

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 2011, se suscribieron 15.635 hipotecas sobre vivienda 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 103.232 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 82,30%.
- La duración media de las hipotecas constituidas por transacción de vivienda se sitúa en 304 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 76%.

1. Los datos del tercer trimestre de 2010 son provisionales

4. El mercado hipotecario

➤ Número de hipotecas constituidas sobre vivienda

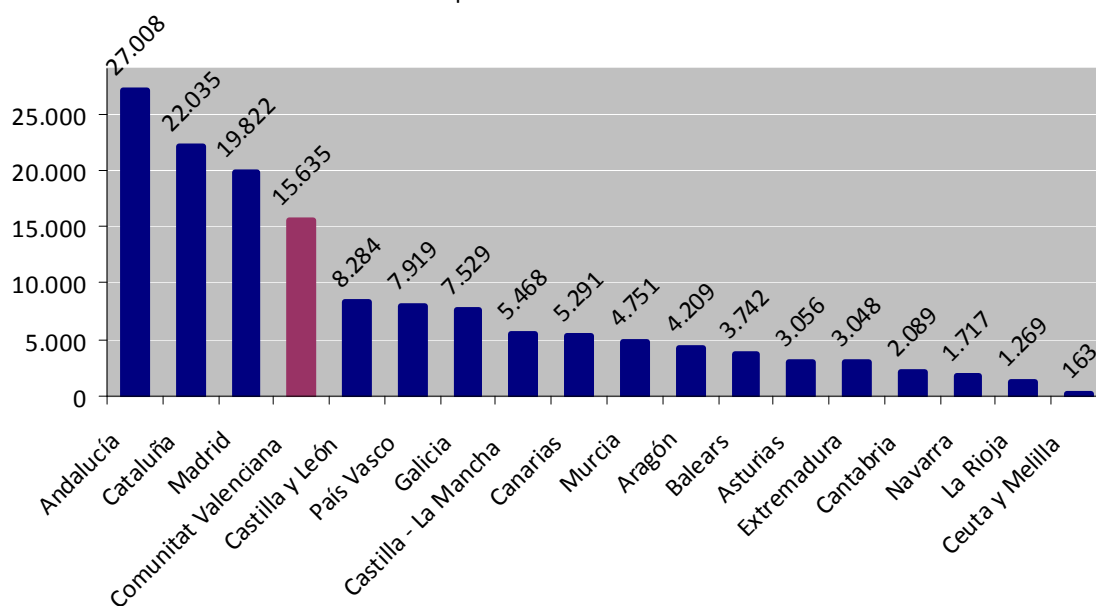
La estadística de Hipotecas del INE, ofrece información sobre **constituciones de hipotecas**, es decir, sobre el número de nuevas hipotecas que se constituyen durante el periodo de referencia sobre bienes inmuebles y el importe de los nuevos créditos hipotecarios correspondientes a dichas hipotecas.

Durante el primer trimestre de 2011, en la Comunitat Valenciana se han constituido un total de 15.635 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 10,92% del total de hipotecas sobre vivienda constituidas en España.

El número de hipotecas en la Comunitat Valenciana ha aumentado en 1.434 unidades con respecto al último período de 2010. Este valor ha disminuido un 19,54% respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que ha aumentado un 10,10% con respecto al cuarto trimestre de 2010.

A nivel nacional, el valor ha sido de 143.202, lo que supone un incremento intertrimestral del 16,32%. En términos interanuales, se ha constituido un número de hipotecas un 11,64% inferior, en el primer trimestre de 2011.

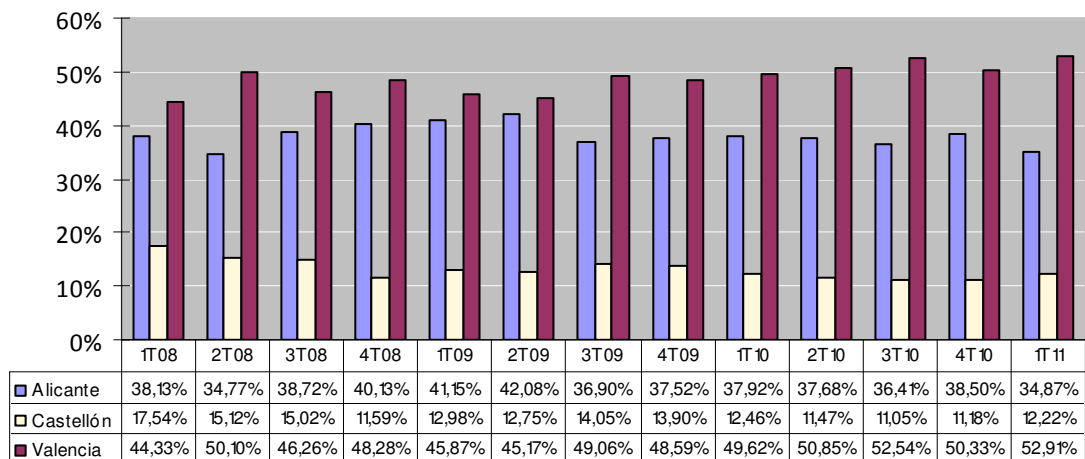
Gráfico 1. Número de hipotecas constituidas sobre vivienda. 1T-2010



Fuente: INE

Por provincias, el 52,91% de la hipotecas sobre vivienda constituidas en la Comunitat Valenciana se suscribieron en la provincia de Valencia, el 34,87% en Alicante y el 12,22% en la provincia de Castellón.

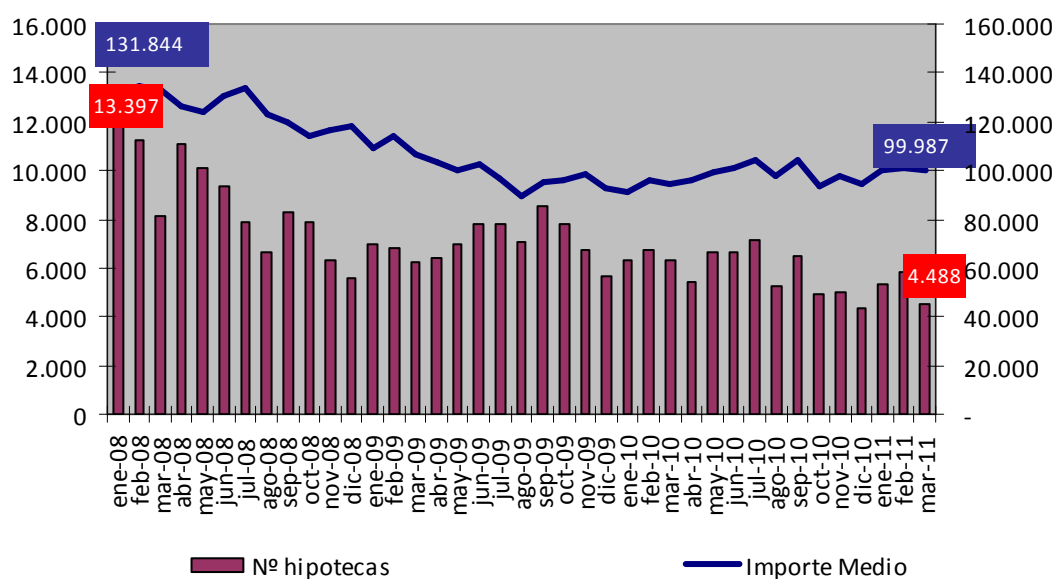
Gráfico 2. Porcentaje hipotecas suscritas sobre vivienda con respecto al total de la Comunitat Valenciana.



Fuente: INE

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 marzo 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 marzo de 2011 en 99.987 euros.

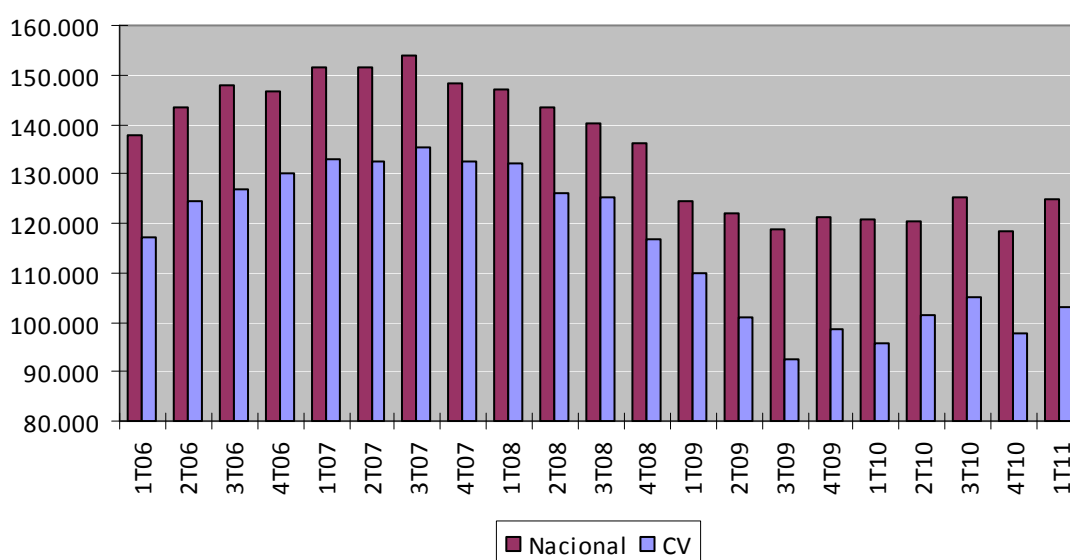
A lo largo del primer trimestre del año se ha mantenido en valores cercanos a los 100.000 euros, esto es, por término medio, 5.153,67 euros superior al valor del último trimestre del año. En la comparación interanual, el incremento ha sido superior (6.608,96 euros) concretándose la tasa de variación en el 7,05%.

A su vez, el número de hipotecas continúa cayendo 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 el promedio mensual ha sido de 5.923 hipotecas. En los tres primeros meses de 2011, el valor medio mensual ha sido de 5.211,67 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 primer trimestre del año ha sido de 103.232 euros, mientras que el ejercicio anterior se cerraba con un valor de 97.742 euros. Esto es, un incremento intertrimestral del 5,62%. La comparación interanual revela un aumento del 7,71%.

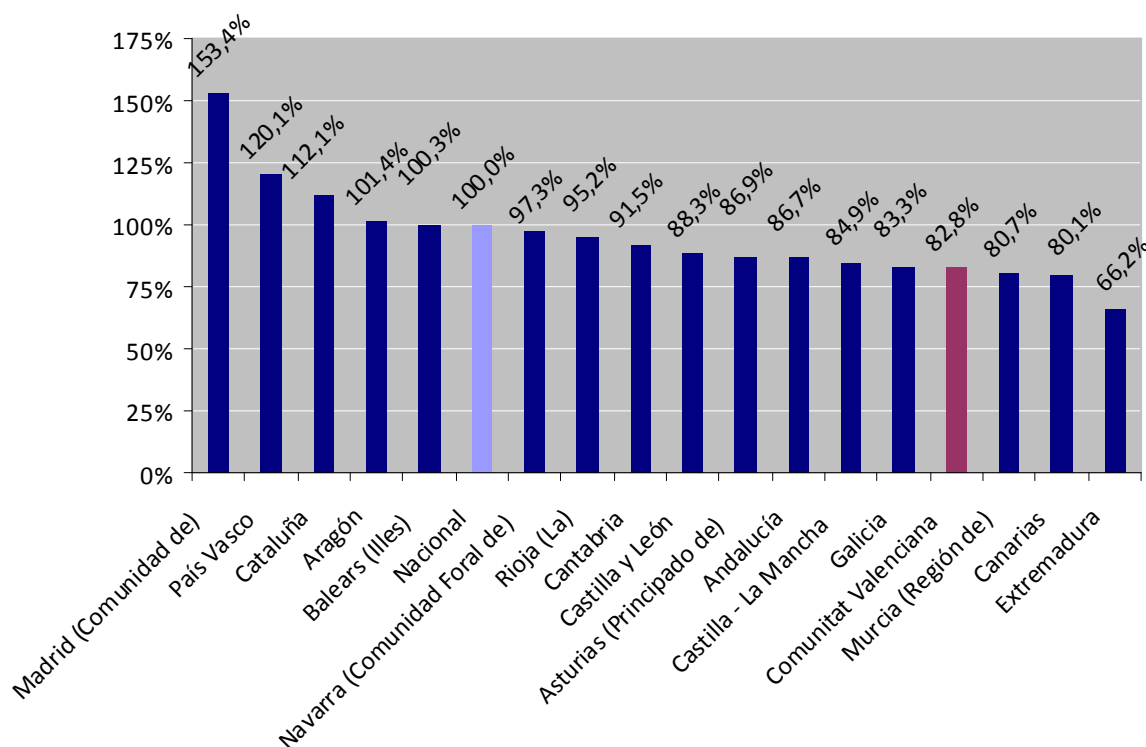
Gráfico 4. Importe medio crédito hipotecario por adquisición de vivienda.



Fuente: Colegio Registradores

El importe medio por transacción de vivienda correspondiente al primer trimestre de 2011 representa el 82,8% del total registrado a nivel nacional. Éste porcentaje es 3pp superior al registrado en el mismo periodo del año anterior (79,2%), 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 (191.299 euros), País Vasco (149.708 euros) y Cataluña (139.722 euros).

Gráfico 5. Crédito Hipotecario Medio Contratado por transacción de vivienda. % con respecto al total nacional 1T-2011



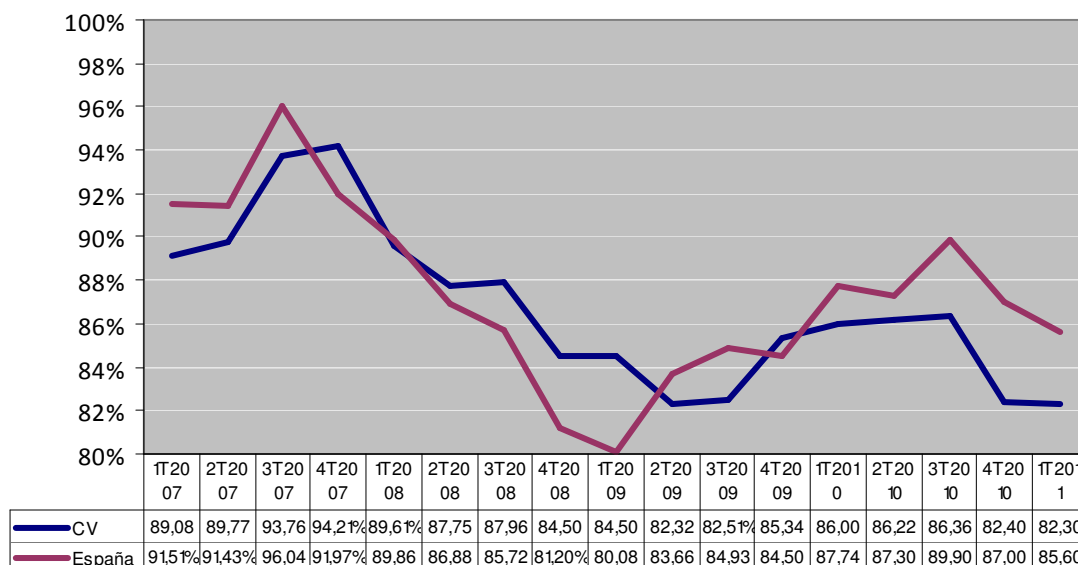
Fuente: Colegio Registradores

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 Fomento.

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 hasta el tercer trimestre de 2010, siendo el incremento nacional el más notable. En este momento, los porcentajes de endeudamiento se concretaban en un 89,9% en España, y en un 86,36% en la Comunitat.

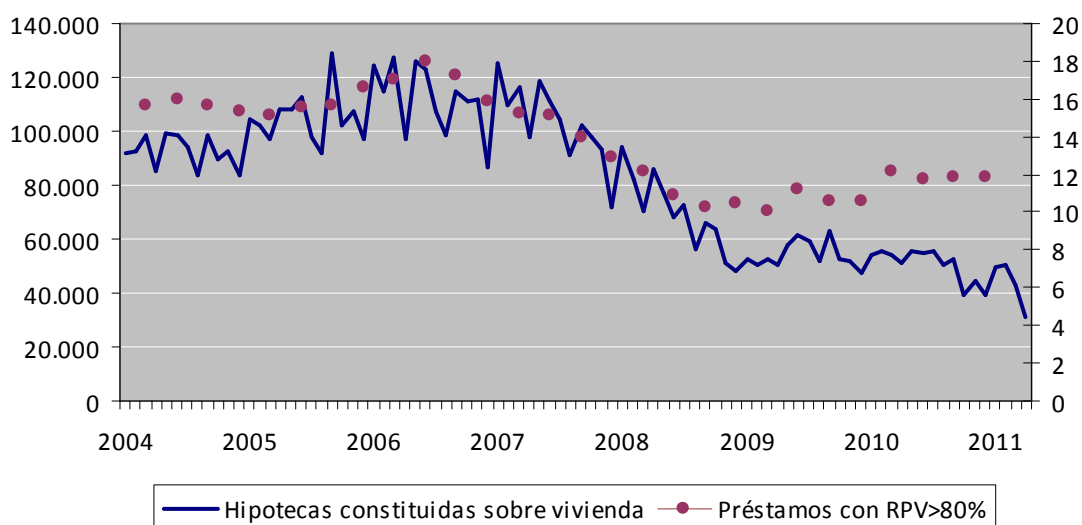
Del tercer al cuarto trimestre de 2010, la relación entre el crédito suscrito y el precio experimenta una importante caída, revelando un menor nivel de endeudamiento, que si bien en el caso nacional alcanza el 87%, en la Comunitat se registra un nivel de endeudamiento cercano al de 2009 (82,40%). El primer trimestre de 2011 se suaviza la caída de la variable a nivel nacional mientras que se mantiene constante en el primer trimestre de 2011.

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



Fuente: Colegio de Registradores y MFOM

Gráfico 7. Porcentaje de préstamos con RPV>80% y número de hipotecas sobre vivienda



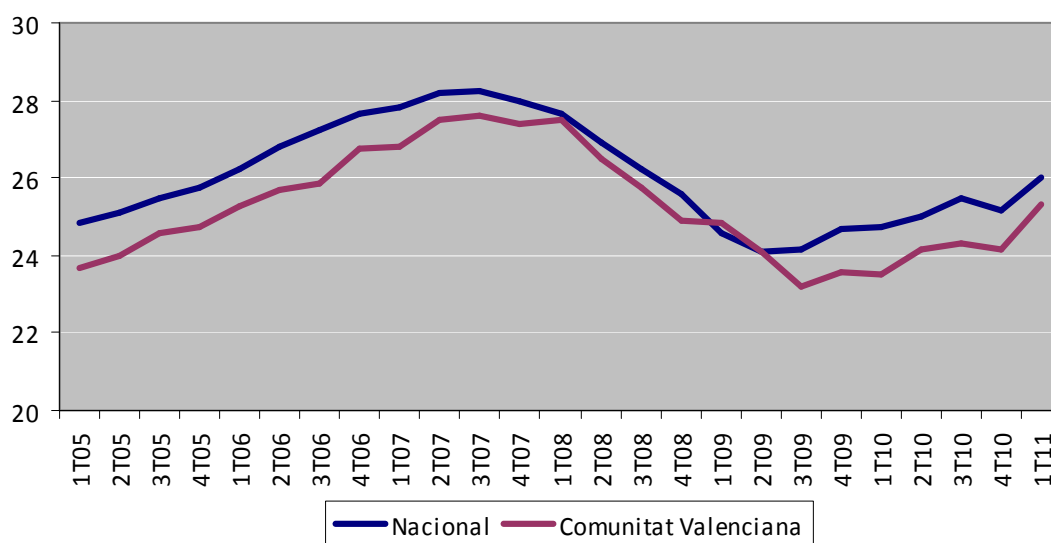
Fuente: BDE e INE

En el cuarto trimestre de 2010, el porcentaje de préstamos con una relación Préstamo/Valor (en adelante RPV) superior al 80% fue del 11,8%. El gráfico 7 muestra como en el período de expansión del ciclo este porcentaje era sustancialmente superior (18%), mientras que a lo largo de 2009 el valor descendió hasta porcentajes cercanos al 10%.

La tendencia creciente del porcentaje de préstamos con RPV superior al 80%, que ha tenido lugar desde que la variable registró los valores más bajos, se puede explicar por el menor número de hipotecas concedidas. Es decir, si bien ha aumentado el volumen de créditos cuyo valor casi cubre el total del valor del inmueble, la restricción crediticia ha sido patente a lo largo de los últimos años. A partir del estallido de la crisis financiera, las dos series se han comportado de forma inversa.

➤ Duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda

Gráfico 8. Duración media créditos hipotecarios contratados con finalidad de vivienda. Años.



Fuente: Colegio de Registradores

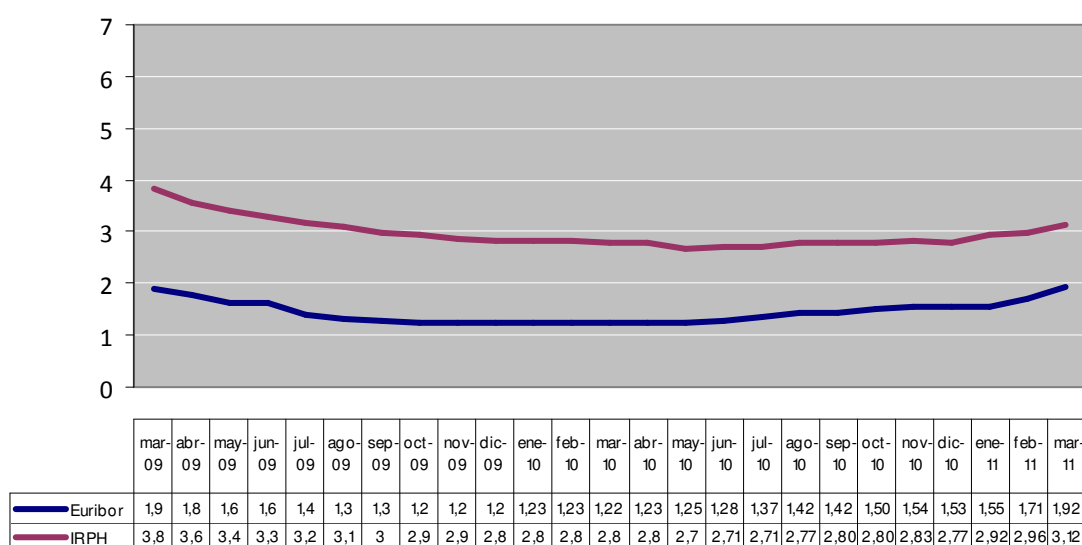
La duración media de los créditos hipotecarios con finalidad de vivienda ha aumentado tanto a nivel nacional, como en la Comunitat Valenciana. En el primer trimestre de 2011, en la Comunitat, eran necesarios por término medio 304 meses para la amortización completa del crédito frente a los 282 meses registrados en el mismo periodo de 2010. En España, el valor aumentó hasta los 312 meses, lo que supone un incremento interanual de 15 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 9 se observa como el Euribor se ha elevado suavemente en los últimos meses, y particularmente en los tres primeros meses de 2011. Así, en el mes de marzo el Euribor se situó en el 1,92%, coincidiendo con el valor registrado en el mismo mes de 2009.

Gráfico 9. Evolución tipos de interés de referencia mercado hipotecario.



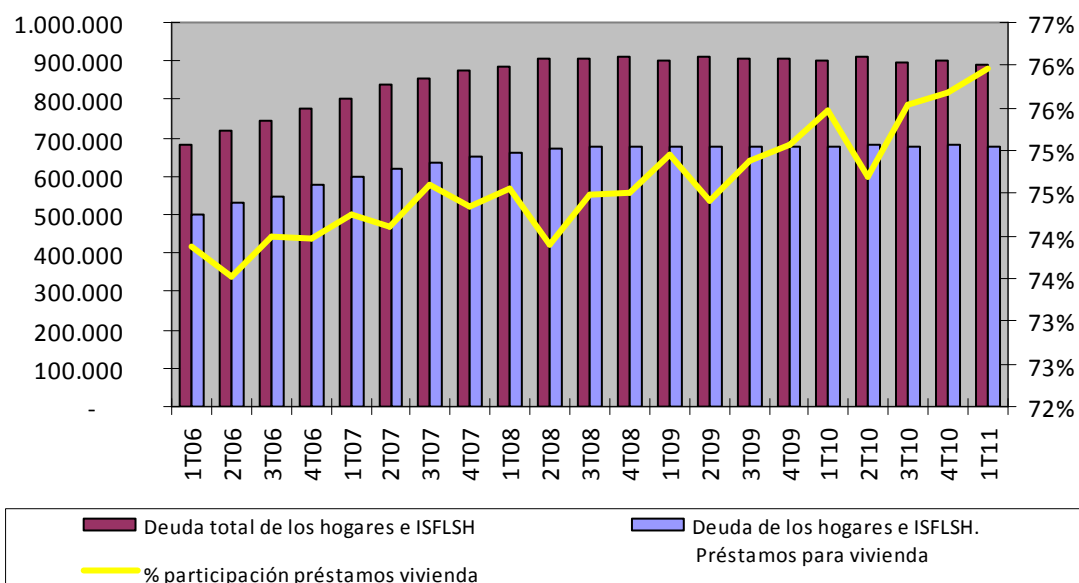
Fuente: Banco de España

➤ Endeudamiento de los hogares

En el gráfico 10 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.

Tras el ligero aumento experimentado en el cuarto trimestre de 2010 de la deuda total, en el primer trimestre de 2011, vuelve a disminuir la variable. La caída se ha cifrado en un -0,5 en tasa interanual, según el Banco Central. Por su parte, se mantiene prácticamente estable la tendencia de los préstamos de vivienda (-0,1% en tasa interanual).

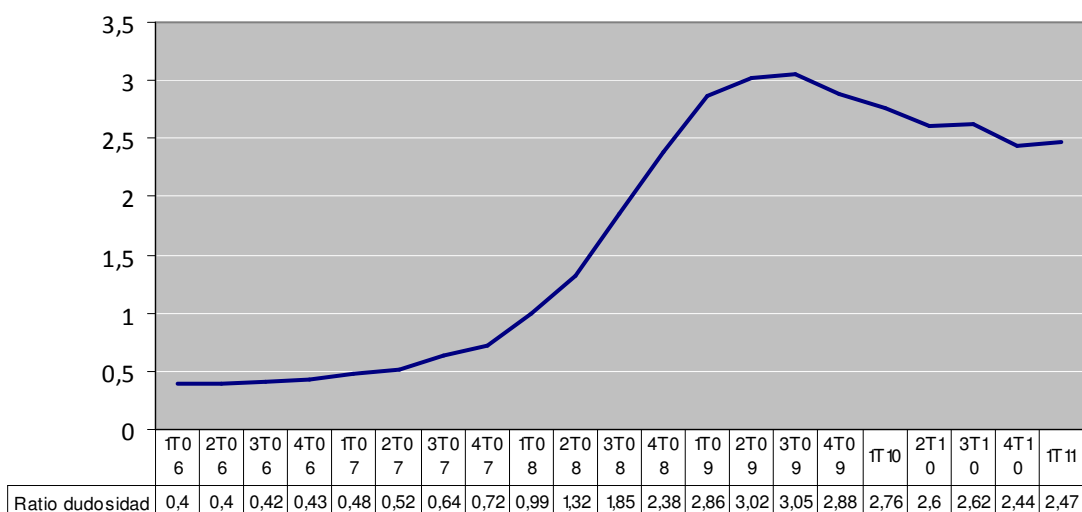
Gráfico 10: Deuda total y vivienda. Hogares e ISFLSH. Valores absolutos.



Fuente: Banco de España

El ratio de dudosidad en España (gráfico 11) de los créditos concedidos a los hogares para la adquisición de viviendas alcanzó sus valores más elevados en 2009. Concretamente, en el tercer trimestre de dicho año, alcanzó el 3,05%. Desde entonces la variable ha ido disminuyendo paulatinamente hasta el cuarto trimestre de 2010, donde se concretó en un 2,44%. En el primer trimestre de 2011 aumentó de nuevo el la dudosidad de cobro de estos créditos, si bien lo hizo tímidamente (2,47%).

Gráfico 11. Crédito dudoso a hogares para adquisición de viviendas. Ratio de dudosidad



Fuente: BDE



www.cth.gva.es/ovv



observatoriovivienda@gva.es



OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA D'INFRASTRUCTURES,
TERRITORI I MEDI AMBIENT



AIDICO

INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

