



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 2016

Indice

BLOQUE 4. MERCADO FINANCIERO E HIPOTECARIO

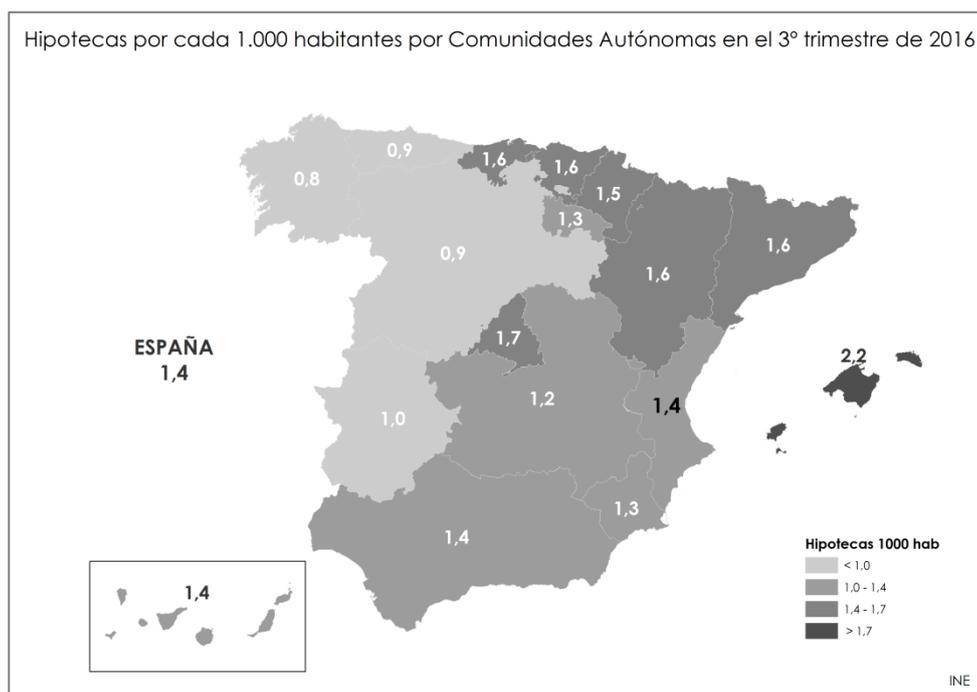
4.1 Hipotecas constituidas sobre viviendas.....	2
España y Comunitat Valenciana	3
Provincias.....	4
4.2 Importe medio por hipoteca constituida y crédito hipotecario sobre viviendas.....	7
España y Comunitat Valenciana	8
Provincias.....	9
4.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (RPV)	11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

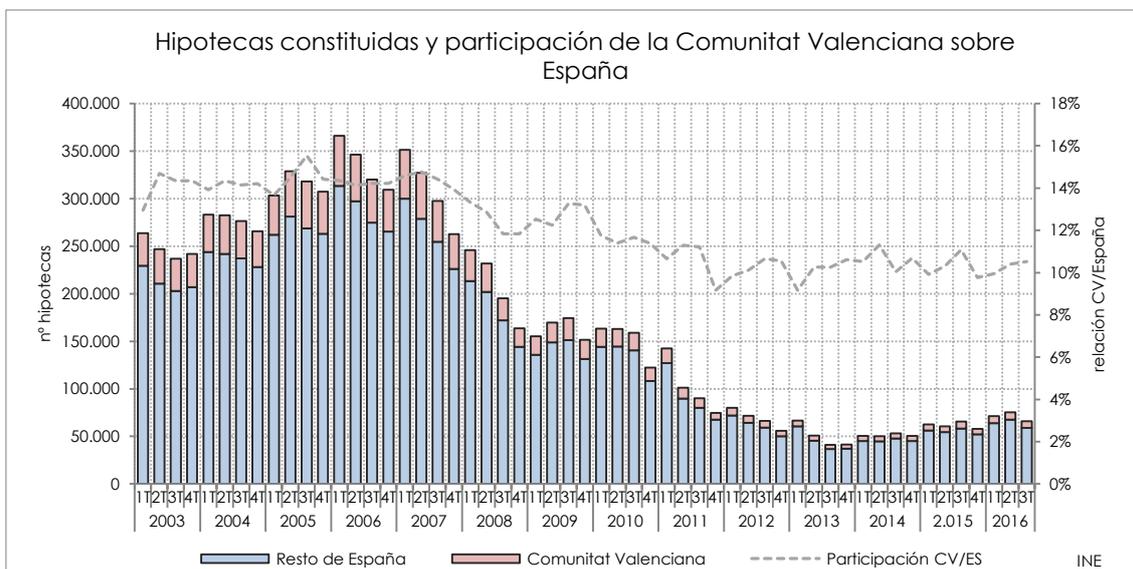


La región en la que se han firmado un mayor número de hipotecas por cada mil habitantes en el **tercer trimestre** de **2016** es en las **Islas Baleares** (2,2).

El resto presentan valores comprendidos entre 1 y 1,6 salvo Galicia, Asturias y Castilla y León, que presentan valores inferiores a 1.

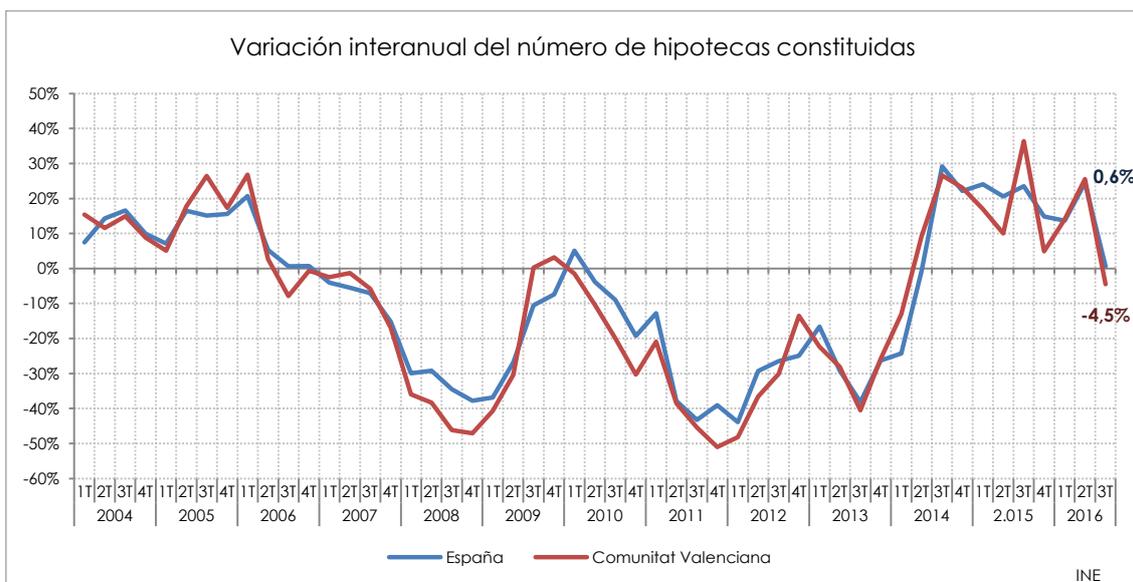
La media nacional se sitúa en 1,4 hipotecas por cada mil habitantes.

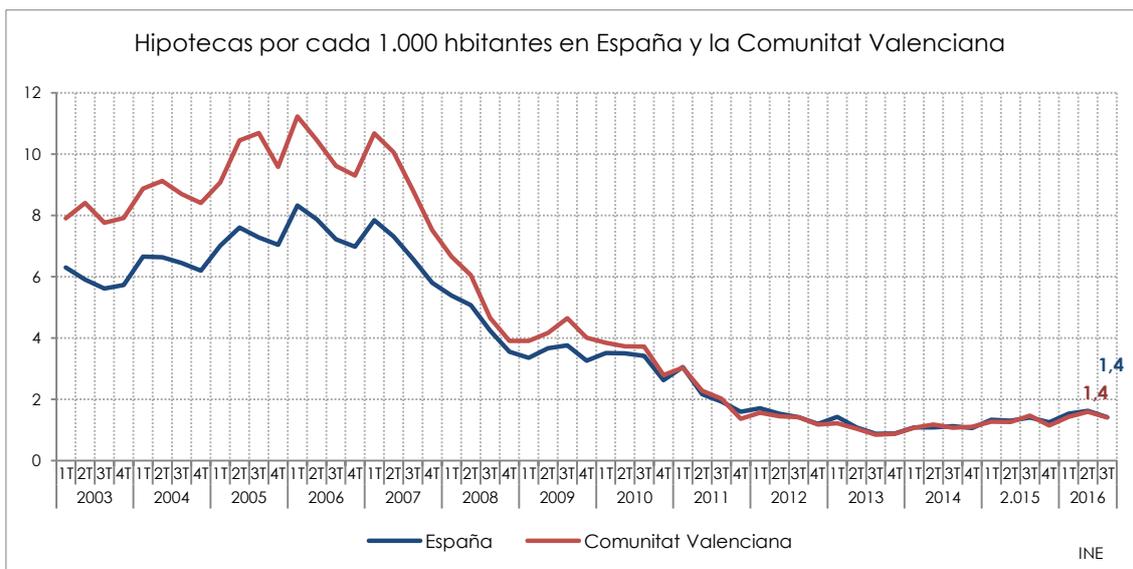
España y Comunitat Valenciana



En **tasa interanual** (tercer trimestre de este año sobre tercer trimestre del año anterior), la cifra de hipotecas contratadas sobre vivienda en la **Comunitat Valenciana** **desciende un 4,5%**, situándose en **6.940**. En **tasa trimestral** (tercer trimestre de 2016 sobre segundo trimestre de 2016) el descenso es mayor, **-11,6%**, es decir 912 hipotecas menos. Las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana representan, en el periodo de referencia, el 10,5% del total nacional.

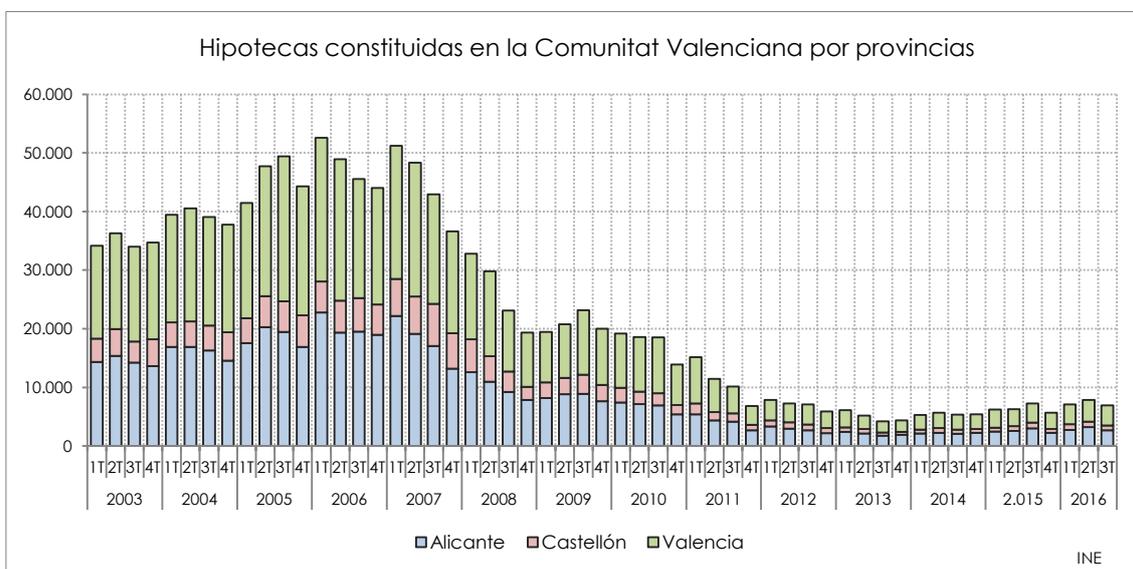
El número de hipotecas constituidas sobre viviendas en **España** en el tercer trimestre de 2016 es de **65.982 unidades**, un **0,6% superior que en el tercer trimestre de 2015**. Con respecto al trimestre justo anterior, la cifra descende un 12,6%, lo que se traduce en 9.478 operaciones menos.





El ratio de las hipotecas constituidas por cada mil habitantes presenta, en el tercer trimestre de 2016, **1,4 hipotecas por cada mil habitantes en ambos territorios.**

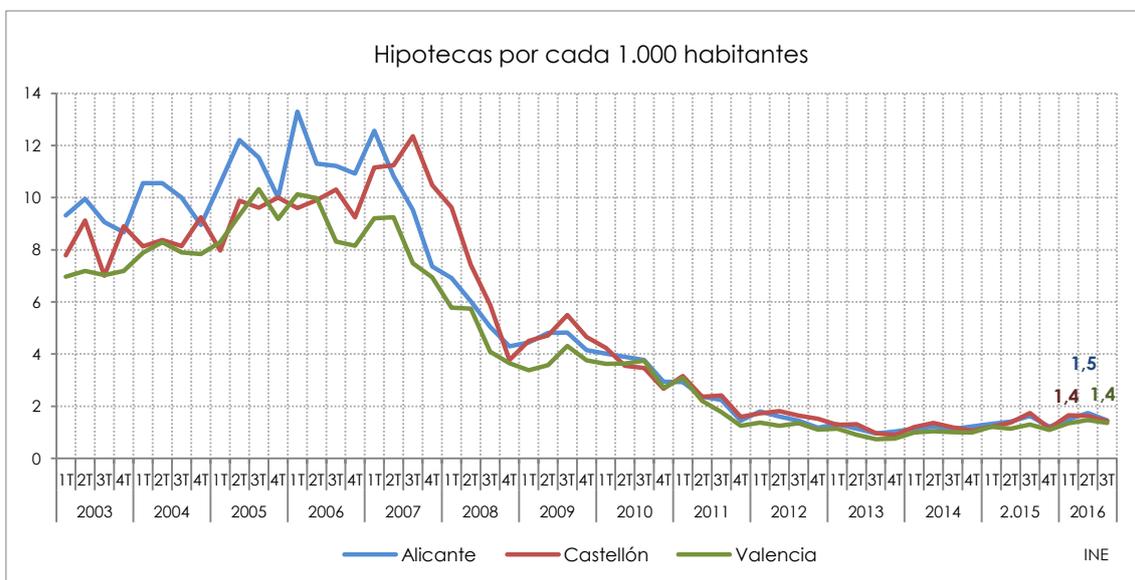
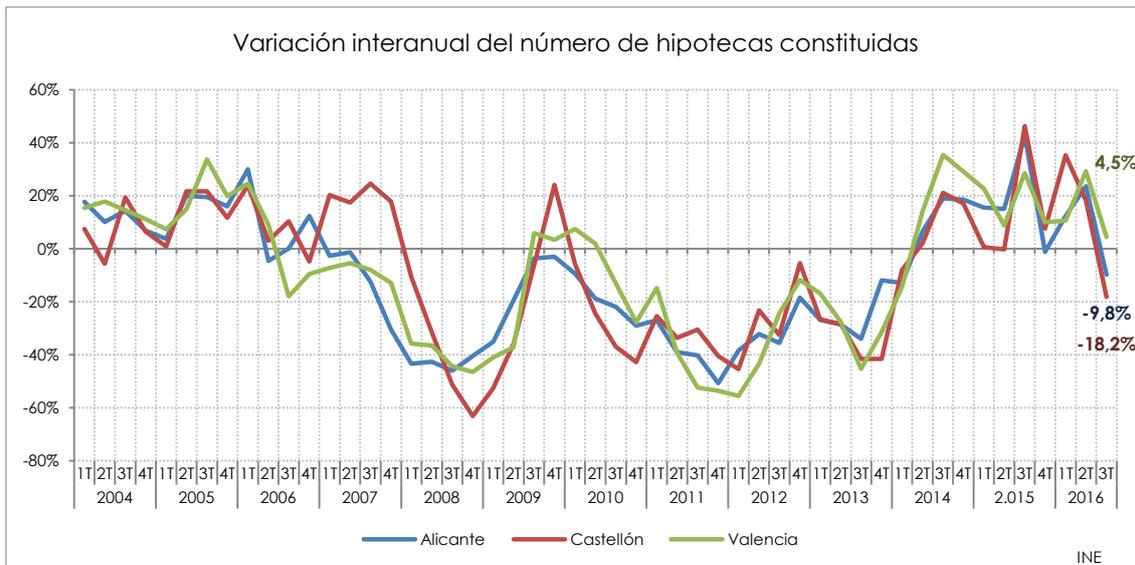
Provincias



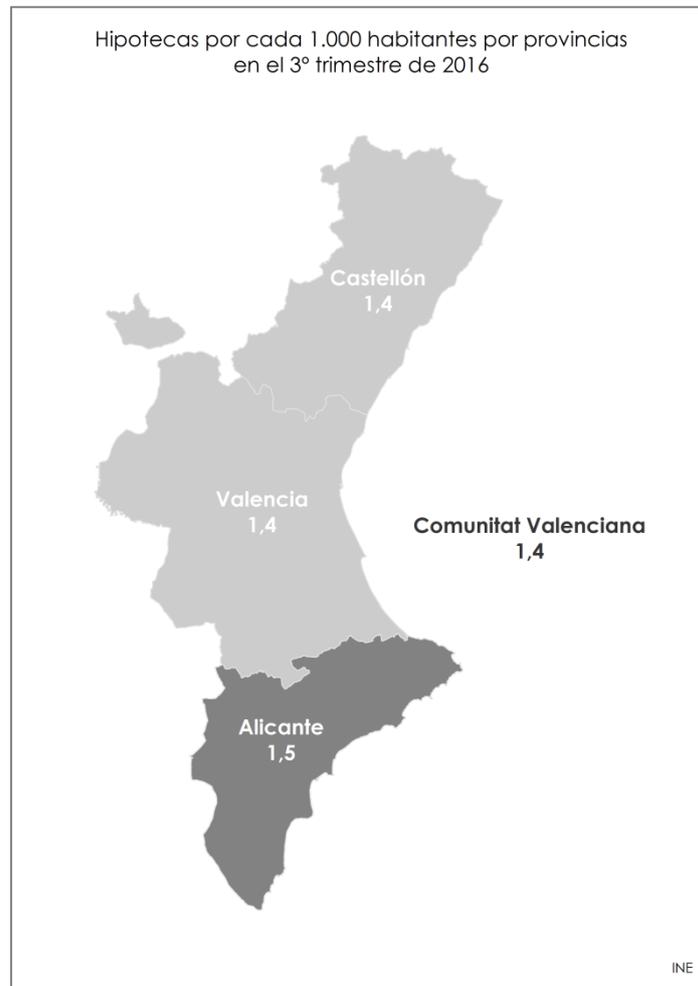
En referencia a las provincias de la Comunitat Valenciana los datos son los siguientes.

En la provincia de **Valencia**, región de la Comunitat en la que el número de hipotecas constituidas sobre viviendas es mayor (49,3% del total autonómico), se registra un total de **3.418 operaciones** en el tercer trimestre de 2016. Valencia es la única provincia de las tres que aumenta el número de hipotecas **con respecto al tercer trimestre de 2015**, un **4,5%**. En referencia al trimestre anterior, la variación es de -8,1%, lo que se traduce en 300 hipotecas menos.

En Alicante y Castellón, los datos estudiados en el tercer trimestre de 2016 muestran descensos tanto anual como trimestralmente. **Alicante** anota un **9,8% menos** de hipotecas sobre viviendas que el mismo trimestre del año anterior. En **Castellón** el impacto es mayor generando una variación negativa de **-18,2%** anual. La comparativa con el trimestre anterior, se observa que Alicante desciende en 502 unidades (-15,7%) y Castellón en 110, (-11,9%). En términos absolutos, **Alicante registra** en el periodo de referencia **2.704 hipotecas** frente a las **818 en Castellón**. El 39% de las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana en el tercer trimestre de 2016 se firmaron en la provincia de Alicante y en Castellón el 11,8%.

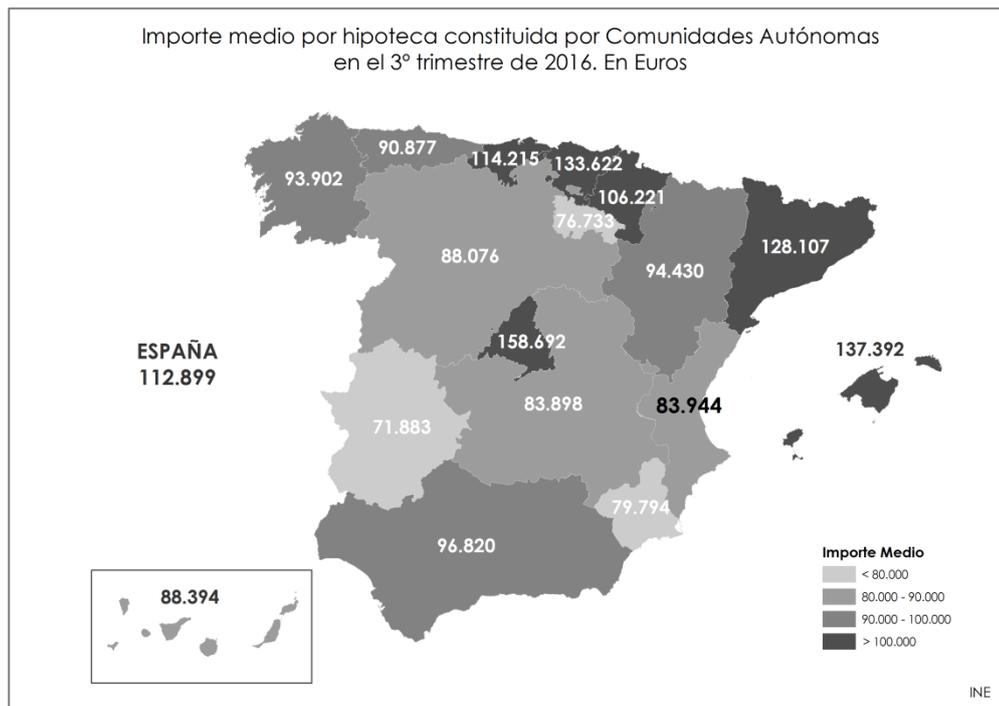


En cuanto a las hipotecas constituidas por cada mil habitantes, **Alicante** presenta **1,5** hipotecas en el tercer trimestre de 2016, mientras que **Castellón** y **Valencia, 1,4**. Véase también en el siguiente mapa.



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 tercer trimestre de 2016.



El importe medio por hipoteca en el **tercer trimestre de 2016 en España** es de **112.899 euros**, un **4,2% superior** que el trimestre anterior.

Las **comunidades** autónomas con un **importe medio** por hipoteca **superior** a 100.000 euros son, en orden de mayor a menor importe, **Madrid** (158.691,6 euros), las **Islas Baleares** (137.391,7 euros), el **País Vasco** (133.622,2 euros), **Cataluña** (128.107,4 euros). **Cantabria** (114.215,4 euros) y **Navarra** (106.221,3 euros).

En cambio, las Comunidades Autónomas que presentan un precio inferior a los 80.000 euros son, **Murcia** (79.794,2 euros), la **Rioja** (76.766,2 euros) y **Extremadura** (71.883,2 euros).

La **Comunitat Valenciana** se sitúa en una posición intermedia con **83.944,09 euros**.

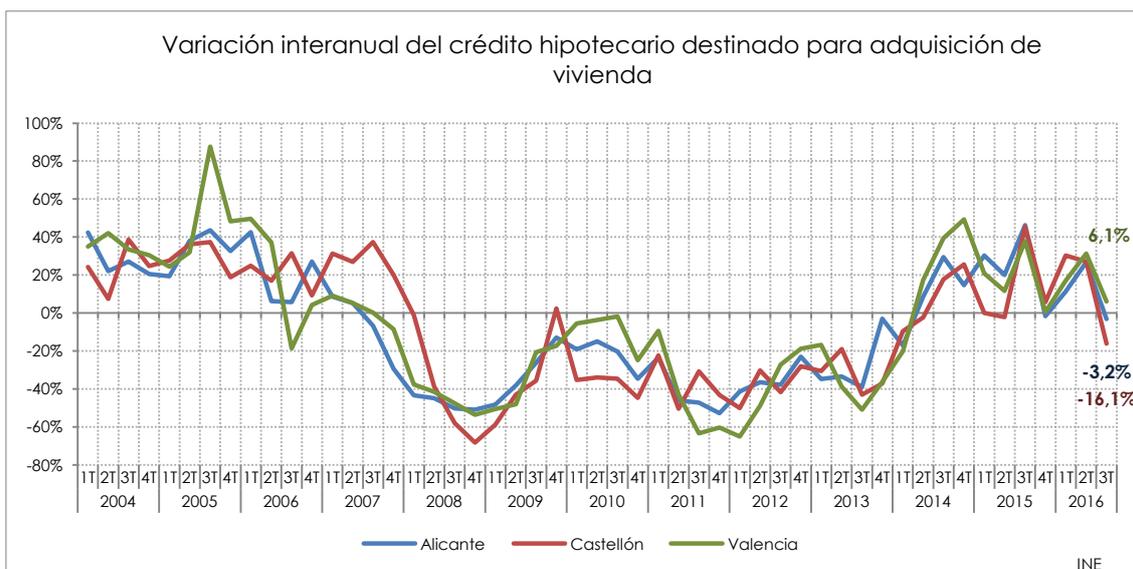
Provincias

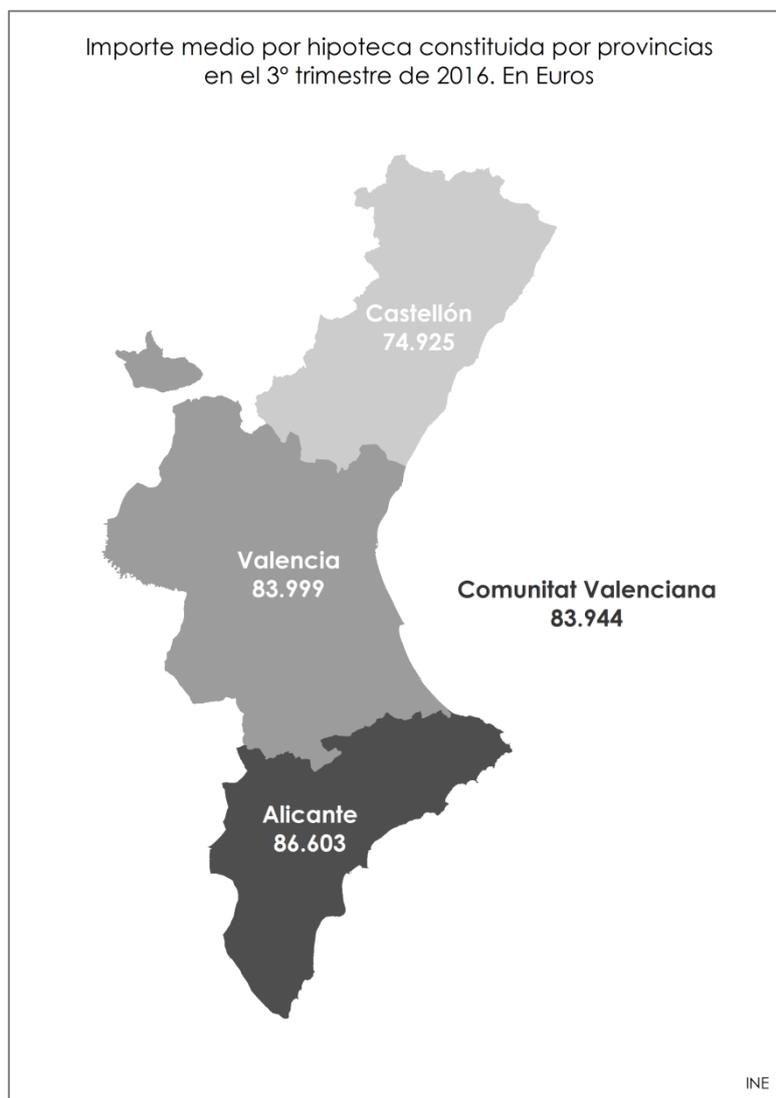


Los datos del Instituto Nacional de Estadística ponen de manifiesto que la **provincia** en la que se **presta más capital** para la constitución de hipotecas sobre viviendas en el tercer trimestre de 2016 es **Valencia**. Se cifra en **208,109 millones de euros**, un 49,3% del total autonómico. Sin embargo, Alicante y Castellón engloban el 40,2% y 10,5% respectivamente.

El valor de estos datos se sitúa en **234,174 millones de euros** en la provincia de **Alicante** y **61,289 millones de euros** en **Castellón**.

Con respecto al mismo periodo del año precedente, el crédito **aumenta** un **6,1%** en **Valencia** y **desciende** en **Alicante** (-3,2%) y **Castellón** (-16,1%). En referencia al trimestre anterior, las tres provincias disminuyen el crédito hipotecario pero Castellón en mayor medida que el resto, un -13,2%, Alicante un -9,3% y Valencia un -2,9%.





El **importe medio** del total de **hipotecas** firmadas en la **Comunitat Valenciana** alcanza los **83.944 euros** en el tercer trimestre de 2016.

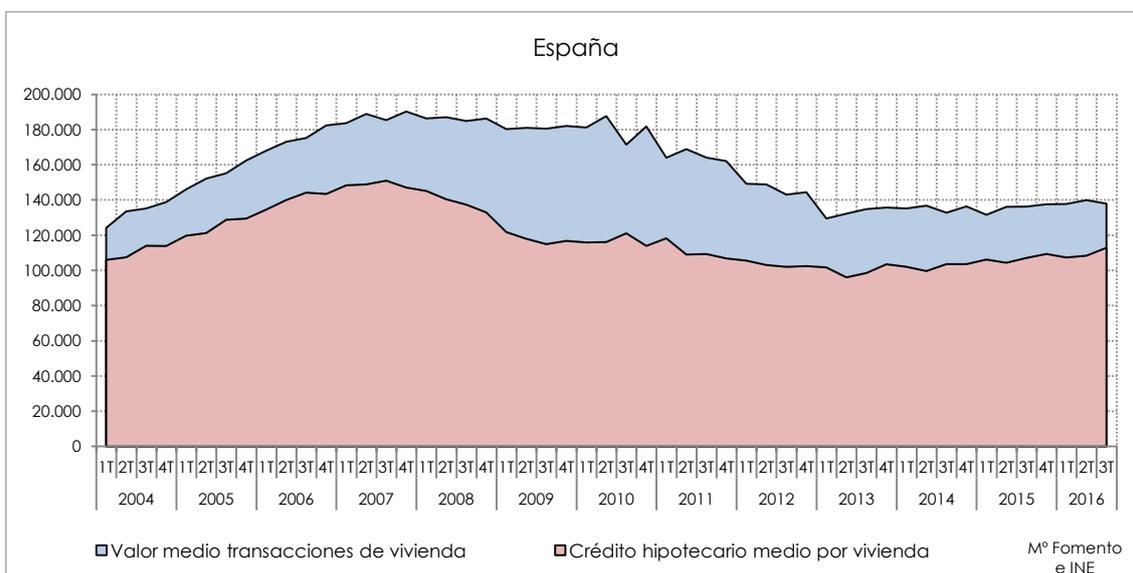
Alicante y Valencia se sitúan por encima de la media autonómica con valores de **86.603 euros** y **83.999 euros** respectivamente. **Castellón** en cambio presenta un valor de **74.925 euros**.

Comparando los datos con los reflejados hace exactamente un año, las tres provincias aumenta el importe medio de hipoteca, Alicante un 11,2%, Castellón un 2,8% y Valencia un 1,4%.

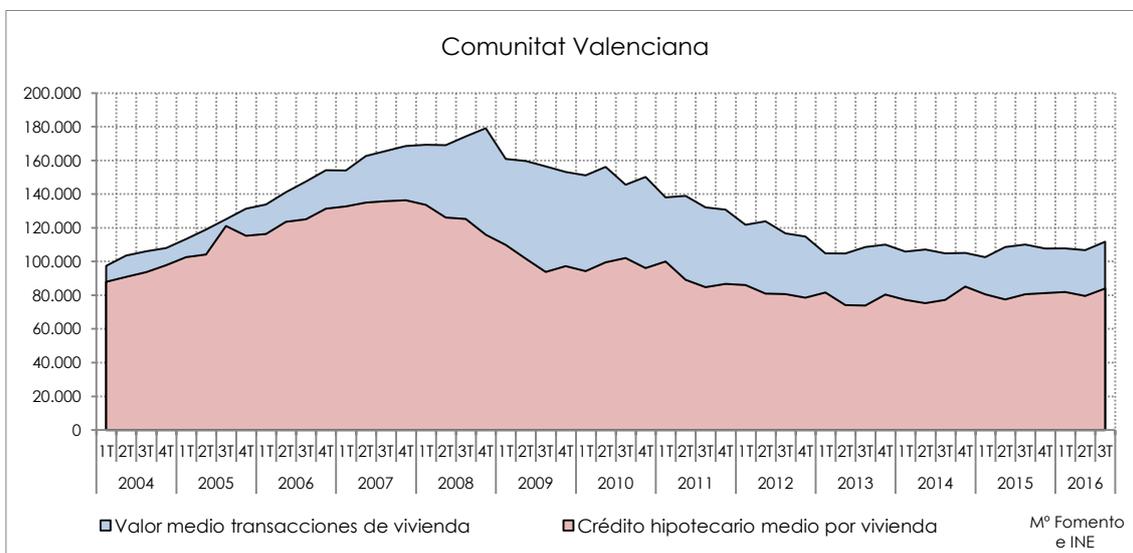
4.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (RPV)

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.

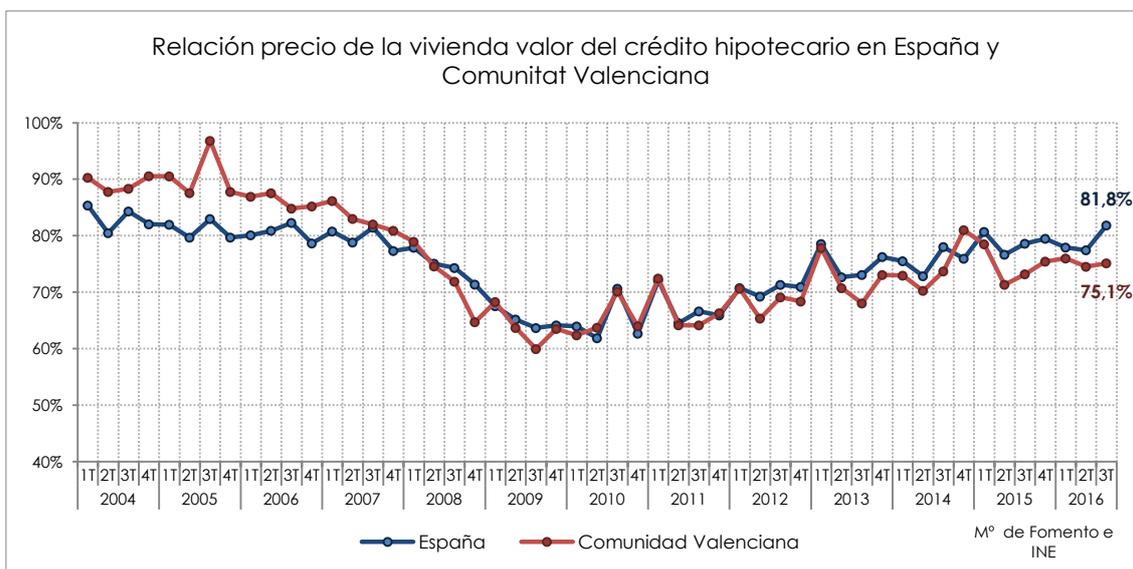
España y Comunitat Valenciana



En España en el tercer trimestre de 2016 el valor medio de transacción de vivienda es de 137.966,8 euros y el crédito hipotecario medio por vivienda es de 112.899 euros, lo que revela que **la financiación media alcanzada es del 81,8% del coste medio por compraventa.**

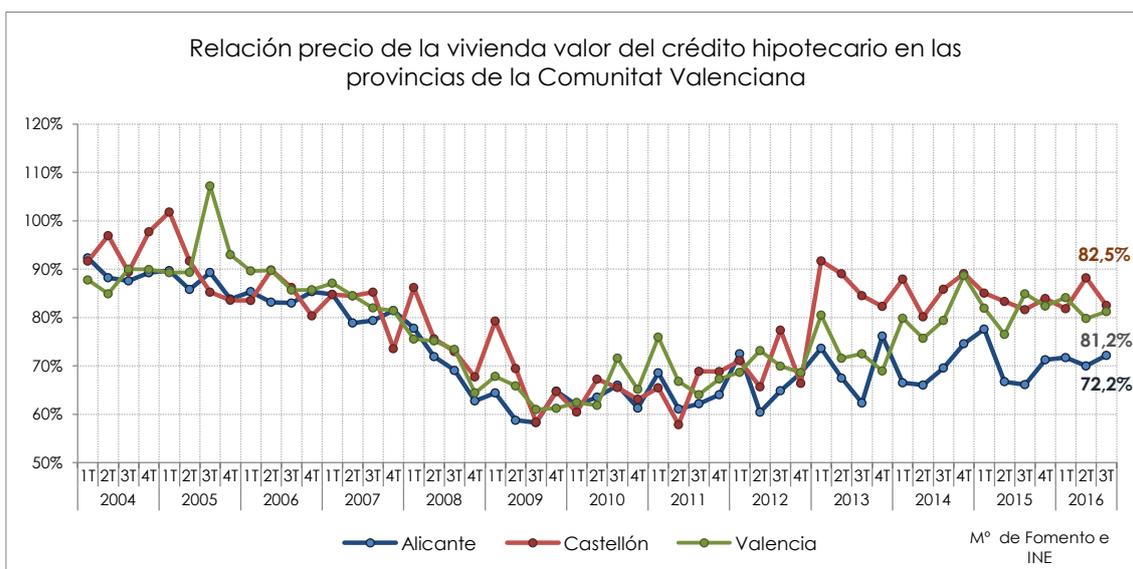


En la Comunitat Valenciana se registra un valor medio por compraventa escriturada de 111.727,7 euros mientras que el **crédito hipotecario medio por hipoteca** constituida **alcanza los 83.944,1 euros, un 75,1% del valor total de la vivienda.**



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%.

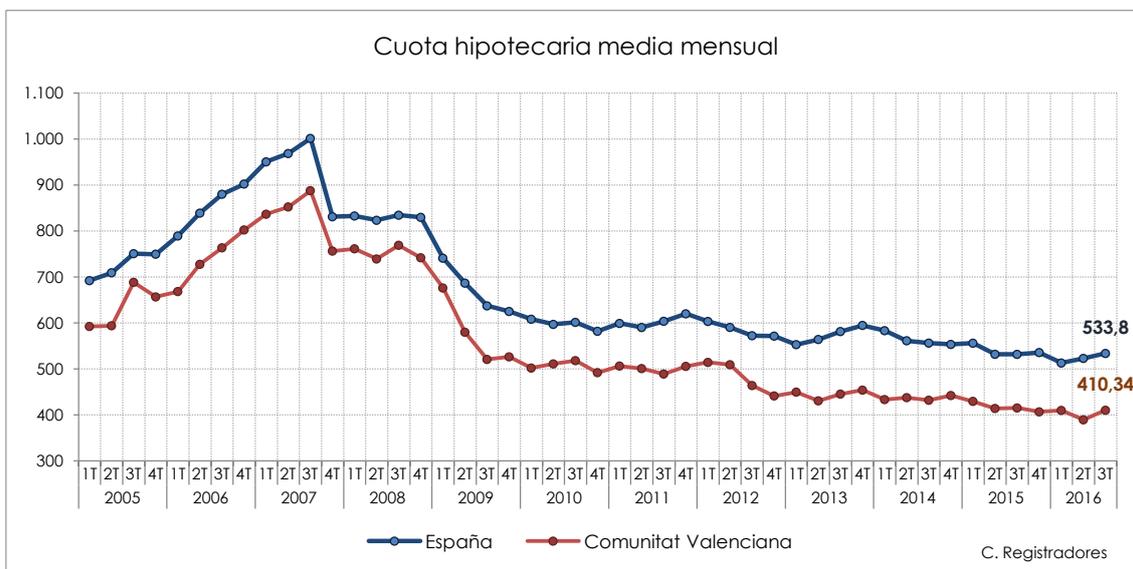
Provincias



Por provincias, la provincia de **Castellón** se sitúa en el **82,5%** del valor de la vivienda, frente al **81,2% registrado en la provincia de Valencia** y al **72,2% en Alicante**.

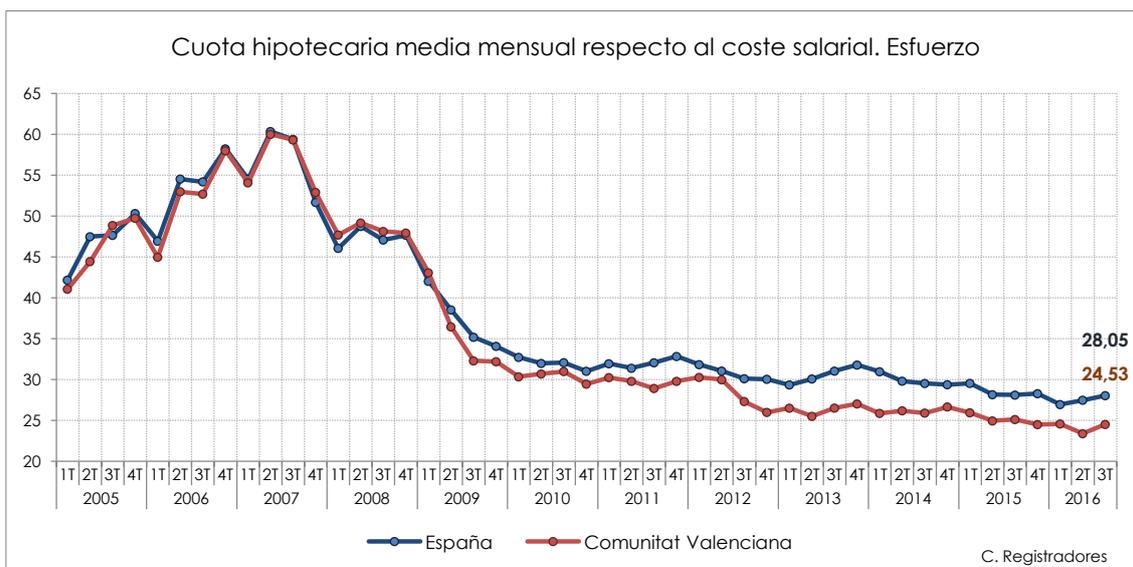
4.4 Indicadores de accesibilidad

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.



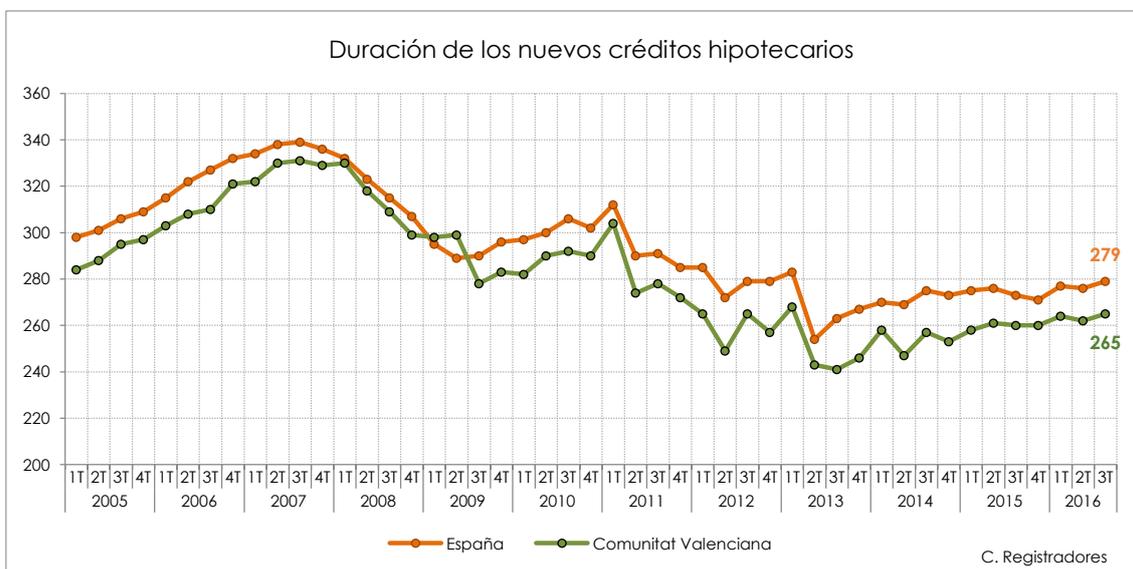
La **cuota hipotecaria** mensual media alcanzada en el **tercer trimestre de 2016** es de **533,8 euros en España**. En relación al mismo periodo del año precedente, la cuota se ha encarecido un **0,4%**, y con respecto al trimestre anterior, un **2%**.

En la **Comunitat Valenciana**, se sitúa en **410,34 euros** (123,5 euros más barata que la media nacional). En cuanto a la **variación anual**, la cuota se reduce en 1,2 puntos porcentuales, y en relación **al trimestre anterior** aumenta un **5,3%**.



En cuanto a la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial que registra trimestralmente el Colegio de Registradores, se alcanza en **España el 28,05%** 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 **24,5%**.

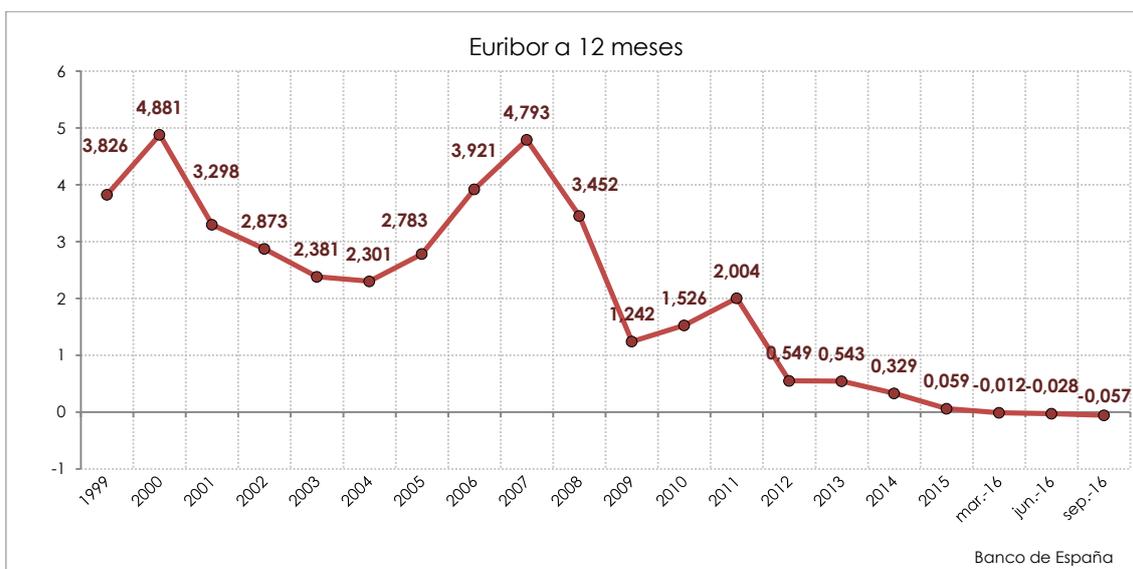


En cuanto al indicador de la duración de los nuevos créditos hipotecarios constituidos se observa que en **España**, alcanza en el tercer trimestre de 2016 los **279 meses (23 años y dos meses)**, un **2,2% superior que hace exactamente 12 meses** y 1,1% superior que hace un trimestre.

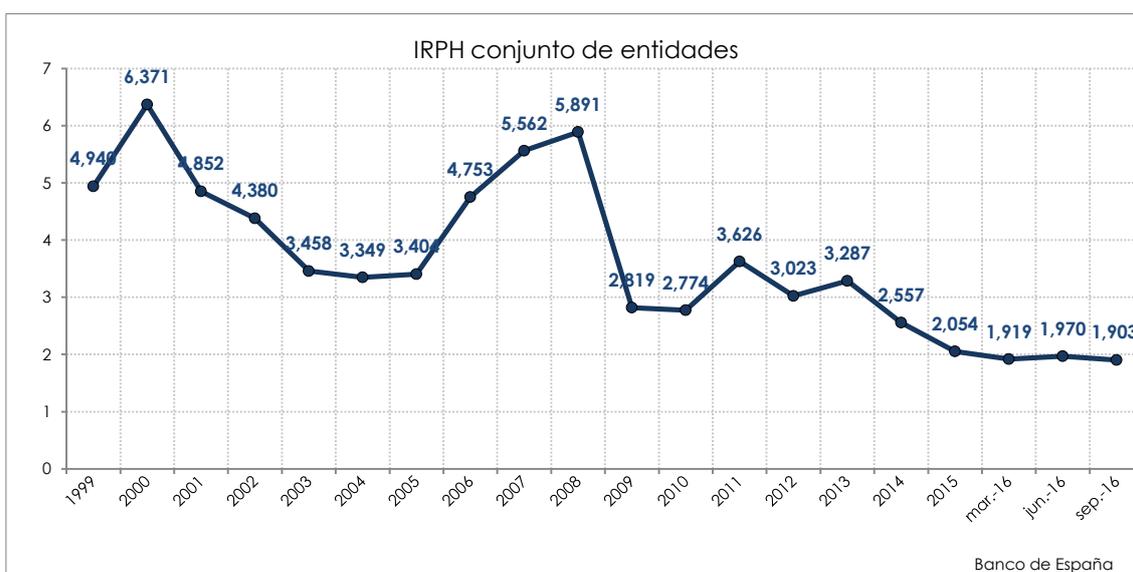
Con respecto al dato autonómico, se registran unos plazos de contratación de **265 meses (22 años)**, lo que representa un **incremento anual del 1,9%** y en relación al trimestre anterior un 1,1%.

4.5 Euribor e IRPH

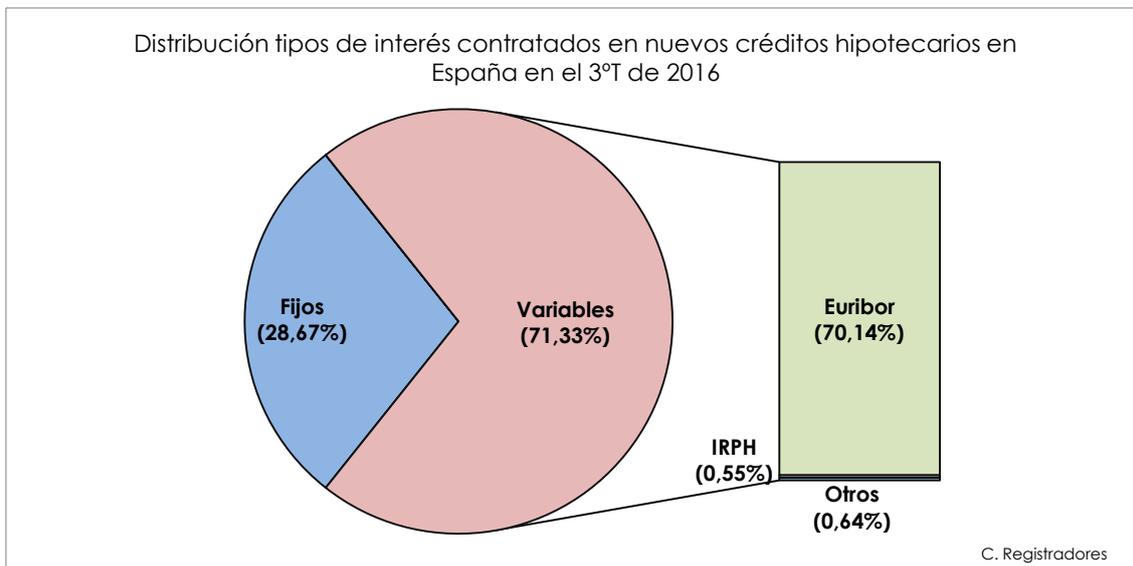
El Euribor, índice al que están referenciadas las hipotecas constituidas, está calculado por la Federación Bancaria Europea con los datos de las principales entidades financieras de la Zona Euro siguiendo con la tendencia a la baja desde el año 2007, situándose ya por debajo de cero. Por otro lado, el 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 **septiembre de 2016** con una bajada de 0,009 puntos respecto a agosto de 2016 y se sitúa en **-0,057%**. Si comparamos con el mes de septiembre del ejercicio precedente, experimenta una bajada de -0,211 puntos. El Euribor comenzó 2016 en el 0,042% con lo que, por el momento, acumula a lo largo del año un descenso de 0,09 puntos.



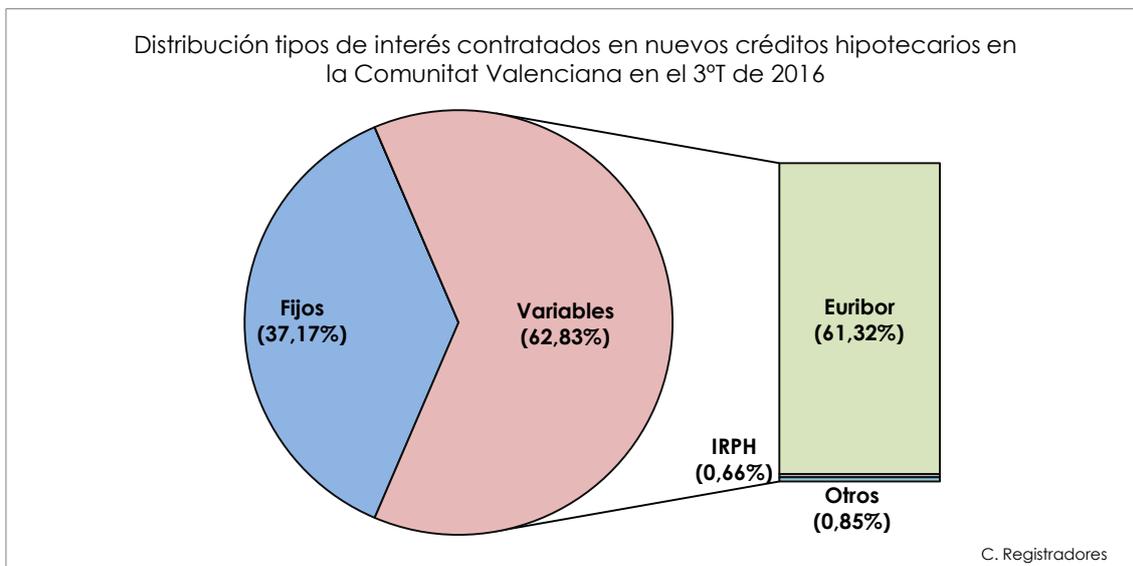
Por su parte el Índice de Referencia del Préstamos hipotecario (IRPH) llega en septiembre de 2016 al **1,903%**, 0,147 puntos inferior que en septiembre de 2015, continuando con la tendencia a la baja.



En cuanto a la distribución de los tipos de interés contratados en las hipotecas de nueva constitución en España destaca que el **28,67%** de éstas se referencian **con tipos fijos**, mientras que el **71,33% restante sobre tipos variables**. Por su parte, dentro de los tipos de interés variables, el **70,14%** de las hipotecas han sido referenciadas con el **Euribor**, el **0,55%** con el **IRPH** y el **0,64%** con otros índices de referencia.

Para el caso autonómico, el porcentaje de hipotecas a **interés fijo** es de **37,17%** y a **interés variable**, **62,83%**. Dentro de los tipos de interés variables, el **61,32%** de las hipotecas han sido referenciadas con el Euribor, el 0,66% con el IRPH y el 0,85% con otros índices de referencia.

El interés variable sigue siendo la opción más elegida pero se destaca que, la contratación de créditos hipotecarios a interés fijo está experimentando crecimientos con respecto al periodo anterior.



4.6 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- El número de hipotecas constituidas sobre vivienda en España en el tercer trimestre de 2016, se cifra en 65.982 unidades. El indicador aumenta un 0,6% en comparación con el mismo periodo de 2015. En la Comunitat Valenciana, se registran el 10,5% de las hipotecas totales nacionales, anotando 6.940 hipotecas constituidas, un 4,5% interanual inferior. Se alcanza así, la cifra de 1,4 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 83.944,09 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 7.449,3 millones de euros. Un 7,8% (582,6 millones de euros) se constituye en la Comunitat Valenciana. La variación anual del crédito hipotecario constituye incrementos del 0,6% para el caso nacional y descensos del 0,5% para el nacional.
- Por otro lado, el valor de la hipoteca constituida alcanza en España el 81,8% del coste medio de la compraventa de la hipoteca, frente el 75,1% del valor de la vivienda en la Comunitat Valenciana.
- La cuota hipotecaria media mensual alcanza en España los 533,8 euros, mientras que en la Comunitat Valenciana, 410,34 euros en el tercer trimestre de 2016. Dichas cifras suponen descensos anuales para la Comunidad Valenciana de -1,2% y aumentos de 0,4% para España.
- El esfuerzo en términos salariales del pago de la cuota hipotecaria media alcanza el 28,05% en España y el 24,5% en la Comunitat Valenciana.
- En cuanto a la duración de los créditos hipotecarios se alcanza en España los 279 meses (23 años y 2 meses) frente a los 265 (22 años) en la Comunitat Valenciana. En España se registra un 2,2% superior que hace exactamente un año y en la Comunitat Valenciana un 1,9%.
- Por último el Euribor sigue marcando valores mínimos situándose por debajo de 0%, se sitúa en septiembre de 2016 en -0,057%, por su parte, el Índice de referencia de los préstamos hipotecarios (IRPH) se encuentra en el mismo mes en el 1,903%.

PROVINCIAS

- En el tercer trimestre de 2016, en Valencia se registran 3.418 hipotecas, generando un crecimiento del 4,5% en comparación con el mismo periodo de 2015. Alicante anota un total de 2.704 hipotecas, lo que representa un descenso del 9,8% anual. Por su parte, Castellón presenta 818 hipotecas constituidas, disminuyendo desde el mismo periodo de 2015 un 18,2%.
- En cuanto al desglose de las hipotecas de la Comunidad Valenciana en sus tres provincias, conviene resaltar que Valencia concentra el 49,3%, frente al 11,8% que se constituye en Castellón y el 39% en la provincia de Alicante.

- Por otro lado, Alicante anota, en el tercer trimestre de 2016, un total de 1,5 hipotecas por cada mil habitantes. En cambio en Castellón y Valencia el valor es de 1,4 hipotecas.
- El importe total en operaciones garantizadas correspondientes a hipotecas constituidas sobre vivienda alcanza en la provincia de Valencia los 287,1 millones de euros registrando una variación anual positiva del 6,1%. Castellón anota 61,3 millones de euros con una variación anual negativa del -16,1%. Por su parte Alicante, suma un valor de 234,1 millones de euros, un 3,2% menos en comparación al mismo periodo de 2015.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida, conviene resaltar que Alicante presenta un resultado de 86.602,8 euros, Castellón 74.925,4 euros y Valencia de 83.999,1 euros.
- La relación precio de la vivienda-valor de la hipoteca alcanza en la provincia de Alicante el 72,2%, frente al 82,5% que registra Castellón y el 81,2% Valencia.