

Más de 580.000 españoles, atrapados en viviendas que valen menos que sus hipotecas

Kelisto presenta el primer estudio sobre 'hipotecas burbuja' que se realiza en España, del que se desprende que las viviendas de 581.441 propietarios valen menos que sus hipotecas a día de hoy y que un total de 710.386 lo harán en 2015. En total, uno de cada 10 hipotecados está en esta situación, que ha provocado un agujero de casi 13.000 millones de euros. Como consecuencia de este problema, miles de familias en toda España están atrapadas sin posibilidad de poder vender su vivienda y finiquitar su préstamo en caso de necesidad.

- Desde los máximos históricos, el precio medio de la vivienda ha caído un 38,5%, al pasar de 245.313 euros en 2007 a 150.787 euros en 2013. Tras experimentar un descenso anual del 10,6% el pasado año, se estima que el precio de la vivienda en España bajará un 8,5% en 2014 y un 8% en 2015
- Como resultado de esta caída en los precios, el número de 'hipotecas burbuja' se ha disparado al pasar de 14.333 inmuebles afectados en 2009 a 581.441 a día de hoy
- Actualmente, uno de cada 10 hipotecados en España está atrapado en una vivienda que vale menos que el préstamo que le queda por pagar (9,5%), una tasa que se elevará hasta el 10,7% en 2014 y el 11,3% en 2015
- El agujero creado por las 'hipotecas burbuja' asciende a 22.216 euros de media por vivienda afectada, lo que se traduce en un total de 12.917,5 millones de euros. Esta cifra aumentará un 29,5% anual en 2014 (hasta los 16.722,15 millones) y un 17% en 2015 (19.579,7 millones)
- Cataluña y Madrid son regiones que acumulan un mayor número de viviendas con 'hipotecas burbuja', un 42,5% del total (247.489)

Madrid, 28 de enero de 2014. El número de viviendas que valen menos que sus préstamos pendientes, es decir, que cuenta con "hipotecas burbuja", ascendió a 581.441 en 2013, según un estudio elaborado por la web independiente del ahorro, Kelisto. Este dato se situará en 668.940 en 2014 y en 710.386 en 2015, lo que supondrá un crecimiento del 22% en los próximos dos años.

Estas cifras son el resultado de la fuerte caída que han experimentado los precios de la vivienda en los últimos años (un 38,5% desde los máximos históricos de 2007), en un contexto de endurecimiento de las condiciones para acceder al crédito, de contracción económica (con dos períodos de recesión durante la crisis económica) y de un acusado aumento de la tasa de desempleo (del 8,7% en el primer trimestre de 2007 al 26% en el tercer trimestre de 2013). En medio de este panorama, las "hipotecas burbuja" han provocado un *agujero* de casi 13.000 millones de euros y han pasado de representar el 0,3% de las hipotecas en España en 2009 (14.333) al 9,5% (581.441) en 2013. En 2015, esta tasa aumentará hasta alcanzar el 11,3% de las hipotecas pendientes de pago.

Traducido a cifras, el *agujero* total creado por las "hipotecas burbuja"- es decir, la diferencia entre el valor de las viviendas en esta situación y el de sus préstamos pendientes- ascendió a 12.917,5 millones de euros en 2013, y se incrementará hasta los 16.722,2 millones de euros en 2014 (+29,5% anual) y los 19.579,8 euros en 2015 (+17,1% anual).

La deuda media por propietario afectado (que resulta de dividir el *agujero* total provocado por las "hipotecas burbuja" entre el número total de viviendas afectadas) se situó en 22.216 euros en 2013, una cifra que se incrementará un 12,5% en 2014 (hasta los 24.998 euros) y un 10,3% en 2015 (27.562 euros). Teniendo en cuenta que el precio medio de la vivienda en España a cierre del pasado año era de 150.787 euros, la relación entre el valor

del inmueble y el importe de la hipoteca pendiente, denominado técnicamente *Loan to Value* (LTV), era del 114,7%, una tasa que se situará en el 118,1% en 2014 y en el 121,7% en 2015.

“En 2009, las hipotecas burbuja solo representaban un 0,3% del total de hipotecas pendientes de pago. Sin embargo, en cuatro años, esa cifra se ha multiplicado por 30 hasta alcanzar el 9,5% del total a cierre de 2013, y en 2015 esta tasa avanzará hasta el 11,3% del total. Paralelamente, el número de afectados por este problema no ha parado de crecer: la subida más importante se produjo en 2011, cuando el número de “hipotecas burbuja” aumentó un 847% respecto al año anterior (de 14.333 a 135.792); en los dos próximos años lo hará a un ritmo anual del 15% (2014) y el 6% (2015)”, explica Estefanía González, Responsable de Finanzas Personales de Kelisto.

Cataluña y Comunidad de Madrid, las regiones más afectadas por las “hipotecas burbuja”

Cataluña y la Comunidad de Madrid son las dos comunidades autónomas donde más impacto tienen las “hipotecas burbuja”. En estas regiones, el precio de la vivienda ha caído un 47,2% (Cataluña) y un 43,4% (Madrid) desde sus máximos históricos, registrados antes del inicio de la crisis. De las 581.441 viviendas que valían menos que sus préstamos en 2013, el 42,6% estaban en estas dos comunidades autónomas. En concreto, un 24,4% (142.008) estaba en Cataluña, donde se alcanzarán las 155.347 en 2015. El 18,1% restante (105.481) estaba en Madrid, donde se llegará a 116.208 en 2015.

A continuación se sitúan la Comunidad Valenciana, con 67.181 (11,6% del total), Andalucía, con 66.418 (11,4%) y Castilla y León, con 26.668 (4,6%). En el extremo contrario se encuentran Ceuta, con 387 (0,07%); Melilla, con 429 (0,07%); Extremadura, con 4.637 (0,8%) y La Rioja, con 6.082 (1%).

Por lo que respecta al agujero creado por esas “hipotecas burbuja”, la región con un volumen mayor en 2013 fue Cataluña con 5.175,85 millones de euros, seguida de Comunidad de Madrid (3.680,3 millones) y Comunidad Valenciana (con 767,4 millones). El valor medio por inmueble de ese agujero fue mayor en Cataluña (36.448 euros), Comunidad de Madrid (34.891 euros) y Aragón (30.853 euros).

El precio de la vivienda caerá un 15,8% en los dos próximos años

La evolución de las “hipotecas burbuja” está totalmente ligada a la evolución del precio de la vivienda en España. En el último trimestre del año pasado, el precio medio de la vivienda se situó en 150.787 euros, lo que representa un descenso anual del 10,6% y del 38,5% si se compara con los máximos históricos, que corresponden al cuarto trimestre de 2007.

En 2014, el importe medio de los inmuebles experimentará una caída anual del 8,5%, hasta llegar a los 138.013 euros. En 2015, el descenso se moderará ligeramente (-8%) y el importe medio caerá hasta los 126.999 euros. En total, el precio de la vivienda en España caerá una media del 15,8% en los dos próximos años, de 150.787 euros a 126.999 euros.

Estos descensos del precio de la vivienda se producirán en un contexto de débil crecimiento económico (con un avance del Producto Interior Bruto del 0,4% en 2014 y del 0,6% en 2015), una frágil recuperación del mercado laboral (con descensos del número de personas ocupadas 2,3% en 2014 y del 2,2% en 2015) y una reducción del número de hipotecas concedidas (en 2012 se aprobaron 273.873 hipotecas, un 20% del máximo histórico registrado en 2006). Por su parte, los estándares de la banca para conceder hipotecas se mantendrán relativamente estables hasta 2015, puesto que el ajuste más severo ya se ha producido.

“La demanda de crédito para compra de vivienda también seguirá a la baja (el 22% de los bancos asegura que ha caído la demanda de créditos en el tercer trimestre de 2013) mientras que la confianza del consumidor y las pobres expectativas para el mercado inmobiliario permanecerán en los niveles actuales. En este sentido, prevemos que la contracción del sector inmobiliario se detendrá en 2015 pero, hasta entonces, la oferta de nuevas viviendas caerá un 42%, lo que nos impide ser optimistas con respecto a la evolución de la construcción en España”, destaca González.

Por regiones, Cataluña ha sido la comunidad autónoma donde más ha caído el precio de la vivienda desde los niveles máximos hasta el cuarto trimestre de 2013, con un descenso del 47,2%. A continuación se sitúan La Rioja (-43,5%), Aragón (-43,5%) y la Comunidad de Madrid (-43,4%). Por el contrario, Extremadura (-26%), Melilla (-30,1%) y Andalucía (-30,4%) son las comunidades donde la bajada ha sido más moderada.

Kelisto ofrece consejos a los afectados por las “hipotecas burbuja”

“La crisis económica y los excesos del sector financiero e inmobiliario han provocado dramáticas consecuencias para los consumidores. Hasta la fecha, se hablaba de los desahucios como el efecto social más grave del estallido de la burbuja inmobiliaria, pero no es el único. Estas “hipotecas burbuja” han provocado que miles de familias en toda España estén atrapadas en este tipo de préstamos sin posibilidad de poder vender su vivienda y finiquitar su préstamo en caso de que lo necesitaran, y a sabiendas de que tendrán que hacer frente a un préstamo que supera con creces el valor de su propia casa.

“Pese a la importancia de este problema, nunca se ha realizado un estudio exhaustivo sobre el alcance de las ‘hipotecas burbuja’, su evolución en los próximos años o las regiones más afectadas por este fenómeno. Por ello, y con la intención de poder aportar soluciones y consejos para todos aquellos consumidores que estén afectados por esta situación, desde Kelisto hemos querido elaborar el primer informe sobre ‘hipotecas burbuja’ en España, en que el que se analiza la situación actual y las previsiones de cara a los dos próximos años”, argumenta González.

Para acceder a la guía de consejos para afectados por las hipotecas burbuja, pincha AQUÍ.

Para obtener una copia del informe completo o conseguir el testimonio de una caso real, contacta con nosotros en rrpp@kelisto.es o en el 91 447 26 76.

Kelisto es una compañía independiente de cualquier tipo de grupo asegurador o entidad financiera y, por este motivo, todas las informaciones emitidas desde Kelisto son completamente imparciales y objetivas. Esto nos permite ser libres a la hora de informar al consumidor para que ahorre en sus facturas del hogar.

Kelisto no promueve ninguna marca ni oferta por motivos comerciales; la información (ya sea del comparador o de los contenidos propios) se basa en hechos y datos, de manera que la plataforma es 100% objetiva.

Para más información:

Kelisto	Cohn & Wolfe
91 447 26 76 / 661 870 126 rrpp@kelisto.es	91 531 42 67 / kelisto@cohnwolfe.com
Cristina Rebollo, Directora de Comunicaciones Estefanía González, Responsable de Finanzas Personales	Marta Velasco Juan Manuel Dorte Adriana Ibargüen



Metodología:

Estudio realizado a fecha 15/01/2014 por Kelisto y el centro de estudios británico CEBR (Centre of Economics and Business Research), una organización independiente con más de 20 años de experiencia en la elaboración de informes y previsiones para cientos de compañías y organismos públicos y privados. La metodología para realizar este informe se ha basado en varios pasos:

1. Estimación de los precios actuales y a futuro de la vivienda por Comunidad Autónoma:

- No existen datos oficiales a nivel regional que midan el precio medio de la vivienda. Por ello, se ha utilizado el valor de las hipotecas a nivel regional que facilita el Instituto Nacional de Estadística (INE). Los precios regionales se han calculado, en primer lugar, para el 4T de 2012 usando los datos del INE sobre hipotecas y los datos del Banco de España sobre la relación entre el valor del inmueble y el importe de la hipoteca pendiente, denominado técnicamente Loan to Value (LTV).

- Los datos sobre hipotecas están disponibles aquí.

- El ratio LTV está disponible aquí.

- Una vez que se han realizado los cálculos para el 4T de 2012, el Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE se ha utilizado para hallar los valores históricos.

- Dado que el IPV se calcula con los datos sobre vivienda del Consejo General del Notariado, la evolución de los precios de la vivienda se basa en precios de compra/de mercado. La metodología del IPV se puede consultar aquí.

- Las previsiones a futuro se basan en el modelo de precios de vivienda del Cebr para España, que incluye proyecciones sobre concesión de hipotecas, oferta de vivienda, PIB y evolución del empleo.

2. Estimación de los niveles actuales y futuros de hipotecas burbuja:

- El estudio se centra en las hipotecas aprobadas con un ratio LTV superior al 80%. Para cada región, se calculó el número de hipotecas contratadas en cada período trimestral entre 2005 y 2012 utilizando los datos del INE.

- De los datos de hipotecas obtenidos en el paso anterior, se utilizan aquellos que tienen un LTV superior al 80% (fuente: Banco de España en el apartado "indicadores del mercado de la vivienda", SI:1_6.40- Porcentaje de préstamos con RPV>80%) y se contabilizan utilizando un modelo trimestral. A este modelo se añaden los cambios en los precios de viviendas.

a) Los cálculos de precios de vivienda se proyectaron a futuro utilizando las variaciones históricas registradas por el Índice de Precios de la Vivienda (IPV) del INE y las previsiones del Cebr sobre precios de vivienda

b) Las hipotecas pendientes se proyectaron a futuro basándose en el plazo medio de las hipotecas y el interés medio, obtenidos del Banco de España y del Banco Central Europeo respectivamente.

- Cuando el valor de las hipotecas pendientes supera el valor de la casa, estas hipotecas se definen como "hipotecas burbuja"

- Para cada región y cada período, todos los grupos de hipotecas de los períodos precedentes que cumplen con ese criterio se su man. Esto permite obtener el número total de "hipotecas burbuja" de cada región.

Sobre Kelisto

Kelisto es un servicio online gratuito e independiente para ayudar a los consumidores a ahorrar en sus facturas del hogar y defender sus derechos mediante investigaciones periódicas, herramientas de comparación de precios y una gran comunidad activa de personas que buscan un consumo inteligente en ámbitos como seguros, comunicaciones y finanzas personales.

Kelisto se lanza en España para revolucionar el espacio de los comparadores de precios con un concepto único en el mercado que, ante todo, quiere combatir la apatía del consumidor, ser un motor de cambio para el consumo inteligente y estimular el ahorro con el fin de fomentar la competitividad de los proveedores. Apostamos por un servicio imparcial, transparente y sencillo que ofrezca de una **manera rápida y eficaz** la información que se busca. Con este fin facilitamos:

- **Herramientas de comparación** de precios objetivas y fáciles de usar que permiten comparar un gran número de productos en un único lugar.
- **Artículos independientes de calidad** basados en la investigación más detallada y elaborados por profesionales y expertos.
- **Una comunidad activa de personas** donde se puede compartir información, denunciar problemas y ayudar a otros consumidores a ahorrar dinero.

Kelisto cuenta con un equipo de más de 20 personas y está respaldada por un grupo de inversión británico con una amplia experiencia previa en Internet.