

INDICADORES OVV

informe nº3
noviembre 2006

COYUNTURA ECONÓMICA Y VARIABLES FINANCIERAS

ANÁLISIS DEL MERCADO HIPOTECARIO

 **AIDICO**
INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

 **pla d'accés
a l'habitatge**
de la Comunitat
Valenciana
2004-2007

 **GENERALITAT
VALENCIANA**
CONSELLERIA DE TERRITORI
I HABITATGE
DIRECCIÓ GENERAL D' HABITATGE
I PROJECTES URBANS

OVV
OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA

1.- OBJETIVOS DEL INFORME

- Analizar la evolución del mercado hipotecario sobre vivienda, según distintas estadísticas.
- Conocer la evolución de la actividad crediticia relacionada con la vivienda, y con la adquisición de vivienda.
- Estimar el porcentaje que representa la hipoteca media con relación al precio declarado de la vivienda.
- Analizar la evolución de las macromagnitudes más significativas sobre endeudamiento de los hogares.

Fuentes:

INE (Estadísticas de hipotecas).

Colegio Registradores (Estadística Registral Inmobiliaria).

Boletín Estadístico (Banco de España).

2.- DATOS BÁSICOS

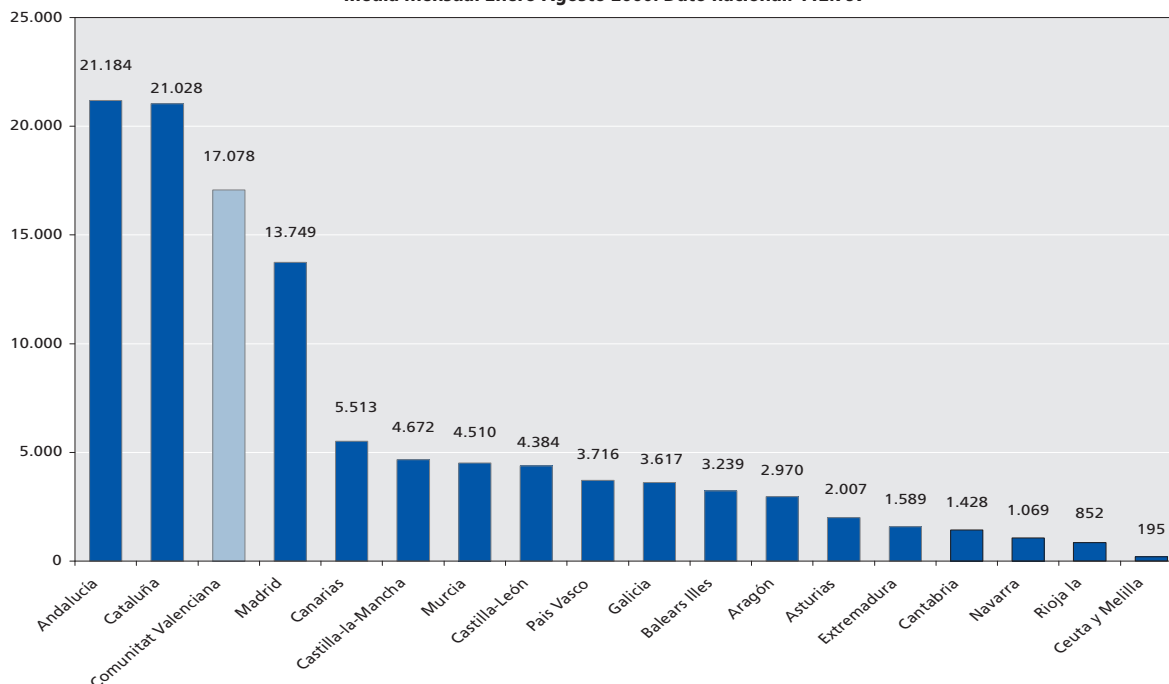
- Durante 2006, se suscribieron mensualmente de media 17.078 hipotecas sobre viviendas en la Comunitat Valenciana.
- Para la Comunitat Valenciana y con datos del 2º trimestre de 2006, el importe medio de hipoteca suscrita por transacción de vivienda se elevó a 124.464,04 euros.
- La duración media de las hipotecas constituidas por transacción de vivienda se sitúa en 25,7 años en la Comunitat Valenciana de media.
- El porcentaje que representa el crédito hipotecario por m2 en transacción de vivienda con relación al precio declarado por m2 en transacción de vivienda se sitúa en la Comunitat Valenciana en 90%.

3.-COMPARATIVA COMUNITAT VALENCIANA/ESPAÑA

Nº de hipotecas constituidas sobre vivienda:

Durante el año 2006, en la Comunitat Valenciana se han constituido por término medio al mes un total de 17.078 hipotecas sobre viviendas (gráfico 1, Fuente: INE), siendo la tercera CC.AA. en importancia en esta variable. Con relación al conjunto nacional, la Comunitat Valenciana representa el 15,14%, siendo la tercera autonomía en importancia, tras Andalucía y Cataluña.

**Gráfico 1: N° de hipotecas constituidas sobre vivienda.
Media mensual Enero-Agosto 2006. Dato nacional: 112.797**



El capital suscrito mensual en términos medios durante el año 2006, en la Comunitat Valenciana de dichas hipotecas se elevó a 2.068.577,375 miles de euros, el 13,23% del importe total en España.

Si analizamos el importe medio mensual en la Comunitat Valenciana, se comprueba el menor importe (121.127 euros) que en el conjunto de España (138.522 euros), equivalente en un 87%.

La Comunitat mantiene una actividad hipotecaria sostenida durante el año 2006, aunque cabe destacar que el último dato mensual disponible, Agosto 2006, es el menor desde Marzo de 2005.

La importancia de las hipotecas constituidas en la CV ha pasado del 14,97% (segundo semestre 2006) al 15,14% (Enero-Agosto 2006) del total nacional. Todo lo anterior indica el mantenimiento de la actividad inmobiliaria y crediticia tanto en la Comunitat Valenciana, como en el conjunto de España.

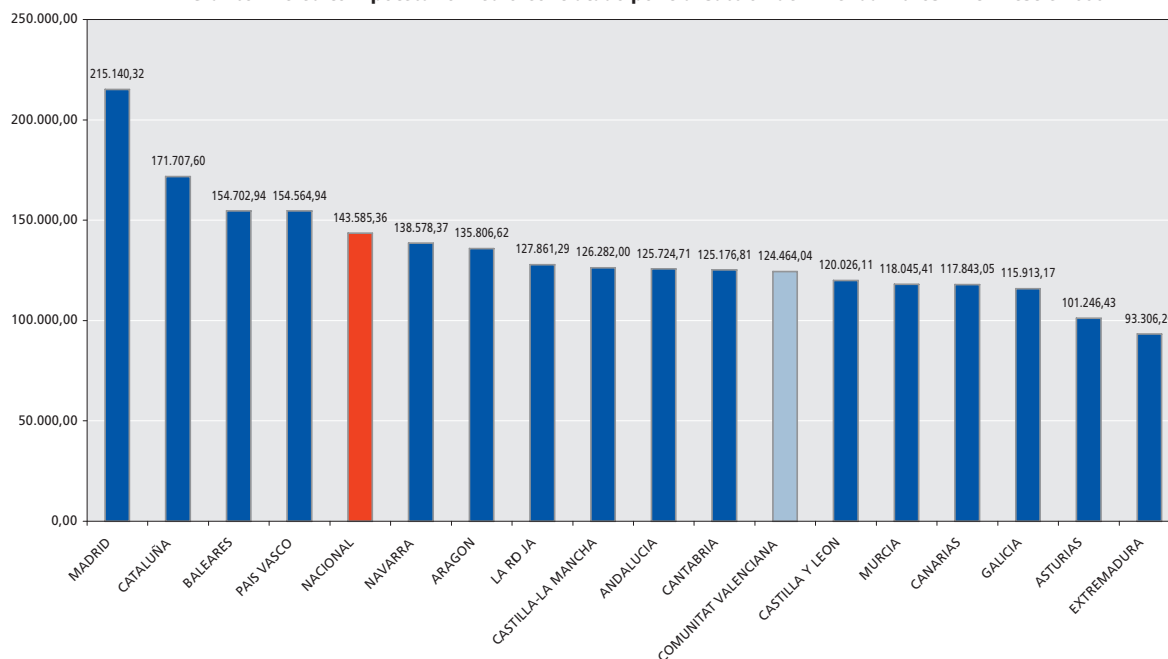
En resumen, es mayor el peso relativo del número de hipotecas en la Comunitat Valenciana con respecto al conjunto de España, que el capital hipotecado.

Crédito hipotecario medio contratado por transacción de vivienda:

Otra variable que permite conocer la evolución del mercado hipotecario vinculado a la vivienda son los datos de la Estadística Registral, del Colegio de Registradores^[1]. Según datos del 2º trimestre de 2006 (último dato disponible), el crédito hipotecario medio por transacción de vivienda se elevó, en la Comunitat Valenciana, hasta los 124.464,11 euros. Dicho importe representa el 86% del crédito hipotecario medio a escala nacional.

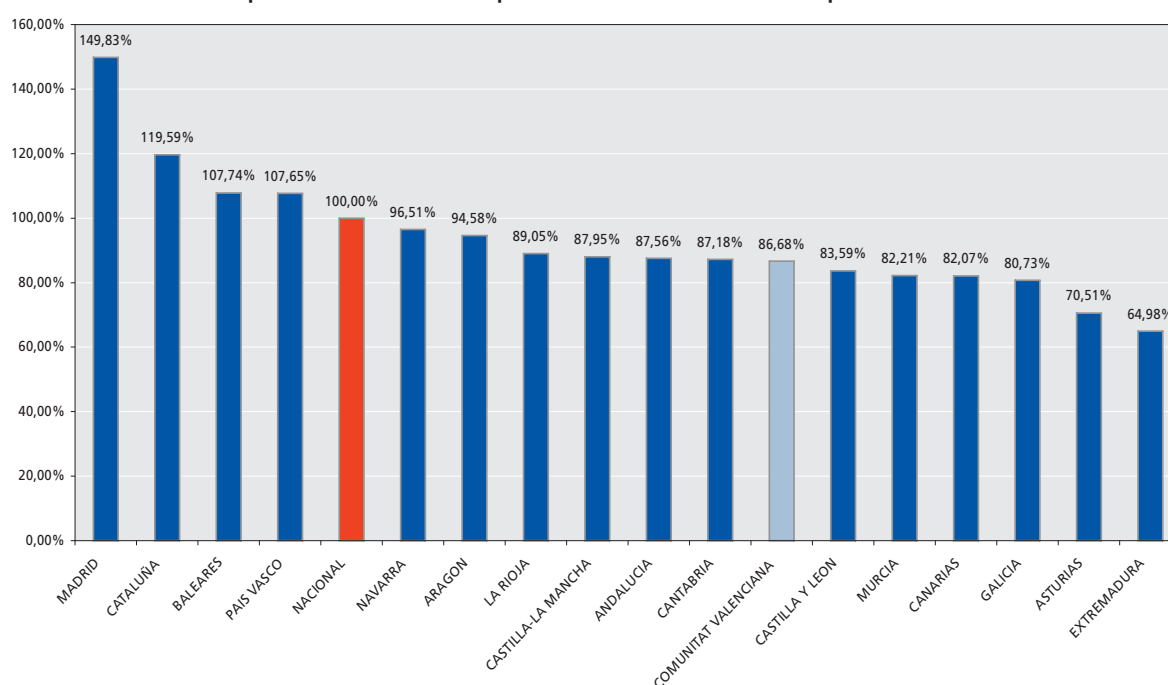
[1] La estadística del crédito hipotecario medio contratado por transacción de vivienda se diferencia de la estadística de hipotecas en que la primera se calcula sólo en función de las transacciones de vivienda, mientras que la segunda se calcula sobre todas las hipotecas suscritas sobre vivienda, mediante transacción u otro motivo.

Gráfico 2: Crédito Hipotecario Medio Contratado por transacción de vivienda. Euros. 2º trimestre 2006.



La Comunitat Valenciana se sitúa en el tramo inferior de autonomías en relación al importe del crédito hipotecario medio contratado por transacción de vivienda.

Gráfico 3: Crédito Hipotecario Medio Contratado por transacción de vivienda. % con respecto al total nacional. 2º trimestre 2006.



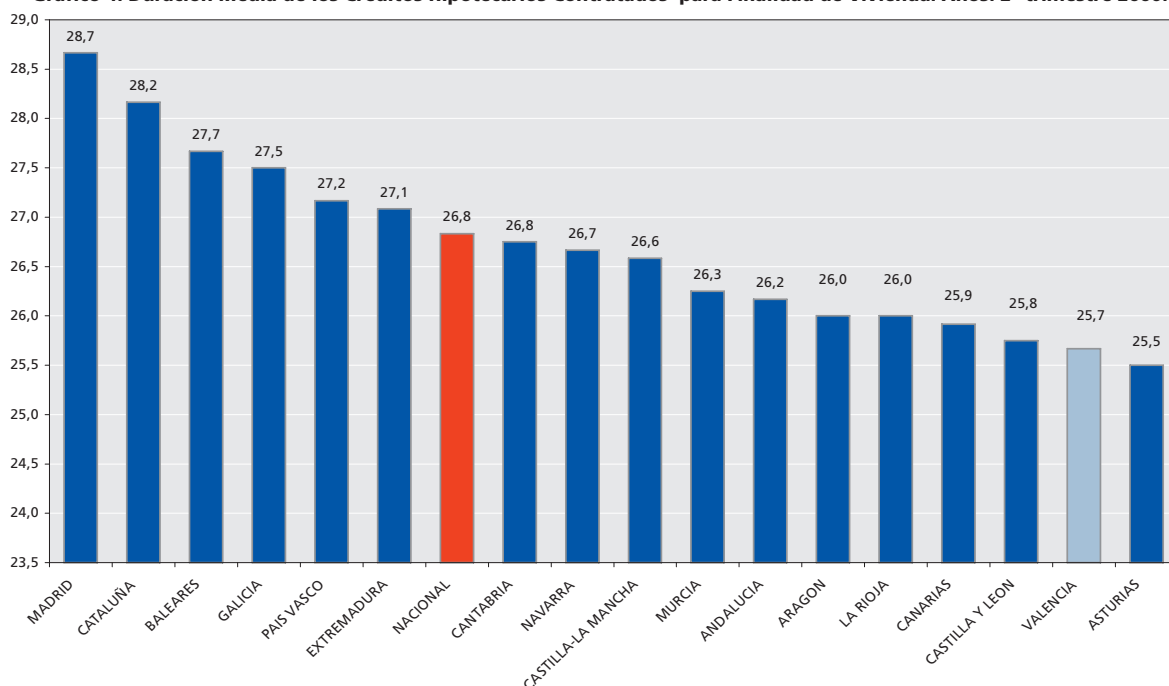
Con relación a la actividad crediticia vinculada estrictamente a las transacciones de vivienda, y para estimar la reciente revolución de esta variable, se considera el periodo que va desde el segundo trimestre de 2004, con los datos anteriormente mostrados.

Cabe apuntar el incremento en un 33,67% de crédito hipotecario medio contratado por transacción de vivienda para la Comunitat Valenciana, cuatro puntos porcentuales por encima del incremento a nivel nacional (28,75%). Con respecto al total nacional, en el segundo trimestre de 2004, el crédito hipotecario medio contratado por transacción de vivienda en la Comunitat Valenciana representaba un importe del 83,62%, tres puntos porcentuales inferior que el importe en el segundo trimestre de 2006.

Duración media de Crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda:

El tiempo de vigencia de dichos créditos hipotecarios se sitúa en 25,7 años en la Comunitat Valenciana, 1,1 años inferior a la duración media a escala nacional (Gráfico 4).

Gráfico 4: Duración Media de los Créditos Hipotecarios Contratados para Finalidad de Vivienda. Años. 2º trimestre 2006.



La duración media de los créditos hipotecarios contratados por transacción de vivienda en la Comunitat Valenciana se ha incrementado en 2,75 años en los últimos dos años, ligeramente inferior que en el ámbito nacional (2,92 años). Este incremento se explica por el mayor volumen en crédito hipotecario contratado, y éste por un crecimiento de los precios de la vivienda, intentando mantener el esfuerzo financiero en la compra de una vivienda.

% Crédito hipotecario contratado por m² con relación al precio m² declarado de la vivienda:

En este apartado se relacionan dos variables: el crédito hipotecario contratado por m² en transacción de vivienda y el precio del m² declarado.

En la Comunitat Valenciana, dicha relación representa el 90% con relación al precio general, el 81% cuando se considera el precio m² de la vivienda nueva, y 96,55% en la vivienda usada.

Resulta de interés analizar el porcentaje de crédito hipotecario contratado en relación al precio declarado (por m², y en transacción de vivienda), ya que con ello se conoce el valor de la hipoteca en transacción de vivienda respecto al precio de la misma, es decir, que porcentaje del precio se está financiando con el crédito hipotecario.

Tabla 1: % Crédito hipotecario contratado por m2 declarado

| | General | Vivienda nueva | Vivienda usada |
|-----------------------------|---------------|----------------|----------------|
| EXTREMADURA | 95,50% | 85,15% | 102,27% |
| BALEARES | 95,23% | 96,18% | 94,49% |
| MADRID | 94,06% | 100,01% | 91,38% |
| MURCIA | 92,48% | 89,05% | 95,20% |
| ARAGON | 92,10% | 87,43% | 95,17% |
| ANDALUCIA | 90,29% | 90,95% | 89,60% |
| COMUNITAT VALENCIANA | 89,88% | 81,00% | 96,55% |
| CANARIAS | 89,60% | 89,00% | 90,37% |
| CASTILLA-LA MANCHA | 89,23% | 82,46% | 92,88% |
| NACIONAL | 88,79% | 90,91% | 87,32% |
| GALICIA | 88,79% | 92,12% | 85,73% |
| CASTILLA Y LEON | 88,22% | 80,85% | 93,47% |
| ASTURIAS | 86,77% | 74,62% | 95,61% |
| LA RIOJA | 84,82% | 73,14% | 95,38% |
| CATALUÑA | 80,23% | 83,15% | 78,38% |
| CANTABRIA | 78,42% | 78,57% | 78,28% |
| NAVARRA | 77,40% | 77,05% | 78,09% |
| PAIS VASCO | 72,35% | 68,67% | 74,30% |

Fuente: Colegio Registradores

Teóricamente este valor ha de ser del 80% como máximo, pero los datos anteriormente expuestos varían considerablemente en función de la autonomía, o de si la vivienda adquirida es nueva o usada.

En la Comunitat Valenciana, y para datos del segundo trimestre de 2006, el volumen de crédito contratado en transacción de vivienda es del 88,79% del precio declarado, para el valor general de la vivienda, del 81% cuando ésta es nueva, y del 96,55% cuando es usada. En comparación con el conjunto de España, cabe destacar la diferencia en este porcentaje con la CV en la vivienda nueva y en la vivienda usada, no así en el valor del índice general de precios de la vivienda.

La evolución de este porcentaje en la Comunitat Valenciana en los últimos dos años ha sido a un incremento considerable del valor de la hipoteca suscrita en transacción de la vivienda en relación al precio declarado de la misma. En el segundo trimestre de 2004, en la CV los porcentajes fueron 85,30% (general), 76,56% (vivienda nueva) y 90,98% (vivienda usada). Con ello se observa un incremento de la tendencia del valor de la hipoteca con respecto al precio.

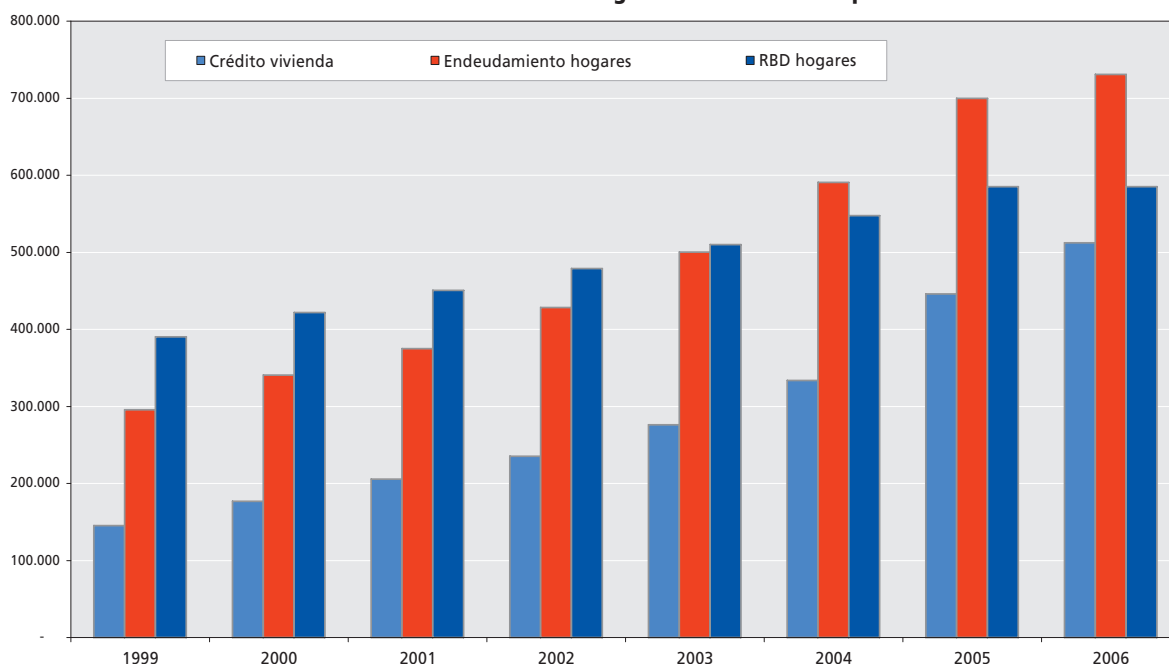
4.-ENDEUDAMIENTO HOGARES

Evolución endeudamiento hogares:

La evolución de la economía española parece confirmar la fase expansiva, con datos de 3,5% en 2005, y 3,7% en el segundo trimestre de 2006 de crecimiento del PIB. Este crecimiento sostenido se debe a diversas causas, a destacar la facilidad en el acceso a los recursos financieros por parte, entre otros, de los hogares.

Durante los últimos años, las tasas de crecimiento del crédito a los hogares han sido superiores a la Renta Bruta Disponible, con lo que se ha incrementado la ratio de endeudamiento de los hogares.

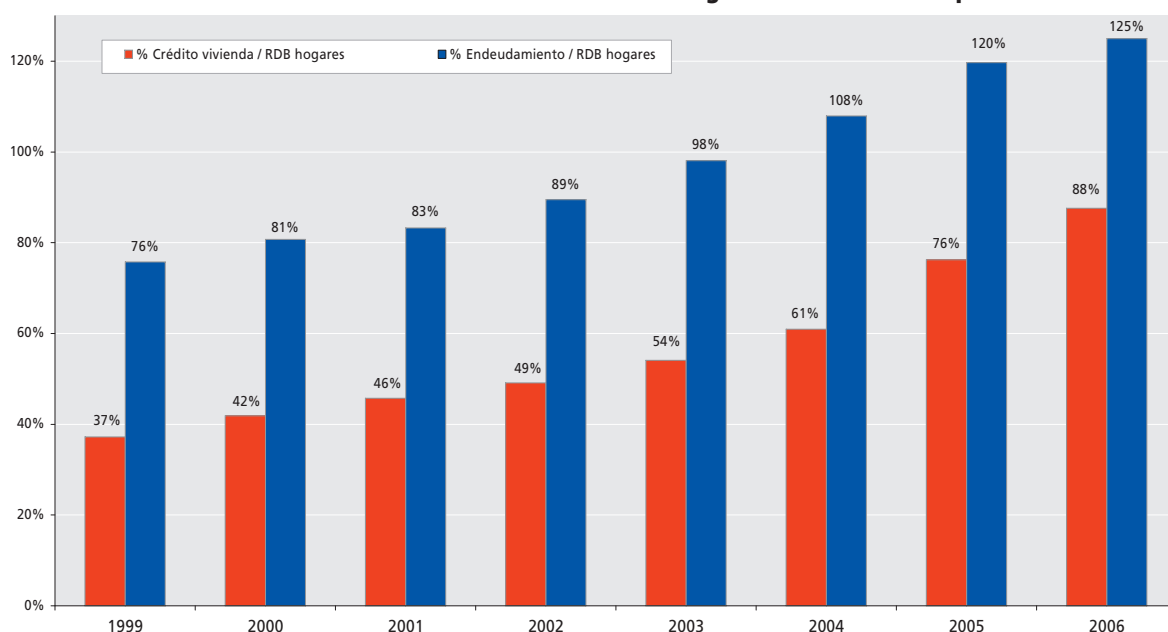
Gráfico 5: Evolución del endeudamiento hogares. Renta Bruta Disponible. Miles de Euros.



Como se observa en el gráfico 5, el margen existente entre la Renta Bruta Disponible y el endeudamiento de los hogares en 1999 (Endeudamiento hogares = 76% RBD hogares) ha ido progresivamente reduciéndose, hasta 2004, cuando el endeudamiento ya representaba el 108% de la RBD.

En la actualidad, el endeudamiento de los hogares equivale al 126% de su Renta Disponible. La explicación fundamental para entender este proceso ha sido la evolución del crédito destinado a vivienda, ya que las tasas interanuales de crecimiento del crédito a la vivienda han sido superiores al endeudamiento general de los hogares.

Gráfico 6: Evolución % Endeudamiento hogares/Renta Bruta Disponible.



Como se puede observar en el gráfico 6, el endeudamiento de los hogares (total) se ha caracterizado por el comportamiento del crédito destinado a la vivienda (fundamentalmente a su adquisición).

El aspecto que ha permitido incrementar de modo tan extraordinario estos niveles de endeudamiento ha sido que éste no ha repercutido en la carga financiera^[2] en su totalidad, por dos motivos básicamente: reducción progresiva de los tipos de interés, y alargamiento de los plazos de vencimiento de este endeudamiento. Obviamente, la contención de la carga financiera asociada a los créditos de vivienda es finita, es decir, no se pueden incrementar los plazos de amortización de modo ilimitado, y los tipos de interés difícilmente se reducirán en las actuales y futuras condiciones macroeconómicas (más bien al contrario).

[2] La carga financiera es el importe (anual o mensual) de las cuotas de los préstamos pendientes por parte, en este caso, de los hogares, en relación a su renta disponible.



www.cth.gva.es/ovv



observatoriovivienda@gva.es



OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA DE TERRITORI
I HABITATGE
DIRECCIÓ GENERAL D' HABITATGE
I PROJECTES URBANS



pla d'accés
a l'**habitatge**
de la Comunitat
Valenciana
2004-2007



AIDICO
INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

