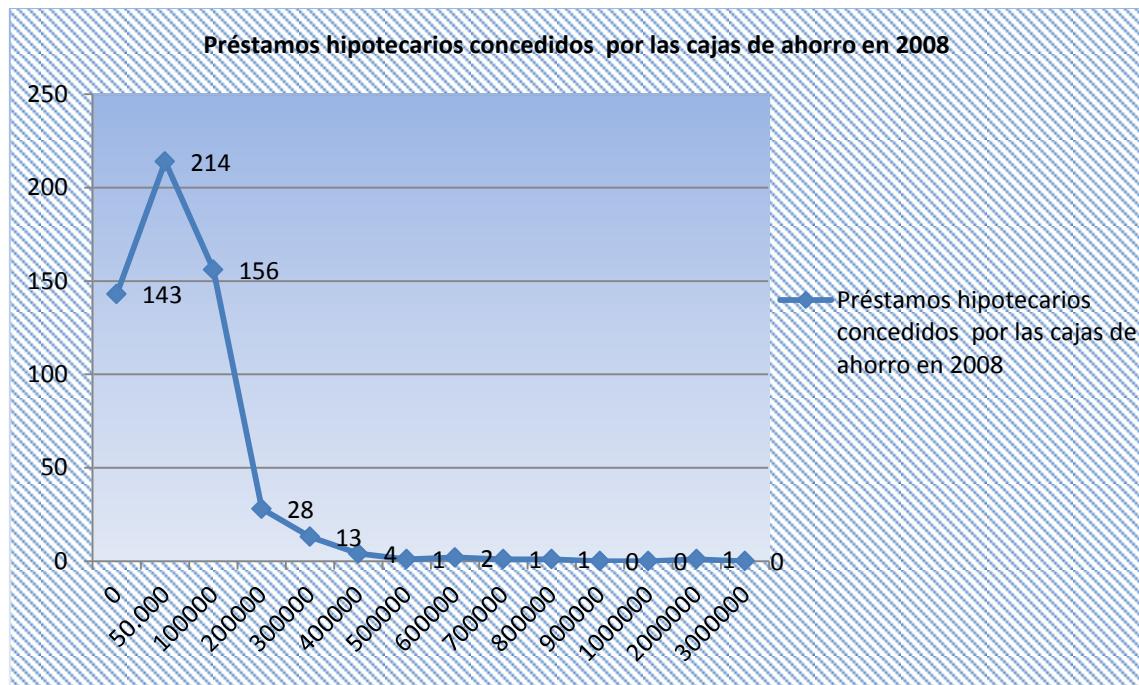
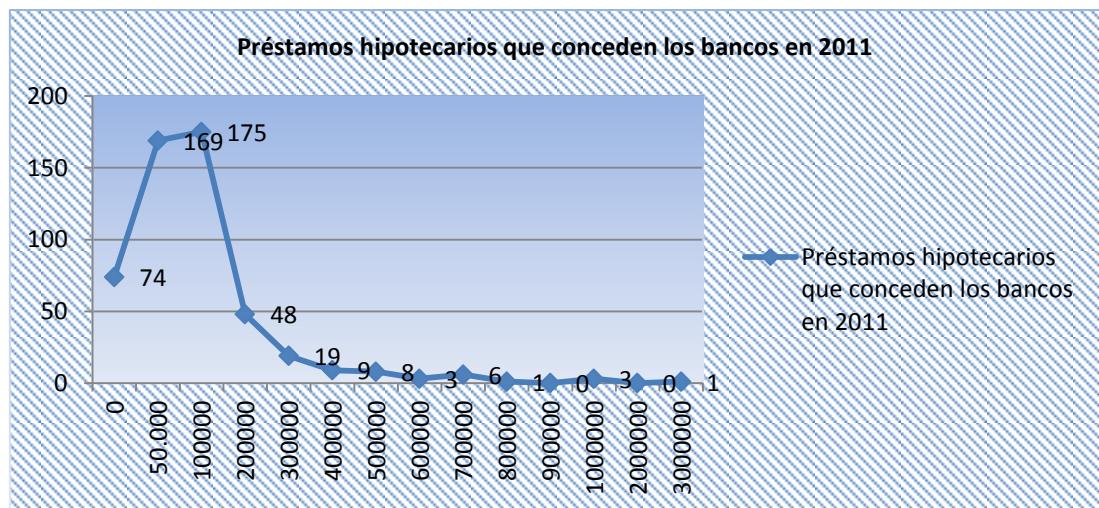




Tabla de porcentajes para ver las pequeñas diferencias entre bancos y cajas en el mismo año

	2008				2011			
	<=50.000	50.001	200.001-3.mill.	Total	<=50.000	50.001	200.001-3.mill.	Total
<b>Bancos</b>	19,39%	67,68%	12,93%	100%	14,34%	66,67%	18,99%	100%
<b>Cajas</b>	25,36%	65,60%	9,04%	100%	14,84%	71,48%	13,68%	100%
<b>Diferencia</b>	-5,97%	2,08%	3,89%		-0,5%	-4,81%	5,31%	

Tabla de porcentajes para ver las diferencias entre 2008 y 2011 de bancos y cajas.

	Diferencias		
	2008 y 2011		
	<=50.000	50.001 - 200.000	200.001-3.mill.
<b>Bancos</b>	5,05%	1,01%	-6,06%
<b>Cajas</b>	10,54%	-5,88	-4,64%

### **Análisis en los bancos**

En 2008, 495 familias realizaron un préstamo hipotecario en un banco, con una media de 126.606,74 euros. Un 67,27% de estas familias (333 familias) realizaron un préstamo inferior a la media con respecto al 32,73% (162 familias) que realizaron un préstamo superior a la media.

Un 67,68% de las familias realizaron un préstamo hipotecario en 2008 entre los 50.001 euros y los 200.000, un 19,39% “préstamos pequeños” es decir, inferiores a 50.000 euros, y 12,93% préstamos superiores a los 200.000 euros.

Según “*El Confidencial*” (El diario de los lectores influyentes) ([www.elconfidencial.com](http://www.elconfidencial.com)) comenta que España vive su peor crisis de crédito por la falta de liquidez de la banca.

Se destacó una frase que dijo el presidente del gobierno Mariano Rajoy “El crédito es como el sistema circulatorio del cuerpo; usted puede estar bien pero sino fluye la sangre, es un problema.

En 2011, 516 familias realizaron un préstamo hipotecario en un banco, con una media de 152.199,3 euros. Un 70,15% de estas familias (362 familias) realizaron un préstamo inferior a la media con respecto al 29,84% (154 familias) que realizaron un préstamo superior a la media.

Un 66,67% de las familias realizaron un préstamo hipotecario en 2011 entre los 50.000 euros y los 200.000, un 14,34 % inferiores a 50.000 euros, haciendo un total entre ambos de 81,01%, 6,05% menos que en 2008. Esto provoca que los préstamos hipotecarios superiores entre 200.000 y 3.000.000 en 2008 tengan un porcentaje de 12,93%, mientras que en 2011 asciende a 18,99%, 6,06% más, provocando que la media de 2011 sea 25.592,56 euros superior que la del 2008, debido a que en 2011 se buscó la mejora de la capitalización de las entidades financieras, estableciendo nuevas normas sobre la cobertura del capital principal, en sintonía con el conjunto de los estados miembros de la unión europea y siguiendo los últimos acuerdos de los países del Comité de supervisión bancaria de Basilea, denominados Basilea III ([http://es.wikipedia.org/wiki/Reestructuraci%C3%B3n\\_del\\_sistema\\_financiero\\_en\\_Espa%C3%A9a](http://es.wikipedia.org/wiki/Reestructuraci%C3%B3n_del_sistema_financiero_en_Espa%C3%A9a))

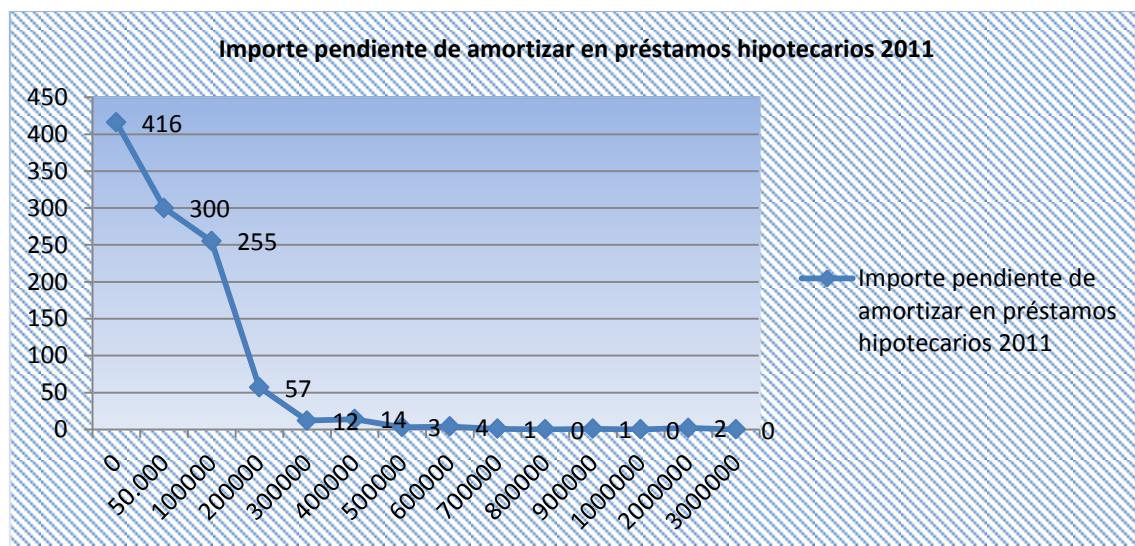
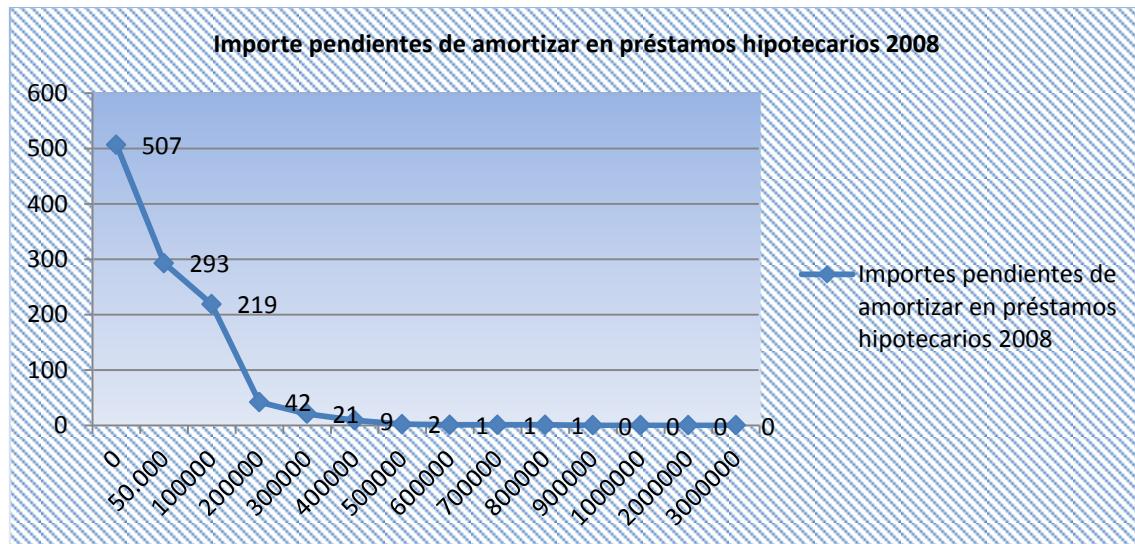
### *Análisis en las cajas de ahorro*

El importe medio concedido en las cajas de ahorro en 2008 fue de 107.615,6 euros. Las familias que hicieron un préstamo hipotecario en una caja de ahorro fueron de 564, de las cuales 380 familias (un 67,73%) hicieron un préstamo por debajo de la media, respecto a las 184 familias (un 32,62%) que contrataron un préstamo por encima de la media. En 2011, de las 519 familias que realizaron un préstamo hipotecario en una caja de ahorros, 348 familias (67,05%) realizaron un préstamo inferior a la media con respecto a las 171 familias (32,95%) que realizaron un préstamo por encima de la media. Prácticamente no existe diferencia entre bancos y cajas en ambos años.

Un 65,60% de las familias realizaron un préstamo hipotecario en una caja de ahorros en 2008 entre los 50.000 euros y los 200.000, un 25,36% inferior a 50.000 euros y un 9,04% por superior los 200.000. En 2011 ascendieron los préstamos hipotecarios de las familias en las cajas de ahorro a un 71,48% entre los 50.000 euros y los 200.000, un 6,74 % “préstamos inferiores a 50.000 euros, haciendo un total entre ambos de 78,22%, un 12,73% menos que en 2008. Esto provoca que los préstamos hipotecarios superiores entre 200.000 y 2.000.000 en 2008 tiene un porcentaje de 9,04%, mientras que en 2011 asciende a 13,68%, 4,64% más, provocando que la media de 2011 sea 13422,7 euros superior que la del 2008.

#### **1.4 Importe pendiente de amortizar.**

	N	Mínimo	Máximo	Media
<b>2008</b>	1096	300	800.000	79.009,41
<b>2011</b>	1065	144	2.300.000	93.561,93



El importe pendiente de amortizar en 2008 tiene una media de 79.009,41 euros. De 1096 familias que tienen un préstamo hipotecario tienen por debajo de esta media todavía préstamo pendiente de amortizar. 704 familias (64,42%) y 392 familias (35,58%) por encima.

### **1.5 Tipo de interés anual de este préstamo hipotecario.**

En este punto muy inestable e importante a la vez, vamos a explicar de forma detallada lo ocurrido con los tipos de interés en los años 2008 y 2011 con unas noticias.

*Noticia: Economía.elpais.com*

*Año 2008*

- 1- En enero del 2008 el Euribor, tipo al que se conceden la mayoría de las hipotecas en España, ha vuelto a bajar, por debajo del 4,4%. La última vez que había bajado por debajo del 4,4% fue el pasado 17 de mayo cuando marcó el 4,392%. Por su parte la asociación Española de Banca (AEB) considera que en cuanto se aclaren cuáles han sido los efectos de la crisis subprime en las entidades financieras, el Euribor volverá a acomodarse a los indicadores oficiales del BCE y estará más bajo.**
- 2- En febrero, el Euribor vuelve a caer situándose en el 4,34%. Así, en una hipoteca media, que según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) se situó en 149.007 euros en 2007 y un plazo de 26 años con un diferencial de 0.50 puntos sobre el Euribor, la cuota mensual pasará de los 819,1 euros en febrero de 2007 a los 840,79 euros que pagará ahora al mes, lo que supone un incremento mensual de 21,69 euros en las cuotas y una subida anual de 260,28 euros.**
- 3- En marzo, el Euribor, sube hasta el 4,7131%, colocándose a tan sólo a 0.002 décimas del nivel más alto del año.**
- 4- Tres meses después el Euribor se queda a una milésima del 5% y marca su nivel intradía más alto desde 2000. El tipo de interés hipotecario por excelencia amenaza con cerrar el mes sobre el 4.9%, lo que encarecería las hipotecas una media de 60 euros al año.**
- 5- El 27 de julio de 2008 según se informa el BCE se produce el record del Euríbor, y se encarece las hipotecas 900 euros anuales. Los préstamos más caros en la historia del euro suponen otro golpe para la situación económica. Los que más van a sufrir son los que contrataron hipotecas a un plazo más largo, práctica que en los últimos años se hizo habitual por cortesía de la burbuja inmobiliaria y de**

**unos precios de la vivienda por las nubes. “las hipotecas más caras desde el nacimiento el 1 de enero de 1999 del euro golpean a una economía en horas bajas”.**

**Por ejemplo, una persona que hubiera pedido en junio de 2005 un préstamo de 150.000 euros con la idea de devolverlo en los 50 años siguientes paga ahora un 71,6% más que entonces, o lo que es lo mismo, la factura mensual ha pasado de 453 euros a 777.**

**El motivo es que en los inicios de la vida del crédito se pagan sobre todo los intereses, mientras que el grueso del principal se amortiza más tarde.**

- 6- El 3 de octubre de 2008, el BCE empieza a estudiar bajadas de tipos de interés ante la gravedad de la crisis. “Los expertos prevén una rebaja de hasta medio punto a partir del mes próximo”**

**Como la mayoría de las hipotecas constituidas en España se fijan a partir del Euribor, al que se le añade un porcentaje en función del mercado. Si hay liquidez y la economía avanza, baja el precio de los créditos. Si por el contrario, tal y como está ocurriendo ahora, hay poco capital en circulación y dudas sobre la capacidad de pago de los hipotecarios por el frenazo económico, los préstamos se recortaran y se encarecen.**

- 7- Por último, Trichet (expresidente del BCE) admite que el Euribor está demasiado alto. “Tira de las orejas a los bancos y amenaza con no rebajar los tipo de interés en enero”.**

**El Euribor mantiene su ritmo de descenso y cae al 3,6%, la más baja desde 2006.**

**Demuestra que la confianza regresa poco a poco al mercado del dinero.**

**Finalmente diciembre acaba con un Euribor por debajo del 3%, esto marcará el fin de la pesadilla vivida por las familias que cargan con una hipoteca. El sueño ha durado estos tres años y medio en los que el Euribor ha corrido desde el 2,1% de mediados de 2005 hasta su techo histórico del 5,39% alcanzado en julio de este año.**

## Año 2011

[www.elmundo.es](http://www.elmundo.es) "El BCE sube los tipos de interés por primera vez en tres años"

*El Banco Central Europeo ha cumplido con el guion y ha aumentado un cuarto de punto los tipos de interés, hasta el 1,25%, después de tres años sin subidas, desde julio de 2008.*

*Esta decisión dificultará la recuperación en España y encarecerá las hipotecas.*

*¿Cómo afectará la subida a los ciudadanos de a pie?*

- *Hipotecas más caras. En primer lugar, encarecerá el precio de las hipotecas, ya que el Euribor, el tipo de referencia para calcular los préstamos hipotecarios, aumentará del 2,04% actual al 2,75% a final de año, según prevén los analistas.*
- *Menos poder adquisitivo. Disminuye la capacidad adquisitiva para ahorrar, algo difícil de mantener en el largo plazo. Además el BCE tiene intención de seguir subiendo los tipos con los que el esfuerzo de compra se endurecerá aún más.*
- *Más paro. La pérdida de poder adquisitivo contraerá el consumo y la inversión. Esto hará que se cree menos empleo y que aumente aún más el paro. Las pymes serán las empresas españolas que resultarán afectadas.*

*¿Por qué suben los tipos?*

*Para controlar la inflación de la Eurozona y evitar el incremento, que ya se advierte por el aumento de las materias primas (petróleo, alimentación...)*

Vamos a comparar dos tablas que nos proporciona la página [www.bde.es](http://www.bde.es) sobre los tipos de interés de cada año en España y la media que nos proporciona nuestra muestra estudiada en el SPSS.

*Aplicado en operaciones a más de 10 años (en tanto por ciento)*

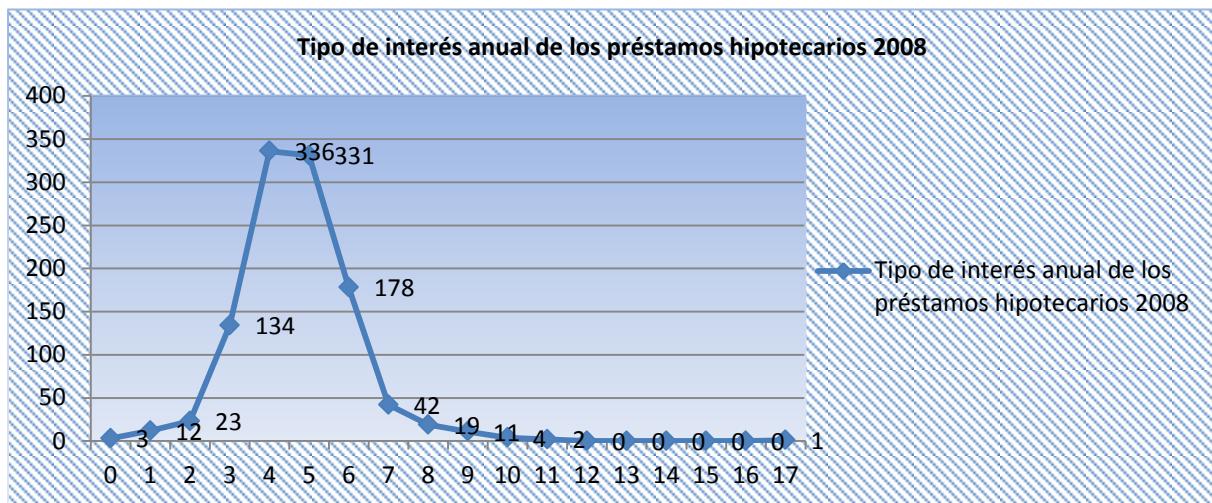
	<b>2008</b>	<b>2011</b>
<b>ENERO</b>	5,26	2,93
<b>FEBRERO</b>	5,33	3,06
<b>MARZO</b>	5,38	3,07
<b>ABRIL</b>	5,34	3,65
<b>MAYO</b>	5,56	4,44
<b>JUNIO</b>	5,60	4,16
<b>JULIO</b>	5,68	4,52
<b>AGOSTO</b>	5,79	4,74
<b>SEPTIEMBRE</b>	5,84	4,90
<b>OCTUBRE</b>	5,78	4,86
<b>NOVIEMBRE</b>	5,76	4,86
<b>DICIEMBRE</b>	5,64	4,85

	N	Mínimo	Máximo	Media
<b>2008</b>	1096	0,00	17	5,0644
<b>2011</b>	1065	0,00	15	3,2632

La media que podemos ver en el año 2008 según nuestro estudio con una muestra de 1096 personas es de 5,0644% alcanzando un máximo de 17%, dos puntos básicos más que en 2011.

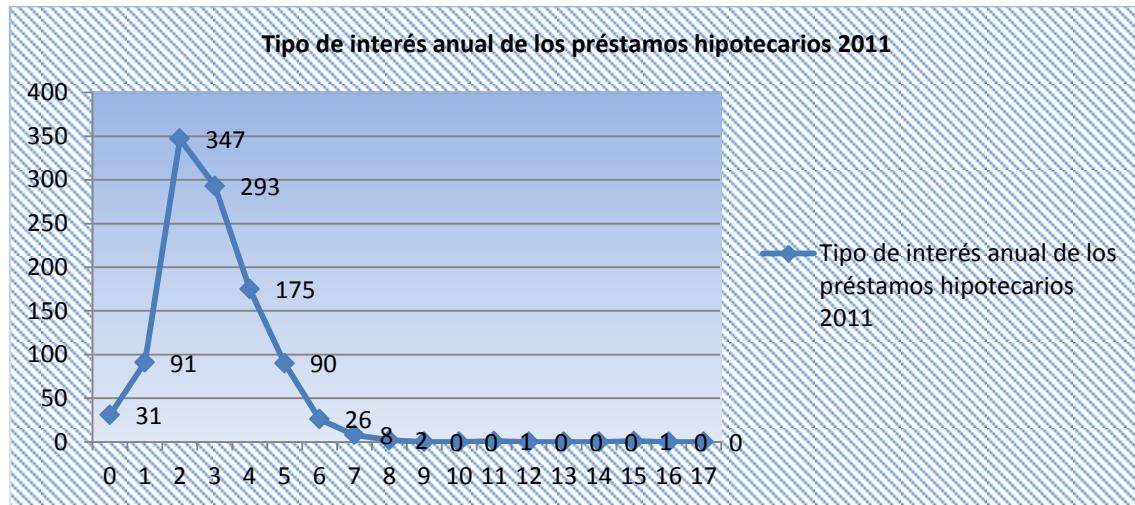
Del total de personas vamos a detallar mediante el siguiente gráfico como se sitúa la muestra entre los diferentes tipos de interés:

**2008**



Del 4% al 6% se encuentra la mayoría de los tipos de interés hipotecarios con un 60,86%, en segundo lugar estaría del 6% al 7% con un 16,24% y en tercer lugar del 3% al 4% con un 12,23%.

**2011**



En 2011 cambia totalmente con respecto al 2008 debido a que la mayoría se encuentra entre el 3% y el 4% con 347 y 293 familias haciendo un 60,09%. En 2011 baja la media de los tipos de interés 1,832% con respecto al 2008. Con lo que se puede decir que habrá hipotecas más baratas, más trabajo y mayor poder adquisitivo que en 2008.

Podemos comentar que el tipo de interés hipotecario máximo en 2008 es de un 10,79%, se producen en los bancos a diferencia del 17% (únicamente una familia) que se encuentra en las cajas de ahorro, mientras que en 2011 el máximo de los bancos asciende al 15% (únicamente una familia).

## 1.6 Frecuencia sobre interés fijo o variable en préstamos hipotecarios

	FRECUENCIA		PORCENTAJE VALIDO	
	2008	2011	2008	2011
<b>FIJO</b>	181	185	16,5	17,4
<b>VARIABLE</b>	914	880	83,5	82,6
<b>TOTAL</b>	1095	1065	100	100

Noticia: [www.consumer.es](http://www.consumer.es)

### *En 2008*

La actual crisis financiera, que se originó en Estados Unidos, se ha extendido a los demás países del mundo donde los gobiernos, los bancos y los propios ciudadanos intentan encontrarle soluciones efectivas. Tras un octubre especialmente nefasto, no hay presidente, empresario, trabajador o desempleado que no se sienta preocupado por las cifras, y España no es la excepción. Según el último barómetro de opinión del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), casi seis de cada diez españoles considera que la situación económica es mala o muy mala, mientras que la economía y el paro son señalados como los principales problemas que azotan al país.

El contexto es adverso, sin duda, pero la vida continúa para todos. Tanto para quienes revisaron su hipoteca este verano – que serán los más castigados por la escalada del Euribor hasta entonces- como para aquellos que tienen pensado adquirir una vivienda en estos tiempos. En efecto, muchas parejas, familias y personas solas tienen planes de compra, aunque es lógico que, en un marco de crisis financiera, pérdida de puestos de trabajo y volatilidad bursátil, más de uno se pregunte qué hacer. Es un hecho que, incluso ahora, la contratación de hipotecas regidas por el Euribor continúa liderando en el mercado, ya que nueve de cada diez compromisos que se firman son de interés variable. No obstante, y como señalan desde la AHE, las hipotecas a interés fijo han aumentado en casi un 2,5% desde 2006. Si ese año el modelo fijo representaba apenas el 0,6% del total, en junio de 2008 supuso el 2,3%, alcanzando su máximo el año pasado, con un 3,12%. El resto de las hipotecas (6,2% en junio) corresponden al sistema mixto, que combina el interés fijo para los primeros años de amortización y el variable para los siguientes.

“El interés fijo supone un esfuerzo económico muy fuerte, menos años de financiación y cuotas más elevadas”

En cualquier caso, la pregunta clave es cómo actuar. ¿Qué modelo hipotecario es más conveniente? ¿Es preferible pagar más cada mes, pero quedarse tranquilo? ¿Vale la pena pagar menos y arriesgar? ¿O acaso es mejor esperar? Como señala Gregorio Izquierdo, director del Servicio de Estudios del Instituto de Estudios Económicos (IEE), en esta coyuntura “es muy difícil acertar”. La compra de una vivienda supone contraer una deuda a largo plazo y está claro que, en 27 años (que es lo que se tarda de media en saldarla), pueden cambiar muchas cosas: para bien o para mal, como ha demostrado la quiebra de la economía mundial. ¿Quién podría prever en 2001 que Estados Unidos sufriría su peor crisis desde 1929? ¿Quién puede vaticinar ahora cómo serán las cosas en 2015 o 2020? Aunque los expertos sean capaces de trazar tendencias, es evidente que no poseen una bola de cristal, que las fluctuaciones financieras son similares al clima y que las crisis, como los huracanes, no pueden preverse con años de antelación.

### **El Euribor, la principal opción**

Con tantas variables en juego y tantas opciones bancarias disponibles, la decisión es difícil. En opinión de Gregorio Izquierdo, “no hay mejor indicador de interés que la preferencia relevada”. Esto es, el modelo por el que se decanta la mayor parte de la gente. No es casual que el 91% de las hipotecas firmadas sean de interés variable, pues las cuotas, en principio, son más llevaderas y el sistema es mucho más flexible, tanto para alargar los años de pago como para hacer una cancelación anticipada. Izquierdo señala que, en este momento, el interés variable y el fijo están muy próximos. Incluso es posible encontrar un interés fijo más barato que uno variable, algo impensable hace apenas un año. No obstante, el analista sostiene que sigue siendo preferible una hipoteca sujeta al Euribor.

Por otra parte, los expertos subrayan que las hipotecas a interés fijo y variable no son del todo comparables. El interés fijo supone un esfuerzo económico muy fuerte, menos años de financiación y cuotas más elevadas. Funcionan bien en un marco muy estable de compromiso y representan un coste adicional para la cancelación previa. El mecanismo es más rígido y, desde su punto de vista, es más recomendable para quienes cuenten con un capital ahorrado o lo obtengan de la venta de una vivienda previa. Para quienes, en cambio, se enfrentan a su primera hipoteca y no cuenten con demasiados ahorros, o quienes prevén acelerar el pago en un momento dado, es preferible el interés variable.

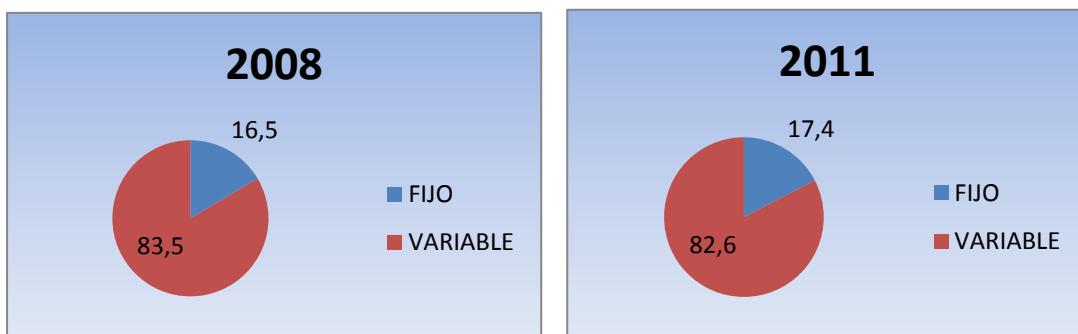
## 2011

En 2011 las expectativas e que bajen los diferenciales antes de final de año son cada vez más bajas ya que seguimos con encarecimientos constantes por parte de las entidades bancarias, condiciones cada vez más estrictas y mayores vinculaciones que siguen la tendencia alcista del mercado.

El Euribor en Octubre se cierra con una media del 2,11%, su tasa más alta desde julio. Los hipotecados siguen siendo los principales perjudicados ya que con esta cotización mensual, el tipo encarecerá las hipotecas contratadas hace un año que se revisen en noviembre, como viene pasando en los últimos meses. Desde que en agosto las cuotas mensuales de los préstamos hipotecarios comenzaran a subir, la tendencia sigue sin variar por el momento.

Hay menos opciones en hipotecas y cada vez son más caras. Las hipotecas online se suman cada vez más a la dinámica del mercado restringiendo su oferta e igualándose al resto de entidades, aunque por ahora siguen siendo las que ofrecen los créditos hipotecarios más baratos.

*Gráficos en tanto porciento:*



*Frecuencia sobre interés fijo o variable en préstamos hipotecarios concedidos por los bancos.*

	FRECUENCIA		PORCENTAJE VALIDO	
	2008	2011	2008	2011
<b>FIJO</b>	77	87	15,6	16,9
<b>VARIABLE</b>	418	429	84,4	83,1
<b>TOTAL</b>	495	516	100	100

*Frecuencia sobre interés fijo o variable en préstamos hipotecarios concedidos por las cajas.*

	FRECUENCIA		PORCENTAJE VALIDO	
	2008	2011	2008	2011
<b>FIJO</b>	95	93	16,8	17,9
<b>VARIABLE</b>	469	426	83,2	82,1
<b>TOTAL</b>	564	519	100	100

La mayoría con un 83% tienen un préstamo con interés variable. Esto es debido a que un préstamo con interés variable será mejor cuando se den situaciones como aquellas en las que se espera una disminución de los tipos de interés, provocando una bajada en la cuota. Otra situación propicia para los tipos de interés variables sería cuando el préstamo es de larga duración.

Corroboran lo explicado anteriormente en [www.iahorro.com](http://www.iahorro.com)

Como podemos observar se prefiere realizar un préstamos con interés variable. Y este puede ser debido a que en el momento de cerrar unos préstamos hipotecarios, el interés fijo es siempre más caro que el interés variable, luego no se puede beneficiarse cuando bajen los tipos de interés, de pagar una cuota más barata.

Como conclusión a todo esto, el tipo de interés variable predomina en la mayoría de las hipotecas por 2 razones. Primero, porque tradicionalmente se ha trabajado con este tipo de interés y porque los últimos años los tipos de interés se han mantenido bajos y con tendencias a seguir bajando.

Las razones a favor del tipo de interés variable son; si los tipos de interés son bajos, permite pagar cuotas bajas. Además, en un entorno estable, la tendencia es que éstos se mantengan bajos

o como mucho, hay ligeras subidas o bajadas. En cada momento pagamos el precio del dinero de mercado, ni más sin menos.

Las razones en contra del tipo de interés variables son; una subida continuada de los tipos de interés supondrá un incremento de las cuotas a pagar. Lo que puede suponer poner en ciertas dificultades el pago de las cuotas. Existe cierta incertidumbre de lo que vamos a pagar a 4 o 5 años vista.

**Grupo 2: Características demográficas.****2.1 Relación Nivel educativo con préstamos hipotecarios.**

	Frecuencia		Porcentaje	
	2008	2011	2008	2011
<b>Analfabetos</b>	4	6	,4	,6
<b>Educación primaria</b>	181	175	16,5	16,4
<b>Enseñanza para la formación e inserción laboral que no precisan de titulación académica.</b>	24	17	2,2	1,6
<b>Primera etapa educación secundaria</b>	171	153	15,6	14,4
<b>Programa para la formación e inserción laboral que precisan de una titulación de estudios secundarios.</b>	34	27	3,1	2,5
<b>Segunda etapa de educación secundaria</b>	177	181	16,1	17
<b>Enseñanza para la formación e inserción laboral que precisan de una titulación.</b>	54	26	4,9	2,4
<b>Enseñanzas de grado superior de formación profesional.</b>	92	124	8,4	11,6
<b>Otras enseñanzas de 2 o más años que precisan del título bachiller</b>	40	14	3,6	1,3
<b>Enseñanza universitaria de primer y segundo ciclo.</b>	173	289	15,8	27,1
<b>Estudios oficiales de especialización profesional</b>	17	34	1,6	3,2
<b>Enseñanza universitaria de tercer ciclo</b>	129	18	11,8	1,7
<b>Otros</b>	-	1		,1
<b>Total</b>	1096	1065	100	100

Como podemos ver aquellos que tienen algún préstamo hipotecario son aquellas personas que tienen algún tipo de estudio.

Aquellos que tienen unos estudios tienen una probabilidad más alta de trabajar en mejores puestos, mejores condiciones laborales y por tanto mayor facilidad de optar a un préstamo.

*Ahora vamos a desglosar en relación al nivel de estudio con la cuantía del préstamo inicial, aquellos que han parecido más idóneos:*

### 2.1.1 Analfabeto

2008	N	MINIMO	MAXIMO	MEDIA
<b>Importe inicial</b>	4	36.060	54.091	47.058
2011	N	MINIMO	MAXIMO	MEDIA
<b>Importe inicial</b>	6	2.705	132.000	56.998

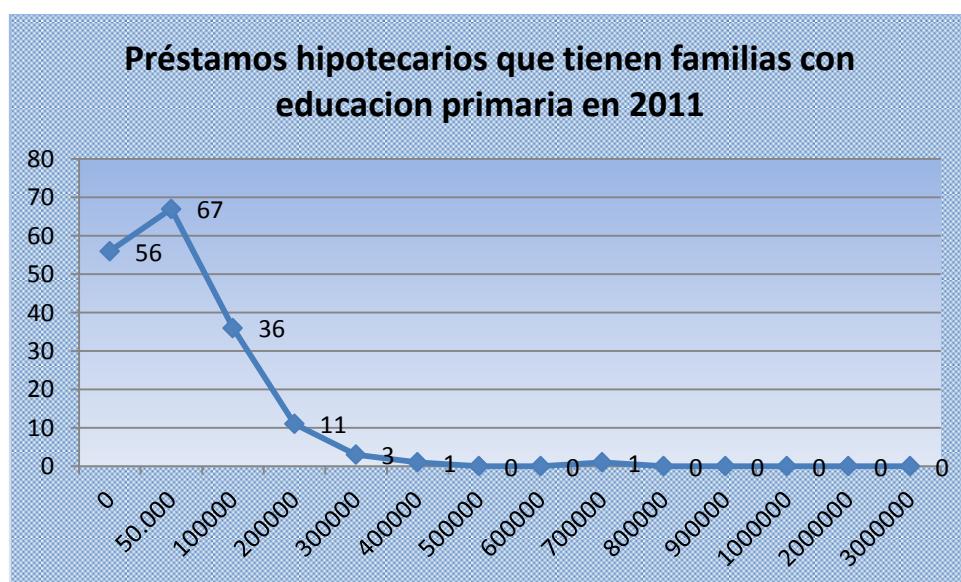
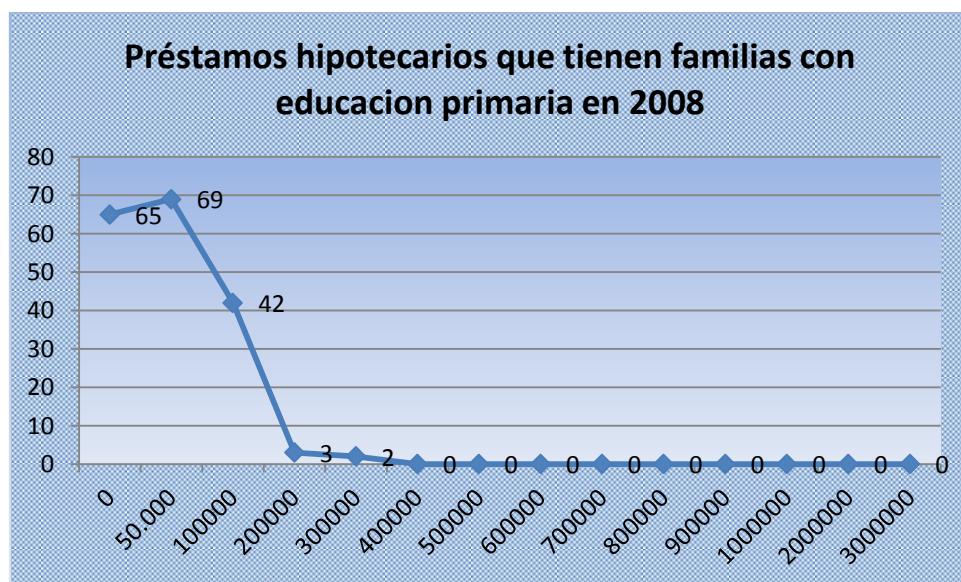
La muestra de este tipo nos muestra que la educación forma una parte muy importante en la vida de los ciudadanos. Un 99.99% de la muestra nos sale que tienen algún tipo estudio, siendo el resto analfabetos.

En España hay cerca de 730.000 personas según el país que no saben ni leer ni escribir, el 67% son mujeres. El perfil de persona analfabeta en España responde a dos fenómenos. Uno residual, que es el de mayores de 65 años que tuvieron que ponerse a trabajar muy jóvenes o a cuidar a familiares. Y otro fenómeno marginal vinculado a las minorías étnicas o inmigrantes.

De las 10 familias que tenemos en la muestra de analfabetos entre los años 2008 y 2011, hay 6 familias con un importe inferior a 50.001 euros, 3 entre 50.001 y 100.000, y una superior a los 100.001. Se encuentran dentro de la mayoría según el punto del Importe inicial de los préstamos hipotecarios.

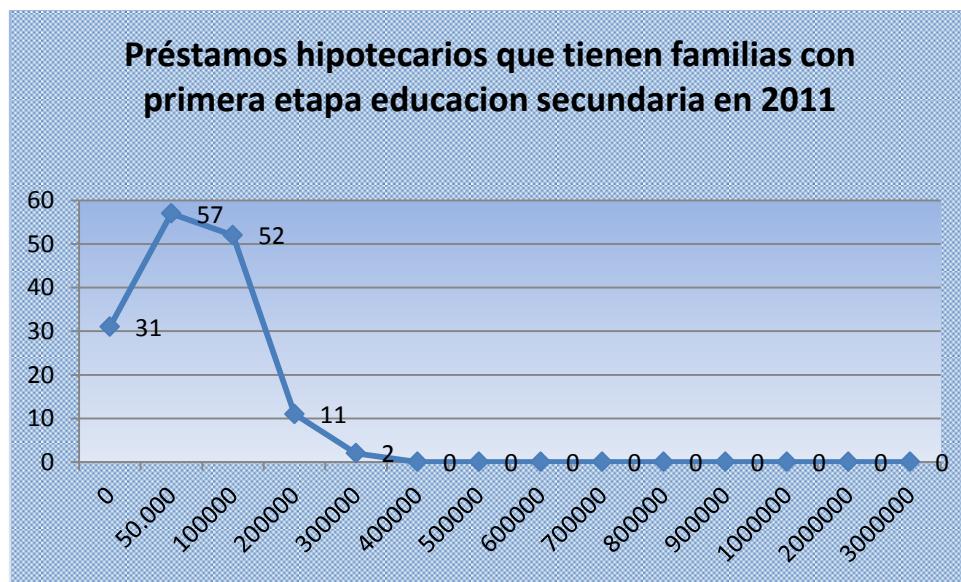
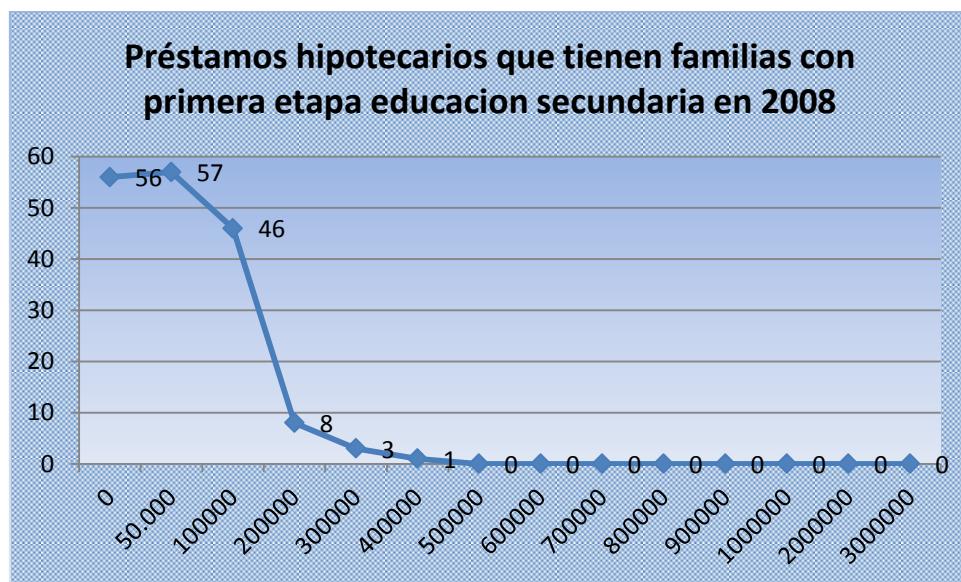
## 2.1.2 Primaria

<b>2008</b>	<b>N</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MAXIMO</b>	<b>MEDIA</b>
<b>Importe inicial</b>	181	12.000	360.607	80.057,97
<b>2011</b>	<b>N</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MAXIMO</b>	<b>MEDIA</b>
<b>Importe inicial</b>	175	6.500	700.000	93.535,46



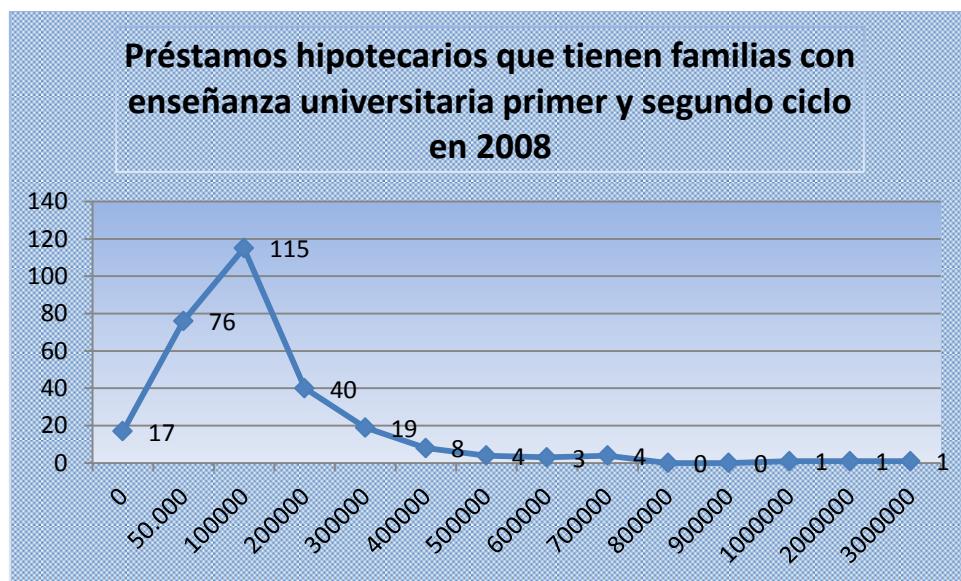
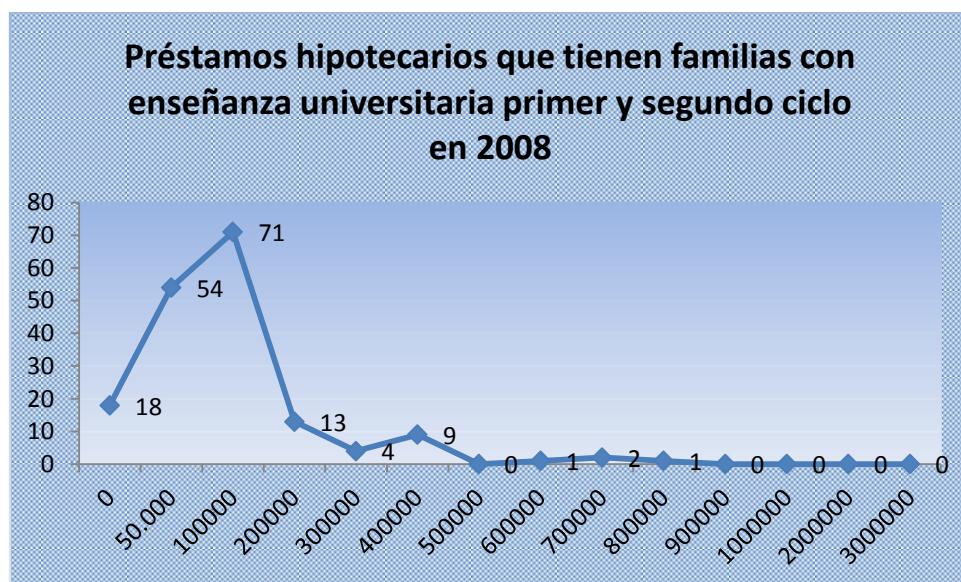
### 2.1.3 Primera etapa educación secundaria

<b>2008</b>	<b>N</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MAXIMO</b>	<b>MEDIA</b>
<b>Importe inicial</b>	171	18.000	442.886	94.637,19
<b>2011</b>	<b>N</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MAXIMO</b>	<b>MEDIA</b>
<b>Importe inicial</b>	153	10.818	300.000	99.752,44



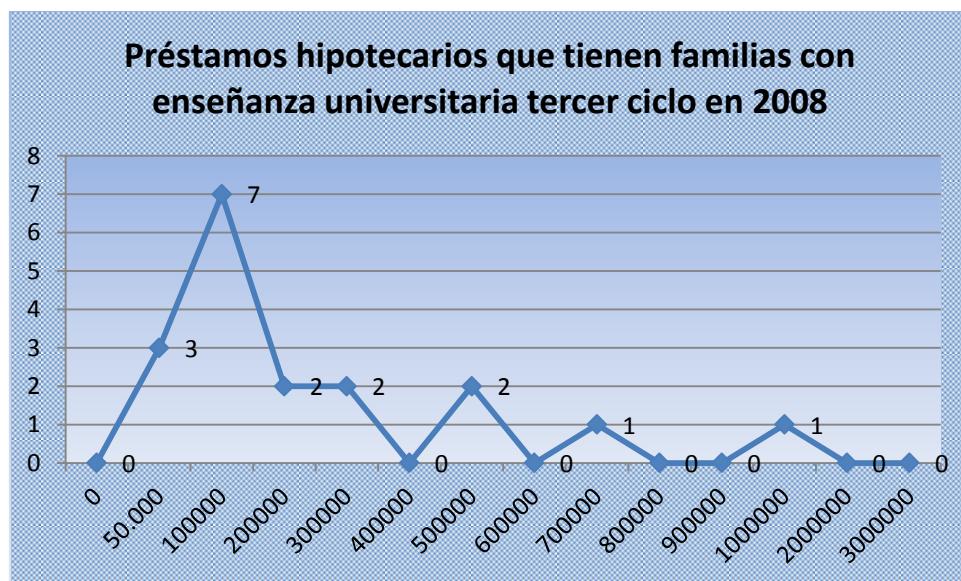
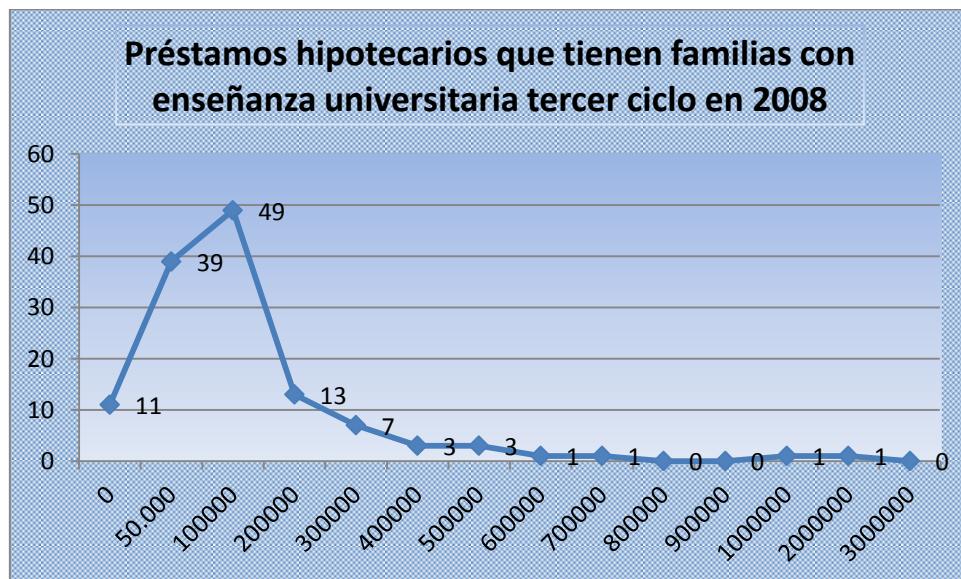
#### 2.1.4 Enseñanza universitaria primer y segundo ciclo

2008	N	MINIMO	MAXIMO	MEDIA
Importe inicial	173	9.015	800.000	145.612,75
2011	N	MINIMO	MAXIMO	MEDIA
Importe inicial	289	16.227	3.000.000	191.633,1



### 2.1.5 Enseñanza universitaria tercer ciclo

2008	N	MINIMO	MAXIMO	MEDIA
Importe inicial	129	30.051	2.404.048	187.720,36
2011	N	MINIMO	MAXIMO	MEDIA
Importe inicial	18	81.137	1.000.000	281.809,6



Como podemos ver con estos datos, aquellos que tienen un título universitario son aquellos que solicitan un préstamo hipotecario más elevado. Debido a que en mayoría tendrán unos ingresos superiores y poder hacer frente al pago de ellos.

Un mayor nivel de formación significa una mayor tasa de ocupación y una menor tasa de desempleo, incluso en una época de dificultades económicas como la actual. Las tasas de desempleo en España en todos los niveles educativos en 2011 prácticamente duplican tanto los niveles medios de la OCDE como los de la UE.

La tasa de desempleo de los individuos con estudios superiores ha aumentado en el periodo 2008-2011 (en 5,8 puntos porcentuales). La tasa de los individuos con niveles educativos inferiores se ha incrementado en 13,2 puntos.

**Grupo 3: Situación laboral e ingresos relacionados.****3.1 Estado Laboral con préstamos hipotecarios.**

	Frecuencia		Porcentaje válido	
	2008	2011	2008	2011
<b>Empleado por cuenta ajena</b>	604	521	55,1	48,9
<b>Trabajador por cuenta propia</b>	176	166	16,1	15,6
<b>Desempleado</b>	96	112	8,8	10,5
<b>Jubilado o jubilación anticipada</b>	73	75	6,7	7
<b>Incapacitado permanente para trabajar.</b>	24	30	2,2	2,8
<b>Estudiante, escolar o en formación</b>	2	6	,2	,6
<b>Dedicado a labores del hogar</b>	111	141	10,1	13,2
<b>Otra clase de inactividad económica</b>	10	14	,9	1,3
<b>Total</b>	1096	1065	100	100

Según [www.expansion.com](http://www.expansion.com) el número de altas y bajas ha variado mucho en los últimos 4 años. El mejor momento para el empleo por cuenta propia fue en 2008, cuando había prácticamente tres millones y medio de autónomos en España. El año pasado, en 2014, 6 años después del comienzo de la crisis, los autónomos constituyen aproximadamente el 18% de toda la población ocupada, lo que supone algo más de 3.100.000 personas.

La gran diferencia la tenemos en los empleados por cuenta ajena siendo la mayoría de nuestra muestra, llegando a un 55,10 % del total, pero contrastando ambos años podemos ver que el paso del 2008 al 2011 se reduce únicamente en los empleados por cuenta ajena, en el resto asciende y esto se debe al paro que se ha producido durante esos años y que muchas empresas han tenido que reducir de plantilla o simplemente cerrar.

## **ANÁLISIS ECONOMETRICO**

En este apartado se procede al análisis explicativo de las variables que pueden intervenir a la hora de hablar de los préstamos hipotecarios.

Para ellos se procederá a realizar un “Modelo de mínimos cuadrados ordinarios” que consiste en un análisis de regresión que trata de ver si existe o no dependencia entre las variables independientes y la dependiente con cierto margen de error.

En general, la función de regresión queda expresada de la siguiente manera:

$$Y = \alpha + bX + \Sigma$$

Dónde:

**Y** es la variable dependiente o variable respuesta, en nuestro caso la cuantía del préstamo, el tipo de interés y el importe pendiente de amortizar.

**a** es el valor de la ordenada donde la línea de regresión se interpreta con el eje Y.

**b** es el valor de la ordenada donde la línea de regresión se interpreta con el eje Y.

**X** es la variable independiente o explicativa.

**$\Sigma$**  es el error estándar.

A continuación se usarán las siguientes variables explicativas:

- *EDAD*
- *GENERO*
- *RENTA*
- *EDUCACIÓN*
- *ESTADO LABORAL*

*El Estado Laboral lo dividimos en:*

- *Trabajador por cuenta propia.*
- *Desempleado.*
- *Jubilado o jubilación anticipada.*
- *Incapacitado permanente para trabajar.*
- *Estudiante, escolar o en formación.*
- *Dedicado a labores del hogar.*
- *Otra clase de inactividad económica.*

***Importe inicial del préstamo hipotecario=f (edad, sexo, educación, renta anual, situación laboral)***

La variable dependiente “importe inicial del préstamo” junto con las variables independientes podremos explicar la evolución de dichos grupos.

Para cada variable independiente se aplica el análisis de regresión lineal, obteniendo los valores del coeficiente, el error y el estadístico t que se calcula como la relación entre el coeficiente de regresión (b) y el error típico. Para ver la significatividad o no de dichas variables, vamos a tomar como referencia el valor absoluto de dicho estadístico. Por tanto, si dicho estadístico es mayor o igual que 2 podemos decir que dicha variable explicativa es significativa a la hora de analizar el importe inicial de los préstamos hipotecarios en los distintos grupos. En caso contrario diremos que la variable no es significativa y por tanto no afecta a la variable dependiente.

<b>2008</b>	<b>Coeficientes no estandarizados</b>		
	<b>b</b>	<b>Error típico</b>	<b>t</b>
<b>Edad</b>	-819,69	335,731	-2,442
<b>Sexo</b>	-14936,913	6457,816	-2,313
<b>Nivel Educativo</b>	2452,391	966,909	2,536
<b>Renta anual</b>	,935	,037	25,048
<b>Trabajo por cuenta propia</b>	38.533,577	8.777,929	4,39
<b>Desempleado</b>	9.037,862	10.845,713	0,833
<b>Jubilado</b>	18858,106	14683,121	1,284

<i>Incapacitado permanente</i>	12.083,687	20.520,953	0,589
<i>Estudiante</i>	-21330,273	68.841,202	-0,310
<i>Labores del hogar</i>	-5361,763	10913,355	-0,491
<i>Otra clase de inactividad</i>	19877,399	31493,413	0,631

En este caso podemos observar que las variables significativas son las marcadas en amarillo. Podemos indicar que una persona por cada año de más tiene 819,69 euros más de importe inicial de unos préstamos hipotecario. La mujer tiene 14.936,913 euros menos de importe inicial de los préstamos que el hombre. En cuanto al nivel educativo, por cada nivel más de educación tendrá 2684 euros más de importe inicial de cuantía de préstamo. Por ejemplo un individuo es analfabeto puntuación 1 y otra persona con Enseñanza Universitaria de tercer ciclo puntuación 12, la diferencia entre ambas personas es de 11 puntos, lo cual ese individuo que tiene Enseñanza universitaria de tercer ciclo tendrá un importe inicial de préstamos hipotecario 29434,92 euros mayor que el individuo analfabeto ( $2452,91 \times 11$ ). Con este punto hacemos hincapié que una persona con estudios tiene mayor probabilidad de tener más ingresos y por tanto un préstamo de mayor cuantía.

Las familias que tengan una renta anual mayor, por cada euro de más tendrán 0,935 euros de importe inicial del préstamo más.

Por último, las personas por cuenta propia tendrán una cuantía del préstamo 38.533,58 euros mayores que las personas por cuenta ajena. Quizás el motivo pueda ser, que a los empresarios las entidades bancarias (bancos y cajas de ahorro) les concedan unos préstamos de mayor importe y a tipos de interés más soportables.

<b>2011</b>	<b>Coeficientes no estandarizados</b>		
	<b>b</b>	<b>Error típico</b>	<b>t</b>
<b>Edad</b>	-739,540	481,542	-1,536
<b>Sexo</b>	-12459,143	9672,151	-1,288
<b>Nivel Educativo</b>	<b>2414,475</b>	<b>1071,7</b>	<b>2,253</b>
<b>Renta anual</b>	<b>0,792</b>	<b>,045</b>	<b>17,531</b>
<b>Trabajo por cuenta propia</b>	<b>65171,017</b>	<b>12710,869</b>	<b>5,127</b>
<b>Desempleado</b>	-1373,096	14634,042	-0,094
<b>Jubilado</b>	12703,358	20761,913	0,612
<b>Incapacitado permanente</b>	-18181,582	26338,031	-0,690
<b>Estudiante</b>	47085,026	57440,371	0,820
<b>Labores del hogar</b>	-5759,305	14289,965	-0,403
<b>Otra clase de inactividad</b>	20765,127	3818,126	0,546

En 2011, las variables significativas son el nivel educativo, muy similar al 2008, la renta anual que baja 0,143 con respecto al 2008, y el trabajo por cuenta propia que asciende a 65171,017 euros, 26.637,44 euros más que en 2008.

<http://gestionpyme.com/2-500-millones-de-euros-extra-para-pymes/>

Según esta noticia en 2011, la queja de las pymes redonda muchas veces en la falta de acceso al crédito y liquidez o el inacceso a los mismos por las altas exigencias de los bancos y cajas. En este caso se da la noticia de 2.500 millones extra para pymes, con lo que podrán tener una fuente de financiación para sus proyectos que se basen en expansión, renovación de maquinaria o contar con liquidez tan necesaria le es.

Cinco entidades españolas se encuentran obligadas a apartar una cuantía de fondos para créditos dirigidos a las pequeñas y medianas empresas españolas.

**Tipo de interés anual del préstamo=f (edad, sexo, educación, renta anual, situación laboral)**

Tenemos otra variable dependiente, el tipo de interés anual del préstamo he iguales variables independientes.

La única variable independiente significativa es la edad, mostrándonos que cada año de más que tiene una persona tiene un tipo de interés 0,009 mayor.

<b>2008</b>	<b>Coeficientes no estandarizados</b>		
	<b>b</b>	<b>Error típico</b>	<b>t</b>
<b>Edad</b>	0,009	0,004	2,318
<b>Sexo</b>	0,142	0,087	1,643
<b>Nivel Educativo</b>	-0,024	0,014	-1,756
<b>Renta anual</b>	-	-	-0,715
<b>Trabajo por cuenta propia</b>	0,40	0,112	0,356
<b>Desempleado</b>	-0,014	0,139	-0,100
<b>Jubilado</b>	0,019	0,180	0,108
<b>Incapacitado permanente</b>	0,286	0,245	1,168
<b>Estudiante</b>	-0,096	0,636	-0,151
<b>Labores del hogar</b>	-0,028	0,128	-0,223
<b>Otra clase de inactividad</b>	-0,097	0,414	-0,235

<b>2011</b>	<b>Coeficientes no estandarizados</b>		
	<b>b</b>	<b>Error típico</b>	<b>t</b>
<b>Edad</b>	0,009	0,005	2,054
<b>Sexo</b>	0,217	0,092	2,360
<b>Nivel Educativo</b>	-0,043	0,010	-4,192
<b>Renta anual</b>	-	-	-1,493
<b>Trabajo por cuenta propia</b>	-0,139	0,121	-1,147
<b>Desempleado</b>	-0,014	0,139	-0,101
<b>Jubilado</b>	-0,045	0,198	-0,227
<b>Incapacitado permanente</b>	0,308	0,251	1,230
<b>Estudiante</b>	-0,168	0,547	-0,307
<b>Labores del hogar</b>	0,191	0,136	1,401
<b>Otra clase de inactividad</b>	-0,235	0,362	-0,651

En 2011, tenemos tres variables significativas, la edad, el sexo y el nivel educativo. La edad es igual que en 2008, es idéntica. Los hombres tienen un 0,217 por ciento más de tipo de interés anual que las mujeres y por último comentar que por cada nivel de educación mayor tendrá un 0,043 por ciento menos de tipo de interés.

***Importe pendiente de amortizar=f (edad, sexo, educación, renta anual, situación laboral)***

Para finalizar con las variables dependientes, tenemos el importe pendiente de amortizar y las variables independientes que llevamos utilizando hasta ahora.

<b>2008</b>	<b>Coeficientes no estandarizados</b>		
	<b>b</b>	<b>Error típico</b>	<b>t</b>
<b>Edad</b>	-1256,425	218,111	-5,760
<b>Sexo</b>	-17684,695	4704,896	-3,759
<b>Nivel Educativo</b>	1954,695	735,964	2,656
<b>Renta anual</b>	0,362	0,029	12,589
<b>Trabajo por cuenta propia</b>	-11399,304	6109,045	-1,866
<b>Desempleado</b>	4430,080	7555,559	0,586
<b>Jubilado</b>	9634,755	9790,602	0,984
<b>Incapacitado permanente</b>	-3481,333	13283,209	-0,262
<b>Estudiante</b>	35336,986	34540,542	1,023
<b>Labores del hogar</b>	-4844,471	6934,252	-0,699
<b>Otra clase de inactividad</b>	-29779,816	22491,707	-1,324

En 2008, las variables independientes significativas son la edad, el sexo, el nivel educativo y la renta anual.

Por cada año más de edad se tiene 1256,425 euros menos de deuda, las mujeres tienen 17.684,695 euros pendientes de amortizar menos que los hombres. En cuanto a los niveles educativos, contra más nivel educativo tenga 1.954,695 euros tendrá más de importe pendiente de amortizar.

Según la renta anual del 2008, por cada euro más, una persona tendrá 0.362 por ciento más de importe pendiente de amortizar, esto es debido a que el importe del préstamo también será mayor.

<b>2011</b>	<i>Coeficientes no estandarizados</i>		
	<i>b</i>	<i>Error típico</i>	<i>t</i>
<b>Edad</b>	-1532,446	392,838	-3,901
<b>Sexo</b>	-9812,846	7890,475	-1,244
<b>Nivel Educativo</b>	1133,210	874,285	1,296
<b>Renta anual</b>	0,558	0,037	15,137
<b>Trabajo por cuenta propia</b>	46700,870	10369,440	4,504
<b>Desempleado</b>	-2699,572	11938,352	-0,226
<b>Jubilado</b>	9053,420	16937,427	0,535
<b>Incapacitado permanente</b>	-11398,163	21486,385	-0,530
<b>Estudiante</b>	14697,380	46859,462	0,314
<b>Labores del hogar</b>	-1635,261	11657,656	-0,140
<b>Otra clase de inactividad</b>	-12616,736	31010,033	-0,407

En 2011, las variables independientes significativas son la edad, la renta anual y el trabajo por cuenta propia.

La edad es similar al 2008, por cada año de más que tiene una persona la deuda se reduce 1532,446 euros. La renta anual, por cada euro más, una persona tendrá 0,558 por ciento más de importe pendiente de amortizar (0,196 por ciento más que en 2008).

## CONCLUSIONES

El estudio presenta un análisis descriptivo y un análisis econométrico para ver cuál ha sido la evolución de los préstamos hipotecarios en las familias españolas, y cuales han sido las variables independientes que han contribuido a su evolución.

A modo global, se ha concluido que los préstamos hipotecarios en cada uno de los años 2008 y 2011 han sido los más realizados con casi el total de la muestra, con un 97%, siendo los bancos y las cajas de ahorro las entidades más demandadas de éstos. Hemos visto que el tipo de interés variable ha sido aquel con el que las familias se sentían más seguro a la hora de realizar un préstamo hipotecario por las dos razones explicadas anteriormente, y que en el momento que los tipos de interés subían provocaba hipotecas más caras, menor poder adquisitivo y más paro.

En lo referente al análisis econométrico, cabe destacar que desde el año 2008 al 2011, la renta y la educación son años significativos y determinantes a la hora mantener y poder pagar una hipoteca.

## BIBLIOGRAFIA

[www.ine.es](http://www.ine.es)

<http://www.rtve.es/noticias>

[www.elconfidencial.com](http://www.elconfidencial.com)

[http://es.wikipedia.org/wiki/Reestructuraci%C3%B3n\\_del\\_sistema\\_financiero\\_en\\_Espa%C3%A1a](http://es.wikipedia.org/wiki/Reestructuraci%C3%B3n_del_sistema_financiero_en_Espa%C3%A1a)

[www.elmundo.es](http://www.elmundo.es)

[www.bde.es](http://www.bde.es)

[www.consumer.es](http://www.consumer.es)

[www.iahorro.com](http://www.iahorro.com)

[www.expansion.com](http://www.expansion.com)

<http://gestionpyme.com/2-500-millones-de-euros-extra-para-pymes/>