



**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**

**Primer trimestre 2016**

## Indice

---

### **BLOQUE 4. MERCADO FINANCIERO E HIPOTECARIO**

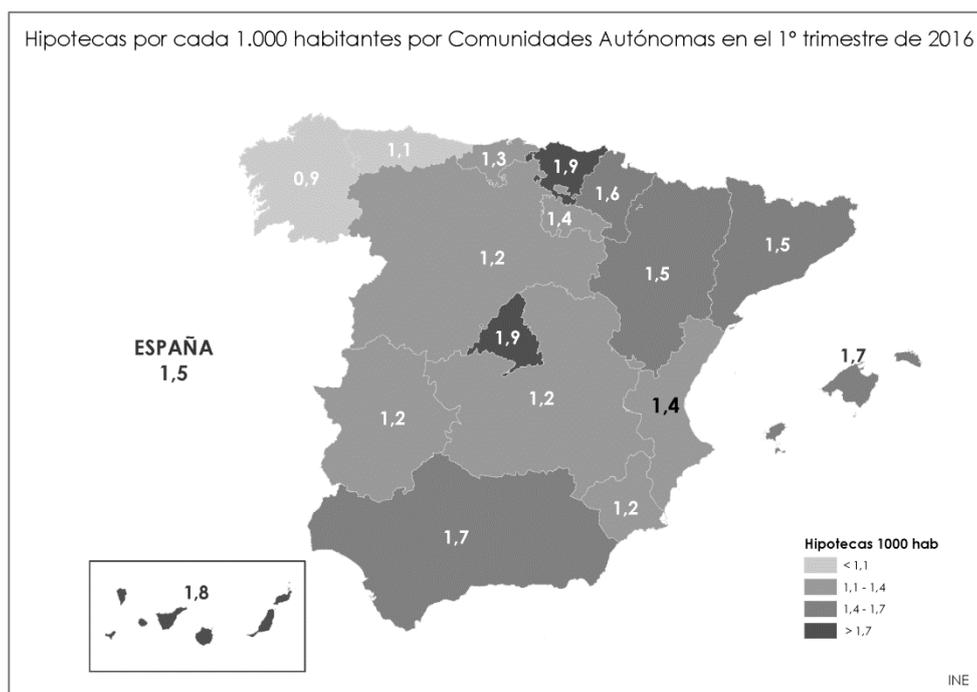
|   |    |
|---|----|
| 4.1 Hipotecas constituidas sobre viviendas.....                                       | 2  |
| España y Comunitat Valenciana .....   | 3  |
| Provincias.....   | 4  |
| 4.2 Importe medio por hipoteca constituida y crédito hipotecario sobre viviendas..... | 7  |
| España y Comunitat Valenciana .....   | 8  |
| Provincias.....   | 9  |
| 4.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (RPV) .....                   | 11 |
| España y Comunitat Valenciana .....   | 11 |
| Provincias.....   | 12 |
| 4.4 Indicadores de accesibilidad .....  | 13 |
| 4.5 Euribor e IRPH .....  | 15 |
| 4.6 Datos más relevantes .....  | 17 |

## 4. Mercado financiero e hipotecario

En este apartado se da a conocer la estrecha relación existente entre los auges y las caídas inmobiliarias con el mercado financiero, pues como se ha puesto de manifiesto, desde el año 2007, 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 período 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.



**Madrid** y el **País Vasco** son las comunidades autónomas junto con **Canarias** que **mayor número de hipotecas por cada mil habitantes** presentan en el **primer trimestre de 2016**.

Por contra, **Galicia** y **Asturias** son las que **menos hipotecas por cada mil habitantes** registran siendo sus valores de 0,9 y 1,1 hipotecas respectivamente.

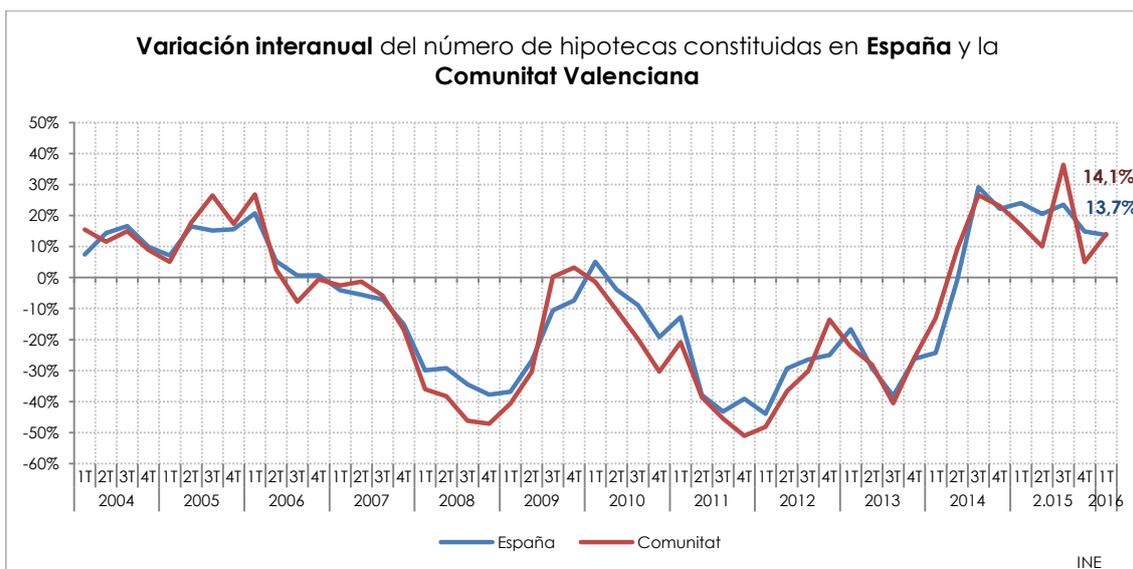
## España y Comunitat Valenciana

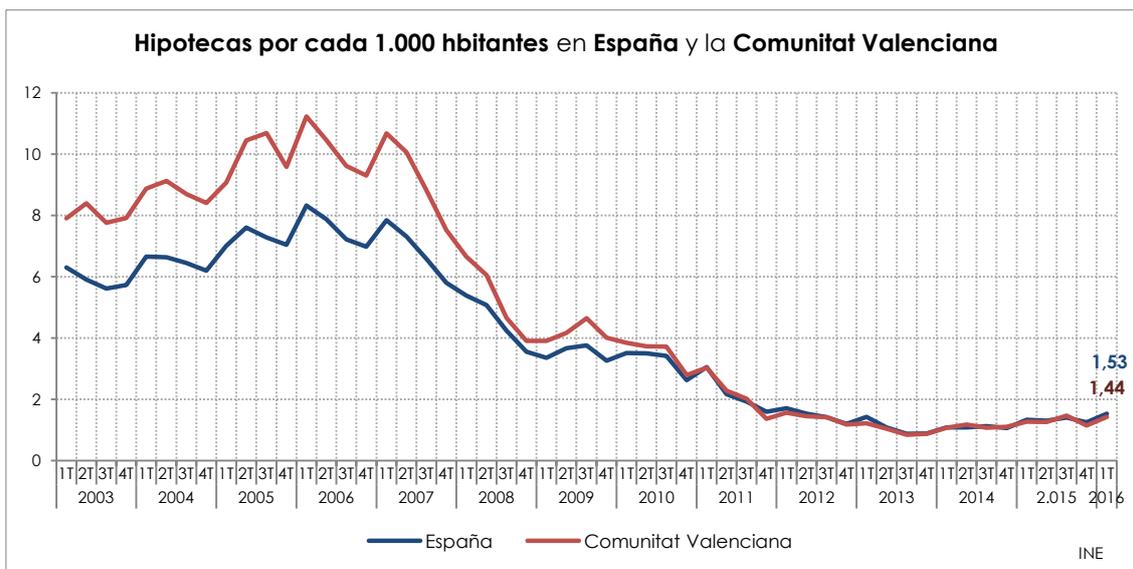


Durante el primer trimestre de 2016, se conceden en España 71.145 préstamos para la adquisición de vivienda, un **13,7% superior que en el mismo trimestre del año anterior**. En comparación con el **trimestre anterior** se registra un **aumento del 22,8%**.

Por lo que respecta a la **Comunitat Valenciana**, se alcanzan **7.079 nuevas hipotecas**, lo que supone un **14,1% más que el primer trimestre de 2015**. En relación al **trimestre anterior** repuntan las hipotecas un **25,1%**.

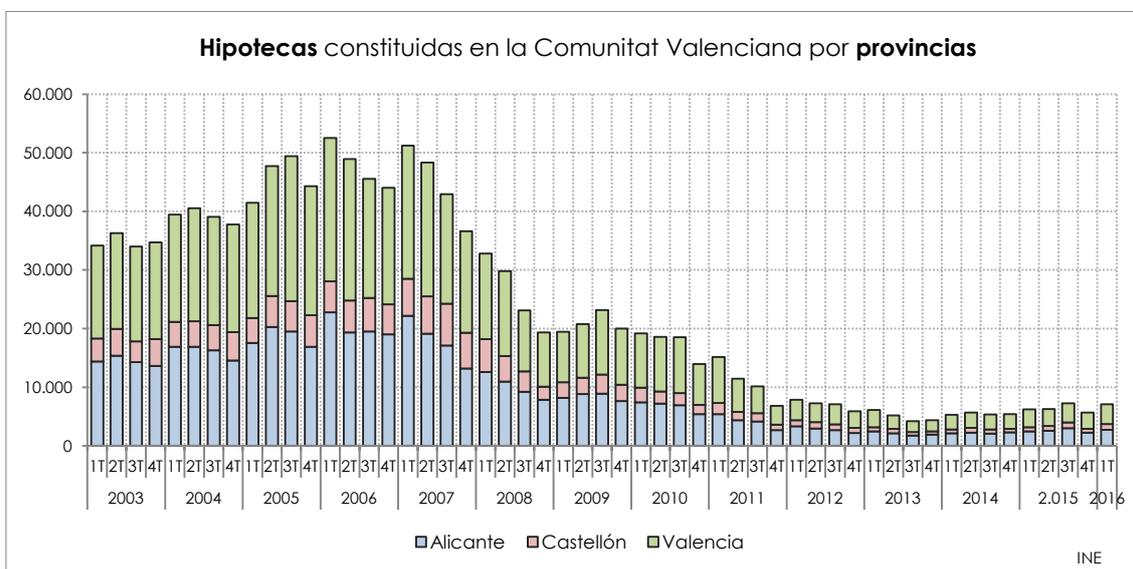
Por otro lado, las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana representan, en el periodo de referencia, **el 10% del total nacional**.





El ratio de las hipotecas constituidas por cada mil habitantes presenta, en el primer trimestre de 2016, **1,53 hipotecas por cada mil habitantes** en España y **1,44 en la Comunitat Valenciana**.

## Provincias

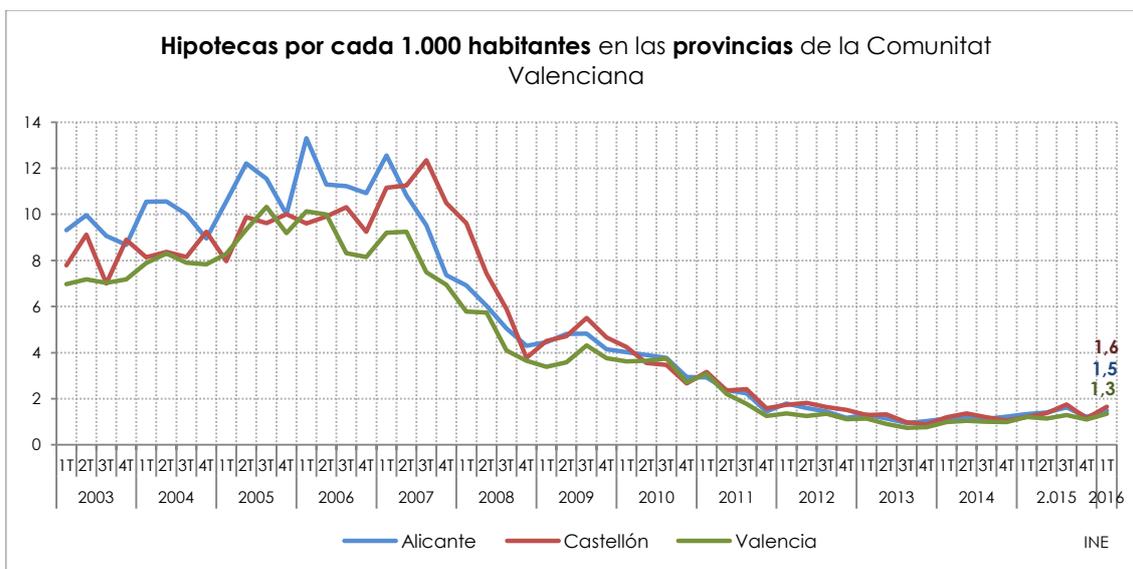
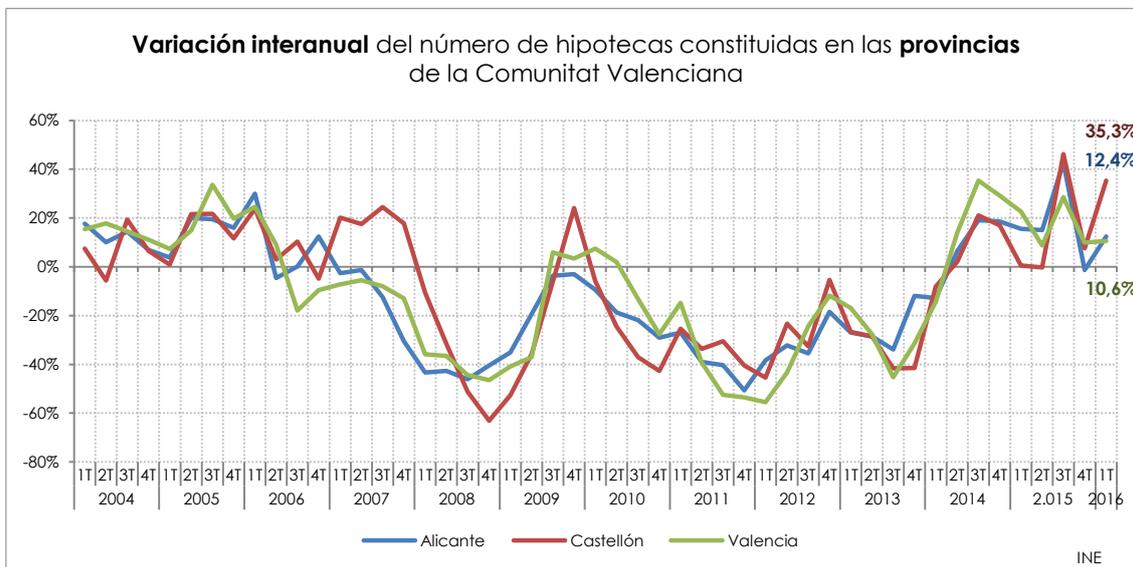


En referencia a las provincias de la Comunitat Valenciana los datos son los siguientes.

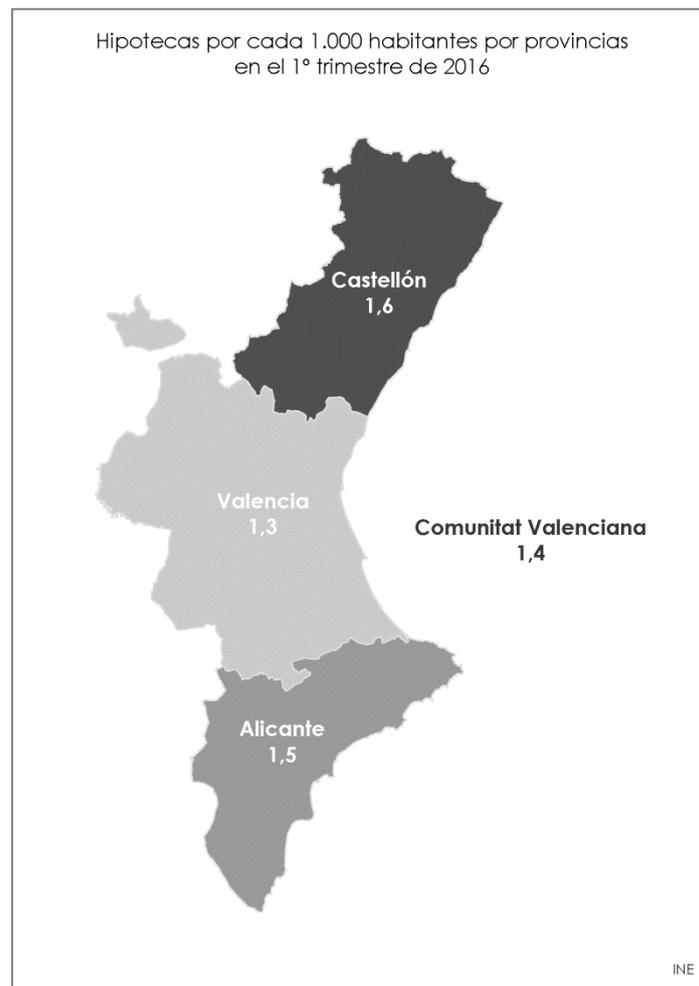
La provincia de **Alicante** alcanza, en el primer trimestre de 2016, **2.753 hipotecas** constituidas, 510 más que el trimestre precedente y un 12,4% superior que el primer trimestre de 2015. Alicante engloba el 38,9% del total de hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana.

**Castellón** contabiliza un total de **943 hipotecas**, 286 más que el cuarto trimestre de 2015. Analizando los datos anuales, presenta una notable mejoría con respecto al primer trimestre de 2015, aumentando en un 35,3% el número de hipotecas. El 13,3% de las hipotecas de la Comunitat Valenciana corresponden a Castellón.

En la provincia de **Valencia** se anotan, en el primer trimestre de 2016, un total de **3.383 nuevas hipotecas**. En cuanto a la variación **anual, aumenta un 10,6%** y la **trimestral, un 122,6%**, es decir, 623 hipotecas. Por lo que respecta al total provincial respecto la Comunitat, en la provincia **se constituyen el 47,8 % del total autonómico**. Valencia continúa siendo la provincia con mayor peso relativo en el total de hipotecas de la Comunitat Valenciana.



Por su parte, en la provincia de **Castellón se alcanza 1,6 hipotecas por cada mil habitantes**, y en **Alicante y Valencia, 1,5 hipotecas y 1,3 respectivamente**, mostrando así una estabilización del ratio desde el año 2013.

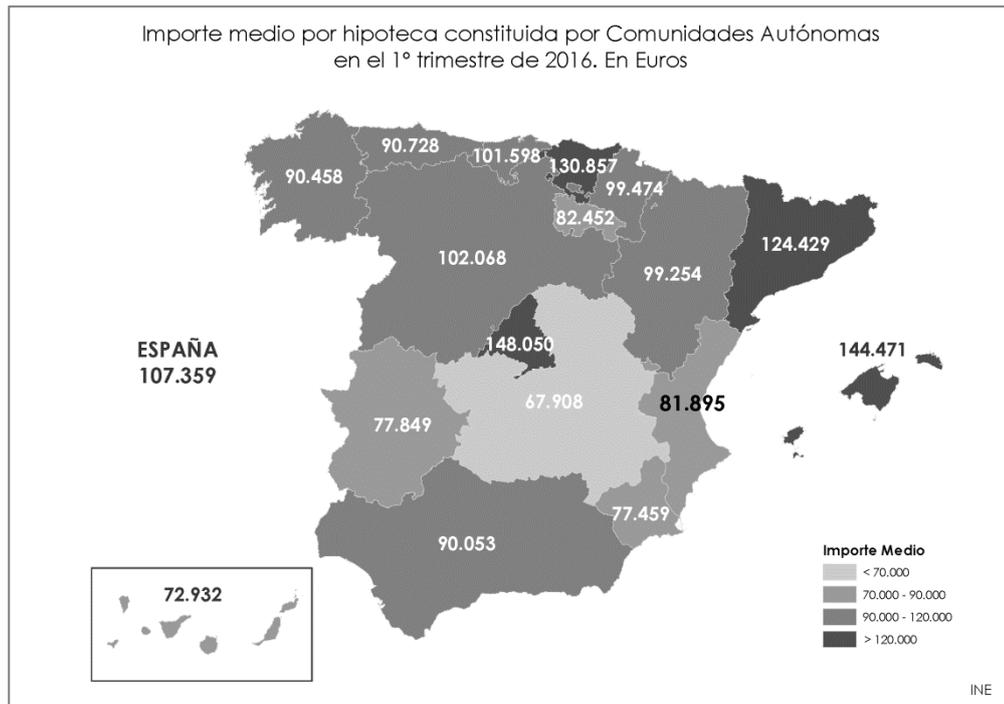


En el **primer trimestre de 2016**, deja de ser Alicante la provincia que más hipotecas por cada 1.000 habitantes constituye con respecto al resto de provincias de la Comunitat Valenciana y la sustituye en su caso, **Castellón**, con **1,6 hipotecas** por cada mil habitantes.

**Alicante** presenta un valor de **1,5 hipotecas** y **Valencia 1,3**.

## 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 en el primer trimestre de 2016.

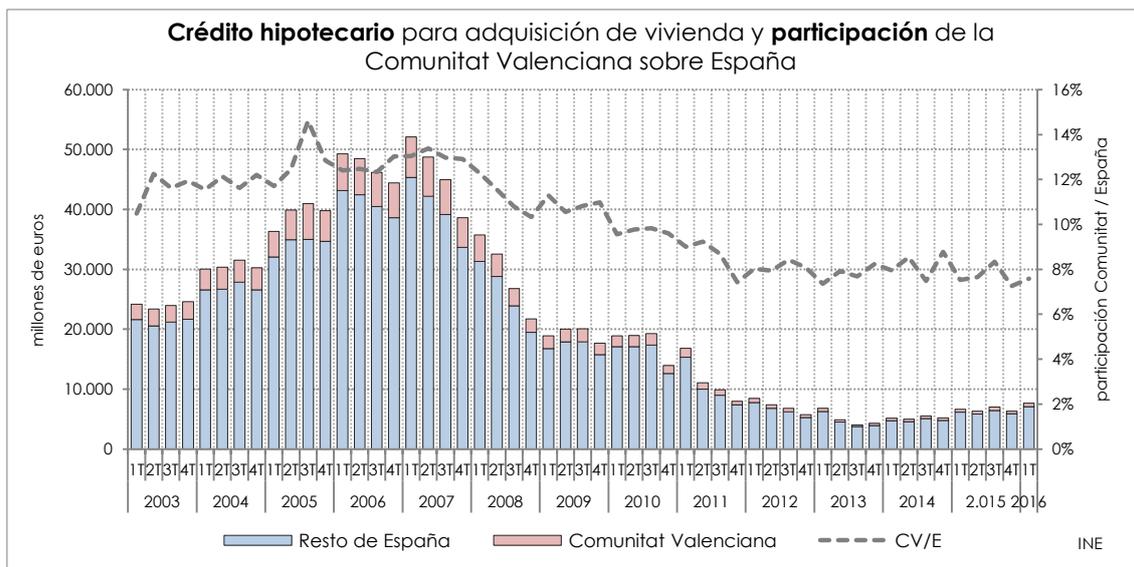


El desglose por Comunidades Autónomas, revela que cuatro de ellas presentan importes medios por hipoteca superiores a 120.000 euros. Estas comunidades son las Islas Baleares, Madrid, País Vasco y Cataluña. Todas ellas presentan valores superiores al de la media nacional (107.359 euros).

La Comunidad Autónoma que registra un importe medio por debajo de 70.000 es Castilla la Mancha, con un valor de 67.908 euros por hipoteca. Y entre 70.000 y 90.000 euros, Murcia (77.459,13 euros) y Extremadura (77.849,22 euros).

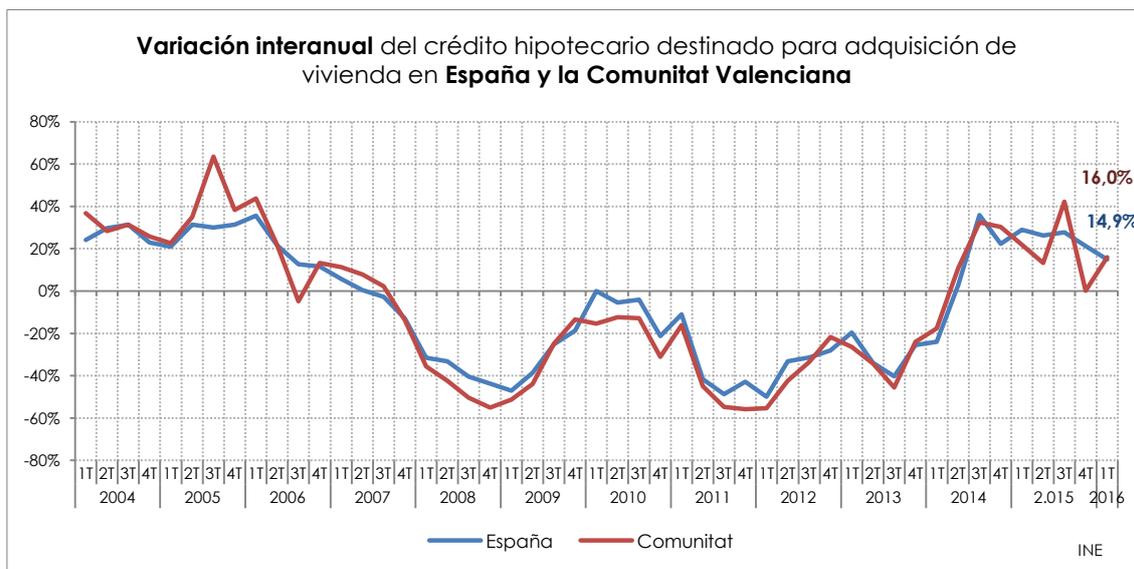
## España y Comunitat Valenciana

El importe total de los nuevos créditos hipotecarios sobre viviendas, se encuentra en un proceso de estabilización e incluso en un moderado repunte en el año 2015.

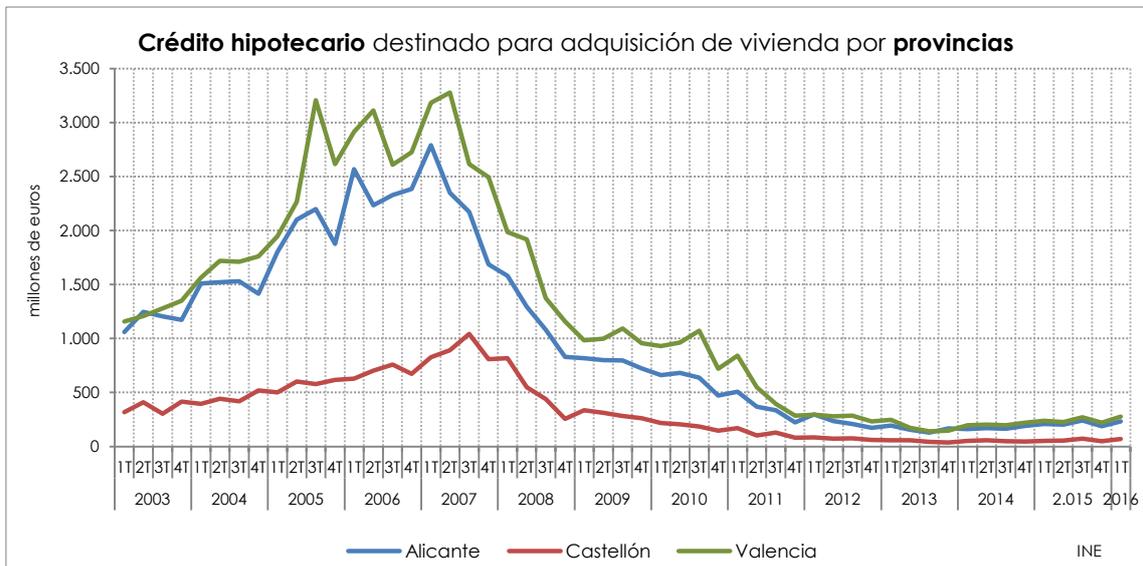


El importe de las operaciones garantizadas correspondiente a las hipotecas constituidas alcanza en el primer trimestre de 2016, los **7.638,066 millones de euros en el territorio nacional**. Este valor genera un **aumento anual** del crédito hipotecario del **14,9%** y en términos **trimestrales**, del **20,5%**.

Del total del crédito nacional sobre hipotecas destinadas a viviendas un **7,6% pertenece a la Comunitat Valenciana** (579,736 millones de euros), registrando así, una variación anual del 16% y una trimestral del 26,1%.



## Provincias

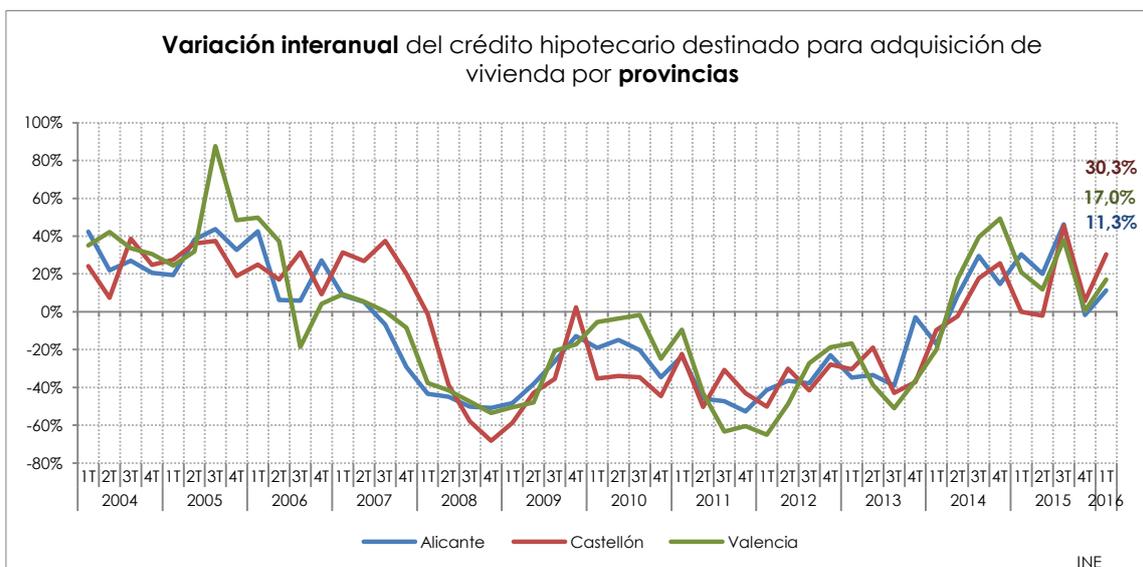


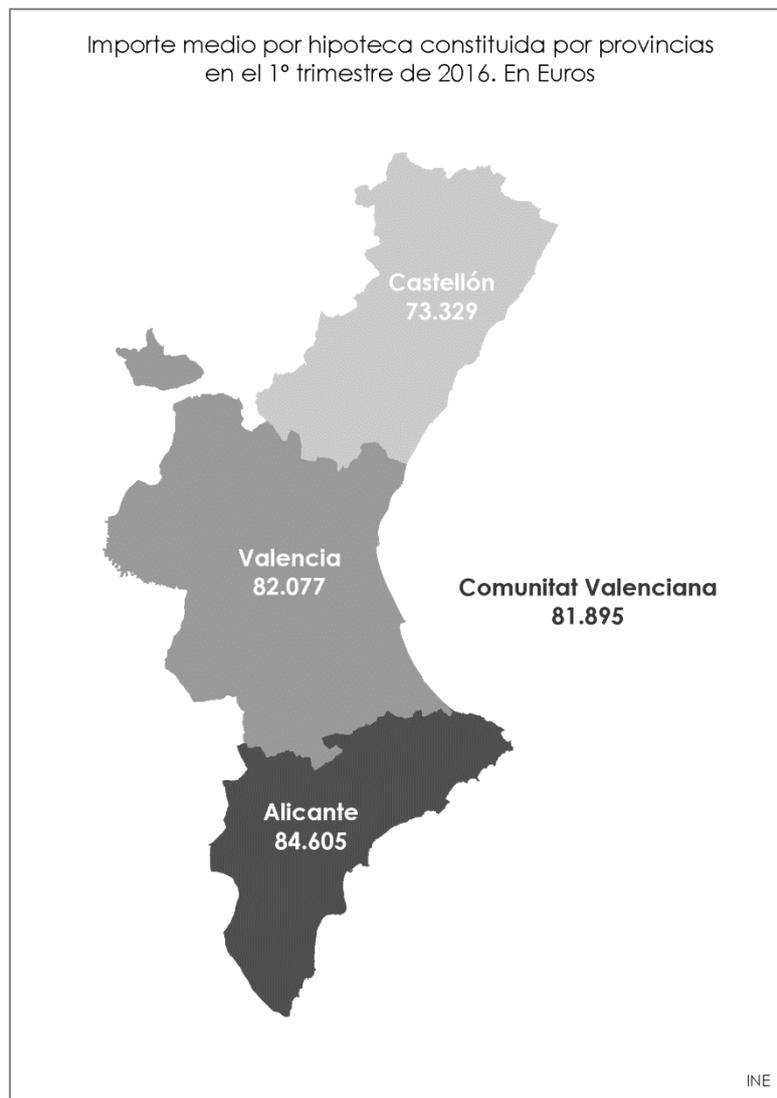
Territorializando los datos tenemos que:

En la provincia de **Alicante**, el capital prestado para la constitución de hipotecas sobre viviendas es de **232,919 millones** de euros, lo que representa un **40,2% del total autonómico**. Por su parte, la variación **anual** anota un **11,3%**, y en referencia **al trimestre** anterior un **23,6%**.

Respecto a **Castellón**, se contabiliza un total de **69,149 millones de euros**, un **11,9% del total autonómico**. En los últimos cuatro trimestres esta cifra ha aumentado un 30,3% y en relación al trimestre anterior, un 38,6%.

En **Valencia**, el crédito hipotecario alcanza los **277,668 millones** de euros, lo que representa un **47,9% del total de la Comunitat**. La provincia anota así una **variación anual positiva del 17%** y una **variación trimestral del 25,4%**.





Por provincias, **Alicante** se sitúa por encima que la media autonómica con un valor de **84.605 euros**, un 0,6% superior que el trimestre anterior.

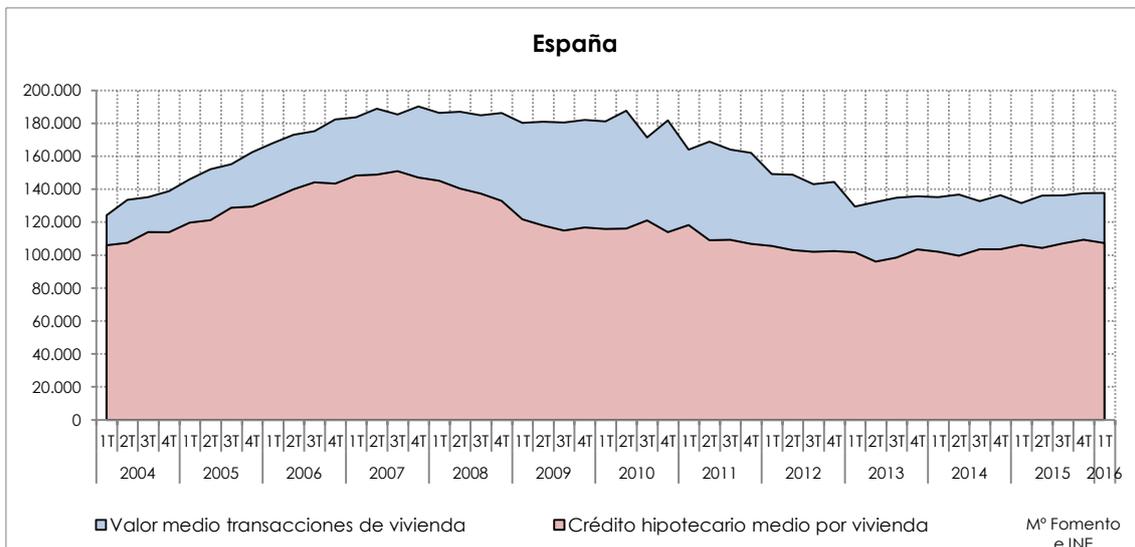
En **Valencia** el importe es de **82.077 euros**, lo que se traduce en un incremento del 2,3% trimestral.

El importe medio por hipoteca constituido en la provincia de **Castellón** alcanza los **73.329 euros**, un 3,4 inferior que el trimestre precedente.

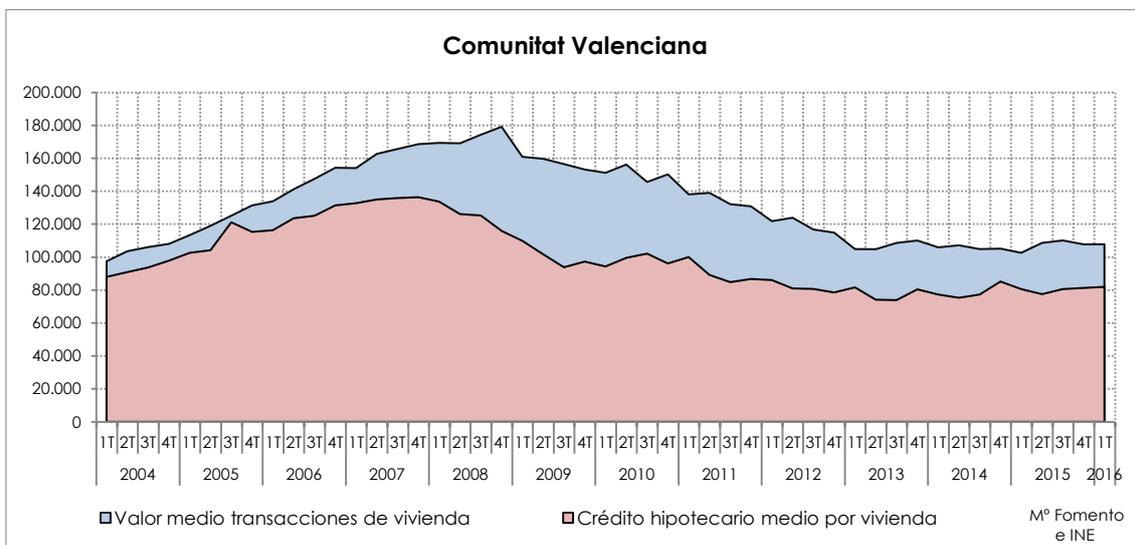
### 4.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (RPV)

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.

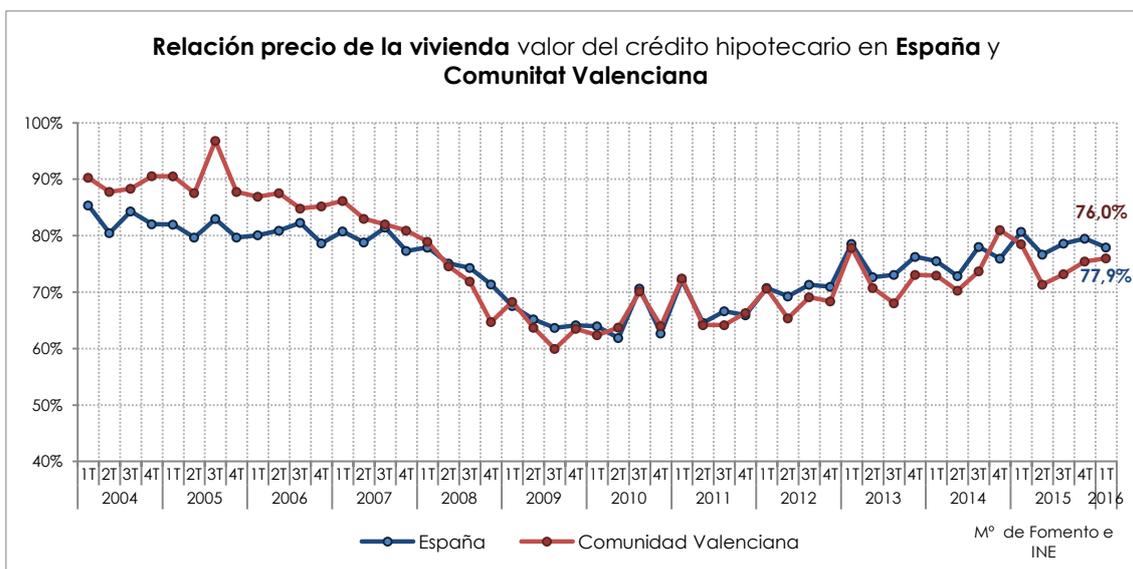
#### España y Comunitat Valenciana



Referente al **territorio nacional**, en 2016 el valor medio de transacción de vivienda es de **137.777,7 euros** y el crédito hipotecario medio por vivienda de 107.359,14 euros, lo que revela que la financiación media alcanzada es del 77,9% del coste medio por compraventa.

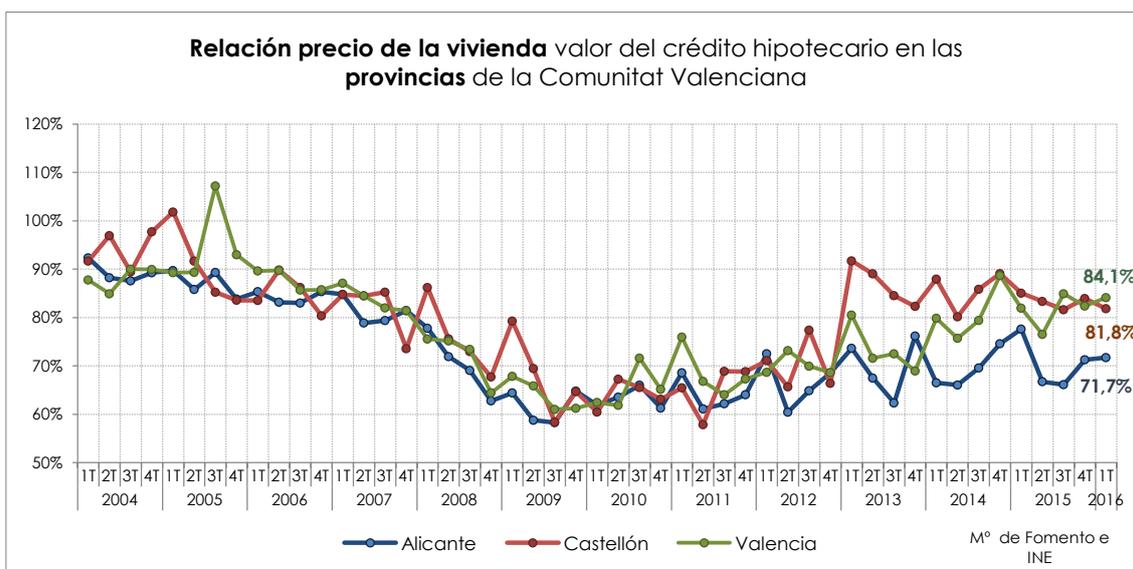


En la **Comunitat Valenciana** se registra un **valor** medio por **compraventa** escriturada de **107.770,4 euros** mientras que el **crédito** hipotecario medio por hipoteca constituida alcanza los **81.895,1 euros**, un 76% del valor total de la vivienda.



El gráfico del RPV (relación precio de la vivienda y valor de la hipoteca) muestra los datos comentados anteriormente analizando desde el año 2004. De esta manera se observa, como entre los años 2006 y 2007 se llegaba a financiar más del 85% del valor de la vivienda. Es a partir de finales de 2007 cuando surge un importante descenso del valor de la vivienda financiado, llegando incluso en 2009 a valores entorno al 60%.

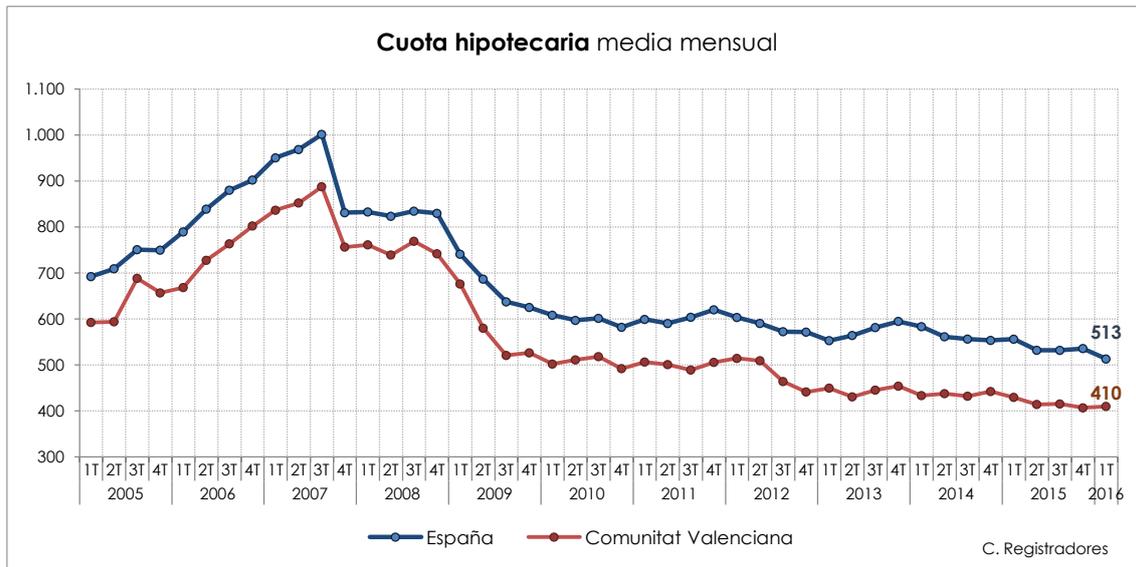
## Provincias



Por provincias, la provincia de **Alicante** se sitúa en el **71,7%** del valor de la vivienda, frente al **81,8% registrado en la provincia de Castellón** y al **84,1% en Valencia**.

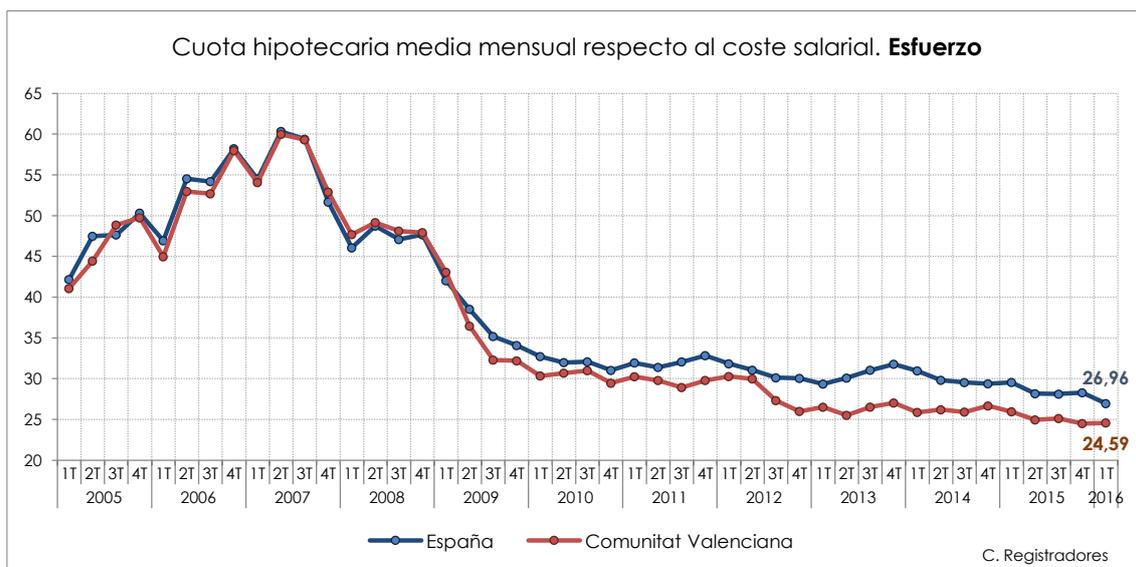
## 4.4 Indicadores de accesibilidad

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 caracteriza por la estabilidad de los últimos trimestres.



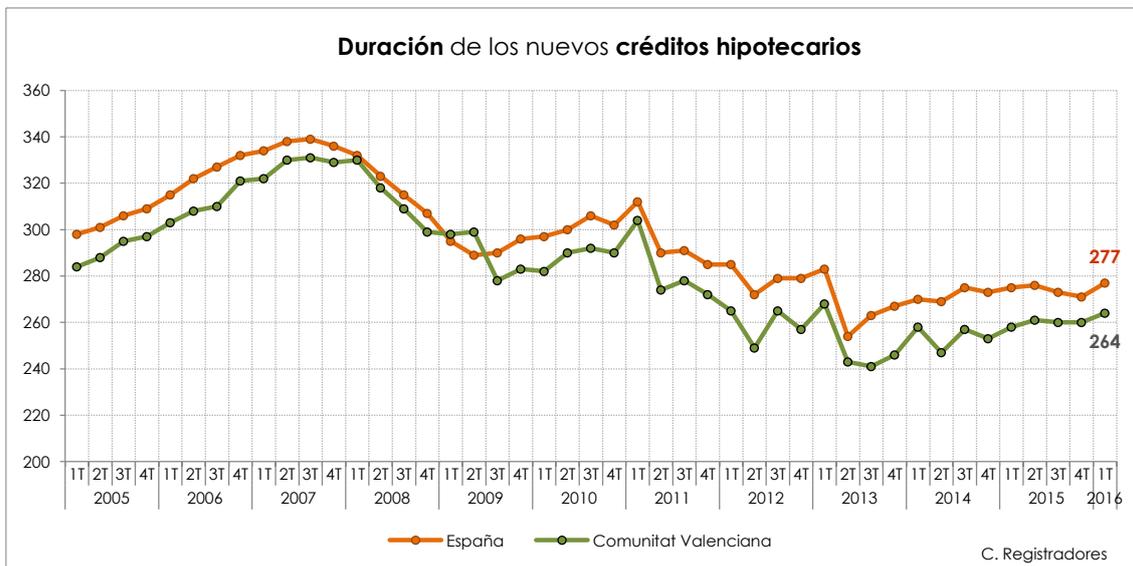
La **cuota hipotecaria** mensual media alcanzada en el **primer trimestre de 2016** es de **513,0 euros en España**. En relación al mismo periodo del año precedente, la cuota se ha abaratado un **7,8%**, mientras que la variación trimestral un **4,3%**.

En la **Comunitat Valenciana**, se sitúa en **410,0 euros** (103 euros más barata que la media nacional). En cuanto a la **variación anual**, la cuota se reduce un **4,6%**, mientras que en la relación **al trimestre anterior** asciende un **0,8%**.



En cuanto a la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial que registra trimestralmente el Colegio de Registradores, se alcanza en **España el 26,96%** de los ingresos mensuales.

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 para hacer frente a la cuota hipotecaria del **24,59%**.



En cuanto al indicador de la duración de los nuevos créditos hipotecarios constituidos se observa que en **España**, alcanza en el primer trimestre de 2016 los **277 meses (unos 23 años y 1 mes)** registrando una **variación anual del 0,7%** y **trimestral de -0,7%**.

Con respecto al dato autonómico, se registran unos plazos de contratación de **264 meses (22 años)**, lo que representa un **incremento anual del 2,3%** y en relación al **trimestre anterior** un 1,5%.

En el primer trimestre de 2016, la Comunitat Valenciana es de las cuatro Comunidades Autónomas que menos plazos de contratación de créditos hipotecarios presentan.

## 4.5 Euribor e IRPH

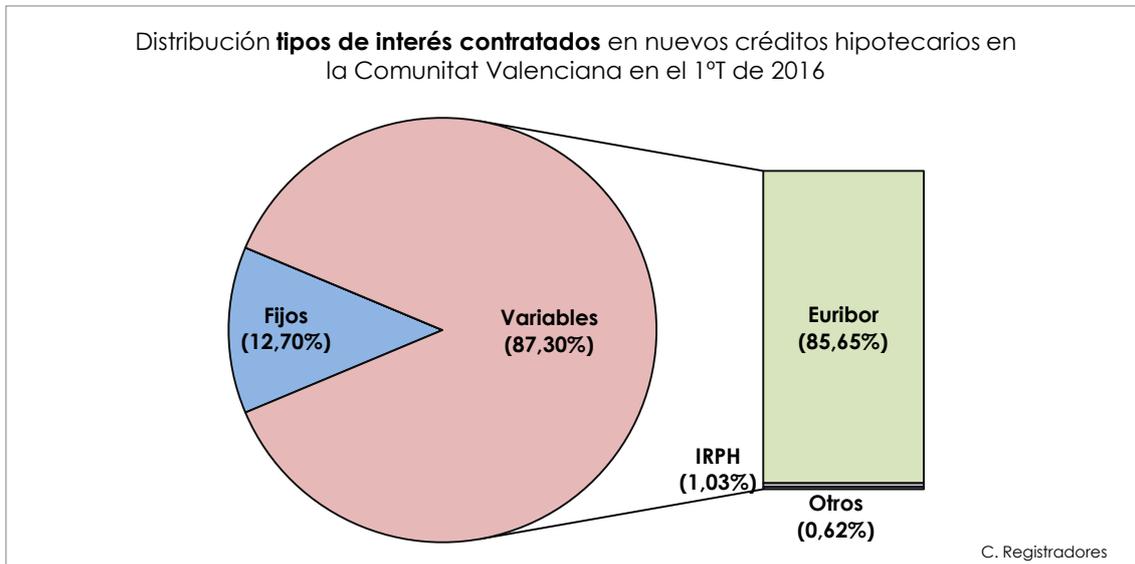
El Euribor, índice al que están referenciadas las hipotecas constituidas, está calculado por la Federación Bancaria Europea con los datos de las principales entidades financieras de la Zona Euro siguiendo con la tendencia a la baja desde el año 2007, situándose ya muy cerca de cero. Por otro lado el 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** cierra el mes de **marzo de 2016** con una bajada de -0,004 puntos respecto a febrero y se sitúa en el **-0,012%**. Si comparamos con el mes de marzo del ejercicio precedente, experimenta una bajada de -0,056 puntos. El Euribor comenzó 2016 en el 0,042% con lo que, por el momento, acumula a lo largo del año un descenso de 0,071 puntos. Esto se traducirá en un abaratamiento de los préstamos hipotecarios.



Por su parte el Índice de Referencia del Préstamos hipotecario (**IRPH**) llega en marzo de 2016 al **1,919%**, cuatro décimas inferiores que en marzo de 2015, continuando con la tendencia a la baja.



En cuanto a la distribución de los tipos de interés contratados en las hipotecas de nueva constitución en la Comunitat Valenciana destaca que el **12,7%** de éstas se referencian **con tipos fijos**, mientras que el **87,30% restante sobre tipos variables**. Por su parte, dentro de los tipos de interés variables, el **85,65%** de las hipotecas han sido referenciadas con el **Euribor**, el **1,03%** con el **IRPH** y el **0,62%** con otros índices de referencia.

## 4.6 Datos más relevantes

### ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- El número de hipotecas constituidas sobre vivienda en España alcanzadas en el primer trimestre de 2016, se cifra en 71.145. El indicador aumenta un 13,7% en comparación con el mismo periodo de 2015. En la Comunitat Valenciana, se registran el 10% de las hipotecas totales nacionales, anotando 7.079 hipotecas constituidas, un 14,1% interanual más. Se alcanza así, la cifra de 1,5 hipotecas por cada mil habitantes en España y de 1,4 en la Comunitat Valenciana.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida en la Comunitat Valenciana se registra un valor medio de 81.895 euros y en España, 107.359 euros. El crédito total destinado para la constitución de hipotecas sobre vivienda alcanza en el territorio nacional los 7.638,066 millones de euros. Un 7,6% (579,7 millones de euros) se constituye en la Comunitat Valenciana. La variación anual del crédito hipotecario constituye incrementos del 16% para el caso autonómico y del 14,9% para el nacional.
- Por otro lado, el valor de la hipoteca constituida alcanza en España el 77,9% del coste medio de la compraventa de la hipoteca, frente el 76% del valor de la vivienda en la Comunitat Valenciana.
- La cuota hipotecaria media mensual alcanza en España los 513,0 euros, mientras que en la Comunitat Valenciana, 410,0 euros en el primer trimestre de 2016. Dichas cifras suponen descensos anuales para ambos territorios, siendo de -7,8% para España y -4,6% para la Comunidad Valenciana.
- El esfuerzo en términos salariales del pago de la cuota hipotecaria media alcanza el 26,96% en España y el 24,59% en la Comunitat Valenciana.
- En cuanto a la duración de los créditos hipotecarios se alcanza en España los 277 meses (23 años y 1 mes) frente a los 264 (22 años) en la Comunitat Valenciana. En España se registra una variación anual positiva del 0,7%, y en la Comunitat Valenciana un 2,3%.
- Por último el Euribor sigue marcando valores mínimos y se sitúa en marzo de 2016 en el -0,012%, por su parte, el Índice de referencia de los préstamos hipotecarios (IRPH) se encuentra en el mismo mes en el 1,919%.

### PROVINCIAS

- En el primer trimestre de 2016, en Alicante se registran 2.753 hipotecas, incrementando un 12,4% en comparación con el mismo periodo de 2015. Castellón anota un total de 943 hipotecas, lo que representa un incremento del 35,3% anual. Por su parte, Valencia presenta 3.383 hipotecas constituidas, incrementando desde el mismo periodo de 2015 un 10,6%.
- En cuanto a la concentración de la demanda, conviene resaltar que Alicante concentra el 40,2% de las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana, frente al 11,9% que se constituye en Castellón y el 47,9% en la provincia de Valencia.

- Por otro lado, Castellón anota, en el primer trimestre de 2016, un total de 1,6 hipotecas por cada mil habitantes frente a 1,5 que se da en Alicante y 1,3 hipotecas en Valencia.
- El importe total en operaciones garantizadas correspondientes a hipotecas constituidas sobre vivienda alcanza en la provincia de Alicante los 232,9 millones de euros registrando una variación anual positiva del 11,3%. Castellón anota 69,1 millones de euros y una variación anual positiva del 30,3%. Por su parte Valencia, suma un valor de 277,6 millones de euros, un 17% más en comparación al mismo periodo de 2015.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida, conviene resaltar que Alicante obtiene un resultado de 84.605,5 euros, Castellón de 73.328,7 euros y Valencia de 82.077,4 euros.
- La relación precio de la vivienda-valor de la hipoteca alcanza en la provincia de Alicante el 71,7%, frente al 81,8% que registra Castellón y el 84,1% Valencia.