

# **BLOQUE 4**

## **MERCADO FINANCIERO E HIPOTECARIO**

DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE, REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA

**Segundo trimestre 2015**

## Indice

---

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

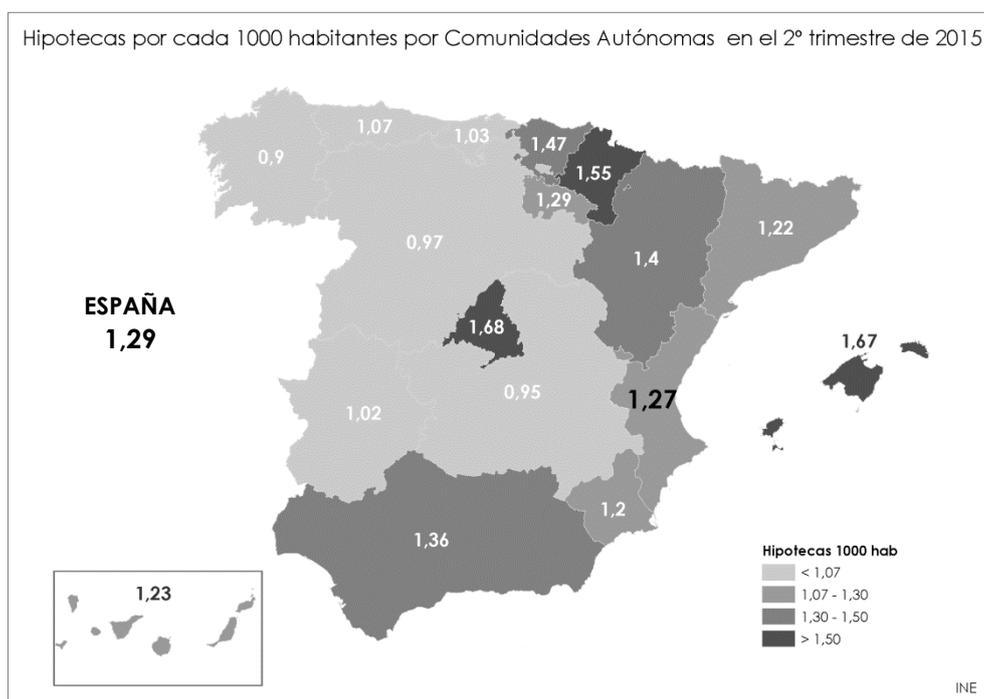
4.1 Hipotecas constituidas sobre viviendas.....	2
España y Comunitat Valenciana .....	3
Provincias.....	4
4.2 Importe medio por hipoteca constituida y crédito hipotecario sobre viviendas.....	7
España y Comunitat Valenciana .....	8
Provincias.....	9
4.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (RPV) .....	11
España y Comunitat Valenciana .....	11
Provincias.....	13
4.4 Indicadores de accesibilidad .....	13
4.5 Euribor e IRPH .....	15
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 caídas inmobiliarias con el mercado financiero, pues cómo 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 periodo 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.



Con respecto al mapa territorializado por comunidades autónomas del **número de hipotecas constituidas por cada 1.000 habitantes en el segundo trimestre de 2015** se concentra en **mayor** medida en la vertiente mediterránea, **Madrid (1,68)**, **Navarra (1,55)**, **País Vasco (1,47)**, **La Rioja (1,29)** y **Aragón (1,4)**. La Comunitat Valenciana se sitúa en 1,27 hipotecas por cada mil habitantes y se sitúa en séptimo lugar.

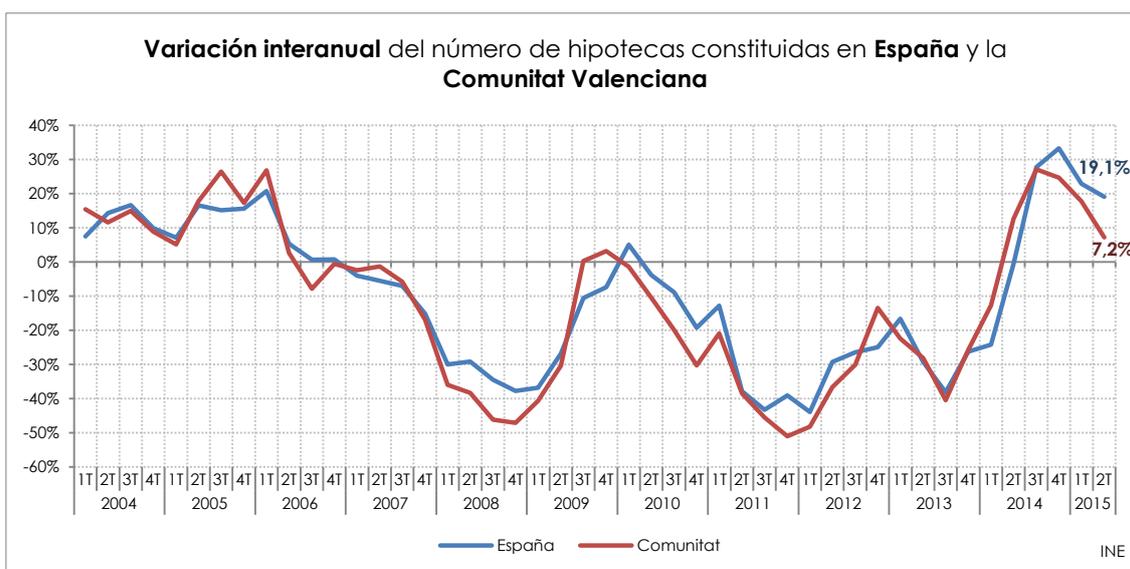
Por su parte, entre las comunidades que constituyeron en **menor** grado hipotecas sobre viviendas son, **Galicia** (0,9), **Castilla-La Mancha** (0,95), **Castilla y León** (0,97), **Extremadura** (1,02), **Asturias** (1,07) y **Cantabria** (1,03).

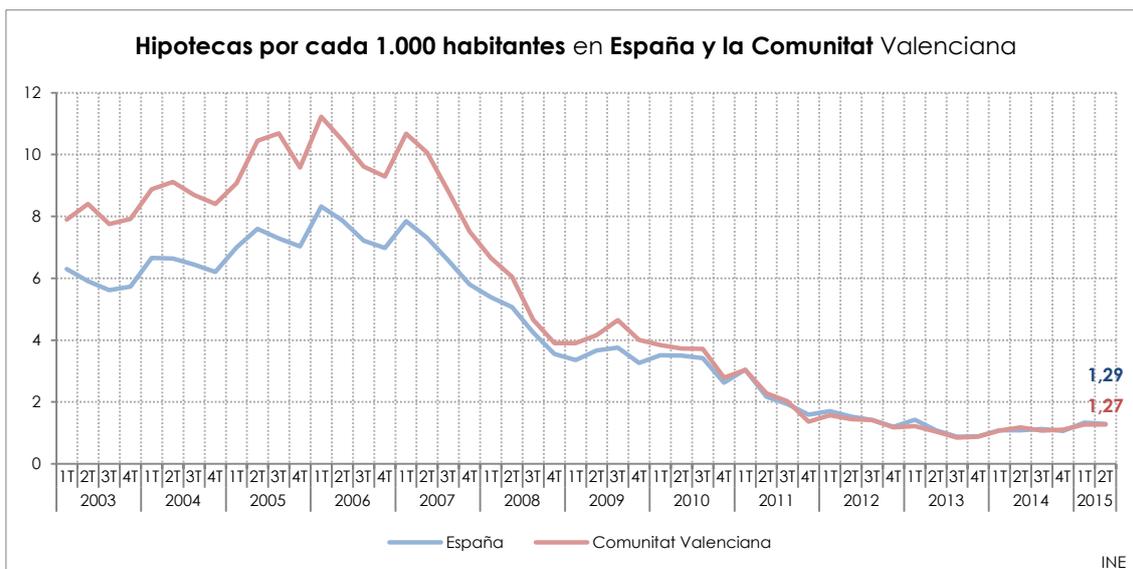
### España y Comunitat Valenciana



El número de hipotecas constituidas sobre viviendas en **España** se ha situado en las **60.043**, **aumentando** así un **19,1%** respecto al mismo trimestre del año pasado y en comparación con el **trimestre anterior** se ha registrado **una caída del 3,2%**.

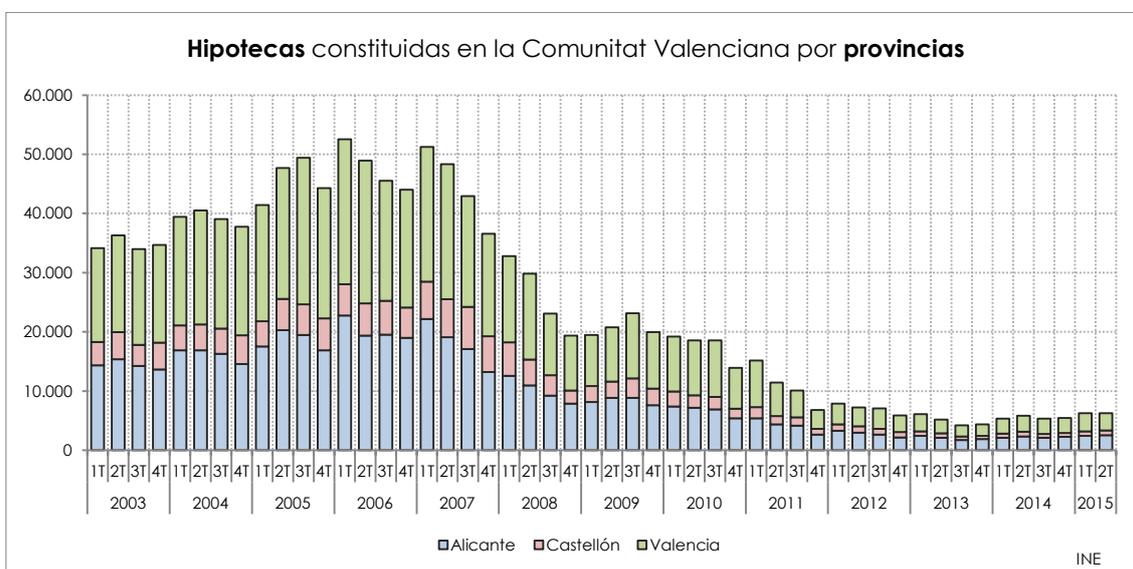
Por lo que respecta a la **Comunitat Valenciana**, se llega en el segundo trimestre de 2015 a las **6.283 nuevas hipotecas**, anotando así una variación anual positiva del **7,2%** y en relación al trimestre anterior un aumento del **0,2%**. Por otro lado, las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana representan, en el periodo de referencia, **el 10,5% del total nacional**.





Por su parte, el ratio de las hipotecas constituidas por cada mil habitantes continúa, en el segundo trimestre de 2015, estabilizado en torno a **1,29 hipotecas por cada mil habitantes** en España y **1,27 en la Comunitat**.

## Provincias



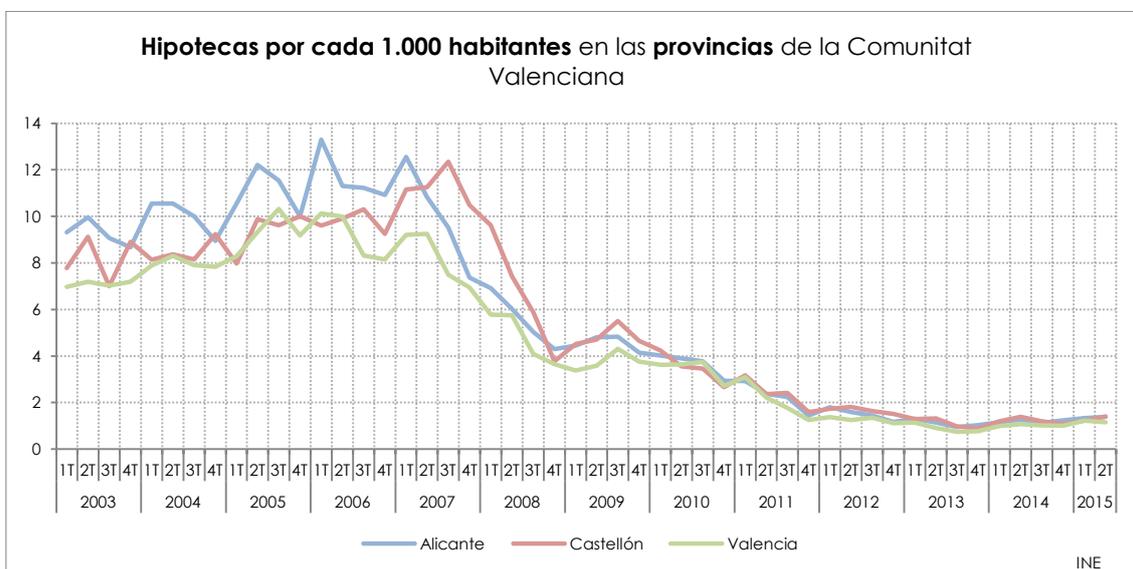
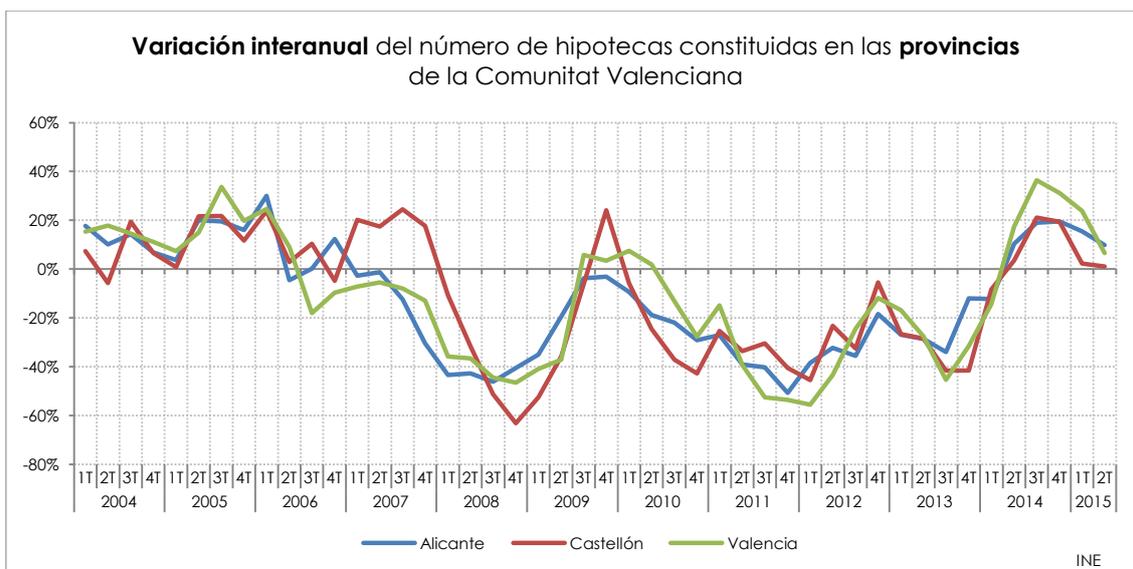
En referencia a las provincias de la Comunitat Valenciana los datos son los siguientes.

La provincia de **Alicante** registra, en el periodo de referencia, **2.571 hipotecas** constituidas, 108 más que el trimestre precedente. La **variación anual** en la provincia ha anotado un **incremento del 9,9%**, mientras que la **trimestral** refleja un **aumento del 4,4%**. Por su parte, Alicante reúne el **40,9% del total autonómico** y el 4,3% del total nacional.

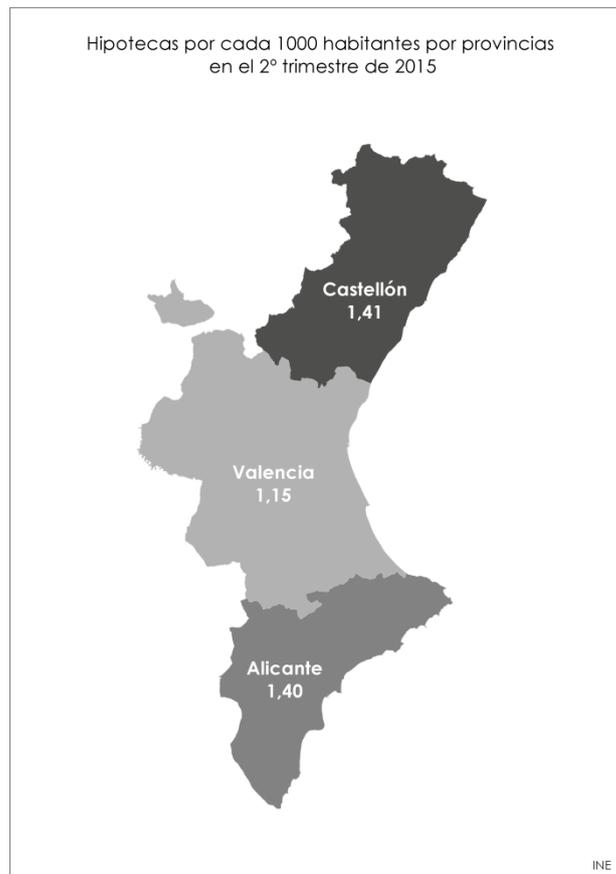
**Castellón** anota un total de **808 hipotecas**, 101 más que el primer trimestre de 2015. Se registra una **variación anual del 1,1%** y en referencia al **trimestre anterior** anota un aumento del

**14,3%**. Por otro lado, la provincia de Castellón **concentra el 12,9% del total autonómico** y el 1,3% del total nacional.

En la provincia de **Valencia** se apuntan, en el segundo trimestre 2015, un total de **2.904 nuevas hipotecas** y desde el trimestre pasado registra 195 hipotecas menos. En cuanto a la variación **anual aumenta un 6,6%** y **la trimestral cae un 6,3%**. Por lo que respecta al total provincial respecto la Comunitat, en la provincia **se constituyen el 46,2% del total autonómico**, mientras que respecto al total nacional el ratio representa el 4,8%.



Por su parte, el **ratio de hipotecas por cada mil habitantes** anota en la provincia de **Alicante un 1,40**, en **Castellón 1,41** y **Valencia el 1,15**, mostrando así una estabilización del ratio desde el año 2013.

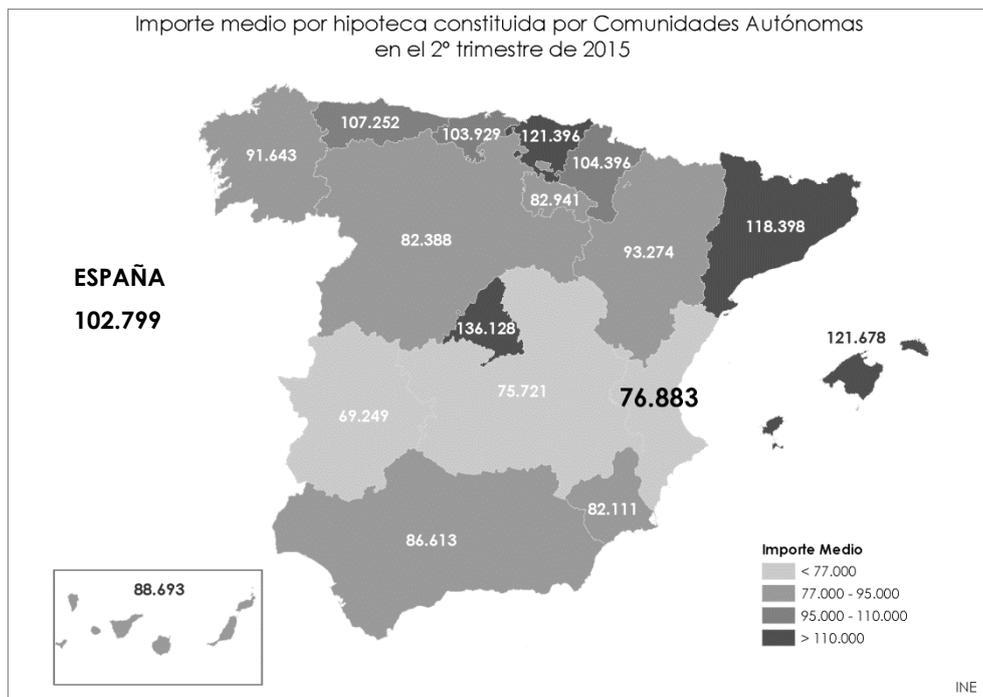


En cuanto a las **hipotecas por cada mil habitantes constituidas en las provincias valencianas**, se observa que **Castellón** ha sido en el **segundo trimestre de 2015**, la **provincia que más hipotecas ha constituido** en relación al número de habitantes (1,41). Le sigue la provincia de Alicante con 1,40 hipotecas por cada mil habitantes y por último la provincia de Valencia que constituye en el último dato disponible 1,15 hipotecas por cada mil habitantes.

De esta manera, el número de hipotecas por cada mil habitantes ha variado, en relación al semestre precedente. La provincia de Alicante que se situaba en primer lugar, pasa a la segunda posición en el primer trimestre de 2015, en su caso varía positivamente desde el semestre anterior (+0,06). Por otra parte, Castellón pasa a posicionarse en el primer lugar, sumando 0,18 hipotecas por cada mil habitantes más que el semestre pasado. Por su parte, la provincia de Valencia disminuye el número de hipotecas en relación a la población pasando de 1,23 a 1,15 hipotecas en el último dato disponible.

## 4.2 Importe medio por hipoteca constituida y crédito hipotecario sobre viviendas

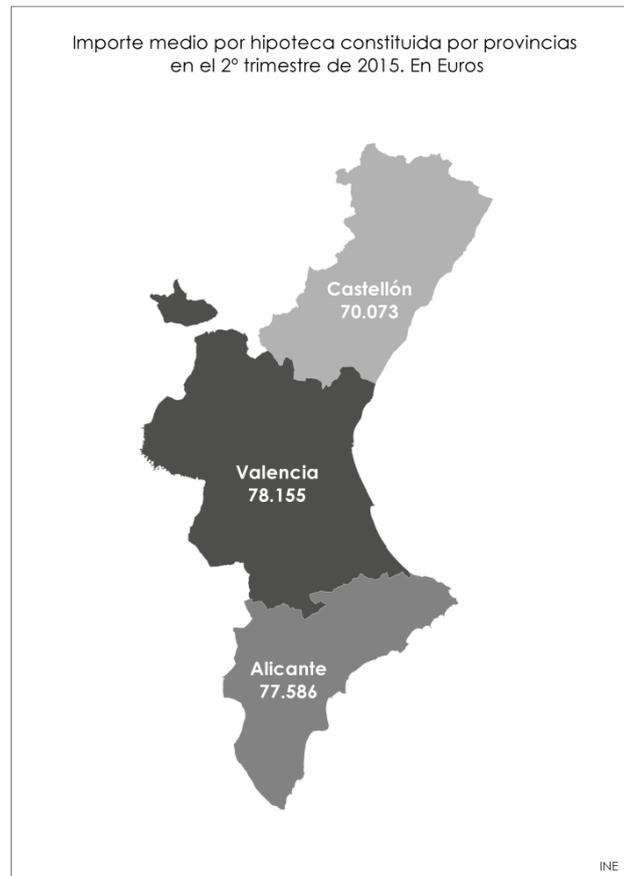
En primer lugar se muestran los datos referentes al importe medio por hipoteca constituida por comunidades autónomas a finales del segundo trimestre de 2015.



El importe medio por hipoteca constituida varía notablemente comparando los resultados entre el norte de la península y el sur. Situándose los importes más altos en las comunidades del norte de España. Entre las comunidades que contratan hipotecas con un importe medio superior están, Madrid (134.128 euros), País Vasco (121.396), Cataluña (118.398), Asturias (107.252) y Navarra (104.396). Los importes más reducidos han tenido lugar en Extremadura (69.249), Castilla-La Mancha (75.721) y la Comunitat Valenciana (76.883 euros)







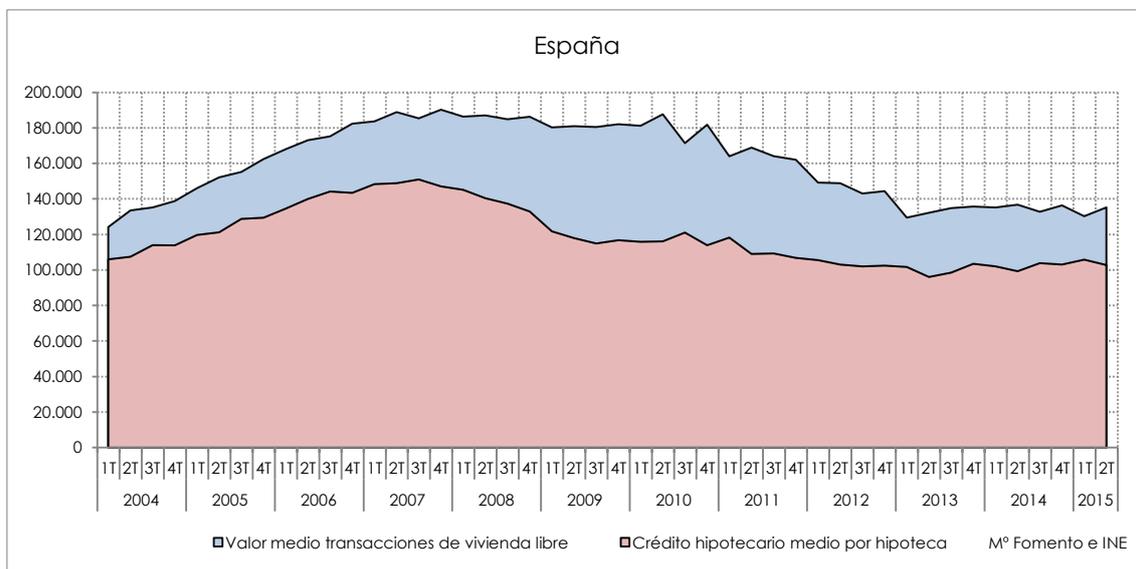
Por **provincias**, el **importe medio por hipoteca** constituida supera en la provincia de **Alicante** los **77.586 euros**, en la de **Valencia** los **78.155 euros**, frente a los **70.073 euros** que registra **Castellón**.

En relación al trimestre anterior sólo la provincia de valencia aumenta el importe medio pasando de 77.367 a 78.155 euros. Por el lado contrario, la provincia de Alicante muestra disminuciones del importe pasando de 82.952 euros a los 82.952, mientras que la de Castellón pasa de 75.682 a 70.073 euros.

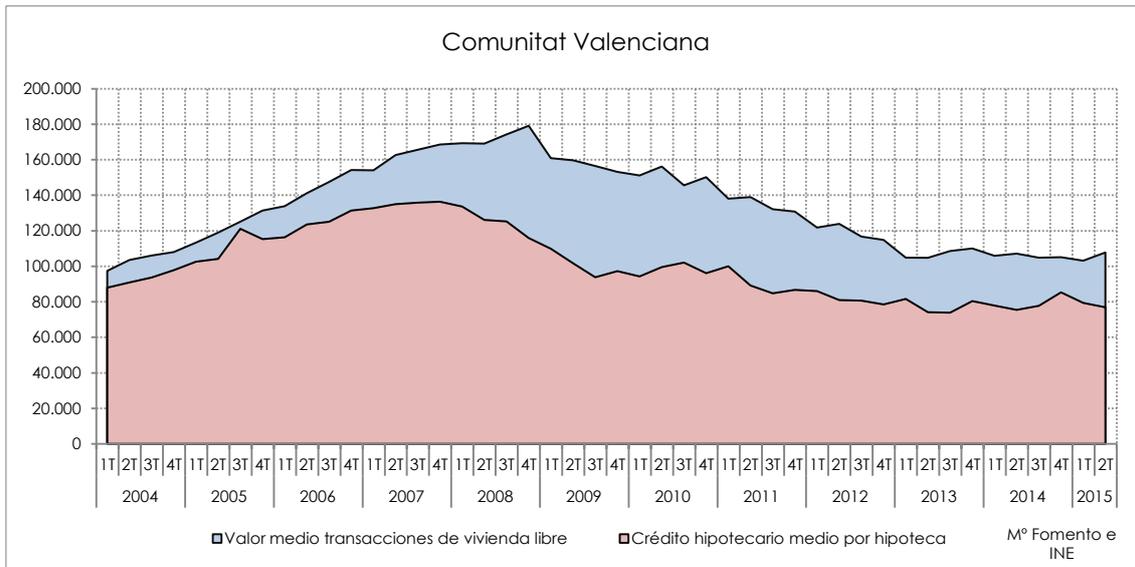
### 4.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (RPV)

En el apartado que sigue 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 fin es el de 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.

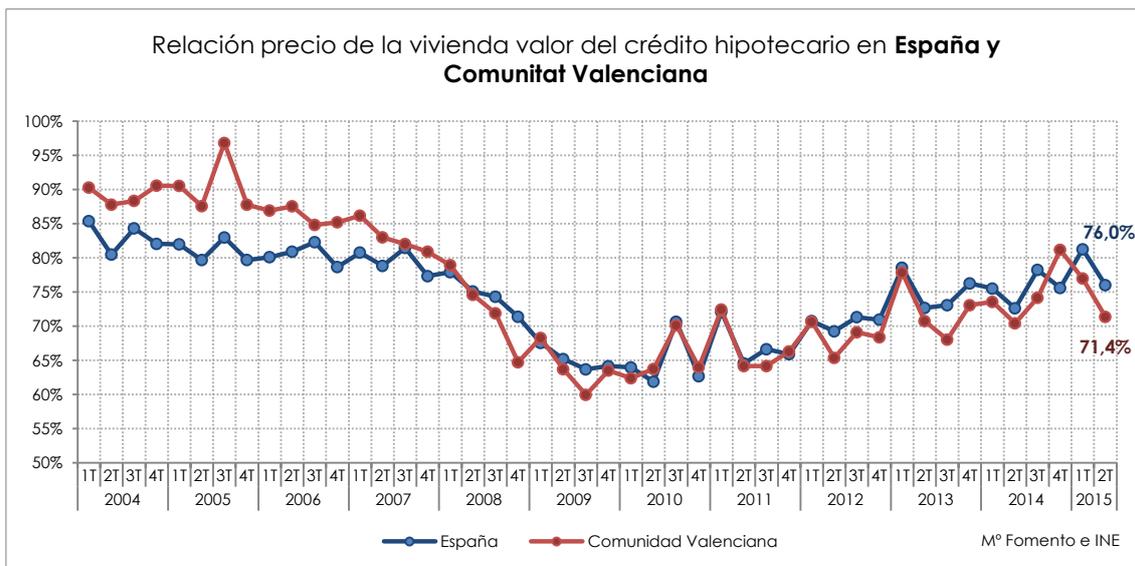
#### España y Comunitat Valenciana



Por lo que respecta al **territorio nacional**, se contabilizó en el segundo trimestre de 2015 un **valor medio de compraventa de vivienda de 135.273,20 euros**, frente a los **102.804 euros de media por hipoteca constituida**. La financiación media alcanza pues, el 76% del coste medio por compraventa.

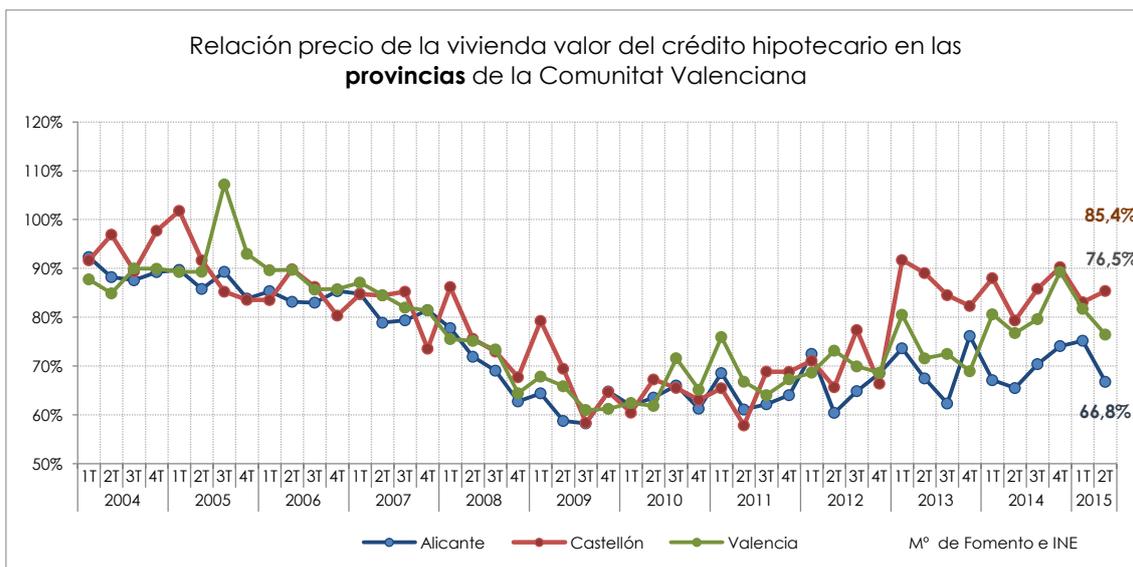


Por su parte, la **Comunitat Valenciana** registra un **valor** medio por **compraventa** escriturada de **107.746,20 euros** mientras que el **crédito** hipotecario medio por hipoteca constituida alcanza los **76.883 euros**, un 71,35% del valor total de la vivienda.



**El RPV** (relación precio de la vivienda y valor de la hipoteca) **en España** se sitúa, en el segundo trimestre de 2015, en el **76%** y el **71,4%** en la **Comunitat Valenciana**. En relación al dato precedente dicha relación cae 5,2 puntos porcentuales en España, frente a los 5,6 que cae en la Comunitat Valenciana.

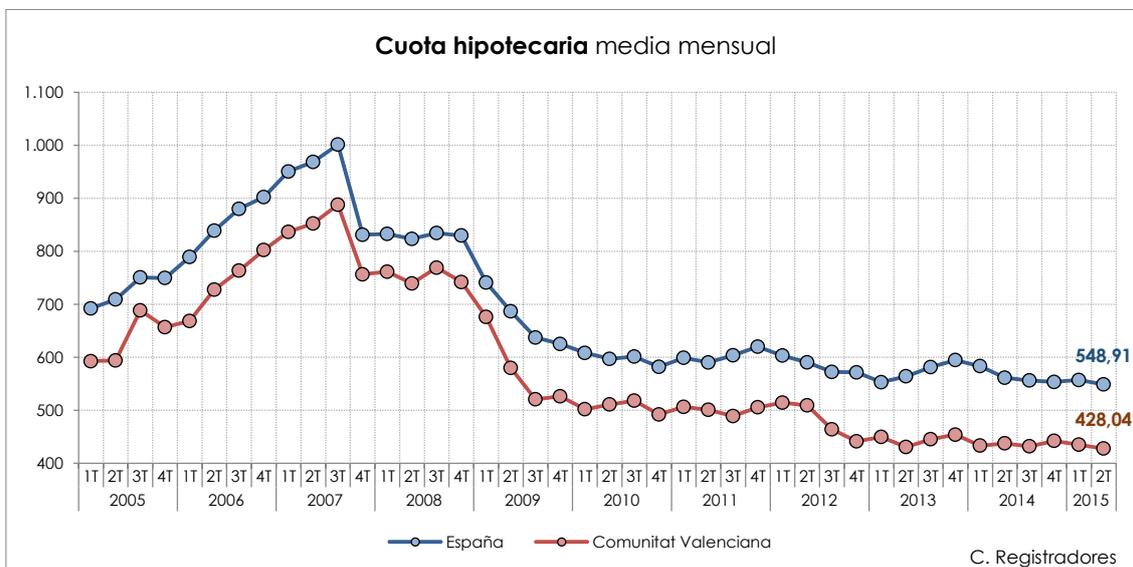
## Provincias



Por provincias, la provincia de **Alicante** se sitúa en el porcentaje del **66,8%** del valor de la vivienda, frente al **76,5% registrado en la provincia de Valencia** y del **85,4% en la de Castellón**. De esta manera, se anotan caídas en las provincias de Alicante y Castellón (-8,4% y -5,2% respectivamente). Por su parte, la provincia de Valencia configura un incremento en el último dato disponible de 2,3 puntos porcentuales. Las variaciones respecto al trimestre anterior son: 2,77% (Castellón), -11,17% (Alicante) y -6,36% (Valencia).

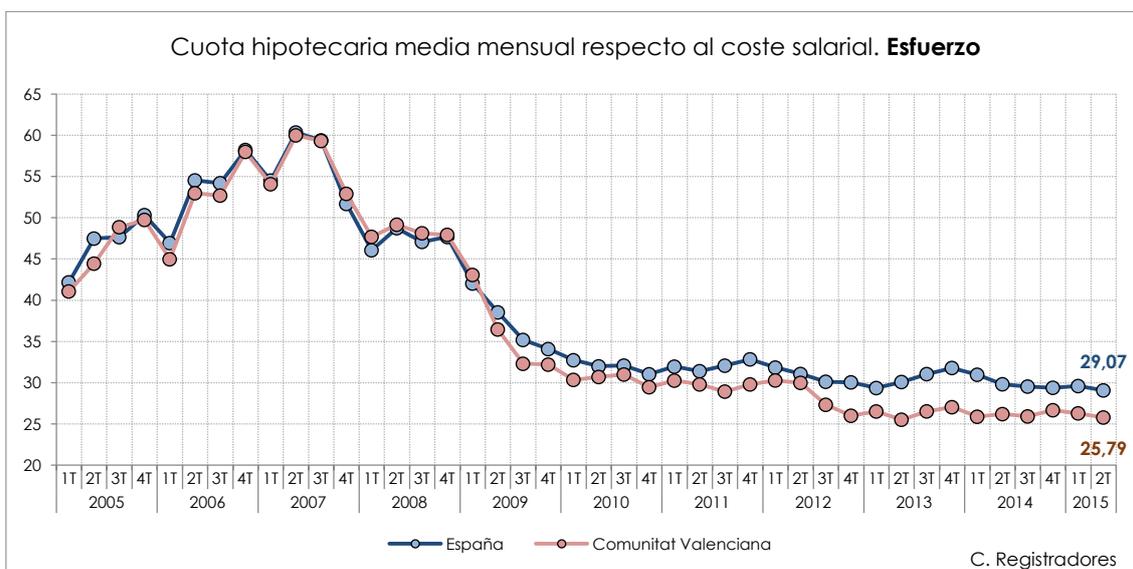
### 4.4 Indicadores de accesibilidad

Los indicadores de accesibilidad extraídos de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) y que publica trimestralmente Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se caracterizan por la estabilidad de los últimos trimestres, si bien se observa una evolución ligeramente favorable.



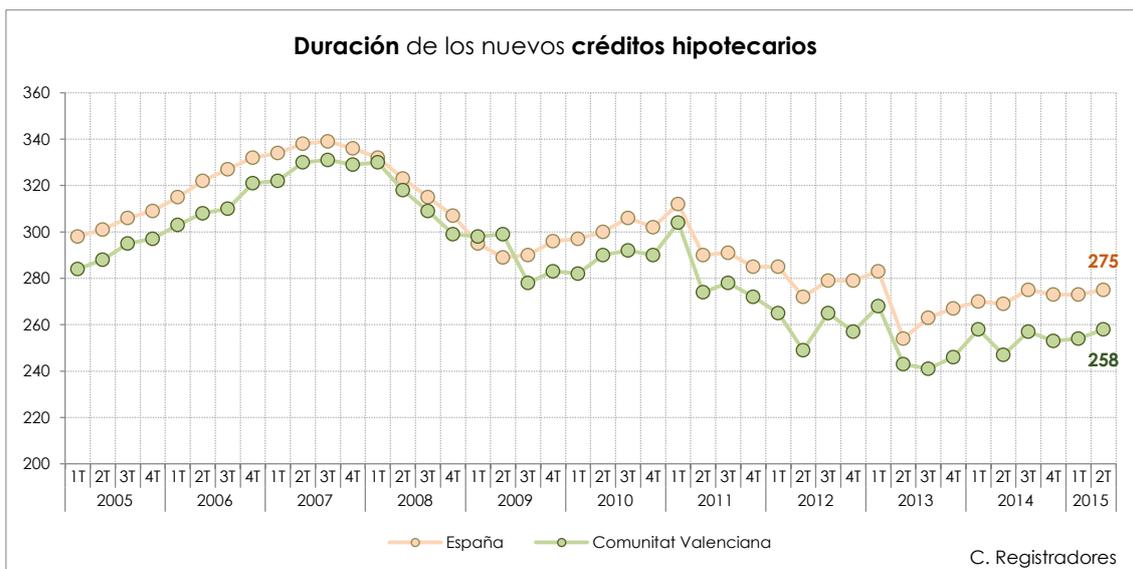
La cuota hipotecaria mensual media ha alcanzado un resultado para el segundo trimestre de 2015 de **548,91 euros en España**, abaratándose así en 8,41 euros mensuales, unos 100 euros anuales. En relación al mismo periodo del año precedente la cuota se abarata un **2,2%**, mientras que la variación trimestral anota una **caída del 1,5%**.

En la **Comunitat Valenciana**, la cuota mensual media hipotecaria se sitúa 120,87 euros mensuales más barata que la media nacional, unos 1.450 euros anuales. Se encuentra pues con una cuota media **de 428,04 euros mensuales**. En cuanto a la **variación anual** registrada en el periodo de referencia, al igual que a nivel nacional, se abarata un **2,2%**, mientras que en relación **al trimestre anterior** la cuota media mensual **cae en torno al 1,7%**.



En cuanto a la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial que registra trimestralmente Colegio de Registradores, alcanza en **España el 29,07%** de los ingresos mensuales frente al 29,6% registrado el trimestre anterior, sigue pues mostrando mejorías.

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 del **25,79%** frente al 26,29 anotado el trimestre precedente.

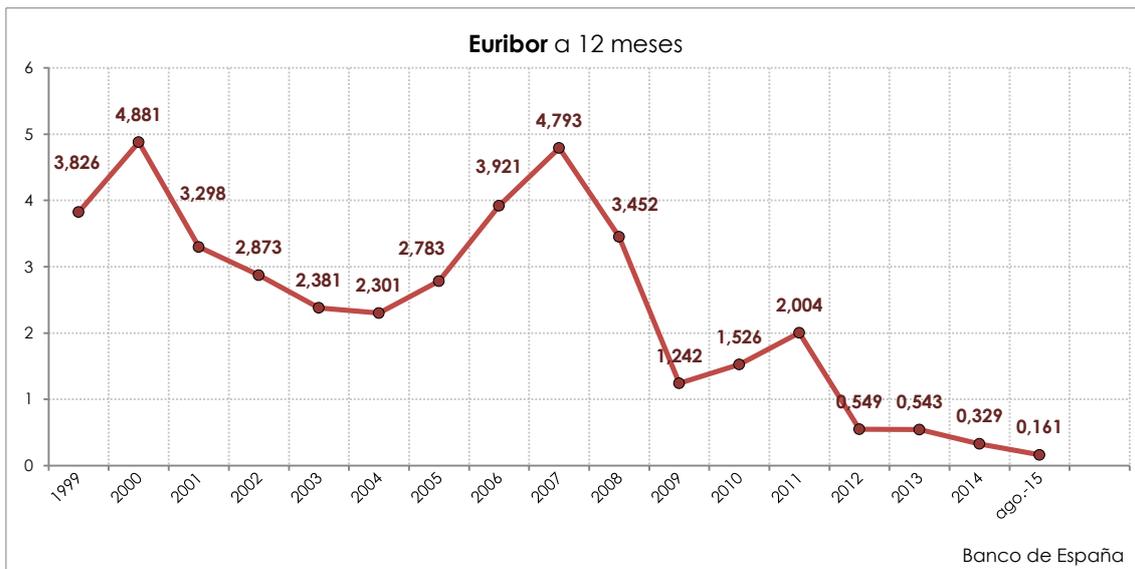


En cuanto al indicador de la duración de los nuevos créditos hipotecarios constituidos se observa que los plazos de contratación en **España** alcanzaron en el segundo trimestre de 2015 los **275 meses (unos 23 años)** registrando una variación anual positiva del **2,2%**. Por su parte, la variación **trimestral** representa un incremento de los plazos del **0,7%**.

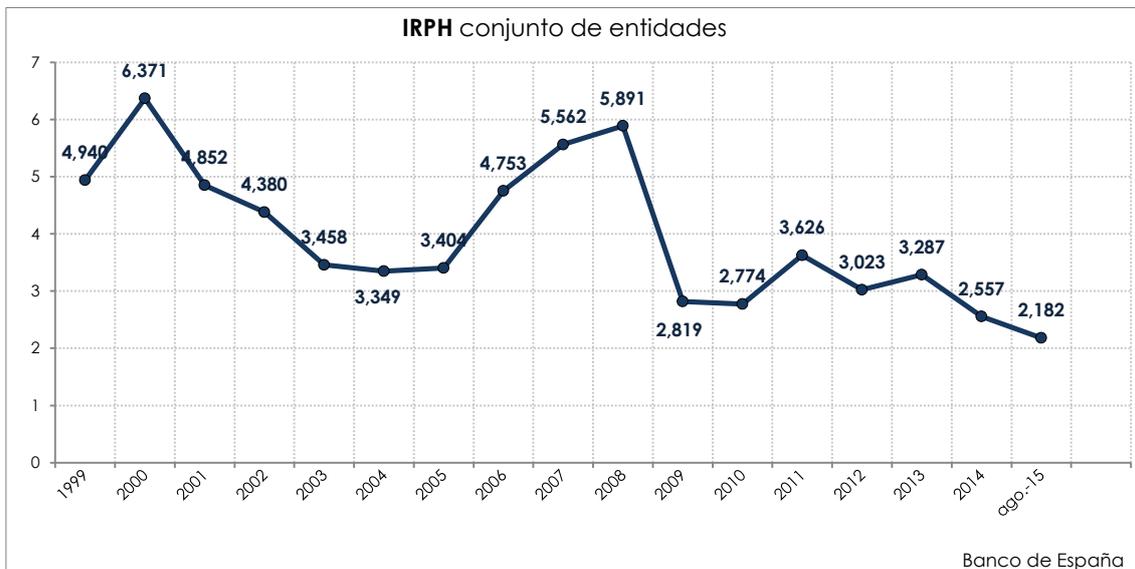
Por lo que respecta a la **Comunitat Valenciana**, alcanza unos plazos de contratación de **258 meses (21 años y medio)** y registra un **incremento anual del 4,5%**. En relación al **trimestre anterior** los plazos se **incrementaron un 1,6%**. La Comunitat se sitúa así en **cuarta posición** en el ranking de las comunidades autónomas que disponen de **plazos de contratación más reducidos**. Destacar que, en el segundo trimestre de 2015 los plazos de las hipotecas constituidas por bancos y cajas suponen 263 meses de contratación (unos 22 años) y las constituidas por otras entidades financieras de 213 meses (unos 17 años y medio).

## 4.5 Euribor e IRPH

El Euribor, el 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 sigue 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.

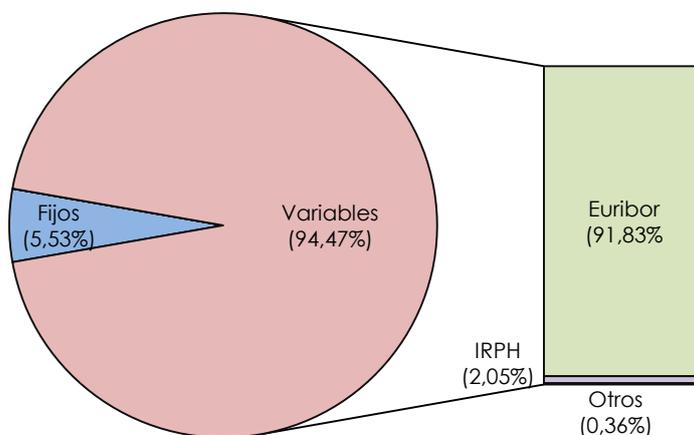


**El Euribor a 12 meses** se sitúa en el **0,161** en el último mes disponible frente al 0,329 que se anotaba a finales de 2014, por lo que el índice ha vuelto a bajar del mes de Julio. Esta cotización media mensual anota seis milésimas menos que el valor medio de Julio y 0,31 puntos por debajo de su valor en agosto de 2014, por lo que los hipotecados con revisión en agosto seguirán viendo cómo su cuota se abarata.



Por su parte el Índice de Referencia del Préstamos hipotecario (**IRPH**) llega en agosto de 2015 al **2,182%**, tres 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 el otro no siguen en aumento.

Distribución **tipos de interés contratados** en nuevos créditos hipotecarios en la Comunitat Valenciana en el 2ºT de 2015



C. Registradores

En cuanto a la distribución de los tipos de interés contratados en las hipotecas de nueva constitución en la Comunitat Valenciana destaca que el **5,53%** de éstas se referencian **con tipos fijos**, mientras que el **94,47%** restante **sobre tipos variables**. Por su parte, dentro de los tipos de interés variables, el **91,83%** de las hipotecas han sido referenciadas con el **Euribor**, el **2,05%** con el **IRPH** y el **0,36%** con otros índices de referencia.

## 4.6 Datos más relevantes

---

### ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- El número de hipotecas constituidas sobre vivienda en España alcanza la cifra de las 60.040 hipotecas, el indicador aumenta así un 19,1% en comparación con el mismo periodo de 2014. En la Comunitat Valenciana, se registran el 10,5% de las totales nacionales, anotando 6.283 hipotecas constituidas, un 7,2% interanual más. Se alcanza así, la cifra de 1,29 hipotecas por cada mil habitantes en España y de 1,27 en la Comunitat Valenciana.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida la Comunitat Valenciana registra un valor medio de 76.883 euros. El crédito total destinado para la constitución de hipotecas sobre vivienda alcanza en el territorio nacional los 6.172 millones de euros, un 7,8% (483 millones de euros) se ha constituido en la Comunitat Valenciana. La variación anual del crédito hipotecario constituye incrementos del 23,2% y 9,3% respectivamente.
- Por otro lado, el valor de la hipoteca constituida alcanza en España el 76% del coste medio de la compraventa de la hipoteca, frente el 71,35% del valor de la vivienda en la Comunitat Valenciana.
- La cuota hipotecaria media mensual anota en España los 548,91 euros, mientras que en la Comunitat Valenciana alcanza los 428,04 euros en el segundo trimestre de 2015. Dichas cifras suponen un descenso de la cuota del 2,2% anual tanto en España como en la Comunitat.
- El esfuerzo en términos salariales del pago de la cuota hipotecaria media alcanza el 29,07% en España y el 25,79% en la Comunitat Valenciana. De esta manera el indicado sigue marcando descensos en el último dato disponible.
- En cuanto a la duración de los créditos hipotecarios se alcanza en España los 275 meses (23 años) frente a los 258 (21 años y 6 meses) en la Comunitat Valenciana. Se registran incrementos positivos del indicador en comparación con el mismo periodo de 2014. Los incrementos se cifran en el 2,2% en España y del 4,5% en la Comunitat Valenciana.
- Por último el Euribor sigue marcando valores mínimos y se sitúa en Agosto de 2015 en el 0,161%, por su parte, el Índice de referencia de los préstamos hipotecarios (IRPH) se sitúa en el mismo mes en el 2,182%.

### PROVINCIAS

- En el segundo trimestre de 2015 Alicante registra 2.571 hipotecas, aumentando un 9,9% en comparación con el mismo periodo de 2014. Castellón anota un total de 808 hipotecas, un 1,1% más anual. Por su parte, Valencia apunta 2.904 hipotecas constituidas, incrementando desde el mismo periodo de 2014 un 6,6%.
- En cuanto a la concentración de la demanda, conviene resaltar que Alicante concentra el 40,9% de las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana, frente al 12,9% que se constituye en Castellón y el 46,2% en la provincia de Valencia.

- Por otro lado, Alicante anota, en el segundo trimestre, un total de 1,40 hipotecas por cada mil habitantes, Castellón 1,41 y Valencia 1,15 hipotecas.
- El importe total en operaciones garantizadas correspondientes a hipotecas constituidas sobre vivienda alcanza en la provincia de Alicante los 199,4 millones de euros registrando una variación anual positiva del 14,4%. Castellón anota 56,6 millones de euros y una variación anual negativa del 0,7%. Por su parte Valencia, suma un valor de 226,9 millones de euros, un 7,7% más en comparación al mismo periodo de 2014.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida, conviene resaltar que Alicante obtiene un resultado de 77.586 euros, Castellón de 70.073 euros y Valencia de 78.155 euros.
- La relación precio de la vivienda-valor de la hipoteca alcanza en la provincia de Alicante el 66,8%, frente al 85,4% que registra Castellón y el 76,5% Valencia.