

ESTADÍSTICA DE HIPOTECAS

(ABRIL 2012)

Se mantienen los problemas de acceso a financiación para los trabajadores

En abril de 2012 se concedieron en Andalucía mil hipotecas menos que el mes anterior y 2.300 menos que en abril de 2011

Durante la pasada semana, el Instituto Nacional de Estadística (INE) hizo públicos los datos sobre la evolución de algunos de los más importantes indicadores relacionados con las hipotecas concedidas a lo largo del pasado mes de abril. En este Informe vamos a analizar datos relativos al:

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

RESUMEN / CONCLUSIONES

- En abril se concedieron, en Andalucía, 6.902 hipotecas, 4.016 de ellas sobre viviendas.
- Esto supone 1.021 menos que el mes pasado y 2.300 menos que en abril de 2011.
- Andalucía es la Comunidad Autónoma donde más hipotecas se concedieron.
- Sevilla y Málaga son las dos provincias con mayor número de hipotecas concedidas.
- El total del capital hipotecado en Andalucía asciende a 650 millones de € lo que produce una hipoteca media, por vivienda, de 87.450 € inferior a la hipoteca media estatal.
- Andalucía ocupa una posición intermedia entre el resto de CCAA, en lo que a hipoteca media se refiere, aunque muy lejos de las más caras: Madrid, La Rioja y País Vasco.
- Córdoba es la provincia andaluza con la hipoteca media más elevada, por encima incluso de la media estatal.
- A nivel estatal, el tipo de interés medio de las hipotecas ha sido del 4,38%, una décima por encima del registrado el mes pasado y un incremento de 3 décimas respecto a abril de 2011.

HIPOTECAS CONCEDIDAS

A lo largo del pasado mes de abril, se concedieron en Andalucía un total de 6.902 hipotecas, de las cuales, 480 correspondieron a fincas rústicas y 6.422 a fincas urbanas. A su vez, resulta especialmente relevante conocer que del total de hipotecas concedidas sobre fincas urbanas, 4.016 lo fueron sobre viviendas propiamente dichas. Es decir, que las hipotecas sobre viviendas representan el 62,5% de las hipotecas concedidas sobre fincas urbanas y el 58% del total de las hipotecas.

	FINCAS RÚSTICAS	FINCAS URBANAS	VIVIENDAS	TOTAL
ANDALUCÍA	480	6.422	4.016	6.902
ESPAÑA	2.013	34.253	21.798	36.266
% AND / ESP	23,8%	18,75%	18,7%	19%

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

Respecto a la comparativa con lo ocurrido en el conjunto del Estado, en Andalucía se concedieron, durante el mes de Abril, el 19% del total de hipotecas registradas a nivel estatal, dato que es superior en el caso de las fincas rústicas (23,8%).

A su vez, las 4.016 hipotecas concedidas en Andalucía sobre viviendas significan más de mil hipotecas menos de las concedidas el mes pasado (5.037) o, lo que es lo mismo, un descenso del 20,3% en un solo mes. Respecto a la variación interanual, la caída de la concesión de hipotecas sobre vivienda es aún mayor cifrándose, en los últimos doce meses, en un 36,4%, lo que supone 2.300 hipotecas menos concedidas que en abril del pasado año.

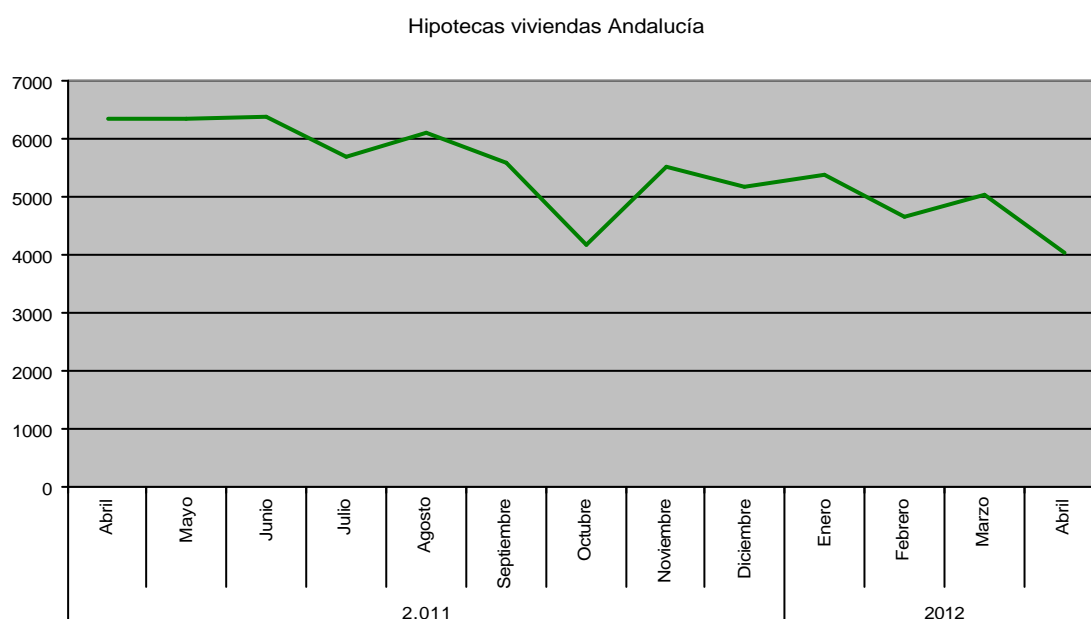


Gráfico 1: Hipotecas sobre vivienda Andalucía. Elaboración propia. Fuente INE

En comparación con lo acontecido en el resto de Comunidades Autónomas, destaca el hecho de que es en Andalucía, con mucha diferencia, donde mayor número de hipotecas se concedieron el pasado mes de abril. Le sigue en esta clasificación Cataluña aunque con casi 1.500 hipotecas menos.

	VIVIENDAS	TOTAL HIPOTECAS
Andalucía	4.016	6.902
Aragón	567	963
Asturias	342	572
Illes Balears	791	1.259
Canarias	877	1.447
Cantabria	381	666
Castilla y León	1.249	2.503
Castilla – La Mancha	786	1.226
Cataluña	3.352	5.438
Comunitat Valenciana	2.149	4.421
Extremadura	446	813
Galicia	867	1.562
Madrid	3.179	4.388
Murcia	678	1.137
Navarra	294	476
País Vasco	1.123	1.825
La Rioja	191	533
España	21.498	36.266

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

En lo que a las hipotecas concedidas sobre viviendas, Andalucía también lidera la clasificación aunque, en este caso, la diferencia con respecto a Cataluña apenas alcanza las 660 hipotecas de más concedidas en nuestra Comunidad Autónoma.

Por último, en cuanto a los resultados provinciales, Sevilla, junto con Málaga, destacan como las dos provincias donde mayor número de hipotecas se concedieron durante el mes de abril. En sentido contrario, Jaén y Huelva son, con mucho, las provincias con menor número de hipotecas concedidas.

	VIVIENDAS	TOTAL HIPOTECAS
Almería	310	722
Cádiz	535	771
Córdoba	519	1.049
Granada	394	731
Huelva	279	433
Jaén	202	400
Málaga	981	1.368
Sevilla	796	1.428
Andalucía	4.016	6.902

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

A su vez, en lo relativo a las hipotecas concedidas sobre viviendas, se repiten los resultados obtenidos para el conjunto de hipotecas, siendo Málaga y Sevilla las que ocupan los primeros puestos y Jaén y Huelva los últimos.

IMPORTE MEDIO

En lo que al capital hipotecado se refiere, durante el mes de abril, en Andalucía, ascendió a un montante general de 650 millones de € lo que supone el 15,7% del capital hipotecado a nivel estatal y ofrece una hipoteca media de 94.179 €. Para el conjunto del Estado, la hipoteca media se cifró en 114.340 €, es decir, 20.131 € por encima de la media andaluza.

	CAPITAL TOTAL	HIPOTECA MEDIA	CAPITAL HIPOTECAS VIVIENDAS	HIPOTECA MEDIA VIVIENDA
ANDALUCÍA	650.022.000	94.179 €	351.202.000	87.451 €
ESPAÑA	4.146.651.000	114.340 €	2.142.539.000	99.662 €
% AND / ESP	15,7%	---	16,4%	---
ESP - AND	---	20.161 €	---	12.211 €

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 16% del concedido a nivel estatal y la hipoteca media se sitúa en 87.451 €, 12.111 € por debajo de los 99.662 € de hipoteca media del Estado.

En cuanto a lo ocurrido en otras Comunidades Autónomas, destaca el hecho de que Andalucía ocupa una posición intermedia en lo que a cuantía media de la hipoteca se refiere aunque, como ya hemos visto, por debajo de la media estatal.

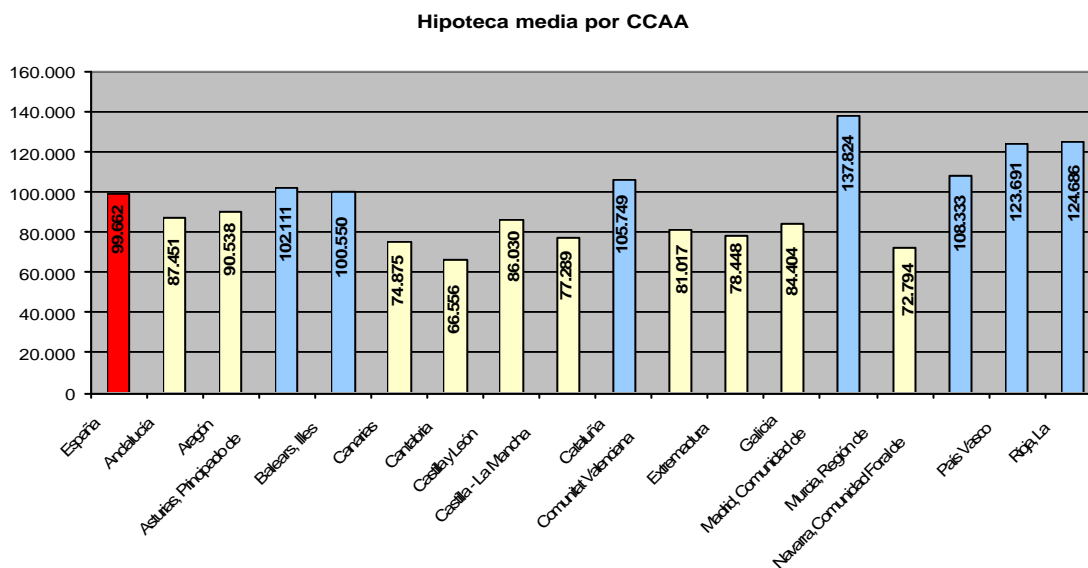


Gráfico 2: Hipoteca media por CC.AA. Elaboración propia. Fuente INE

Como podemos observar en el Gráfico 1, las hipotecas medias de mayor cuantía se registraron en Madrid, La Rioja y País Vasco, muy por encima de la media estatal. En sentido contrario, las hipotecas medias más reducidas fueron las concedidas en Cantabria, Murcia y Canarias.

Finalmente, relativo a los resultados provinciales, Córdoba no sólo es la provincia andaluza con la hipoteca media más alta, muy por encima de la media autonómica, sino que, a su vez, es la única que también sobrepasa, ampliamente, la hipoteca media estatal.

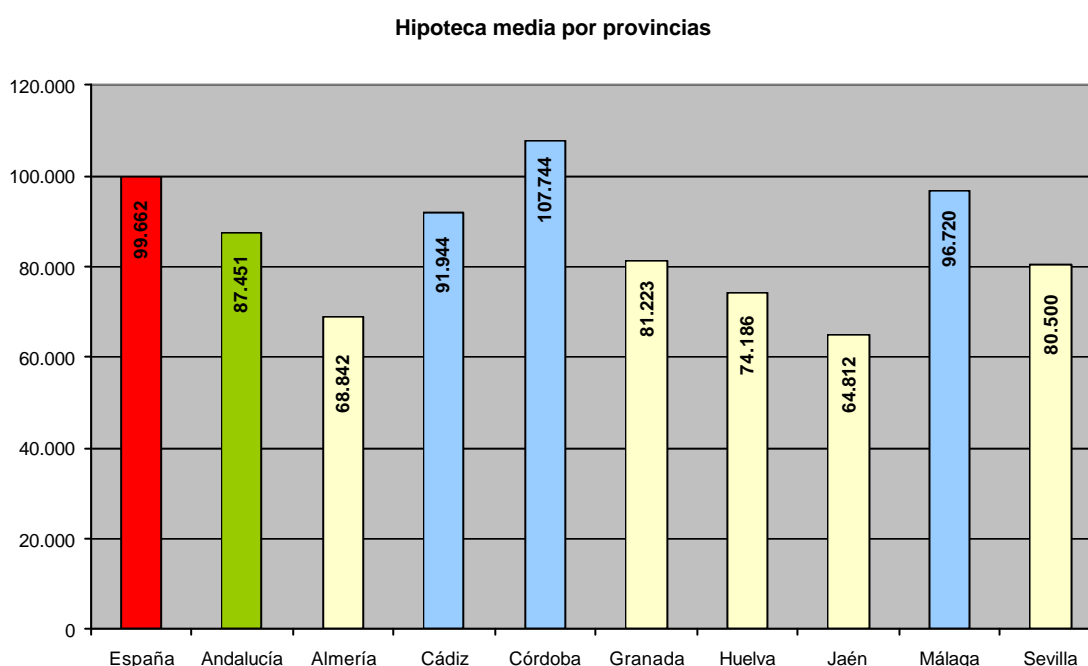


Gráfico 3: Hipoteca media por provincias. Elaboración propia. Fuente INE

Por el contrario, Jaén es la provincia andaluza con la hipoteca media más baja, 22.640 € por debajo de la hipoteca media regional y 34.850 € 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 2012, se situó en el 4,38%, lo que supone un incremento de 1 centésima con respecto al 4,37% que se registrara en marzo de 2012. A su vez, el incremento con respecto al tipo de interés medio de abril de 2011 (4,04%) se sitúa en 34 décimas.

	TIPO DE INTERÉS
Abril 2012	4,38 %
Marzo 2012	4,37 %
Abril 2012 – Marzo 2012	0,01
Abril 2011	4,04 %
Abril 2012 – Abril 2011	0,34

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

A su vez, también es importante analizar como ha ido evolucionando el tipo de interés medio a lo largo de los últimos meses. Como podemos observar en el Gráfico 3, durante el periodo comprendido entre febrero de 2011 y agosto de 2011 se produjo un importante incremento del tipo de interés, pasando del 3,7% a casi el 4,4%.

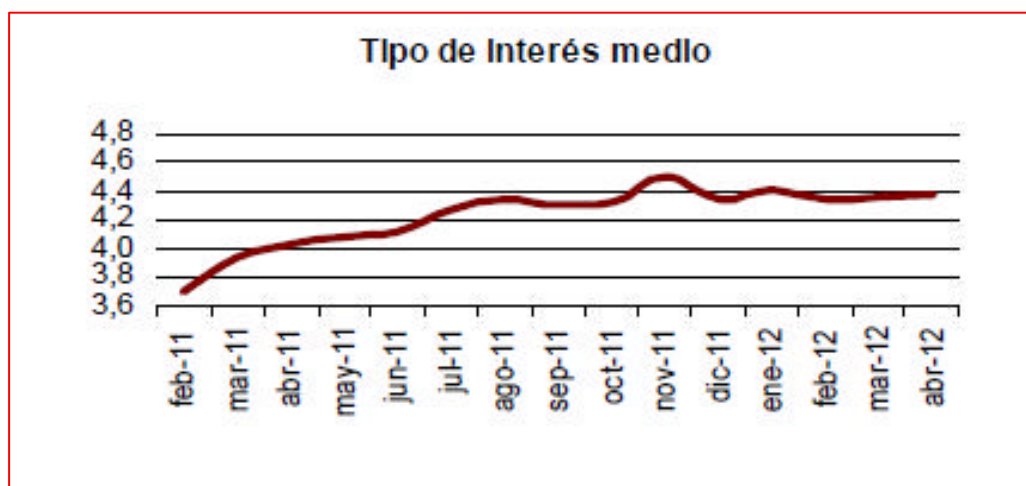


Gráfico 4: Tipo de interés medio de las hipotecas a nivel estatal

Desde agosto de 2011 hasta la actualidad, aunque con leves subidas y bajadas, el tipo de interés medio de las hipotecas concedidas a nivel estatal se ha mantenido constante en valores en torno a ese 4,4%.

VALORACIÓN SINDICAL

El acceso a una vivienda digna continúa siendo uno de los problemas que en mayor medida preocupan a los trabajadores andaluces. Durante los años de bonanza económica, la desmesurada espiral inflacionista en la que se vio inmersa la vivienda provocó que la mayor parte de los trabajadores nos viéramos expulsados del mercado de la vivienda libre, teniendo que recurrir a la vivienda protegida como única forma real de poder emprender un proyecto de vida independiente.

Con el estallido de la burbuja inmobiliaria, todo hacía prever que los precios comenzarían a descender de manera importante. Desgraciadamente, esto no ha sido así y ni promotores ni entidades financieras están dispuestas a reducir sus márgenes de beneficio ni a abaratar el precio de las viviendas en una cuantía suficiente para lograr reactivar uno de los sectores más castigados por la actual crisis, el de la construcción residencial.

Pero la crisis ha tenido otro efecto aún más perverso sobre los trabajadores y sobre nuestras posibilidades de poder acceder a una vivienda digna. Nos estamos refiriendo a las enormes dificultades que estamos encontrando en la actualidad para poder acceder a financiación, cuestión imprescindible a la hora de afrontar la mayor inversión de nuestras vidas, la compra de una vivienda.

Si en el pasado todo fueron facilidades para la concesión de hipotecas, en muchos casos incluso con el uso de prácticas “ilícitas” por parte de las entidades financieras, en la actualidad parece imposible poder tener acceso a este tipo de préstamos. Las cifras así lo demuestran, durante el pasado mes de abril se concedieron 1.000 hipotecas menos que el mes anterior y 2.300 menos que en el mismo periodo del pasado año.

En muchos casos, la negación que recibimos por parte de las entidades financieras supone incluso la vulneración del acuerdo firmado por éstas con la Junta de Andalucía para la financiación del Plan Concertado de Vivienda y Suelo, cuestión que el conjunto de la sociedad andaluza en general no podemos consentirles.

En definitiva, es el momento de que las Administraciones Públicas actúen y obliguen a las entidades financieras a cumplir con lo firmado y a conceder las hipotecas necesarias para que los trabajadores andaluces podamos acceder a una vivienda.