



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI



BLOQUE 4

MERCADO FINANCIERO E HIPOTECARIO

DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE, REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA

Tercer trimestre 2015

Indice

BLOQUE 4. MERCADO FINANCIERO E HIPOTECARIO

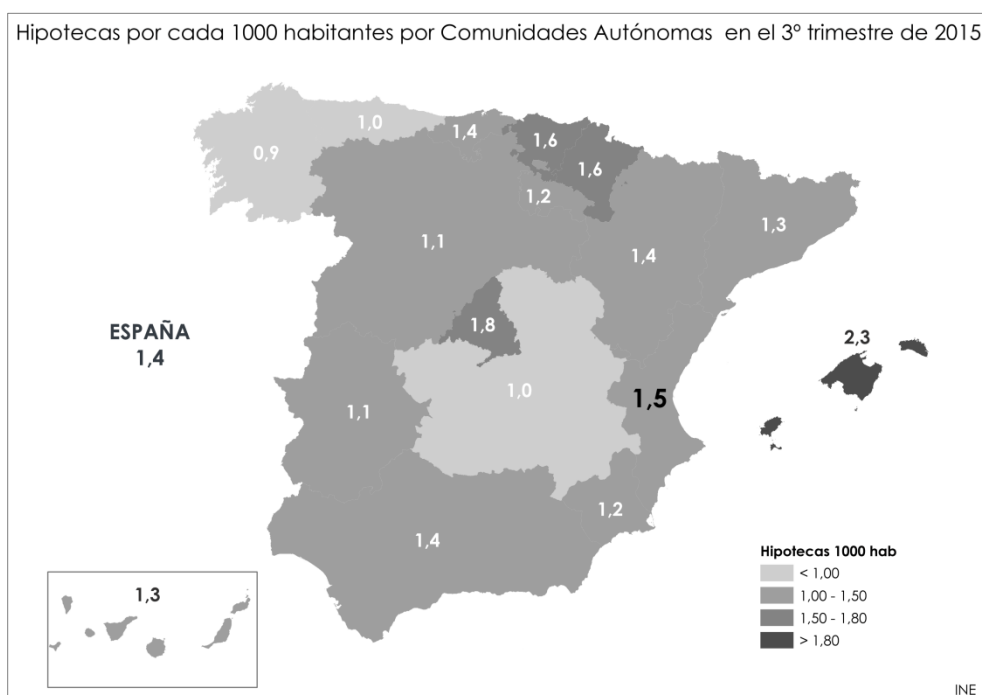
4.1 Hipotecas constituidas sobre viviendas.....	2
España y Comunitat Valenciana	3
Provincias.....	4
4.2 Importe medio por hipoteca constituida y crédito hipotecario sobre viviendas.....	7
España y Comunitat Valenciana	8
Provincias.....	9
4.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (RPV)	11
España y Comunitat Valenciana	11
Provincias.....	13
4.4 Indicadores de accesibilidad	14
4.5 Euribor e IRPH	16
4.6 Datos más relevantes	18

4. Mercado financiero e hipotecario

En este apartado se pone de manifiesto la estrecha relación existente entre los auge y caídas inmobiliarias con el mercado financiero, pues cómo se ha puesto de manifiesto, desde el año 2007, que una caída del mercado inmobiliario muy a menudo inflige daños en la estabilidad financiera y en la economía real. Se observa pues la evolución de las hipotecas constituidas por las entidades financieras y el crédito hipotecario para la adquisición de viviendas. Así como los distintos métodos utilizados para el acceso a la financiación y un análisis sobre la asequibilidad y accesibilidad a la vivienda, en términos salariales y coste de la hipoteca.

4.1 Hipotecas constituidas sobre viviendas

La estadística que publica mensualmente el INE, proporciona información sobre constituciones de hipotecas, es decir, sobre el número de nuevas hipotecas que se constituyen durante el periodo de referencia sobre viviendas, así como el importe de los nuevos créditos hipotecarios correspondientes a dichas hipotecas. La fuente de información ha estado constituida por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en colaboración con el Instituto Nacional de Estadística.



Según el mapa, las **Comunidades Autónomas** que se posicionan como las Comunidades con **mayor número de hipotecas por cada 1.000 habitantes** son las **Islas Baleares (2,3)**, **Madrid (1,8)** y el **País Vasco (1,6)**. La Comunitat Valenciana se sitúa en 1,5 hipotecas constituidas por cada 1.000 habitantes.

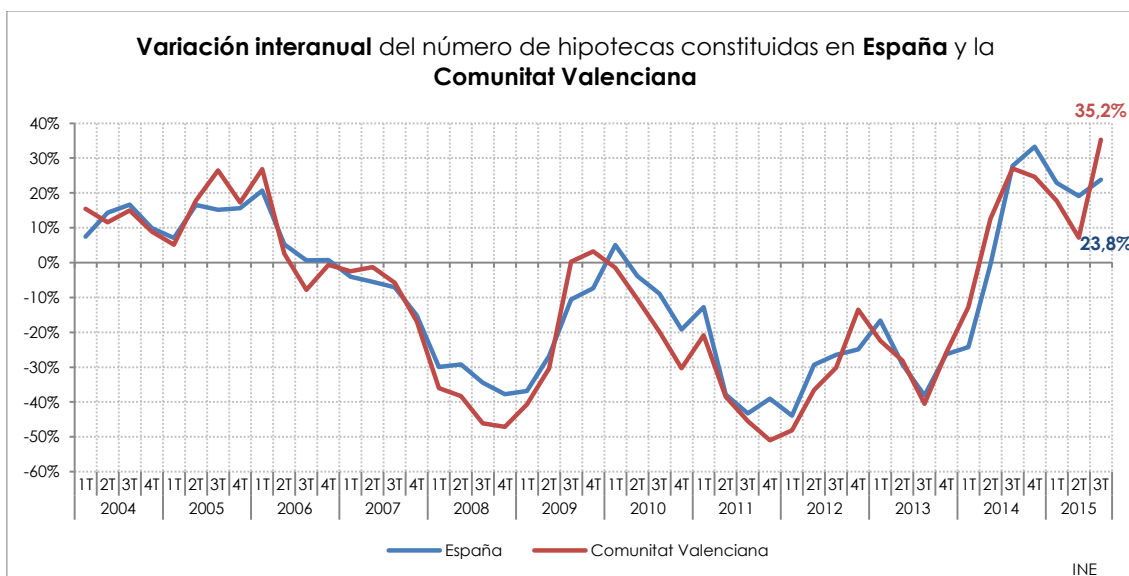
Por su parte, entre las comunidades que constituyeron en **menor** grado hipotecas sobre viviendas son, **Castilla-La Mancha, Asturias** y **Galicia**.

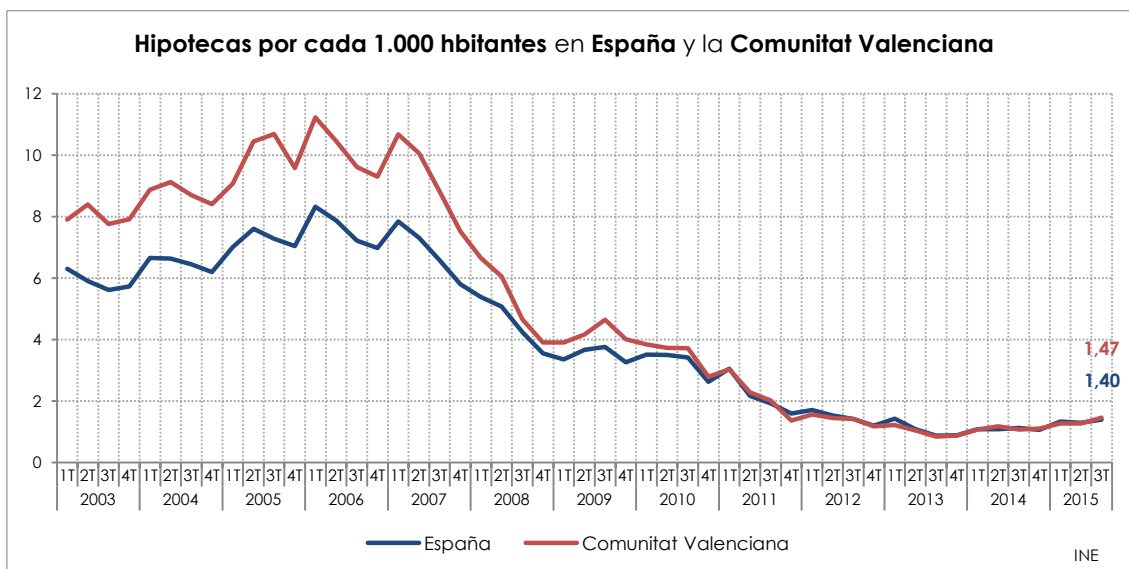
España y Comunitat Valenciana



En el tercer trimestre de 2015, el número de hipotecas constituidas sobre viviendas en **España** se ha situado en las **64.963**, aumentando así un **23,8% respecto al mismo trimestre del año pasado** y en comparación con el **trimestre anterior** se ha registrado **una aumento del 8,2%**.

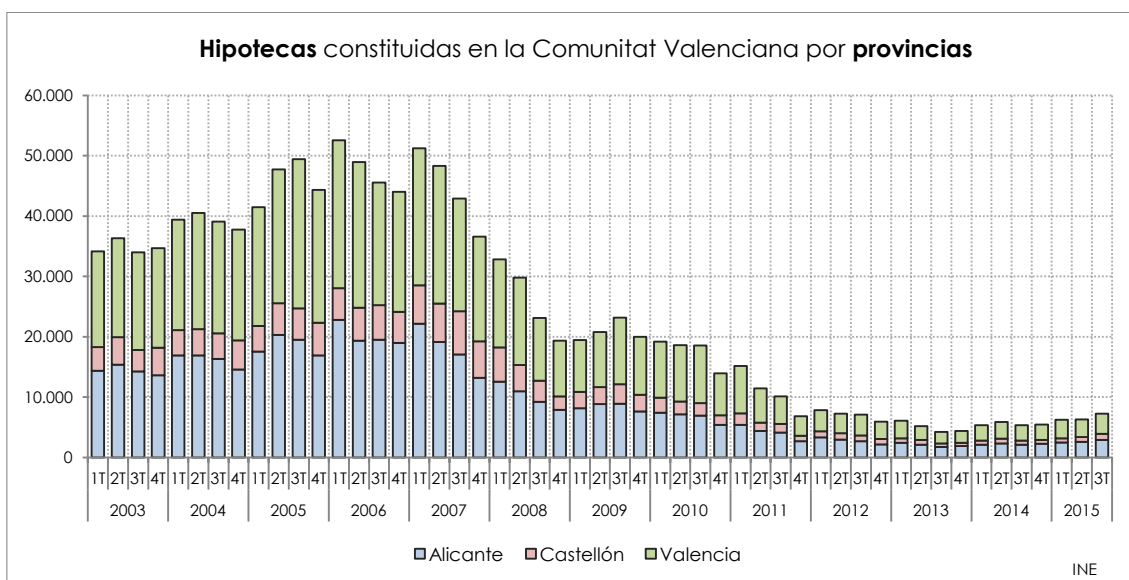
Por lo que respecta a la **Comunitat Valenciana**, se llega en el tercer trimestre de 2015 a las **7.233 nuevas hipotecas**, anotando así un fuerte crecimiento de éstas, concretamente del **35,2% con respecto al tercer trimestre de 2014** y en relación al trimestre anterior un aumento del **15,1%**. Por otro lado, las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana representan, en el periodo de referencia, **el 11,1% del total nacional**.





El ratio de las hipotecas constituidas por cada mil habitantes registra, en el tercer trimestre de 2015, **1,47 hipotecas por cada mil habitantes** en España y **1,40 en la Comunitat Valenciana**.

Provincias



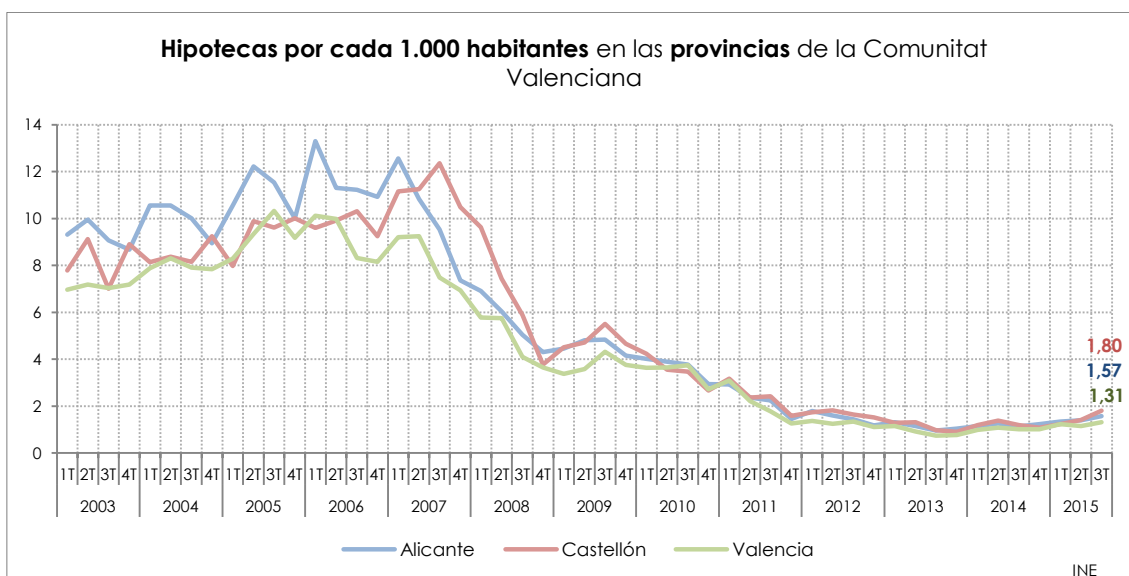
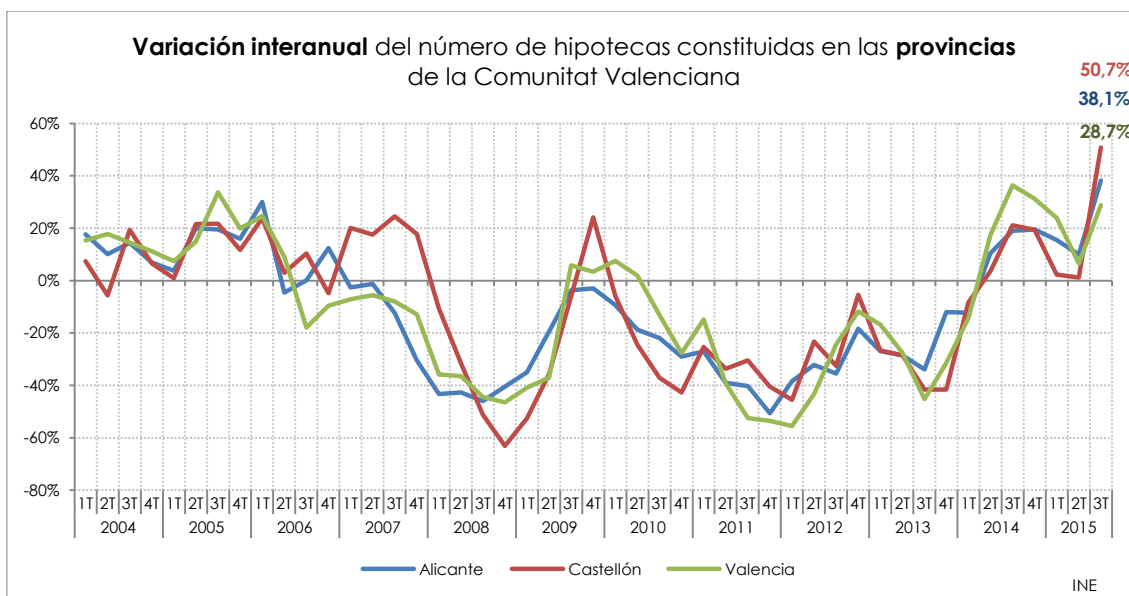
En referencia a las provincias de la Comunitat Valenciana los datos son los siguientes.

La provincia de **Alicante** registra, en el periodo de referencia, **2.901 hipotecas** constituidas, 330 más que el trimestre precedente. La **variación anual** en la provincia ha anotado un intenso **incremento** del **38,1%** mientras que la **trimestral** refleja un **aumento del 12,8%**. Por su parte, Alicante reúne el **40,1% del total autonómico** y el 4,47% del total nacional.

Castellón anota un total de **1.031 hipotecas**, 223 más que el segundo trimestre de 2015. Se registra una **variación anual del doble del valor registrado en el tercer trimestre de 2014** y en

referencia al **trimestre anterior** anota un aumento **del 27,6%**. Por otro lado, la provincia de Castellón **concentra el 14,3 % del total autonómico** y el 1,6% del total nacional.

En la provincia de **Valencia** se apuntan, en el tercer trimestre de 2015, un total de **3.301 nuevas hipotecas** y desde el trimestre pasado registra 397 hipotecas más. En cuanto a la variación **anual aumenta un 28,7%** y **la trimestral un 13,7%**. Por lo que respecta al total provincial respecto la Comunitat, en la provincia **se constituyen el 45,6 % del total autonómico**, mientras que respecto al total nacional el ratio representa el 5,1%.



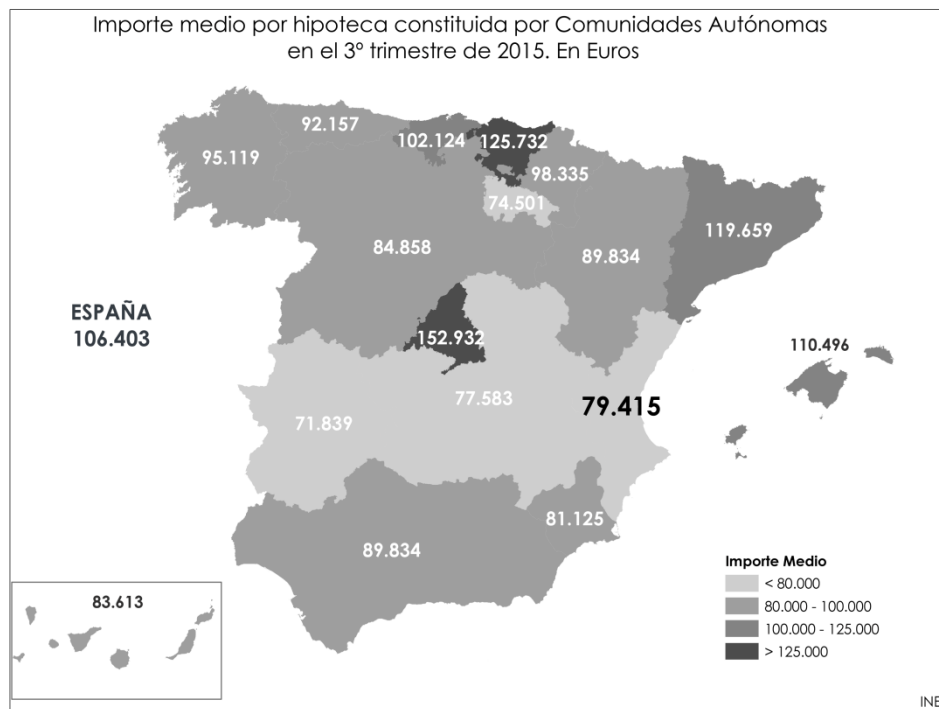
Por su parte, el **ratio de hipotecas por cada mil habitantes** anota en la provincia de **Alicante un 1,57**, en **Castellón 1,80** y **Valencia el 1,31**, mostrando así una estabilización del ratio desde el año 2013.



En cuanto a las **hipotecas por cada mil habitantes constituidas en las provincias valencianas**, se observa que **Castellón** sigue siendo en el **tercer trimestre de 2015**, la **provincia que más hipotecas ha constituido** en relación al número de habitantes (1,8). Le sigue la provincia de Alicante con 1,6 hipotecas por cada mil habitantes y por último la provincia de Valencia que constituye en el último dato disponible 1,3 hipotecas por cada mil habitantes.

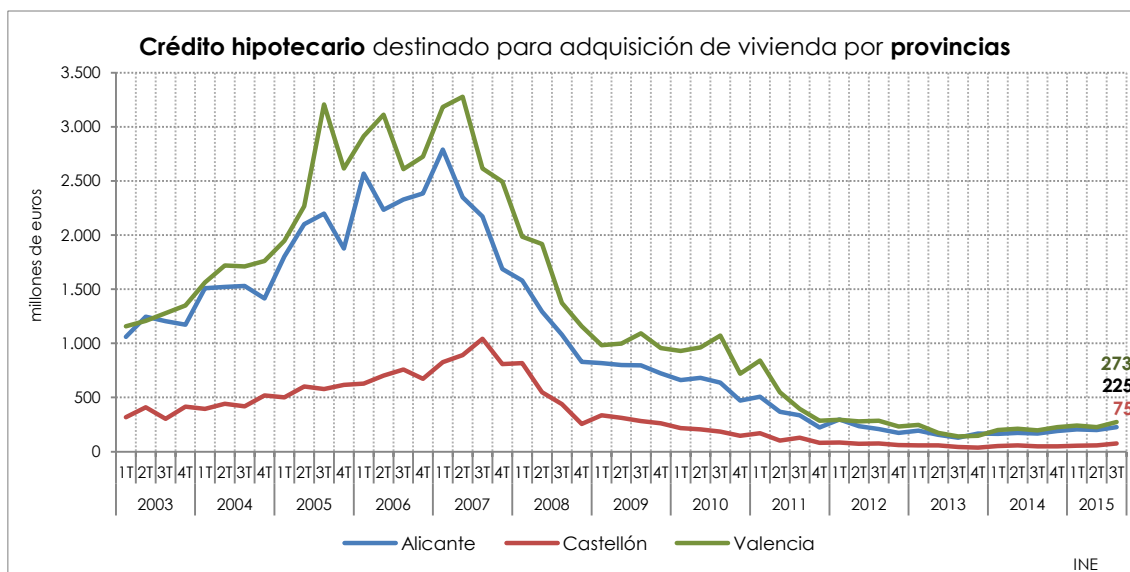
4.2 Importe medio por hipoteca constituida y crédito hipotecario sobre viviendas

En primer lugar se muestran los datos referentes al importe medio por hipoteca constituida por comunidades autónomas a finales del tercer trimestre de 2015.



El importe medio por hipoteca constituida varía notablemente comparando los resultados entre el norte de la península y el sur. Situándose los importes más altos en las comunidades del norte de España. Entre las comunidades que contratan hipotecas con un importe medio superior están, Madrid (152.931,6 euros), País Vasco (125.731,8), Cataluña (119.659,1) Baleares (110.496) y Cantabria (102.124,2). Los importes más reducidos han tenido lugar en Castilla-La Mancha (77.582,6), La Rioja (74.501,4) y Extremadura (71.839,1 euros). La Comunitat Valenciana se situa en los 79.414,9 euros.

Provincias

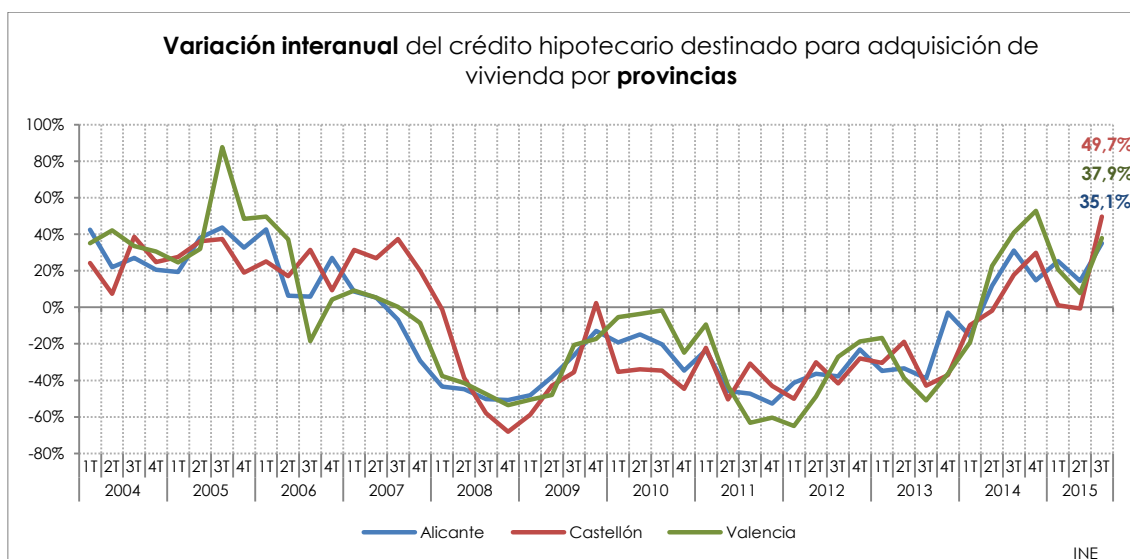


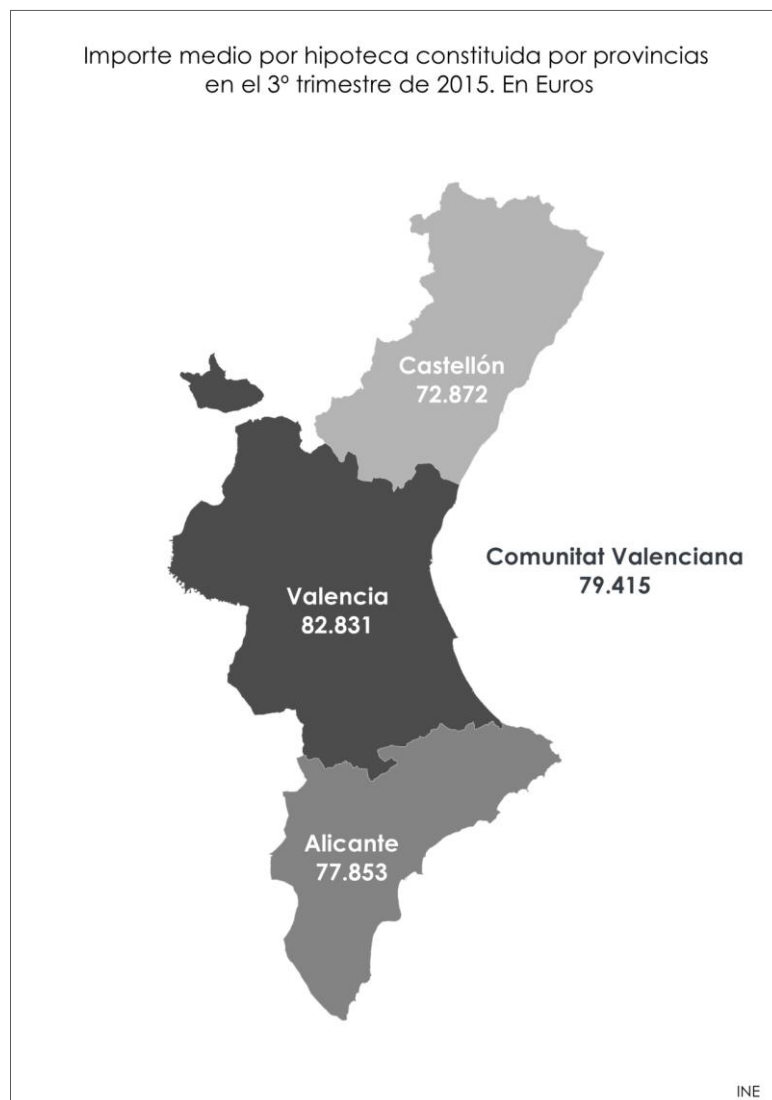
Territorializando los datos tenemos que:

En la provincia de **Alicante** el capital prestado para la constitución de hipotecas sobre viviendas fue de **225,852 millones** de euros, lo que representa un **39,3% del total autonómico y un 3,3% del total nacional**. Por su parte, la variación **anual** anota un porcentaje **positivo del 35,1%**, y en referencia **al trimestre** anterior se anota un aumento **del 13,2%**.

En **Castellón**, el crédito hipotecario alcanza los **75,131 millones** de euros, lo que representa un **13,1% del total de la Comunitat y el 1,1% prestado en España**. La provincia anota así una **variación anual positiva del 49,7%** y una variación **trimestral del 32,7%**.

Por lo que respecta a la provincia de **Valencia**, en el tercer trimestre de 2015 se contabiliza un total de **273,425 millones de euros**, un **47,6% del total autonómico y el 4% del total nacional**. En relación al mismo periodo del año 2014, el crédito analizado **aumenta un 37,9%** y en relación **al trimestre anterior** representa **una aumento del 20,5%**.





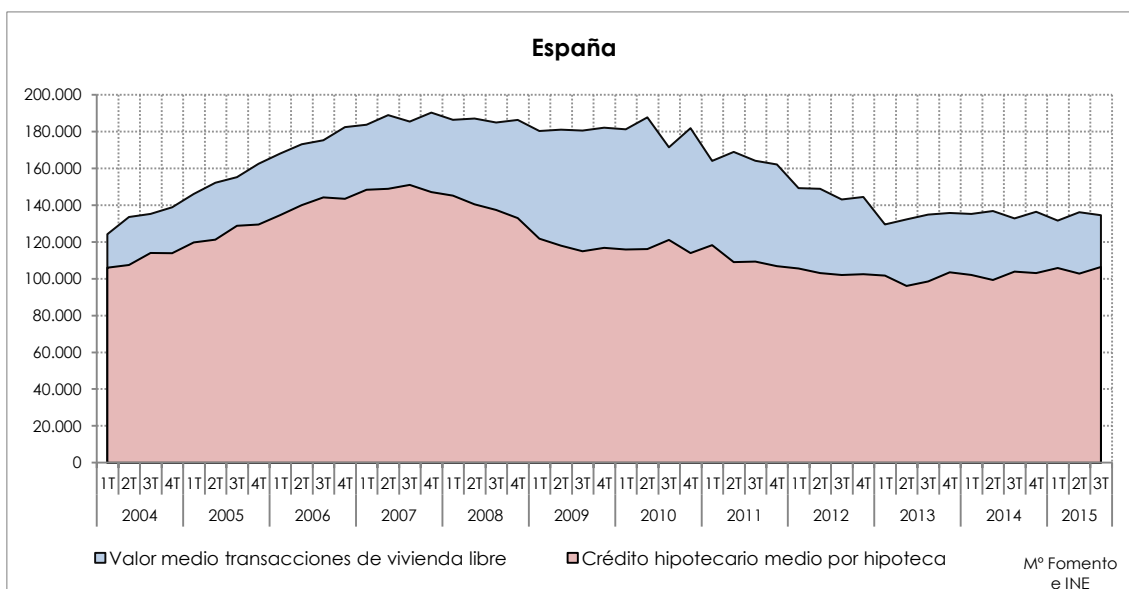
Por **provincias**, el **importe medio por hipoteca** constituida supera en la provincia de **Alicante** los **77.853 euros**, en la provincia de **Valencia** los **82.831 euros**, frente a los **72.872 euros** que registra **Castellón**.

En relación al trimestre anterior, las tres provincias muestran aumentos en el importe medio pasando en el caso de la provincia de Alicante de 77.586 a 77.853 euros, en la provincia de Castellón de 70.073 a 72.872 euros, mientras que en Valencia pasa de 78.155 a 82.831 euros.

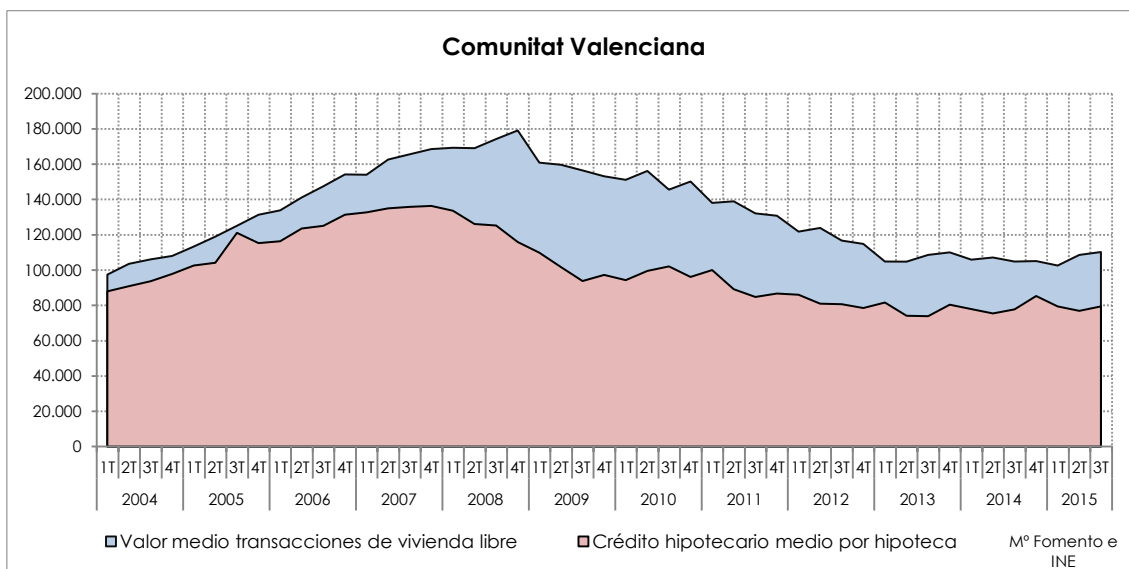
4.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (RPV)

El siguiente apartado representa la evolución del valor medio de las transacciones de vivienda libre de la estadística de transacciones inmobiliarias que publica, trimestralmente, el Ministerio de Fomento y el importe medio por hipoteca constituida de la estadística de hipotecas del Instituto Nacional de Estadística. El objetivo es conocer la relación entre el coste medio de la vivienda y el valor de la hipoteca constituida, para poder determinar, el porcentaje que las entidades financieras están dispuestas a financiar por la compra de una vivienda libre y a la vez, conocer el grado de accesibilidad de las familias al mercado de la vivienda, en términos de financiación.

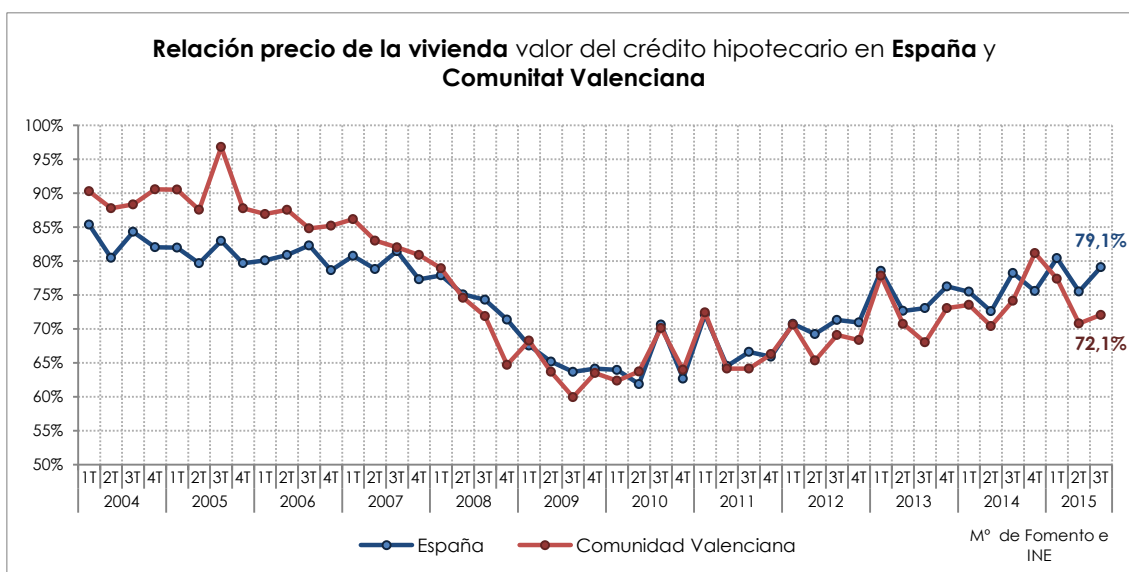
España y Comunitat Valenciana



Por lo que respecta al **territorio nacional**, se contabilizó en el tercer trimestre de 2015 un **valor medio de compraventa de vivienda de 134.533,3 euros**, frente a los **106.403,5 euros de media por hipoteca constituida**. La financiación media alcanza pues, el 79,1% del coste medio por compraventa.



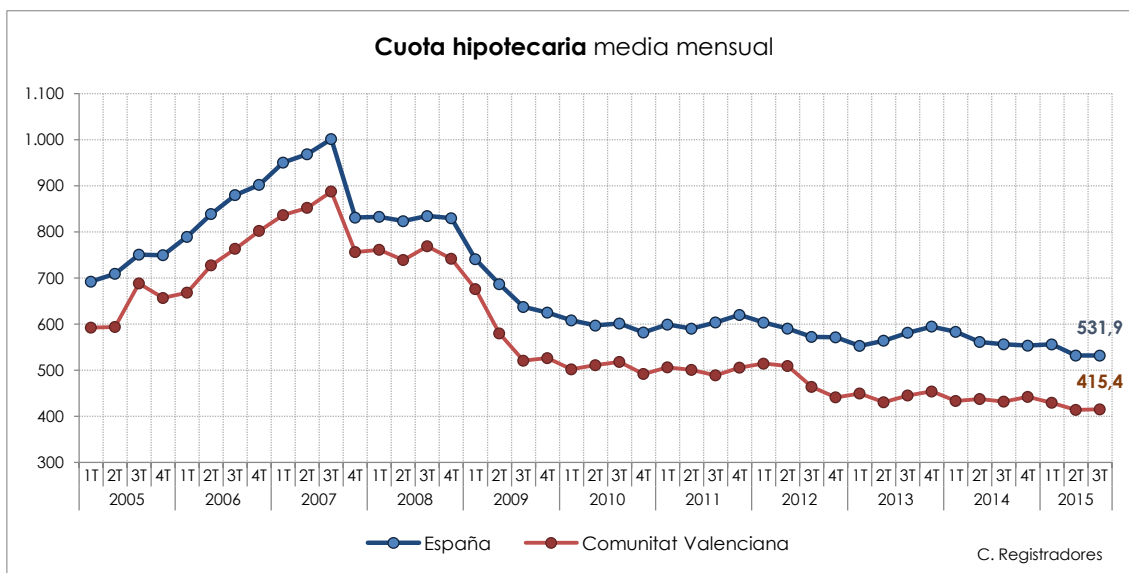
Por su parte, la **Comunitat Valenciana** registra un **valor** medio por **compraventa** escriturada de **110.213,2 euros** mientras que el **crédito** hipotecario medio por hipoteca constituida alcanza los **79.414,9 euros**, un 72,1% del valor total de la vivienda.



El **RPV** (relación precio de la vivienda y valor de la hipoteca) **en España** se sitúa, en el tercer trimestre de 2015, en el **79,1%** y el **72,1%** en la **Comunitat Valenciana**. En relación al dato precedente dicha relación cae 3,6 puntos porcentuales en España, frente a los 1,2 que cae en la Comunitat Valenciana.

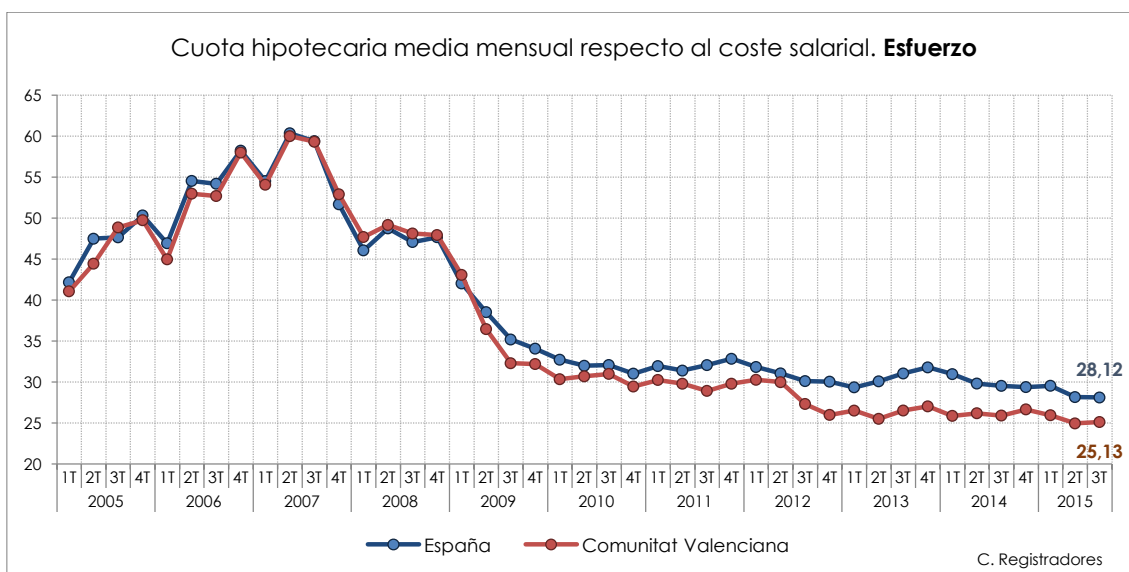
4.4 Indicadores de accesibilidad

Los indicadores de accesibilidad extraídos de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) y que publica trimestralmente el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se caracterizan por la estabilidad de los últimos trimestres.



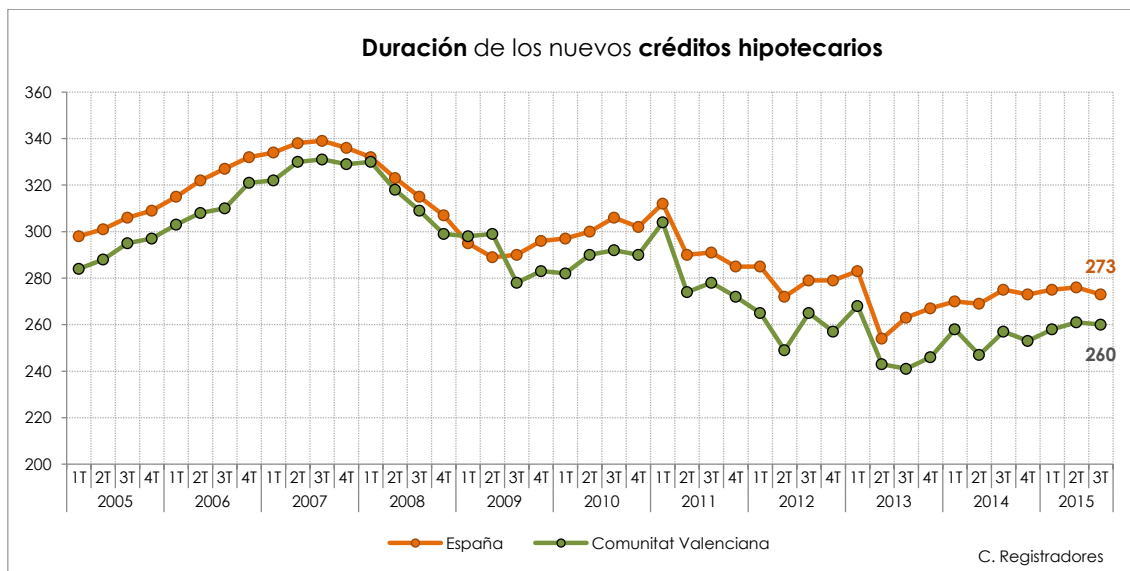
La cuota hipotecaria mensual media ha alcanzado un resultado para el tercer trimestre de 2015 de **531,9 euros en España**. En relación al mismo periodo del año precedente la cuota se abarata un **4,4%**, mientras que la variación trimestral anota una **caída del 0,1%**.

En la **Comunitat Valenciana**, la cuota mensual media hipotecaria se sitúa 116,5 euros mensuales más barata que la media nacional, unos 1.398,1 euros anuales. Se encuentra pues con una cuota media **de 415,4 euros mensuales**. En cuanto a la **variación anual** registrada en el tercer trimestre de 2015, se abarata un **3,9%**, mientras que en relación **al trimestre anterior** la cuota media mensual **aumenta en torno al 0,27%**.



En cuanto a la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial que registra trimestralmente el Colegio de Registradores, alcanza en **España el 28,12%** de los ingresos mensuales frente al 28,17% registrado el trimestre anterior.

En relación a la **Comunitat Valenciana**, que se sitúa desde el segundo trimestre de 2009 por debajo de la media nacional, anota un esfuerzo en términos salariales del **25,13%** en el tercer trimestre de 2015 frente al 24,96% anotado en el trimestre precedente.

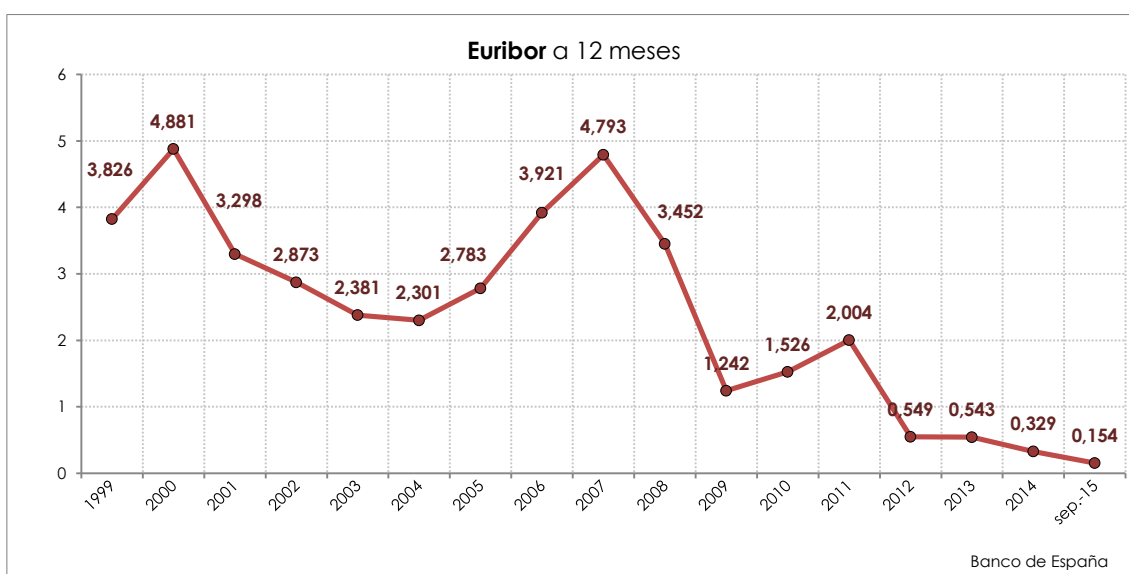


En cuanto al indicador de la duración de los nuevos créditos hipotecarios constituidos se observa que los plazos de contratación en **España** alcanzaron en el tercer trimestre de 2015 los **273 meses (unos 23 años)** registrando una variación anual negativa del **0,7%**. Por su parte, la variación **trimestral** representa una disminución de los plazos del **1,1%**.

Por lo que respecta a la **Comunitat Valenciana**, alcanza unos plazos de contratación de **260 meses (21 años y medio)** y registra un **incremento anual del 1,2%**. En relación al **trimestre anterior** los plazos **disminuyen un 0,4%**. La Comunitat se sitúa así en **quinta posición** en el ranking de las comunidades autónomas que disponen de **plazos de contratación más reducidos**. Destacar que, en el tercer trimestre de 2015 los plazos de las hipotecas constituidas por bancos y cajas suponen 262 meses de contratación (casi 22 años) y las constituidas por otras entidades financieras de 237 meses (unos 19 años y medio).

4.5 Euribor e IRPH

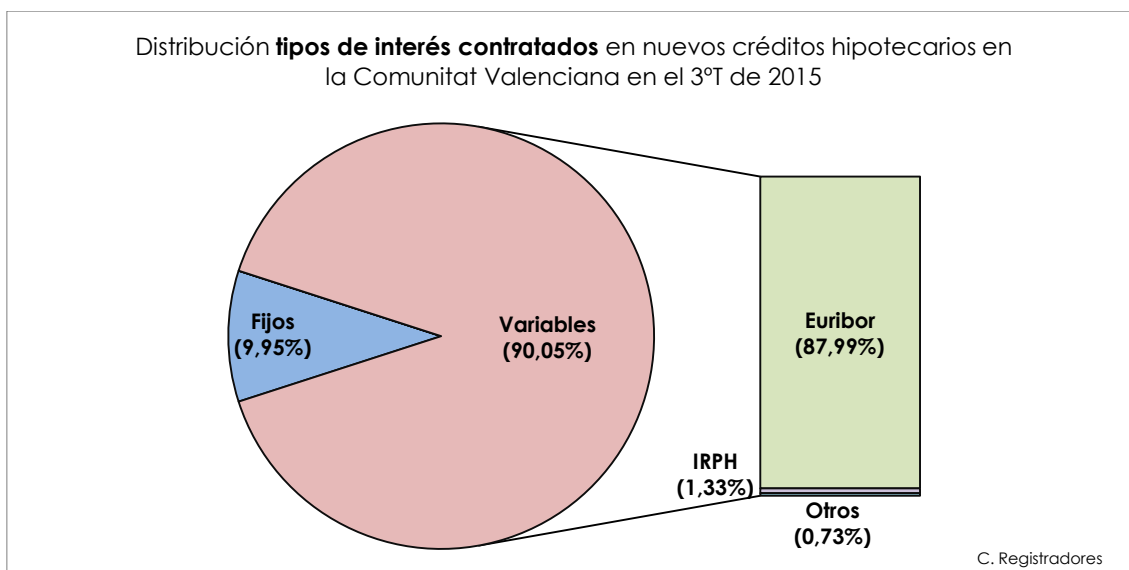
El Euribor, índice al que están referenciadas las hipotecas constituidas, está calculado por la Federación Bancaria Europea con los datos de las principales entidades financieras de la Zona Euro siguiendo con la tendencia a la baja desde el año 2007, situándose ya muy cerca de cero. Por otro lado el Índice de Referencia de los Préstamos hipotecarios que se aplica aproximadamente al 3,87% de las hipotecas referenciadas a tipos variables, se trata de una media mensual del interés aplicado a las hipotecas de nueva constitución, y aunque a partir de Octubre de 2013 se excluyera el IRPH de bancos y cajas de ahorro, el índice sigue siendo vigente y cada mes el Banco de España publica sus resultados.



El Euribor a 12 meses se sitúa en el **0,154** en el último mes disponible del tercer trimestre, frente al 0,329 que se anotaba a finales de 2014. Esta cotización media mensual anota cuatro milésimas menos que el valor medio de agosto y 0,21 puntos por debajo de su valor en septiembre de 2014.



Por su parte el Índice de Referencia del Préstamos hipotecario (IRPH) llega en septiembre de 2015 al **2,117%**, cuatro centésimas menos que el año 2014, continuando con la tendencia a la baja. En conjunción con el Euribor, se observa que en el mes de referencia las distancias entre un tipo y el otro no siguen en aumento.



En cuanto a la distribución de los tipos de interés contratados en las hipotecas de nueva constitución en la Comunitat Valenciana destaca que el **9,95%** de éstas se referencian **con tipos fijos**, mientras que el **90,05%** restante **sobre tipos variables**. Por su parte, dentro de los tipos de interés variables, el **87,99%** de las hipotecas han sido referenciadas con el **Euribor**, el **1,33%** con el **IRPH** y el **0,73%** con otros índices de referencia.

4.6 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- El número de hipotecas constituidas sobre vivienda en España alcanza la cifra de las 64.963 hipotecas, el indicador aumenta así un 23,8% en comparación con el mismo periodo de 2014. En la Comunitat Valenciana, se registran el 11,1% de las totales nacionales, anotando 7.233 hipotecas constituidas, un 35,2% interanual más. Se alcanza así, la cifra de 1,40 hipotecas por cada mil habitantes en España y de 1,47 en la Comunitat Valenciana.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida la Comunitat Valenciana registra un valor medio de 79.414 euros. El crédito total destinado para la constitución de hipotecas sobre vivienda alcanza en el territorio nacional los 6.912 millones de euros, un 8,3% (574 millones de euros) se ha constituido en la Comunitat Valenciana. La variación anual del crédito hipotecario constituye incrementos del 26,8% y 38,2% respectivamente.
- Por otro lado, el valor de la hipoteca constituida alcanza en España el 79,1% del coste medio de la compraventa de la hipoteca, frente el 72,1% del valor de la vivienda en la Comunitat Valenciana.
- La cuota hipotecaria media mensual anota en España los 531,9 euros, mientras que en la Comunitat Valenciana alcanza los 415,4 euros en el tercer trimestre de 2015. Dichas cifras suponen un descenso de la cuota del 4,4% anual en España y del 3,9% en la Comunitat.
- El esfuerzo en términos salariales del pago de la cuota hipotecaria media alcanza el 28,12% en España y el 25,13% en la Comunitat Valenciana.
- En cuanto a la duración de los créditos hipotecarios se alcanza en España los 273 meses (alrededor de unos 23 años) frente a los 260 (21 años y medio) en la Comunitat Valenciana. En España se registra una variación anual negativa de 0,7%, mientras que en la Comunitat Valenciana esa variación es positiva, concretamente del 1,2%.
- Por último el Euríbor sigue marcando valores mínimos y se sitúa en septiembre de 2015 en el 0,154%, por su parte, el Índice de referencia de los préstamos hipotecarios (IRPH) se sitúa en el mismo mes en el 2,117%.

PROVINCIAS

- En el tercer trimestre de 2015 Alicante registra 2.901 hipotecas, aumentando un 38,1% en comparación con el mismo periodo de 2014. Castellón anota un total de 1.031 hipotecas, lo que representa un incremento del 50,7% anual. Por su parte, Valencia apunta 3.301 hipotecas constituidas, incrementando desde el mismo periodo de 2014 un 28,7%.
- En cuanto a la concentración de la demanda, conviene resaltar que Alicante concentra el 40,1% de las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana, frente al 14,3% que se constituye en Castellón y el 45,6% en la provincia de Valencia.

- Por otro lado, Alicante anota, en el tercer trimestre, un total de 1,6 hipotecas por cada mil habitantes, Castellón 1,8 y Valencia 1,3 hipotecas.
- El importe total en operaciones garantizadas correspondientes a hipotecas constituidas sobre vivienda alcanza en la provincia de Alicante los 225,8 millones de euros registrando una variación anual positiva del 35,1%. Castellón anota 75,1 millones de euros y una variación anual positiva del 49,7%. Por su parte Valencia, suma un valor de 273,4 millones de euros, un 37,9% más en comparación al mismo período de 2014.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida, conviene resaltar que Alicante obtiene un resultado de 77.853 euros, Castellón de 72.872 euros y Valencia de 82.831 euros.
- La relación precio de la vivienda-valor de la hipoteca alcanza en la provincia de Alicante el 64,1%, frente al 81,7% que registra Castellón y el 84,9% Valencia.