

COYUNTURA ECONÓMICA Y VARIABLES FINANCIERAS  
ANÁLISIS DEL MERCADO HIPOTECARIO

## ÍNDICE

1. Objetivo del informe .....	3
2. Fuentes .....	3
3. Datos básicos.....	3
2. El mercado hipotecario .....	4

## 1. Objetivo del informe

El objetivo del informe consiste en analizar la evolución del mercado hipotecario sobre vivienda, según distintas estadísticas, con especial interés en:

- 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 reciente evolución de los tipos de interés hipotecarios.
- Estimar el porcentaje que representa el precio de la vivienda con relación a la renta bruta disponible por hogar, y el esfuerzo de los hogares españoles para la adquisición de vivienda.

## 2. Fuentes

INE (Estadísticas de hipotecas)<sup>1</sup>

Colegio Registradores (Estadística Registral Inmobiliaria).

Banco de España<sup>1</sup>

## 3. Datos básicos

- Durante el cuarto trimestre de 2009, se suscribieron 20.177 hipotecas sobre viviendas en la Comunitat Valenciana.
- El importe medio del crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda en la Comunitat Valenciana en el cuarto trimestre del año ha sido de 98.693 euros.
- El porcentaje que representa el crédito hipotecario por m<sup>2</sup> en transacción de vivienda con relación al precio por m<sup>2</sup> de vivienda se sitúa en la Comunitat Valenciana en 85,34%.
- La duración media de las hipotecas constituidas por transacción de vivienda se sitúa en 23,58 años en la Comunitat Valenciana.
- La relación entre el precio medio de una vivienda tipo con la renta bruta estimada por hogar, desciende a los 6,9 años.

<sup>1</sup> Los datos del cuarto trimestre de 2009 son provisionales

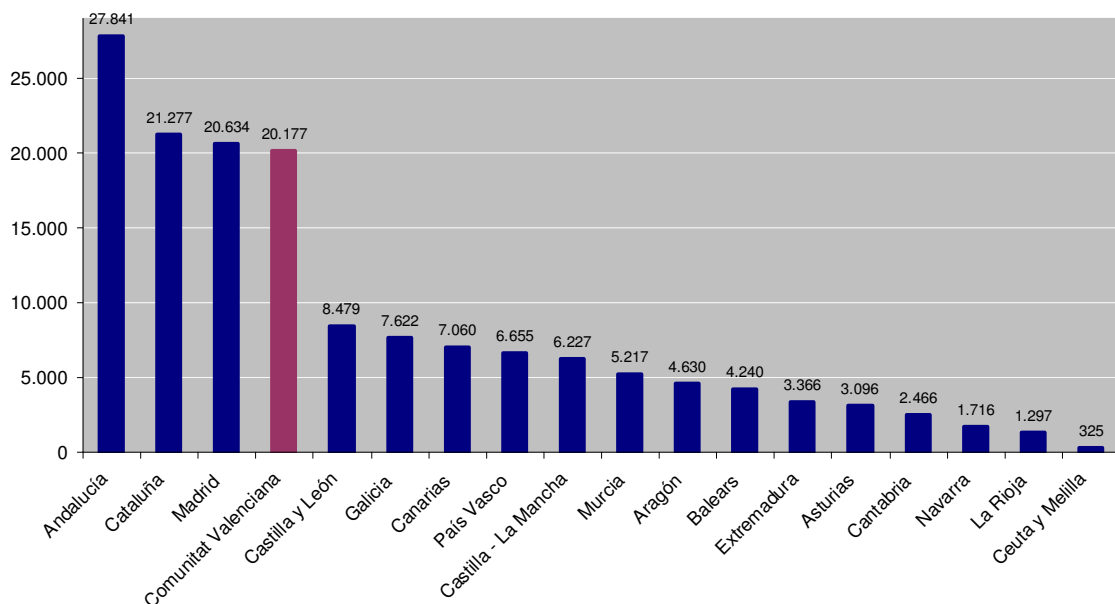
#### 4. El mercado hipotecario

##### ➤ Número de hipotecas constituidas sobre vivienda.

La estadística de Hipotecas del INE, ofrece información sobre **constituciones de hipotecas**, es decir, sobre el número de nuevas hipotecas que se constituyen durante el periodo de referencia sobre bienes inmuebles y el importe de los nuevos créditos hipotecarios correspondientes a dichas hipotecas.

Durante el cuarto trimestre de 2009, en la Comunitat Valenciana se han constituido un total de 20.177 hipotecas sobre viviendas, siendo la cuarta CC.AA. en importancia en esta variable, tras Andalucía, Cataluña y la Comunidad de Madrid.

Gráfico 1. Número de hipotecas constituidas sobre vivienda. 4T-2009



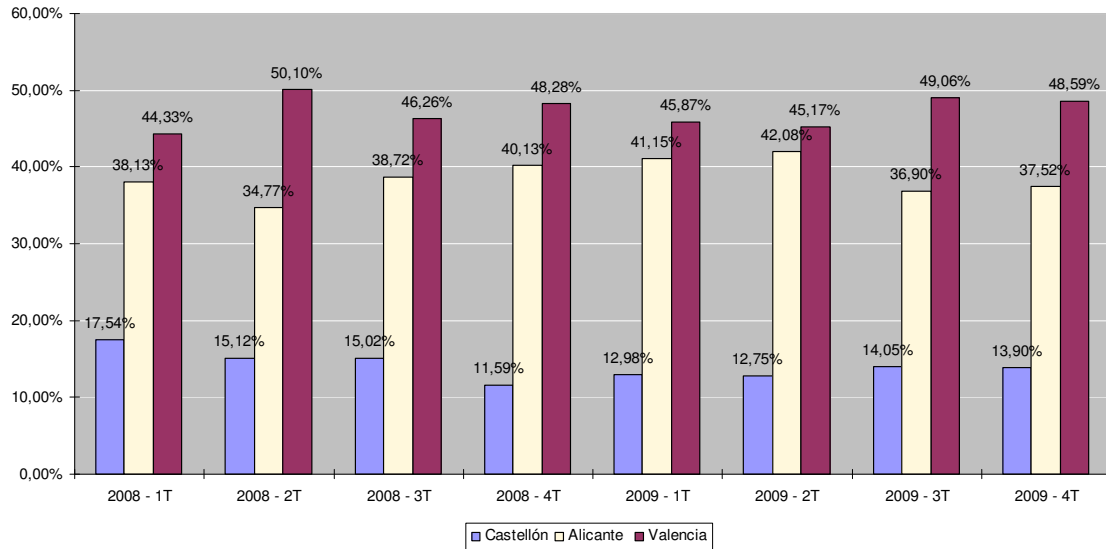
Fuente: INE

Esta cifra corresponde al 13,25% del total de hipotecas sobre vivienda constituidas en España.

El número de hipotecas constituidas sobre vivienda en la Comunitat Valenciana ha aumentado un 2,01% respecto al mismo periodo del año anterior, después de un periodo de importantes descensos interanuales.

Por provincias, el 48,59% de la hipotecas sobre vivienda constituidas en la Comunitat Valenciana corresponden a la provincia de Valencia, el 37,52% a Alicante y el 13,90% a la provincia de Castellón.

Gráfico 2. Porcentaje hipotecas suscritas sobre vivienda con respecto al total de la Comunitat Valenciana.



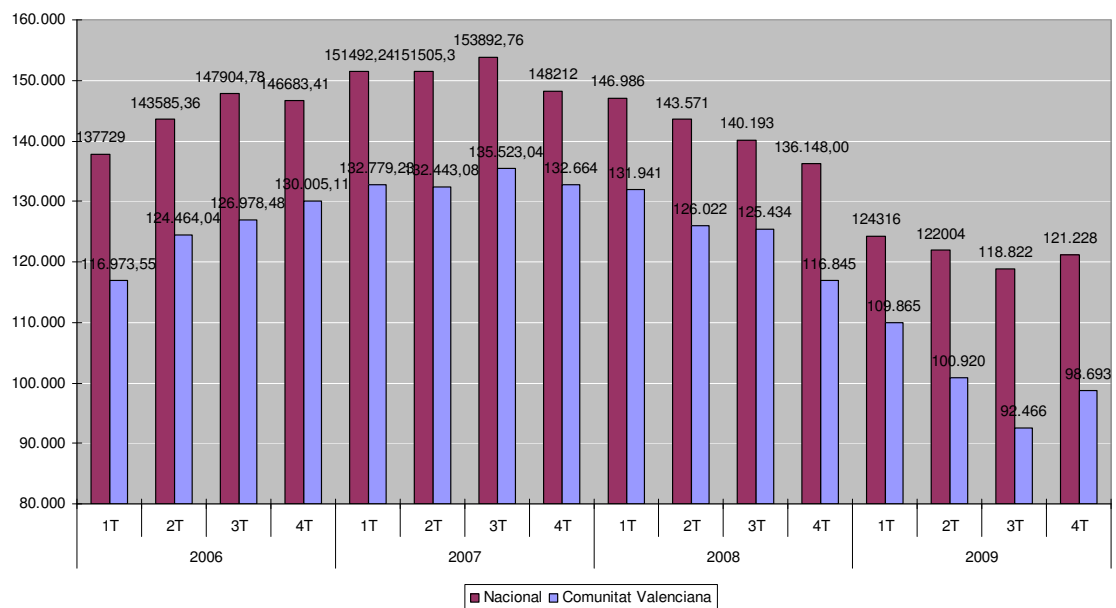
Fuente: INE

El capital suscrito durante el cuarto trimestre de 2009 en la Comunitat Valenciana de dichas hipotecas, se elevó a 1.939,85 millones de euros, el 10,94% del importe total en España.

➤ Crédito hipotecario medio contratado por transacción de vivienda

El importe medio del crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda en la Comunitat Valenciana en el cuarto trimestre del año ha sido de 98.693 euros

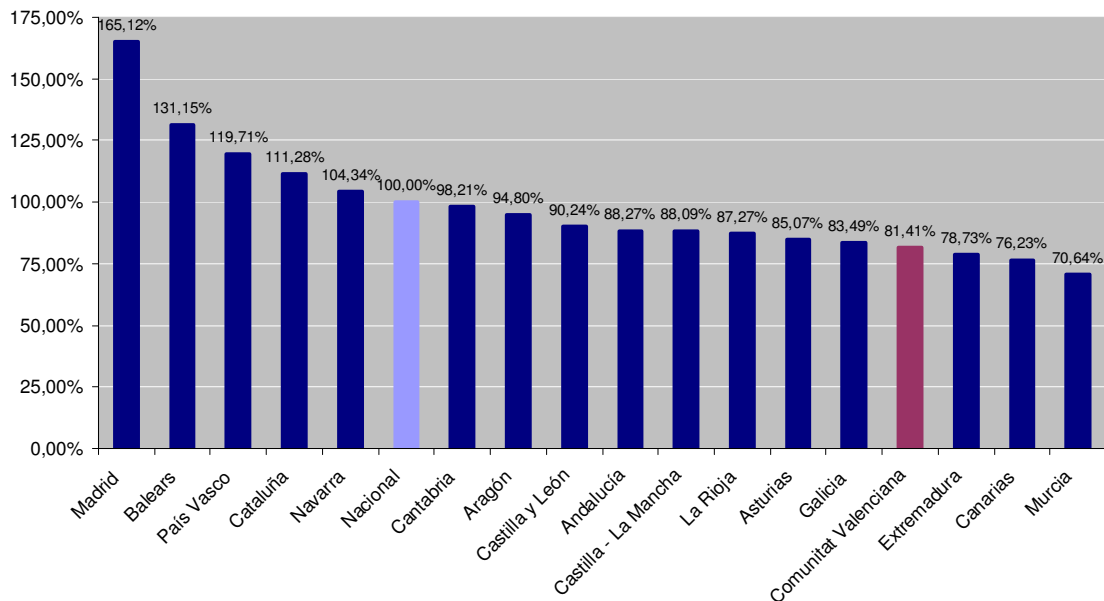
Gráfico 3. Importe medio crédito hipotecario por adquisición de vivienda.



Fuente: Colegio Registradores

Por octavo trimestre, la tasa de variación interanual del importe medio del crédito hipotecario por vivienda disminuye, aunque en este último trimestre la reducción interanual ha sido más moderada que en los trimestres precedentes y aumenta ligeramente con respecto al trimestre anterior. Comparando con los resultados a nivel nacional, dicho importe representa el 81,41% del crédito hipotecario medio a escala nacional, situándose muy por debajo de la media. Las comunidades autónomas con mayor precio de la vivienda, son las que han registrado el mayor importe medio de crédito hipotecario por vivienda.

**Gráfico 4. Crédito Hipotecario Medio Contratado por transacción de vivienda. % con respecto al total nacional 4T-2009**



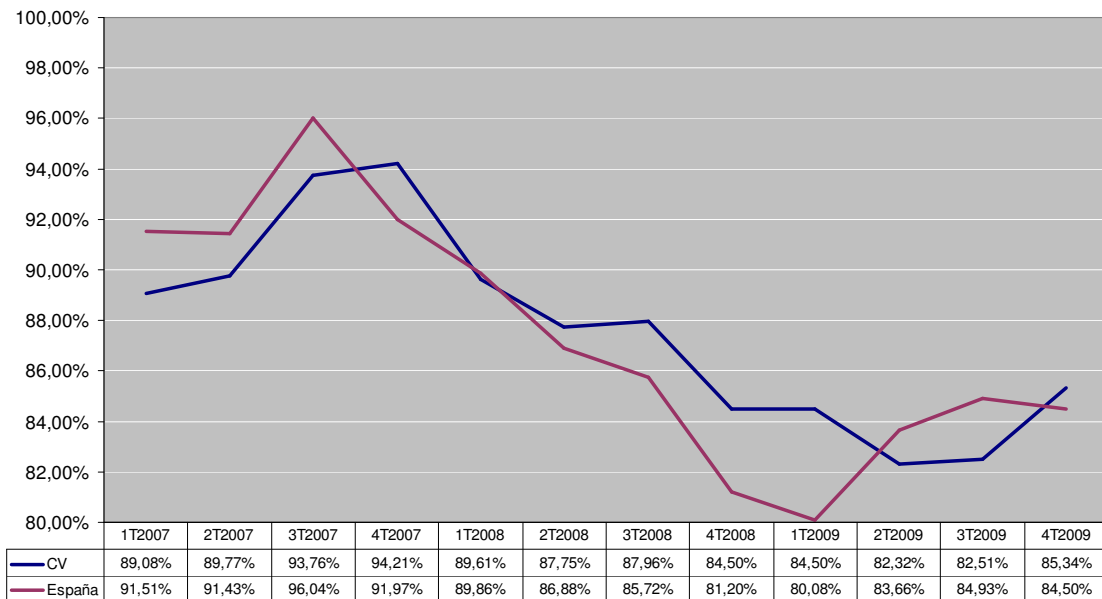
Fuente: Colegio Registradores

En el gráfico 5 se analiza la relación entre el crédito hipotecario por m<sup>2</sup> y el precio del metro cuadrado de vivienda, a partir de los datos obtenidos del Colegio de Registradores y del Ministerio de Vivienda. Esta relación explica, de manera indirecta, el nivel de endeudamiento registrado para la adquisición de una vivienda.

La relación entre el crédito hipotecario suscrito por metro cuadrado y el precio del metro cuadrado de vivienda, alcanzó sus cotas más altas en 2007. A nivel nacional el máximo valor se alcanzó en el tercer trimestre de 2007, con una tasa del 96,04% para disminuir hasta el 80,08% en el primer trimestre de 2009. En el cuarto trimestre del año se sitúa en el 84,50%. En la Comunitat Valenciana el nivel más alto se alcanzó a finales de 2007, y ha seguido una tendencia decreciente en los últimos trimestres. En el cuarto trimestre de 2009, la relación entre el crédito hipotecario y el precio, ha sufrido un repunte y se sitúa en el 85,34%.

Otro resultado que se obtiene a partir de este análisis es que, a pesar de que el crédito hipotecario medio contratado por transacción de vivienda está por debajo de la media nacional, la relación entre el crédito hipotecario suscrito por metro cuadrado y el precio del metro cuadrado de vivienda en la Comunitat Valenciana oscila en los mismo rangos que a nivel nacional, registrando un nivel de endeudamiento para la adquisición de vivienda similar.

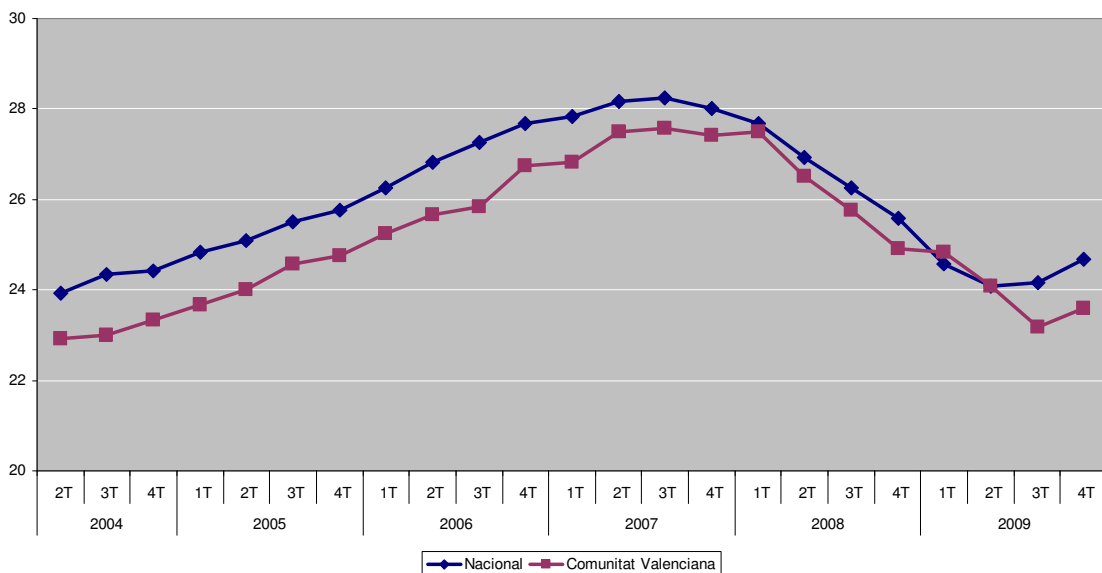
Gráfico 5. Relación Crédito hipotecario suscrito m2 / Precio m2 vivienda

Fuente: Colegio de Registradores y M<sup>o</sup> de Vivienda

### ➤ Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

Los plazos de contratación de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda en la Comunitat Valenciana, han registrado un ligero aumento de 5 meses con respecto al trimestre anterior, pasado de los 278 meses a los 283 meses.

Gráfico 6. Duración media créditos hipotecarios contratados con finalidad de vivienda. Años.



Fuente: Colegio de Registradores

Continuar con esta tendencia tendría efectos positivos en la accesibilidad, pero a pesar de ello, los plazos de contratación siguen siendo 16 meses inferiores con respecto al mismo trimestre del año anterior.

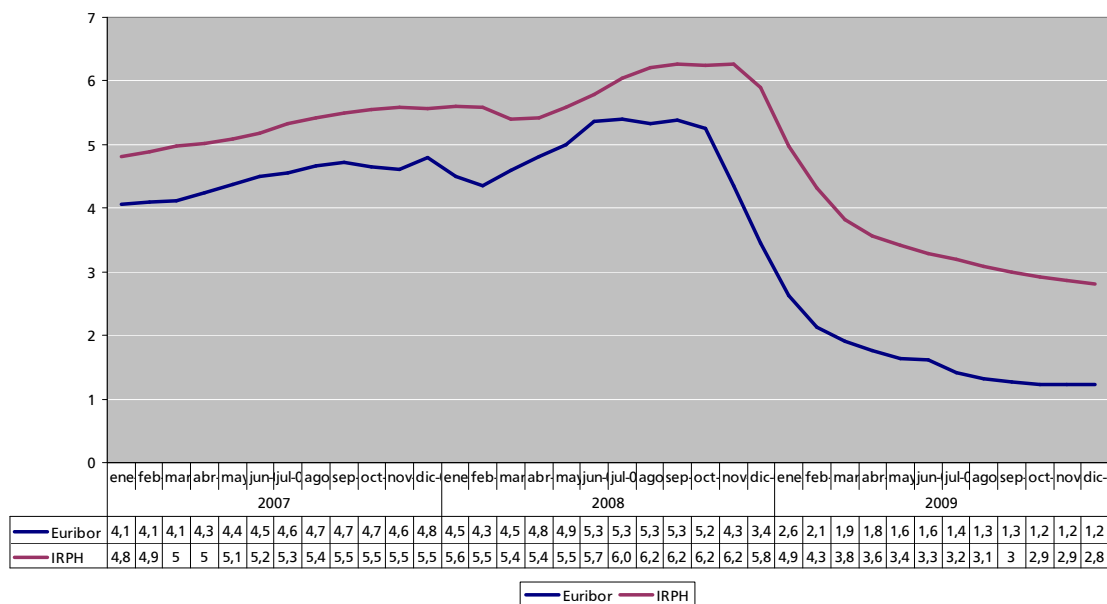
➤ Tipos de interés del mercado hipotecario

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).

La evolución del Euribor es la que determina la tendencia del tipo de interés hipotecario para préstamos a más de tres años. Como se puede observar en el gráfico 7, el Euribor se situó en noviembre de 2009 en el 1,23%, marcando un nuevo mínimo histórico y cerró el año en el 1,24%.

Como se puede observar, dichos descensos en el Euribor se trasladan al IRPH, aunque el diferencial es cada vez más elevado.

Gráfico 7. Evolución tipos de interés de referencia mercado hipotecario.



Fuente: Banco de España



➤ Índices de asequibilidad

En este apartado se analiza cómo han ido variando los diferentes índices de asequibilidad, tanto en la Comunitat Valenciana como en España. Los cálculos realizados tienen como unidad de análisis el hogar.

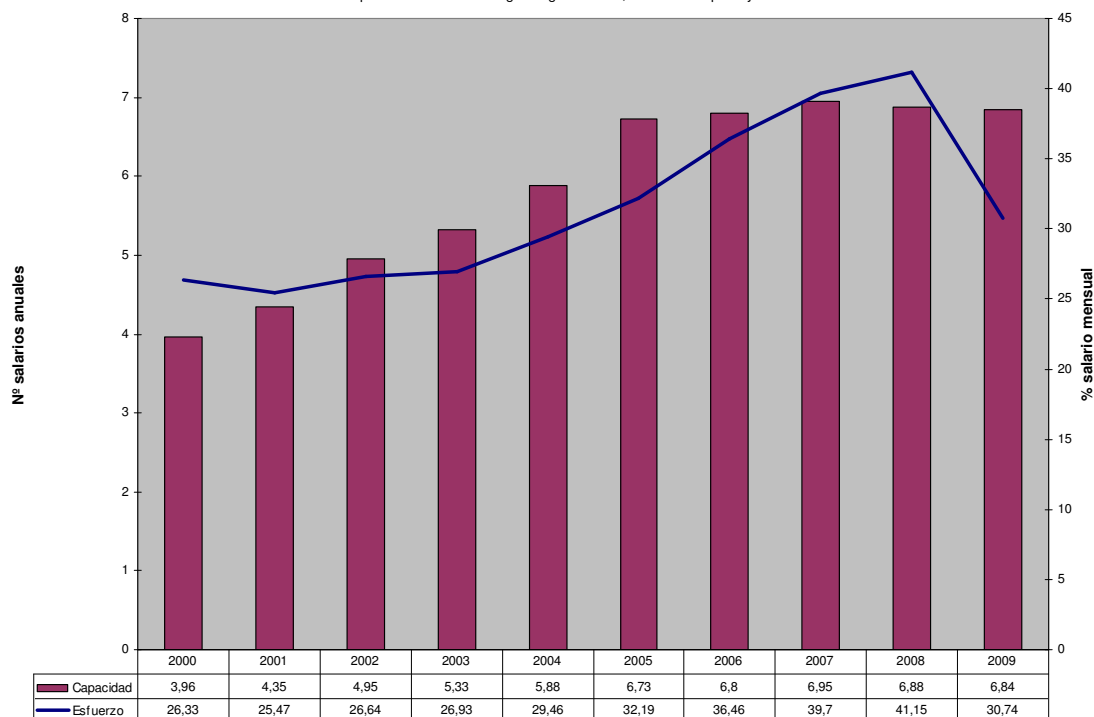
Los índices son:

- **Índice de Accesibilidad:** relaciona la capacidad adquisitiva del hogar con el precio de la vivienda. La relación entre precio de vivienda y coste salarial total anual ofrece el número de salarios anuales equivalentes al precio de la vivienda libre en un ámbito territorial determinado. La vivienda teórica se supone de un tamaño de 93 m<sup>2</sup>.
- **El índice de esfuerzo** calcula el porcentaje de la renta del hogar que se ha de destinar para hacer frente al pago de una hipoteca tipo en el momento de constitución del préstamo. La hipoteca teórica supone el 80% del precio total de la vivienda.
- **El precio máximo tolerable** supone que si el hogar destina un tercio de su renta al pago de la hipoteca tipo cada año (considerando que dicha hipoteca representa el 80% del precio total de la vivienda), cuál debe de ser el precio m<sup>2</sup> de la vivienda que adquiera

En el gráfico 8 se observa cómo el índice de esfuerzo en la Comunitat Valenciana representa en 2009 el 30,74% de la renta salarial mensual del hogar tipo. Por otra parte, el índice de capacidad, es decir, cuántos salarios anuales equivale el precio de la vivienda es de 6,84 en 2009. Como se observa en la evolución del índice de esfuerzo, la bajada de los tipos de interés aplicados en 2009 (2,62, según Banco de España) con respecto a 2008 (5,83 según Banco de España) ha supuesto una mejora en este índice de más de 10 puntos porcentuales. La mejora de este índice no es de la misma magnitud que en el índice de capacidad por el siguiente motivo. A pesar de la reducción en el precio de vivienda considerado (154.000 euros en 2007; 140.000 euros en 2009), la reducción en el número de ocupados por hogar ha generado que la renta estimada por hogar se reduzca, entre 2007 y 2009, de 22.262 euros hasta 20.459 euros.

Gráfico 8: Índice de capacidad y esfuerzo. Comunitat Valenciana.

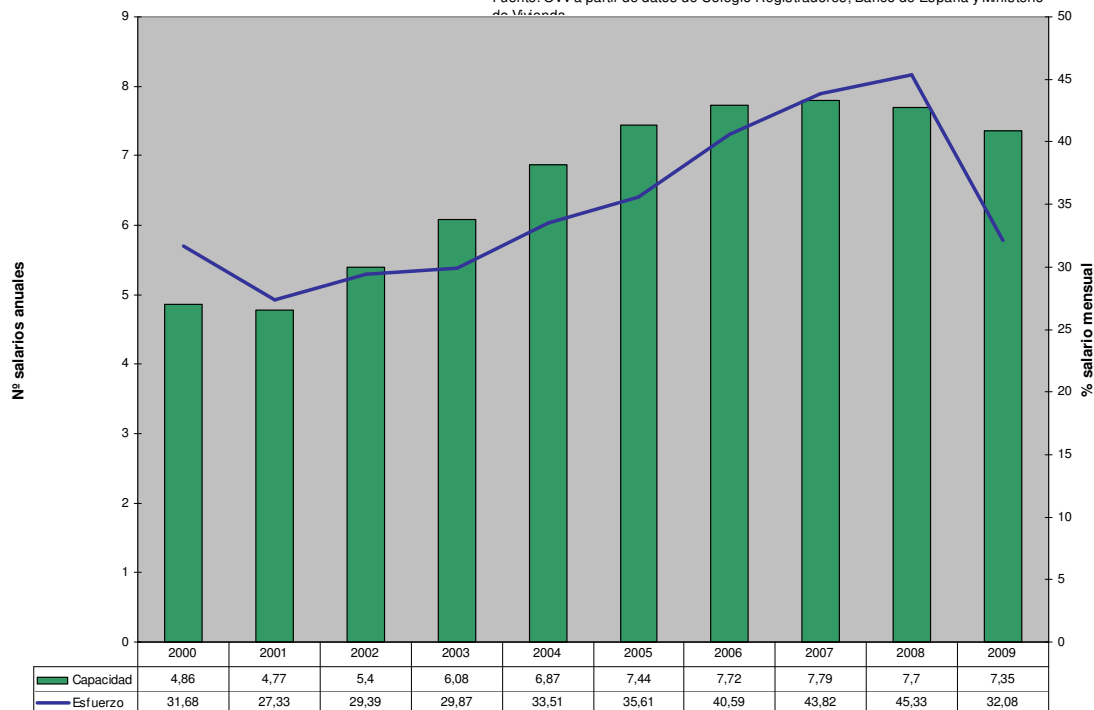
Fuente: OVV a partir de datos de Colegio Registradores, Banco de España y Ministerio de Vivienda



El gráfico 9 muestra los mismos índices de asequibilidad para el conjunto de España, con tendencias muy similares a las apuntadas en la Comunitat Valenciana, aunque con valores ligeramente superiores, tanto en el índice de capacidad como en el de esfuerzo.

Gráfico 9: Índice de capacidad y esfuerzo. España.

Fuente: OVV a partir de datos de Colegio Registradores, Banco de España y Ministerio de Vivienda





 [www.cth.gva.es/ovv](http://www.cth.gva.es/ovv)

 [observatoriovivienda@gva.es](mailto:observatoriovivienda@gva.es)



OBSERVATORIO  
VALENCIANO  
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT  
VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT,  
AIGUA, URBANISME I HABITATGE



**AIDICO**

INSTITUTO TECNOLÓGICO  
DE LA CONSTRUCCIÓN

