

La hipoteca media constituida sobre finca rústica repuntó en 2019

En nuestro ánimo de acercar nuevas perspectivas sobre el sector agroalimentario español, hoy traemos un análisis de los resultados de la encuesta de hipotecas. A caballo entre un indicador del mercado financiero y del inmobiliario, esta operación del INE nos informa de la cantidad y el importe total de las hipotecas constituidas en nuestro país. Y entre otros criterios de clasificación, utiliza el tipo de suelo sobre el que se constituye la hipoteca.

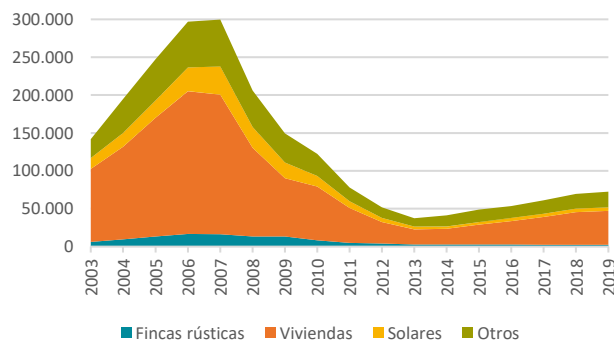
Lo más llamativo probablemente sea la poca relación que existe entre este indicador para el suelo rústico y la evolución del PIB agrario durante una gran parte del período analizado. De hecho, su comportamiento encaja mejor con el de la construcción. Y tiene sentido, ya que el suelo rústico es el primer estadio del suelo en el proceso de producción inmobiliario.

Al finalizar 2019, el peso de las fincas rústicas sobre el total de la estadística (492.594 inscripciones y 72.596 millones de euros) se situaba en un 3 % de las hipotecas constituidas y un 3,5 % del importe total de las mismas; es decir 14.797 operaciones y 2.574 millones de euros.

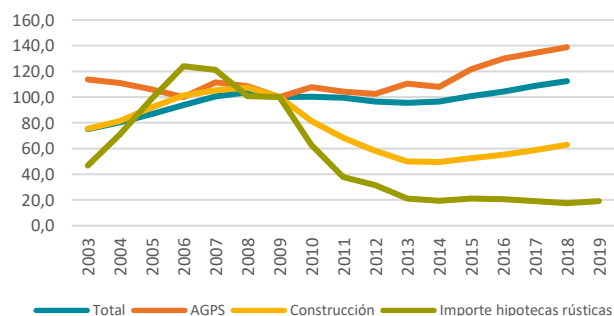
En lo que respecta al importe medio en las fincas rústicas, podemos observar que, durante el periodo de burbuja inmobiliaria (hasta 2008), este se situó muy por encima de la media de las hipotecas de fincas urbanas (que incluye a las viviendas); posiblemente a causa de las expectativas de revalorización futuras de aquel suelo vinculadas a su conversión en urbano. Tras ese período, el importe medio se redujo hasta acercarse y finalmente igualarse al de las fincas urbanas en 2018, si bien en 2019 se volvió a generar un ligero diferencial a favor del suelo rústico. Teniendo en cuenta el desplome que se produjo en el mercado de la vivienda a partir de 2008, cabe suponer que los movimientos de las hipotecas de fincas rústicas en el último periodo están mucho más relacionados con la marcha de la agricultura y de las expectativas de los empresarios agrícolas.

En este sentido, es llamativo que el importe total involucrado en operaciones hipotecarias sobre fincas rústicas está siendo muy estable desde 2013, en el entorno de los 2.500 millones de euros y las 16.000 hipotecas anuales. Obviamente, esto nos arroja un importe medio que se sitúa en torno a los 150.000 euros por operación, si bien en 2019 se alcanzó un promedio de 173.985 euros. Pero también nos señala una tendencia muy estable en el mercado del suelo agrario y distanciado de la marcha del sector en términos de PIB.

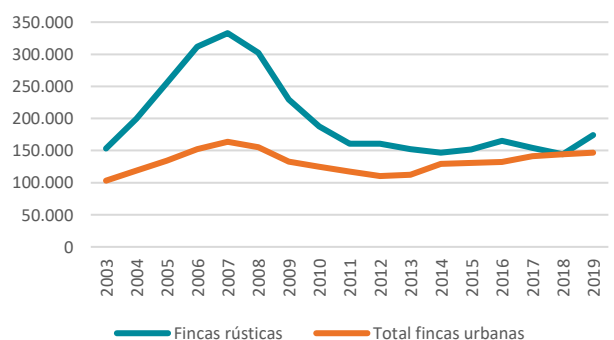
Importe de las hipotecas constituidas (Mill. €)



Evolución del PIB total, de AGPS y construcción y del importe de las hipotecas rústicas constituidas (Índice 2009=100)



Importe medio de las hipotecas constituidas (€)



Fuente: Encuesta de hipotecas y Contabilidad Nacional de España (INE)