

INDICADORES OVV

informe nº10
abril 2007

COYUNTURA ECONÓMICA Y VARIABLES FINANCIERAS

ANÁLISIS DEL CRÉDITO DE LAS ENTIDADES CREDITICIAS.

 **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 los datos estadísticos disponibles sobre crédito en la economía española.
- Analizar la repercusión en la estructura de endeudamiento de los agentes económicos durante el periodo comprendido entre 1996 y 2006.

Fuentes:

Boletín estadístico. Banco de España.

2.- INTRODUCCIÓN

Uno de los aspectos más relevantes del mercado inmobiliario es la relación entre vivienda y su financiación. En este informe se pretende analizar la evolución del endeudamiento de los agentes de la economía (empresas y hogares, fundamentalmente), considerando los datos estadísticos para el conjunto de España. Con ello, además, dicho análisis permitirá deducir cambios en la estructura productiva del conjunto de España, en tanto y cuanto la participación de los diferentes agentes, y de los diferentes sectores en el crédito privado altera progresivamente la participación de estos sectores en la creación de riqueza, en el conjunto del PIB.

Se han analizado las series estadísticas, disponibles en el Banco de España, del crédito dispuesto por las entidades de crédito a administraciones públicas, hogares (y considerando las finalidades del mismo) y empresas (en función de las actividades productivas a financiar).

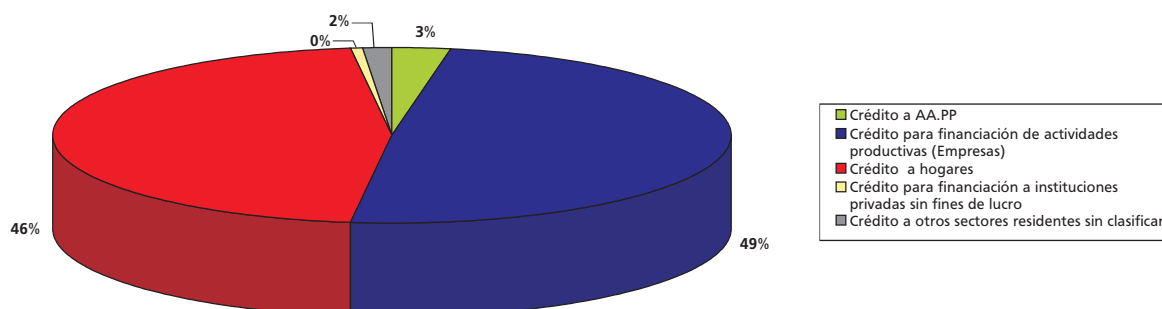
Se ha considerado el periodo que va desde 1996 hasta el segundo trimestre de 2006. En términos generales, también será necesario apuntar los efectos que pueden haber tenido en las variables más relevantes del mercado residencial (precio vivienda, nº de visados de vivienda nueva, participación de la vivienda protegida, etc.) la disponibilidad y estructura del crédito disponible en la economía española.

3.- DATOS BÁSICOS. ANÁLISIS.

3.1. CRÉDITO A LOS SECTORES RESIDENTES: AA.PP., EMPRESAS, HOGARES, ISFLSH.

Para analizar los datos relativos al crédito, en primer lugar, cabe partir de la desagregación del conjunto del total de crédito en función de los diferentes sectores residentes en una economía (Administraciones Públicas, Empresas, Hogares, Instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares).

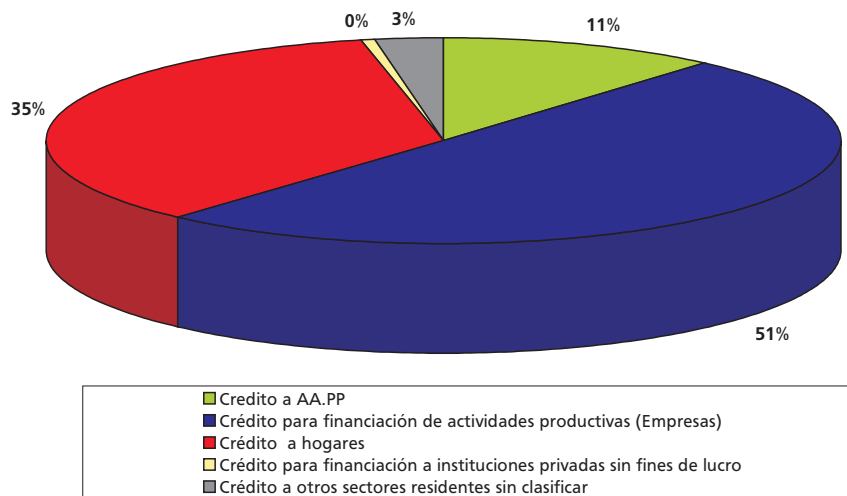
Gráfico 1: Crédito de las entidades a sectores residentes. 2006.



En 2006 (Gráfico 1), el 49% del total de crédito está dirigido a la financiación de actividades productivas, un 46% en hogares y un 3% a las AA.PP.

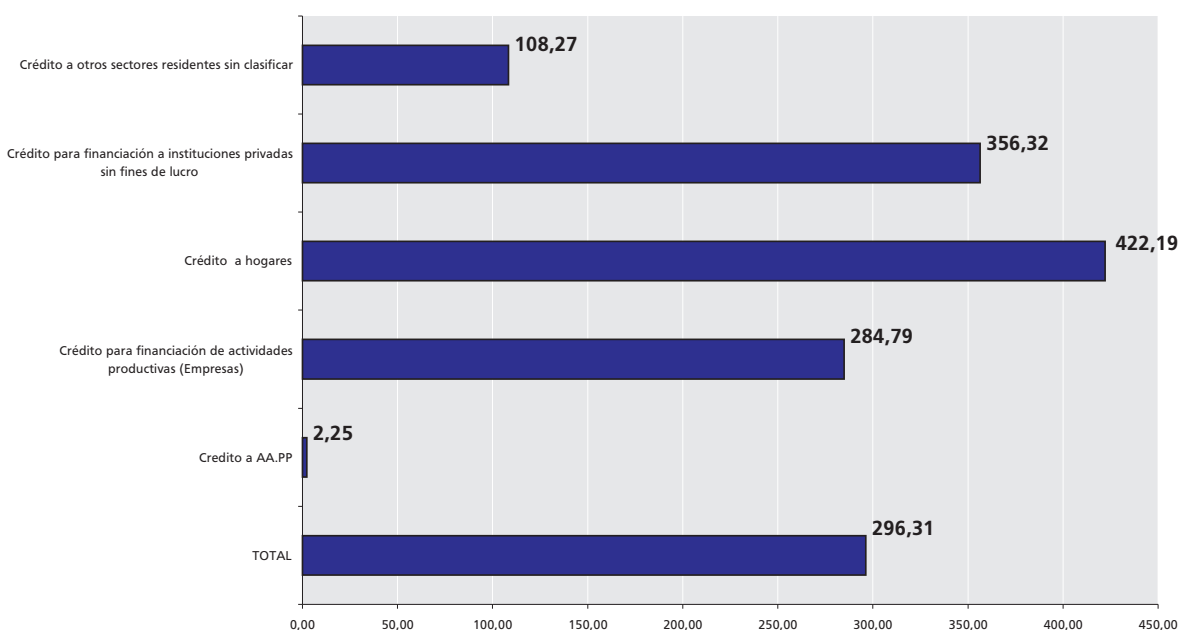
Si se comparan los datos anteriores con los del año 1996 (Gráfico 2) se observan cambios en la participación del crédito en aquello referente a los hogares y las AA.PP. En este año, las AA.PP. disponían de un 11% del crédito, y un 35 % estaba en manos de los hogares. Se puede observar que el crecimiento en la importancia del crédito destinado a los hogares ha estado equivalente a la pérdida de importancia del crédito destinado a las AA.PP. (8 puntos porcentuales menos), y a las actividades productivas (empresas), que ha reducido su participación en el total en el periodo 1996-2006 en 2 puntos porcentuales.

Gráfico 2: Crédito de las entidades a sectores residentes. 1996.



Con todo ello, esta tendencia apunta a que han sido los hogares los agentes que en mayor medida han participado en el crecimiento del crédito de las entidades bancarias.

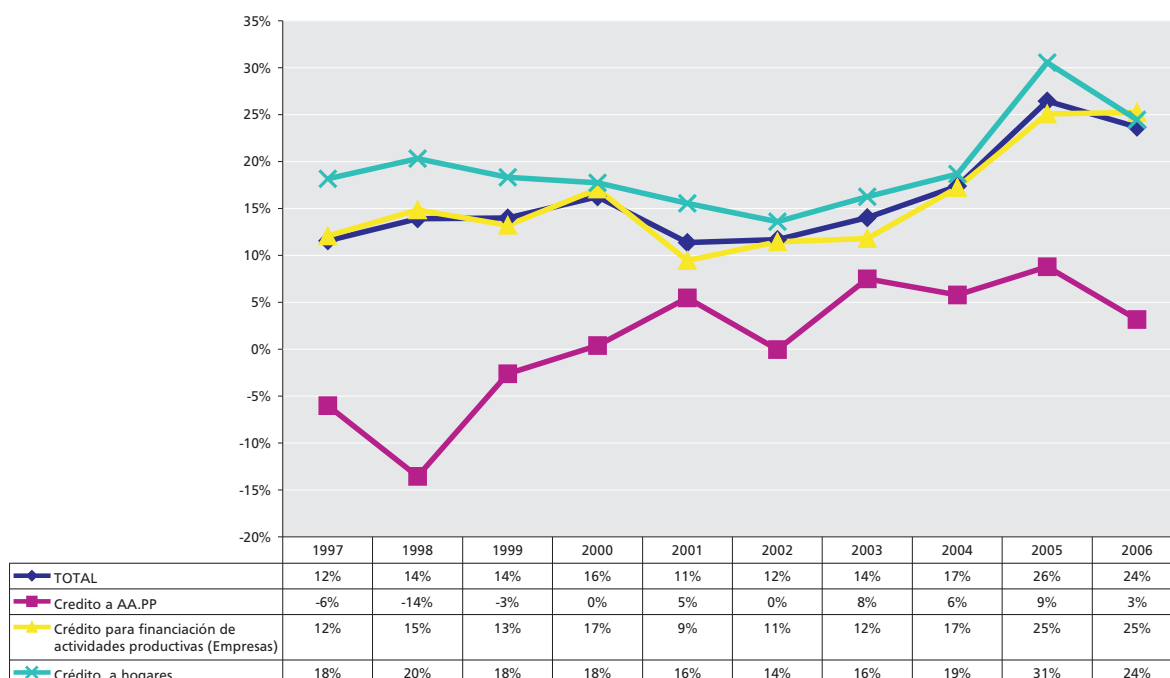
Gráfico 3: Crédito de las entidades a sectores residentes. Incremento porcentual 1996-2006.



En el gráfico 3 se observan las evoluciones porcentuales (incremento porcentual) desde 1996 hasta la última fecha con disponibilidad de datos (2º trimestre de 2006.). El total de crédito se ha incrementado en un 296,31%. Destaca el hecho que han sido los hogares los únicos agentes relevantes que han experimentado un crecimiento porcentual en el periodo en términos superiores al total del crédito, con un 422,19%. En cambio, las empresas han experimentado crecimientos inferiores al total de crédito, con un 284,79%, y destaca el insignificante incremento del crédito destinado a las AA.PP. En general, las tasas de crecimiento han sido extraordinarias en los agentes más significativos de la economía (hogares y empresas).

Como puede observarse en el gráfico 4, el crédito destinado a hogares siempre ha crecido a tasas interanuales superiores que el total de crédito dispuesto, así como el destinado a las actividades productivas de las empresas. Durante el periodo, y analizando la evolución del crédito en los hogares, las tasas interanuales se han situado por encima del 14%, destacando el dato del año 2005, con un crecimiento interanual del 31%.

Gráfico 4: Crédito de las entidades a sectores residentes. Tasa interanual.

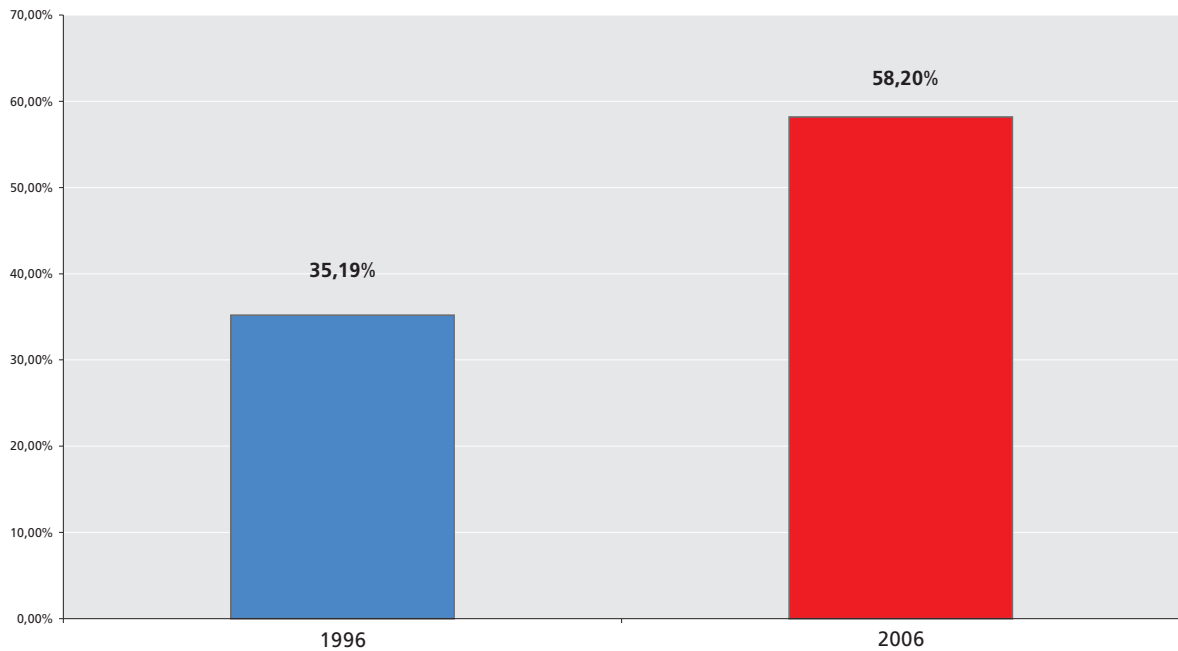


3.2. CRÉDITO DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN

Después de analizar los datos desde la perspectiva de los agentes, su participación en los distintos periodos considerados y su evolución en tasas interanuales cabe estudiar el crédito desde la perspectiva del destino del mismo, que para este informe, destaca la construcción residencial. Para ello se han considerado los siguientes epígrafes de la estadística del Banco de España: del total del crédito, se ha tenido en consideración el crédito destinado a hogares para adquisición y rehabilitación de viviendas, el destinado a la construcción (excluido el de obras públicas, y el destinado a actividades inmobiliarias).

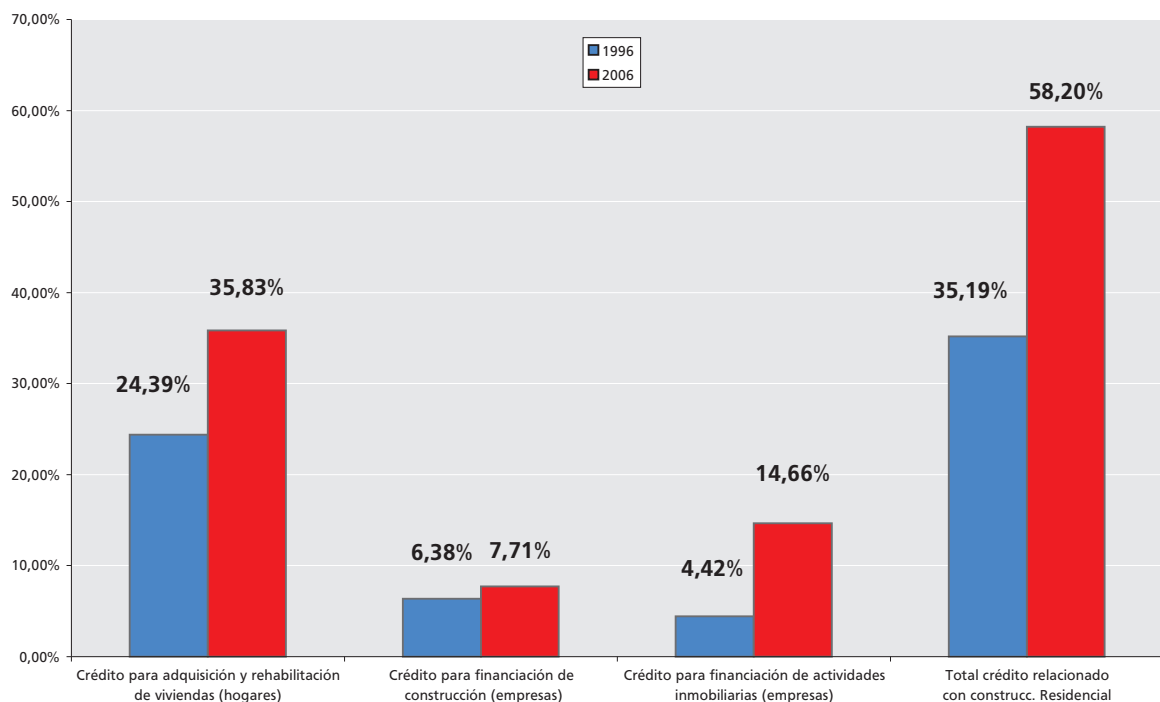
Según el gráfico 5, en 1996 el crédito relacionado con la construcción representaba el 34,59%, mientras que en 2006 éste se sitúa en un 58,20%. Ello refuerza el incremento de la importancia de la construcción en su sentido amplio, en el crédito, y por tanto, endeudamiento de los agentes de la economía española en los últimos diez años. Dicha evolución se puede estimar en el incremento de prácticamente 14 puntos porcentuales en la importancia del crédito destinado a la construcción en relación con el total de crédito de las entidades bancarias.

Gráfico 5: Crédito relacionado con la construcción. % sobre el total del crédito



Si atendemos al detalle que explica el crédito vinculado a la construcción (gráfico 6), en 1996 el crédito para adquisición y rehabilitación de viviendas (hogares) representaba un 70% del total del crédito relacionados con la construcción, un 18% para financiación de la construcción y un 12% para financiación de actividades inmobiliarias. Desde otra perspectiva, el 24,39% del crédito total tenía como destino la adquisición y rehabilitación de viviendas; el 6,38% para financiar a las empresas del sector de la construcción; y tan sólo un 4,42% para financiar las actividades de las empresas inmobiliarias.

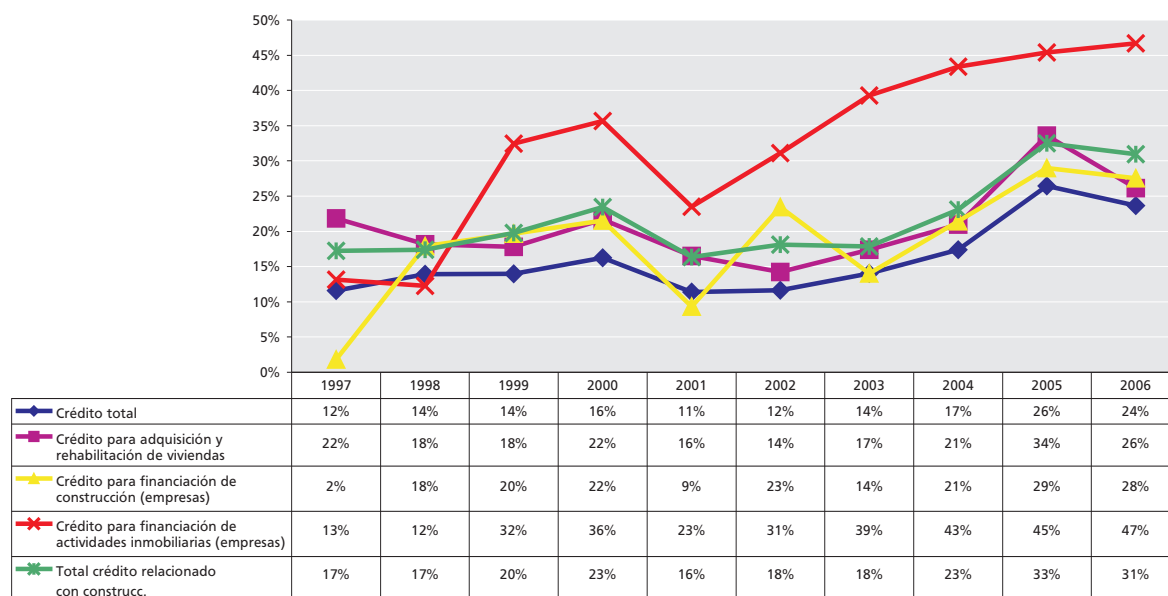
Gráfico 6: Detalle por destino del crédito relacionado con la construcción. % sobre el total del crédito



Pero la evolución de estos agregados durante los últimos diez años han alterado dichos porcentajes. En 2006, del crédito relacionado con la construcción residencial, el 62% tiene como destino la adquisición y rehabilitación de viviendas por parte de los hogares; el 25 % financia actividades inmobiliarias y el 13% se destina al financiamiento de las empresas de construcción residencial. Es decir, desde la perspectiva de la construcción residencial, los hogares (8 puntos porcentuales) y las empresas de construcción (5 puntos porcentuales) han perdido importancia en el crédito que consiguen de las entidades crediticias, a favor de las actividades inmobiliarias que han duplicado su importancia en el conjunto del crédito con relación a la construcción residencial, pasando del 12% al 25%. Si consideramos el crédito total, el 35,83% se destina a adquisición y rehabilitación de viviendas, el 7,71% a la construcción, y el 14,66% a actividades inmobiliarias. En resumen, el incremento en el crédito relacionado con la construcción (del 35,83% al 58,20%, es decir 22,37 puntos porcentuales de incremento en la participación del crédito total en los últimos diez años) se explica, a partes iguales, por la adquisición y rehabilitación de viviendas por los hogares (en más de 11 puntos porcentuales) y para las empresas inmobiliarias (en 10,24 puntos porcentuales), contribuyendo la construcción en un escaso 1,33%.

Por último, y en el análisis del crédito vinculado a la construcción, el gráfico 7 muestra las tasas interanuales de comportamiento de cada uno de los agregados considerados.

Gráfico 7: Crecimiento crédito relacionado con la construcción. Tasa interanual.

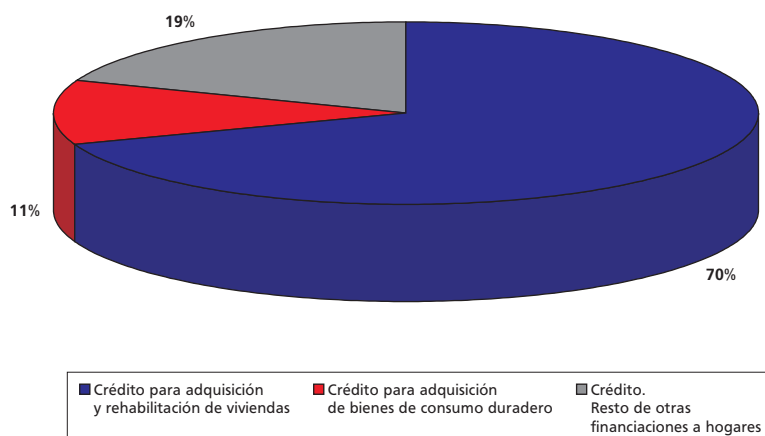


El gráfico anterior muestra que el crédito vinculado a la construcción ha sido el principal responsable del crecimiento total de crédito en los últimos diez años. Como se puede observar, en la práctica mayoría de los periodos, y para todos los agregados que componen el crédito vinculado a la construcción, éstos han crecido a tasas superiores que el crédito total. Además, se observa que la tendencia de todos los agregados es muy similar, sobre todo el comportamiento del crédito total, el crédito para la adquisición y rehabilitación de viviendas y el total del crédito relacionado con la construcción. Mención especial merece el comportamiento de las tasas de crecimiento del crédito para la financiación de actividades inmobiliarias, que a partir de 1998, y con la excepción de 2001, creció a tasas superiores al 30% interanual, llegando incluso en los 3 últimos años a tasas extraordinarias como el 43% en 2004, el 45% en 2005 y el 47% en 2006. Incluso, la aparente ralentización en el crecimiento de todos los agregados considerados no se da en la financiación de las actividades inmobiliarias.

3.3. CRÉDITO DESTINADO A LOS HOGARES.

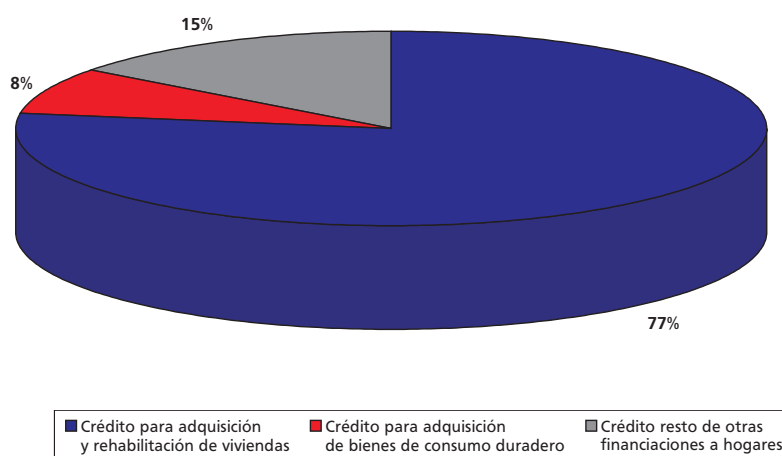
En tercer lugar se analizarán las series estadísticas disponibles del crédito a los hogares por finalidades. Éstas pueden ser para adquisición y rehabilitación de viviendas, para adquisición de consumo duradero y para otras financiaciones.

Gráfico 8: Crédito a los hogares por funciones de gasto. 1996.



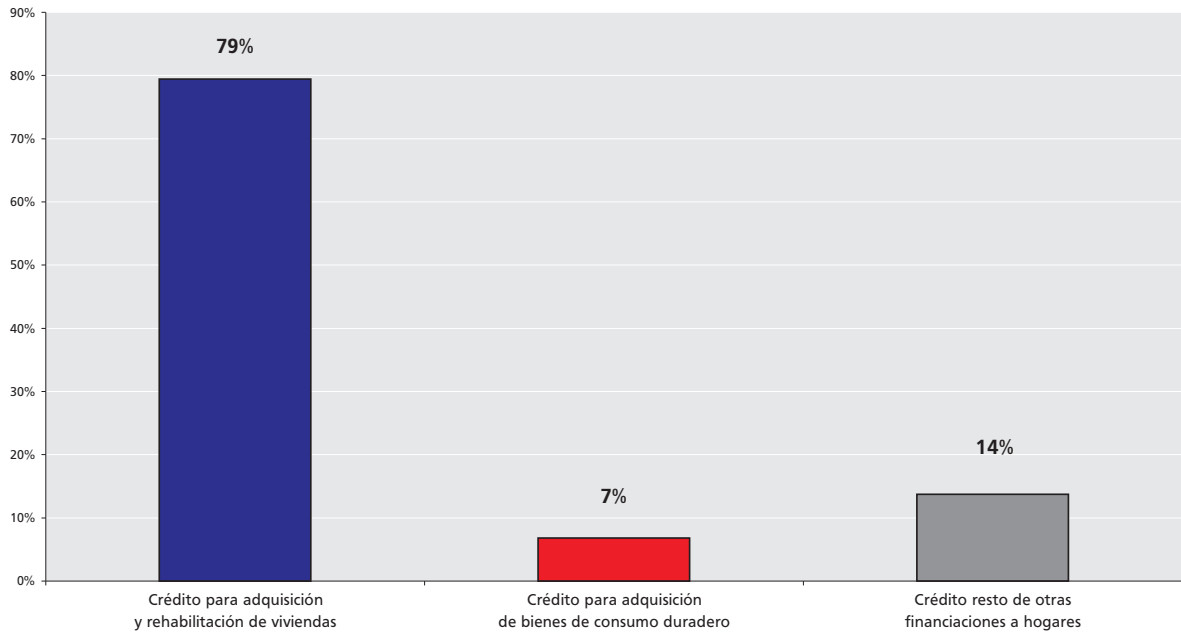
Al igual que en los anteriores apartados, el periodo comprendido entre 1996 y 2006 ha alterado la composición del crédito que los hogares disponen. Como se puede comprobar en los gráficos 8 y 9, los hogares han variado la composición del crédito disponible a favor de la adquisición y rehabilitación de viviendas. Si en 1996, del total de crédito dispuesto a los hogares el 70% estaba destinado para la adquisición y rehabilitación de viviendas, en 2006 este porcentaje se ha incrementado hasta representar el 77%.

Gráfico 9: Crédito a los hogares por funciones de gasto. 2006.



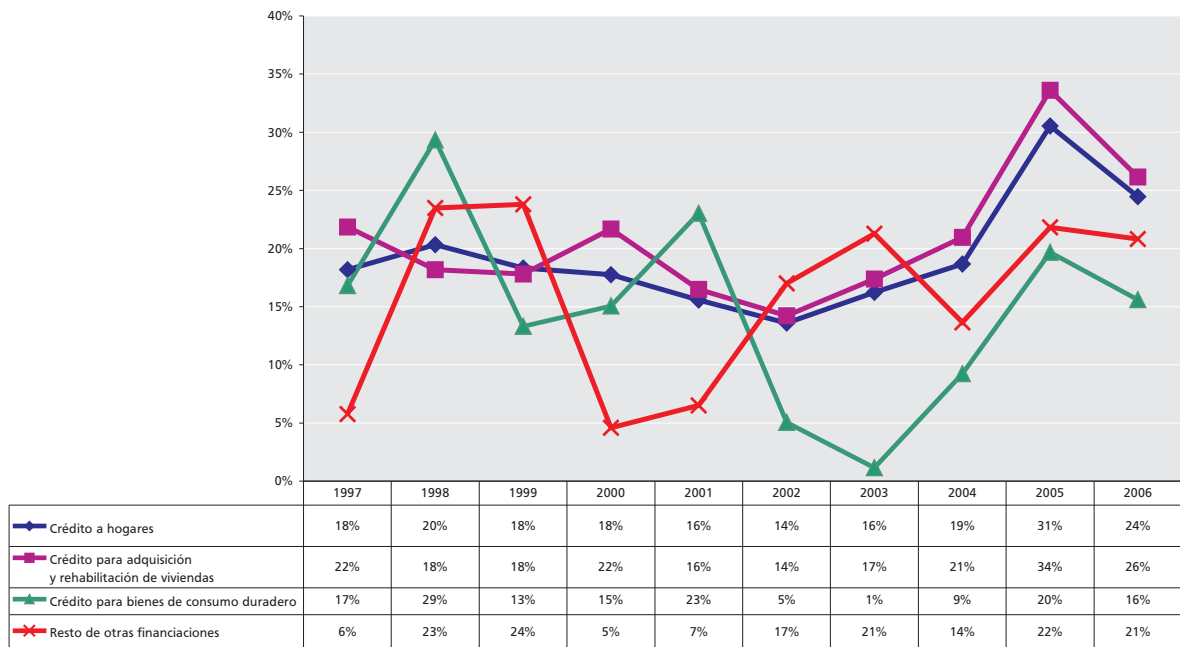
Para entender la mayor participación de la adquisición y rehabilitación en el crédito dispuesto a los hogares cabe analizar en qué agregados se descompone el crecimiento del crédito a los hogares en el periodo 1996-2006, que ha sido de un 422% (gráfico 3).

Gráfico 10: Crédito hogares. % del crecimiento 1996-2006.



Según el gráfico 10, del total del crecimiento acumulado, el crédito para adquisición y rehabilitación de viviendas representa el 79%, seguido del 14% para otras financiaciones, y del 7% para bienes de consumo de bienes duradero. En conclusión, podemos resaltar la extraordinaria magnitud del endeudamiento de los hogares con destino en la adquisición y rehabilitación de vivienda.

Gráfico 11: Crecimiento crédito hogares. Tasa interanual.



Por último, en el gráfico 11 se observa la evolución anual de cada agregado que compone el crédito a los hogares. Como es lógico, y ante la fuerte participación del crédito para adquisición y rehabilitación de vivienda en el total de crédito destinado a los hogares, el

comportamiento de la primera ha determinado la tendencia de la segunda. Como se observa en el gráfico 11, tanto el crédito para adquisición de bienes de consumo duradero como otras financiaciones han manifestado tasas de crecimiento no sostenidas durante el periodo analizado. Destaca el crecimiento del crédito para adquisición y rehabilitación de viviendas entre 2002-2005, llegando en este último periodo alcanzar el 34% respecto al año anterior. A pesar de la tasa en 2006, ésta tan sólo muestra una ligera ralentización del fuerte crecimiento anual desde el año 1997.

3.4. CRÉDITO PARA FINANCIAR ACTIVIDADES PRODUCTIVAS (EMPRESAS).

Por último, en el análisis del crédito dispuesto por parte de las entidades crediticias cabe analizar el comportamiento que éste ha experimentado a financiar actividades productivas, es decir, destinado a las empresas.

Como ya se observa en los gráficos 1 y 2, las empresas han perdido peso relativo en el total de crédito dispuesto en el conjunto de la economía. Si en 1996 disponían del 51%, en 2006 este porcentaje se eleva al 49% del total. Además el crecimiento acumulado durante este periodo (284,79%) ha sido inferior al total del crecimiento total (296,31%) y también al dispuesto en poder de los hogares (422,19%).

Gráfico 12: Crédito a actividades productivas (empresas) por actividad. 1996.

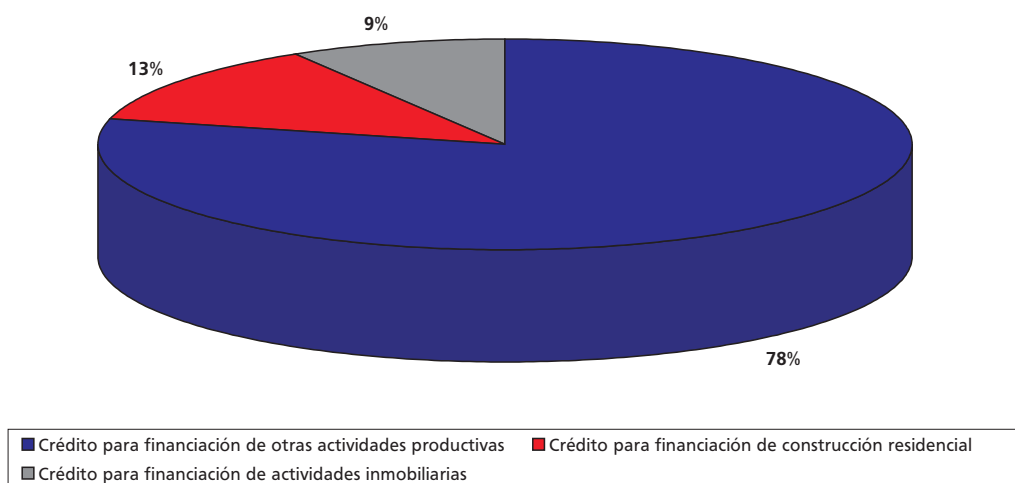
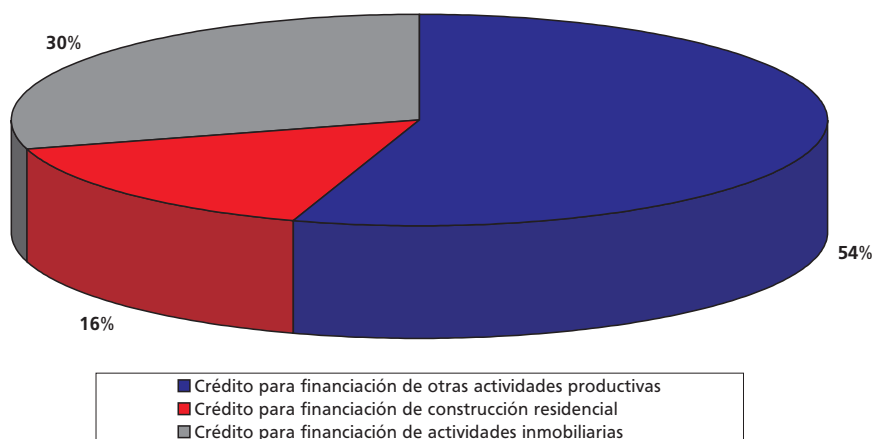


Gráfico 13: Crédito a actividades productivas (empresas) por actividad. 2006.

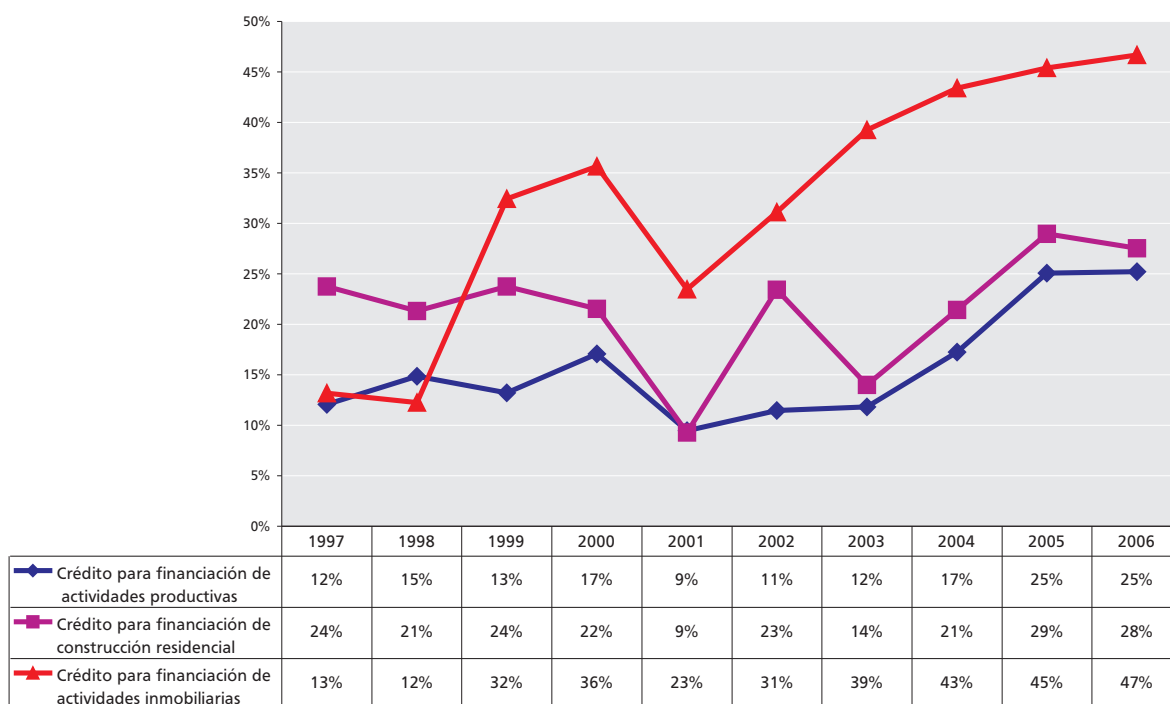


Pero el hecho más significativo en la relación entre actividades productivas (empresas) y el crédito al que han podido acceder ha sido el cambio en su composición en función de la tipología de actividades al que se ha dirigido. Según los gráficos 12 y 13, las actividades vinculadas a la construcción residencial y a las actividades inmobiliarias (se refiere al concepto tradicional de promoción inmobiliaria de urbanizaciones, viviendas o edificios para oficinas o grandes superficies comerciales) han ganado en 24 puntos porcentuales la participación del conjunto de crédito destinado a financiar a las empresas.

Más concretamente, ha sido la financiación de las actividades inmobiliarias la que ha experimentado el gran cambio estructural en la composición global del crédito destinado a las empresas. Si en 1996, las empresas del sector de construcción residencial superaban en 4 puntos porcentuales a las empresas de actividades inmobiliarias, diez años después éstas disponen del 30% del total de crédito dispuesto a empresas de la economía española, y superan en participación en el crédito dispuesto a las empresas de construcción residencial.

Por lo que se refiere a la composición del incremento del total de crédito dispuesto a las empresas, el 17% se ha destinado a actividades de la construcción residencial y el 37% se ha destinado para la financiación de actividades inmobiliarias (servicios de intermediación).

Gráfico 14: Crecimiento actividades productivas (empresas) por actividad. Tasa interanual.



Por último, en el gráfico 14 se observa la evolución anual del crédito destinado a las actividades productivas, y destacando la evolución de la construcción residencial y de las actividades inmobiliarias.

En este sentido, cabe destacar las extraordinarias tasas de crecimiento interanual de la financiación destinada a las actividades inmobiliarias, con valores superiores al 40% desde 2003.

4.-CONCLUSIONES

Después de analizar los distintos componentes del crédito puesto a disposición de los agentes en la economía española, y la evolución del mismo, cabe enfatizar en los cambios estructurales en el crédito que han supuesto el periodo 1996-2006.

En referencia a los hogares, el fuerte incremento en el crédito que las entidades han destinado a su uso es una de las conclusiones más importantes de este estudio, y en especial, el destino del mismo. La vivienda, ya sea por compra o rehabilitación ha sido el destino fundamental a lo largo del periodo estudiado, que coincide con además con la fase alcista del mercado residencial en España, y también en la Comunitat Valenciana. Este incremento en el crédito y su uso en vivienda coincide con el proceso de incremento de precios y de construcción de viviendas, que desde 1998 caracteriza al ciclo económico en España y la Comunitat Valenciana.

Y en segundo lugar, cabe destacar el cambio sustancial en referencia al crédito dispuesto a las empresas (actividades productivas) en el periodo analizado. El análisis del crédito dispuesto a las empresas confirma la creciente importancia que tiene para la economía española y valenciana el sector de la construcción (residencial, principalmente) y de las actividades inmobiliarias.



 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

