



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

Segundo trimestre 2016

Indice

BLOQUE 4. MERCADO FINANCIERO E HIPOTECARIO

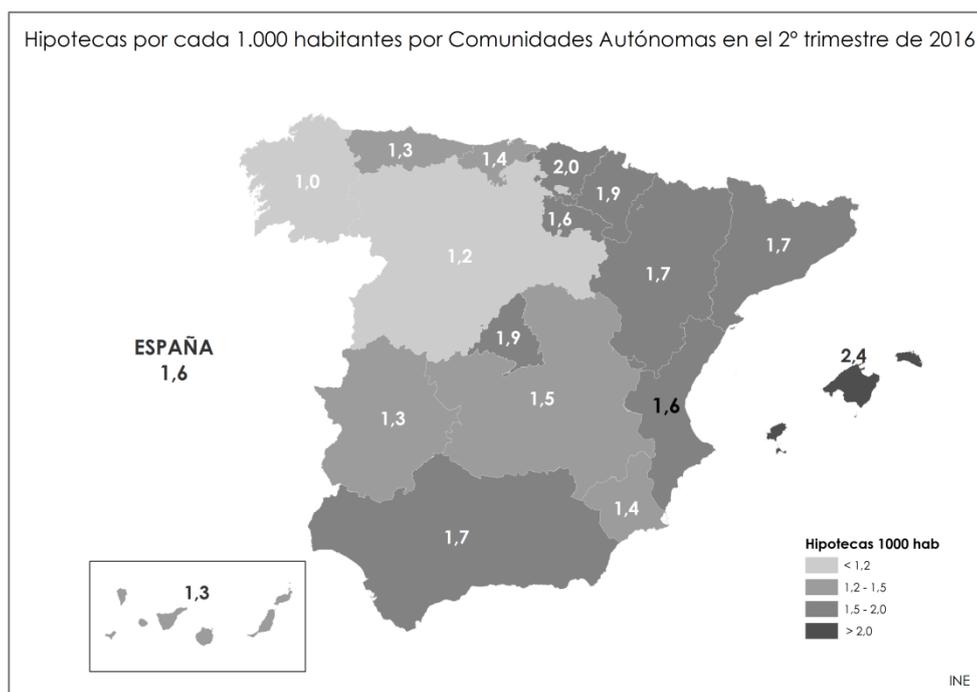
4.1 Hipotecas constituidas sobre viviendas.....	2
España y Comunitat Valenciana	3
Provincias.....	4
4.2 Importe medio por hipoteca constituida y crédito hipotecario sobre viviendas.....	7
España y Comunitat Valenciana	8
Provincias.....	9
4.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (RPV)	11
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.

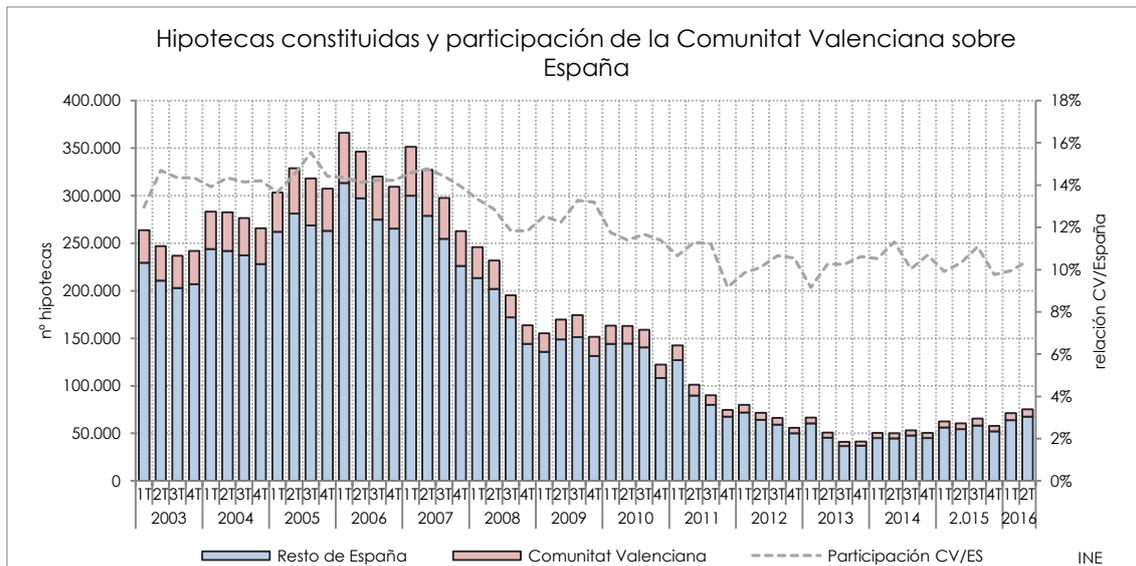


Por Comunidades Autónomas, las que han registrado en el **segundo trimestre de 2016** un número de hipotecas por cada mil habitantes superior o igual a 2 han sido, el **País Vasco** (2) y las **Islas Baleares** (2,4).

Sin embargo, **Galicia** y **Castilla y León** son las que **menos hipotecas por cada mil habitantes** registran siendo sus valores de 1 y 1,2 hipotecas respectivamente.

La media nacional se sitúa en 1,6 hipotecas por cada mil habitantes.

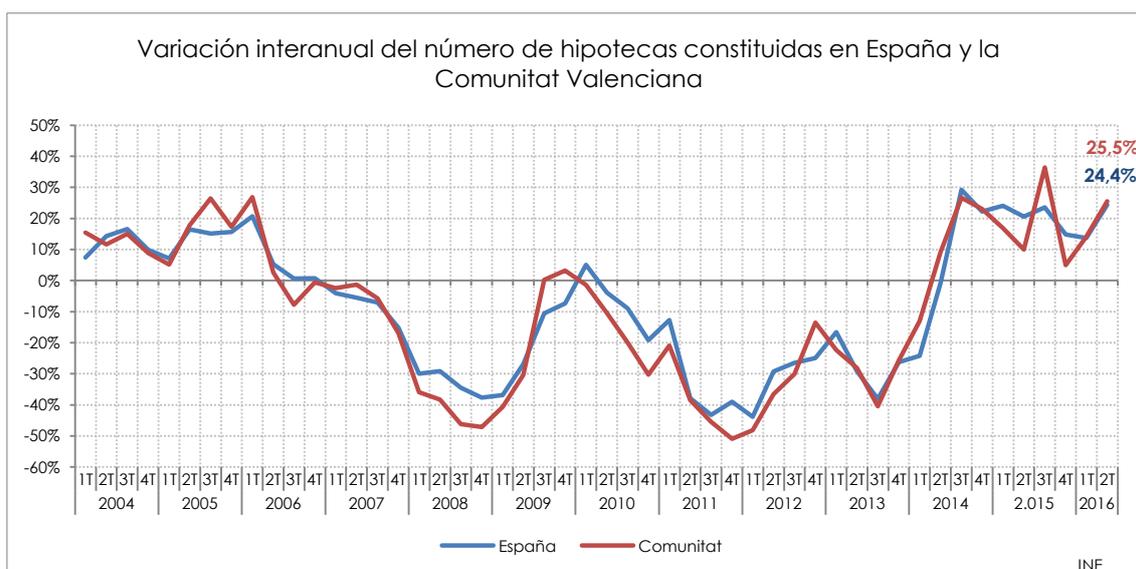
España y Comunitat Valenciana

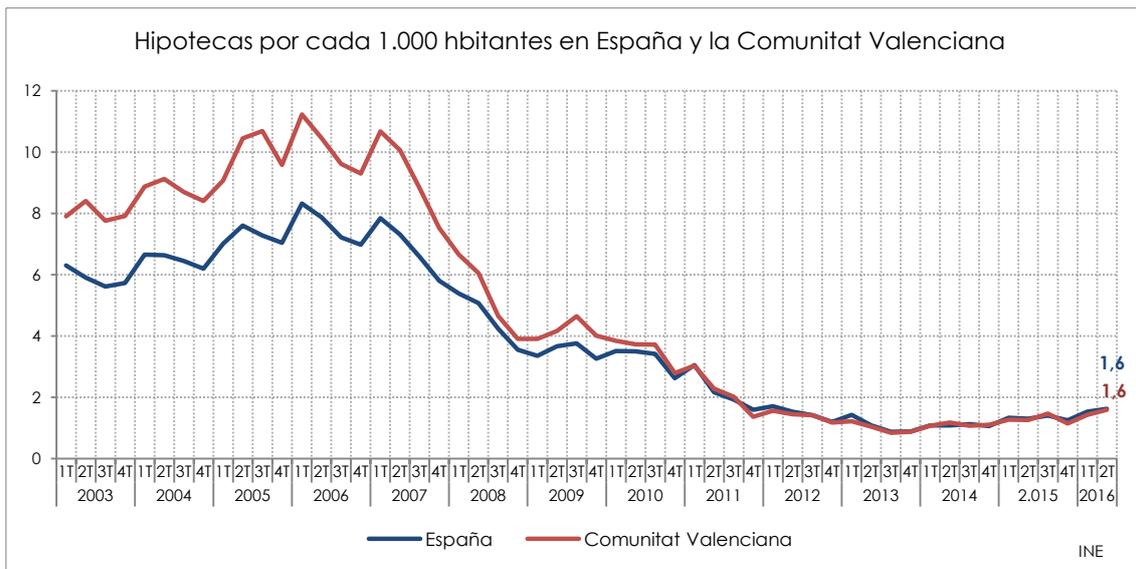


Los últimos datos de Instituto Nacional de Estadística correspondientes al **segundo trimestre de 2016**, reflejan una **subida del 24,4%** en la concesión de hipotecas en **España**, respecto al mismo trimestre del año anterior. Para el caso de la **Comunitat Valenciana** dicho valor es de **25,5%**.

Las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana representan, en el periodo de referencia, **el 10,4% del total nacional**.

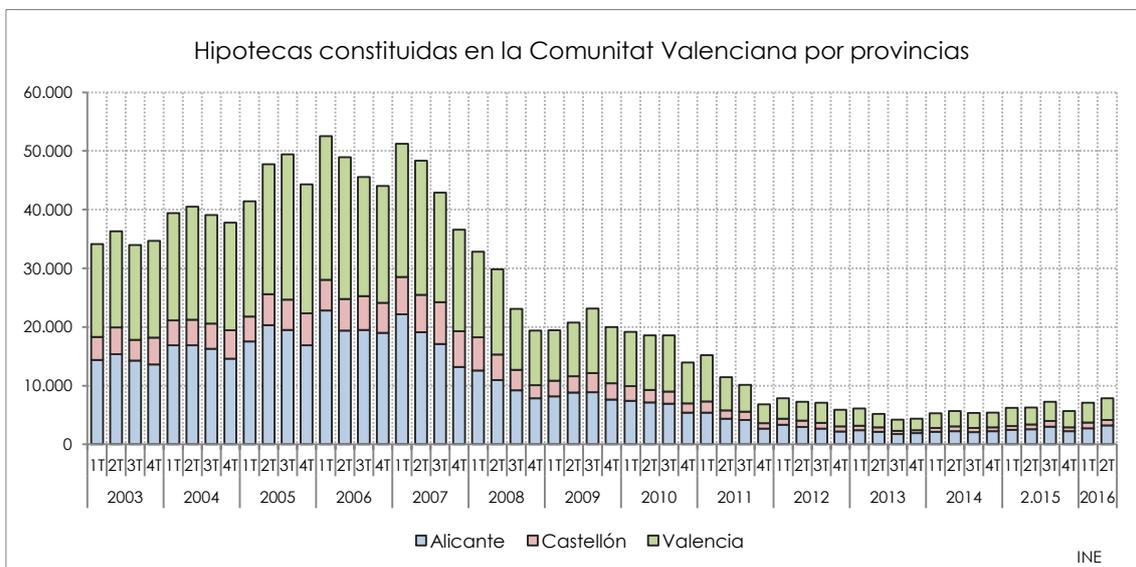
En el segundo trimestre de 2016, se alcanzan en España **75.460 préstamos para la adquisición de vivienda**, un 6,1% superior que el trimestre anterior. Por lo que respecta a la **Comunitat Valenciana**, se anotan **7.852 hipotecas**, lo que supone un 10,9% superior que el trimestre anterior.





El ratio de las hipotecas constituidas por cada mil habitantes presenta, en el segundo trimestre de 2016, **1,6 hipotecas por cada mil habitantes en ambos territorios.**

Provincias

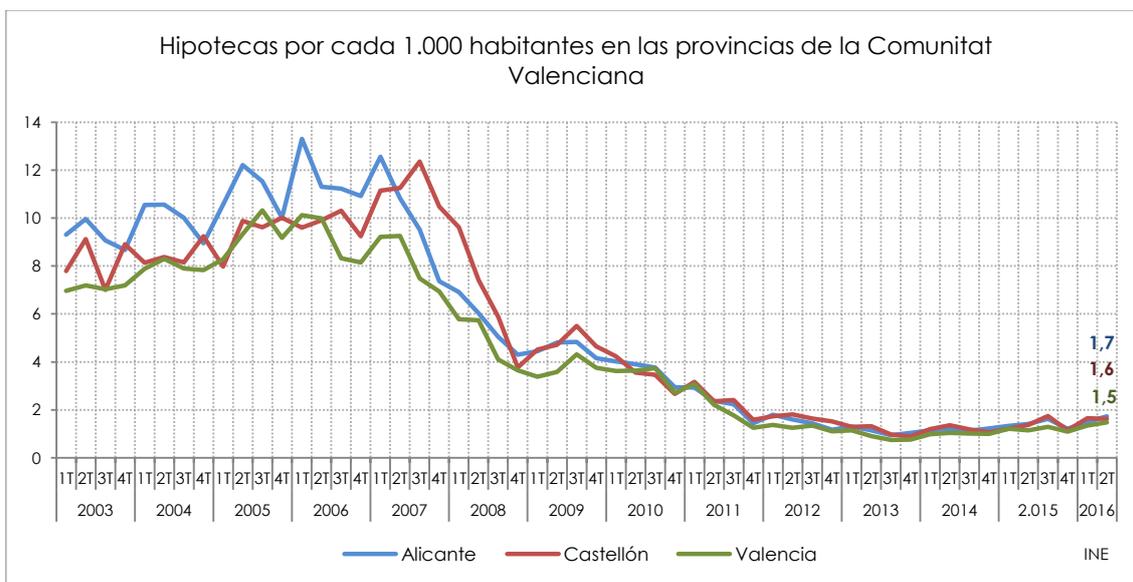
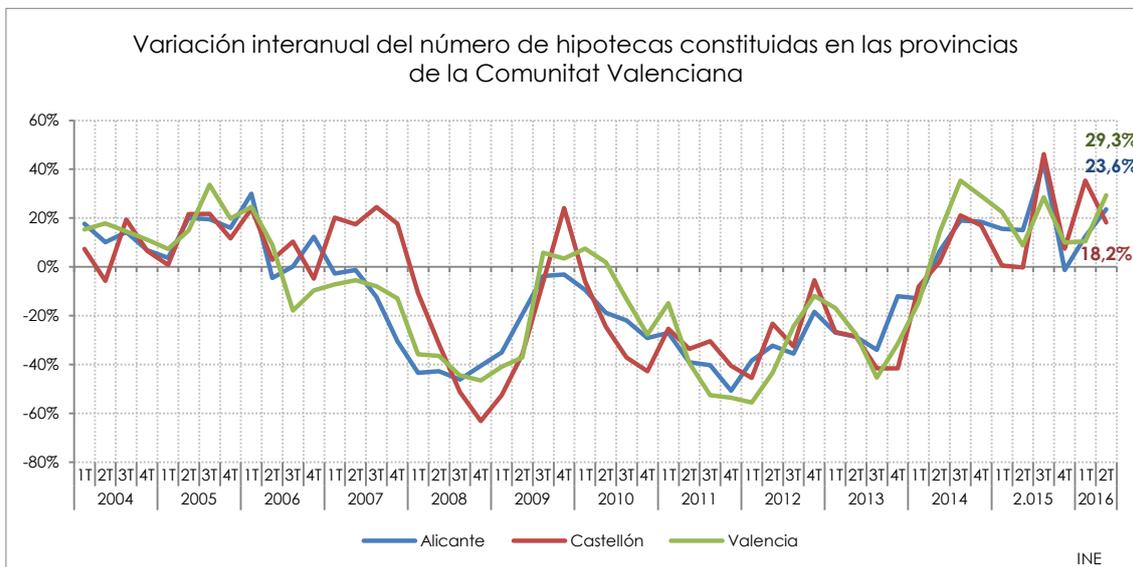


En referencia a las provincias de la Comunitat Valenciana los datos son los siguientes.

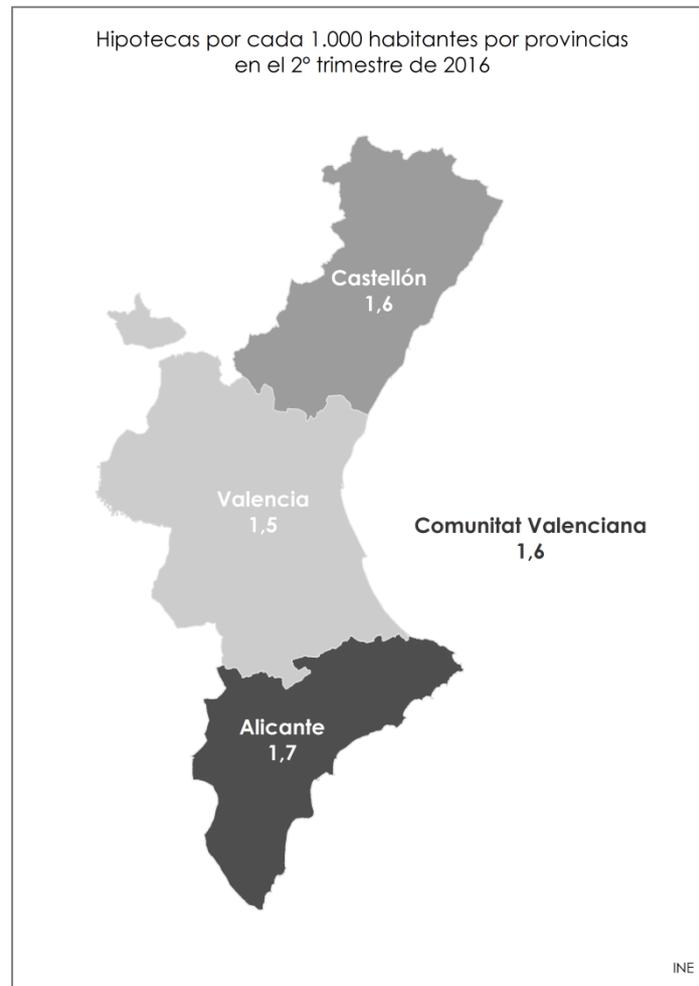
El número de hipotecas constituidas sobre vivienda en el segundo trimestre de 2016 en la provincia de **Alicante** es de **3.206**, un **23,6% superior que el mismo trimestre del año anterior** y un 16,5% más que el trimestre anterior. Alicante engloba el 40,8% del total de hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana.

El valor de las hipotecas constituidas sobre vivienda en la provincia de **Castellón** anota un total de **928 hipotecas**, lo que se traduce en un crecimiento del 18,2% anual. Con respecto al trimestre anterior, disminuye un 1,6%. El 11,8% de las hipotecas de la Comunitat Valenciana corresponden a Castellón.

En la provincia de **Valencia** se registran un total de **3.718 nuevas hipotecas**. En cuanto a la variación **anual, aumenta un 29,3%** y la **trimestral, un 9,9%**. Por lo que respecta al total provincial respecto la Comunitat, en la provincia **se constituyen el 47,4% del total autonómico**. Valencia continúa siendo la provincia con mayor peso relativo en el total de hipotecas de la Comunitat Valenciana.



En cuanto a las hipotecas constituidas por cada mil habitantes, **Alicante** presenta **1,7** hipotecas en el segundo trimestre de 2016, mientras que **Castellón** y **Valencia**, **1,6** y **1,5** respectivamente.

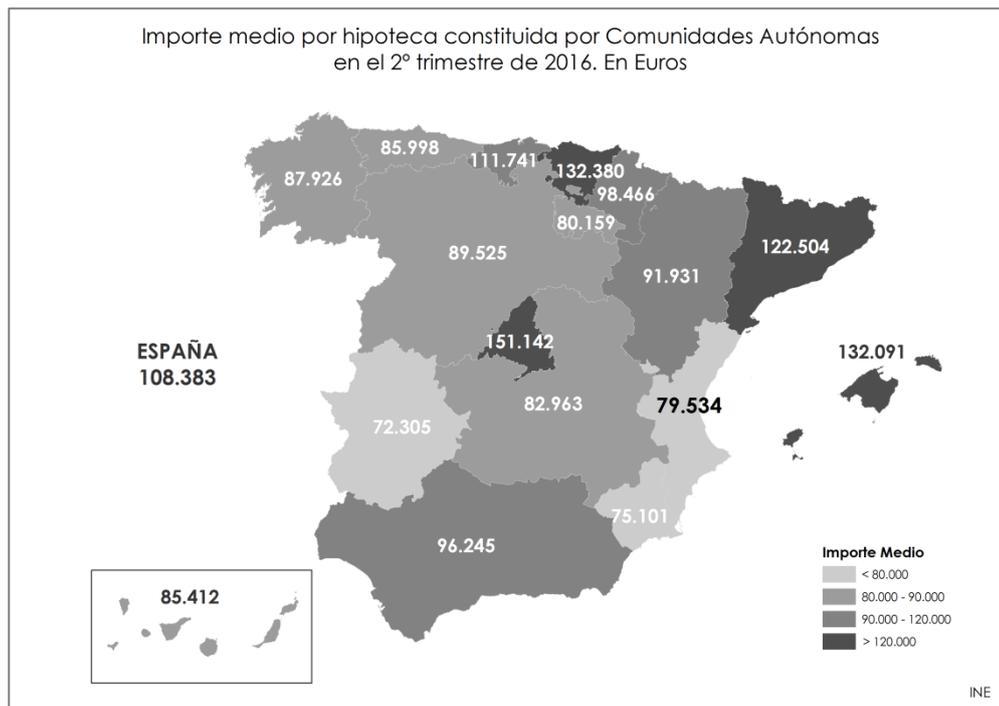


En el **segundo trimestre de 2016**, en Alicante se anotan 1,7 hipotecas constituidas por cada mil habitantes.

En cambio en **Castellón** y **Valencia**, se registra **1,6** y **1,5** hipotecas respectivamente.

4.2 Importe medio por hipoteca constituida y crédito hipotecario sobre viviendas

A continuación se muestran los datos referentes al importe medio por hipoteca constituida por comunidades autónomas en el segundo trimestre de 2016.



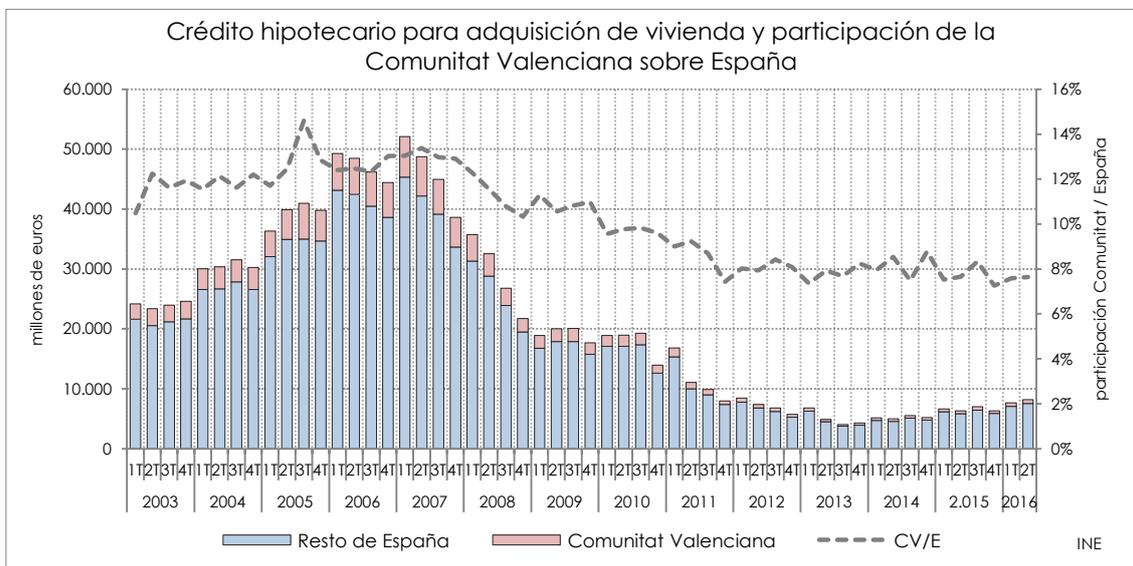
El importe medio por hipoteca en el **segundo trimestre de 2016 en España** es de **108.383,20 euros**.

Las Comunidades Autónomas con **mayores resultados** han sido **Madrid** (151.142,17 euros), el **País Vasco** (132.380,57 euros) y las **Islas Baleares** (132.091,50 euros). Todas ellas presentan valores superiores a 130.000 euros.

En cambio, las Comunidades Autónomas que presentan en el período de referencia **menores resultados** han sido, **Extremadura** (72.305,23 euros), **Murcia** (75.100,86 euros) y **Comunitat Valenciana** (79.534,26 euros). Todas ellas presentan valores inferiores a 80.000 euros.

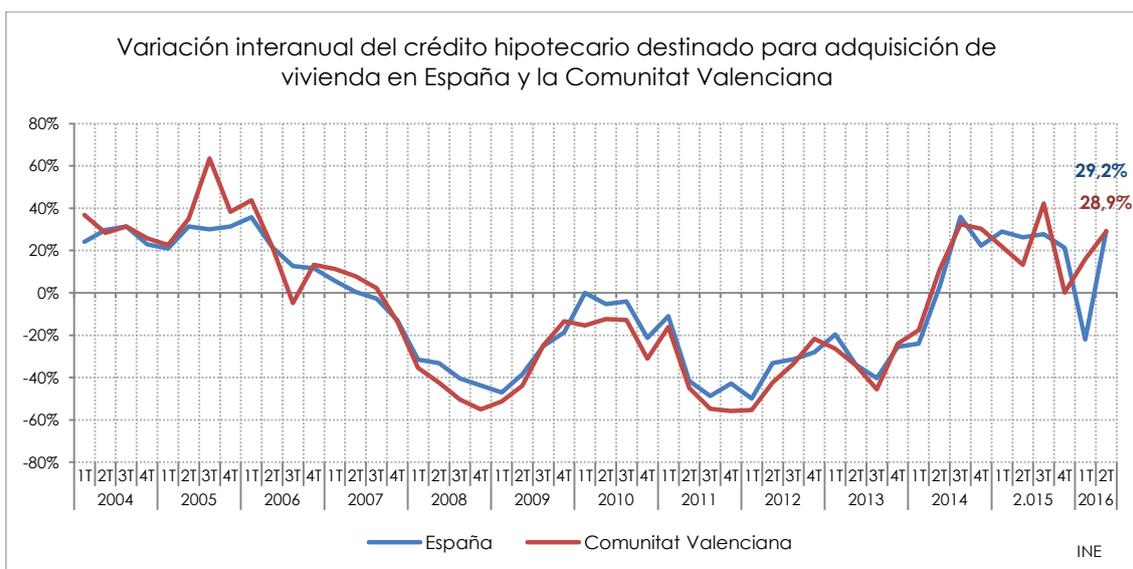
España y Comunitat Valenciana

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

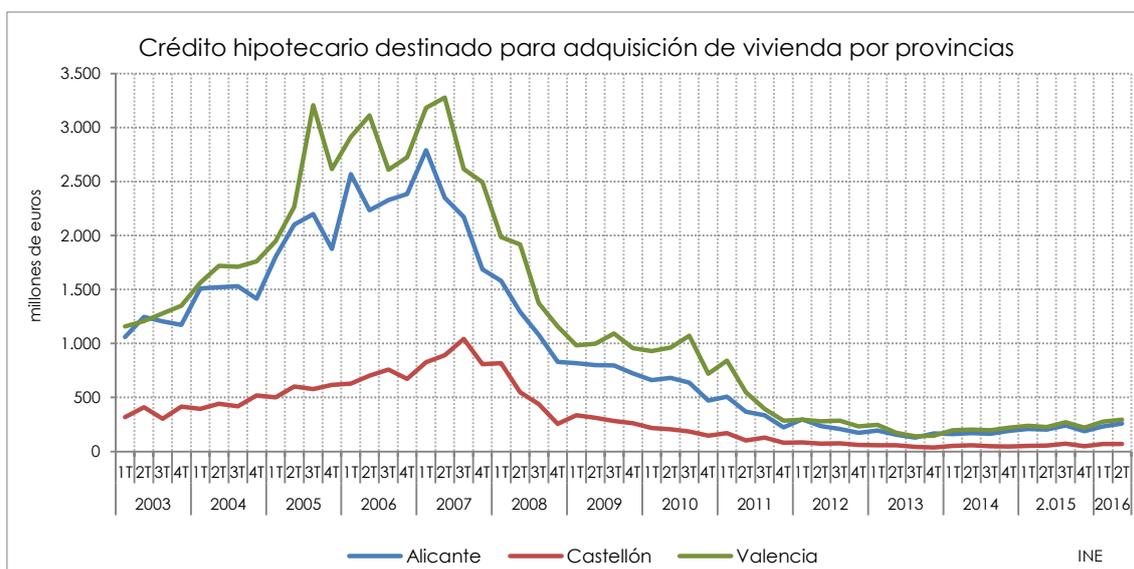


El capital prestado para la constitución de hipotecas sobre viviendas en el **segundo trimestre de 2016** en **España**, es de **8.178,596 millones de euros**. De esta manera, se registra un **aumento anual del 29,2%** y en términos trimestrales un ascenso del 7,1%.

Respecto a la **Comunidad Valenciana**, se contabiliza un total de **624,503 millones de euros**, un 7,6% del total nacional. En los últimos cuatro trimestres esta cifra ha aumentado un 28,9% y en relación al trimestre anterior, un 7,7%.



Provincias

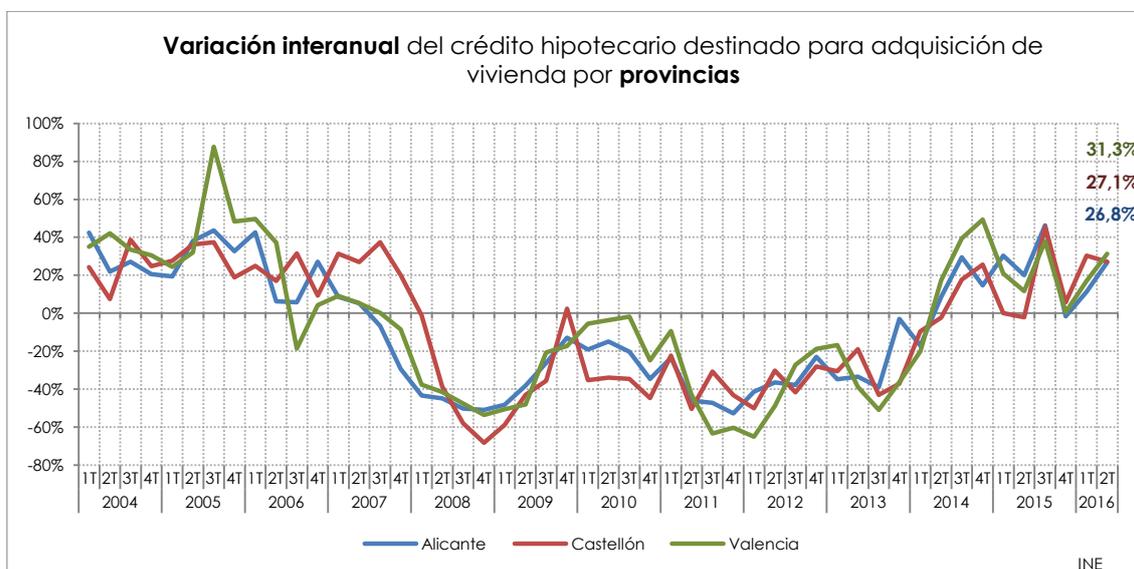


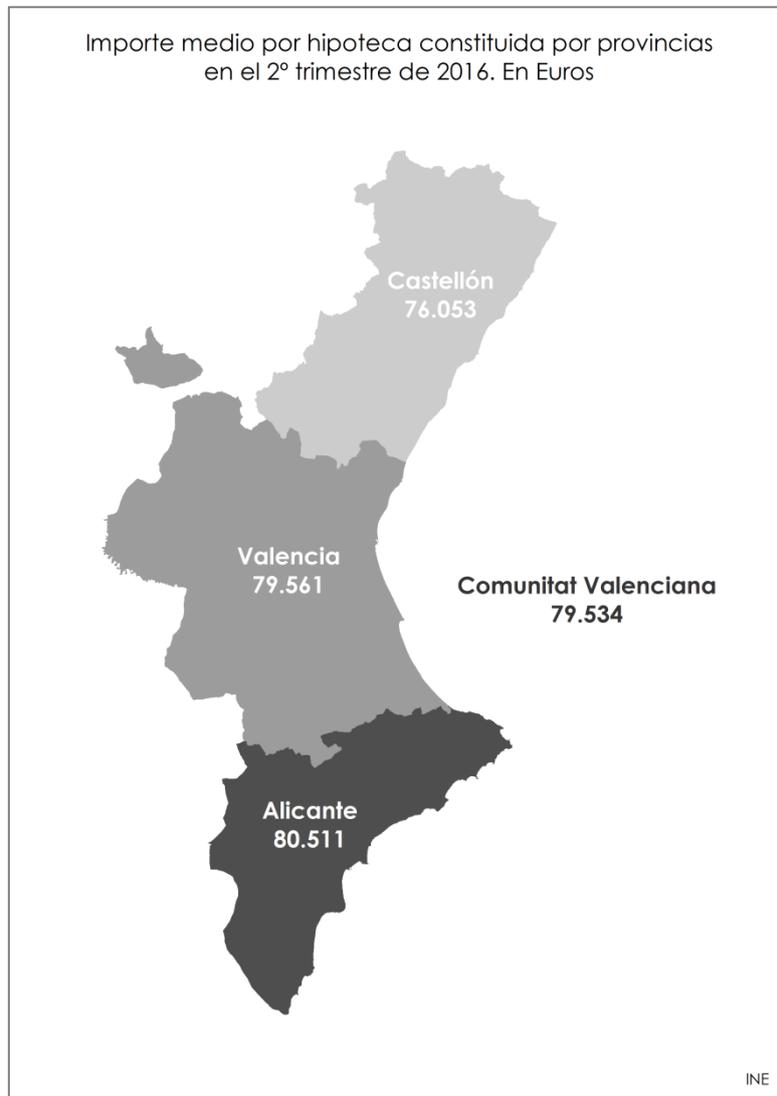
Territorializando los datos tenemos que:

La provincia de la Comunitat Valenciana en la que se presta más capital para la adquisición de vivienda en el segundo trimestre de 2016 es **Valencia**. Dicho capital se cifra en **295,809 millones de euros**, un **31,3% superior** que en el segundo trimestre de 2015 y un 6,5% superior que el trimestre anterior. El crédito hipotecario de vivienda en Valencia, engloba el 47,4% del total de la Comunidad Valenciana.

Le sigue **Alicante**, con **258,117 millones de euros**, un 41,3% del total autonómico. Atendiendo a la variación registrada **con respecto al mismo periodo del año precedente, aumenta un 26,8%** y en referencia al trimestre anterior un 10,8%.

En **Castellón**, el crédito hipotecario alcanza los **70,577 millones** de euros, lo que representa un **11,3% del total de la Comunitat**. La provincia anota así una **variación anual positiva del 27,1%** y una variación **trimestral del 2,1%**.





El desglose de la Comunitat Valenciana por provincias, determina que **Alicante** es la provincia con mayor importe medio por hipoteca constituida (**80.510,6 euros**) y registra una disminución trimestral del 4,8%.

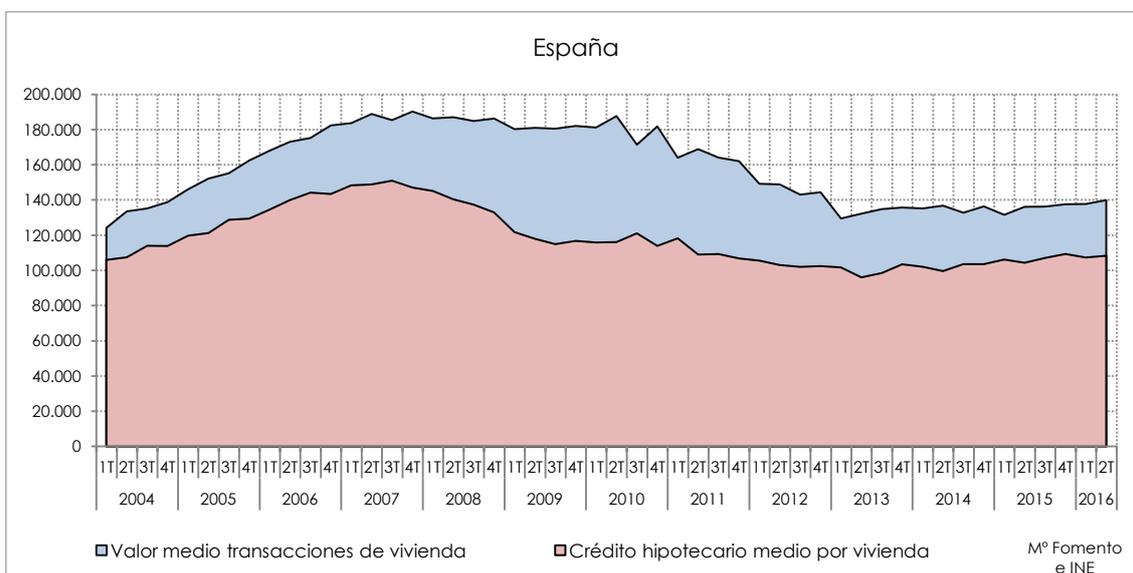
Valencia experimenta un descenso trimestral del 3,1%, anotando un importe medio de 79.561,3 euros.

Ambas provincias se sitúan por encima de la media de la Comunidad Valenciana (79.534,26 euros). En cambio **Castellón**, se sitúa por debajo con **76.052,8 euros**, generando un aumento trimestral del 3,7%.

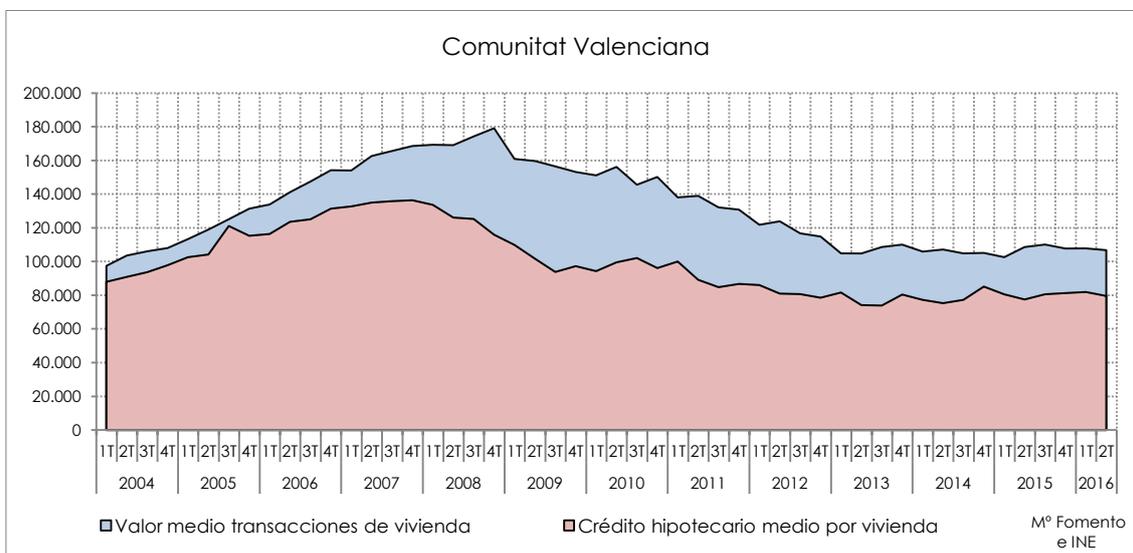
4.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (RPV)

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.

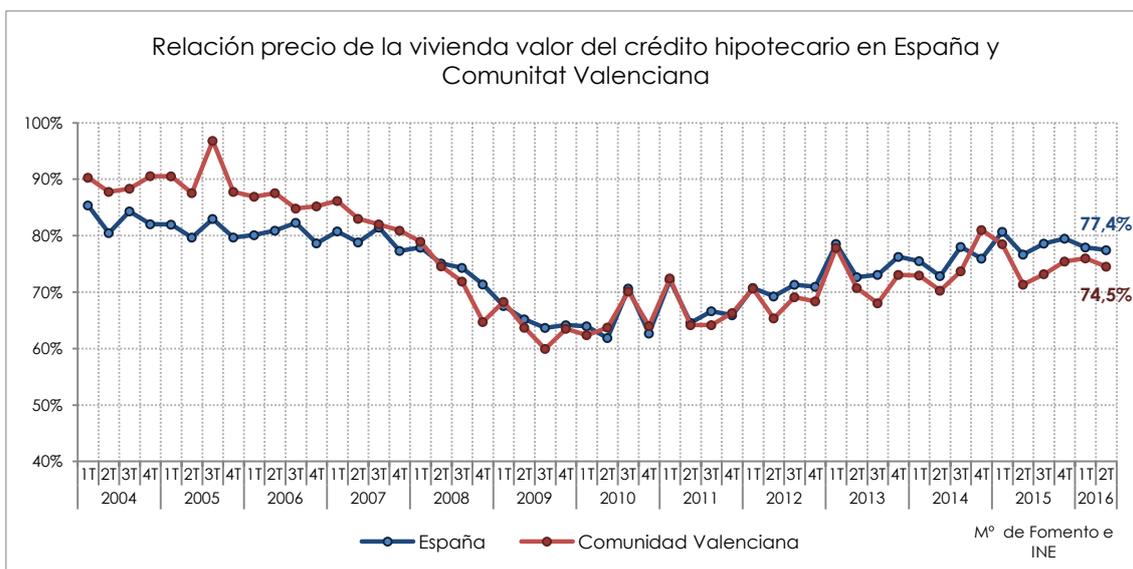
España y Comunitat Valenciana



En España en el segundo trimestre de 2016 el valor medio de transacción de vivienda es de 139.956,1 euros y el crédito hipotecario medio por vivienda es de 108.383,2 euros, lo que revela que **la financiación media alcanzada es del 77,4% del coste medio por compraventa.**

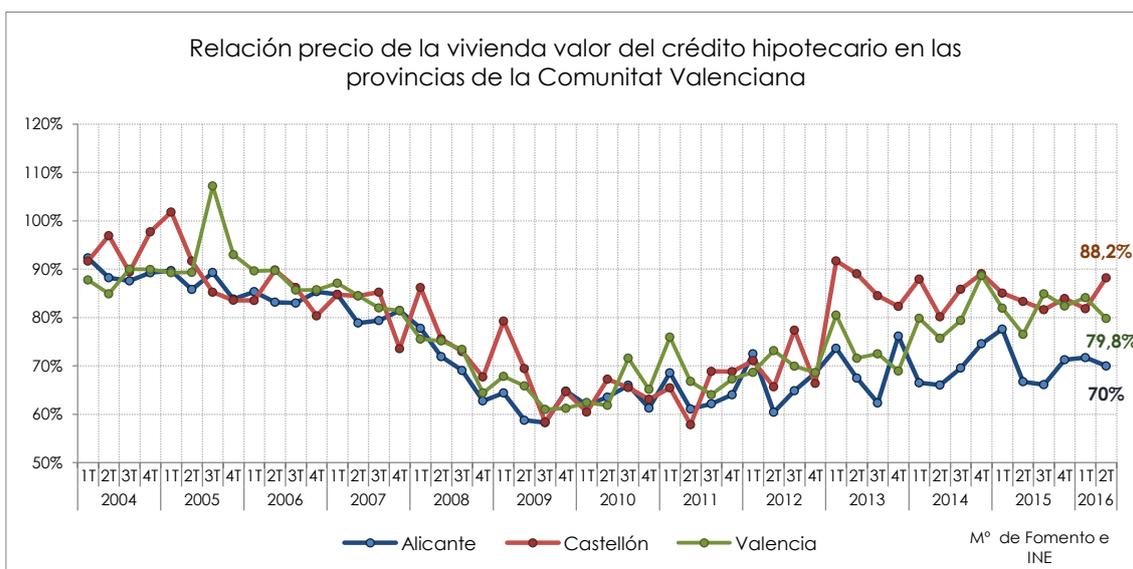


En la Comunitat Valenciana se registra un valor medio por compraventa escriturada de 106.729,7 euros mientras que el **crédito hipotecario medio por hipoteca** constituida **alcanza los 79.534,26 euros, un 74,5% del valor total de la vivienda.**



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%.

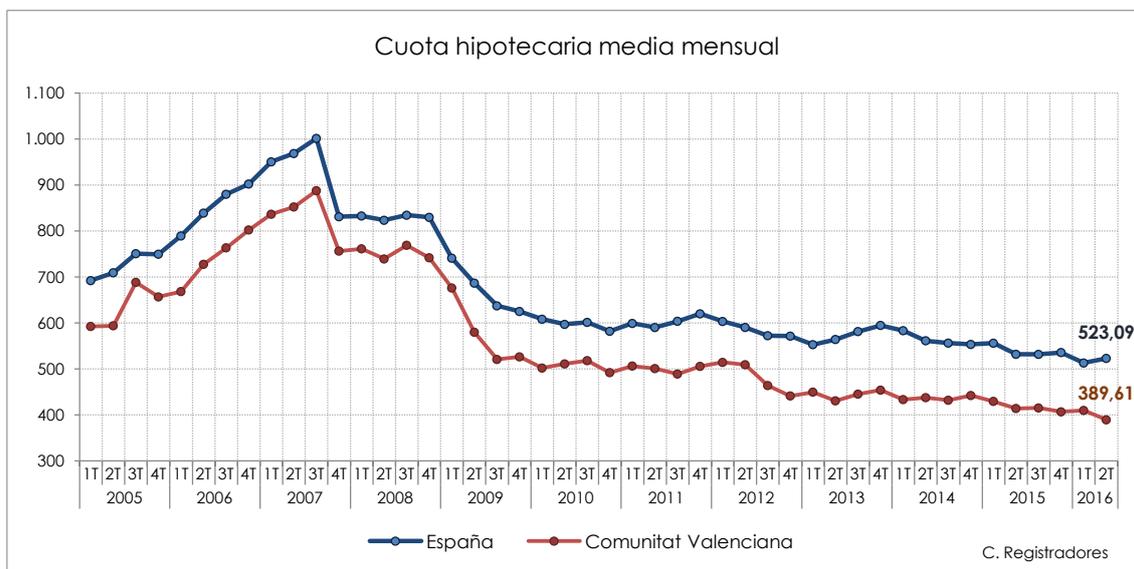
Provincias



Por provincias, la provincia de **Castellón** se sitúa en el **88,2%** del valor de la vivienda, frente al **79,8% registrado en la provincia de Valencia** y al **70% en Alicante**.

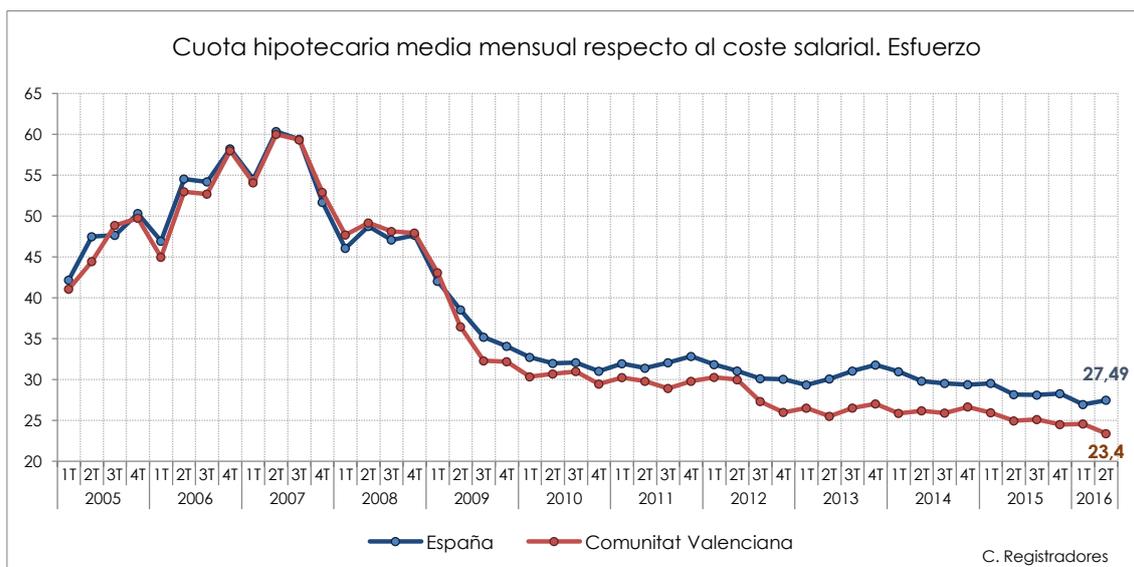
4.4 Indicadores de accesibilidad

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.



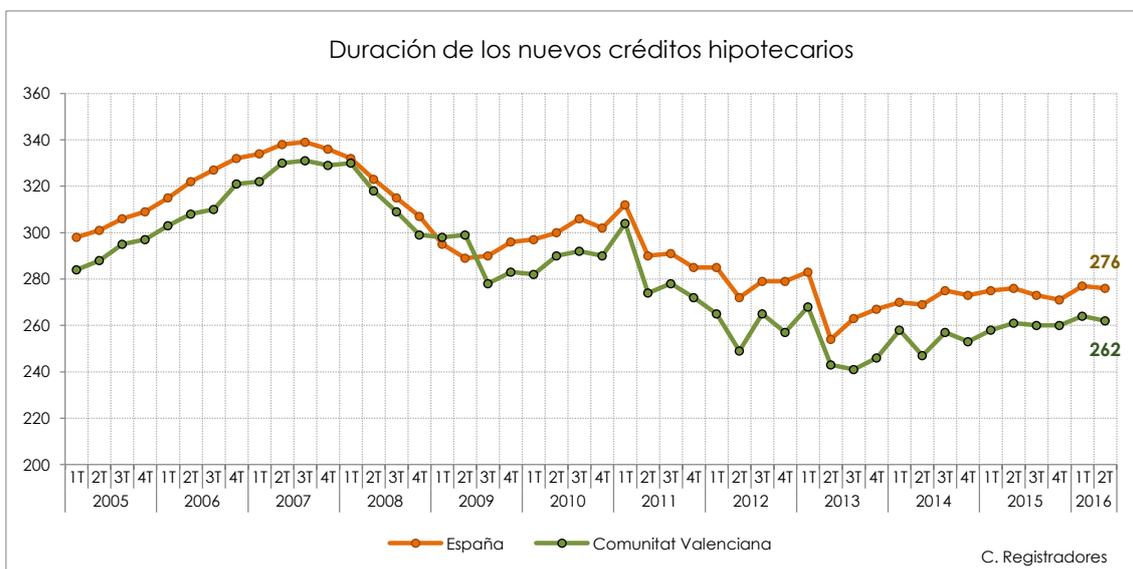
La **cuota hipotecaria** mensual media alcanzada en el **segundo trimestre de 2016** es de **523,09 euros en España**. En relación al mismo periodo del año precedente, la cuota se ha abaratado un **1,7%**, mientras que con respecto al trimestre anterior se encarece un **2%**.

En la **Comunitat Valenciana**, se sitúa en **389,61 euros** (133,5 euros más barata que la media nacional). En cuanto a la **variación anual**, la cuota se reduce en 5,9 puntos porcentuales, y en relación **al trimestre anterior** desciende un **5%**.



En cuanto a la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial que registra trimestralmente el Colegio de Registradores, se alcanza en **España el 27,49%** 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 **23,4%**.

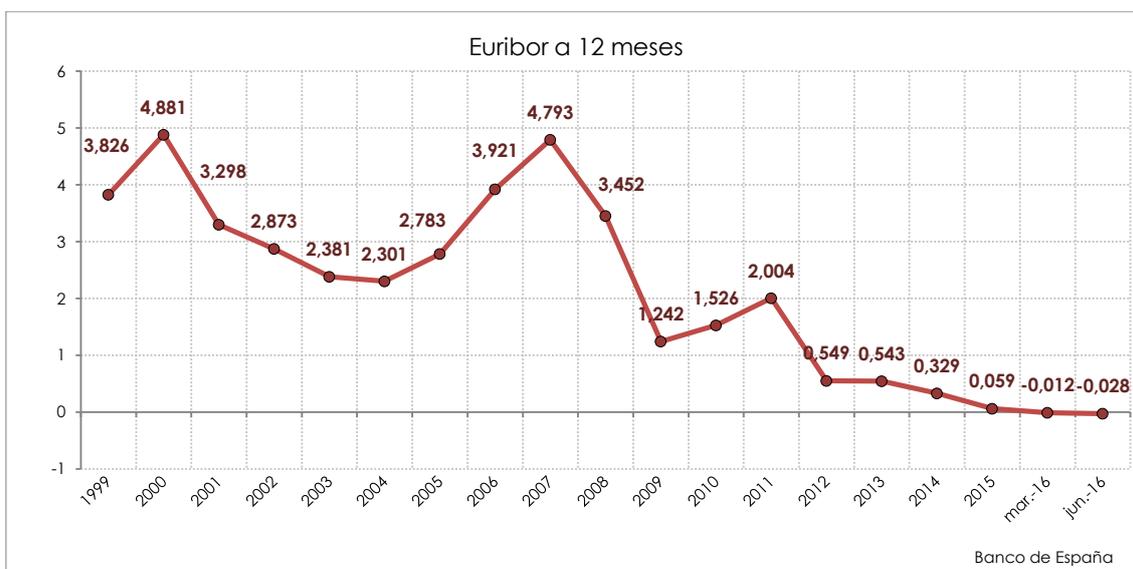


En cuanto al indicador de la duración de los nuevos créditos hipotecarios constituidos se observa que en **España**, alcanza en el segundo trimestre de 2016 los **276 meses, mismo valor que hace exactamente un año (23 años)**.

Con respecto al dato autonómico, se registran unos plazos de contratación de **262 meses (21 años y 8 meses)**, lo que representa un **incremento anual del 0,4%** y en relación al **trimestre anterior** sufre una disminución de **-0,8%**.

4.5 Euribor e IRPH

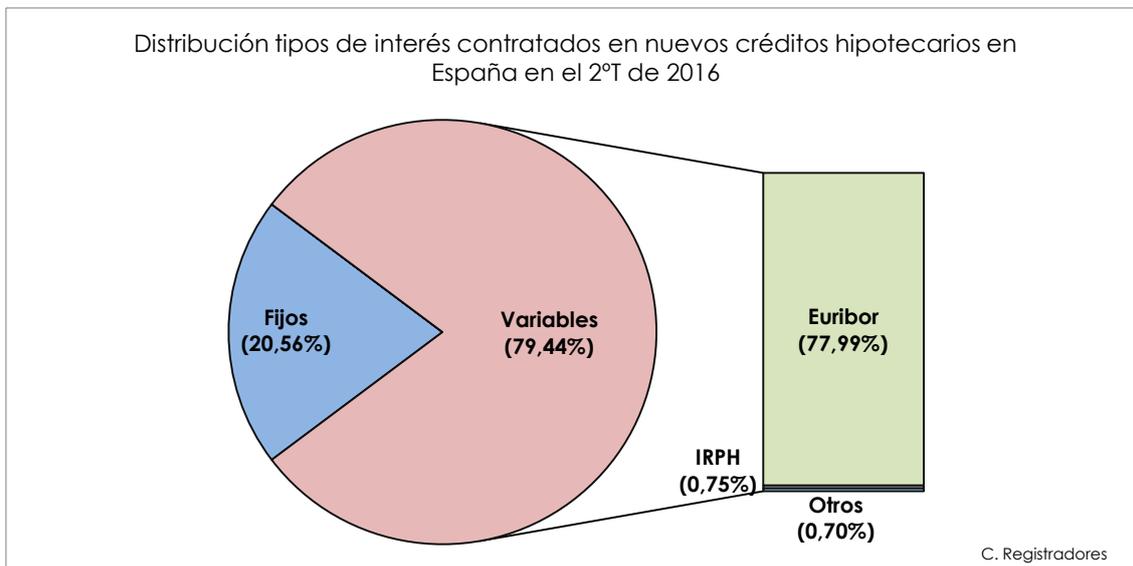
El Euribor, índice al que están referenciadas las hipotecas constituidas, está calculado por la Federación Bancaria Europea con los datos de las principales entidades financieras de la Zona Euro siguiendo con la tendencia a la baja desde el año 2007, situándose ya por debajo de cero. Por otro lado, el Índice de Referencia de los Préstamos hipotecarios, 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 **junio de 2016** con una bajada de 0,015 puntos respecto a mayo de 2016 y se sitúa en **-0,028%**. Si comparamos con el mes de junio del ejercicio precedente, experimenta una bajada de -0,191 puntos. El Euribor comenzó 2016 en el 0,042% con lo que, por el momento, acumula a lo largo del año un descenso de 0,07 puntos. Esto se traducirá en un abaratamiento de los préstamos hipotecarios.

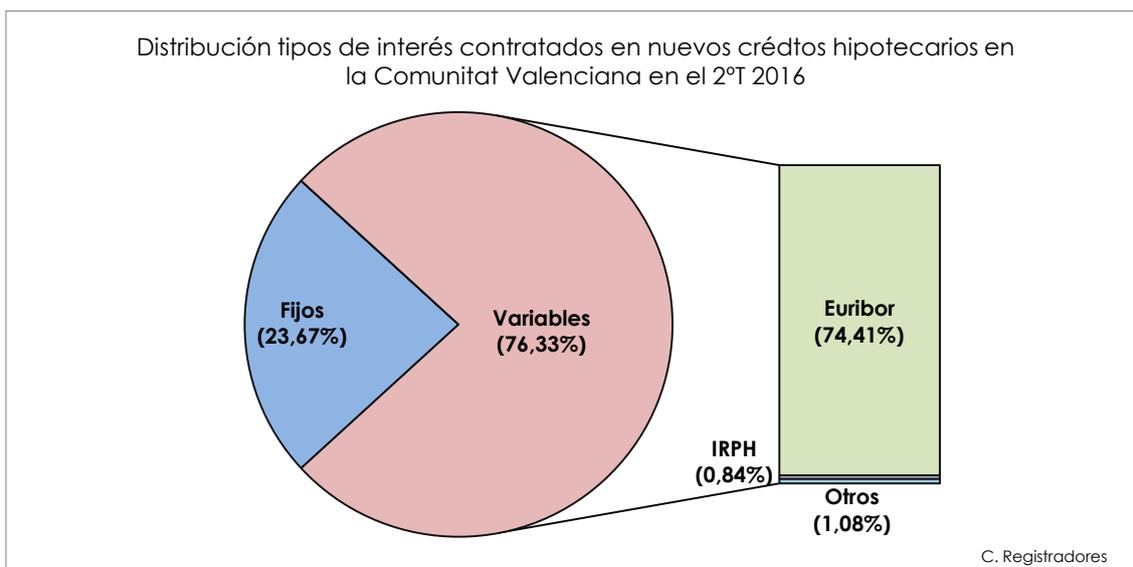


Por su parte el Índice de Referencia del Préstamos hipotecario (**IRPH**) llega en junio de 2016 al **1,970%**, 0,191 puntos inferior que en junio de 2015, continuando con la tendencia a la baja.



En cuanto a la distribución de los tipos de interés contratados en las hipotecas de nueva constitución en España se destaca que el **20,56%** de éstas se referencian **con tipos fijos**, mientras que el **79,44% restante sobre tipos variables**. Por su parte, dentro de los tipos de interés variables, el **77,99%** de las hipotecas han sido referenciadas con el **Euribor**, el **0,75% con el IRPH** y el **0,70%** con otros índices de referencia.

Para el caso autonómico, el porcentaje de hipotecas a **interés fijo** es de **23,67%** y a **interés variable, 76,33%**. Dentro de los tipos de interés variables, el **74,41%** de las hipotecas han sido referenciadas con el **Euribor**, el **0,84% con el IRPH** y el **1,08%** con otros índices de referencia.



4.6 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- El número de hipotecas constituidas sobre vivienda en España en el segundo trimestre de 2016, se cifra en 75.460. El indicador aumenta un 24,4% en comparación con el mismo periodo de 2015. En la Comunitat Valenciana, se registran el 10,4% de las hipotecas totales nacionales, anotando 7.852 hipotecas constituidas, un 25,5% interanual superior. Se alcanza así, la cifra de 1,6 hipotecas por cada mil habitantes en ambos territorios.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida en la Comunitat Valenciana se registra un valor medio de 79.534,26 euros y en España, 108.383,2 euros. El crédito total destinado para la constitución de hipotecas sobre vivienda alcanza en el territorio nacional los 8.178,59 millones de euros. Un 7,6% (624,5 millones de euros) se constituye en la Comunitat Valenciana. La variación anual del crédito hipotecario constituye incrementos del 28,9% para el caso autonómico y del 29,2% para el nacional.
- Por otro lado, el valor de la hipoteca constituida alcanza en España el 77,4% del coste medio de la compraventa de la hipoteca, frente el 74,5% del valor de la vivienda en la Comunitat Valenciana.
- La cuota hipotecaria media mensual alcanza en España los 523,09 euros, mientras que en la Comunitat Valenciana, 389,61 euros en el segundo trimestre de 2016. Dichas cifras suponen descensos anuales para ambos territorios, siendo de -1,7% para España y -5,9% para la Comunidad Valenciana.
- El esfuerzo en términos salariales del pago de la cuota hipotecaria media alcanza el 27,49% en España y el 23,4% en la Comunitat Valenciana.
- En cuanto a la duración de los créditos hipotecarios se alcanza en España los 276 meses (23 años) frente a los 262 (21 años y 8 meses) en la Comunitat Valenciana. En España se registra el mismo valor que hace exactamente un año y en la Comunitat Valenciana un 0,4% superior.
- Por último el Euribor sigue marcando valores mínimos situándose por debajo de 0%, se sitúa en junio de 2016 en el -0,028%, por su parte, el Índice de referencia de los préstamos hipotecarios (IRPH) se encuentra en el mismo mes en el 1,970%.

PROVINCIAS

- En el segundo trimestre de 2016, en Alicante se registran 3.206 hipotecas, generando un intenso incremento del 23,6% en comparación con el mismo periodo de 2015. Castellón anota un total de 928 hipotecas, lo que representa un incremento del 18,2% anual. Por su parte, Valencia presenta 3.718 hipotecas constituidas, incrementando desde el mismo periodo de 2015 un 29,3%.
- En cuanto al desglose de las hipotecas de la Comunidad Valenciana en sus tres provincias, conviene resaltar que Alicante concentra el 40,8%, frente al 11,8% que se constituye en Castellón y el 47,7% en la provincia de Valencia.

- Por otro lado, Alicante anota, en el segundo trimestre de 2016, un total de 1,7 hipotecas por cada mil habitantes frente a 1,6 que se da en Castellón y 1,5 hipotecas en Valencia.
- El importe total en operaciones garantizadas correspondientes a hipotecas constituidas sobre vivienda alcanza en la provincia de Alicante los 258,1 millones de euros registrando una variación anual positiva del 26,8%. Castellón anota 70,5 millones de euros con una variación anual positiva del 31,3%. Por su parte Valencia, suma un valor de 295,8 millones de euros, un 31,3% más en comparación al mismo periodo de 2015.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida, conviene resaltar que Alicante obtiene un resultado de 80.510,6 euros, Castellón de 76.052,8 euros y Valencia de 79.561,3 euros.
- La relación precio de la vivienda-valor de la hipoteca alcanza en la provincia de Alicante el 70%, frente al 88,2% que registra Castellón y el 79,8% Valencia.