



## 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)<sup>1</sup>

Colegio Registradores (Estadística Registral Inmobiliaria)

Banco de España<sup>1</sup>

## 3. Datos básicos

- Durante el cuarto trimestre de 2011, se suscribieron 6.841 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 88.807 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 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 74,74%.
- La duración media de las hipotecas constituidas por transacción de vivienda se reduce hasta los 272 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 76,6%.

1. Los datos del cuarto trimestre de 2011 son provisionales

#### 4. El mercado hipotecario

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

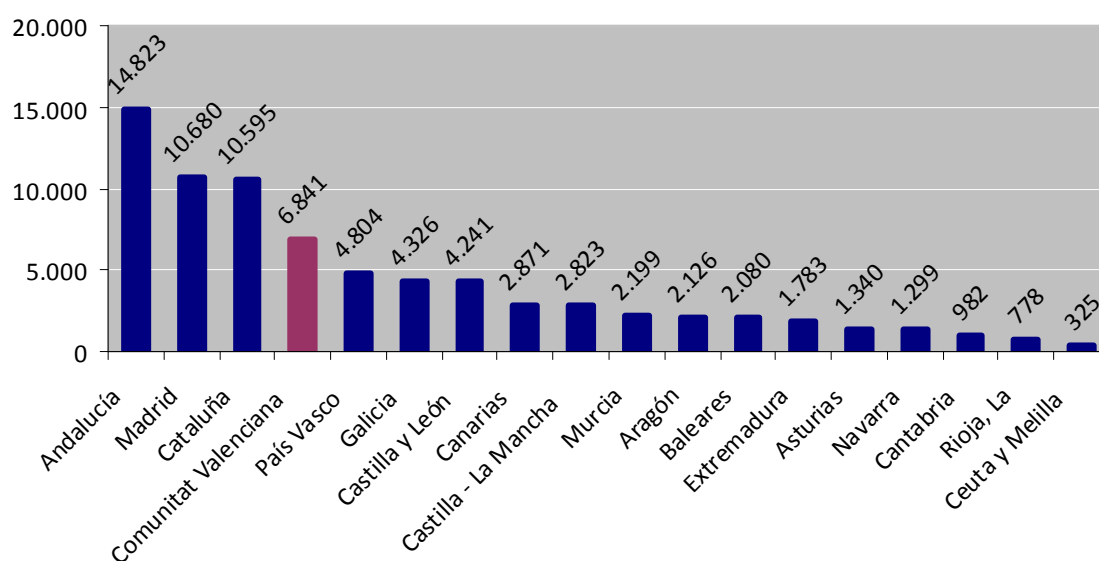
La estadística de Hipotecas del INE, ofrece información sobre **constituciones de hipotecas**, es decir, sobre el número de nuevas hipotecas que se constituyen durante el periodo de referencia sobre bienes inmuebles y el importe de los nuevos créditos hipotecarios correspondientes a dichas hipotecas.

Durante el cuarto trimestre de 2011, en la Comunitat Valenciana se han constituido un total de 6.841 hipotecas sobre vivienda. Continúa siendo la cuarta Comunidad Autónoma en importancia en esta variable, tras Andalucía, la Comunidad de Madrid y Cataluña. Esta cifra corresponde al 9,13% del total de hipotecas sobre vivienda constituidas en España.

El número de hipotecas en la Comunitat Valenciana ha disminuido en 3.389 unidades con respecto al tercer trimestre del año, registrando una tasa de variación intertrimestral del -33,13%. Si se compara el dato del cuarto trimestre con el del mismo periodo del año anterior, se observa una disminución más pronunciada, que se concreta en el 50,88%.

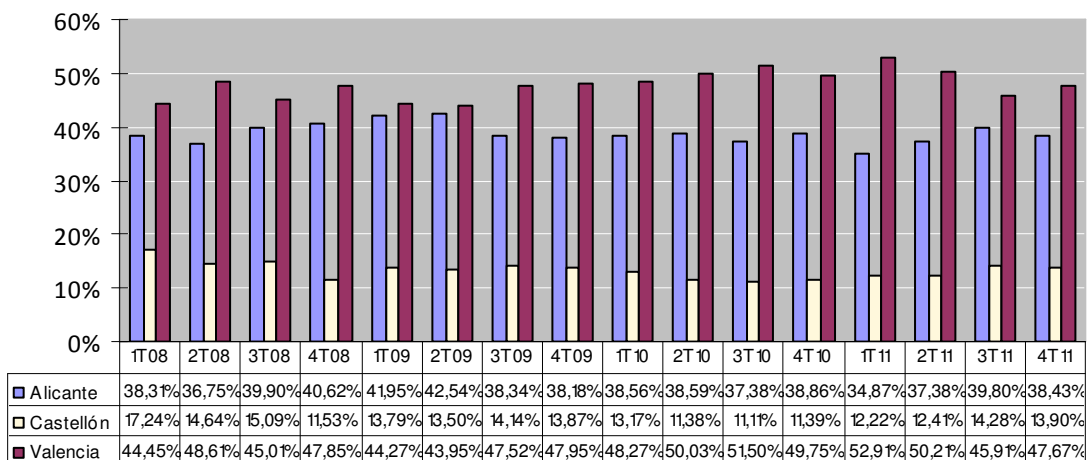
A nivel nacional, el número de hipotecas constituidas en el cuarto trimestre del año ha sido de 74.916, lo que supone un descenso intertrimestral del 16,35%. En términos interanuales, la reducción alcanza el 39,15%.

Gráfico 1. Número de hipotecas constituidas sobre vivienda. 4T-2011



Fuente: INE

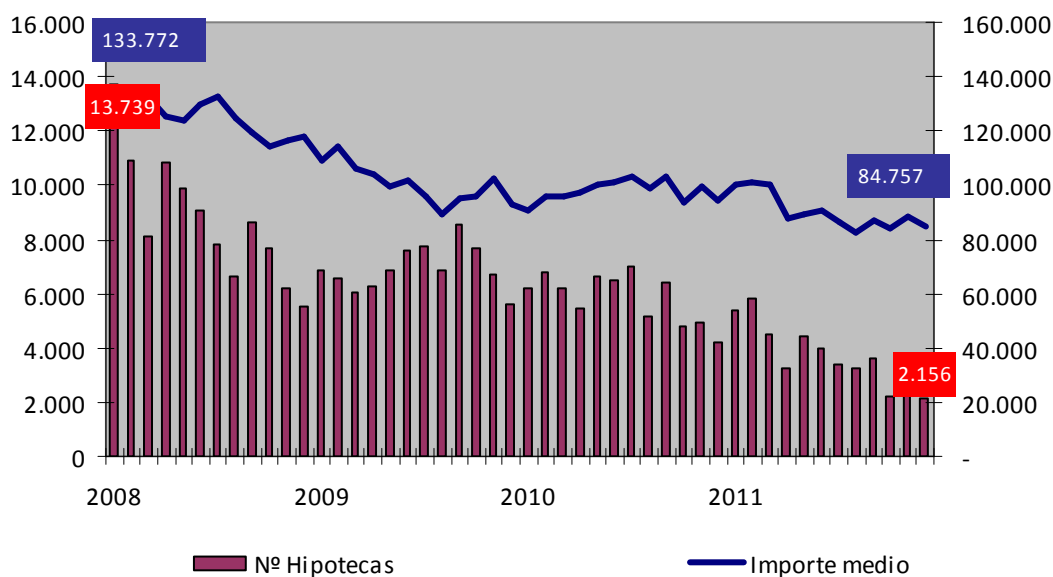
Gráfico 2. Porcentaje hipotecas suscritas sobre vivienda con respecto al total de la Comunitat Valenciana.



Fuente: INE

Por provincias, el 47,67% de la hipotecas sobre vivienda constituidas en la Comunitat Valenciana se suscribieron en Valencia, el 38,43% en Alicante y el 13,90% en la provincia de Castellón. En el gráfico 2 se observa que, tras tres trimestres de aumento del peso relativo de las hipotecas suscritas en Castellón y Alicante, en detrimento de las hipotecas de Valencia, en el cuarto trimestre de 2011 se produce un repunte de la importancia relativa de las hipotecas constituidas en la provincia de Valencia.

Gráfico 3: Número de hipotecas constituidas e importe medio contratado



Fuente: INE

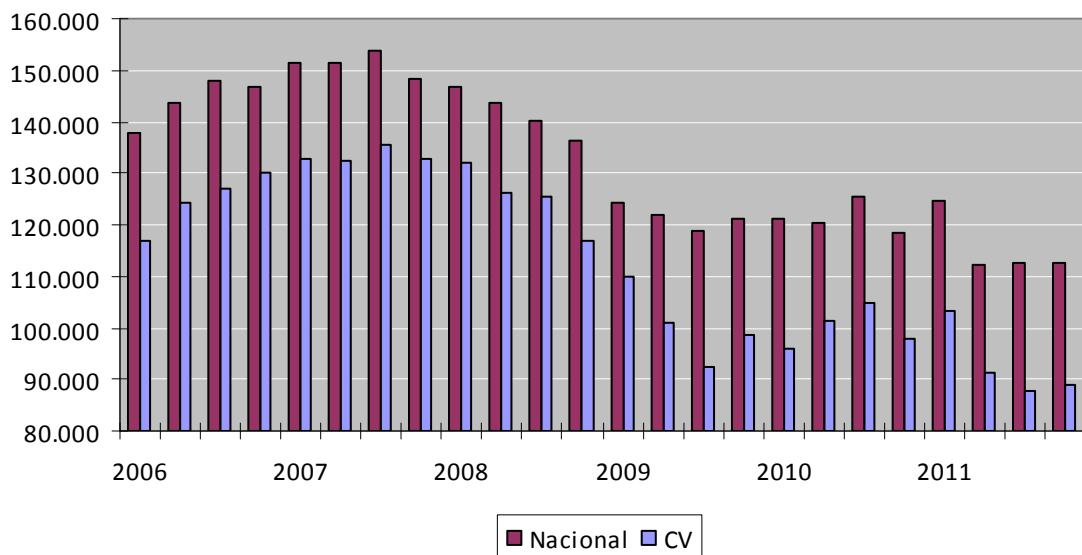
En el gráfico 3 se muestra la evolución mensual tanto del número de hipotecas constituidas sobre vivienda, como del importe medio de las mismas en la Comunitat Valenciana desde 2008 hasta el mes de diciembre de 2011.

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 febrero de 2011 en 100.944 euros. No obstante, marzo de 2011 marca el comienzo de una nueva tendencia bajista, que se ha prolongado durante los nueve meses siguientes.

Mientras a lo largo del primer trimestre del año se mantuvo en valores cercanos a los 100.000 euros, durante los tres siguientes trimestres (segundo, tercero y cuarto de 2011) el valor ha oscilado entre los 80.000 y 90.000 euros. En la comparación interanual, la tasa de variación del cuarto trimestre se sitúa en el -10,66 %.

A su vez, el número de hipotecas continúa cayendo considerablemente ya que, en 2008 la media mensual de todo el ejercicio fue de 8.758 hipotecas, en 2009 de 6.946, en 2010 el promedio mensual fue de 5.855 hipotecas, y en 2011 el valor medio mensual ha sido de 3.696 hipotecas.

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



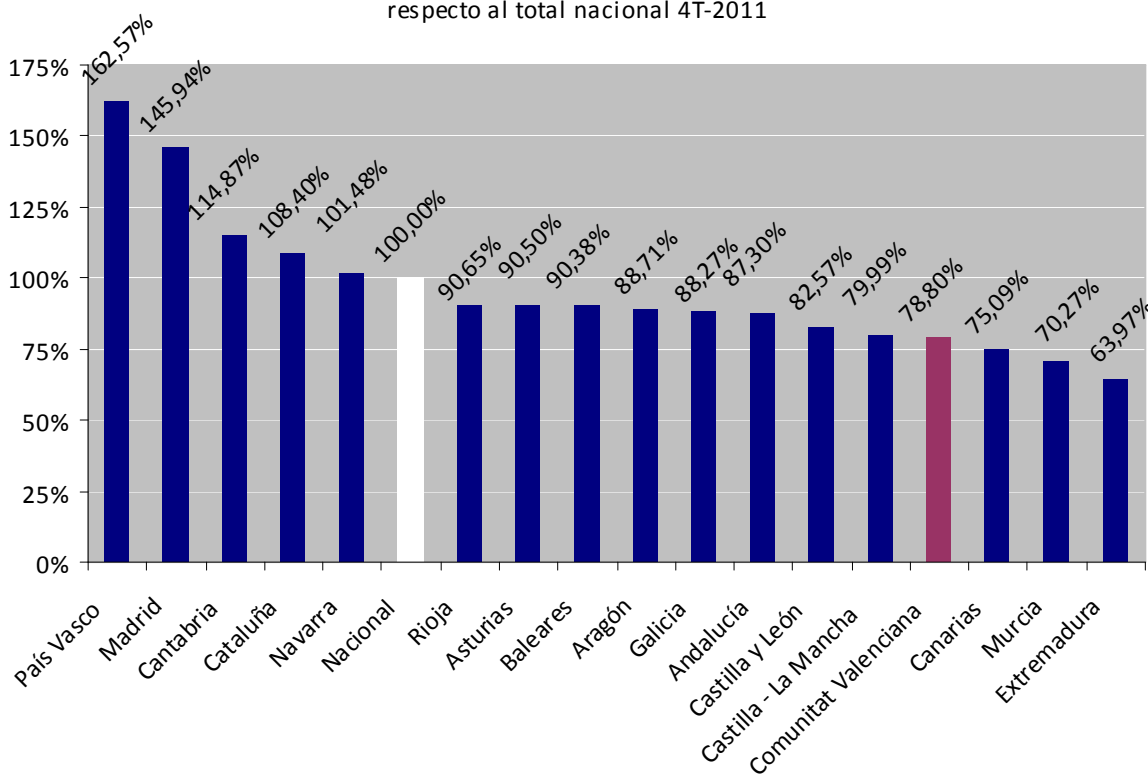
Fuente: Colegio Registradores

➤ Crédito hipotecario medio contratado por transacción de vivienda

El importe medio del crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda en la Comunitat Valenciana, según datos del Colegio de Registradores, ha sido en el cuarto trimestre del año de 88.807 euros, mientras que en el mismo periodo del año anterior la cantidad alcanzaba los 97.742, lo cual supone una reducción interanual del 9,14%.

El importe medio por transacción de vivienda calculado en el cuarto trimestre de 2011 en la Comunitat Valenciana representa el 78,80% del total registrado a nivel nacional (Gráfico 5). Este porcentaje es casi cuatro puntos porcentuales inferior al registrado en el mismo periodo del año anterior (82,65%), situándose nuevamente por debajo de la media nacional. Las comunidades autónomas con mayores precios de vivienda son las que han presentado un mayor endeudamiento medio: País Vasco (183.206 euros), Madrid (164.471 euros), Cantabria (129.452 euros), Cataluña (122.158 euros) y Navarra (114.363 euros).

Gráfico 5. Crédito hipotecario medio contratado por transacción de vivienda. % con respecto al total nacional 4T-2011



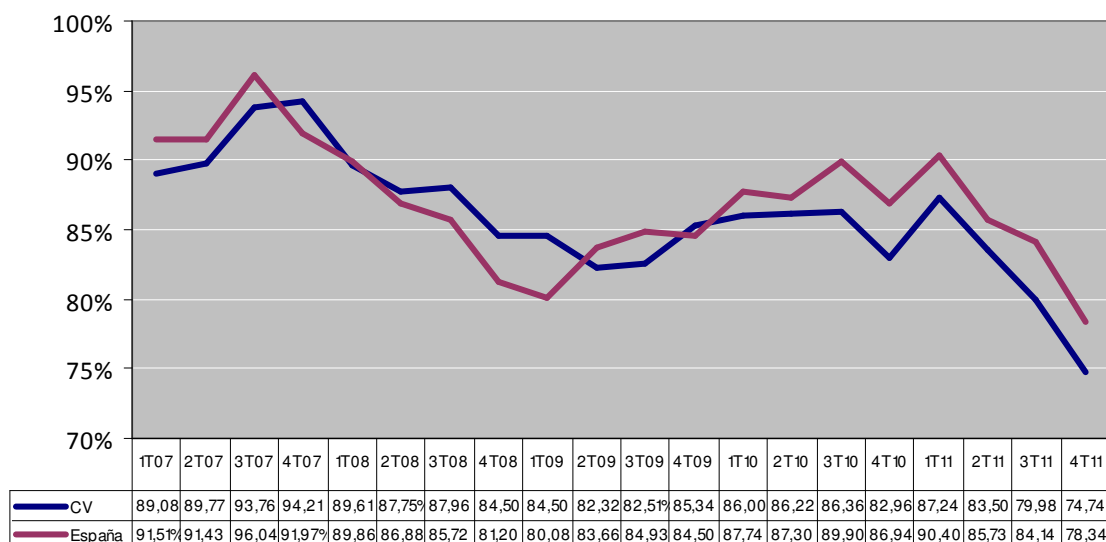
Fuente: Colegio Registradores

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 que se asume para la adquisición de una vivienda. Como podemos observar, en 2007 alcanzó sus valores más altos y en 2011 los más bajos. El período de mayor endeudamiento a nivel nacional fue el tercer trimestre de 2007 (96,0%) y en la Comunitat Valenciana el cuarto trimestre de este mismo año con una tasa del 94,2%. Tras la caída comprendida entre 2007 y 2009, los niveles de endeudamiento se recuperaron hasta llegar a una nueva caída en el cuarto trimestre de 2010. En el primer trimestre de 2011 experimentó una nueva recuperación para continuar cayendo durante el resto del año.

Como se observa en el gráfico 6, a partir del segundo trimestre de 2011 se han producido pronunciados descensos en la variable, alcanzando en la Comunitat Valenciana el valor más bajo desde el inicio del estudio de la serie (74,74%). Lo mismo ha ocurrido a nivel nacional, alcanzando en el cuarto trimestre de 2011 un valor de 78,3%.

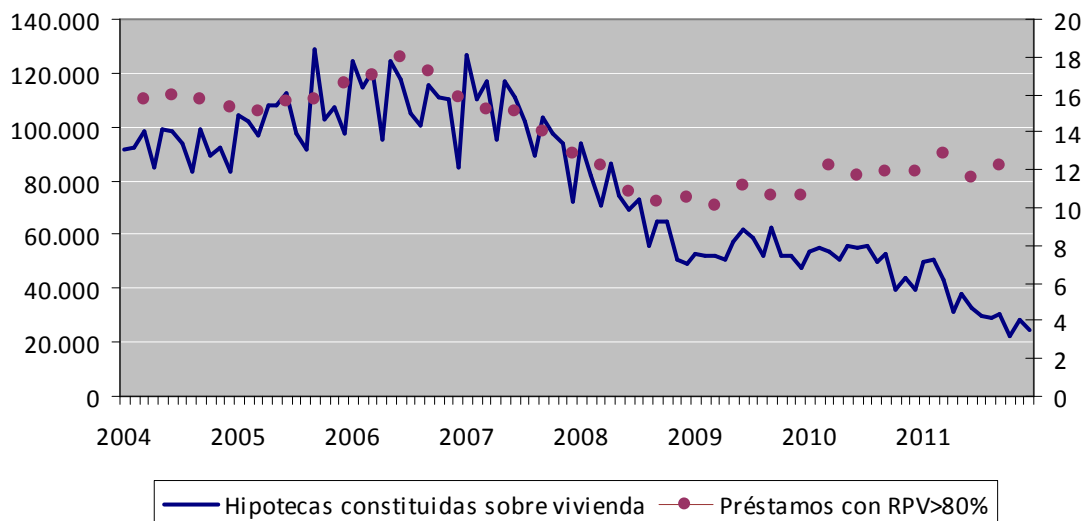
Gráfico 6. Relación Crédito hipotecario suscrito m2 / Precio m2 vivienda



Fuente: Colegio de Registradores y MFOM



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



Fuente: BDE e INE

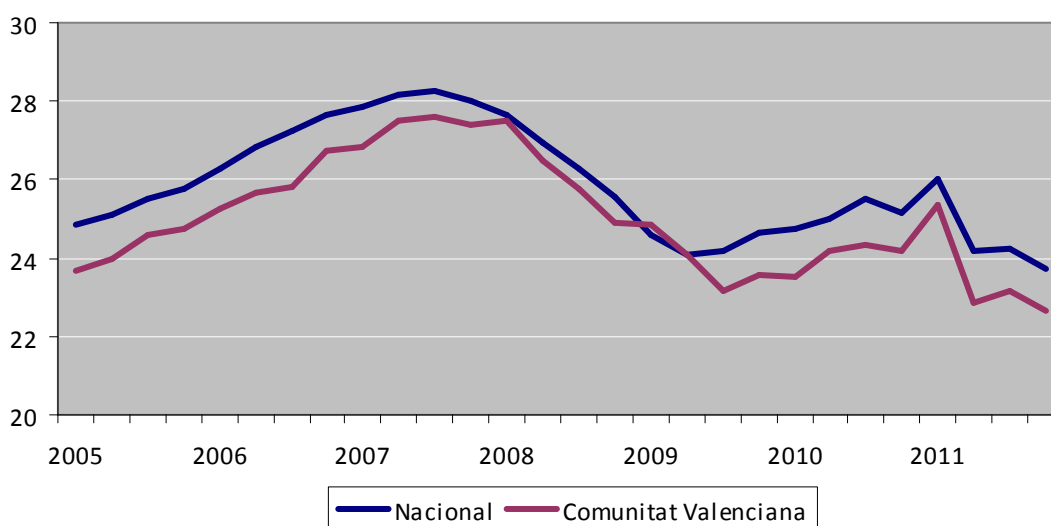
En el tercer trimestre de 2011 (último dato disponible), el valor del porcentaje de préstamos con una relación Préstamo/Valor (en adelante RPV) superior al 80% ha vuelto a aumentar después de que cayera entre el primer y el segundo trimestre, situándose en un valor de 12,2%. El gráfico 7 muestra como 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

La duración media de los créditos hipotecarios con finalidad de vivienda ha disminuido 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 272 meses registrados en el cuarto trimestre del año. En España, el valor se redujo hasta los 285 meses, lo que supone un descenso interanual de 17 meses.

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



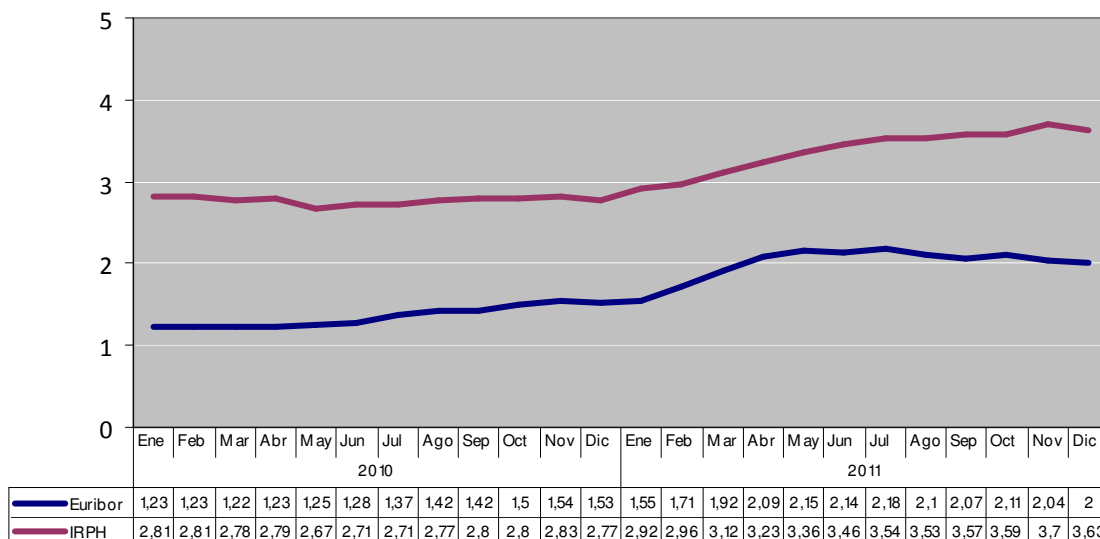
Fuente: Colegio de Registradores

➤ 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).

El Euribor registró nuevas disminuciones en el mes de diciembre, alcanzando un valor del 2,00%, con una disminución de 0,07 puntos respecto al mes de septiembre de 2011. Los tipos de interés acumulan progresivos crecimientos durante los últimos meses, a pesar de la reducción del Euribor, como consecuencia del aumento de los diferenciales aplicados a los índices de referencia. Este hecho tiene una clara relación con la percepción de mayor riesgo derivada de la situación económica actual. Se prevé que en los próximos meses los tipos de interés sigan subiendo a pesar de las reducciones del Euribor, mientras no se produzca un freno al deterioro económico.

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

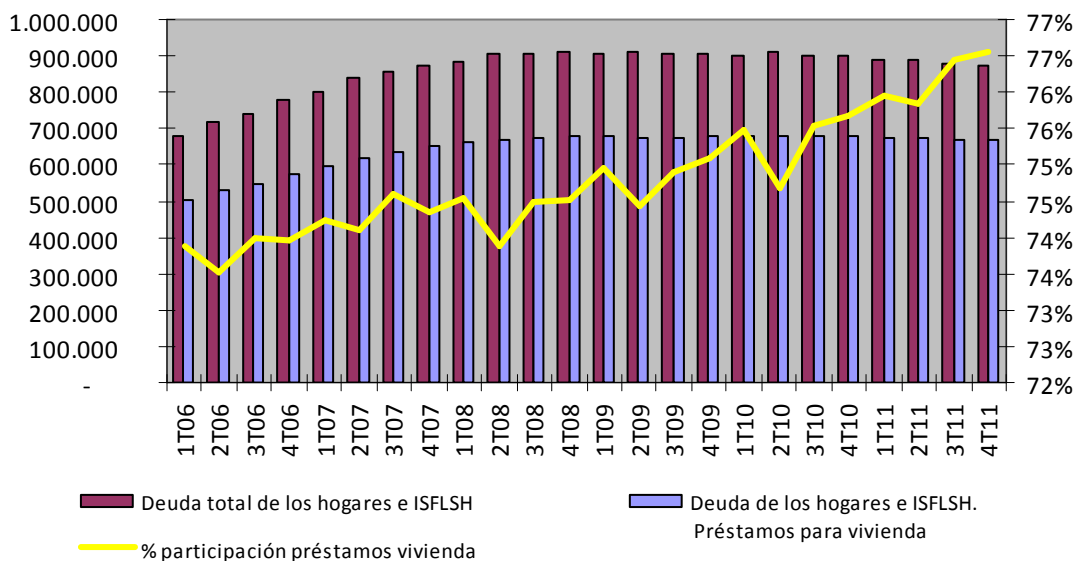


Fuente: Banco de España

➤ Endeudamiento de los hogares

En el gráfico 10 se analizan, a nivel nacional, la deuda total de los hogares y las Instituciones sin fines de lucro al servicio de los hogares y la deuda que éstos destinan a préstamos para vivienda. El año 2011 comenzó con una disminución del 1,1% respecto al último trimestre del año anterior, que se recuperó débilmente en el segundo trimestre para continuar cayendo hasta el cuarto trimestre del año.

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

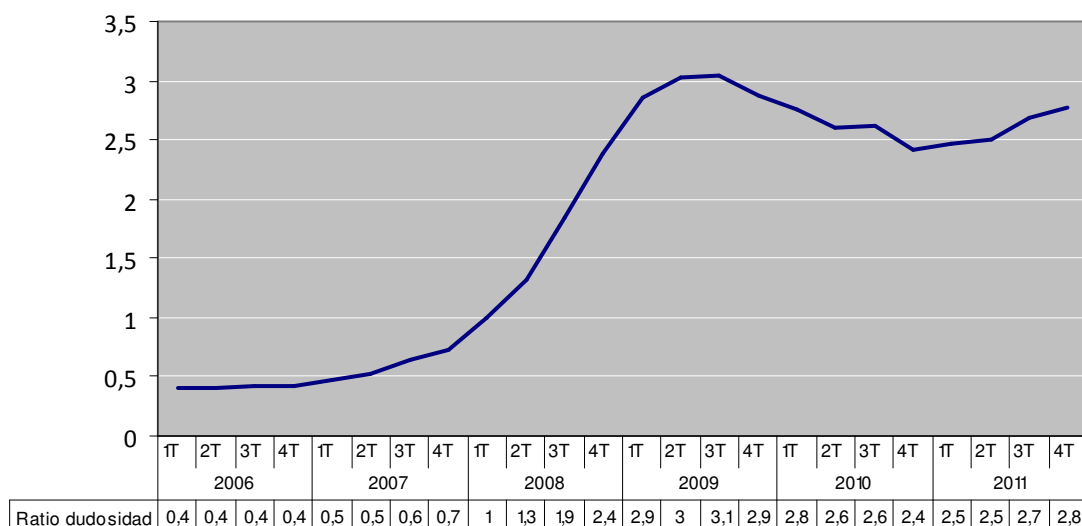


Fuente: Banco de España

A pesar de que la deuda destinada a los préstamos hipotecarios también cae, el porcentaje de participación en el total de la deuda aumenta respecto al trimestre anterior un 0,1%.

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, en concreto en el segundo y tercer trimestre del año, alcanzando unos valores de 3,02% y 3,05% respectivamente. Desde entonces la variable ha ido disminuyendo paulatinamente hasta el cuarto trimestre de 2010. En 2011 vuelve a registrar una tendencia creciente que alcanza un valor de 2,78% en el cuarto trimestre, siendo la variación interanual del 14,9%.

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



Fuente: BDE



[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 D'INFRASTRUCTURES,  
TERRITORI I MEDI AMBIENT



**AIDICO**

INSTITUTO TECNOLÓGICO  
DE LA CONSTRUCCIÓN

