

INDICADORES OVV

informe nº4
noviembre 2006

COYUNTURA ECONÓMICA Y VARIABLES FINANCIERAS

ANÁLISIS TIPOS DE INTERÉS 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

INDICADORES OVV. COYUNTURA ECONÓMICA Y VARIABLES FINANCIERAS. ANÁLISIS TIPOS DE INTERÉS DEL MERCADO HIPOTECARIO. INFORME Nº4. NOVIEMBRE 2006.

1.- OBJETIVOS DEL INFORME

- Analizar la reciente evolución de los tipos de interés hipotecarios.
- Comparar la incidencia de los tipos de interés (variable, fijo) utilizados en la constitución de hipotecas en las distintas CC.AA.
- Analizar el impacto en la cuota mensual hipotecaria ante los cambios en las condiciones financieras del mercado financiero.

Fuentes:

INE (*Estadísticas de hipotecas*).

Colegio Registradores (*Estadística Registral Inmobiliaria*).

Banco de España (*Tipos de interés del mercado hipotecario*).

2.- DATOS BÁSICOS

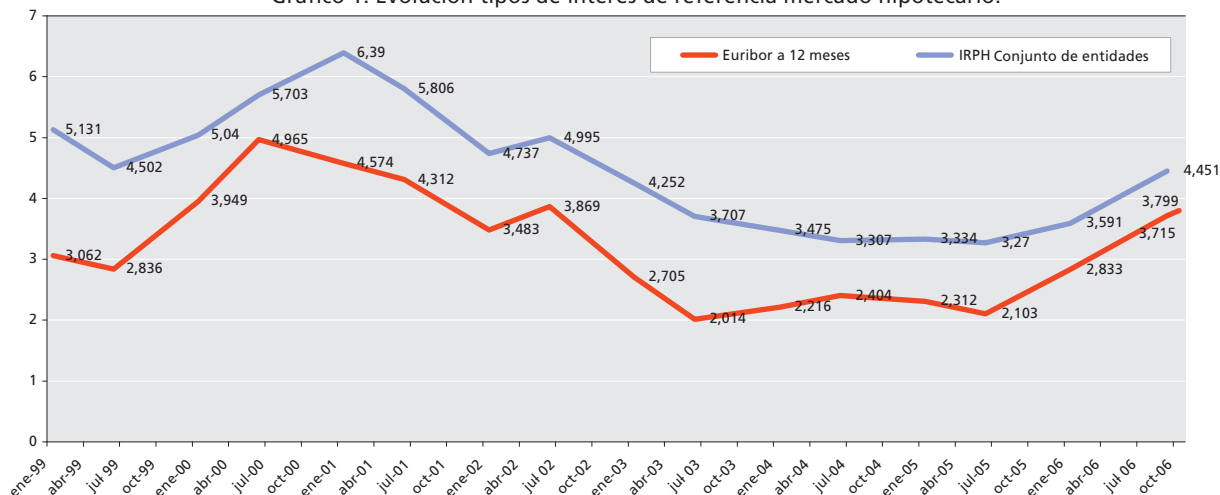
- En los últimos 12 meses, los tipos de interés de referencia en el mercado hipotecario han experimentado sostenidos crecimientos, alcanzando el Euribor el nivel del 3,799% en Octubre de 2006, y el IRPH un 4,451%. El Euribor en este periodo se ha incrementado en 1,5 puntos porcentuales.
- Tanto en la Comunitat Valenciana, como en España, los créditos hipotecarios suscritos por transacción de vivienda tienen, en gran medida, como índices de referencia los tipos de interés variables. Este hecho se ha agudizado en los dos últimos años.
- El coste de la hipoteca sobre vivienda tipo en la Comunitat Valenciana ha experimentado un aumento del 14,56% en los últimos doce meses, frente al 21,98% en España.

3.- COMPARATIVA COMUNITAT VALENCIANA/ESPAÑA

Tipos de interés mercado hipotecario:

La evolución de los principales tipos de interés asociados al mercado residencial son el Euribor y tipo de interés de los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de vivienda libre (IRPH). El Euribor se define como el tipo de interés que se aplican las entidades financieras de la zona euro se prestan el dinero entre ellas en el mercado interbancario, en las operaciones de depósito en euros en un plazo de un año.

Gráfico 1: Evolución tipos de interés de referencia mercado hipotecario.



Como se puede observar en el gráfico 1 (Fuente: Banco de España), la evolución del Euribor es la que determina la tendencia del tipo de interés hipotecario para préstamos a más de tres años. El último dato disponible se sitúa en el 3,799%, redundando la tendencia alcista iniciada en Junio de 2005.

Destaca el hecho que en tan sólo un año, el Euribor se ha situado al nivel de junio de 2002, apuntando para el futuro de sostenidos crecimiento en este índice de referencia fundamental para el mercado hipotecario. Como se puede observar, dichos crecimientos en el futuro en el Euribor se trasladan al IRPH.

Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda:

Según datos del Colegio de Registradores (Estadística Registral del segundo semestre de 2006, tabla 1), en la Comunitat Valenciana el 99,12% del volumen de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda fue a tipo variable, con la referencia principal en el Euribor (89,42%), con una insignificante participación de los tipos de interés fijos.

**Tabla 1: Tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda.
% volumen de crédito contratado. Datos segundo trimestre de cada año.**

	Año	Tipo Fijo	Tipo Variable General	Tipo Variable Euribor	Tipo Variable IRPF	Tipo Variable Otros
NACIONAL	2004	2,79	97,21	81,09	11,59	4,53
	2006	1,35	98,65	86,24	10,18	2,23
COMUNITAT VALENCIANA	2004	1,72	98,28	81,22	13,98	3,08
	2006	0,88	99,12	89,42	8,65	1,05
ANDALUCIA	2004	4,11	95,89	78,09	13,02	4,78
	2006	2,26	97,74	84,94	9,10	3,70
ARAGON	2004	0,73	99,27	84,08	3,82	11,37
	2006	0,86	99,14	89,54	4,90	4,70
ASTURIAS	2004	1,78	98,22	86,82	5,8	5,6
	2006	1,58	98,42	88,99	5,80	3,63
BALEARES	2004	1,11	98,89	75,43	12,78	10,68
	2006	0,55	99,45	89,32	8,52	1,61
CANARIAS	2004	2,1	97,9	88,11	7,58	2,21
	2006	2,45	97,55	83,88	12,45	1,22
CANTABRIA	2004	8,61	91,39	83,98	6,04	1,37
	2006	0,44	99,56	90,14	7,02	2,40
CYL	2004	6,85	93,15	84,95	4,87	3,33
	2006	0,93	99,07	91,44	6,19	1,44
CLM	2004	6,1	93,9	70,75	4,79	18,36
	2006	1,73	98,27	93,77	3,44	1,06
CATALUÑA	2004	1,06	98,94	74,79	20,18	3,97
	2006	0,98	99,02	76,76	18,94	3,32
EXTREMADURA	2004	2,28	97,72	81,63	9,3	6,79
	2006	0,34	99,66	89,17	8,14	2,35
GALICIA	2004	2,45	97,55	85,37	7,79	4,39
	2006	1,14	98,86	93,53	3,95	1,38
LA RIOJA	2004	0,29	99,71	78,06	6,31	15,34
	2006	0,44	99,56	90,92	2,54	6,10
MADRID	2004	3,13	96,87	87,9	7,52	1,45
	2006	1,53	98,47	91,15	6,52	0,80
MURCIA	2004	2,82	97,18	88,5	7,64	1,04
	2006	1,22	98,78	90,26	6,20	2,32
NAVARRA	2004	5,08	94,92	78,97	8,35	7,6
	2006	0,50	99,50	67,87	30,19	1,44
PAIS VASCO	2004	1,82	98,18	85,9	7,39	4,89
	2006	1,58	98,42	90,73	6,73	0,96

Fuente: Colegio Registradores

En comparación con los datos en el mismo periodo de 2004, se ha incrementado la participación de los tipos de interés variables a la hora de constituir una hipoteca por transacción de vivienda en casi un punto porcentual, que a su vez se ha visto reflejada en una mayor peso del Euribor como tipo de interés de referencia (de 81,22% en 2004 a 89,42% en 2006).

Si se comparan los datos en la Comunitat Valenciana con el resto de comunidades autónomas y el conjunto de España, se observa que en todas se ha producido un incremento en la participación de los tipos de interés variables. En todas las autonomías, a excepción de Andalucía y Canarias, la participación de los tipos de interés fijos en volumen de crédito hipotecario contratado es inferior al 2%.

4.- ANÁLISIS DATOS

La evolución de los tipos de interés de referencia apunta a una senda de crecimiento sostenido de los mismos. Dichos índices, situados en los periodos 2004 y 2005 en niveles históricamente bajos para la economía española, han generados cambios estructurales de gran relevancia en el mercado hipotecario español, y por extensión en la Comunitat Valenciana.

Atendiendo a los niveles de inflación en la economía española y valenciana desde la vigencia del euro, y con los tipos de interés anteriormente mostrados, el precio del dinero, en términos reales, se situaba en valores negativos, que junto con el menor atractivo de inversiones bursátiles, estimularon, desde la perspectiva financiera, el crecimiento de la demanda de vivienda, como bien de inversión.

Esta situación puede repercutir negativamente en la carga financiera asociada a la adquisición de vivienda. Esta posibilidad descansa, como se observa en los datos, en el hecho de la fuerte implantación de los tipos de interés variables en el crédito hipotecario contratado en transacción de vivienda.

La presencia considerable de los tipos de interés variables en el mercado hipotecario se debe a varias razones, entre las que se destacan las siguientes:

- El menor coste financiero actual de las hipotecas a tipo variable en un contexto de fuerte crecimiento de precios de la vivienda.
- La fuerte competencia entre las entidades financieras (bancos y cajas de ahorro) en el mercado hipotecario.
- El contexto de estabilidad macroeconómica actual de las economías de la zona euro.

El riesgo de esta extraordinaria presencia de los tipos de interés variables en el mercado hipotecario en la Comunitat Valenciana, y en España (fundamentalmente el Euribor como índice de referencia) se resume en dos hechos:

- En primer lugar, incrementos en Euribor repercuten directamente en la carga financiera hipotecaria, en un contexto de fuertes endeudamientos para aquellas familias que adquieren vivienda en las actuales condiciones financieras;
- Y en segundo lugar, los plazos de amortización de los créditos están experimentando un sostenido crecimiento en términos medios (25,7 años en el segundo semestre de 2006 en la Comunitat Valenciana frente a los 22,9 años en el mismo periodo de 2004), tendencia creciente que se supone seguirá en los próximos años.

5.- ANÁLISIS INCIDENCIA TIPOS DE INTERÉS EN HIPOTECA MEDIA.

Para conocer el impacto real de la tendencia alcista de los tipos de interés hipotecarios de

referencia se han realizado un ejercicio de comparativa intertemporal entre la situación de Agosto 2005 y Agosto 2006.

Durante este periodo se han visto alteradas varias de las variables fundamentales que afectan al coste de las hipotecas (como los tipos de interés hipotecarios aplicables) así como los plazos de amortización medios y los importes medios de las mismas.

Todo ello ha generado una situación de mayor coste hipotecario mensual, es decir, de un mayor importe de la cuota mensual a satisfacer por hipoteca contratada.

Para poder observar cuál ha sido la intensidad de estos cambios, se ha realizado un ejercicio de simulación (tabla 2), considerando las siguientes hipótesis:

- Tipo de interés aplicable: Agosto 2005: 3,19%; Agosto 2006: 4,255%.
- Plazo medio de amortización: Agosto 2005 (España 25,5 años; CV 24,5 años); Agosto 2006 (España 26,8 años; CV 25,6 años).
- Sistema de amortización: Francés.
- Datos: Estadística Hipotecas (INE, Agosto 2005 y 2006), Banco de España y Colegio Registradores.

Tabla 2: Impacto coste hipoteca sobre vivienda. Análisis interanual.

	España		Comunitat Valenciana	
	Importe hipoteca	Importe cuota mensual	Importe hipoteca	Importe cuota mensual
agosto-05	129.917,53	620,94	120.362,46	590,52
agosto-06	143.604,13	757,41	125.148,55	676,49
Agosto-2006 (condiciones 2005)	143.604,13	777,91	125.148,55	693,11
Incremento % interanual (1)	10,53	21,98	3,98	14,56
Incremento % interanual (2)	10,53	25,28	3,98	17,37

Fuente: Elaboración OVV a partir de Estadística hipotecas (INE); Banco de España; Colegio Registradores

(1)= Incremento interanual del importe de cuota mensual con los plazos de amortización de Agosto de 2006.

(2)= Incremento interanual del importe de cuota mensual con los plazos de amortización de Agosto de 2005.

Según la tabla 2, el importe medio de hipoteca constituida sobre vivienda en Agosto de 2006 (último dato disponible) es de 125.148,55 euros en la Comunitat Valenciana, un 3,98% superior que en el mismo mes de 2005. En España, dicho importe se incrementó en el mismo periodo en un 10,5%.

Por otro lado, el importe teórico en agosto de 2006 de la cuota mensual de una hipoteca tipo sobre vivienda en la Comunitat Valenciana se incrementó un 14,56% (con plazos de amortización de crédito hipotecario contratado provenientes de datos del segundo trimestre de 2006 (1)), frente a un 21,98% en España.

Si se hubiesen mantenido los plazos de amortización (ver nota 2 en Tabla 2) durante el periodo analizado, el incremento sería de 17,37% en la Comunitat Valenciana, y del 25,28% en España.

Con ello se demuestra, que ante subidas de los tipos de interés de referencia, y de los importes

de las hipotecas sobre vivienda, la respuesta del mercado y de los suscriptores de hipotecas es alargar el plazo de amortización de las hipotecas, con el objetivo de reducir el impacto tanto de crecimiento de los tipos de interés como de los importes medios solicitados a las entidades financieras (que a su vez es consecuencia de los incrementos de precios de las viviendas), es decir, la carga financiera asociada a los créditos hipotecarios.



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

