

INDICADORES OVV

informe nº8
marzo 2007

MERCADO RESIDENCIAL

COYUNTURA ECONÓMICA Y VARIABLES FINANCIERAS. RESUMEN DE DATOS.

 **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.
- Analizar el coste que supone la hipoteca tipo.
- Analizar la reciente evolución de los tipos de interés de referencia en el mercado residencial
- Analizar la reciente evolución de los precios de la vivienda en la Comunitat Valenciana.
- Conocer la evolución de los precios declarados en las inscripciones registrales en la Comunitat Valenciana.

Fuentes:

Estadísticas de hipotecas (INE).

Estadística Registral Inmobiliaria (Colegio Registradores).

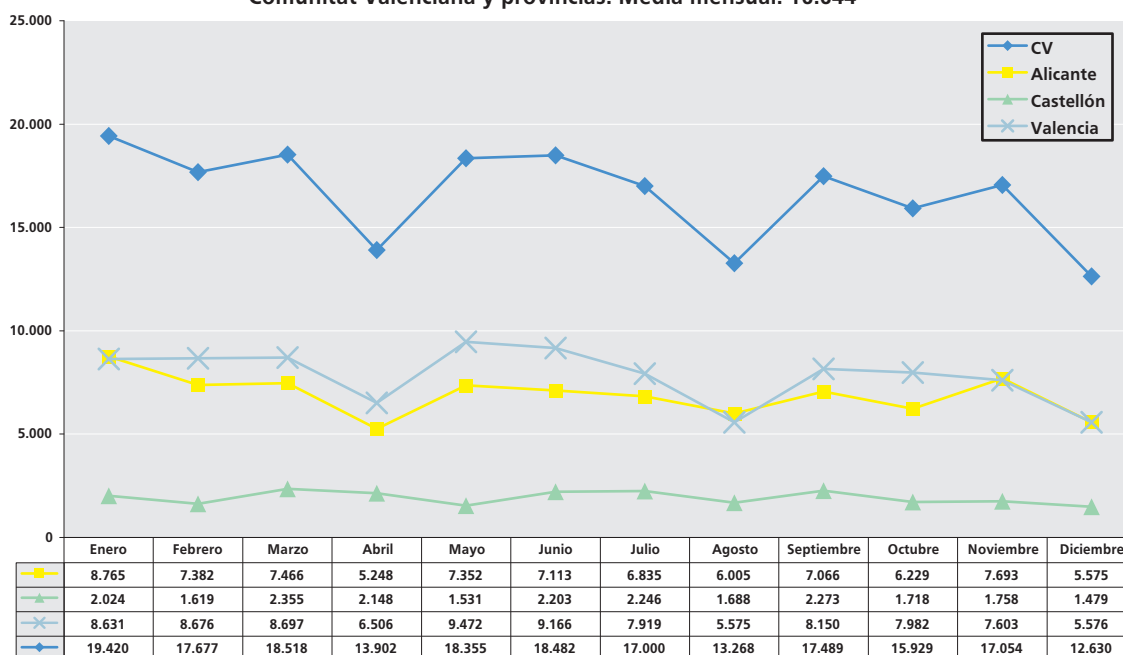
Boletín estadístico (Banco de España).

Estadística de precios de la vivienda (Ministerio de Vivienda).

2.- ANÁLISIS HIPOTECAS SOBRE VIVIENDAS

Durante el año 2006, en la Comunitat Valenciana se suscribieron un total de 216.368 hipotecas sobre vivienda, con una distribución porcentual por provincias con Valencia (47,04% del total), Alicante (41,42%), y Castellón (11,54%). Si tomamos en consideración el conjunto de España, las hipotecas suscritas en la Comunitat Valenciana ascienden al 15,01% del total.

**Gráfico 1: Nº de hipotecas suscritas sobre vivienda. 2006.
Comunitat Valenciana y provincias. Media mensual: 16.644**



La media mensual de hipotecas en Comunitat Valenciana es de 16.644, con idéntica distribución provincial que el obtenido respecto al total de hipotecas suscrita en 2006. La evolución mensual en la Comunitat Valenciana (gráfico 1) indica tres periodos de reducción de suscripciones de hipotecas: mayo, agosto y diciembre. Por provincias, Castellón es donde la variable considerada se ha mantenido de modo más estable, y por el contrario es en Valencia donde las variaciones intermensuales anteriormente mencionadas han sido mayores. Alicante se muestra con una evolución muy similar a la de la Comunitat Valenciana.

Gráfico 2: Importe medio de hipotecas suscritas. 2006.
Comunitat Valenciana y provincias. Importe medio hipoteca: 131.246

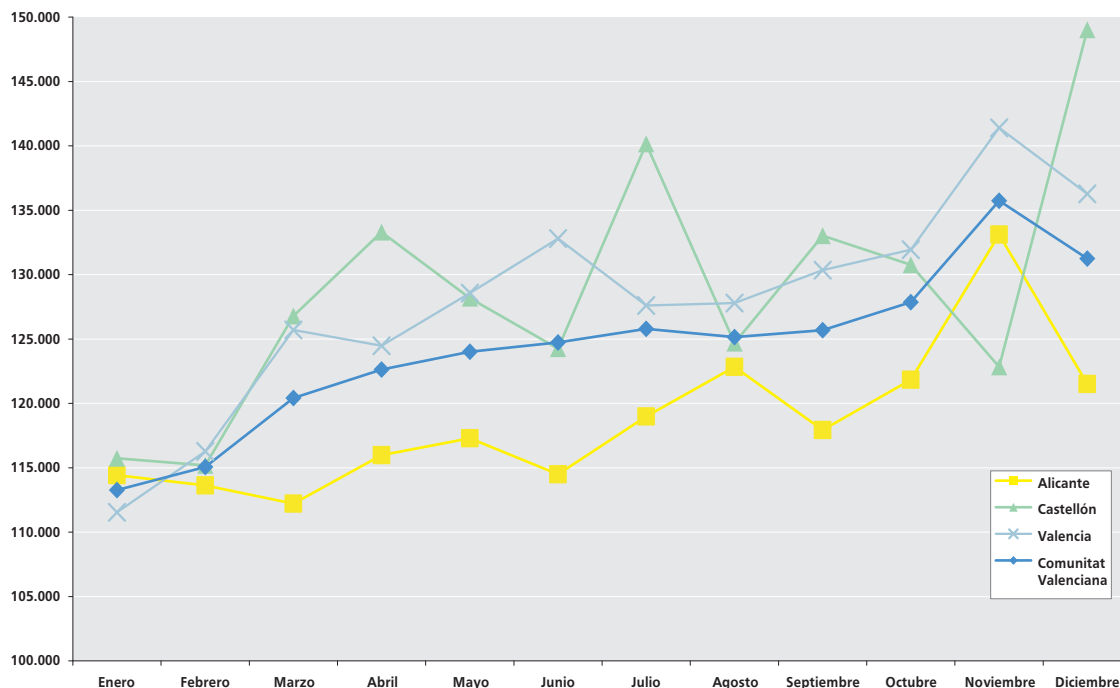
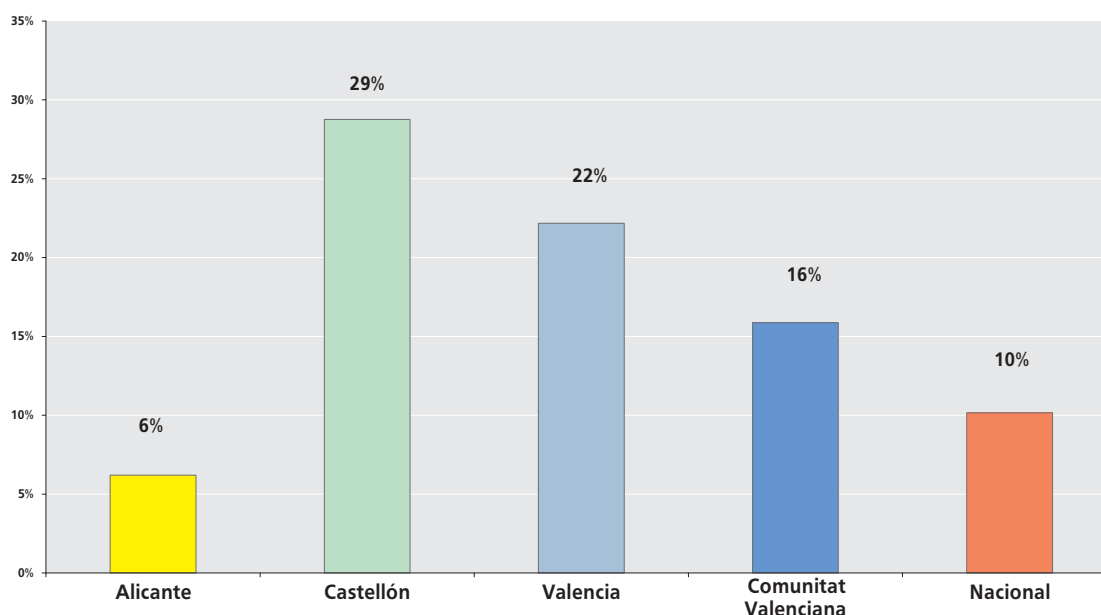


Gráfico 3: Incremento porcentual importe medio hipoteca sobre vivienda de enero 2006 a diciembre 2006.



Según los gráficos 2 y 3, el importe medio de la hipoteca tipo en la Comunitat Valenciana ha experimentado un incremento desde enero de 2006 de un 16% hasta diciembre del mismo año. Es este periodo, la hipoteca media ascendía a 131.246 euros. Si analizamos la evolución anual en las provincias valencianas se observa que Castellón ha sido donde el incremento ha sido mayor⁽¹⁾ (29%, con 149.021 euros en diciembre de 2006), seguida de Valencia (22%, y 136.246 euros en diciembre de 2006), y Alicante (6%, 121.502 euros en diciembre de 2006).

3.- ANÁLISIS COSTE HIPOTECA

Según la tabla 1, el coste de la hipoteca tipo se ha visto incrementado en todas las provincias valencianas, así como en la Comunitat Valenciana. Para realizar los cálculos se han considerado que los tipos de interés aplicables en cada momento son los Índices de Referencia del Prestamos Hipotecario (IRPH). A vez, el periodo de amortización del préstamo es de 25 años.

Tabla 1: Coste hipoteca. Evolución anual.

	Alicante	Castellón	Valencia	Comunitat Valenciana	Nacional
Enero (1)	578,33	584,96	563,77	572,55	658,17
Diciembre (2)	692,71	849,59	776,92	748,26	817,74
Importe medio 2006 (3)	676,63	733,50	729,12	708,65	
Incremento coste hipoteca Enero-Diciembre	19,78%	45,24%	37,81%	30,69%	24,24%
Incremento coste hipoteca Importe medio -Diciembre	17,00%	25,39%	29,33%	23,77%	

En enero de 2006, el coste de una hipoteca tipo en la Comunitat Valenciana era de 572,55 euros mensualmente, importe muy similar en las provincias valencianas, pero sensiblemente inferior al coste a escala nacional (658,17 euros). En cambio, en el mes de diciembre, el coste de la hipoteca tipo se situó en 708,26 euros mensuales, con la provincia de Alicante por debajo de este importe (692,71), y las provincias de Castellón y Valencia por encima del coste autonómico.

El incremento en el coste de la hipoteca tipo se ha visto influido por dos variables: el incremento en los tipos de interés, y el incremento en los importes medios. Si consideramos comparativamente el coste de una hipoteca tipo en enero y en diciembre, en la Comunitat Valenciana el incremento asciende al 30,69%, mientras que si comparamos el dato de enero (importe medio) con el dato medio del año, el incremento se sitúa en el 23,77%.

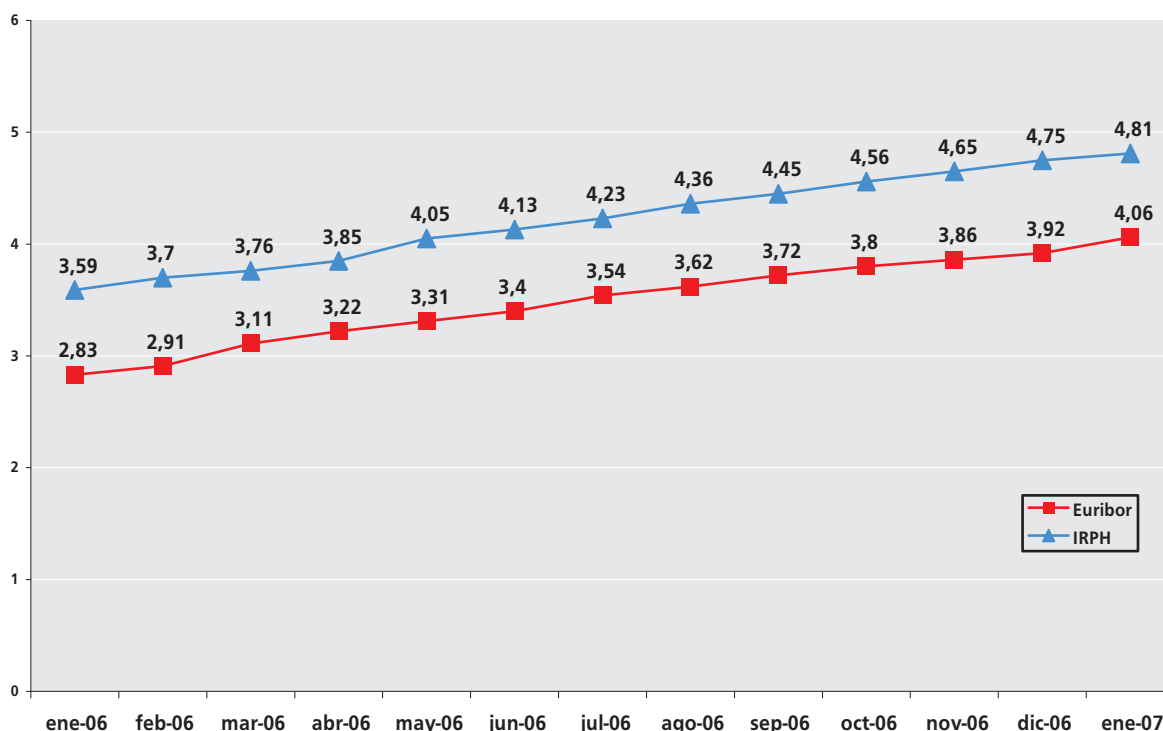
Por otra parte cabe destacar el incremento que ha supuesto la contribución de los tipos de interés a la cuota mensual (o anual) de una hipoteca tipo. Si tomamos en consideración el dato de enero de 2006 para la Comunitat Valenciana (572,55 euros), el 59% de la cuota mensual eran intereses, mientras que en diciembre de 2006 ese porcentaje se sitúa en el 69% de la cuota mensual.

(1) Hay que destacar que este incremento está calculado mediante la comparación de los datos de diciembre de 2006 con los de Enero de 2006. En diciembre de 2006, con respecto a noviembre de 2006, en la provincia de Castellón se incrementó la hipoteca media en un 21%. Por lo tanto es posible que este extraordinario crecimiento intermensual se vea corregido en los próximos meses.

4.- ANÁLISIS TIPOS DE INTERÉS

La evolución de los tipos de interés durante el año 2006 (y enero de 2007) ha representado un crecimiento sostenido de los índices fundamentales para el mercado inmobiliario. Si en enero de 2006 el EURIBOR (principal referencia para la constitución de préstamos hipotecarios) se situó en el 2,58%, un año después (enero 2007) éste se situó en 4,06%. Este incremento en casi punto y medio porcentual también se ha visto reflejado en el Índice de Referencia de los Préstamos Hipotecarios (IRPH).

Gráfico 4: Evolución tipos de interés de referencia en el mercado hipotecario. EURIBOR y IRPH.



El sostenido crecimiento ha provocado, como ya se ha apuntado anteriormente, un incremento en el coste de la hipoteca tipo (además del incremento en el importe medio contratado), que ha sido contrarrestado por un incremento en los plazos de amortización. Pero este hecho ha repercutido en la mayor cuantía de los intereses en el pago mensual de la hipoteca sobre vivienda tipo. A modo de ejemplo, para reducir la cuota mensual en un 16% es necesario ampliar los plazos de amortización de la hipoteca en 10 años⁽²⁾.

5.- ANÁLISIS PLAZOS DE AMORTIZACION MEDIO DE CREDITO HIPOTECARIO DESTINADO A VIVIENDA

Según la estadística del Colegio de Registradores, el plazo de amortización medio de crédito hipotecario suscrito por adquisición de vivienda en el tercer trimestre se situó en 25 años y 10 meses en la Comunitat Valenciana. Esta duración es la menor del total de autonomías de España, e inferior en un 5% del dato a escala nacional.

Por otra parte, la tabla 2 muestra el incremento que este tipo de créditos ha experimentado a lo largo de los dos últimos años (3er. Trimestre último dato disponible). El mayor incremento

(2) Tipo de interés: IRPH de enero de 2007; cuota mensual inicial: 753; cuota mensual reducida: 645; plazo de amortización inicial: 25 años; plazo de amortización ampliado: 35 años.

se sitúa en Madrid, con una media de 4,67 años, muy superior al dato para la Comunitat Valenciana (2,83 años). A pesar de ello, la Comunitat Valenciana continua siendo la autonomía, que en términos medios, menor duración de los créditos hipotecarios contratados para finalidad de vivienda.

Tabla 2: Duración Media de los Créditos Hipotecarios Contratados para Finalidad de Vivienda (Años)

	3er tr. 2004 Duración Media	3er tr. 2006 Duración Media	Incremento
MADRID	24,58	29,25	4,67
CATALUÑA	26,08	28,67	2,58
PAIS VASCO	24,42	27,83	3,42
NAVARRA	24,33	27,75	3,42
BALEARES	24,58	27,50	2,92
GALICIA	25,08	27,50	2,42
CASTILLA-LA MANCHA	24,75	27,42	2,67
EXTREMADURA	23,92	27,25	3,33
NACIONAL	24,33	27,25	2,92
CANARIAS	23,42	27,17	3,75
ARAGON	24,33	26,67	2,33
ANDALUCIA	23,58	26,58	3,00
CANTABRIA	24,33	26,50	2,17
LA RIOJA	24,17	26,33	2,17
ASTURIAS	24,00	26,17	2,17
CASTILLA Y LEON	23,50	26,00	2,50
MURCIA	23,33	26,00	2,67
COMUNITAT VALENCIANA	23,00	25,83	2,83

Tabla 3: Tipos de Interés Contratados en los Créditos Hipotecarios de Vivienda.

3 ^{er} trimestre de 2006	Tipos Fijos		Tipos Variables (Índices de Referencia)							
			General Variable		Euribor		IRPH		Otros	
	% del Volumen	% de los Contratos	% del Volumen	% de los Contratos	% del Volumen	% de los Contratos	% del Volumen	% de los Contratos	% del Volumen	% de los Contratos
ANDALUCIA	1,92	1,79	98,08	98,21	85,84	83,16	7,59	10,26	4,65	4,79
ARAGON	1,04	0,66	98,96	99,34	87,40	86,39	6,56	8,98	5,00	3,97
ASTURIAS	1,33	1,79	98,67	98,21	91,64	88,75	3,64	5,86	3,39	3,60
BALEARES	1,03	2,60	98,97	97,40	89,48	85,67	8,14	9,80	1,35	1,93
CANARIAS	1,20	1,47	98,80	98,53	84,35	81,87	11,88	14,07	2,57	2,59
CANTABRIA	2,22	1,34	97,78	98,66	88,96	86,27	6,75	9,26	2,07	3,13
CASTILLA Y LEON	1,00	0,98	99,00	99,02	89,07	86,73	6,35	8,29	3,58	4,00
CASTILLA-LA MANCHA	2,51	1,36	97,49	98,64	91,83	91,42	3,32	3,71	2,34	3,51
CATALUÑA	1,16	0,65	98,84	99,35	77,51	73,29	18,19	22,53	3,14	3,53
EXTREMADURA	1,31	1,74	98,69	98,26	87,63	80,20	6,19	9,21	4,87	8,85
GALICIA	0,81	0,87	99,19	99,13	92,42	90,67	3,50	4,35	3,27	4,11
LA RIOJA	0,39	0,79	99,61	99,21	91,64	88,22	3,89	3,74	4,08	7,25
MADRID	1,02	1,17	98,98	98,83	90,73	90,76	7,17	6,49	1,08	1,58
MURCIA	1,83	0,74	98,17	99,26	89,39	86,44	5,17	7,10	3,61	5,72
NAVARRA	0,69	0,83	99,31	99,17	84,16	90,67	14,35	7,54	0,80	0,96
PAIS VASCO	1,00	1,25	99,00	98,75	90,32	87,57	6,70	9,49	1,98	1,69
COMUNITAT VALENCIANA	0,70	0,64	99,30	99,36	90,15	86,92	7,43	10,02	1,72	2,42
NACIONAL	1,26	1,16	98,74	98,84	86,26	83,95	9,64	11,39	2,84	3,50

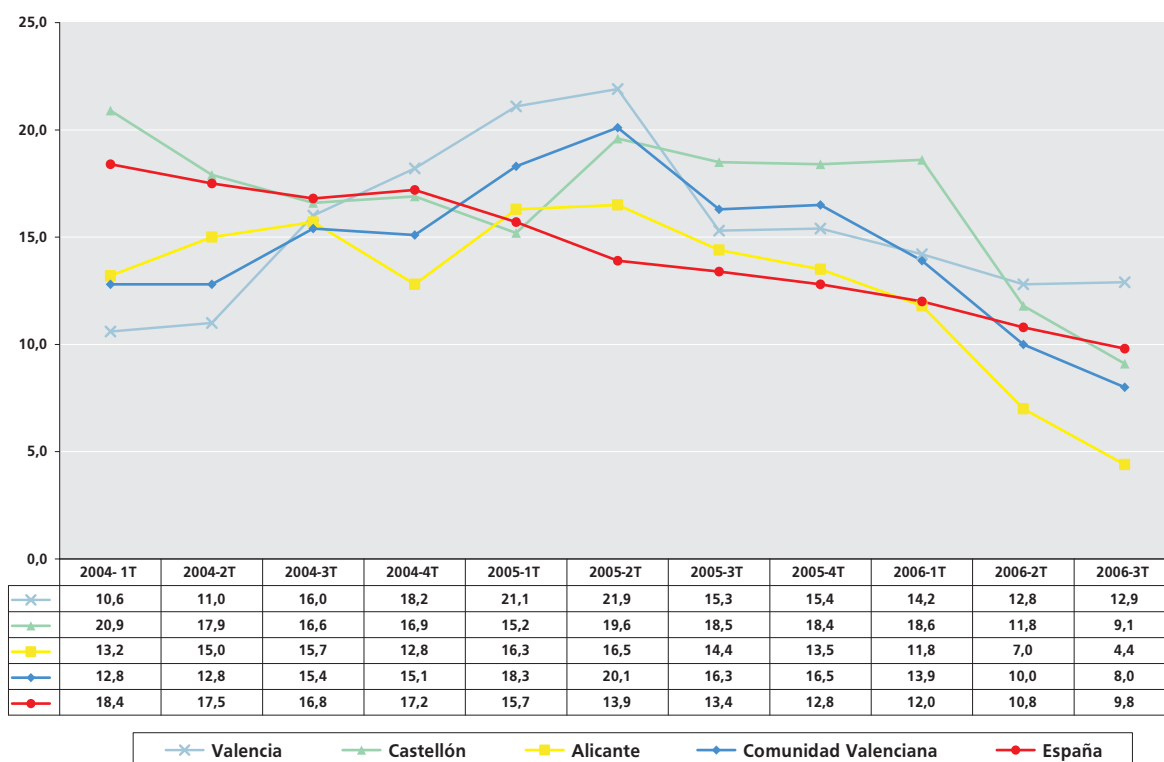
Según la tabla 3, el tipo de interés de referencia utilizado para suscribir crédito hipotecario en adquisición de vivienda es, en la Comunitat Valenciana el Euribor, en un 90,15% del volumen de crédito hipotecario suscrito, y un 86% de los contratos suscritos. Por otra parte (datos del 3er. Trimestre de 2006, último disponible, fuente: Colegio de Registradores) destaca el hecho que en la Comunitat Valenciana, la práctica totalidad de los créditos hipotecarios están vinculados a algún tipo de interés variable. Este hecho no es exclusivo en la Comunitat Valenciana, sino que es generalizable al conjunto de CC.AA., y al dato a escala nacional.

6.- ANÁLISIS PRECIOS VIVIENDA

El precio de la vivienda (libre) en la Comunitat Valenciana (3er. Trimestre 2006) se situaba en 1.573,9 euros por m². Por provincias, en Alicante el precio era de 1.695 euros/m², 1.645 en Castellón, y 1.472 en Valencia.

En cuanto a la variación interanual de precios por metro cuadrado (gráfico 5), destaca el cambio de tendencia que ha supuesto el 2005 frente al 2006. En el 2005, en la Comunitat Valenciana, la tasa media de variación interanual era de 17,80 puntos frente a la nacional de 13,95 puntos. En el año 2006 cambia la tendencia y el incremento interanual se sitúa en el 8% en el tercer trimestre frente a los 9,8% de la media nacional. Por provincias, la mayor desaceleración se observa en la provincia de Alicante, con el 4% en el tercer trimestre, manteniendo tasas de crecimiento interanual considerable en la provincia de Valencia.

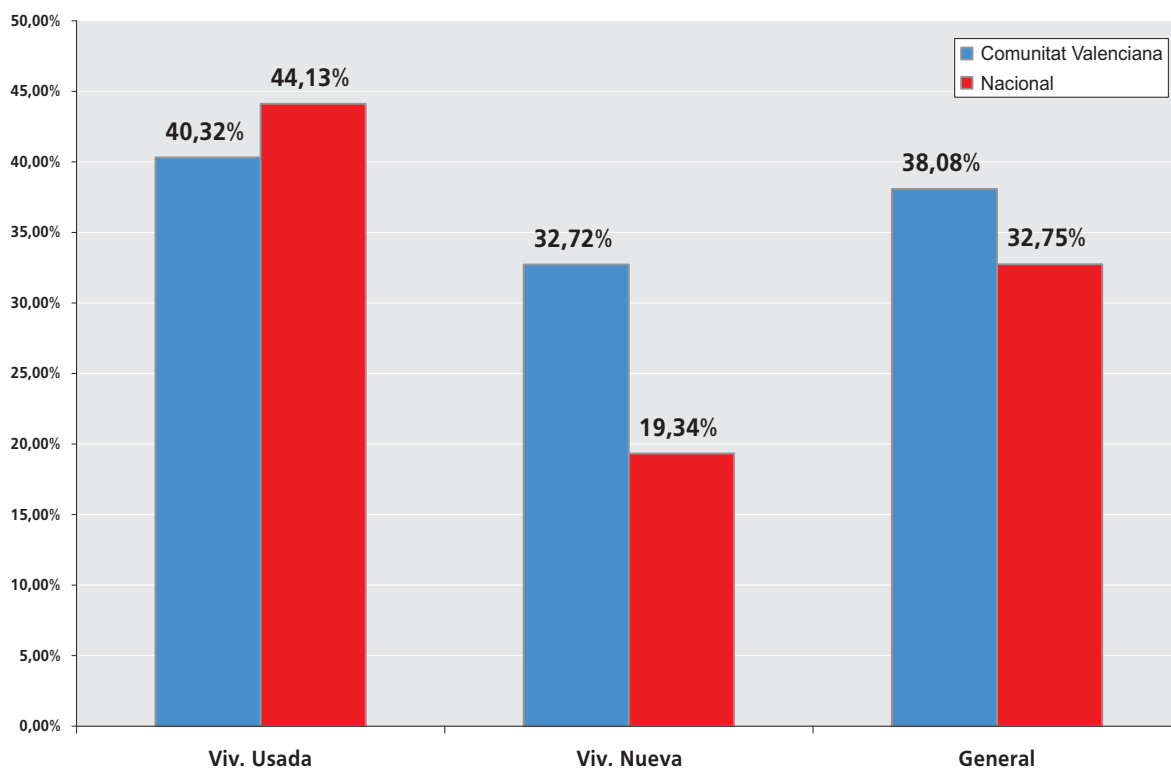
Gráfico 5: Tasas de variación interanual. Precios m². Índice general.



Por último el gráfico 6 muestra el crecimiento según la estadística de precios declarados desde el segundo trimestre de 2004 hasta el tercer trimestre de 2006 (último dato disponible; Colegio de Registradores). El incremento en la Comunitat Valenciana en el índice general es

del 38%, 5,25% puntos porcentuales superior al crecimiento a escala nacional. Además es destacable que el crecimiento en los precios durante este periodo es superior en la vivienda

Gráfico 6: Precios declarados m² vivienda. Incremento 2T2004-3T2006.
Colegio de Registradores.





 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

