

La situación de los jóvenes hipotecados en la provincia de Málaga

*Área de Juventud, Deportes y Formación de la
Diputación Provincial de Málaga*



**Un estudio de diagnóstico e identificación de hogares jóvenes
“en riesgo hipotecario”, efectuado por el Centro de Estudios
Económicos Tomillo**

Contenido de la presentación

1. **Cuántos** hogares hay en la provincia en los que residen jóvenes hipotecados

2. **Cómo son** estos hogares (formas de convivencia)

1. Cómo son **las hipotecas**

2. Cuántos hogares con jóvenes están sufriendo **“vulnerabilidad hipotecaria”**



- Jóvenes **de 18 a 34 años de edad de toda la provincia** de Málaga.
- Han formalizado, después de 2000, un **préstamo hipotecario** para la adquisición de su vivienda
- Fuentes de **información**: básicamente **encuesta** previa a 2.500 hogares (en general) y encuesta a 402 hogares con jóvenes hipotecados.
- Datos referentes al **inicio de 2009**.

Hogares de la provincia de Málaga con jóvenes hipotecados. 2009

Tipo de hogar	Número	Porcentaje
Hogares de la provincia	477.800	
Hogares con jóvenes <i>En % sobre el total provincial</i>	236.032	49,4%
Hogares con jóvenes hipotecados <i>En % sobre el total provincial con jóvenes</i>	77.183	32,7%

Fuente: IEA para Hogares de la provincia. El resto son estimaciones propias, empleando datos del INE, el IEA y la encuesta a hogares

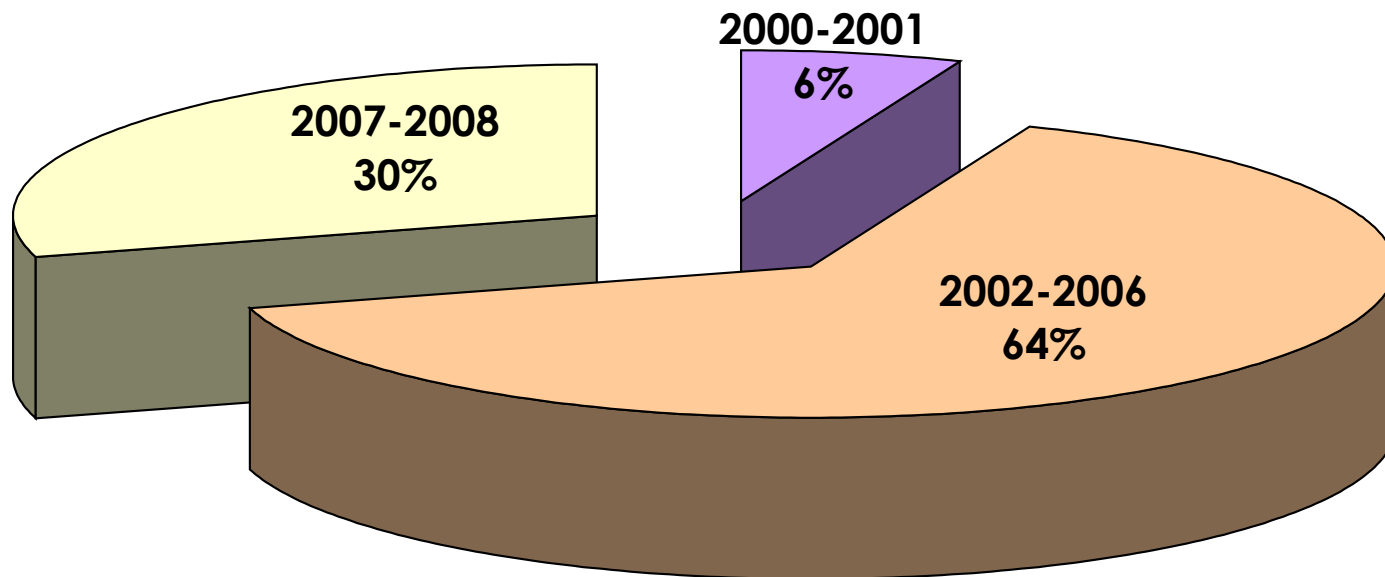
*En la provincia de Málaga, hay **77.183** hogares en los que reside al menos un joven que ha formalizado un préstamo hipotecario para adquirir una vivienda*

¿Cómo son los hogares con jóvenes hipotecados?: dónde y con quién viven

Categoría de hogar con jóvenes hipotecados	Número de hogares	% sobre el total
1.- Residen en la vivienda hipotecada	62.562	81,1
Un solo joven (a veces con un hijo o un familiar mayor)	15.604	20,2
Pareja joven (con o sin hijos, a veces con familiares mayores)	46.957	60,8
2.- Residen en el domicilio de origen (unidades familiares jóvenes)	13.005	16,9
Una sola persona joven	10.504	13,6
Más de una persona	2.502	3,2
3.- Otros hogares con jóvenes hipotecados	1.603	2,1
Total hogares con jóvenes hipotecados	77.183	100

*En su mayoría, estos jóvenes viven **en pareja y en la vivienda hipotecada**. Pero **13.005** unidades familiares jóvenes siguen en el **domicilio de origen***

Características de las hipotecas: (1) año de adquisición de las viviendas



Excepciones: algo más del 70% de los jóvenes que viven (sin pareja) en el domicilio de origen y de los "Otros hogares" (extranjeros) adquirieron las viviendas en 2007-2008

Características de las hipotecas

(2) Importe medio del préstamo

110.406 euros en promedio. Pasa de 68 mil euros en 2000-2001 a 110 mil euros en 2002-2006 y alcanza los 124 mil euros en 2007-2008

(3) Cuota hipotecaria mensual

643 euros en promedio: 446 en las hipotecas constituidas en 2000-2001; en torno a 650 euros en las constituidas después de 2002

(4) Aavales

Han sido avalados el **54% del total de hogares** (41.000), básicamente por los progenitores. La proporción de hipotecas concedidas con aval **ha aumentado**: 44,5% de las otorgadas en 2000-2001 frente al 65% de 2007-2008.

Los **colectivos** a los que se les exige en mayor proporción aavales son: jóvenes que residen en domicilio de origen (75%; casi siempre los padres) y "Otros hogares" (74%, casi nunca los padres)

Características de las hipotecas

(5) Plazo medio de contratación de los créditos

26,7 años. Se pasa de un plazo medio de 22 años en las hipotecas de 2000-2001 a 27 años a partir de 2002

(6) Tipo de interés

El 89,5% de las hipotecas contemplan tipos variables con el Euribor como tipo de referencia en la gran mayoría de los casos. Casi un 40% de las hipotecas de 2000-2001, eran a tipo fijo.

(7) Entidades financieras

Las **Cajas de Ahorro** son las principales entidades prestamistas, otorgantes de las hipotecas a **45.000 hogares con jóvenes** (58% del total)

Hay una gran **concentración por entidades**: UNICAJA y Caja Sur han concedido el 34% del total de hipotecas. BBVA y BSCH han otorgado el 24% del total

Jóvenes de la provincia de Málaga con “Vulnerabilidad hipotecaria”

¿Qué es?

Riesgo de no poder hacer frente al pago de la cuota hipotecaria y, por tanto, de **perder la vivienda**

¿De quién?

Del joven hipotecado o de la unidad familiar formada por éste/ésta (pareja, hijos, personas mayores dependientes, etc.)

Jóvenes de la provincia de Málaga con “Vulnerabilidad hipotecaria”

*¿Cómo se
mide?*

1. Percepción de los jóvenes

Están en situación de vulnerabilidad hipotecaria los jóvenes que consideran **muy probable** no poder hacer frente al pago de la hipoteca en los próximos meses

2. Indicadores financieros

Ratio de endeudamiento hipotecario: *% cuota hipotecaria mensual/renta neta mensual del joven o la unidad familiar joven*

3. Indicadores laborales

Número de personas activas y paradas

1. Percepción de los jóvenes

7.553 hogares o unidades familiares jóvenes consideran muy probable ***no poder hacer frente al pago de la hipoteca en los próximos meses***

*Supone que aproximadamente el **10%** de los hogares con jóvenes hipotecados*

1. Percepción de los jóvenes

Categoría de hogar con jóvenes hipotecados	Número de hogares
1.- Residen en la vivienda hipotecada	5.469
Un solo joven (a veces con un hijo o un familiar mayor)	1.135
Pareja joven (con o sin hijos, a veces con familiares mayores)	4.333
2.- Residen en el domicilio de origen (unidades familiares jóvenes)	1.824
Una sola persona joven	656
Más de una persona	1.168
3.- Otros hogares con jóvenes hipotecados	260
Total hogares	7.553

Jóvenes que residen en la vivienda hipotecada

Hogar tipo: 1 solo joven (15.604 en total)

(Normalmente sólo hay una persona en el hogar, titular único de la hipoteca)

1. Percepción:

1.135 hogares consideran muy probable no poder hacer frente al pago de la cuota (**7,2%**)

2. Indicadores financieros:

Hay * 450 hogares sin ingresos

* 1.132 hogares con ratio de endeudamiento superior al 50% y un menor a cargo

1.582 hogares con riesgo de perder la vivienda (10%)

3. Indicadores laborales:

Hay **1.586 hogares** donde el joven está en paro. Puesto son hogares unipersonales, salvo excepciones (conviven hijos menores o personas mayores), este dato implica una alta vulnerabilidad hipotecaria

Jóvenes que residen en la vivienda hipotecada

Hogar tipo 2: Pareja joven (46.957 en total)
(Una pareja joven, en un 54% de los casos con hijos)

1. Percepción:

4.333 hogares consideran muy probable no poder hacer frente al pago de la cuota (**9%**)

2. Indicadores financieros:

Hay **3.726** hogares con ratio de endeudamiento superior al 50% y algún hijo a cargo.
Evidencia **riesgo de pérdida** de la vivienda

3. Indicadores laborales:

Hay **6.287** hogares donde sólo una persona es activa en el mercado laboral. Implica mayor vulnerabilidad ante avatares laborales.

En **1.900** hogares, todas las personas en edad laboral y activas están en paro. Supone una alta vulnerabilidad hipotecaria

Jóvenes que residen en el domicilio de origen

Joven solo en domicilio de origen (10.504 en total)

1. Percepción:

El **6%** de los jóvenes (cerca de 700) considera muy probable no poder hacer frente al pago de la hipoteca

2. Indicadores financieros:

Hay **5.872** jóvenes con ratio de endeudamiento superior al 50%.

Se percibe, por el momento, más un problema de emancipación que de riesgo de pérdida de la vivienda. Posiblemente se esté ya captando la **inversión de los flujos de emancipación**.

Jóvenes que residen en el domicilio de origen

Pareja de jóvenes con o sin hijos o joven sólo con menor a su cargo en domicilio de origen (2.502 en total)

1. Percepción:

El **46%** de estas unidades familiares jóvenes (cerca de **1.200**) considera muy probable no poder hacer frente al pago de la hipoteca, pese a estar en el domicilio de origen

2. Indicadores financieros:

El **70%** de estos hogares (**1.762**) tienen un ratio de endeudamiento hipotecario por encima del **50%**.

El fuerte sobre endeudamiento y el riesgo de pérdida de la vivienda propia parece explicar esta inversión en los procesos de emancipación

GRACIAS POR SU ATENCIÓN