



Evolución del mercado inmobiliario

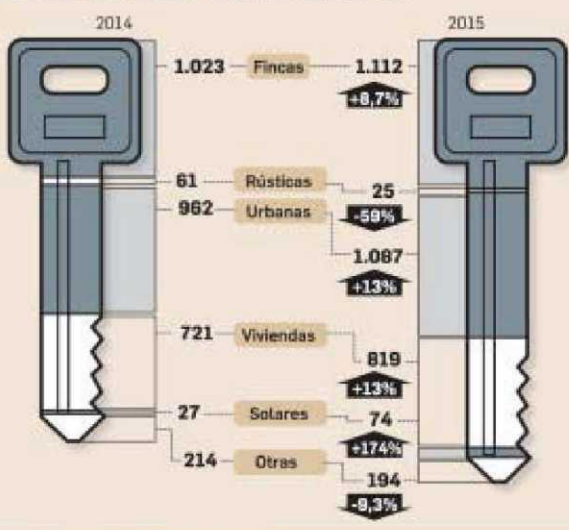
Las hipotecas inician el año con una subida inferior a la media nacional

- La firma de créditos hipotecarios para viviendas aumentó casi un 14% en enero, mientras que las cancelaciones sólo se redujeron un 9%
- El capital prestado se incrementó un 20%

Radiografía de las hipotecas

Datos del mes de enero 2014/2015 en la provincia de Sevilla

■ HIPOTECAS CONTRATADAS Y VARIACIÓN



■ CAPITAL SUSCRITO (millones de euros)



Cambios registrales en 335 viviendas

El 94% de las hipotecas constituidas en España durante el pasado mes de enero utilizaron un tipo de interés variable frente al 6% de tipo fijo. El Euríbor es el tipo de referencia más utilizado en la constitución de estos créditos cuando se hacen con interés variable. De hecho, supone el referente usado en el 89,4% de los casos. En cuanto a las hipotecas con cambios registrales (novación, subrogación acreedor), en el primer mes del año sumaron 16.778 en toda España. En la provincia de Sevilla, esta cifra alcanzó las 505, por debajo de Málaga, con 973, Cádiz (595) y Almería (553). Si hablamos de las viviendas urbanas, los cambios se produjeron en 335, es decir, 54 menos que en 2014.

Diego J. Geniz SEVILLA

El mercado inmobiliario sevillano se recupera, aunque a una velocidad inferior a la del resto de España. Así se desprende de los primeros datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) de 2015, un año que ha comenzado con cierto optimismo en la firma de hipotecas que, en líneas generales, suben tanto en el número de las constituidas como en el capital prestado. Esta situación es extrapolable a todo el país, donde dicho incremento ha llegado al

20% en el caso de las viviendas, porcentaje que en la provincia sevillana se encuentra a más de seis puntos por debajo. Las cancelaciones hipotecarias tienden a la baja, aunque la merma es sólo del 9%.

Otro síntoma de recuperación económica. Éste bien podría ser el titular sobre el volumen de hipotecas constituidas en enero. En lo que respecta a la provincia de Sevilla, durante este periodo se han firmado un total de 1.112 hipotecas. De ellas, 25 corresponden a propiedades de naturaleza rústica



Las viviendas en la zona monumental de Sevilla son las más caras.

J. C. VAZQUEZ

y 1.087 a urbanas. En su conjunto, y comparado con enero de 2014, el total de créditos hipotecarios suscritos por los sevillanos se ha incrementado en un 8,7%. Las hipotecas por fincas rústicas han mermado un 59% en estos doce meses, mientras que las urbanas han experimentado un repunte del 13%.

Dentro de esta segunda catalogación, el estudio del INE también detalla el tipo de hipoteca por viviendas, solares y "otras" no especificadas. En el caso de las primeras, en enero



EL APUNTE

Curiosidades en la vivienda de segunda mano Los inversores que compran para alquilar la vivienda suponen uno de cada cuatro compradores

se firmaron 819, lo que supone una subida del 13,6% respecto al mismo mes del año pasado. En cuanto a los solares, fueron 74 para los que se constituyó un crédito de compra, lo que representa un espectacular crecimiento del 174%. En las últimas, el número de hipotecas llegó a las 194, con una bajada interanual del 9,35%.

De esta calificación, las viviendas suponen el indicador más útil para valorar el comportamiento del mercado inmobiliario y la capacidad de endeudamiento de las familias sevillanas. Aunque el arranque del año ha sido positivo, no se puede pasar por alto que el aumento en las hipotecas de viviendas firmadas se mantiene por debajo de la media nacional, donde esta subida ha alcanzado el 20%, más de seis puntos por encima de la sevillana.

Otro aspecto a tener en cuenta en el mencionado análisis es el capital prestado para estos créditos. En el caso de las fincas

Los bancos aportan el capital necesario en el 88% de las fincas urbanas hipotecadas

rústicas, se ha producido un descenso en el primer mes de 2015 del 80%, mientras que en las urbanas el incremento se ha situado en un 55%. Dentro de éstas, el dinero hipotecado para viviendas ha sido de 73,3 millones euros, cantidad que implica un 20% de incremento si se compara con enero de 2014, un síntoma, por tanto, también positivo de la recuperación de los bolsillos sevillanos y de que las entidades financieras —tras un periodo de restricción— se muestran más proclives a firmar hipotecas. No obstante, el porcentaje vuelve a situarse por debajo del crecimiento nacional, que ha superado el 25% hasta alcanzar los 2.212 millones de euros.

En cuanto al tipo de entidad que financia los créditos para fincas urbanas, en un 88% de los casos lo aportan los bancos, con un préstamo de 106,3 millones de euros. El resto corre por parte de otras entidades, con un capital de 24,12 millones.

El cierto optimismo por las hipotecas suscritas contrasta con las canceladas en el mismo periodo. En enero fueron 1.482, de las que 818 afectaron a viviendas (frente a las 819 firmadas). Se produce, por tanto, casi un empate. El aumento interanual de las hipotecas es bastante superior a la bajada de las cancelaciones, que sólo han menguado en un 9,2%, cifra aún demasiado reducida.



Edificios de viviendas y oficinas en la Plaza de la Magdalena de Sevilla.

JUAN CARLOS VÁZQUEZ

El comprador de segunda mano tiene contrato indefinido y de 25 a 44 años

● La mayoría recurre a la financiación bancaria para comprar y hay un destacado 45% de personas que pagan al contado

R. S.

El precio de compra de las viviendas de segunda mano ha caído a la mitad desde el inicio de la crisis y sigue bajando en el último semestre de 2014. El perfil del comprador de este tipo de inmuebles en la ciudad de Sevilla es el de una persona de entre 25 y 44 años (65,38% de los casos), con contrato laboral indefinido (66,67%) y de nacionalidad española (91,03%). Los datos corresponden al informe del mercado de la vivienda en la ciudad de Sevilla que elabora semestralmente el Departamento de Análisis e Informes (DAI) del Grupo Tecnocasa sobre los datos de las compraventas intermedias por las 18 oficinas del grupo en la capital andaluza.

Respecto a la forma de pago del inmueble, el perfil del comprador muestra que hay un mayor número de personas

que recurren a la financiación para comprar (55,13%), aunque esta cifra sólo está ligeramente por encima de las compras al contado, que representan actualmente en la ciudad de Sevilla el 44,87%.

Un porcentaje importante de compradores (26,42%) son inversores, es decir, personas que adquieren una vivienda con el objetivo de ponerla en alquiler y conseguir por ella una rentabilidad, pero el principal motivo de compra (73,58%) sigue siendo adquirir una vivienda en la que residir de manera habitual.

También, destaca que un 15,38% de los compradores en la ciudad de Sevilla son autónomos, y en menor medida pensionistas (11,54%). En cuanto a la edad, aparte de la franja mayoritaria, los compradores entre 45 y 54 años representan un 19,23% y sólo un 3,85% tienen menos de 25 años.

El 64,38% de las personas que quieren comprar buscan un inmueble de tres habitaciones, y

prácticamente la misma proporción (65,09%) acaba comprando una vivienda de este tipo. Además, el porcentaje de personas que acaban comprando pisos de cuatro habitaciones es un 4,2% más alto que los que buscan viviendas de este tipo desde el principio.

Según el informe, que se ha dado a conocer esta semana, el precio de la vivienda usada en la ciudad de Sevilla acumula un descenso desde el inicio de la crisis inmobiliaria del 48,36%. El precio máximo de la serie histórica

Los inversores que buscan rentabilizar la compra suponen ya un 26,4% de compradores

se alcanzó en 2007 y fue de 2.221 euros por metro cuadrado, mientras que en el segundo semestre de 2014 se sitúa en 1.147 euros por metro cuadrado, lo que supone una bajada del 4,5% respecto a hace un año.

El estudio analiza una serie de características que configuran diferentes tipologías de inmue-

bles y su incidencia en el precio de los mismos. Los datos muestran que los factores que encarecen más el precio de una vivienda en Sevilla son "la disponibilidad o no de ascensor y la antigüedad de la finca".

Elegir comprar un piso sin ascensor puede llegar a abaratar el precio hasta en 225 euros por metro cuadrado; mientras el precio del metro cuadrado de los inmuebles sin ascensor es de 1.006 euros, el de los inmuebles con ascensor tienen un precio de 1.231 euros por metro cuadrado.

De la misma manera, si la vivienda está en una finca de más de 40 años de antigüedad, el precio por metro cuadrado será menor, de 170 euros menos y 1.082 euros por metro cuadrado.

Hay otros factores que también inciden en el precio de los inmuebles: el tamaño de la vivienda y su estado de conservación. En el tamaño, los pisos de más de 70 metros cuadrados son "ligeramente más caros", 1.172 euros por metro cuadrado, y se paga por ellos 60 euros más el metro cuadrado. En las viviendas que se encuentran en buen estado existe una diferencia a su favor de 77 euros por metro cuadrado, con 1.167 euros por metro cuadrado.