

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 tercer trimestre de 2010, se suscribieron 18.794 hipotecas sobre vivienda en la Comunitat Valenciana.
- El importe medio del crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda en la Comunitat Valenciana en el tercer trimestre del año ha sido de 104.933 euros, según la estadística del Colegio de Registradores.
- El nivel de endeudamiento en la adquisición de vivienda (medido por 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 86,36%.
- La duración media de las hipotecas constituidas por transacción de vivienda se sitúa en 292 meses en la Comunitat Valenciana.
- El porcentaje de participación de los préstamos de vivienda sobre el total de la deuda de los hogares para el conjunto de España aumenta hasta el 75,3%.

¹ Los datos del tercer trimestre de 2010 son provisionales

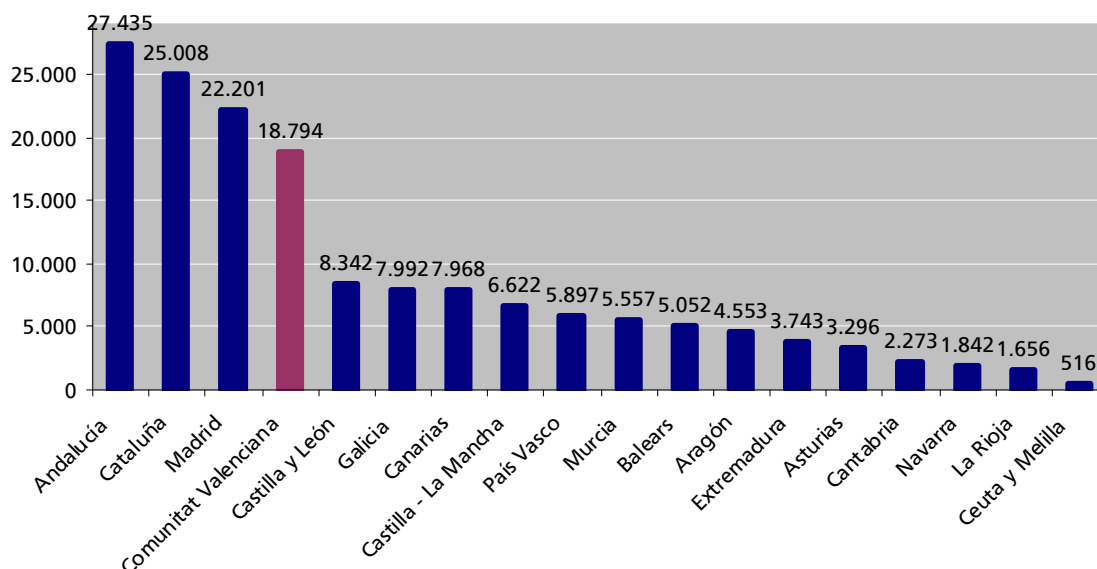
4. El mercado hipotecario

➤ 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 tercer trimestre de 2010, en la Comunitat Valenciana se han constituido un total de 18.794 hipotecas sobre viviendas. Continúa siendo la cuarta Comunidad Autónoma en importancia en esta variable, tras Andalucía, Cataluña y la Comunidad de Madrid. Esta cifra corresponde al 11,84% del total de hipotecas sobre vivienda constituidas en España. El número de hipotecas en la Comunitat Valenciana ha aumentado en 140 unidades, al contrario de lo sucedido a nivel nacional, que disminuye en 2.493 unidades.

Gráfico 1. Número de hipotecas constituidas sobre vivienda. 3T-2010

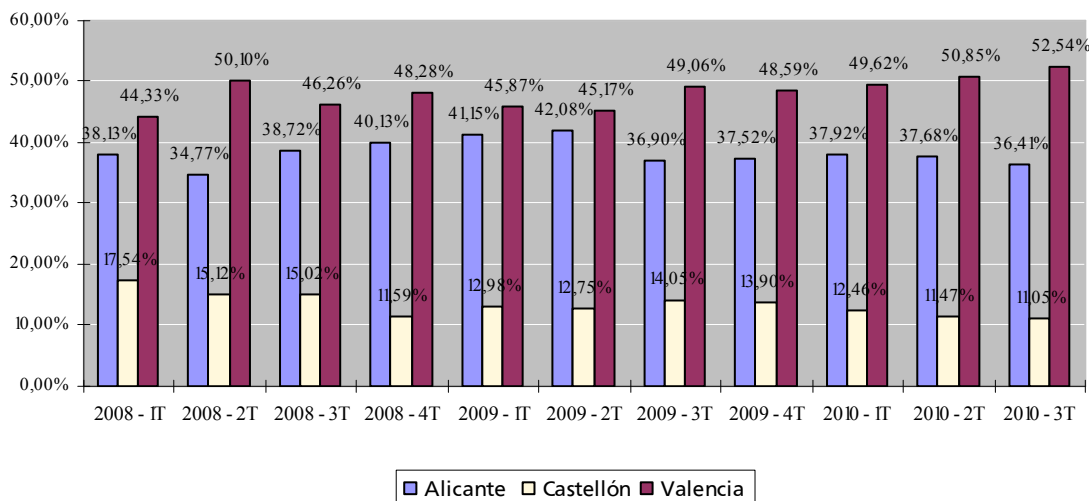


Fuente: INE

El número de hipotecas constituidas sobre vivienda en la Comunitat Valenciana ha disminuido un 19,83% respecto al mismo periodo del año anterior, incrementando nuevamente la tasa de descenso interanual.

Por provincias, el 52,54% de la hipotecas sobre vivienda constituidas en la Comunitat Valenciana se suscribieron en la provincia de Valencia, el 36,41% en Alicante y el 11,05% en la provincia de Castellón.

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

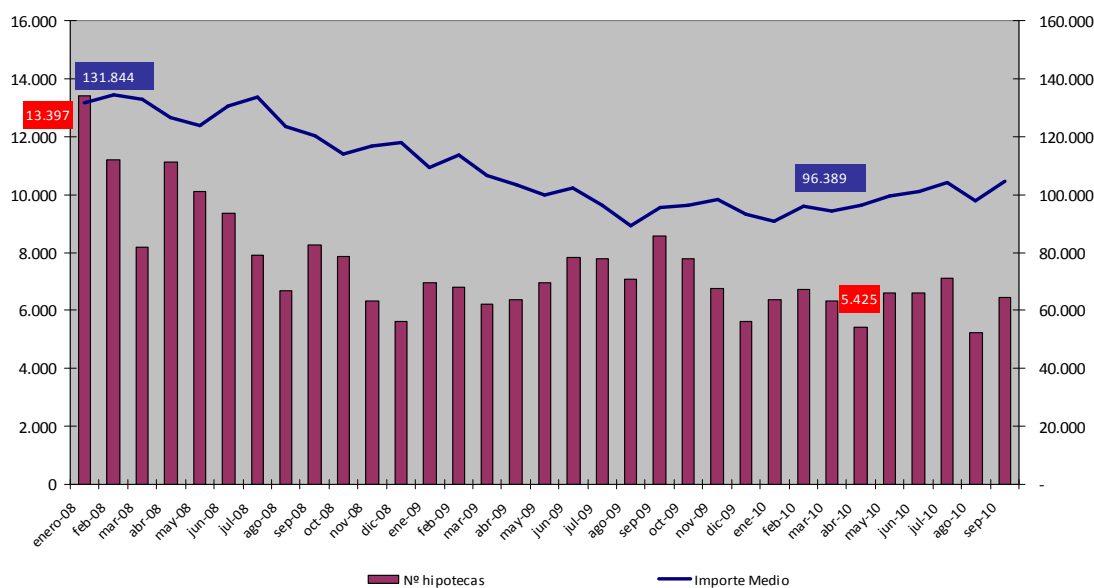


Fuente: INE

El capital suscrito durante el tercer trimestre de 2010 en la Comunitat Valenciana de dichas hipotecas, se elevó a 1.926,8 millones de euros, el 10,03% 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 septiembre de 2010.

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



Fuente: INE

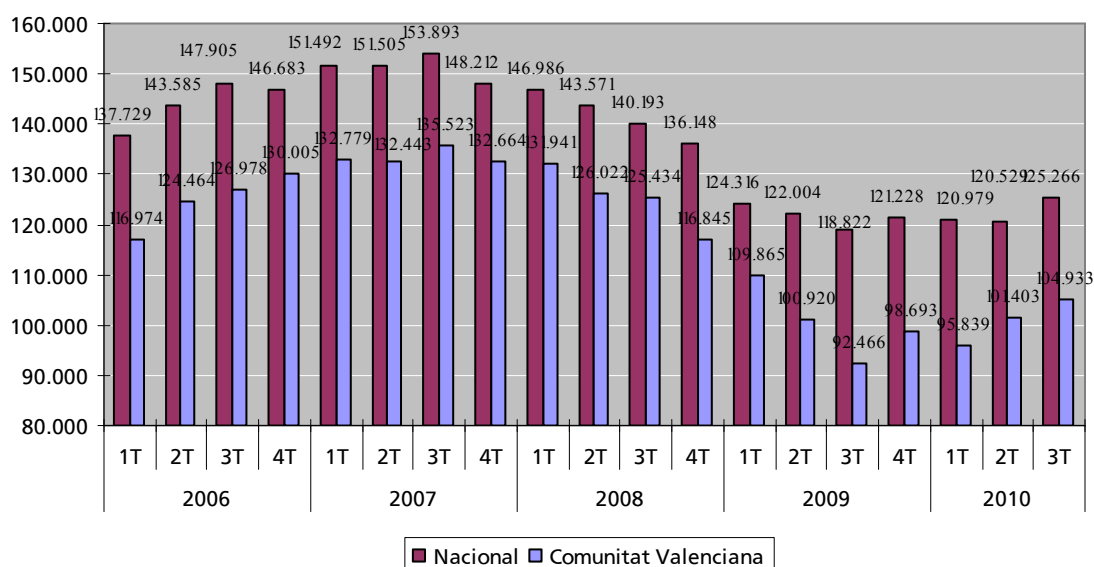
La tendencia del importe medio de las hipotecas constituidas sobre vivienda ha sido decreciente en los últimos años, alcanzando su valor más bajo en 2009. A partir de entonces ha registrado ligeros aumentos, situándose el importe medio de hipoteca constituida sobre vivienda en septiembre de 2010 en 104.473,3 euros.

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 los nueve primeros meses de 2010 el promedio mensual ha sido de 6.320 hipotecas.

➤ Crédito hipotecario medio contratado por transacción de vivienda

Según la estadística del Colegio de Registradores, el importe medio del crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda en la Comunitat Valenciana en el tercer trimestre del año ha sido de 104.933 euros. Dicho importe supone un aumento interanual del 13,48%, siendo el segundo aumento consecutivo tras nueve trimestres de importantes reducciones.

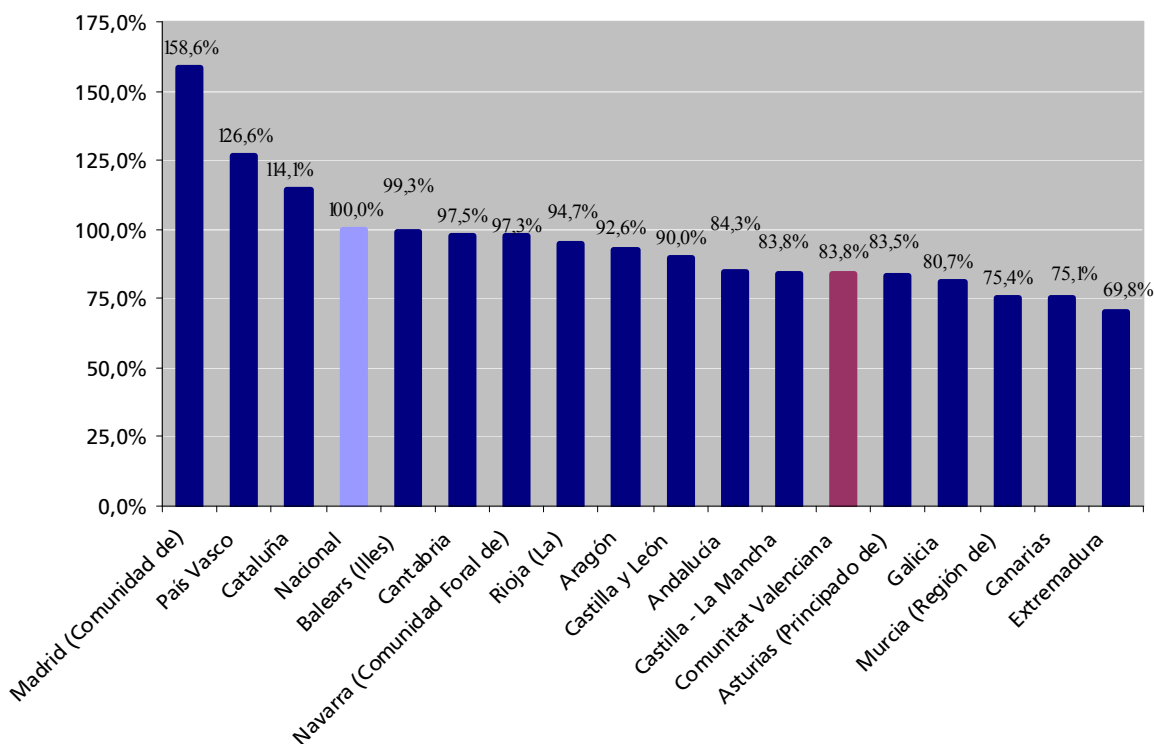
Gráfico 4. Importe medio crédito hipotecario por adquisición de vivienda.



Fuente: Colegio Registradores

Comparando con los resultados a nivel nacional, dicho importe representa el 83,8% del crédito hipotecario medio en España. Éste porcentaje es superior al registrado en el mismo periodo del año anterior (77,8%), pero continúa situándose por debajo de la media nacional. Las comunidades autónomas con mayores precios de vivienda son las que han presentado un mayor endeudamiento medio: Comunidad de Madrid (198.681 euros), País Vasco (158.534 euros) y Cataluña (142.917 euros).

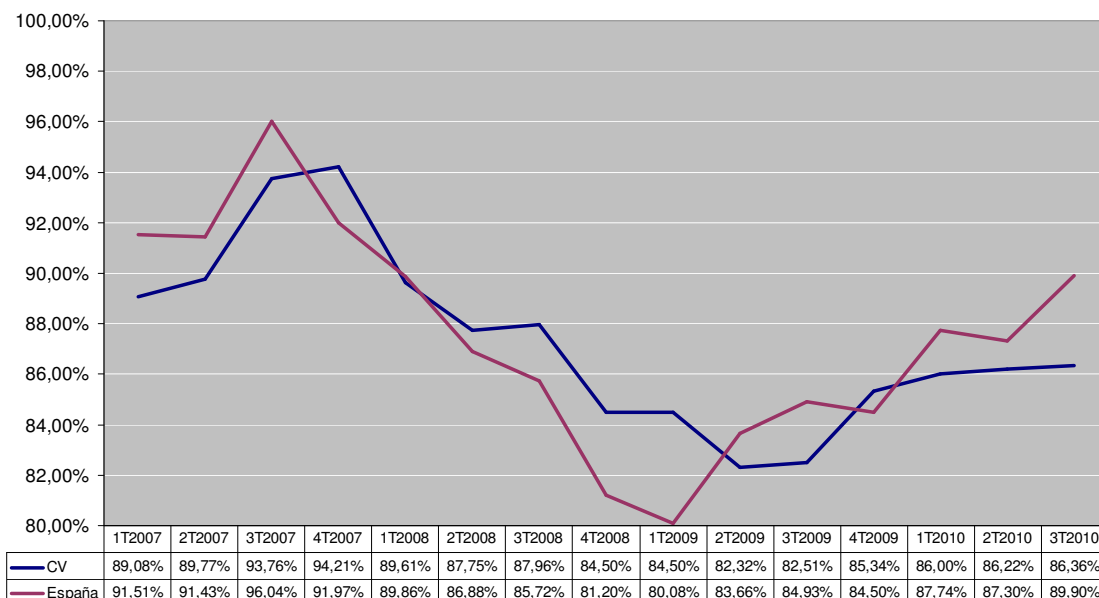
Gráfico 5. Crédito Hipotecario Medio Contratado por transacción de vivienda. % con respecto al total nacional 3T-2010



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.

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



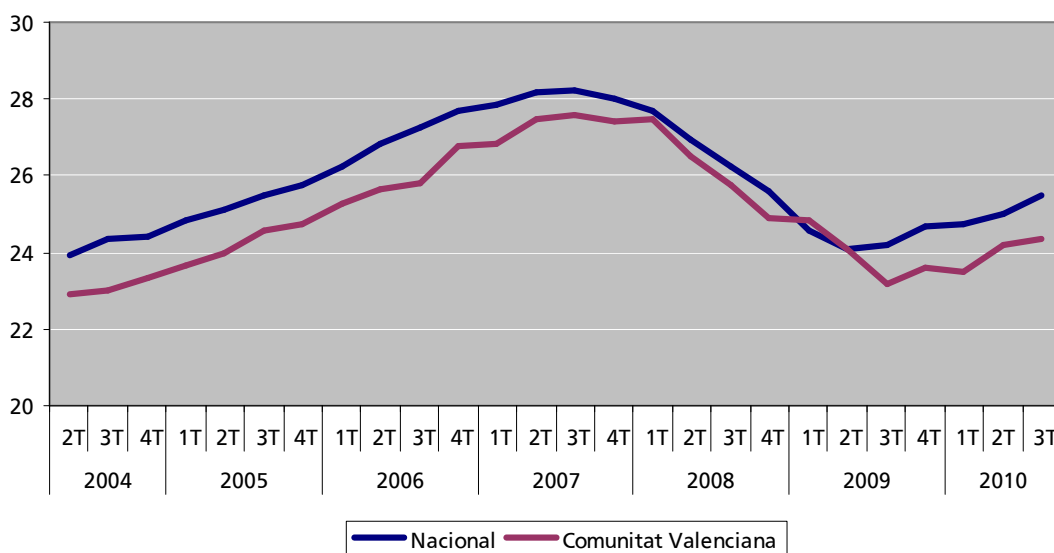
Fuente: Colegio de Registradores y M^o de Vivienda

La relación entre el crédito hipotecario por m² y el precio del metro cuadrado de vivienda, explica de manera indirecta el nivel de endeudamiento registrado para la adquisición de una vivienda. En la segunda mitad del año 2007 alcanzó sus cotas más altas y en la primera mitad de 2009 los valores más bajos.

Tanto a nivel nacional como en la Comunitat Valenciana, la variable ha adoptado una tendencia creciente en el último año, siendo el incremento nacional el más notable. En el tercer trimestre de 2010, los porcentajes de endeudamiento se concretaban en un 89,9% en España, y en un 86,36%, en la Comunitat.

➤ 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

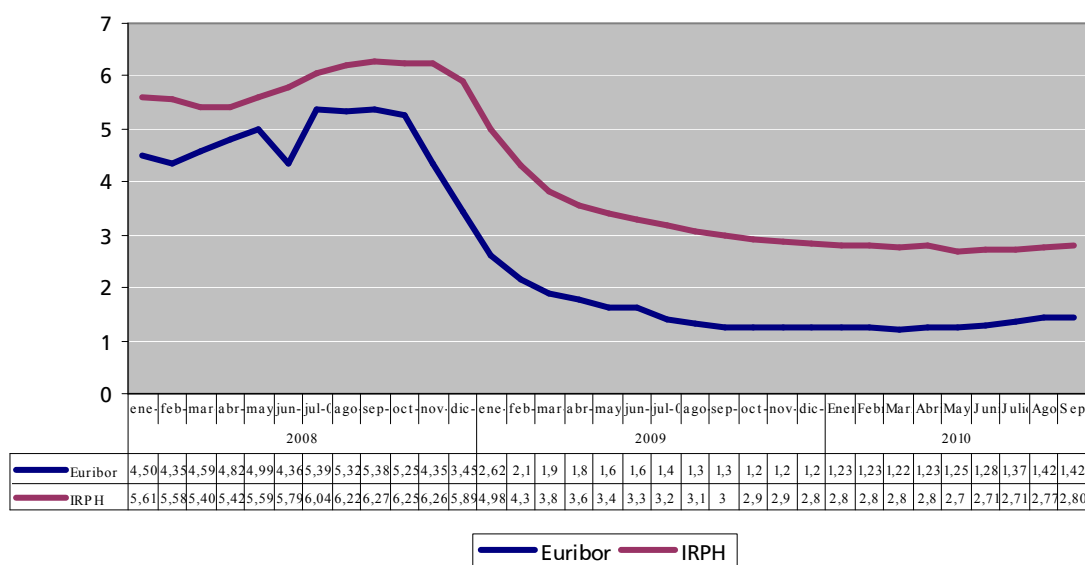
La duración media de los créditos hipotecarios con finalidad de vivienda ha aumentado tanto a nivel nacional, como en la Comunitat Valenciana. En el tercer trimestre de 2010, en la Comunitat, eran necesarios por término medio 292 meses para la amortización completa del crédito frente a los 278 meses registrados en el mismo periodo de 2009. En España, el valor aumentó hasta los 306 meses.

➤ Tipos de interés del mercado hipotecario

La evolución de los principales tipos de interés asociados al mercado residencial son el Euribor y el 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. En el gráfico 8 se observa como el Euribor se ha elevado suavemente en los últimos meses, debido a la postura del Banco Central Europeo de realizar una retirada gradual de los estímulos monetarios extraordinarios. Así, en el mes de agosto y septiembre el Euribor se situó en el 1,42%, alcanzando su mayor valor desde junio de 2009.

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

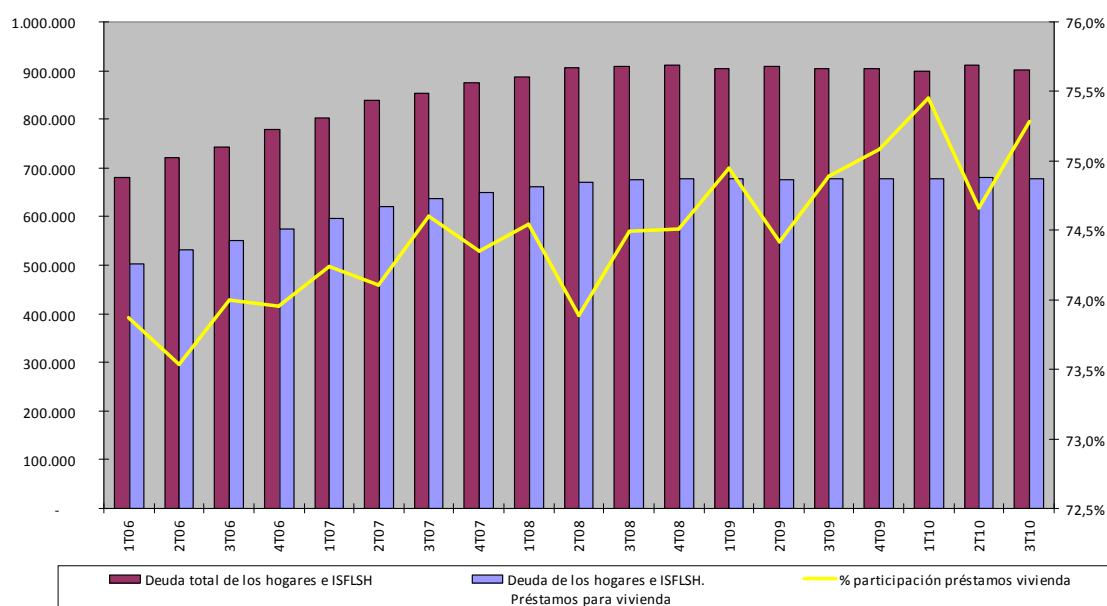


Fuente: Banco de España

➤ 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.

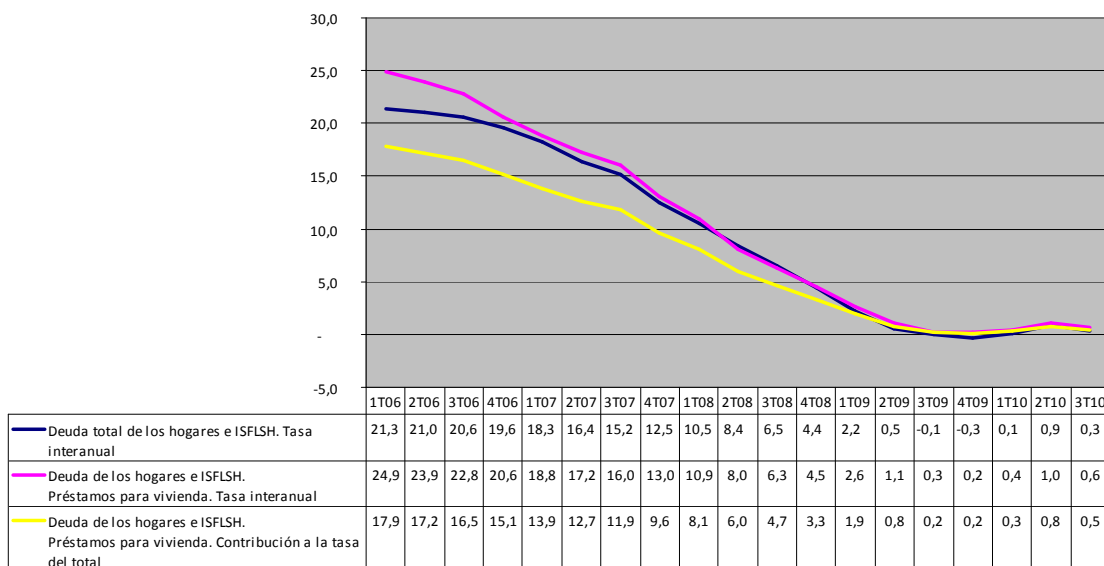


Fuente: Banco de España

Tras el ligero aumento, en el segundo trimestre de 2010, de la deuda total con respecto al periodo anterior, en el tercer trimestre del año vuelve a disminuir la variable. Por su parte, se mantiene estable la tendencia de los préstamos de vivienda. Con todo ello, el porcentaje de participación de los préstamos de vivienda sobre el total aumenta hasta el 75,3%, seis décimas más que en el primer trimestre del año.

En el gráfico 10 se observa la evolución interanual de las variables anteriores. Según los datos del Banco de España, si se compara la deuda con respecto al mismo periodo del año anterior, la tasa de variación del tercer trimestre de 2010 se ha situado en el 0,3%. Por su parte, el incremento interanual de la deuda destinada a vivienda ha sido en el segundo trimestre del 0,6%.

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

