

COYUNTURA ECONÓMICA Y VARIABLES FINANCIERAS
ANÁLISIS DEL MERCADO HIPOTECARIO

ÍNDICE

1. Objetivo del informe	3
2. Fuentes	3
3. Datos básicos.....	3
4. 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.
- Analizar la deuda total de los hogares en el conjunto de España, con especial atención a la que se deriva de la adquisición de vivienda.

2. Fuentes

INE (Estadísticas de hipotecas)¹

Colegio Registradores (Estadística Registral Inmobiliaria).

Banco de España¹

3. Datos básicos

- Durante el primer trimestre de 2010, se suscribieron 19.431 hipotecas sobre viviendas en la Comunitat Valenciana.
- El importe medio del crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda en la Comunitat Valenciana en el primer trimestre del año ha sido de 95.839 euros.
- El porcentaje que representa el crédito hipotecario por m2 en transacción de vivienda con relación al precio por m2 de vivienda se sitúa en la Comunitat Valenciana en 86,0%.
- La duración media de las hipotecas constituidas por transacción de vivienda se sitúa en 23,5 años en la Comunitat Valenciana.
- El porcentaje de participación de los préstamos sobre vivienda sobre el total de la deuda de los hogares para el conjunto de España alcanza el 75,5%.

¹ Los datos del primer trimestre de 2010 son provisionales

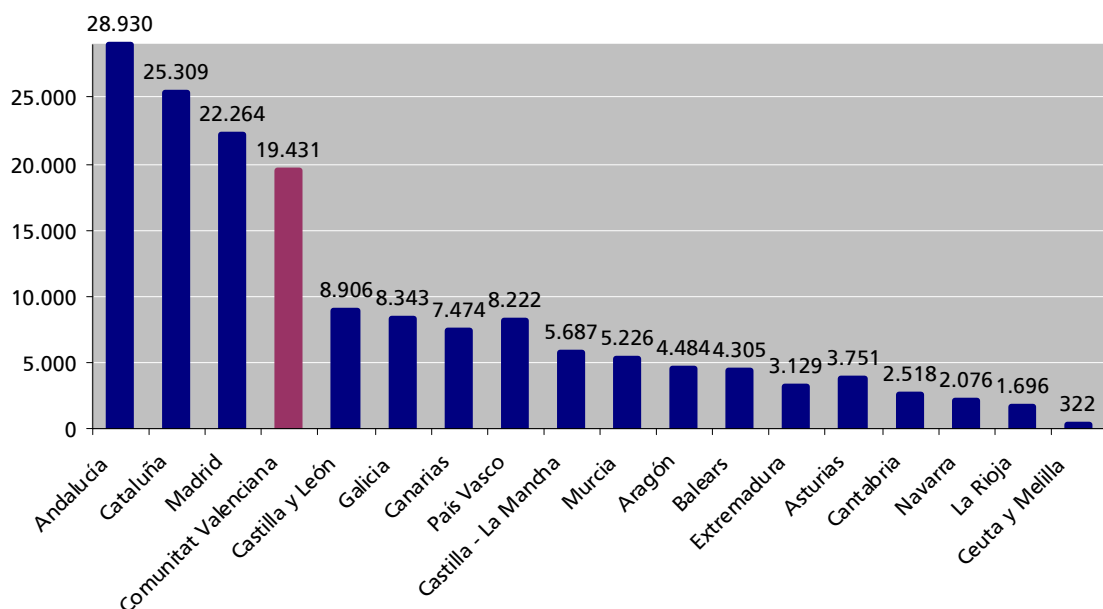
4. El mercado hipotecario

➤ 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 primer trimestre de 2010, en la Comunitat Valenciana se han constituido un total de 19.431 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. 1T-2010



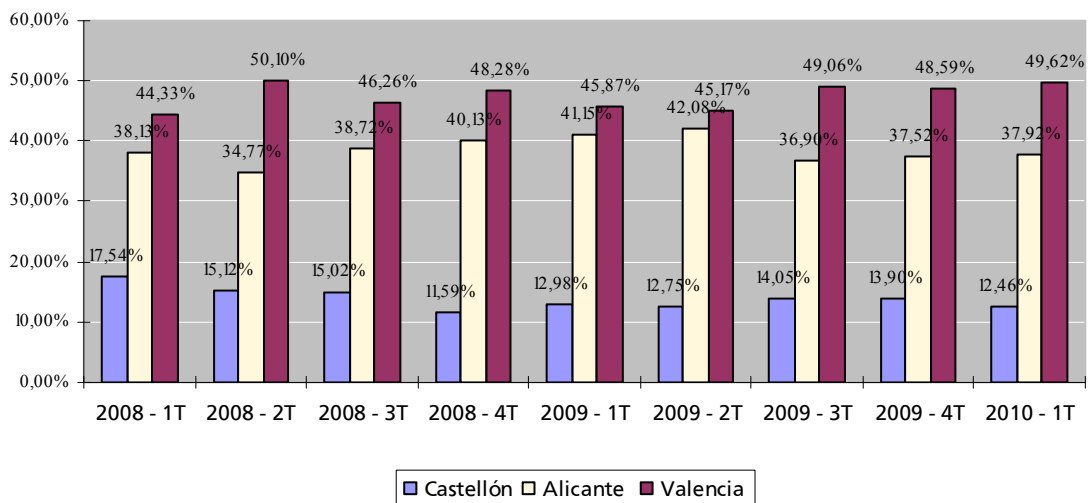
Fuente: INE

Esta cifra corresponde al 11,99% del total de hipotecas sobre vivienda constituidas en España.

El número de hipotecas constituidas sobre vivienda en la Comunitat Valenciana ha disminuido un 2,7% respecto al mismo periodo del año anterior, después de un periodo de importantes descensos interanuales.

Por provincias, el 49,62% de la hipotecas sobre vivienda constituidas en la Comunitat Valenciana se suscribieron en la provincia de Valencia, el 37,92% en Alicante y el 12,46% en la provincia de Castellón.

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

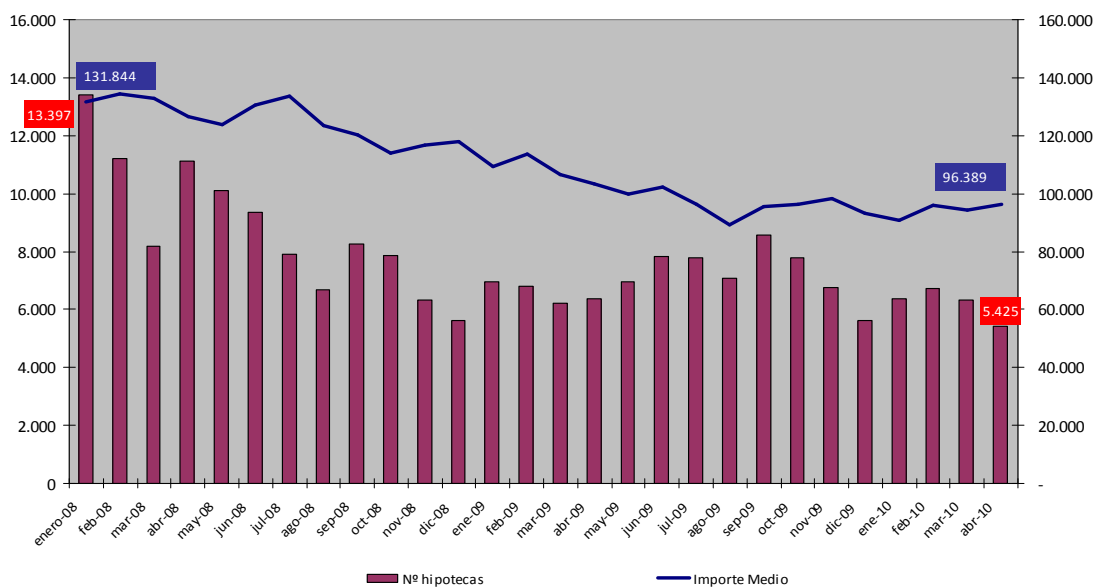


Fuente: INE

El capital suscrito durante el primer trimestre de 2010 en la Comunitat Valenciana de dichas hipotecas, se elevó a 1.822,34 millones de euros, el 9,71% del importe total en España.

En el gráfico 3 se muestra la evolución mensual, tanto del número de hipotecas constituidas sobre vivienda como el importe medio de las mismas en la Comunitat Valenciana desde 2008 hasta el mes de Abril de 2010.

Gráfico 3: Número de hipotecas constituidas, e importe medio contratado



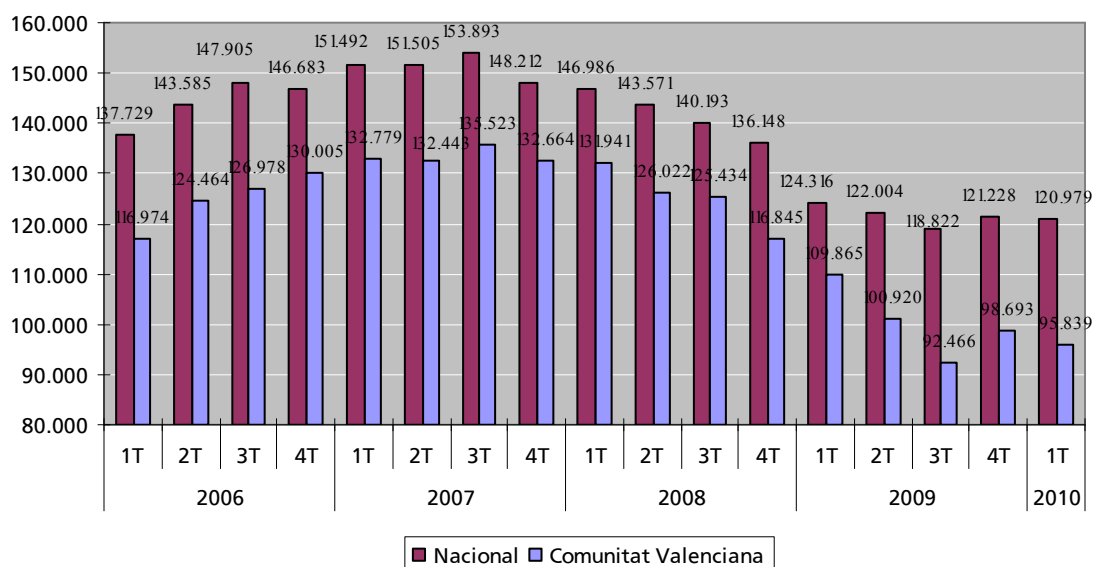
Fuente: INE

Como puede observarse la tendencia a lo largo de la serie analizada ha sido la de reducción sostenida en las dos variables analizadas. Si en enero de 2008 el importe medio de hipoteca constituida sobre vivienda se situó en 131.844 euros, en Abril de 2010 (último dato publicado) este importe se ha reducido en un 27%. A su vez, el número de hipotecas se ha reducido considerablemente, ya que en 2008 la media mensual de todo el ejercicio fue de 8.833 hipotecas, en 2009 de 7.061 hipotecas, y en 2010 de 6.214 hipotecas.

➤ 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 primer trimestre del año ha sido de 95.839 euros.

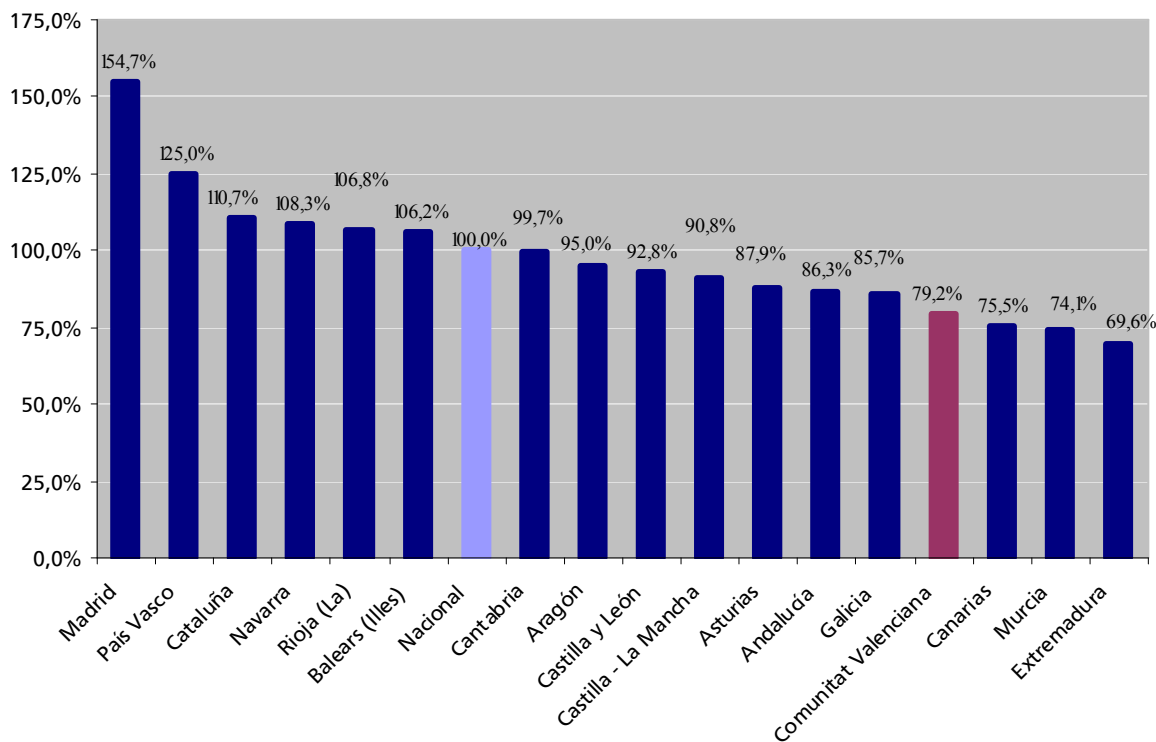
Gráfico 4. Importe medio crédito hipotecario por adquisición de vivienda.



Fuente: Colegio Registradores

Por noveno 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. Comparando con los resultados a nivel nacional, dicho importe representa el 79,2% 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 5. Crédito Hipotecario Medio Contratado por transacción de vivienda. % con respecto al total nacional 1T-2010



Fuente: Colegio Registradores

En el gráfico 6 se analiza la relación entre el crédito hipotecario por m2 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.

Gráfico 6. Relación Crédito hipotecario suscrito m2 / Precio m2 vivienda



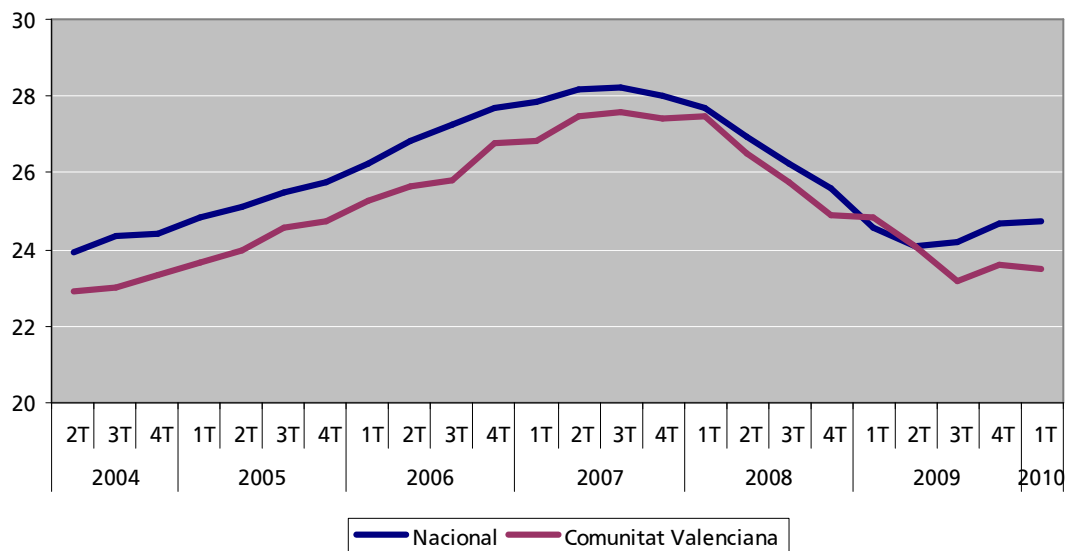
Fuente: Colegio de Registradores y M^o de Vivienda

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 primer trimestre del año 2010 se situó en el 87,74%. En la Comunitat Valenciana el nivel más alto se alcanzó a finales de 2007, y siguió una tendencia decreciente hasta el segundo trimestre de 2009, en el que la relación entre el crédito hipotecario y el precio alcanzó los niveles más bajos (82,32%). A partir de entonces ha experimentado repuntes, situándose en el 86,0% el primer trimestre de 2010.

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 mismos rangos que a nivel nacional, registrando un nivel de endeudamiento para la adquisición de vivienda similar.

➤ Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

Gráfico 7. Duración media créditos hipotecarios contratados con finalidad de vivienda. Años.



Fuente: Colegio de Registradores

Los plazos de amortización de los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda en la Comunitat Valenciana no han registrado apenas cambios con respecto al trimestre anterior, pasando de los 283 meses a los 282 meses. A pesar de ello, los plazos de contratación siguen siendo 16 meses inferiores con respecto al mismo trimestre del año anterior.

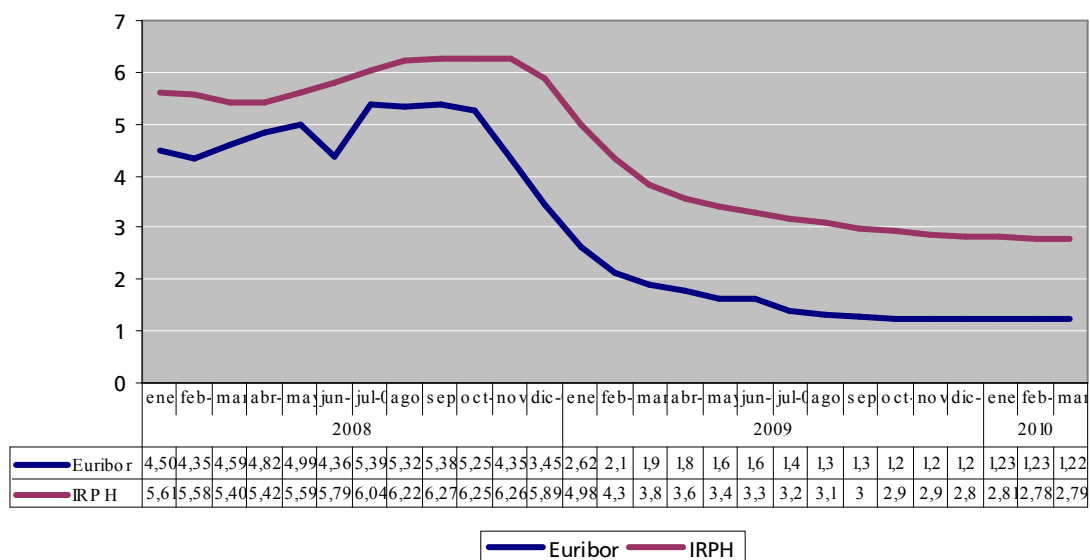
➤ Tipos de interés del mercado hipotecario

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 8, el Euribor se situó en marzo de 2010 en el 1,22%, marcando un nuevo mínimo histórico.

Como se puede observar, dichos descensos en el Euribor se trasladan al IRPH, aunque se mantiene el diferencial.

Gráfico 8. Evolución tipos de interés de referencia mercado hipotecario.

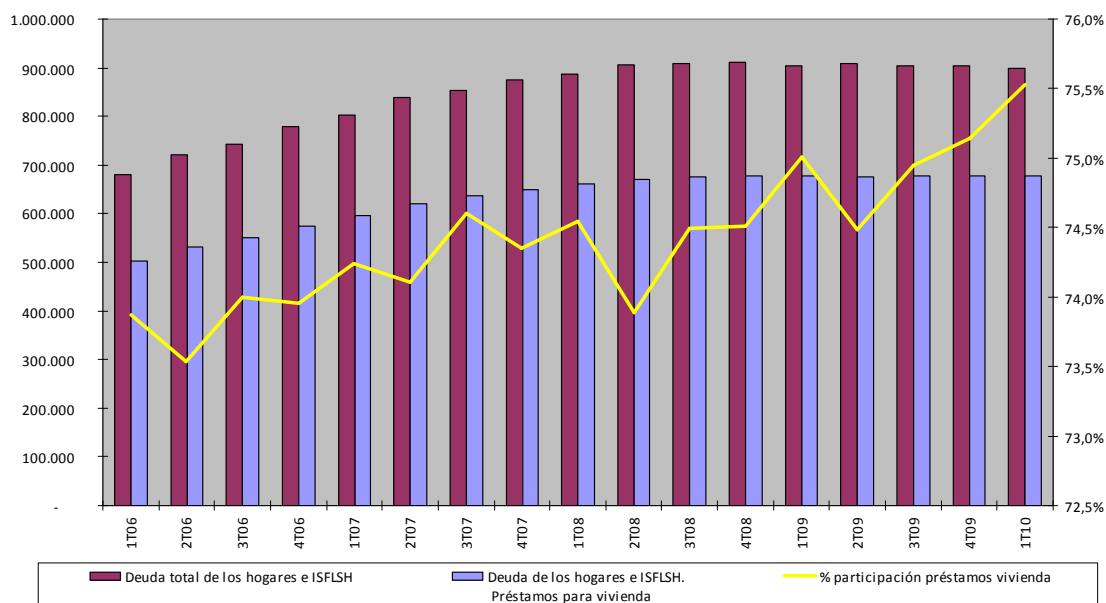


Fuente: Banco de España

➤ Endeudamiento de los hogares.

En el gráfico 9 se analiza, a nivel nacional, la deuda total de los hogares y las Instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares, así como los préstamos para vivienda.

Gráfico 9: Deuda total y vivienda. Hogares e ISFLSH. Valores absolutos.

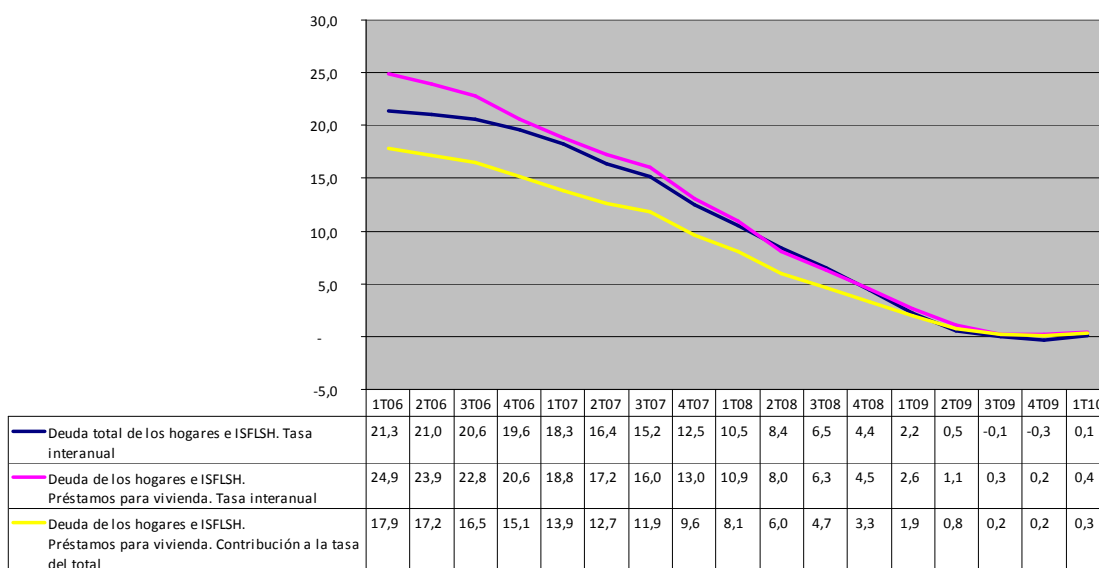


Fuente: Banco de España

En el primer trimestre de 2010 se produce una ligera disminución en la deuda total con respecto al trimestre anterior. Este hecho, acompañado del leve aumento de los préstamos de vivienda, se traduce en un nuevo aumento en la participación de los préstamos de vivienda sobre el total, situándose en el 75,5%:

Si se compara la deuda con respecto al mismo periodo del año anterior, apenas se han registrado cambios en los últimos trimestres, situándose la tasa de variación interanual el primer trimestre de 2010 en el 0,1%

Gráfico 10: Deuda total y vivienda. Hogares e ISFLSH. Tasa de variación, y de contribución.



Fuente: Banco de España



 www.cth.gva.es/ovv

 observatoriovivienda@gva.es



OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT,
AIGUA, URBANISME I HABITATGE



AIDICO

INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

