



**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 2015**

## Indice

---

### BLOQUE 4. MERCADO FINANCIERO E HIPOTECARIO

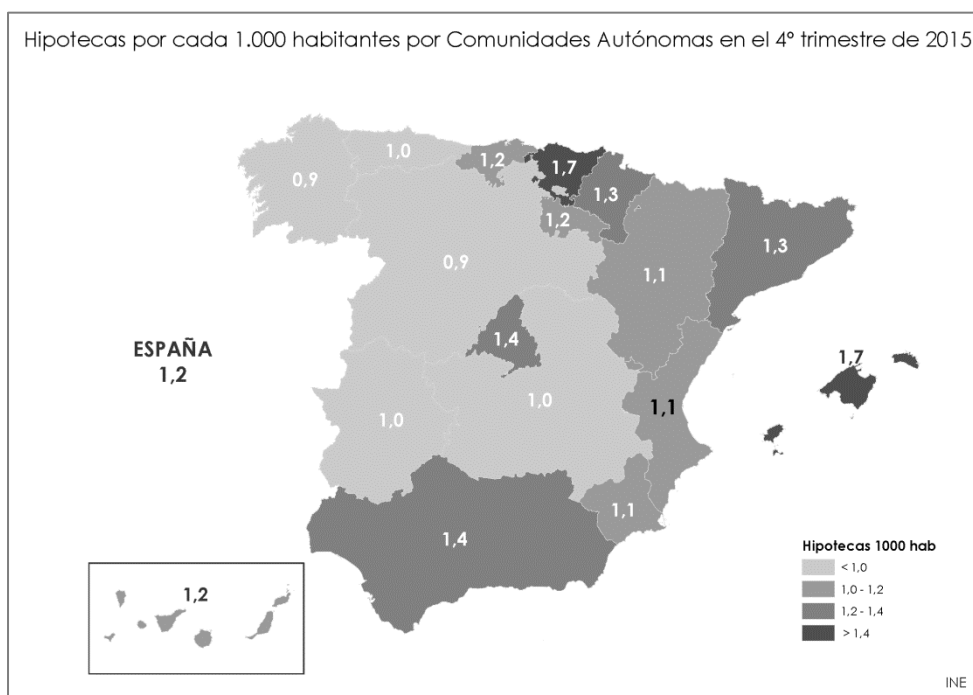
4.1 Hipotecas constituidas sobre viviendas.....	2
España y Comunitat Valenciana .....	3
Provincias.....	4
4.2 Importe medio por hipoteca constituida y crédito hipotecario sobre viviendas.....	7
España y Comunitat Valenciana .....	8
Provincias.....	9
4.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (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 auges y las caídas inmobiliarias con el mercado financiero, pues como 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

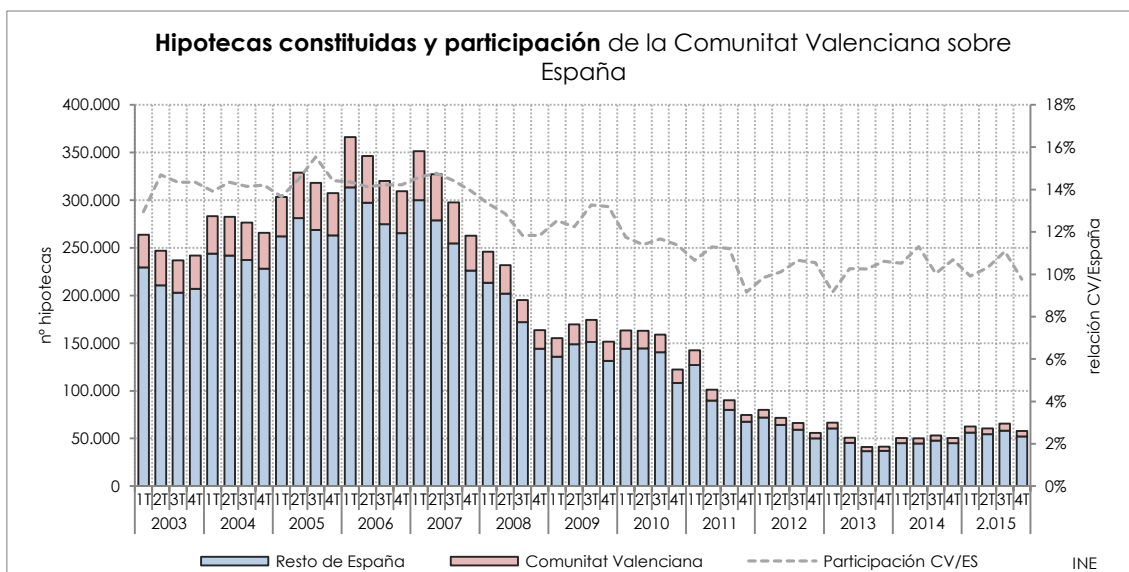
La estadística que publica mensualmente el INE, proporciona información sobre constituciones de hipotecas, es decir, sobre el número de nuevas hipotecas que se constituyen durante el período de referencia sobre viviendas, así como el importe de los nuevos créditos hipotecarios correspondientes a dichas 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 registraron un mayor número de hipotecas por cada mil habitantes fueron las Islas Baleares y País Vasco (1,7 hipotecas por cada 1.000 habitantes). La Comunitat Valenciana se sitúa en 1,2 hipotecas constituidas por cada 1.000 habitantes.

En cambio, las Comunidades con valores igual o inferior a 1 hipoteca por cada 1.000 habitantes fueron Asturias (1), Castilla la Mancha (1), Extremadura (1) y Castilla y León (0,9).

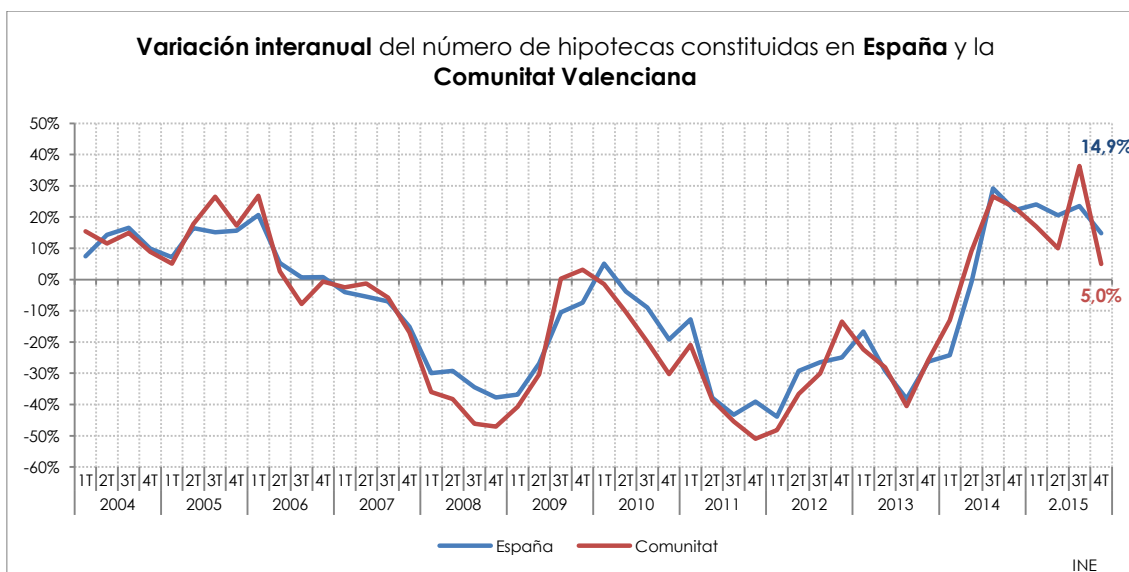
## España y Comunitat Valenciana

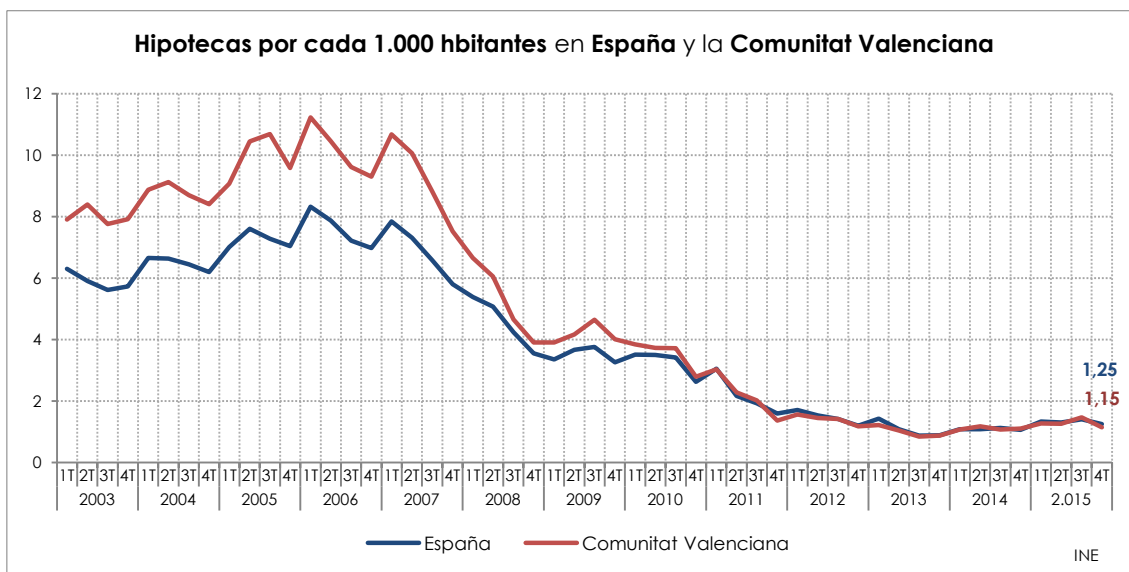


Durante el cuarto trimestre de 2015, se concedieron en España 57.954 préstamos para la adquisición de vivienda, un **14,9% más que en el mismo trimestre del año pasado**. En comparación con el **trimestre anterior** se ha registrado un **descenso del 11,6%**.

Por lo que respecta a la **Comunitat Valenciana**, se alcanzaron **5.660 nuevas hipotecas, cifra superior en un 5% a la del trimestre de 2014**. Sin embargo, en relación al **trimestre anterior** registraron un intenso **descenso del 25,2%**.

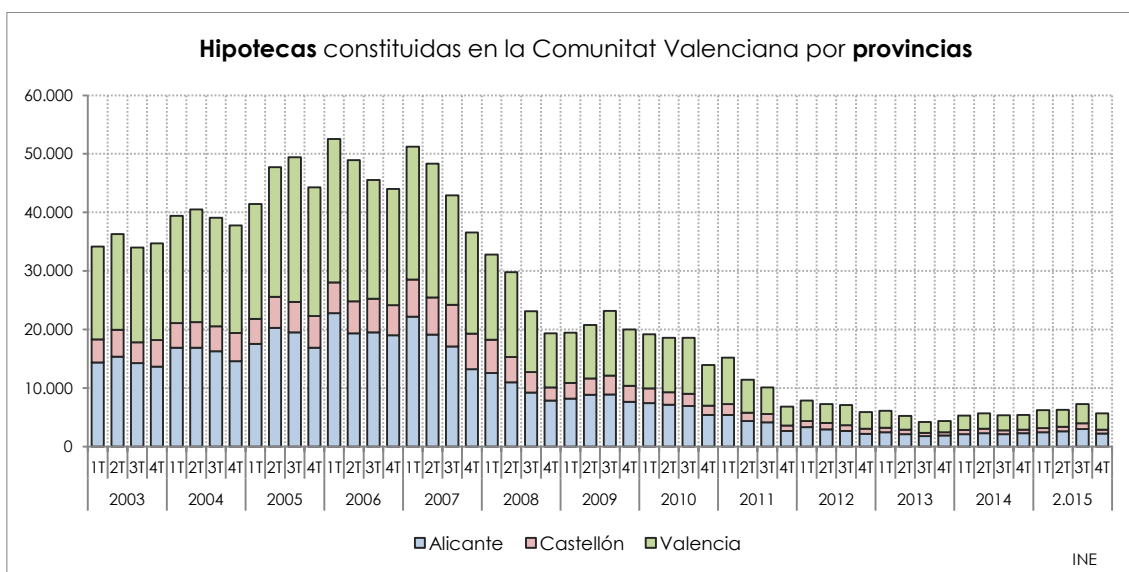
Por otro lado, las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana representan, en el periodo de referencia, **el 9,8% del total nacional**.





El ratio de las hipotecas constituidas por cada mil habitantes presentó, en el cuarto trimestre de 2015, **1,25 hipotecas por cada mil habitantes** en España y **1,15 en la Comunitat Valenciana**.

## Provincias



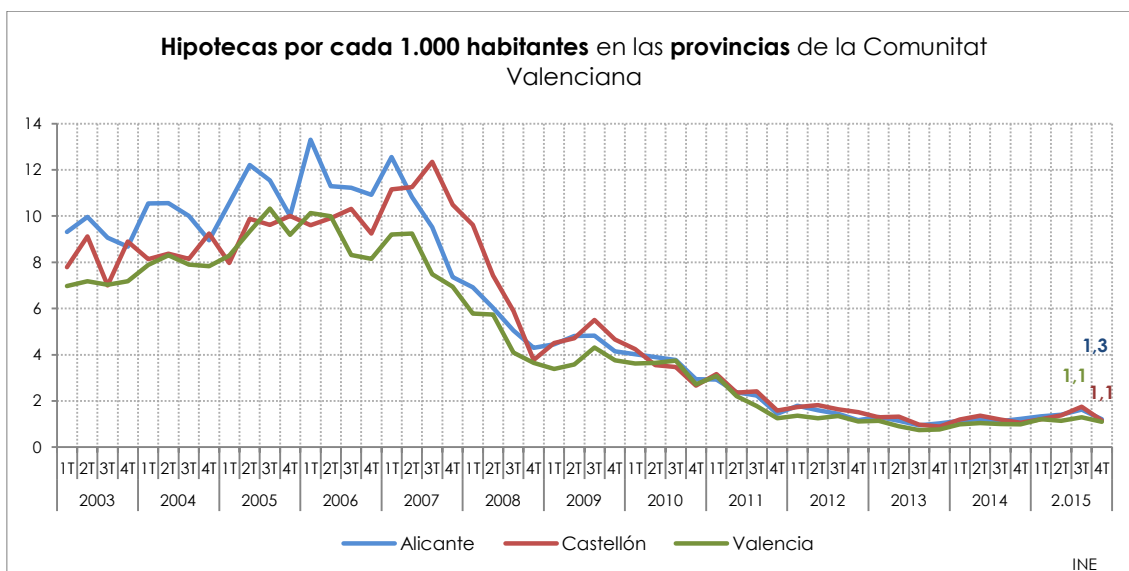
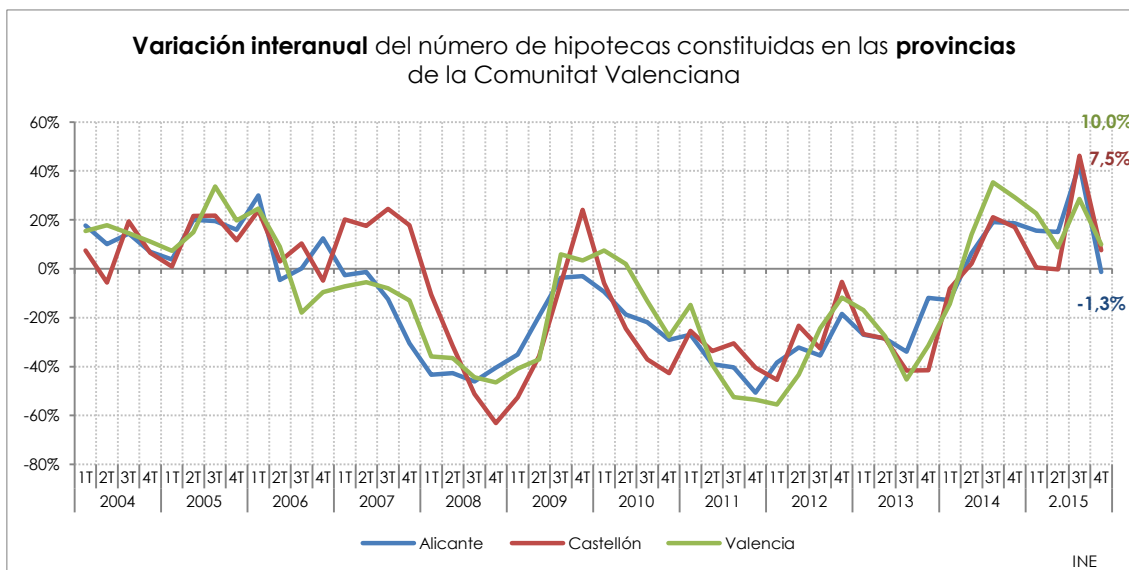
En referencia a las provincias de la Comunitat Valenciana los datos son los siguientes.

La provincia de **Alicante** alcanzó, en el cuarto trimestre de 2015, **2.243 hipotecas** constituidas, 775 menos que el trimestre precedente y un 1,3% inferior que el cuarto trimestre de 2014. Alicante englobaba el 39,6% del total de hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana.

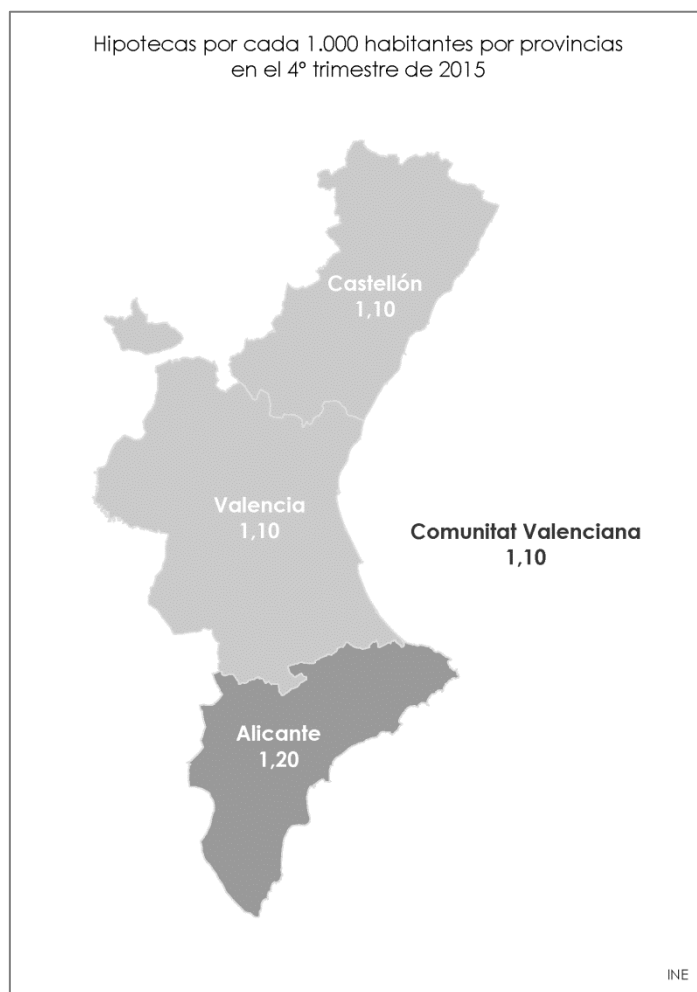
**Castellón** contabilizó un total de **657 hipotecas**, 343 menos que el tercer trimestre de 2015. Se registró una variación anual del 7,5% y en referencia al trimestre anterior se anotó un

descenso del 34,3%. Por otro lado, el 11,6 % de las hipotecas de la Comunitat Valenciana correspondían a Castellón..

En la provincia de **Valencia** se apuntaron, en el cuarto trimestre de 2015, un total de **2.760 nuevas hipotecas** y desde el trimestre pasado registraron 511 hipotecas menos. En cuanto a la variación **anual aumentó un 7,5%** y la **trimestral disminuyó un 15,6%**. Por lo que respecta al total provincial respecto la Comunitat, en la provincia **se constituyeron el 48,8 % del total autonómico**. Valencia es la provincia con mayor peso relativo en el total de hipotecas de la Comunitat Valenciana.



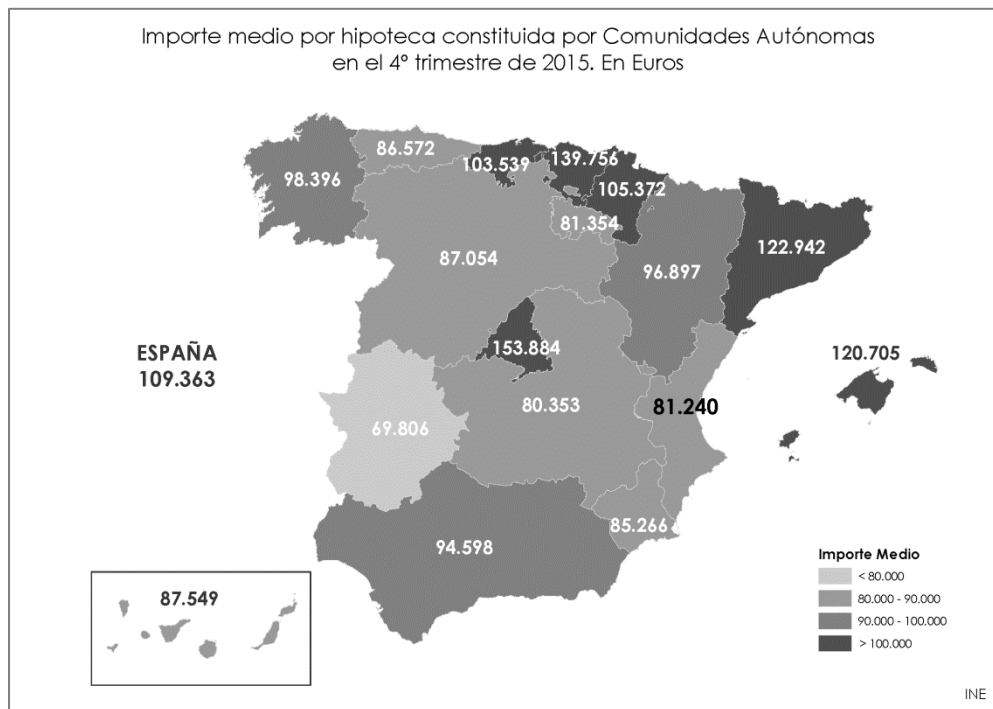
Por su parte, en la provincia de **Alicante se anotaron 1,3 hipotecas por cada mil habitantes**, y en **Castellón y Valencia, 1,1 hipotecas**, mostrando así una estabilización del ratio desde el año 2013.



**Alicante** es la **provincia** que más hipotecas por cada 1.000 habitantes se han **constituido**, siendo su valor de 1,2, en el cuarto trimestre de 2015. Castellón y Valencia presentan ambas un valor de 1,1 hipotecas constituidas por cada 1.000 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 cuarto trimestre de 2015.



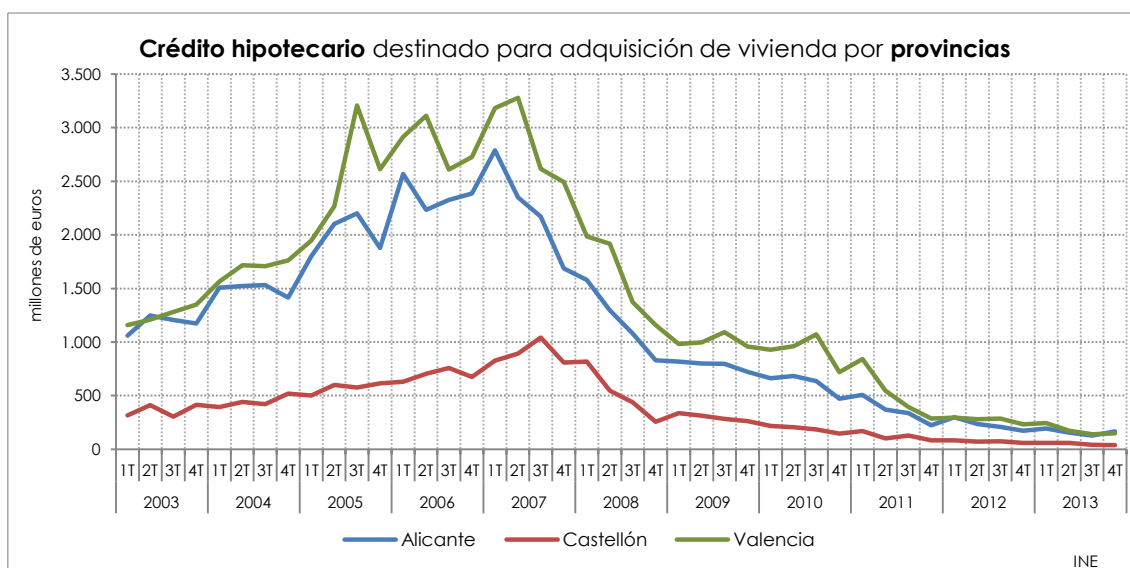
Las comunidades con mayor importe medio por hipoteca registradas durante el último trimestre del año 2015 fueron, Madrid (153.884,34 euros), el País Vasco (139.755,84), Cataluña (122.941,71) y las Islas Baleares (120.705,13). Todas éstas presentaron valores superiores al de la media nacional (109.362,87).

Las Comunidades que menor importe medio presentaron fueron Extremadura (69.806,17 euros), Castilla la Mancha (80.352,55) y la Comunitat Valenciana (81.239,93). El resto se situaba en valores comprendidos entre 81.300 y 110.000 euros.





## Provincias

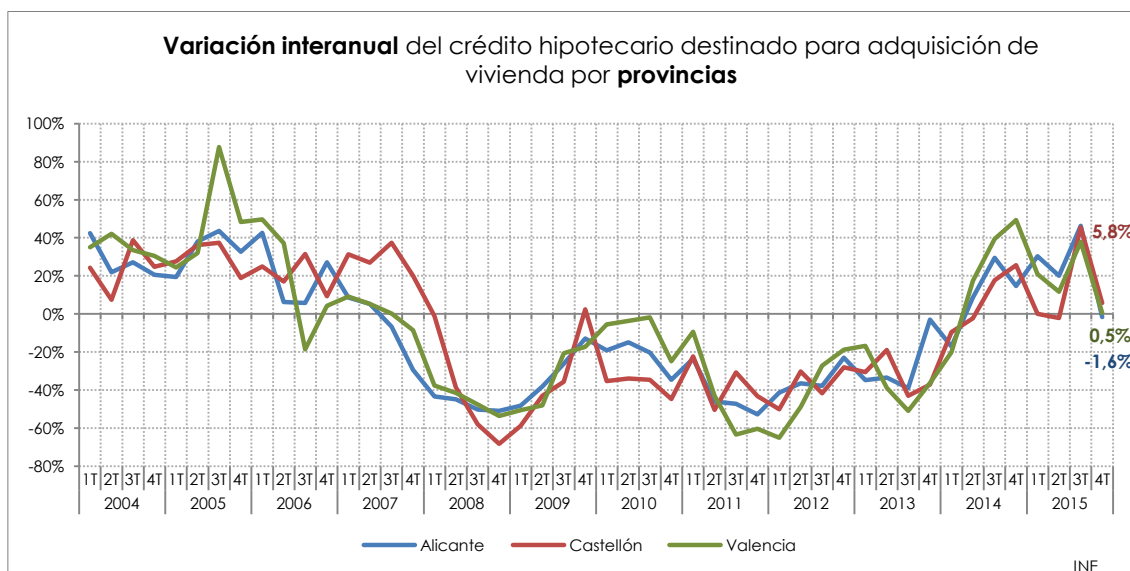


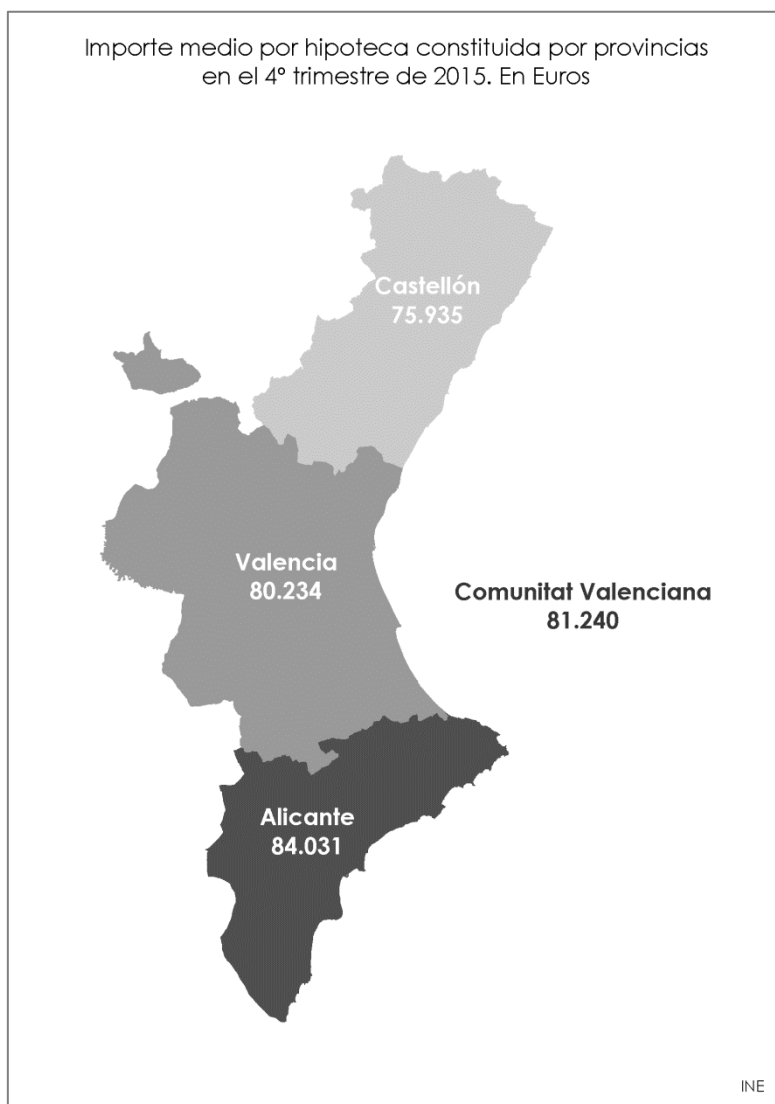
Territorializando los datos tenemos que:

En la provincia de **Alicante**, el capital prestado para la constitución de hipotecas sobre viviendas fue de **188,482 millones** de euros, lo que representa un **41% del total autonómico**. Por su parte, la variación **anual** anota un **descenso de -1,6%**, y en referencia **al trimestre anterior** un **-22,1%**.

En **Castellón**, el crédito hipotecario alcanza los **49,889 millones** de euros, lo que representa un **10,8% del total de la Comunitat**. La provincia registra así una **variación anual positiva del 5,8%** y una **variación trimestral negativa de -31,7%**.

Por lo que respecta a la provincia de **Valencia**, en el tercer trimestre de 2015 se contabiliza un total de **221,447 millones de euros**, un **48,2% del total autonómico** y el **3,5% del total nacional**. En relación al mismo periodo del año 2014, el crédito analizado **aumenta un 0,5%** y en relación **al trimestre anterior** representa **una disminución del -18,2%**.





Por **provincias**, el **importe medio por hipoteca** constituida en la provincia de **Alicante** alcanzó los **84.031 euros**, un 7,9% más que el mismo trimestre del año precedente.

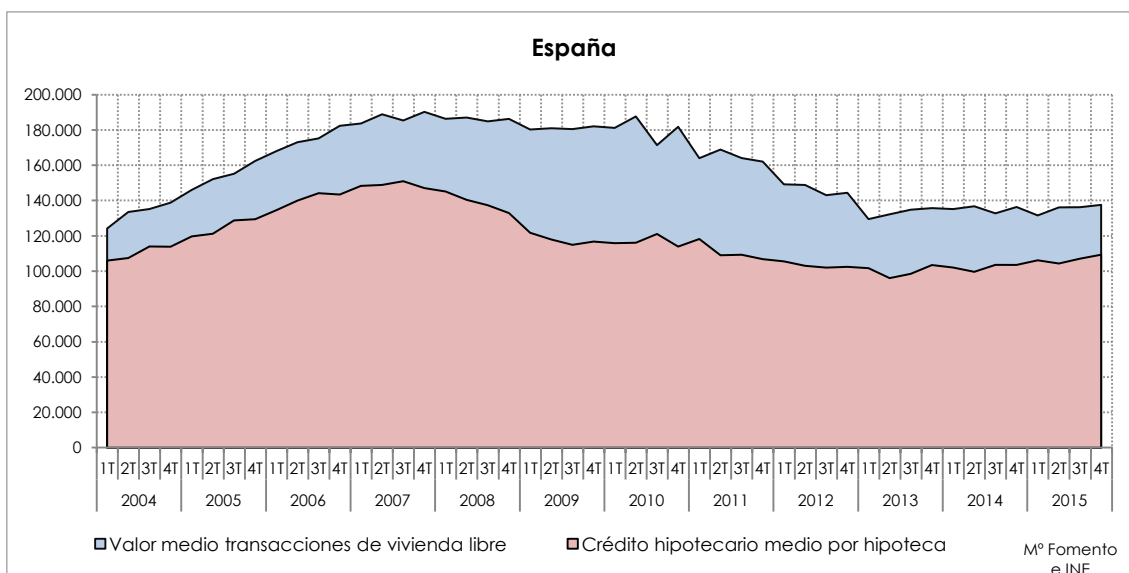
En **Castellón**, el importe fue de **75.935 euros**, lo que significa un incremento de un 4,2% interanual.

Mientras Alicante y Castellón aumentaron el importe medio por hipoteca, Valencia disminuyó un 3,1% alcanzando la cifra de **80.234 euros**.

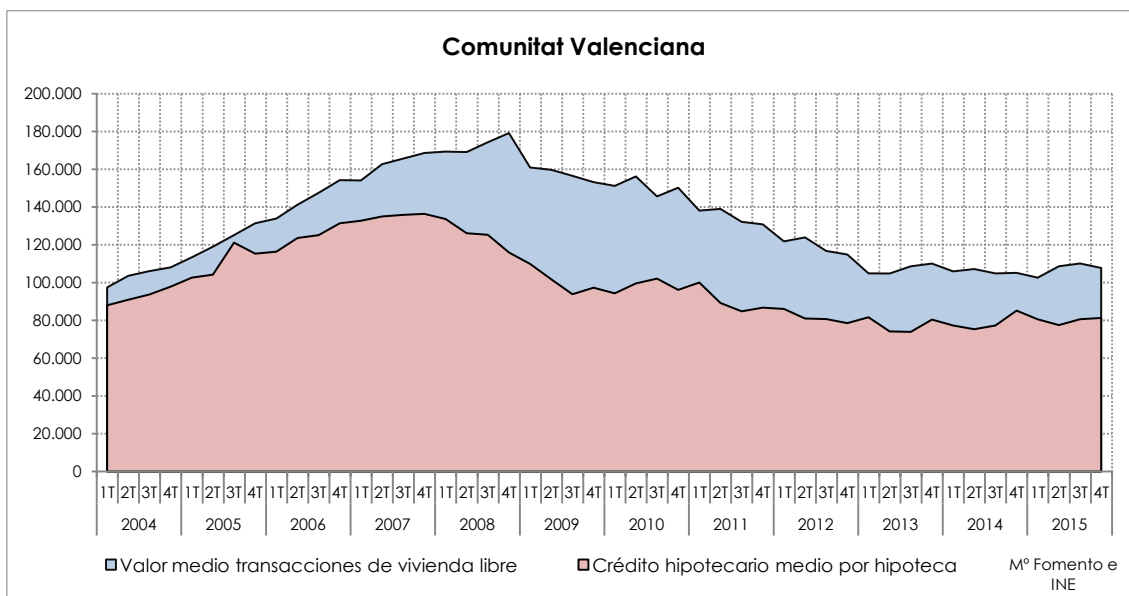
### 4.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (RPV)

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.

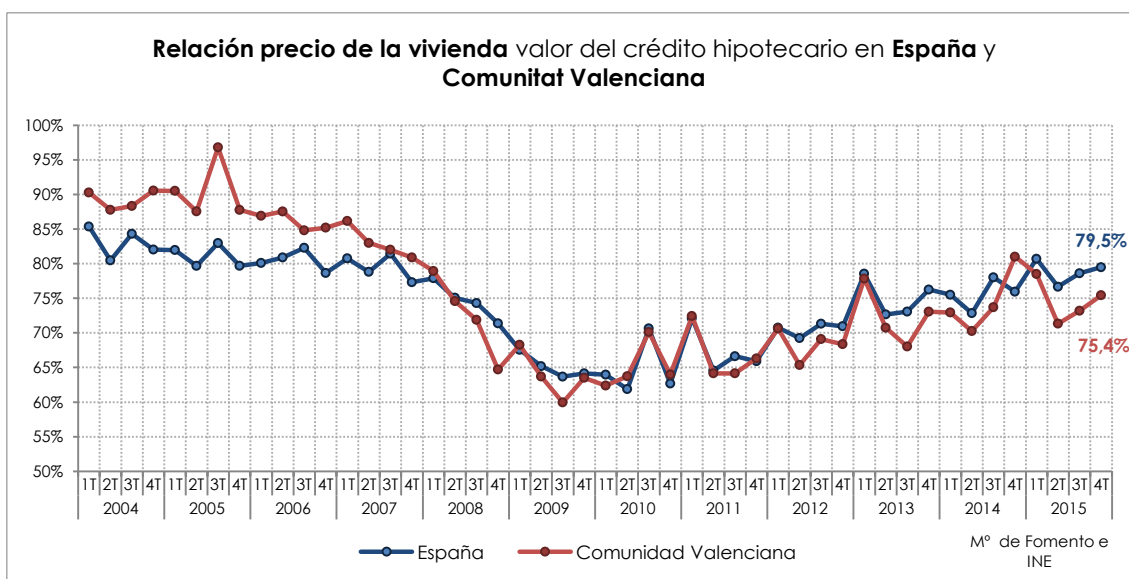
#### España y Comunitat Valenciana



Por lo que respecta al **territorio nacional**, se registró en el cuarto trimestre de 2015 un **valor medio de compraventa de vivienda de 137.603,1 euros** frente a los **109.362,9 euros de media por hipoteca constituida**. La financiación media alcanzó pues, el 79,5% del coste medio por compraventa.

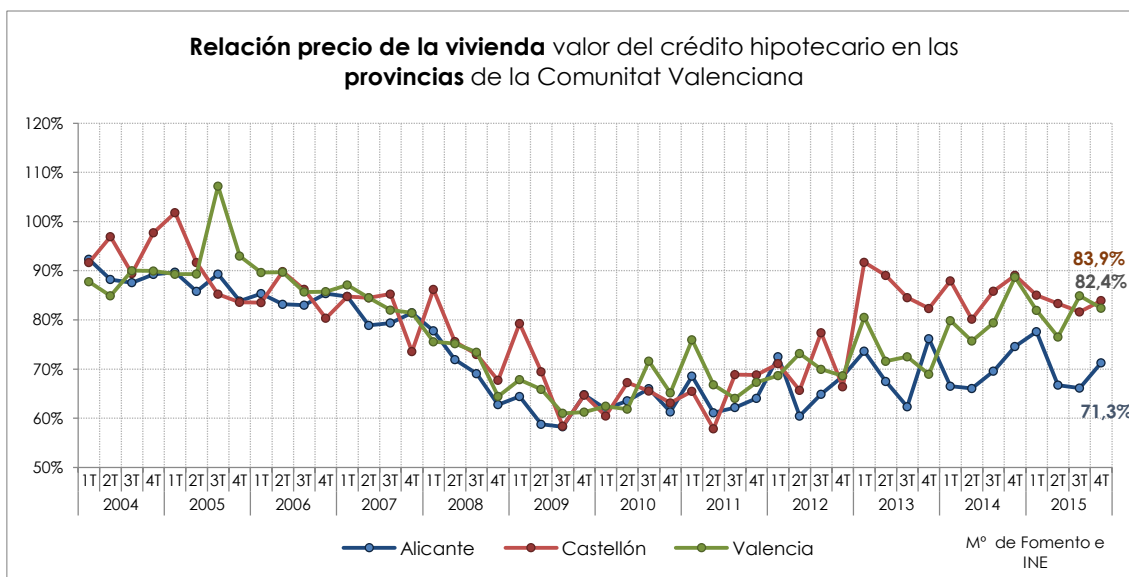


Por su parte, **la Comunitat Valenciana** registró un **valor** medio por **compraventa** escriturada de **107.694,5 euros** mientras que el **crédito** hipotecario medio por hipoteca constituida alcanzaba los **81.239,9 euros**, un 75,4% del valor total de la vivienda.



**El RPV** (relación precio de la vivienda y valor de la hipoteca) **en España** se situaba, en el cuarto trimestre de 2015, en el **79,5%** y el **75,4%** en la **Comunitat Valenciana**. En relación al dato precedente dicha relación asciende 0,9 puntos porcentuales en España, frente a los 2,2 en la Comunitat Valenciana.

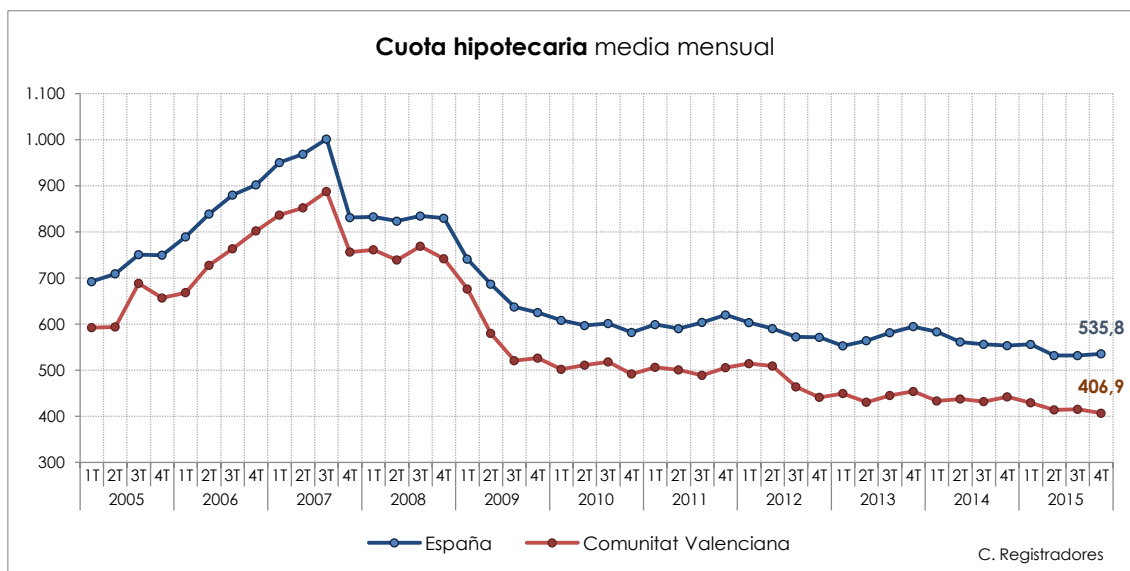
## Provincias



Por provincias, la provincia de **Alicante** se situó en el **71,3%** del valor de la vivienda, frente al **82,4%** registrado en la provincia de **Valencia** y del **83,9%** en la de **Castellón**. Se anotaron caídas anuales en las tres provincias siendo los valores de -3,3% para Alicante, -5,1% en Castellón y -6,3% en Valencia. Las variaciones respecto al mismo trimestre del año anterior fueron: 5,1% (Alicante), 2,3% (Castellón) y -2,5% (Valencia).

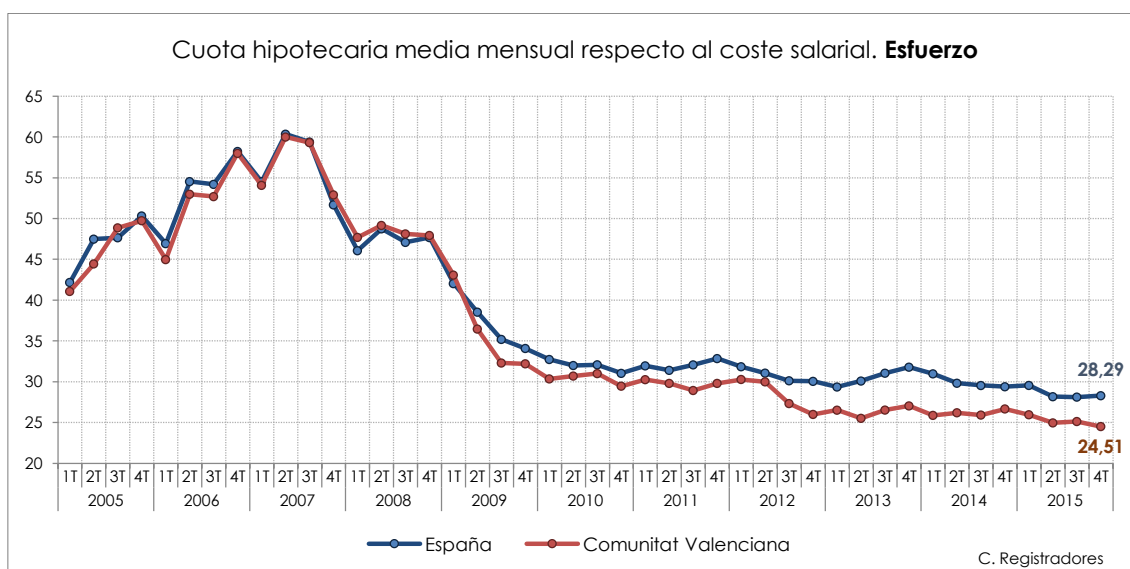
## 4.4 Indicadores de accesibilidad

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.



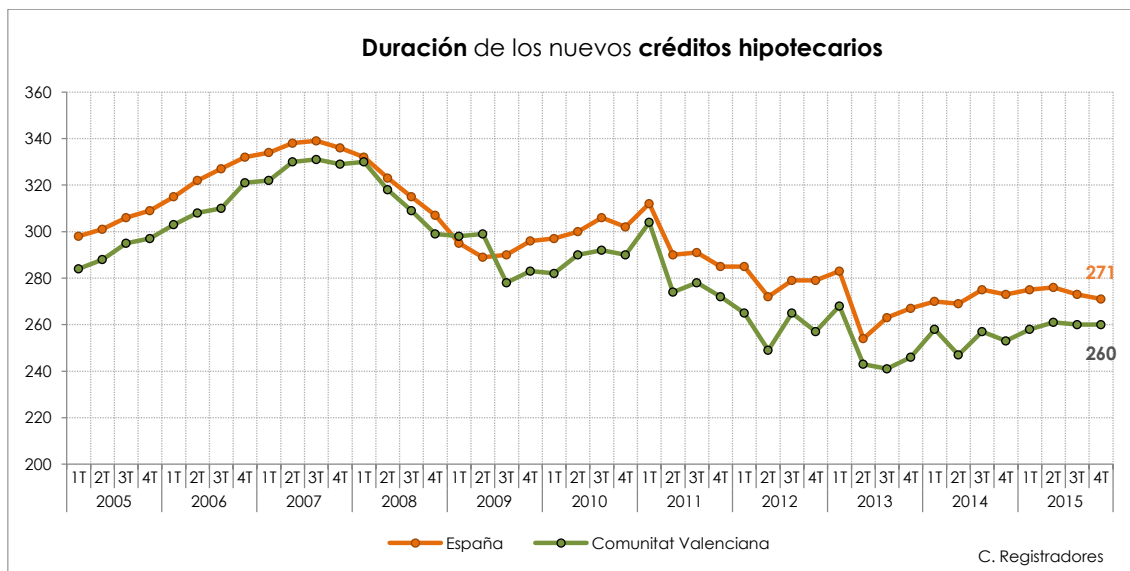
La cuota hipotecaria mensual media alcanzó un resultado para el cuarto trimestre de 2015 de **535,8 euros en España**. En relación al mismo periodo del año precedente la cuota se abarató un **3,2%**, mientras que la variación trimestral un **0,7%**.

En la **Comunitat Valenciana**, se situó en **406,9 euros** (128,9 euros mensuales más barata que la media nacional). En cuanto a la **variación anual** registrada en el cuarto trimestre de 2015, se abarató un **8%**, mientras que en la relación **al trimestre anterior** la cuota media mensual **descendió un 2%**.



En cuanto a la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial que registra trimestralmente el Colegio de Registradores, se alcanzó en **España el 28,29%** de los ingresos mensuales frente al 28,12% 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, anotó un esfuerzo en términos salariales del **24,51%** en el cuarto trimestre de 2015 frente al 25,13% 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 cuarto trimestre de 2015 los **271 meses (unos 22 años y 5 meses)** registrando una variación anual y trimestral negativa del **0,7%**.

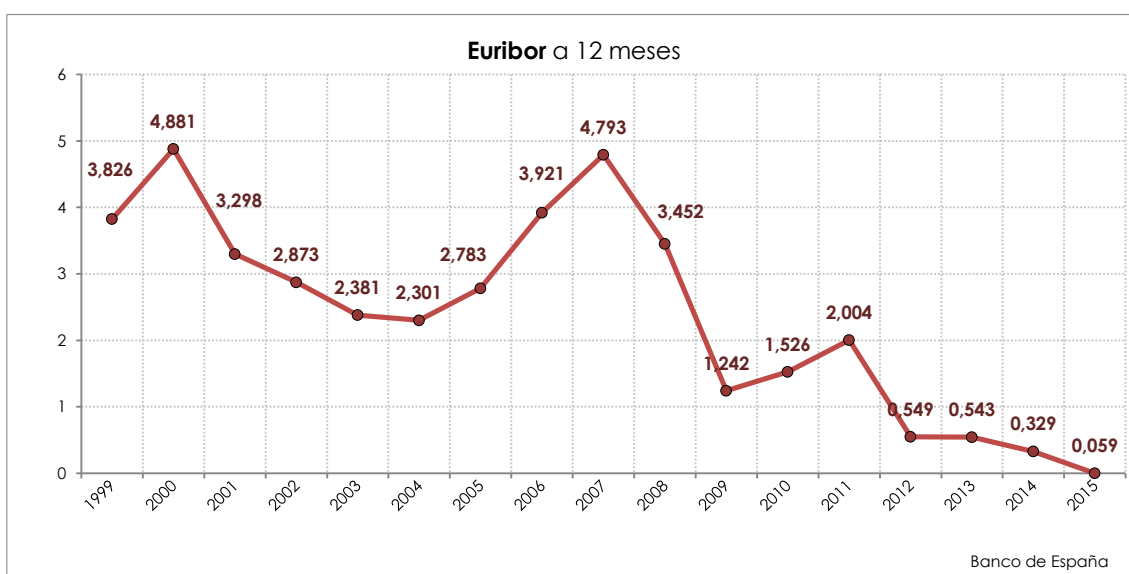
Con respecto al dato autonómico de la **Comunitat Valenciana**, se registraron unos plazos de contratación de **260 meses (21 años y medio)**, lo que representó un **incremento anual del 2,8%**. En relación al **trimestre anterior** los plazos **no variaron**.

La Comunitat continúa situándose en **quinta posición** en el ranking de las comunidades autónomas que disponen de **plazos de contratación más reducidos**. Destacar que, en el cuarto trimestre de 2015 los plazos de las hipotecas constituidas por bancos y cajas suponían 265 meses de contratación (22 años) y las constituidas por otras entidades financieras 223 meses (unos 18 años y medio).

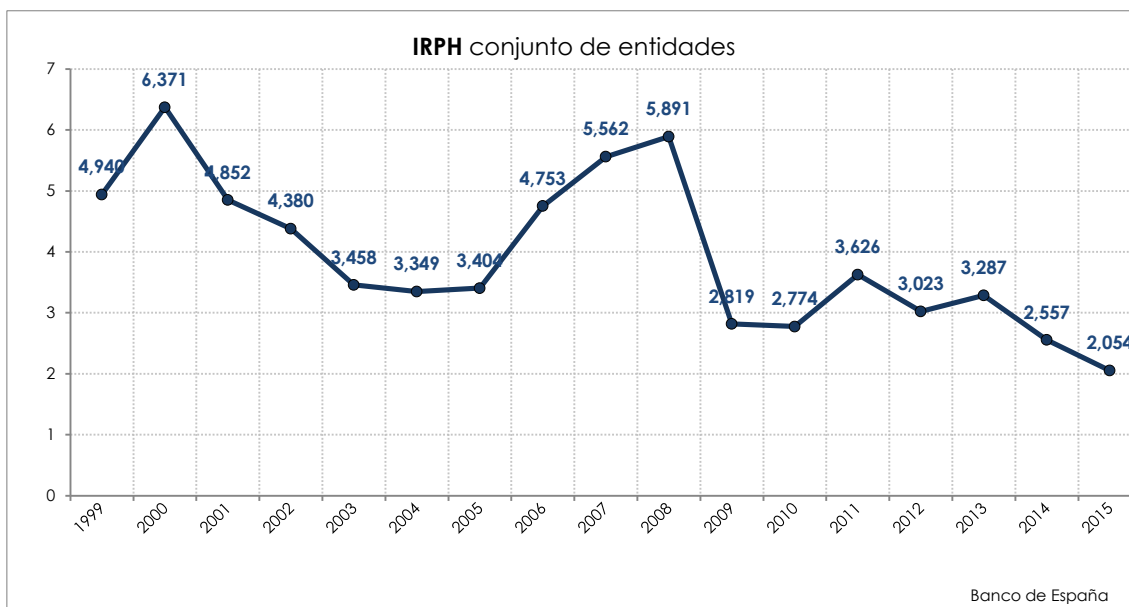


## 4.5 Euribor e IRPH

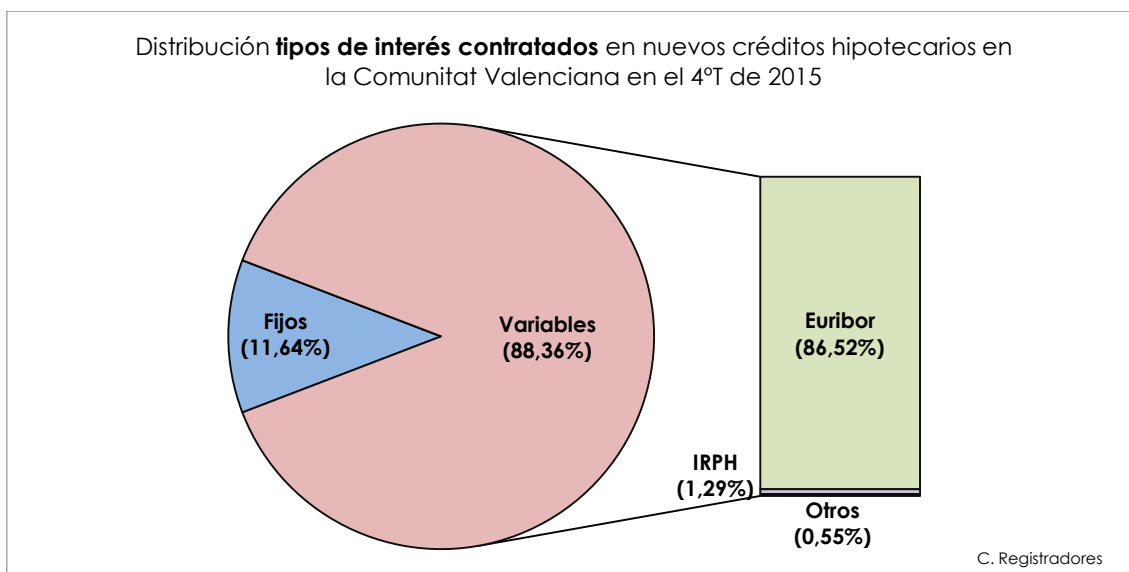
El Euribor, índice al que están referenciadas las hipotecas constituidas, está calculado por la Federación Bancaria Europea con los datos de las principales entidades financieras de la Zona Euro siguiendo con la tendencia a la baja desde el año 2007, situándose ya muy cerca de cero. Por otro lado el 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 situaba en **el 0,059** en el mes de diciembre de 2015, frente al 0,329 que se anotó a finales de 2014. Esta cotización media mensual registraba dos milésimas menos que el valor medio de noviembre y 0,27 puntos por debajo de su valor en diciembre de 2014.



Por su parte el Índice de Referencia del Préstamos hipotecario (**IRPH**) llega en diciembre de 2015 al **2,054%**, cinco 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 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 **11,64%** de éstas se referencian **con tipos fijos**, mientras que el **88,36% restante sobre tipos variables**. Por su parte, dentro de los tipos de interés variables, el **86,52%** de las hipotecas han sido referenciadas con el **Euribor**, el **1,29% con el IRPH** y el **0,55%** 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 cuarto trimestre de 2015, se cifra en 57.954. El indicador aumentó un 14,9% en comparación con el mismo período de 2014. En la Comunitat Valenciana, se registraron el 9,8% de las hipotecas totales nacionales, anotando 5.660 hipotecas constituidas, un 5% interanual más. Se alcanzó así, la cifra de 1,2 hipotecas por cada mil habitantes en España y de 1,1 en la Comunitat Valenciana.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida en la Comunitat Valenciana se registraba un valor medio de 81.239,93 euros. El crédito total destinado para la constitución de hipotecas sobre vivienda alcanzó en el territorio nacional los 6.338 millones de euros. Un 7,3% (459,18 millones de euros) se constituyó en la Comunitat Valenciana. La variación anual del crédito hipotecario constituyó incrementos del 21,3% y 0,2% respectivamente.
- Por otro lado, el valor de la hipoteca constituida alcanzaba en España el 79,5% del coste medio de la compraventa de la hipoteca, frente el 75,4% del valor de la vivienda en la Comunitat Valenciana.
- La cuota hipotecaria media mensual alcanzó en España los 535,8 euros, mientras que en la Comunitat Valenciana, 406,9 euros en el cuarto trimestre de 2015. Dichas cifras suponen un descenso de la cuota del 3,2% anual en España y del 8% en la Comunitat.
- El esfuerzo en términos salariales del pago de la cuota hipotecaria media alcanzaba el 28,29% en España y el 24,51% en la Comunitat Valenciana.
- En cuanto a la duración de los créditos hipotecarios se alcanzaba en España los 271 meses (22 años y 5 meses) frente a los 260 (21 años y medio) en la Comunitat Valenciana. En España se registró una variación anual negativa de 0,7%, mientras que en la Comunitat Valenciana no mostró variación alguna.
- Por último el Euribor sigue marcando valores mínimos y se situó en diciembre de 2015 en el 0,059%, por su parte, el Índice de referencia de los préstamos hipotecarios (IRPH) se encontraba en el mismo mes en el 2,054%.

### PROVINCIAS

- En el cuarto trimestre de 2015, en Alicante se registraron 2.243 hipotecas, disminuyendo un 1,3% en comparación con el mismo periodo de 2014. Castellón anotó un total de 657 hipotecas, lo que representó un incremento del 7,5% anual. Por su parte, Valencia registró 2.760 hipotecas constituidas, incrementando desde el mismo periodo de 2014 un 10%.
- En cuanto a la concentración de la demanda, conviene resaltar que Alicante concentraba el 39,6% de las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana, frente al 11,6% que se constituye en Castellón y el 48,8% en la provincia de Valencia.

- Por otro lado, Alicante anotó, en el cuarto trimestre, un total de 1,2 hipotecas por cada mil habitantes frente a 1,1 que se dio en Castellón y Valencia.
- El importe total en operaciones garantizadas correspondientes a hipotecas constituidas sobre vivienda alcanzó en la provincia de Alicante los 188,4 millones de euros registrando una variación anual negativa del -1,6%. Castellón anotó 49,8 millones de euros y una variación anual positiva del 5,8%. Por su parte Valencia, sumó un valor de 221,5 millones de euros, un 0,5% más en comparación al mismo periodo de 2014.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida, conviene resaltar que Alicante obtuvo un resultado de 84.031,2 euros, Castellón de 75.934,6 euros y Valencia de 80.234,4 euros.
- La relación precio de la vivienda-valor de la hipoteca alcanzó en la provincia de Alicante el 71,3%, frente al 83,9% que registra Castellón y el 82,4% Valencia.