

ESTADÍSTICA DE HIPOTECAS

(ENERO 2013)

El fin de las ventajas fiscales provoca un importante incremento de las hipotecas

A pesar de ello se encadenan ya un total de 33 mensualidades con interanuales negativas

En el día de ayer, el Instituto Nacional de Estadística (INE) publicó los datos sobre la evolución de algunos de los más importantes indicadores relacionados con las hipotecas concedidas a lo largo del mes de enero de 2013. En este Informe vamos a analizar datos relativos al:

- Número de hipotecas
- Importe medio
- Tipo de interés medio

RESUMEN / CONCLUSIONES

- En enero se concedieron, en Andalucía, 7.709 hipotecas, 5.205 de ellas sobre viviendas.
- Esto supone 2.173 más que el mes pasado y 166 menos que en enero de 2012.
- Andalucía se sitúa en un lugar intermedio, entre el conjunto de Comunidades Autónomas, en lo que a concesión de hipotecas por cada 100.000 habitantes se refiere.
- Huelva, Almería y Cádiz destacan como las provincias con más hipotecas concedidas en función de la población.
- El total del capital hipotecado en Andalucía asciende a 453,9 millones de € lo que produce una hipoteca media, por vivienda, de 87.207 € inferior a la hipoteca media estatal.
- Andalucía se sitúa entre las CCAA con menor importe, en lo que a hipoteca media se refiere, y muy lejos de las más caras: Madrid, País Vasco y Baleares,
- Córdoba y Málaga son, con mucha diferencia, las provincias andaluzas con las hipotecas media más elevadas, muy por encima incluso de la media estatal.
- A nivel estatal, el tipo de interés medio de las hipotecas sobre viviendas, en enero, ha sido del 4,31%, 7 centésimas por debajo del de enero de 2012.

HIPOTECAS CONCEDIDAS

A lo largo de enero, se concedieron en Andalucía 7.709 hipotecas, de las cuales, 479 correspondieron a fincas rústicas y 7.230 a fincas urbanas. A su vez, resulta especialmente relevante conocer que del total de hipotecas concedidas sobre fincas urbanas, 5.205 lo fueron sobre viviendas propiamente dichas. Es decir, que las hipotecas sobre viviendas representan el 72% de las hipotecas concedidas sobre fincas urbanas y el 67,52 del total de las hipotecas.

Diciembre 2012	Fincas Rústicas	Fincas Urbanas	Viviendas	Total
ANDALUCÍA	479	7.230	5.205	7.709
ESPAÑA	1.827	39.538	25.447	41.365
% AND / ESP	26,22	18,29%	20,45%	18,64%

Tabla 1: Hipotecas concedidas sobre tipos de fincas. Elaboración propia. Fuente INE

Respecto a la comparativa con lo ocurrido en el Estado, en Andalucía se concedieron, durante diciembre, el 19% del total de hipotecas registradas a nivel estatal, dato que es superior en el caso de las fincas rústicas (26%). Es de recordar que nuestra Comunidad Autónoma representa casi el 18% de la población estatal según el último censo de población (2011).

A su vez, las 5.205 hipotecas concedidas en Andalucía sobre viviendas significan 2.173 hipotecas más de las concedidas el mes pasado (3.032) o, lo que es lo mismo, un incremento del 71,7% en un solo mes. Respecto a la variación interanual, la caída de la concesión de hipotecas sobre vivienda, en los últimos doce meses, ha sido del 4,4%, lo que supone 166 hipotecas menos concedidas que en enero del pasado año.

Hipotecas viviendas Andalucía

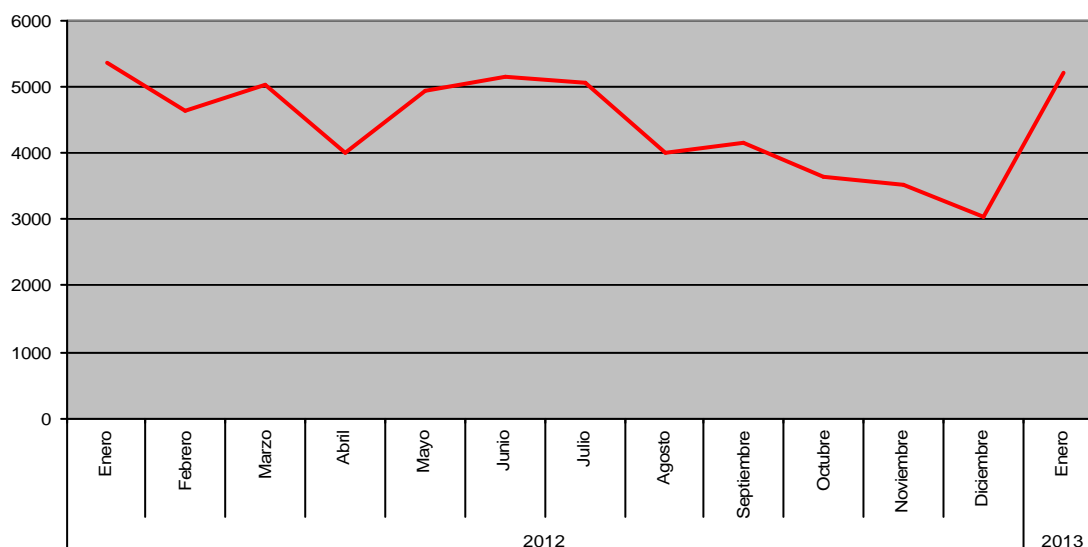


Gráfico 1: Hipotecas viviendas Andalucía (diciembre 2012). Elaboración propia. Fuente INE

En comparación con lo acontecido en el resto de Comunidades Autónomas, aunque Andalucía es donde más hipotecas se concedieron, en términos absolutos, se sitúa en un lugar intermedio en lo que a hipotecas concedidas por cada 100.000 habitantes. En esta clasificación destacan los registros de Canarias, Aragón y Baleares mientras que, por el contrario, los últimos lugares son ocupados por Castilla La Mancha y Asturias.

Enero 2013	Total Hipotecas	Viviendas	Total Hipotecas cada 100.000 Habitantes	Hipotecas Viviendas cada 100.000 Habitantes
Andalucía	7.709	5.205	92,09	62,18
Aragón	1.702	1.139	126,59	84,71
Asturias	752	454	69,94	42,23
Illes Balears	1.340	722	121,76	65,61
Canarias	3.368	897	161,72	43,07
Cantabria	680	460	114,76	77,63
Castilla y León	2.287	1.331	90,03	52,40
Castilla – La Mancha	1.404	854	66,66	40,54
Cataluña	5.652	3.751	75,16	49,88
Comunitat Valenciana	3.723	2.375	74,31	47,41
Extremadura	1.110	561	100,50	50,79
Galicia	1.878	1.132	67,73	40,82
Madrid	5.500	3.740	85,64	58,24
Murcia	1.112	673	76,05	46,03
Navarra	491	388	76,70	60,61
País Vasco	2.132	1.444	97,56	66,08
La Rioja	367	211	114,27	65,70
España	41.365	25.447	88,36	54,36

Tabla 2: Hipotecas por CC.AA. Elaboración propia. Fuente INE

Hipotecas sobre viviendas por cada 100.000 habitantes

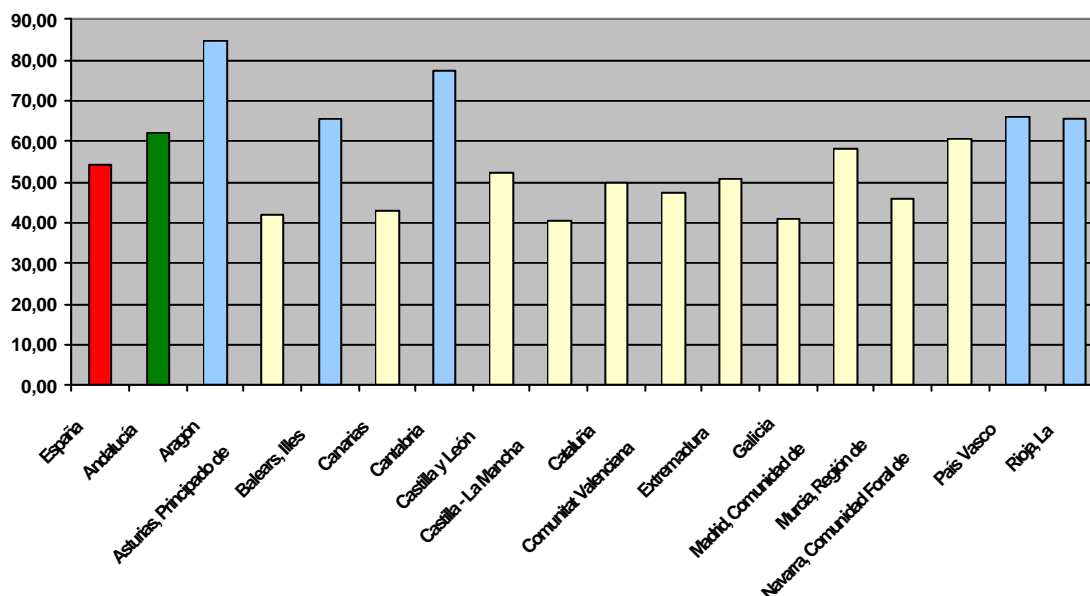


Gráfico 2: Hipotecas viviendas por CCAA por cada 100.000 habitantes (diciembre 2012). Elaboración propia. Fuente INE

En lo que a las hipotecas concedidas sobre viviendas se refiere, Andalucía también lidera la clasificación aunque, una vez más, solo en términos absolutos. Tal como ocurre en el caso del total de hipotecas, también para las concedidas sobre vivienda destaca Aragón, junto con Cantabria, como las CCAA con más hipotecas concedidas por cada 100.000 habitantes. En sentido contrario, Galicia y Castilla La Mancha son las que ocupan los últimos lugares.

En cuanto a los resultados provinciales, Málaga y Sevilla, junto con Cádiz, destacan, un mes más, como las provincias donde mayor número de hipotecas se concedieron, en términos absolutos, durante el mes de enero. Al incluir la variable de población los resultados cambian de manera importante siendo, en esta ocasión, Almería y Cádiz las provincias con más hipotecas concedidas y Sevilla y Jaén las que presentan los peores resultados.

Enero 2013	Total Hipotecas	Viviendas	Total Hipotecas cada 100.000 Habitantes	Hipotecas Viviendas cada 100.000 Habitantes
Almería	1.112	558	161,16	80,87
Cádiz	1.244	922	100,32	74,35
Córdoba	695	497	86,88	62,13
Granada	867	669	94,24	72,72
Huelva	685	484	131,73	93,08
Jaén	450	252	67,16	37,61
Málaga	1.372	915	86,29	57,55
Sevilla	1.284	908	66,53	47,05
Andalucía	7.709	5.205	92,10	62,19

Tabla 3: Hipotecas por provincias. Elaboración propia. Fuente INE

Hipotecas sobre viviendas por provincias cada 100.000 habitantes

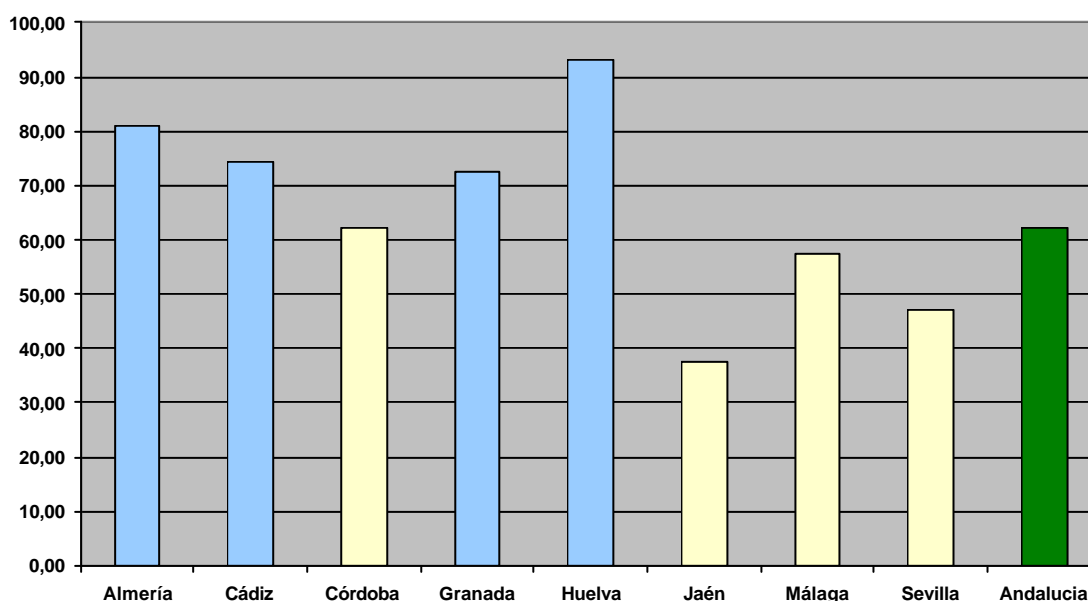


Gráfico 3: Hipotecas viviendas por provincias por cada 100.000 habitantes (diciembre 2012). Elaboración propia. Fuente INE

A su vez, en lo relativo a las hipotecas concedidas sobre viviendas, se repiten los resultados absolutos obtenidos para el conjunto de hipotecas, siendo Cádiz, Málaga y Sevilla las que ocupan los primeros puestos. Si analizamos la concesión de hipotecas por cada 100.000 habitantes observamos como Huelva y Almería ocupan las primeras posiciones de la lista y Jaén, Sevilla y Málaga las últimas.

IMPORTE MEDIO

En lo que al capital hipotecado se refiere, durante el mes de enero, en Andalucía, ascendió a un montante general de 912,9 millones de euros, lo que supone el 19,90% del capital hipotecado a nivel estatal y ofrece una hipoteca media de 118.419 €. Para el Estado, la hipoteca media se cifró en 110.875 €, es decir, 7.544 € por debajo de la media andaluza.

ENERO 2013	CAPITAL TOTAL	HIPOTECA MEDIA	CAPITAL HIPOTECAS VIVIENDAS	HIPOTECA MEDIA VIVIENDA
ANDALUCÍA	912.895.000 €	118.419 €	453.913.000	87.207 €
ESPAÑA	4.586.344.000 €	110.875 €	2.618.652.000	102.906 €
% AND / ESP	19,90%	---	17,33	---
ESP - AND	---	-7.544 €	---	15.699 €

Tabla 4: Hipoteca media Andalucía y España. Elaboración propia. Fuente INE

Respecto a la comparativa de las hipotecas constituidas sobre viviendas, el capital hipotecado en Andalucía representa el 17,33% del concedido para el conjunto del Estado y la hipoteca media se sitúa en 87.207 €, es decir, 15.699 € por debajo de los 102.906 € registrados a nivel estatal.

En cuanto a lo ocurrido en otras Comunidades Autónomas, destaca el hecho de que Andalucía se sitúa entre las CCAA con menor cuantía media de la hipoteca sobre vivienda, muy por debajo de la media estatal.

Como podemos observar en el Gráfico 4, las hipotecas medias de mayor cuantía se registraron en Madrid, País Vasco y Baleares, muy por encima de la media estatal. En sentido contrario, las más reducidas fueron las concedidas en Extremadura y Murcia.

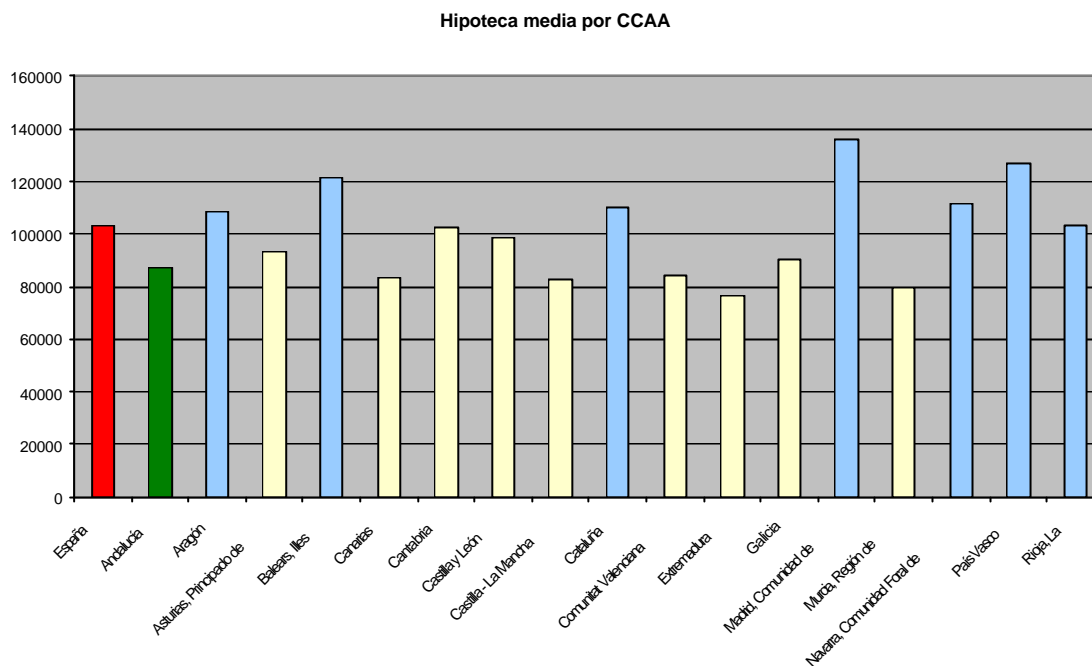


Gráfico 4: Hipoteca media CC.AA. (diciembre 2012). Elaboración propia. Fuente INE

Finalmente, relativo a los resultados provinciales, Córdoba y Málaga no sólo son las provincias andaluzas con las hipotecas medias más altas, muy por encima de la media autonómica, sino que, a su vez, son las únicas que también sobrepasan, ampliamente, la hipoteca media estatal.

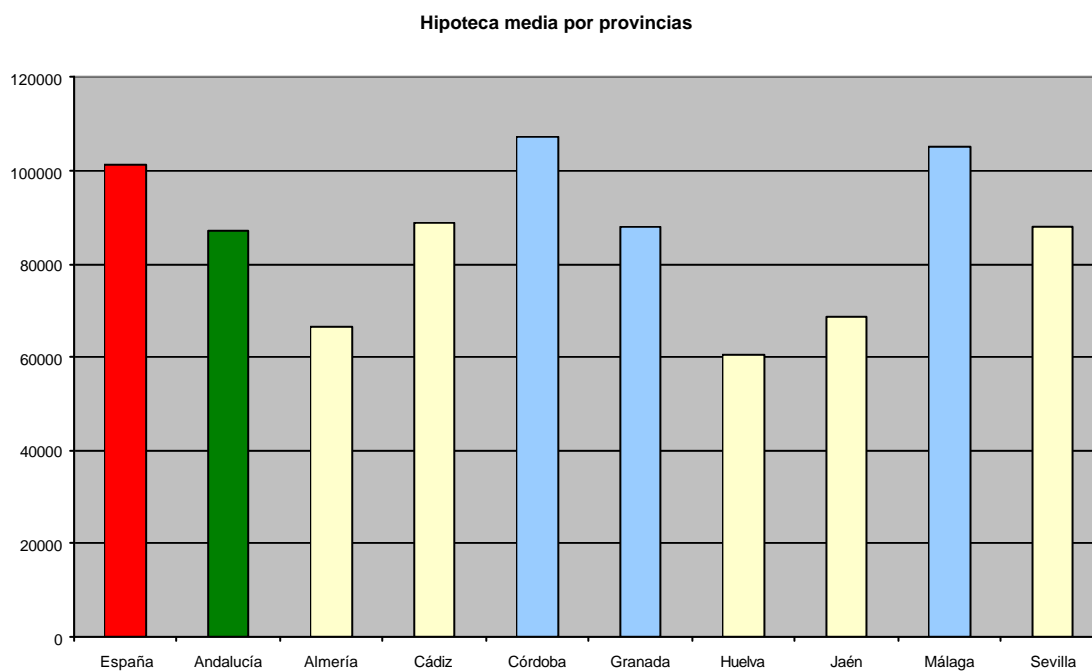


Gráfico 5: Hipoteca media por provincias (diciembre 2012). Elaboración propia. Fuente INE

Por el contrario, Huelva es la provincia andaluza con la hipoteca media más baja, 26.533 € por debajo de la hipoteca media regional y 40.786 € inferior a la hipoteca media registrada a nivel estatal.

TIPO DE INTERÉS

En cuanto al tipo de interés aplicado en las hipotecas, desgraciadamente el INE no publica los datos desagregados por Comunidades Autónomas y por provincias. Por este motivo, el análisis de este apartado sólo lo podemos llevar a cabo a nivel estatal.

El tipo de interés medio de las hipotecas concedidas en el conjunto del Estado, a lo largo de enero de 2013, se situó en el 4,23%, lo que supone un 4,3% menos que en enero de 2012. En el caso de las viviendas, el interés medio fue del 4,24%, lo que se traduce en un descenso de dos décimas con respecto al tipo de diciembre (4,45%) y una caída de siete centésimas con respecto al interés medio de hace un año (4,31%).

	TIPO DE INTERÉS
Diciembre 2012	4,45%
Enero 2013	4,24%
Variación diciembre 2012 – enero 2013	-0,21
Enero 2012	4,31%
Variación enero 2012 – enero 2013	-0,07

Tabla 5: Tipo de interés hipotecas. Elaboración propia. Fuente INE

También es importante analizar cómo ha ido evolucionando el tipo medio a lo largo de los últimos meses. Como podemos observar en el Gráfico 4, durante el periodo comprendido entre enero de 2012 y enero de 2013 se han producido importantes subidas y bajadas. El descenso registrado este mes rompe con la tendencia alcista del último trimestre del pasado año.



Gráfico 6: Tipo de interés medio de las hipotecas a nivel estatal

Como ya hemos dicho, a lo largo del último año, el tipo medio ha ido incrementándose y reduciéndose de forma alternativa. Es de destacar los picos registrados en abril de 2012 (4,38%) y en diciembre de 2012 (4,45%), cuando se alcanzaron los tipos medios más altos. En sentido contrario, septiembre del pasado año (4,12%) registra el tipo más reducido del año.

VALORACIÓN SINDICAL

El paro y la problemática vinculada a la vivienda, especialmente el hecho de no poder hacer frente al pago de nuestras cuotas hipotecarias, continúan siendo dos de los más alarmantes problemas a los que los trabajadores nos enfrentamos día tras día.

Bien sea por el elevado precio de la vivienda, por la reducción de nuestros ingresos o por las dificultades para acceder a un préstamo hipotecario, lo cierto es que los trabajadores seguimos expulsados del mercado de la vivienda libre, teniendo que recurrir, a la vivienda protegida, como única forma de emprender un proyecto de vida independiente.

Parece que ha pasado una eternidad desde aquellos tiempos en que, “la banca” nos ofrecía cuantas facilidades necesitábamos para la concesión de una hipoteca. En muchos de los casos incluso ofertándonos productos o hipotecas por cuantías claramente desaconsejables desde un punto de vista estrictamente financiero y de análisis de riesgo de impago.

Los datos publicados ayer parecen suponer un paréntesis en esta tendencia y un importante avance en la concesión de hipotecas. A pesar de ello, a lo largo de los últimos doce meses, el número de hipotecas concedidas sobre viviendas se ha visto reducido en un 4,44% o, lo que es lo mismo, durante enero de 2013 se han concedido 166 hipotecas menos de las que se registraran a lo largo de enero de 2012.

Es importante aclarar que los datos del INE proceden del Registro de la Propiedad y que transcurre cierto periodo de tiempo desde la firma de la hipoteca hasta la inscripción de la misma en dicho Registro. De esta forma, es más que previsible que gran parte de las hipotecas registradas en enero fueran firmadas a finales del pasado año. Por lo tanto, la eliminación de las ventajas fiscales por la compra de vivienda, que entró en vigor el pasado 1 de enero, ha provocado el aceleramiento de muchos de los trámites con el objetivo de constituir las hipotecas antes de que finalizara el pasado año. Se justifica así el importante incremento de hipotecas inscritas en enero en los Registros de la Propiedad dado el “efecto llamada” que ha supuesto el fin de las ventajas fiscales.

A pesar del importante repunte de este mes, se encadenan ya 33 meses consecutivos con interanuales negativas, en lo que a concesión de hipotecas se refiere. Un mes más, debemos continuar denunciando que las principales entidades financieras operantes en Andalucía siguen sin cumplir sus compromisos.

Desde UGT Andalucía exigimos a las AAPP que obliguen a la banca a cumplir con sus obligaciones para con los ciudadanos. Además, la necesidad de volver a conceder financiación no es solo una cuestión aplicable a las hipotecas, sino que a su vez debe hacerse extensible a las pequeñas y medianas empresas andaluzas para continuar llevando a cabo su actividad económica y, de esta forma, podrán ayudar a cumplir con el objetivo de la creación de empleo.