



**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**

**Cuarto trimestre 2016**

## Indice

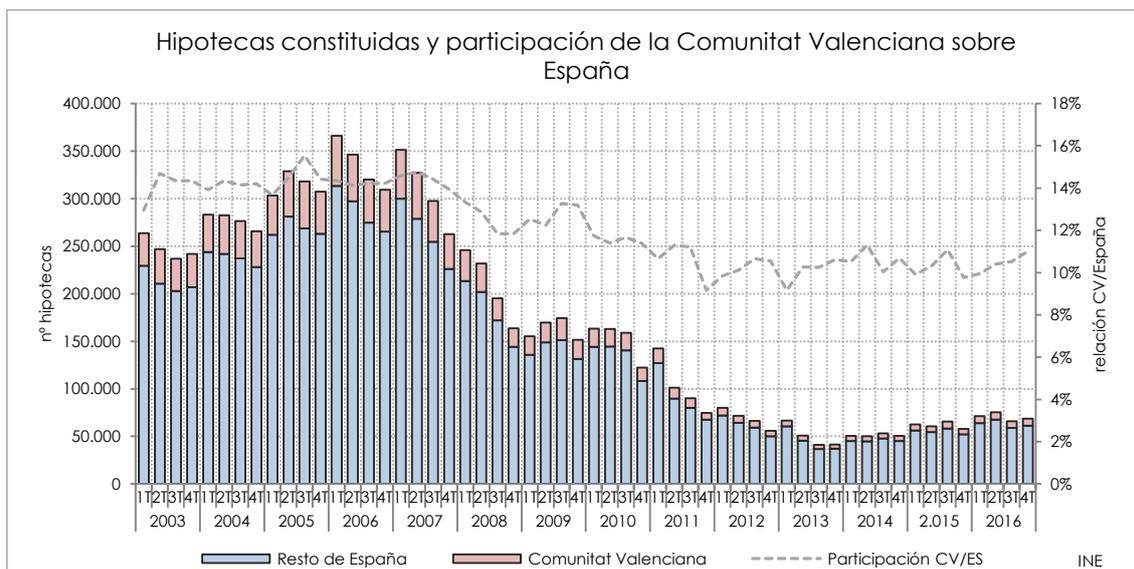
---

### 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



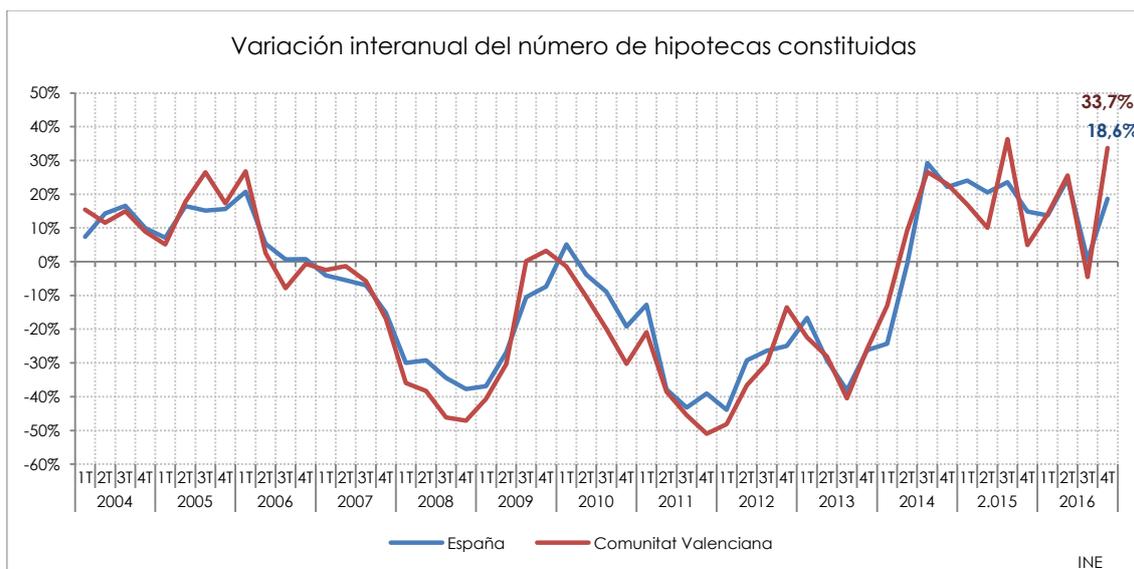
## España y Comunitat Valenciana

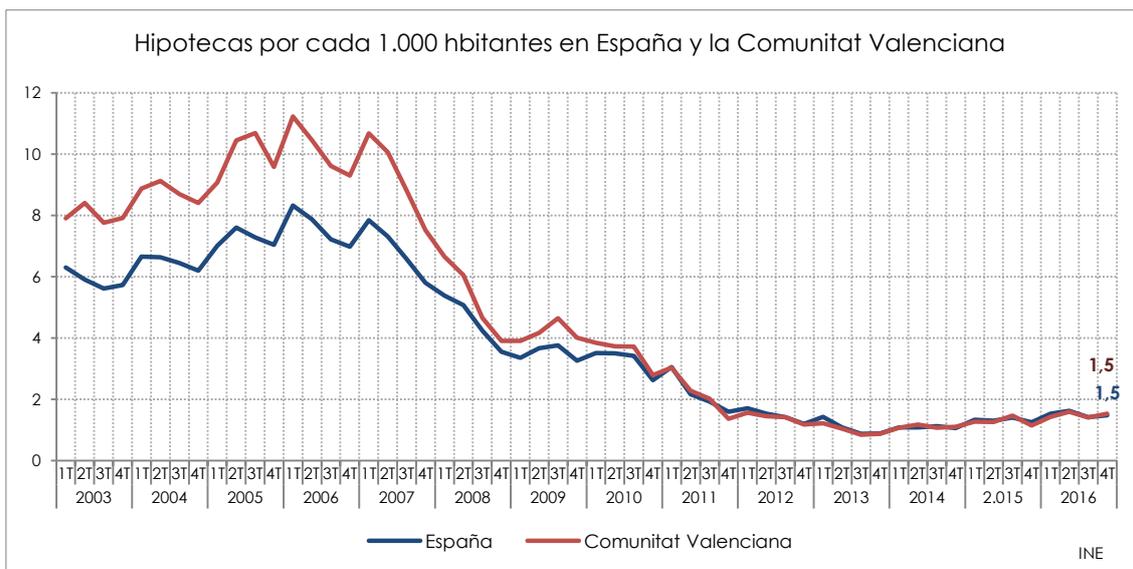


Al cierre del ejercicio 2016, la firma de nuevas hipotecas para la compra de una vivienda anota un total de 68.741 operaciones en España, de las cuales el 11% corresponde a la Comunitat Valenciana (7.569).

En ambos territorios los valores registrados en el periodo de referencia en comparación con los del cuarto trimestre de 2015 presentan mejoras significativas, con crecimientos de incluso dos dígitos porcentuales. En España el número de hipotecas aumenta un 18,6% en tasa interanual y la Comunitat Valenciana un 33,7%.

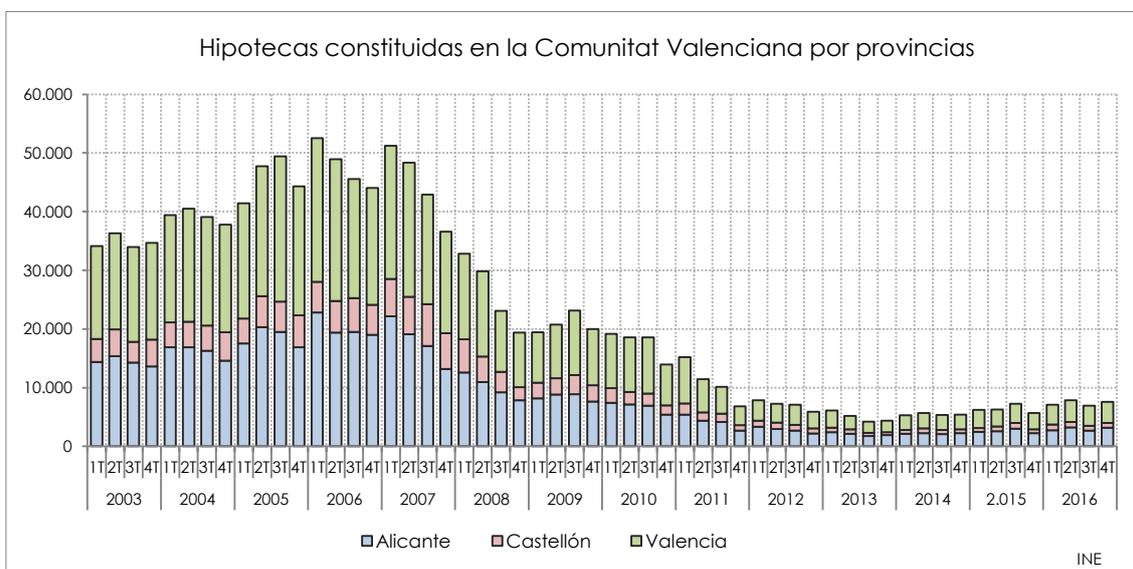
En tasa trimestral, en España incrementan las hipotecas un 4,2% y en la Comunitat un 9,1%.





El ratio de las hipotecas constituidas por cada mil habitantes presenta, en el cuarto trimestre de 2016, **1,5 hipotecas por cada mil habitantes en ambos territorios.**

## Provincias



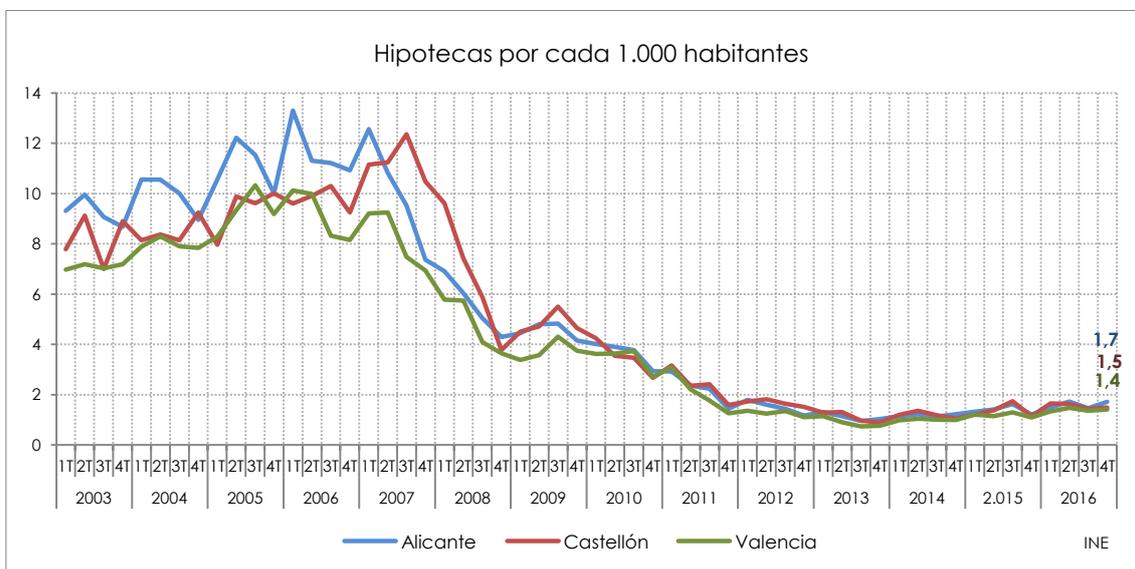
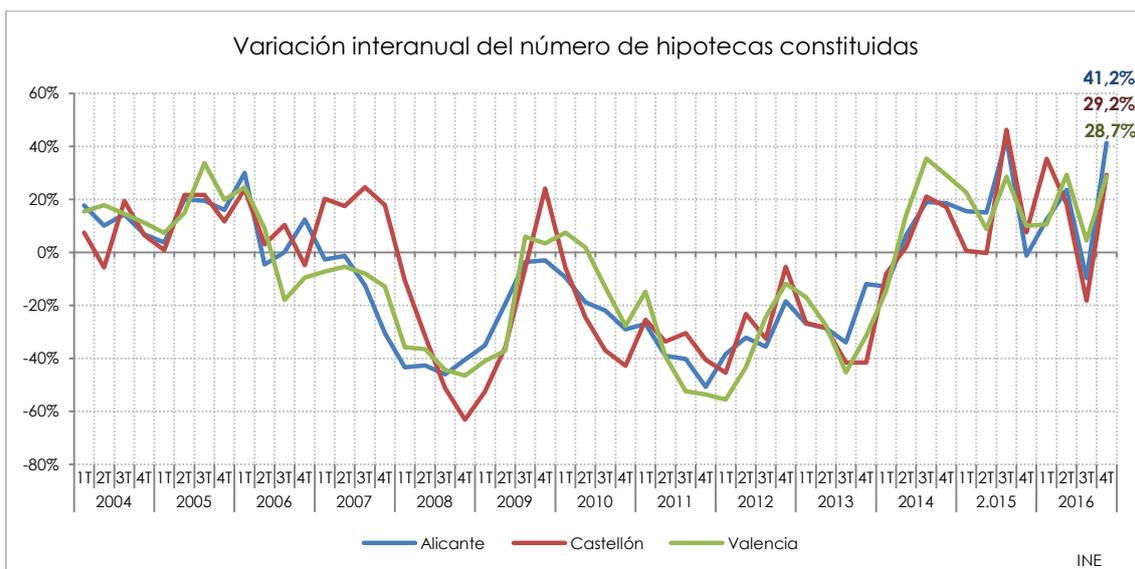
En referencia a las provincias de la Comunitat Valenciana se destaca que la contratación hipotecaria de viviendas sufre en el cuarto trimestre de 2016 un considerable incremento en términos anuales.

En la provincia de **Valencia**, el **número de hipotecas crece un 28,7%** contabilizando de esta manera un total de **3.168 operaciones**. En este periodo Valencia engloba el 46,9% del total de hipotecas de la Comunitat Valenciana y presenta una variación trimestral de un 3,9%, aumentando en comparación con el trimestre anterior en 134 hipotecas.

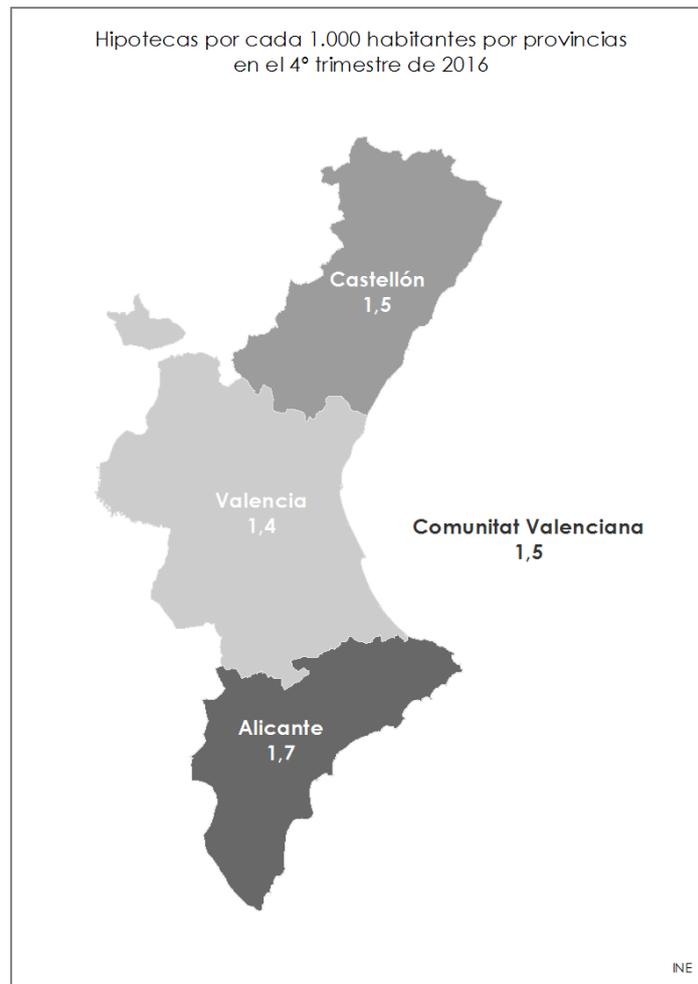
Durante el cuarto trimestre de 2016, se dan en la provincia de **Alicante 3.552 hipotecas**. En esta provincia el impacto es mayor que en el resto de provincias de la Comunitat Valenciana,

debido al **crecimiento generado de un 41,2%** más que las concedidas en el mismo periodo de 2015. En referencia al trimestre anterior, la variación es de un 17,2%, lo que se traduce en 464 hipotecas más. Esta provincia comprende el 41,9% del total de hipotecas de la Comunitat.

La cifra de **hipotecas** constituidas **crece** en **Castellón un 29,2% anual**, hasta las **849** en el periodo de referencia. El crecimiento también es con respecto al trimestre anterior, un 3,8%, es decir, 31 unidades más. El 11,2% de las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana se firmaron en la provincia de Castellón.

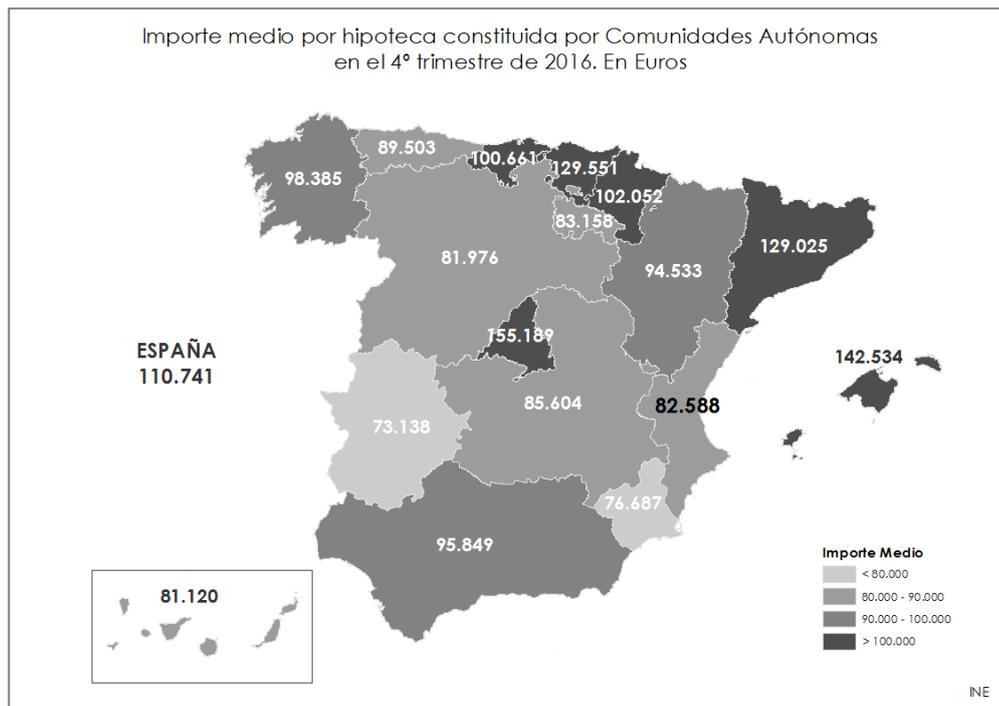


En cuanto a las hipotecas constituidas por cada mil habitantes, **Alicante** presenta **1,7** hipotecas en el **cuarto trimestre de 2016**, mientras que **Castellón 1,5** y **Valencia,1,4**. Véase también en el siguiente mapa.



## 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 cuarto trimestre de 2016.



**Madrid, Baleares, Cataluña y el País Vasco** presentan los **importes** medios contratados **más elevados** en el **cuarto trimestre de 2016**.

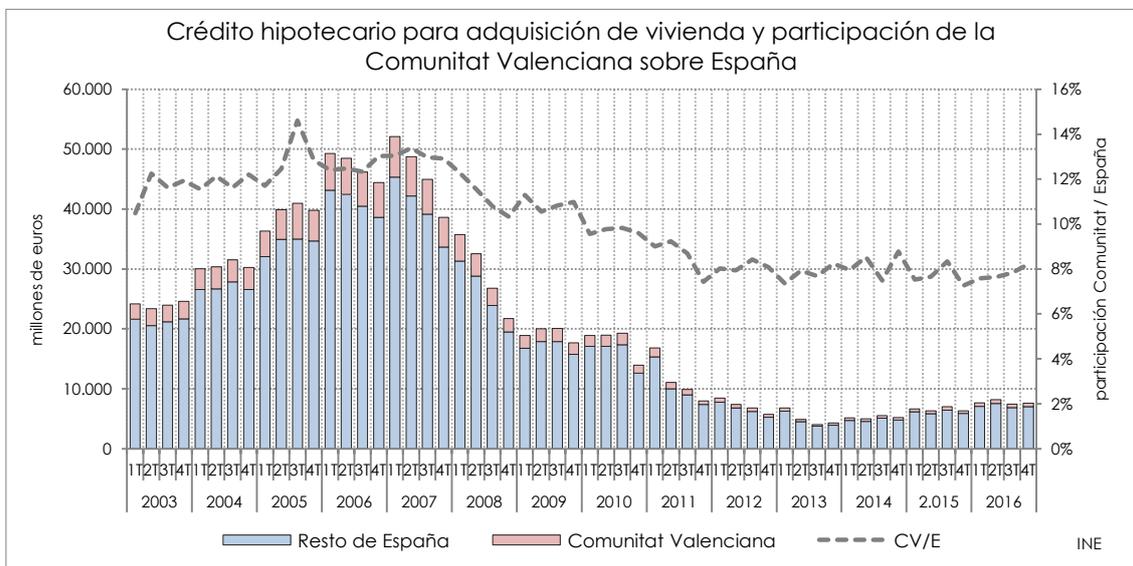
El importe medio de las constituidas sobre viviendas en **Extremadura** es de 73.138,4euros, el **valor más bajo del país**, mientras que la **media española** se sitúa en **110.740,7 euros**.

Atendiendo a la **variación trimestral** registrada, **siete comunidades presentan aumentos** con respecto a los valores registrados en el trimestre anterior y éstas son, La Rioja (8,4%), Galicia (4,8%), las Islas Baleares (3,7%), Castilla la Mancha (2%), Extremadura (1,7%), Cataluña (0,7%) y Aragón (0,1%).

El **resto de comunidades presentan descensos**, destacando por sus mayores caídas trimestrales, Cantabria (-11,9%) y Canarias (-8,2%).

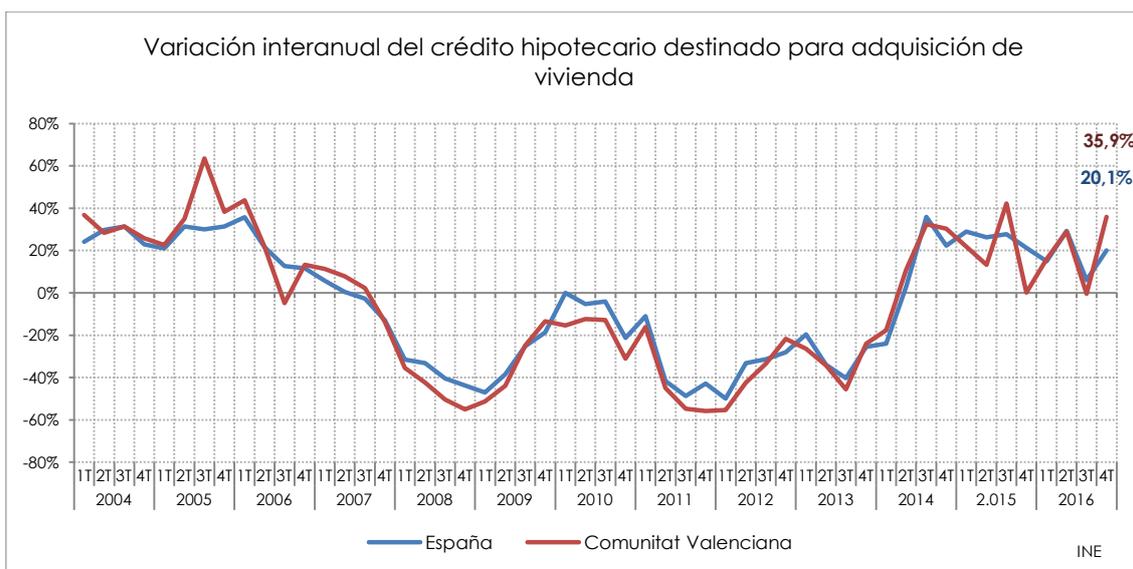
## España y Comunitat Valenciana

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

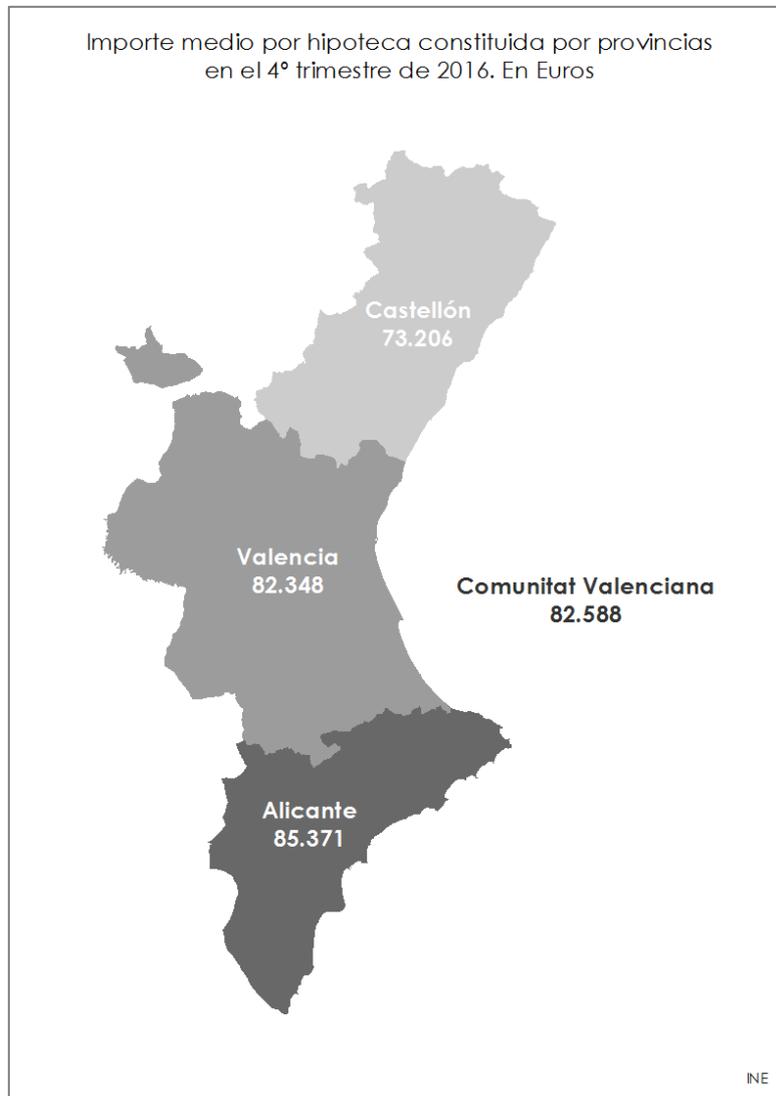


En el **cuarto trimestre de 2016**, el dinero prestado de los bancos para la concesión de hipotecas **aumenta un 35,9%** respecto al mismo periodo de 2015 y se sitúa en **7.612,427 millones de euros en España**. Mientras que el aumento trimestral llega al 2,2%, 163 millones de euros más.

Por su parte, la **Comunidad Valenciana** presenta un crédito hipotecario en el periodo de referencia de **625,108 millones de euros** (el 8,2% del total nacional). Ello supone **una subida de un 20,1%** respecto al cuarto trimestre de 2015 y un 7,3% respecto al trimestre anterior.







El **importe medio** del total de **hipotecas** firmadas en la **Comunitat Valenciana** alcanza los **82.587,9 euros** en el cuarto trimestre de 2016.

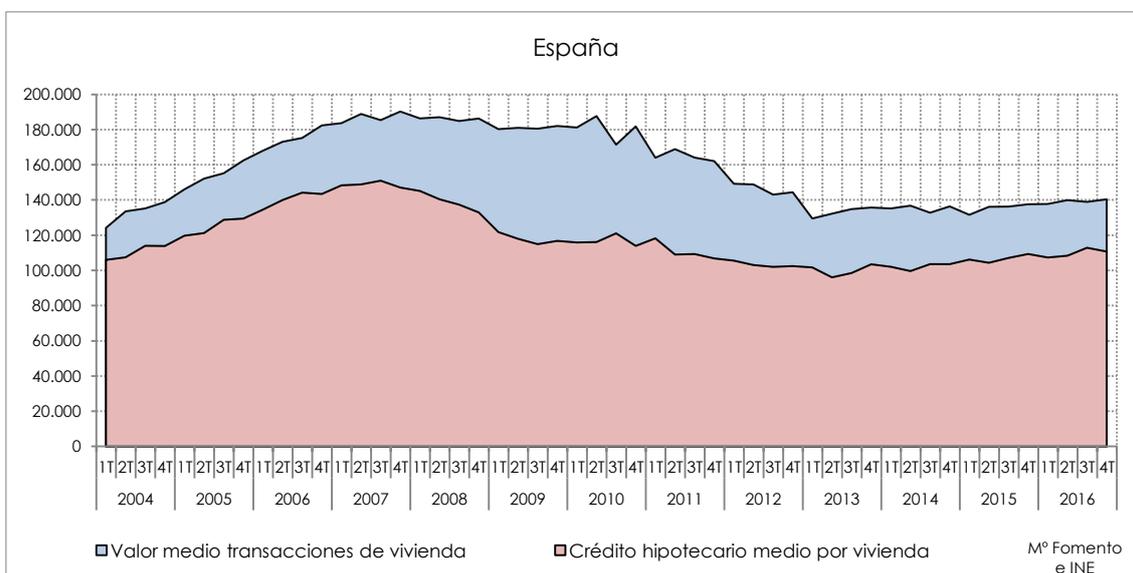
Alicante se mantiene en su tradicional liderazgo, en este caso con 85.370,6 euros, seguida de Valencia con 82.348,5 euros y Castellón, 73.206,1 euros.

Tomando los resultados de los últimos doce meses, Alicante y Valencia presentan ligeros incrementos de un 1,6% y 2,6% respectivamente. En cambio Castellón, presenta una caída anual de un -3,6%.

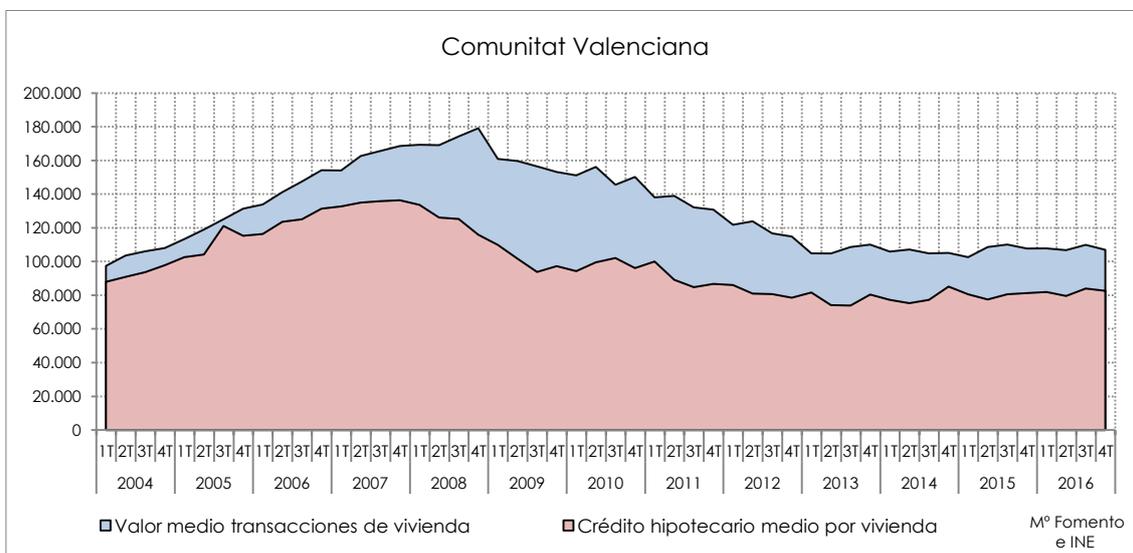
### 4.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (RPV)

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.

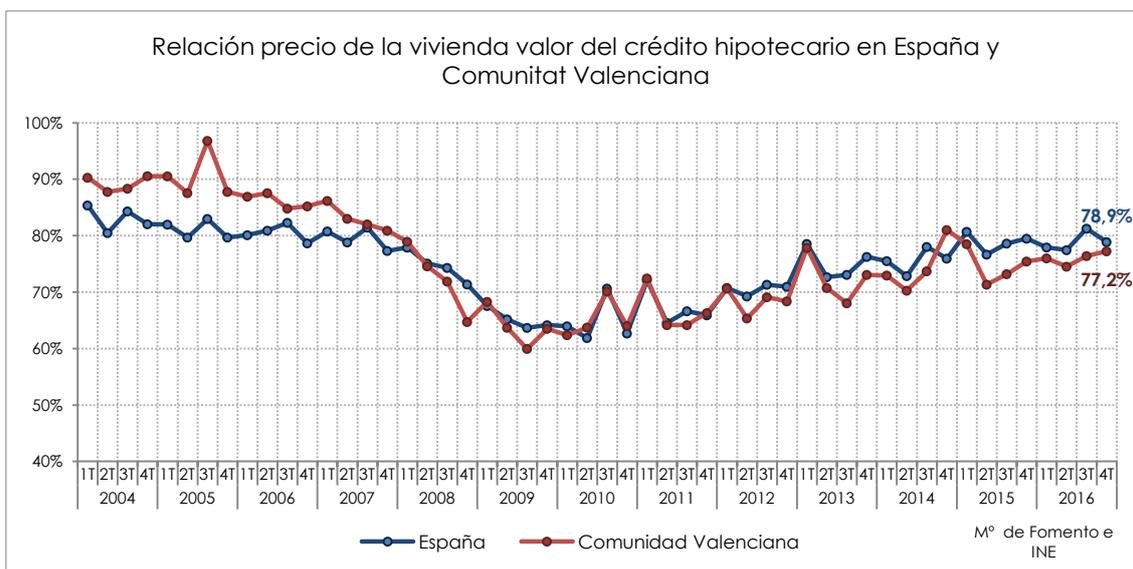
#### España y Comunitat Valenciana



En España en el **cuarto trimestre de 2016** el valor medio de transacción de vivienda es de 140.417,28 euros y el crédito hipotecario medio por vivienda es de 110.740,7 euros, lo que revela que **la financiación media alcanzada es del 78,9% del coste medio por compraventa**.

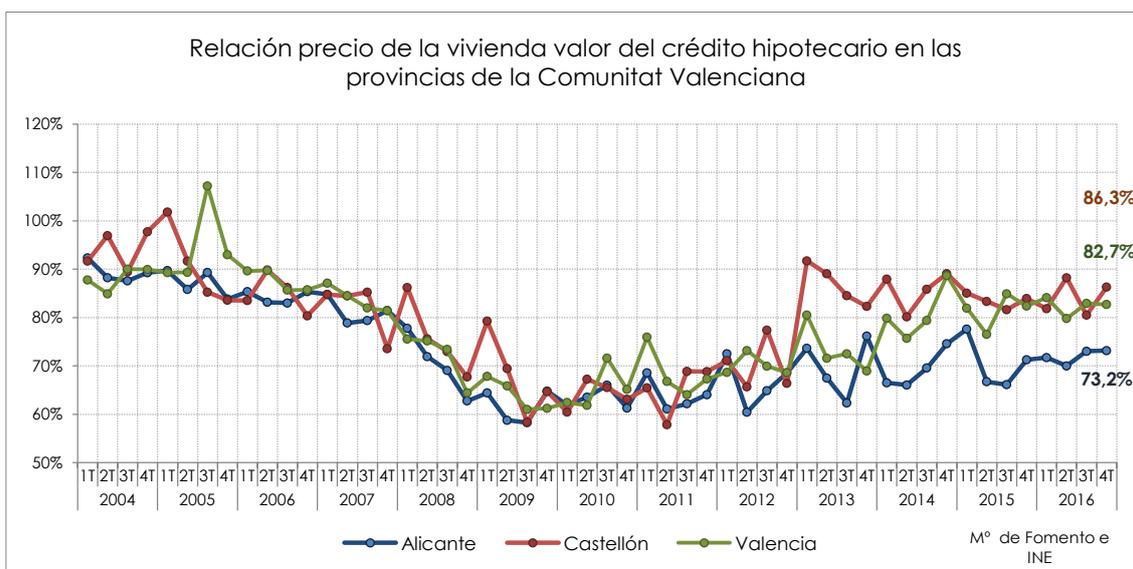


En la Comunitat Valenciana se registra un valor medio por compraventa escriturada de 106.923,2 euros mientras que el **crédito hipotecario medio por hipoteca** constituida **alcanza los 82.587,9 euros, un 77,2% del valor total de la vivienda.**



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%.

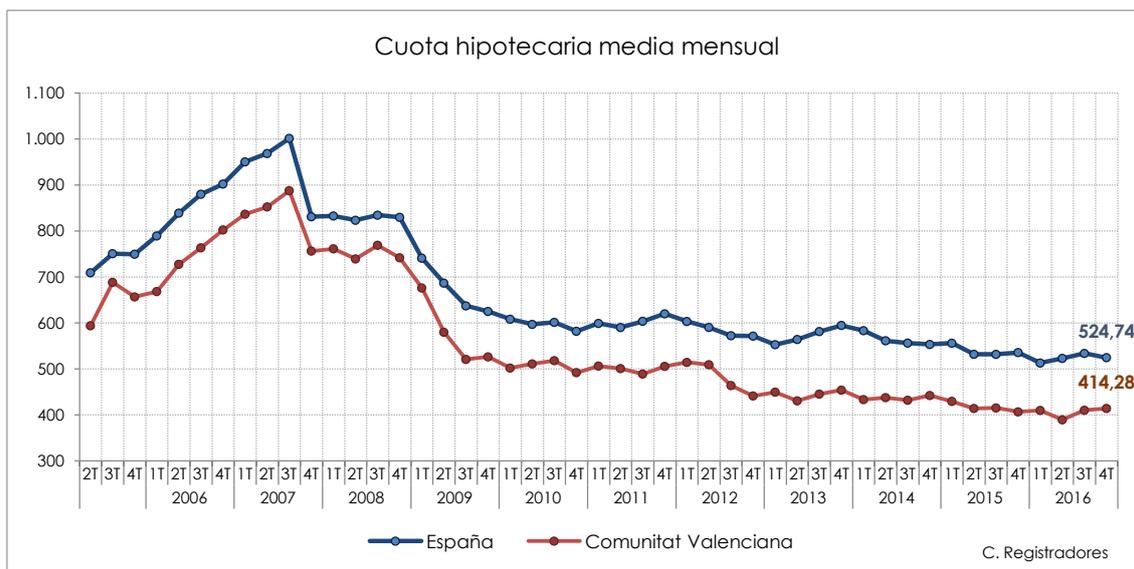
## Provincias



Por provincias, la provincia de **Castellón** se sitúa en el **86,3%** del valor de la vivienda, frente al **82,7% registrado en la provincia de Valencia** y al **73,2% en Alicante**.

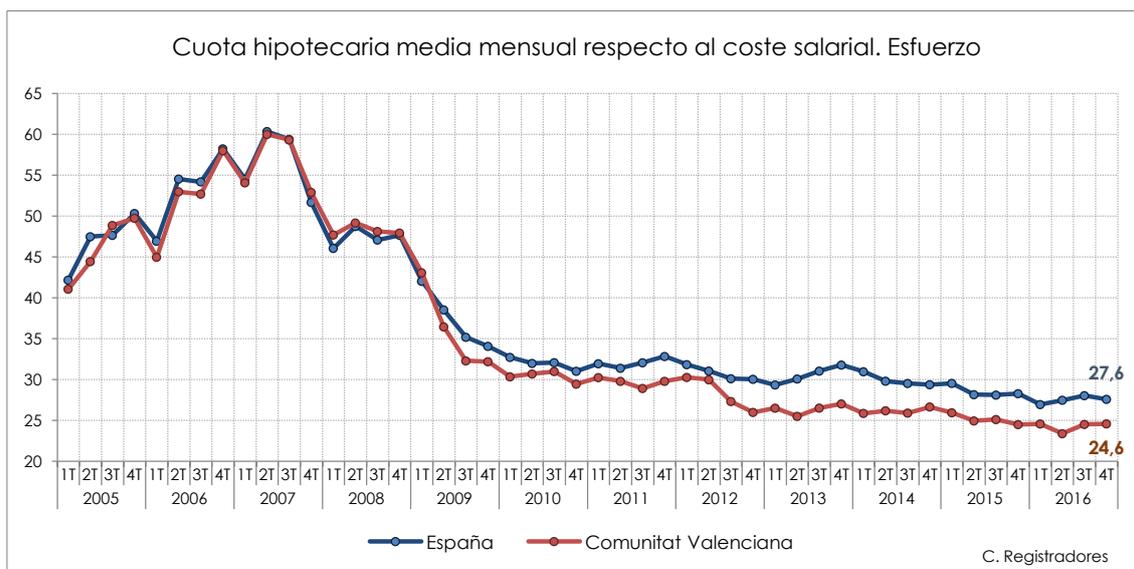
## 4.4 Indicadores de accesibilidad

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.



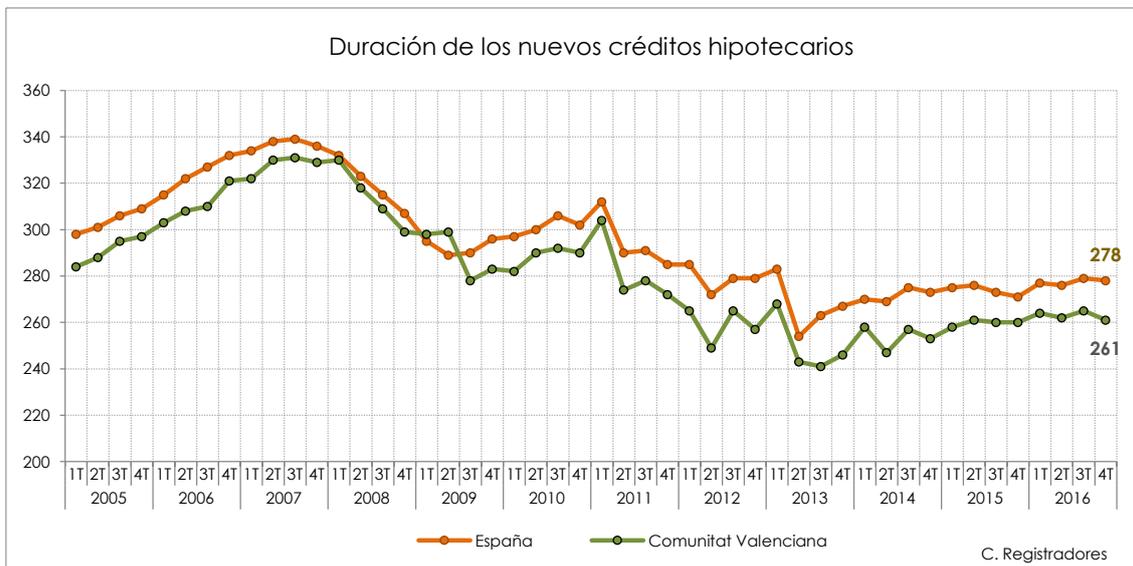
La **cuota hipotecaria** mensual media alcanzada en el **cuarto trimestre de 2016** es de **524,74 euros en España**. En relación al mismo periodo del año precedente, la cuota se abarata un **2,1%**, y con respecto al trimestre anterior, un **1,7%**.

En la **Comunitat Valenciana**, se sitúa en **414,28 euros** (110,4 euros más barata que la media nacional). En cuanto a la **variación anual**, la cuota aumenta en 1,8 puntos porcentuales, y en relación **al trimestre anterior** aumenta un **1%**.



En cuanto a la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial que registra trimestralmente el Colegio de Registradores, se alcanza en **España el 27,6%** 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 **24,6%**.

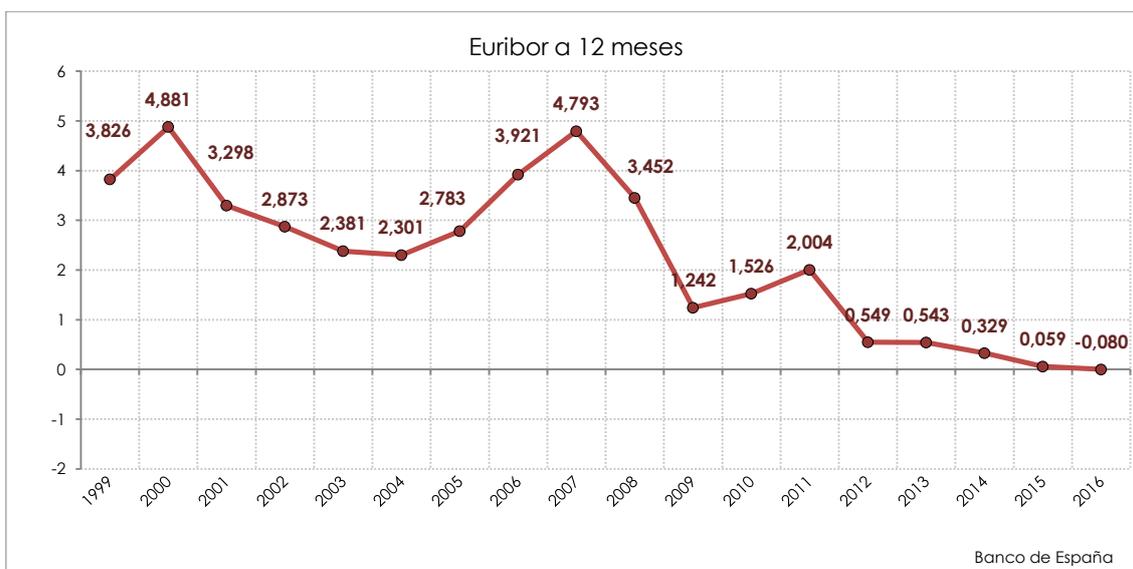


Según la estadística del Colegio de Registradores, el plazo de amortización medio de crédito hipotecario suscrito por adquisición de vivienda en el **cuarto trimestre de 2016** se sitúa en **España en 278 meses (23 años y 1 mes y medio)**, un **2,6% superior que hace exactamente 12 meses** y 0,4% inferior que hace un trimestre.

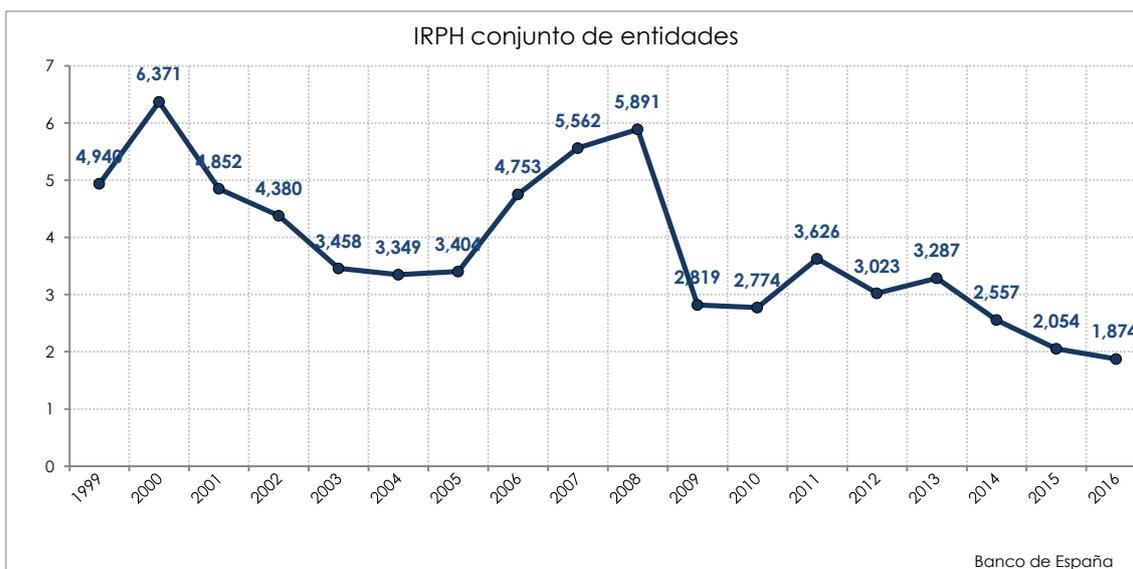
Con respecto al dato autonómico, se registran unos plazos de contratación de **261 meses (21 años)**, lo que representa un **incremento anual del 0,4%** y en relación al trimestre anterior desciende un 1,5%.

## 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.

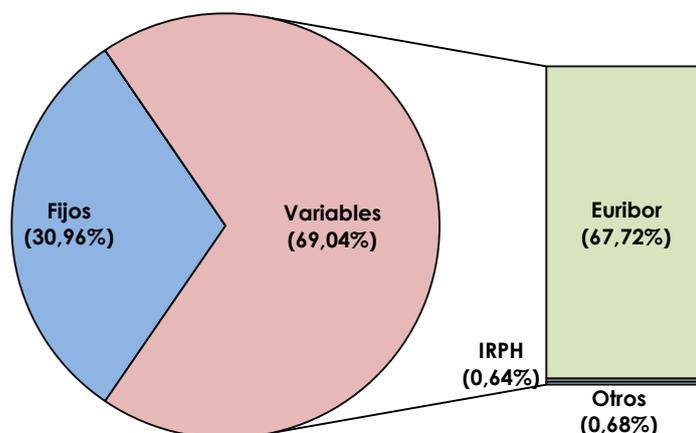


El euribor ha cerrado el mes de diciembre de 2016 en mínimos históricos, al situarse en el -0,08% y sumar casi un año en terreno negativo.



Por su parte el Índice de Referencia del Préstamos hipotecario (IRPH) llega en diciembre de 2016 al **1,874%**, 0,18 puntos inferior que en 2015, reflejando la cotización más baja de la historia.

Distribución tipos de interés contratados en nuevos créditos hipotecarios en España en el 4ºT de 2016



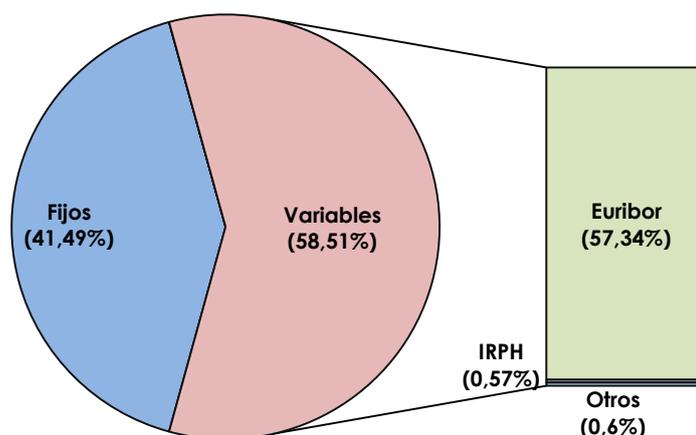
C. Registradores

En cuanto a la distribución de los tipos de interés contratados en las hipotecas de nueva constitución en España destaca que el **30,96%** de éstas se referencian **con tipos fijos**, mientras que el **69,04%** restante **sobre tipos variables**. Por su parte, dentro de los tipos de interés variables, el **67,72%** de las hipotecas han sido referenciadas con el **Euribor**, el **0,64%** con el **IRPH** y el **0,68%** con otros índices de referencia.

Para el caso autonómico, el porcentaje de hipotecas a **interés fijo** es de **41,49%** y a **interés variable**, **58,51%**. Dentro de los tipos de interés variables, el **57,34%** de las hipotecas son referenciadas con el Euribor, el 0,57% con el IRPH y el 0,6% con otros índices de referencia.

El interés variable continúa siendo la opción más elegida pero se destaca que, la contratación de créditos hipotecarios a interés fijo está experimentando crecimientos quedando en la Comunitat Valenciana, a tan solo 17 puntos porcentuales la diferencia entre el porcentaje de créditos a tipo fijo y el porcentaje de créditos a tipo variable.

Distribución tipos de interés contratados en nuevos créditos hipotecarios en la Comunitat Valenciana en el 4ºT de 2016



C. Registradores

## 4.6 Datos más relevantes

### ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- El número de hipotecas constituidas sobre vivienda en España en el cuarto trimestre de 2016, se cifra en 68.741 unidades. El indicador aumenta un 18,6% en comparación con el mismo periodo de 2015. En la Comunitat Valenciana, se registran el 11% de las hipotecas totales nacionales, anotando 7.569 hipotecas constituidas, un 33,7% interanual superior. Se alcanza así, la cifra de 1,5 hipotecas por cada mil habitantes en ambos territorios.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida en España se registra un valor medio de 110.740,71 euros y en la Comunitat Valenciana, 82.587,92 euros. El crédito total destinado para la constitución de hipotecas sobre vivienda alcanza en el territorio nacional los 7.612,4 millones de euros. Un 8,2% (625,1 millones de euros) se constituye en la Comunitat Valenciana. La variación anual del crédito hipotecario constituye incrementos del 20,1% para el caso nacional y del 35,9% para el nacional.
- Por otro lado, el valor de la hipoteca constituida alcanza en España el 78,9% del coste medio de la compraventa de la hipoteca, frente el 77,2% del valor de la vivienda en la Comunitat Valenciana.
- La cuota hipotecaria media mensual alcanza en España los 414,28 euros, mientras que en la Comunitat Valenciana anota la cifra de 414,28 euros en el cuarto trimestre de 2016. Dichas cifras suponen descensos anuales para España de 2,1% y aumentos de un 1,8% para la Comunitat Valenciana.
- El esfuerzo en términos salariales del pago de la cuota hipotecaria media alcanza el 27,06% en España y el 24,6% en la Comunitat Valenciana.
- En cuanto a la duración de los créditos hipotecarios se alcanza en España los 278 meses (23 años y 1,5 meses) frente a los 261 (21 años) en la Comunitat Valenciana. En España se registra un 2,6% superior que hace exactamente un año y en la Comunitat Valenciana un 0,4%.
- Por último el Euribor sigue marcando valores mínimos situándose por debajo de 0%, se sitúa en diciembre de 2016 en -0,08%, por su parte, el Índice de referencia de los préstamos hipotecarios (IRPH) se encuentra en el mismo mes en el 1,874%.

### PROVINCIAS

- En el cuarto trimestre de 2016, en Valencia se registran 3.552 hipotecas, generando un crecimiento del 28,7% en comparación con el mismo periodo de 2015. Alicante anota un total de 3.168 hipotecas, lo que representa un aumento del 41,2% anual. Por su parte, Castellón presenta 849 hipotecas constituidas, incrementando desde el mismo periodo de 2015 un 29,2%.
- En cuanto al desglose de las hipotecas de la Comunidad Valenciana en sus tres provincias, conviene resaltar que Valencia concentra el 46,9%, frente al 11,2% que se constituye en Castellón y el 41,2% en la provincia de Alicante.

- Por otro lado, Alicante anota, en el cuarto trimestre de 2016, un total de 1,7 hipotecas por cada mil habitantes. En Castellón y Valencia los valores son de 1,5 y ,4 hipotecas respectivamente.
- El importe total en operaciones garantizadas correspondientes a hipotecas constituidas sobre vivienda alcanza en la provincia de Valencia los 292,5 millones de euros registrando una variación anual positiva del 32,1%. Castellón anota 62,1 millones de euros con una variación anual positiva del 24,6%. Por su parte Alicante, suma un valor de 270,4 millones de euros, un 43,5% menos en comparación al mismo periodo de 2015.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida, conviene resaltar que Alicante presenta un resultado de 85.370,6 euros, Castellón 73.206,1 euros y Valencia de 82.348,5 euros.
- La relación precio de la vivienda-valor de la hipoteca alcanza en la provincia de Alicante el 73,2%, frente al 86,3% que registra Castellón y el 82,7% Valencia.