

INDICADORES OVV

informe nº1
noviembre 2006

MERCADO RESIDENCIAL

ANÁLISIS PRECIOS VIVIENDA

 **AIDICO**
INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

 **pla d'accés
a l'habitatge**
de la Comunitat
Valenciana
2004-2007

 **GENERALITAT
VALENCIANA**
CONSELLERIA DE TERRITORI
I HABITATGE
DIRECCIÓ GENERAL D' HABITATGE
I PROJECTES URBANS

OVV
OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA

1.- OBJETIVOS DEL INFORME

- Analizar la reciente evolución de los precios de la vivienda en la Comunitat Valenciana.
- Conocer la evolución de los precios declarados en las inscripciones registrales en la Comunitat Valenciana, y su posición relativa con relación al conjunto de CC.AA.

Fuentes:

Ministerio de Vivienda (Estadística de Precios).

Colegio de Registradores (Estadística Registral).

2.- DATOS BÁSICOS

- Según el Ministerio de Vivienda, el precio m² de la vivienda libre en la Comunitat Valenciana se sitúa en 1.573,9 euros, en el tercer trimestre de 2006. Este importe equivale al 80,44% del precio en el conjunto de España (en el primer trimestre de 2004 era del 78,33%).
- La evolución de los precios de la vivienda durante los dos últimos años ha sido de crecimiento generalizado en todas las comunidades autónomas, siendo en la Comunitat Valenciana del 38% desde el primer trimestre de 2004 hasta la actualidad, cuatro puntos porcentuales superior a la tasa de crecimiento para el conjunto de España.
- En la actualidad destaca el proceso de ralentización de los precios de la vivienda en la Comunitat Valenciana, con un incremento interanual del 8% en el tercer trimestre de 2006. Dicha ralentización es más acusada en la provincia de Alicante (4,4% interanual), y con escasa incidencia en la provincia de Valencia (12,9% interanual).
- Por lo que se refiere a los precios declarados en las inscripciones registrales, la Comunitat Valenciana acumula un incremento del 29,15% desde el segundo trimestre de 2004, inferior al experimentado en el conjunto de España (31,11%). La Comunitat Valenciana se sitúa en una posición media en cuanto a crecimientos acumulados de esta estadística en referencia al conjunto de comunidades autónomas.

3.- COMPARATIVA COMUNITAT VALENCIANA/ESPAÑA

Índices de precios de vivienda libre:

Tabla 1: Índices trimestrales de precios de vivienda libre. Provincias en la CV.

		Px. m ² euros			Variación trimestral acum.			Variación interanual		
		Valencia	Alicante	Castellón	Valencia	Alicante	Castellón	Valencia	Alicante	Castellón
2004	1º	1.020,9	1.285,9	1.185,1	100%	100%	100%	10,6	13,2	20,9
	2º	1.060,5	1.365,1	1.231,5	104%	106%	104%	11,0	15,0	17,9
	3º	1.130,9	1.418,9	1.272,5	111%	110%	107%	16,0	15,7	16,6
	4º	1.179,1	1.421,9	1.312,1	115%	111%	111%	18,2	12,8	16,9
2005	1º	1.236,0	1.495,2	1.365,3	121%	116%	115%	21,1	16,3	15,2
	2º	1.292,9	1.590,9	1.473,2	127%	124%	124%	21,9	16,5	19,6
	3º	1.304,0	1.623,8	1.507,3	128%	126%	127%	15,3	14,4	18,5
	4º	1.360,1	1.614,1	1.554,0	133%	126%	131%	15,4	13,5	18,4
2006	1º	1.411,5	1.671,6	1.619,2	138%	130%	137%	14,2	11,8	18,6
	2º	1.458,5	1.701,5	1.646,6	143%	132%	139%	12,8	7,0	11,8
	3º	1.472,1	1.695,6	1.645,2	144%	132%	139%	12,9	4,4	9,1

Los precios de la vivienda, según las estadísticas de precios de vivienda libre del Ministerio de Vivienda, en la Comunitat Valenciana han experimentado un crecimiento del 38% desde 2004 (tabla 1).

En el ámbito de España, los precios de vivienda han tenido un comportamiento similar a los precios en la Comunitat Valenciana, con un incremento porcentual acumulado desde 2004 del 34%. En el tercer trimestre de 2006, el precio de vivienda m² en la Comunitat Valenciana es de 1.573,9 euros, un 80,4% del valor para España.

Por lo que se refiere a la evolución durante el periodo de referencia, la variación interanual mayor, en la Comunitat Valenciana, tuvo lugar en el segundo trimestre de 2005 (20,1%). A partir de ese periodo la evolución de precios ha experimentado una reducción sostenida, hasta alcanzar incrementos interanuales de un 8%.

La evolución de ralentización en el crecimiento de los precios de vivienda libre en España se inicia en el primer trimestre de 2005. No obstante, dicha ralentización ha sido más acentuada en la Comunitat Valenciana (crecimientos interanuales del 20,1% al 8%) que en el conjunto de España.

En las provincias de la Comunitat Valenciana (tabla 2), el proceso de crecimiento de los precios en la vivienda se ha producido en modo similar al ámbito autonómico, con ligeras diferencias entre ellas.

Tabla 2: Índices trimestrales de precios de vivienda libre. Comunitat Valenciana y España

		Px. m ² euros		Variación trimestral acum.		Variación interanual	
		CV	España	CV	España	CV	España
2004	1º	1.140,6	1.456,2	100%	100%	12,8	18,4
	2º	1.189,2	1.538,8	104%	106%	12,8	17,5
	3º	1.252,6	1.570,8	110%	108%	15,4	16,8
	4º	1.279,6	1.618,0	112%	111%	15,1	17,2
2005	1º	1.349,8	1.685,4	118%	116%	18,3	15,7
	2º	1.428,1	1.752,8	125%	120%	20,1	13,9
	3º	1.456,7	1.781,5	128%	122%	16,3	13,4
	4º	1.490,2	1.824,3	131%	125%	16,5	12,8
2006	1º	1.537,4	1.887,6	135%	130%	13,9	12,0
	2º	1.571,2	1.942,3	138%	133%	10,0	10,8
	3º	1.573,9	1.956,7	138%	134%	8,0	9,8

En el periodo analizado, Valencia es donde mayor ha sido el crecimiento acumulado de los precios de vivienda libre, con un 44% desde 2004, delante de Castellón (39%), y Alicante (32%). En el tercer trimestre de 2006, el precio m² en la provincia de Alicante es de 1.696,6 euros (8% superior al valor autonómico), Valencia con 1.472,1 euros (94% del valor autonómico), y Castellón con 1.645,2 euros (5% superior al valor autonómico).

La ralentización anteriormente apuntada es mayor en las provincias de Alicante y Castellón, e inferior en Valencia, que todavía mantiene porcentajes interanuales considerables (12,9%).

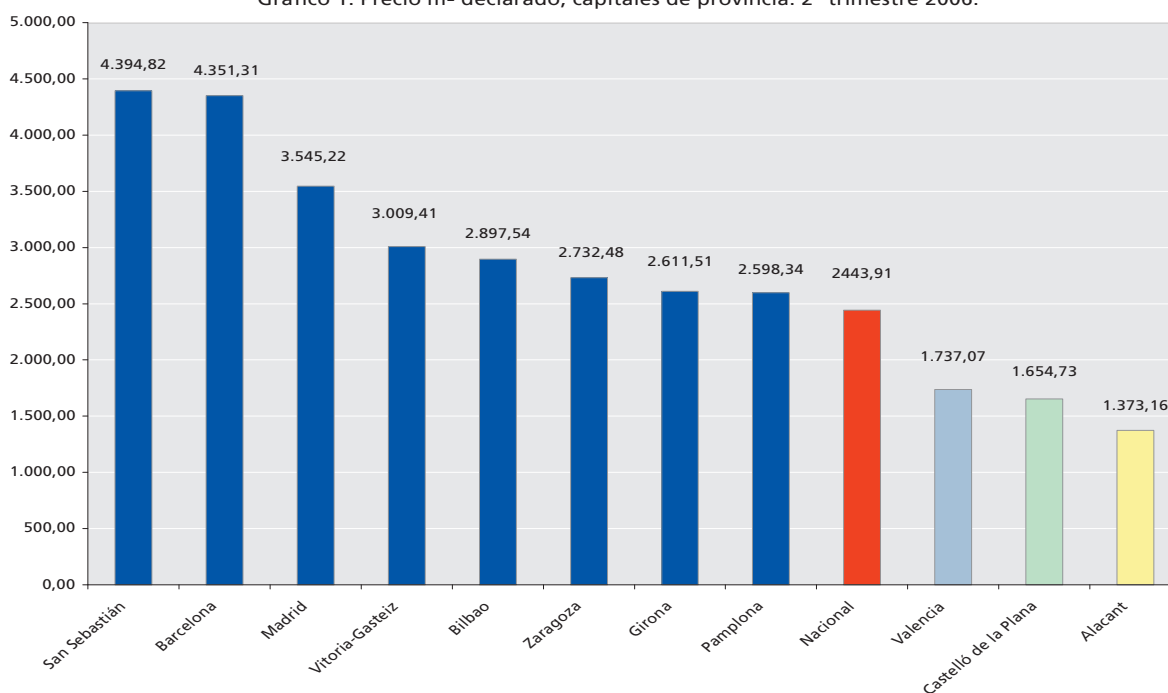
Precio declarado m² vivienda:

Según las estadísticas provenientes del Colegio de Registradores (tabla 3), para el segundo trimestre de 2006, en la Comunitat Valenciana el precio declarado del m² se sitúa en 1.422,9 euros, un 26,79% inferior al valor en el conjunto de España.

Tabla 3: Precio declarado m² vivienda.

CC.AA.	Incremento 2004-2006 (2º trimestre 2004=100)			Euros m ² , 2ºT 2006		
	General	Nueva	Usada	General	Nueva	Usada
ARAGON	156,32	148,14	170,14	2.120,45	2.233,73	2.052,02
CATALUÑA	147,74	137,35	157,73	2.995,65	2.890,50	3.066,56
GALICIA	144,23	133,38	157,88	1.293,38	1.246,70	1.339,50
EXTREMADURA	142,04	136,63	146,92	868,27	973,83	810,83
CLM	137,66	140,02	136,05	1.117,89	1.209,73	1.073,96
NAVARRA	136,79	146,18	127,89	2.057,93	2.067,14	2.039,78
LA RIOJA	136,66	163,44	119,37	1.565,49	1.815,41	1.392,03
NACIONAL	131,11	120,06	140,52	1.943,47	1.898,10	1.976,25
COMUNITAT VALENCIANA	129,15	128,64	128,23	1.422,90	1.578,93	1.324,59
PAIS VASCO	128,82	134,26	126,80	2.992,83	3.153,37	2.914,37
ASTURIAS	128,52	136,48	126,54	1.422,08	1.653,69	1.290,66
CYL	126,73	130,63	123,54	1.362,66	1.486,89	1.286,12
ANDALUCIA	126,56	116,93	135,79	1.395,71	1.385,48	1.406,45
CANTABRIA	118,16	105,89	127,48	1.745,61	1.742,16	1.748,61
MADRID	114,94	106,46	119,04	2.877,25	2.705,93	2.961,41
CANARIAS	111,82	107,54	117,67	1.515,35	1.525,49	1.502,36
MURCIA	111,70	118,44	114,62	1.202,08	1.248,37	1.167,70
BALEARES	111,36	113,55	104,98	1.916,36	1.897,36	1.931,33

En la tabla anterior, las CC.AA. han sido ordenadas en función del incremento de precios en el periodo 2004-2006, y en su valor general. La Comunitat Valenciana ha experimentado un incremento del 29,15%, ligeramente inferior al incremento para el conjunto de España, y con comportamientos del precio declarado de la vivienda nueva como usada prácticamente similares (28,64%, 28,23%, respectivamente). Los incrementos en los precios declarados mayores se han dado en Aragón, Cataluña y Galicia.

Gráfico 1: Precio m² declarado, capitales de provincia. 2º trimestre 2006.

El comportamiento de los precios varía considerablemente al tener en cuenta el ámbito territorial. Como se observa en el gráfico 1, y considerando el precio m² declarado, las capitales valencianas experimentan unos precios declarados muy por debajo de las capitales de provincia con valores más elevados (Madrid, Barcelona, las capitales vascas, Zaragoza, Girona y Pamplona).

En el segundo trimestre de 2006, el precio declarado en Valencia es de 1.787,07 euros/m², 1.664,73 en Castellón y 1.373,16 en Alicante. Dichos valores representan el 122%, 116% y 97% del precio en el conjunto de la Comunitat Valenciana.

4.- ANÁLISIS DATOS

Los precios de vivienda en la Comunitat Valenciana han sido históricamente inferiores a los del conjunto de España. A pesar de ello, y en los últimos años el comportamiento de los mismos ha sido de muy similares características, con crecimientos interanuales de dos dígitos.

Tan sólo en el último dato disponible se observa una ralentización a considerar, aunque analizando los datos en el ámbito provincial, Valencia, y Castellón (en menor medida) mantienen tasas interanuales de crecimiento elevadas (12,9%, 9,1%, respectivamente).

En referencia a los precios declarados, el incremento acumulado asciende al 29,15% (comparable con la estadística de precios de vivienda libre del Ministerio de Vivienda, que incluye dos trimestres más que la de precios declarados). Además, cabe destacar el interés en confirmar la tendencia de ralentización de los precios de la vivienda en futuras estadísticas de precios declarados.



www.cth.gva.es/ovv



observatoriovivienda@gva.es



OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA DE TERRITORI
I HABITATGE

DIRECCIÓ GENERAL D' HABITATGE
I PROJECTES URBANS



pla d'accés
a l'habitatge
de la Comunitat
Valenciana
2004-2007



AIDICO
INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

