



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 2011, se suscribieron 10.230 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 87.947 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 79,98%.
- La duración media de las hipotecas constituidas por transacción de vivienda se sitúa en 278 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 76,4%.

1. Los datos del tercer trimestre de 2010 son provisionales

4. El mercado hipotecario

➤ Número de hipotecas constituidas sobre vivienda

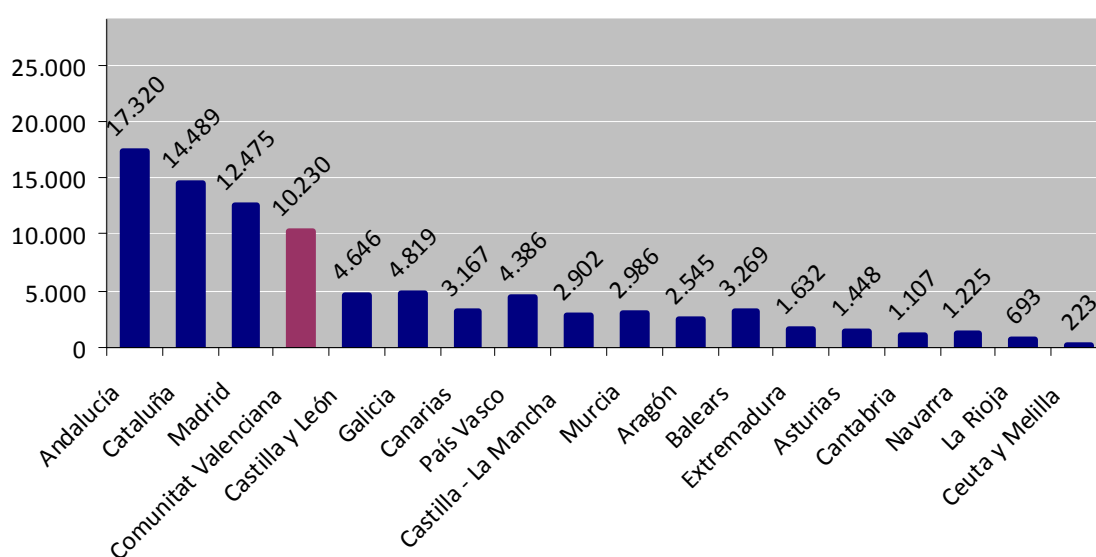
La estadística de Hipotecas del INE, ofrece información sobre **constituciones de hipotecas**, es decir, sobre el número de nuevas hipotecas que se constituyen durante el periodo de referencia sobre bienes inmuebles y el importe de los nuevos créditos hipotecarios correspondientes a dichas hipotecas.

Durante el tercer trimestre de 2011, en la Comunitat Valenciana se han constituido un total de 10.230 hipotecas sobre vivienda. Continúa siendo la cuarta Comunidad Autónoma en importancia en esta variable, tras Andalucía, Cataluña y la Comunidad de Madrid. Esta cifra corresponde al 11,42% del total de hipotecas sobre vivienda constituidas en España.

El número de hipotecas en la Comunitat Valenciana ha disminuido en 835 unidades con respecto al segundo trimestre del año, registrando una tasa de variación intertrimestral del -7,55%. Si se compara el dato del tercer trimestre con el del mismo periodo del año anterior, se observa una disminución más pronunciada, que se concreta en el 45,57%.

A nivel nacional, el número de hipotecas constituidas en el tercer trimestre del año ha sido de 89.562, lo que supone un descenso intertrimestral del 9,07%. En términos interanuales, la reducción alcanza el 43,58%.

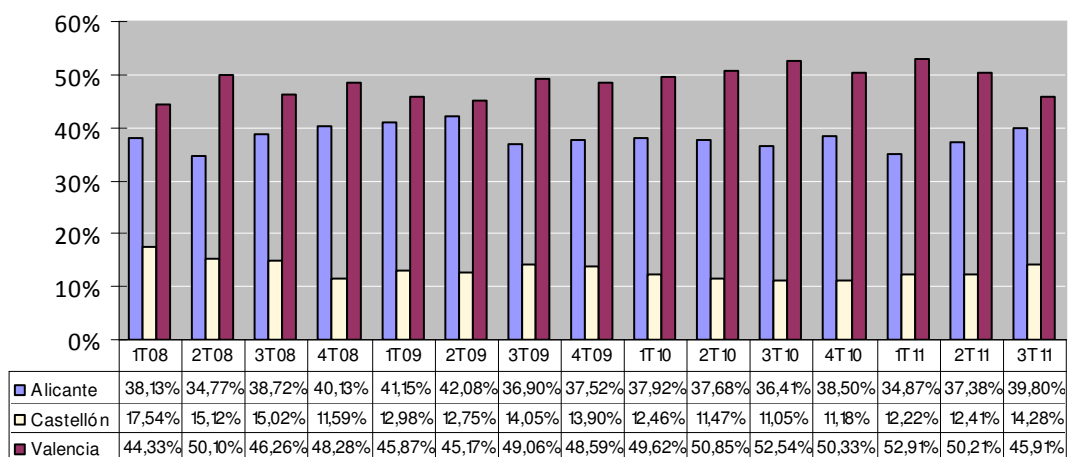
Gráfico 1. Número de hipotecas constituidas sobre vivienda. 3T-2011



Fuente: INE

Por provincias, el 45,91% de la hipotecas sobre vivienda constituidas en la Comunitat Valenciana se suscribieron en Valencia, el 39,80% en Alicante y el 14,28% en la provincia de Castellón. En el gráfico 2 se observa un aumento del peso relativo de las hipotecas suscritas en Castellón y Alicante, en detrimento de las hipotecas de Valencia.

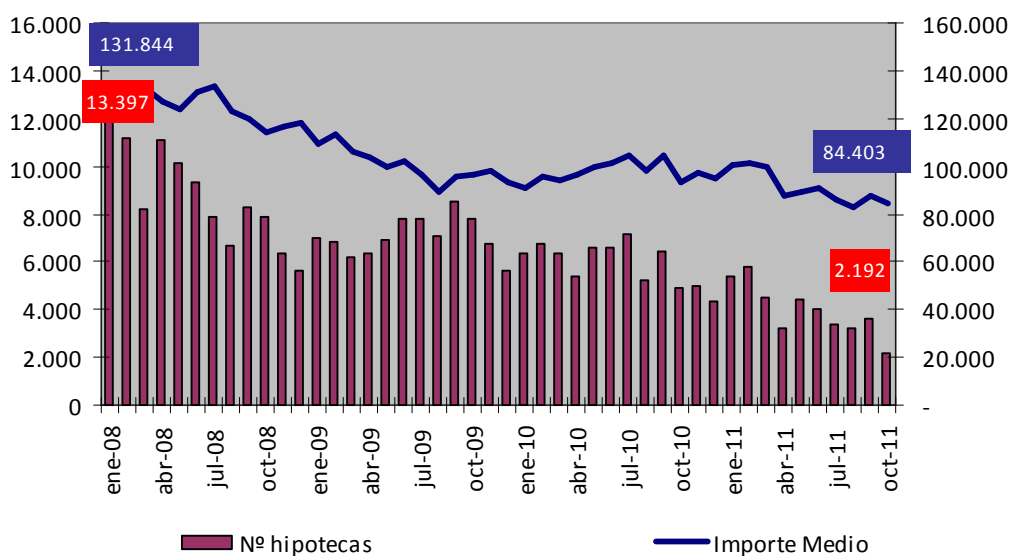
Gráfico 2. Porcentaje hipotecas suscritas sobre vivienda con respecto al total de la Comunitat Valenciana.



Fuente: INE

En el gráfico 3 se muestra la evolución mensual tanto del número de hipotecas constituidas sobre vivienda como del importe medio de las mismas en la Comunitat Valenciana desde 2008 hasta el mes de octubre de 2011.

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, hasta alcanzar datos notablemente bajos en 2009. A partir de entonces, aunque con vaivenes, se han registrado ligeros aumentos, situándose el importe medio de hipoteca constituida sobre vivienda en marzo de 2011 en 99.987 euros. No obstante, abril de 2011 marca el comienzo de una nueva tendencia bajista, que se ha prolongado durante los seis meses siguientes.

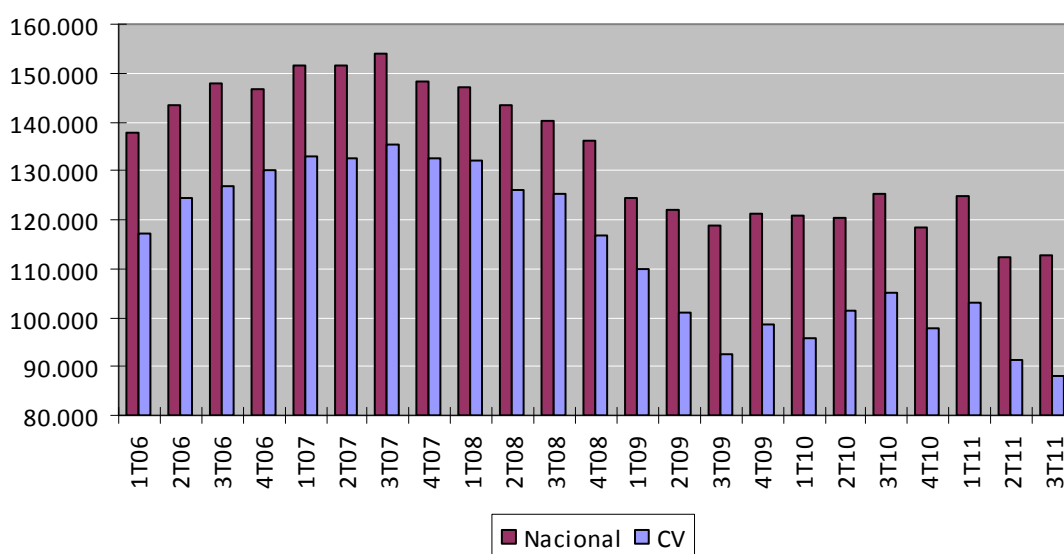
Mientras a lo largo del primer trimestre del año se mantuvo en valores cercanos a los 100.000 euros, durante los dos siguientes trimestres (segundo y tercero de 2011) el valor ha oscilado entre los 80.000 y 90.000 euros. En la comparación interanual, la tasa de variación desciende hasta un 16,37 %.

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, y en 2010 el promedio mensual ha sido de 5.923 hipotecas. En los nueve primeros meses de 2011, el valor medio mensual ha sido de 4.168 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 87.947 euros, mientras que en el mismo periodo del año anterior la cantidad alcanzaba los 104.933, lo cual supone una reducción interanual del 16,18%.

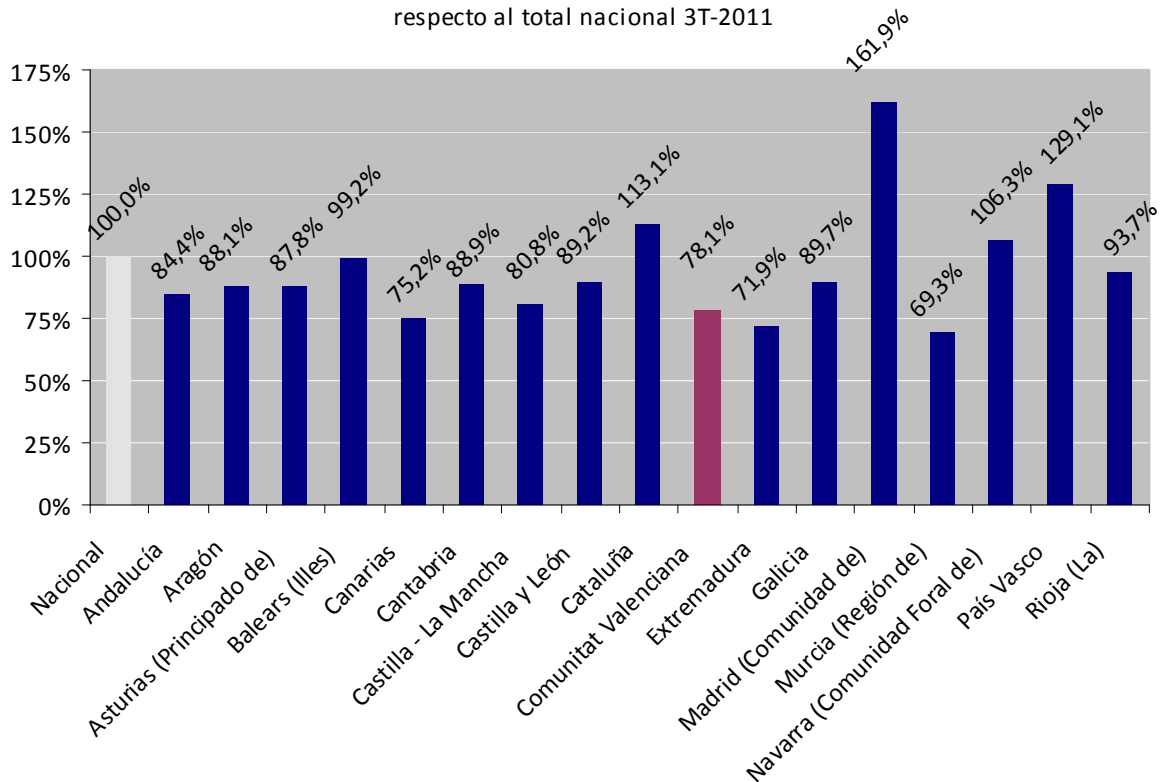
Gráfico 4. Importe medio crédito hipotecario por adquisición de vivienda.



Fuente: Colegio Registradores

El importe medio por transacción de vivienda correspondiente al tercer trimestre de 2011 en la Comunitat Valenciana representa el 78,1% del total registrado a nivel nacional. (Gráfico 5). Éste porcentaje es 5pp inferior al registrado en el mismo periodo del año anterior (83,77%), situándose nuevamente por debajo de la media nacional. De nuevo, las comunidades autónomas con mayores precios de vivienda son las que han presentado un mayor endeudamiento medio durante el tercer trimestre: Comunidad de Madrid (182.287 euros), País Vasco (145.282 euros) y Cataluña (127.346 euros).

Gráfico 5. Crédito Hipotecario Medio Contratado por transacción de vivienda. % con respecto al total nacional 3T-2011



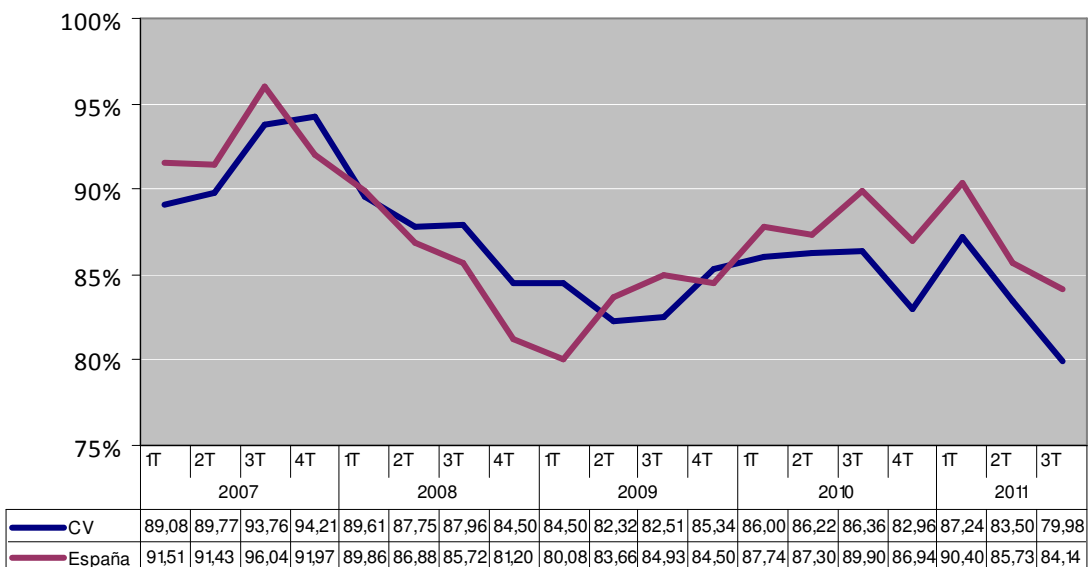
Fuente: Colegio Registradores

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. Tras esta caída, experimento una tendencia creciente hasta el tercer trimestre de 2010, tanto a nivel estatal como autonómico (periodo en el cual los porcentajes de endeudamiento se concretaban en un 89,9% en España, y en un 86,36% en la Comunitat Valenciana).

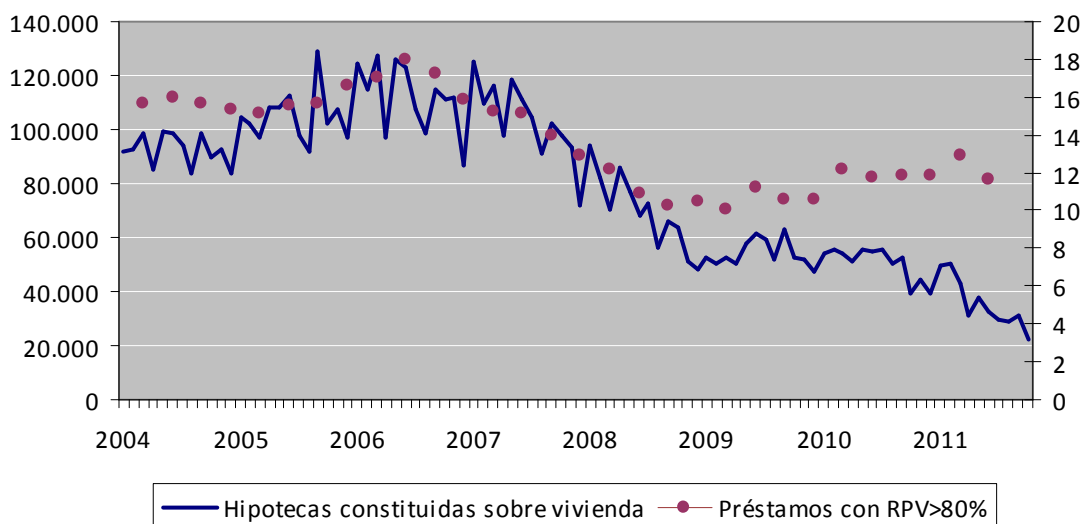
Como se observa en el gráfico 6, en el segundo y tercer trimestre de 2011 se han producido pronunciados descensos en la variable, alcanzando en la Comunitat Valenciana el valor más bajo desde el inicio de estudio de la serie (79,98%).

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



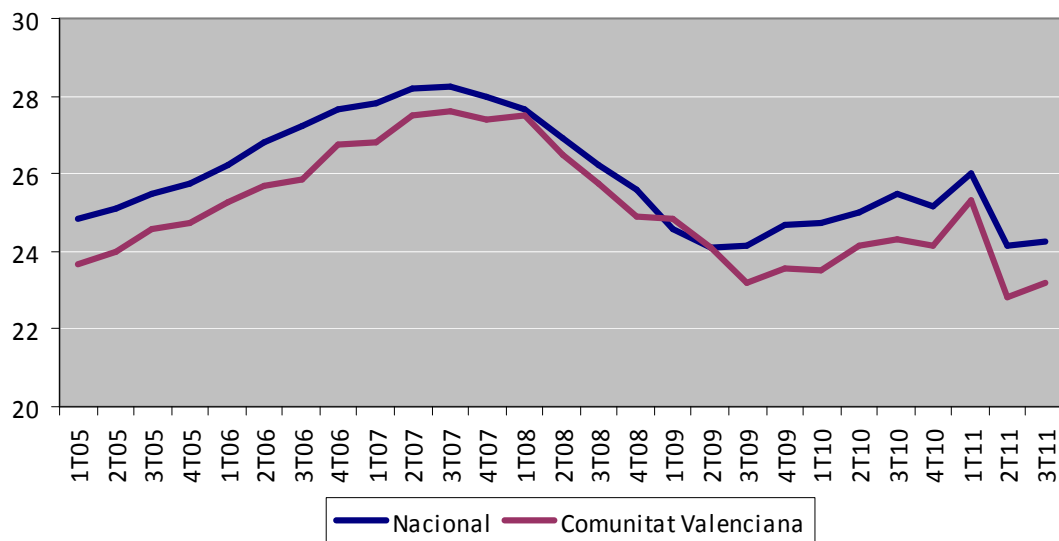
Fuente: BDE e INE

En el segundo trimestre de 2011, y pese al ascenso experimentado en el primer trimestre del año (12,9%), el porcentaje de préstamos con una relación Préstamo/Valor (en adelante RPV) superior al 80% fue del 11,6%. 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

Tras el aumento interanual e intertrimestral experimentado en el primer trimestre de 2011 tanto nivel nacional como autonómico, la duración media de los créditos hipotecarios con finalidad de vivienda vuelve a descender en el segundo trimestre del año 2011, tanto a nivel nacional como en la Comunitat Valenciana.

En el tercer trimestre de 2011, en la Comunitat, eran necesarios por término medio 278 meses para la amortización completa del crédito frente a los 304 meses registrados en el primer trimestre del año.

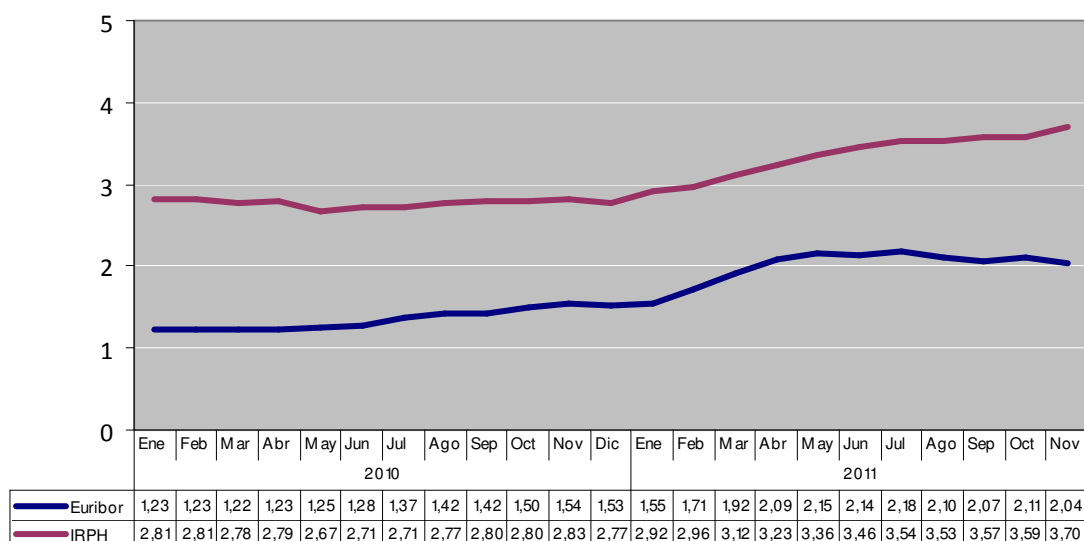
En España, el valor desciende hasta los 291 meses en el tercer trimestre, lo que supone un descenso de 15 meses con respecto al mismo periodo del año anterior, y 22 meses con respecto al primer trimestre de 2011.

➤ 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, que se incrementó durante la primera mitad del año, se ha mantenido con pocos cambios en la segunda mitad de 2011, reduciéndose hasta el 2,04% en el mes de Noviembre.

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

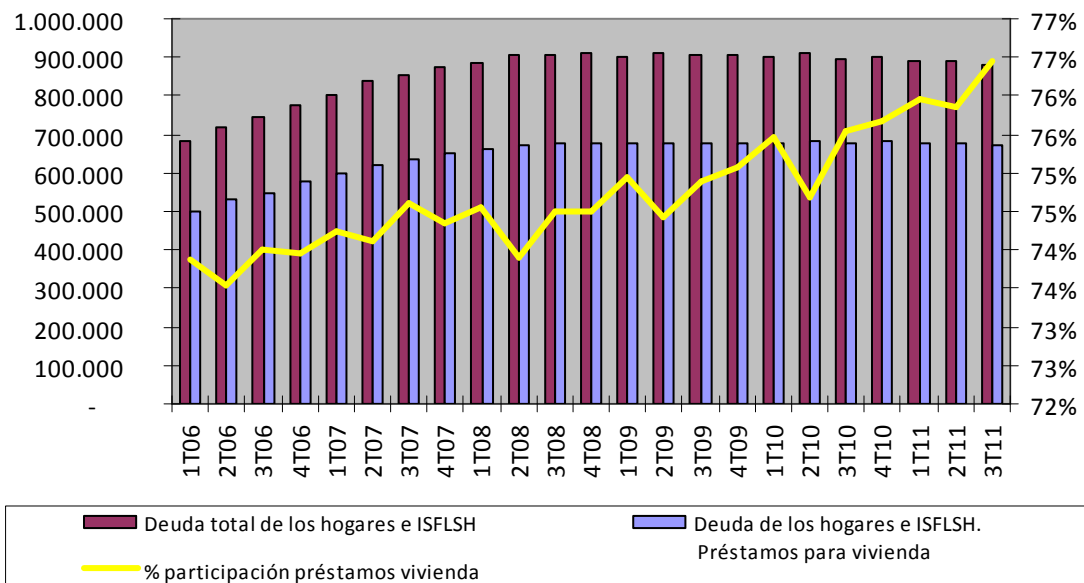


Fuente: Banco de España

➤ 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 segundo trimestre de 2011 de la deuda total, en el tercer trimestre del año 2011, vuelve a disminuir la variable. Esta disminución, unida al aumento registrado de los préstamos de vivienda, se traduce en un aumento del porcentaje de participación de préstamos de vivienda, que alcanza el 76,4%.

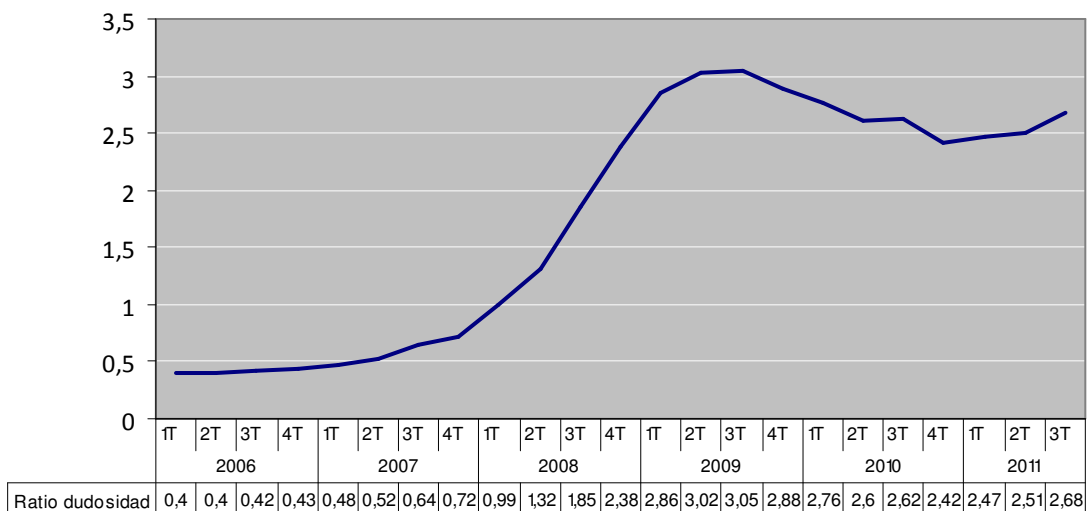
Gráfico 10: Deuda total y vivienda. Hogares e ISFLSH. Valores absolutos.



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 2011 la variable vuelve a registrar una tendencia creciente, situándose el ratio de dudosidad 2,51% y 2,68% en el segundo y tercer trimestre del año, respectivamente.

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

