

INDICADORES OVV

informe nº9
abril 2007

MERCADO RESIDENCIAL

INFORME TRANSACCIONES DE 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 las principales variables ofrecidas por el Colegio de Registradores, desde 2004 hasta 2006, en su informe Estadística Registral Inmobiliaria.
- Conocer la evolución del mercado residencial en su perspectiva de compraventa.

Fuentes:

Estadística Registral Inmobiliaria (Colegio Registradores).

2.- DATOS BÁSICOS

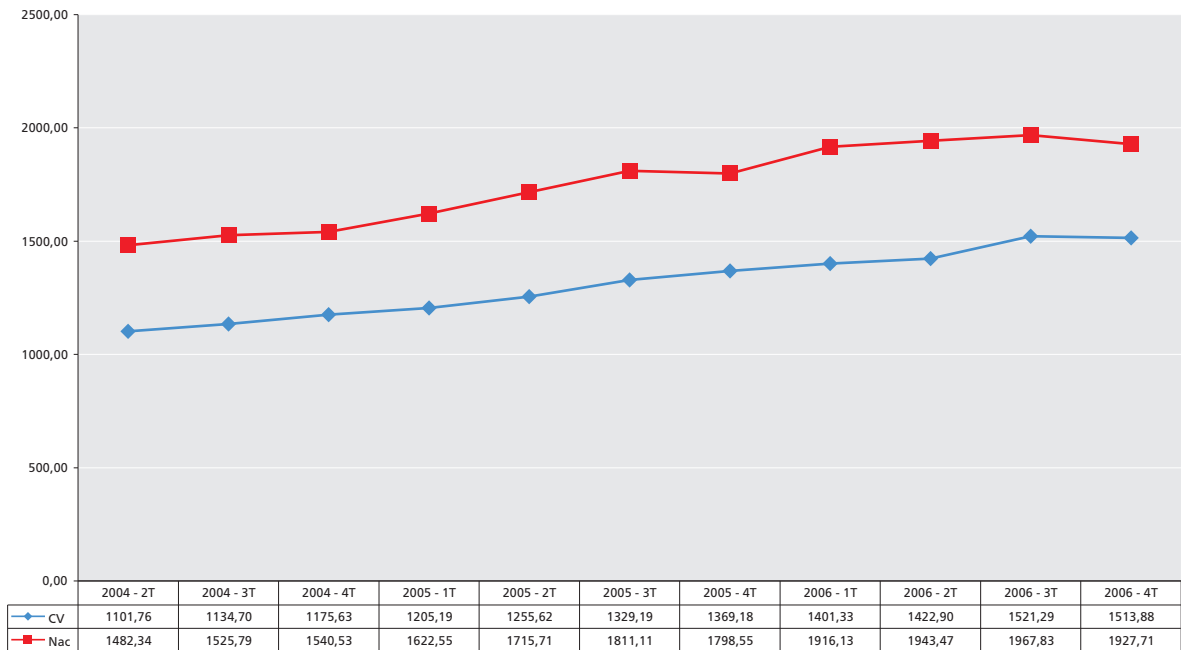
- El precio declarado en escritura de compraventa en el cuarto trimestre de 2006 por m² ascendía en la Comunitat Valenciana a 1.533,88 euros.
- Desde el segundo trimestre de 2004, la Comunitat Valenciana se situó por encima de la media estatal con relación al incremento del precio declarado m² del 37%, dentro del grupo de autonomías de incremento medio, como Andalucía, País Vasco y Extremadura.
- Si consideramos las capitales de provincia, el precio declarado en la ciudad de Valencia es de 2.003,40 euros m² por término medio. Después se situó Alicante, con 1.847,12 euros m², y Castellón con 1.602,94 euros m².
- La Comunitat Valenciana se sitúa en la cabeza del grupo de CC.AA. con mayor número de transacciones de vivienda (5,97 transacciones de vivienda) por cada 1.000 habitantes.
- Se aprecia cierta ralentización en el mercado residencial (compraventa vivienda) si se consideran variables como precio vivienda declarado, número de transacciones de vivienda, importe medio de crédito contratado para finalidad de vivienda, etc., que deberá ser corroborada con los datos de los primeros trimestres de 2007.
- En el cuarto trimestre de 2006, el importe medio de crédito hipotecario contratado por m² declarado de vivienda adquirida era igual a 1.391,72 euros.
- El último dato disponible (cuarto trimestre de 2006) según la Estadística Registral del Colegio de Registradores sitúa el importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda, y para la Comunitat Valenciana, en 130.005,11 euros.
- Los tipos de interés variables son los más utilizados (prácticamente en la totalidad) para constituir las hipotecas, tanto en la Comunitat Valenciana como en el ámbito estatal.
- En el cuarto trimestre de 2006, en la Comunitat Valenciana, la duración media de los créditos hipotecarios contratados para finalidad de vivienda fue de 26,8 años, situándose dentro del grupo de autonomías con menor periodo de amortización suscrito.

3.- COMPARATIVA COMUNITAT VALENCIANA/ESPAÑA

Precio declarado de la vivienda (€/ m²).

El precio declarado en escritura de compraventa en el cuarto trimestre de 2006 por m² ascendía en la Comunitat Valenciana a 1.533,88 euros, importe que representa el 78% si se compara el dato autonómico con el dato a escala estatal.

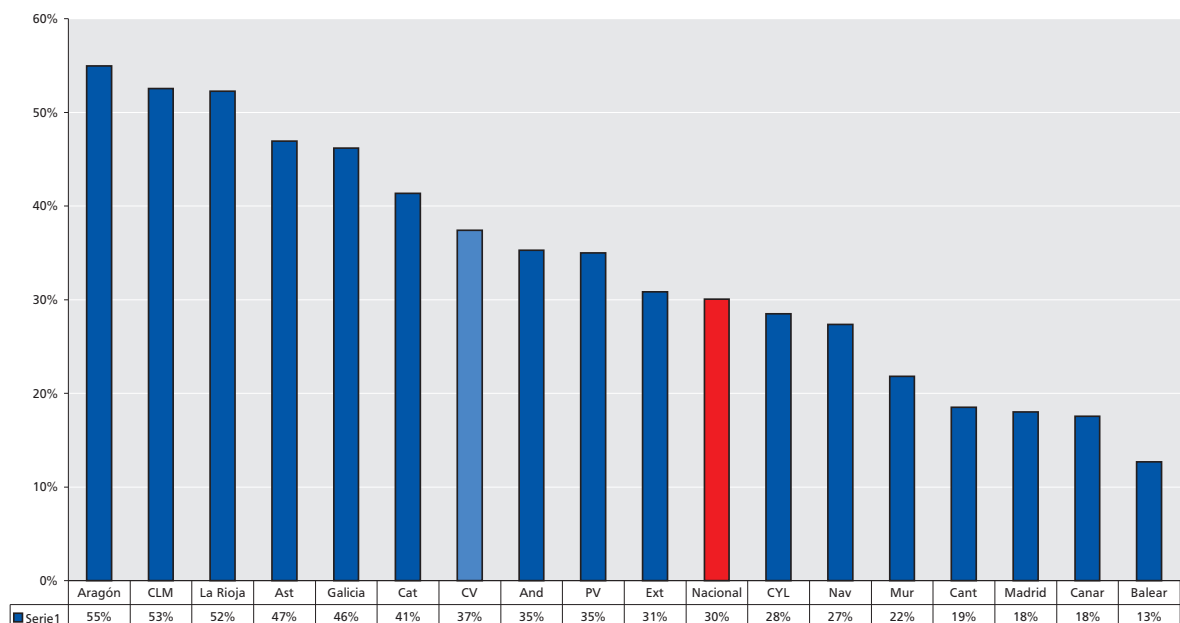
Gráfico 1: Precio declarado vivienda €/ m².



Con relación a la evolución de esta variable a lo largo del periodo analizado (2T2004-4T2006) se puede afirmar que el último dato autonómico apunta a una cierta ralentización en la fase de crecimiento sostenido en los últimos trimestres. Esta tendencia, de crecimiento y ralentización también se puede observar en el conjunto de España.

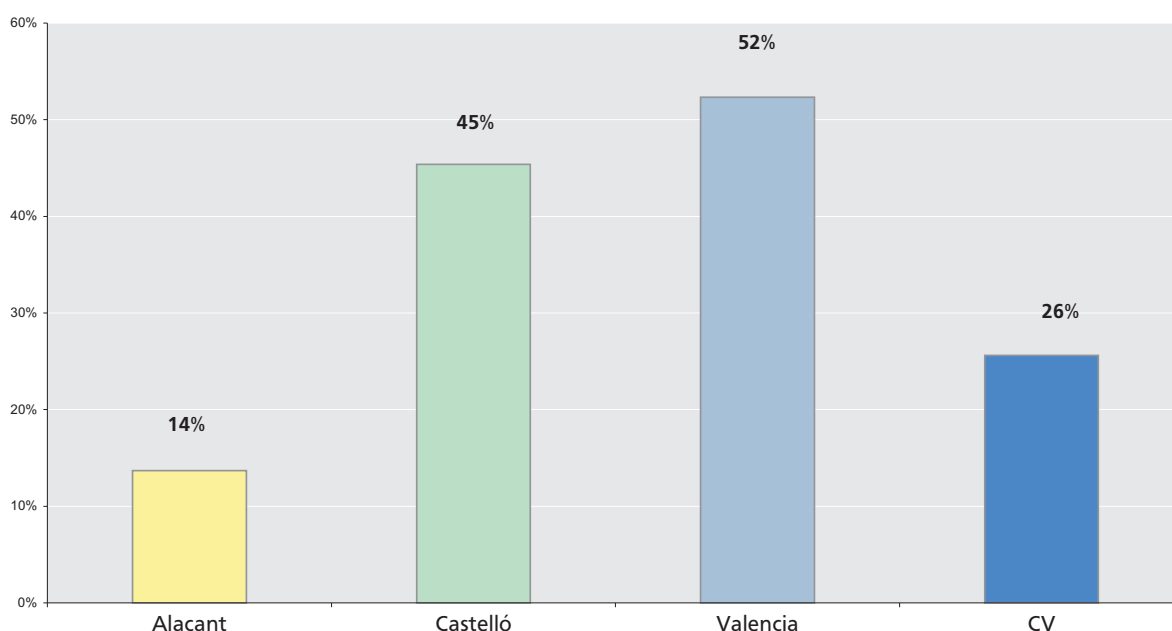
Por otra parte, es importante considerar la evolución e incremento porcentual durante el periodo considerado. La Comunitat Valenciana se situó por encima de la media estatal, con un incremento del precio declarado m² del 37%, en el grupo de autonomías de incremento medio, como Andalucía, País Vasco y Extremadura.

Gráfico 2: Precio declarado €/m². Incremento porcentual acumulado 2T2004- 4T2006.



Además de los datos autonómicos, la estadística Registral del Colegio de Registradores ofrece los datos de precio declarado en las capitales de provincia (pero con una perspectiva histórica más reducida, es decir, desde el primer trimestre de 2005). El último dato disponible (4T2006) situaba a la ciudad de Valencia con los precios más altos de entre las capitales valencianas, con 2.003,40 euros m² por término medio. Después se situó Alicante, con 1.847,12 euros m², y Castellón con 1.602,94 euros m². Todos estos valores son superiores al dato autonómico. La evolución de los precios declarados en las capitales de provincia valencianas (gráfico 3) sitúa a Valencia como la capital valenciana de mayor incremento desde el primer trimestre de 2005 (52%). En cambio, y con relación al valor del cuarto trimestre de 2006, Castellón ha experimentado un incremento acumulado superior a Alicante (45% y 14%, respectivamente). La posible ralentización en el crecimiento del precio declarado de vivienda por m², y considerando las capitales de provincia valenciana, se puede considerar en Valencia (intertrimestral, reducción en el precio en un 0,3%), no así en Alicante ni Castellón (incremento intertrimestral de 14%, y 11% respectivamente).

Gráfico 3: Precio declarado €/m². Capitales de provincia y CV. Incremento acumulado 1T2005- 4T2006.



Distribución porcentual de transacciones de vivienda. Número de transacciones inmobiliarias (vivienda).

Según el gráfico 4, la distribución en función de la tipología de vivienda en la Comunitat Valenciana se ha visto alterada durante el periodo considerado. En este sentido, la vivienda usada ha perdido casi cuatro puntos porcentuales en el conjunto de las transacciones de vivienda, si comparamos el cuarto trimestre de 2006 con el segundo de 2004. Esta reducción porcentual (en términos relativos) ha repercutido en la vivienda nueva libre, que ya durante todo el año 2006 se ha mantenido en porcentajes cercanos al 33%. Cabe destacar que la fuente estadística utilizada en este informe no distingue, dentro de las viviendas usadas, cuáles de ellas son libres y protegidas, hecho éste, que hace invisible la participación de la vivienda protegida usada en el conjunto de la actividad de compraventa en la Comunitat Valenciana.

En segundo lugar, en aquello referido a las transacciones de vivienda, según el gráfico 5, en 2006 tuvieron lugar 136.720 transacciones de vivienda, el 47% tuvieron lugar en la provincia

de Alicante, el 40% en la provincia de Valencia, y el 13% en la de Castellón. Por término medio, en la Comunitat Valenciana tuvieron lugar un total de 34.180 transacciones por trimestre en el año 2006.

En este sentido, y comparando este dato con el último disponible se observa cierta ralentización en el nivel de actividad de compraventa de vivienda en la Comunitat Valenciana. El número de compraventas en la Comunitat Valenciana para el cuarto trimestre de 2006 equivale al 84% de la media trimestral para ese mismo año (83% en la provincia de Valencia; 80% en Castellón; y 85% en Alicante.).

Gráfico 4: Distribución porcentual actividad compraventa vivienda. Comunitat Valenciana.

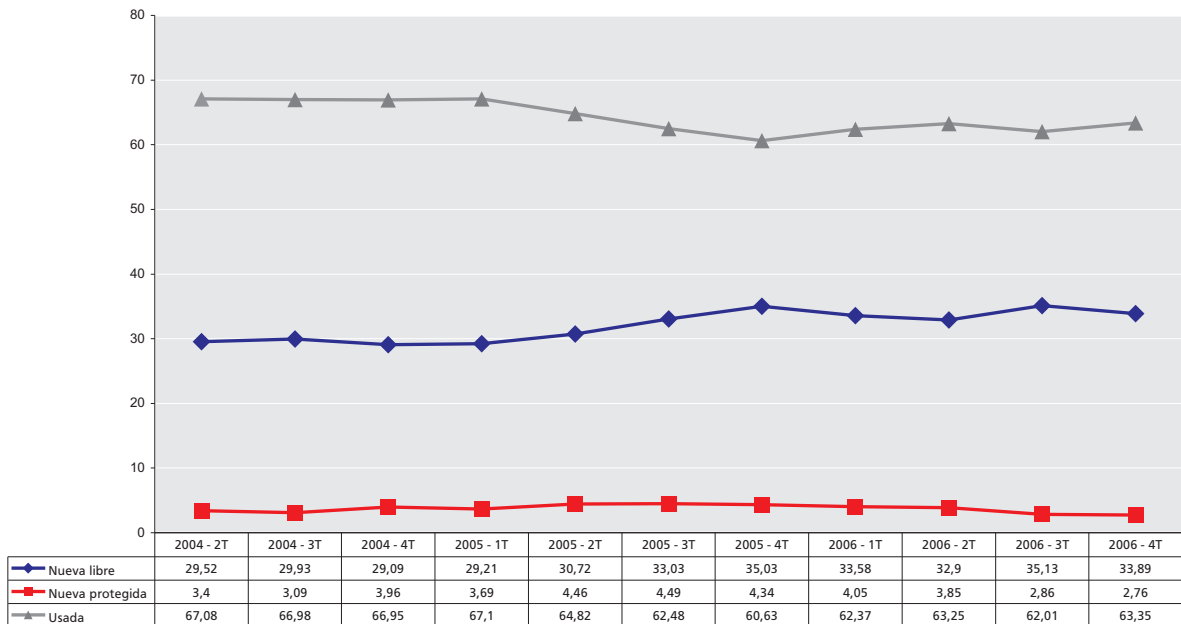


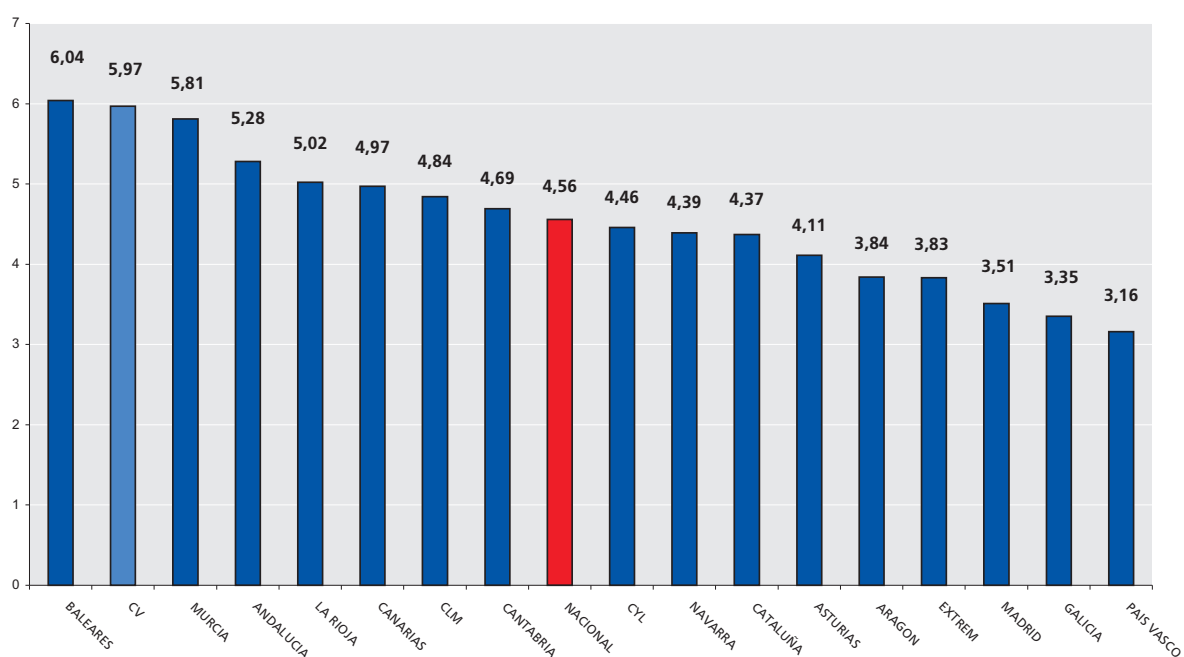
Gráfico 5: Nº de transacciones inmobiliarias (vivienda). 2006.



Si comparamos los datos entre los trimestres de 2006, se observa la ralentización desde principios del año 2006 (1T2006) y el último dato disponible. En este sentido, la reducción en la actividad de compraventa, en el cuarto trimestre de 2006 con relación al primer trimestre de 2006, en la Comunitat Valenciana es del 24%. Por provincias, es Castellón donde mayor ha sido la reducción en la actividad entre estos trimestres (27%), seguida de Valencia (25%) y Alicante (22%).

Por último, el gráfico 6 compara la actividad de compraventa con la población en cada autonomía. Posiblemente, la importancia o el peso de la segunda en la Comunitat Valenciana hace que ésta se sitúe en la cabeza del grupo de autonomías con mayor número de transacciones de vivienda por cada 1.000 habitantes, para el cuarto trimestre de 2006, con 5,97 transacciones de vivienda.

Gráfico 6: Número de transacciones por 1.000 habitantes. 4T2006.

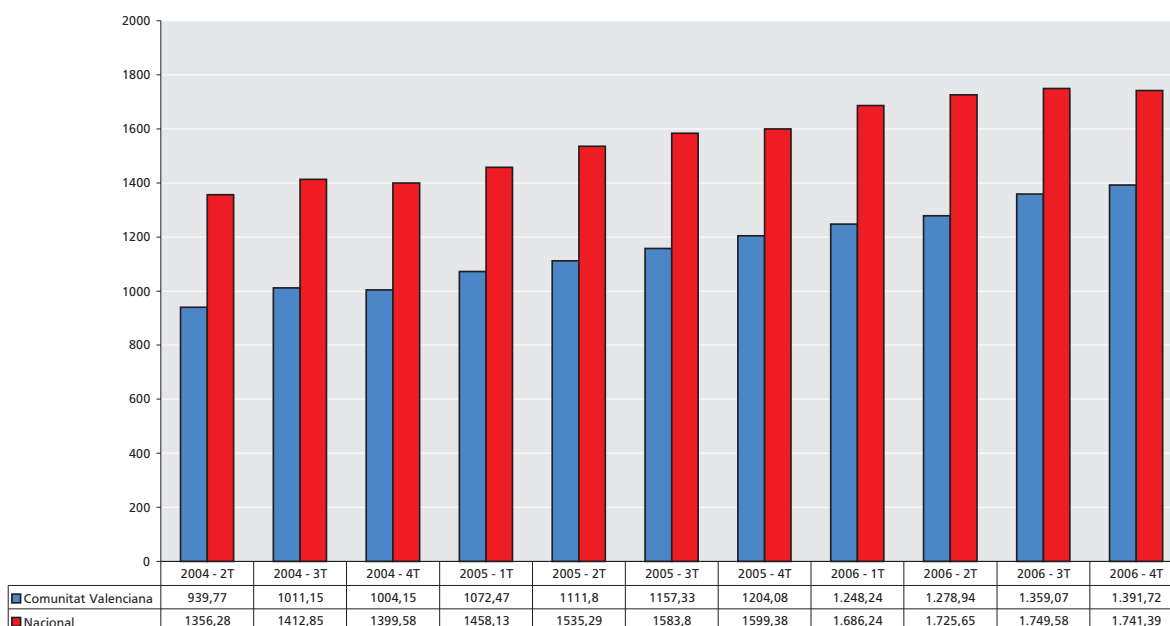


Importe medio de crédito hipotecario contratado por m² declarado de vivienda adquirida.

Según el gráfico 7, el importe medio de crédito por m² de la vivienda adquirida ha experimentado un sostenido crecimiento a lo largo del periodo analizado, tanto en el ámbito de la Comunitat Valenciana como en el conjunto de España. Mediante esta variable se puede estimar la necesidad de financiación externa que se necesita para adquirir una vivienda, durante un determinado periodo. En el cuarto trimestre de 2006, esta necesidad de financiación era igual a 1.391,72 euros por m² de la vivienda adquirida (un 20% inferior en el conjunto de España). Durante el periodo considerado, la necesidad de financiación por m² se ha incrementado en un 48,1% en la Comunitat Valenciana, incremento superior en 11 puntos porcentuales que el del precio declarado en el ámbito autonómico en el mismo periodo.

La ralentización apuntada tanto en el crecimiento de los precios declarados como en el número de transacciones de vivienda también puede considerarse para esta variable. Durante el año 2006, el crecimiento medio (cuatro últimos trimestres) del importe medio de crédito hipotecario por m² de vivienda adquirida ha sido del 4% intertrimestral. En cambio, el último trimestre de 2006 tan sólo dicho importe de crédito se ha incrementado en un 2% con respecto al tercer trimestre de 2006.

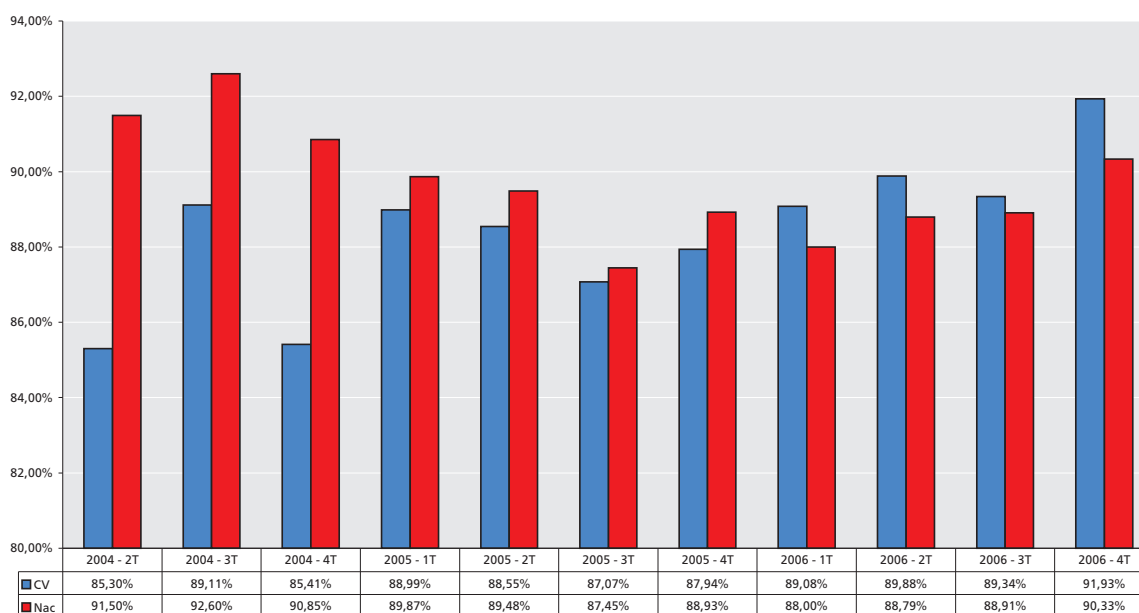
Gráfico 7: Importe medio de crédito hipotecario contratado por m² declarado de vivienda adquirida.



Porcentaje de importe medio de crédito hipotecario contratado por m² declarado con relación al precio m² declarado.

Mediante la relación entre estas dos variables se puede realizar una aproximación al grado de endeudamiento requerido para la compra por la compraventa de una vivienda. Dicha relación estima qué parte del precio declarado de la vivienda es asumida por la financiación ajena. Según el gráfico 8, la Comunitat Valenciana ha superado, desde el primer trimestre de 2006, al conjunto de España en porcentaje de crédito hipotecario con respecto al precio declarado por m² de vivienda adquirida. Es decir, hasta el año 2005 el porcentaje del importe medio de crédito hipotecario contratado por m² con relación al precio declarado por m² era superior en España que en la Comunitat Valenciana (88,93% y 87,94% respectivamente). A su

Gráfico 8: % importe medio de crédito hipotecario contratado por m² declarado con relación al precio m² declarado.



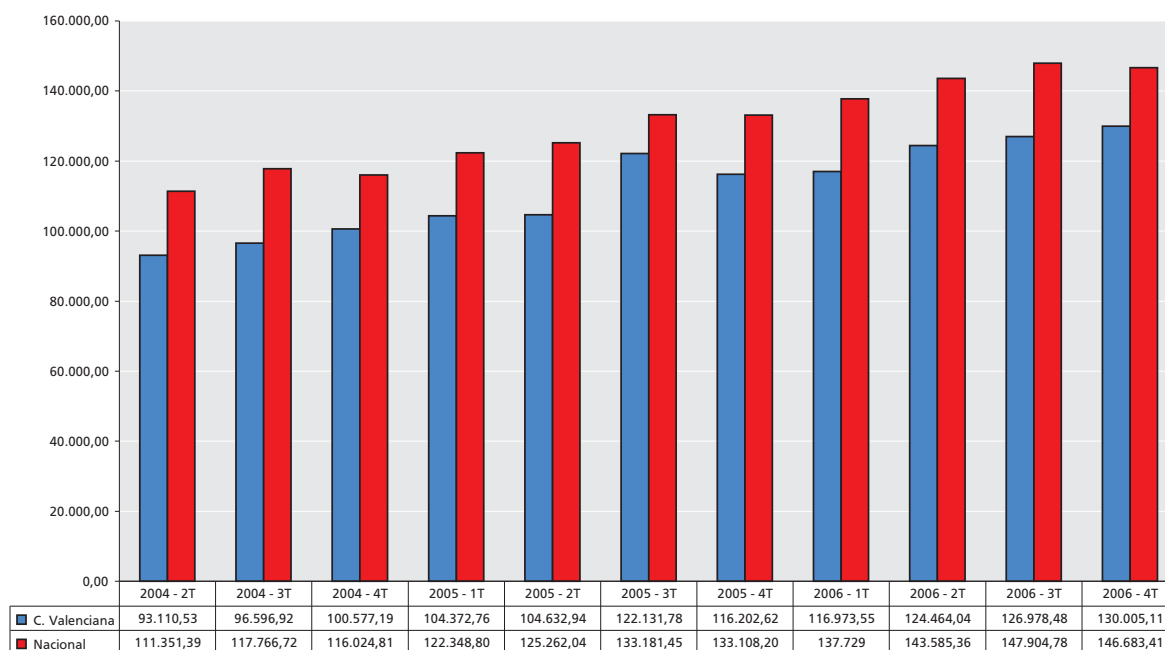
vez, destaca el hecho que en el periodo considerado, el endeudamiento contratado (según variable estudiada) en la Comunitat Valenciana se ha incrementado en más de cinco puntos porcentuales, mientras que en el conjunto de España dicha relación se ha reducido ligeramente (1,17 puntos porcentuales).

Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda.

Otra variable para conocer la evolución del endeudamiento propiciado por la adquisición de vivienda es analizar la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda. El último dato disponible (cuarto trimestre de 2006) según la Estadística Registral del Colegio de Registradores sitúa este importe, para la Comunitat Valenciana, en 130.005,11 euros, 11 puntos porcentuales por debajo del importe para el conjunto de España. El incremento acumulado del importe medio de crédito contratado desde el segundo trimestre de 2004, para la Comunitat Valenciana es del 40%, mientras que para el conjunto de España este incremento se eleva al 31%. Si comparamos, para la Comunitat Valenciana, este incremento con el incremento de la variable del importe medio de crédito hipotecario contratado por m² declarado de vivienda adquirida (48%) podemos suponer que estas viviendas adquiridas cada vez son de menor tamaño.

Por último, en esta variable también podemos apreciar cierta ralentización en su crecimiento. Si en el cuarto trimestre de 2005, en términos interanuales, esta variable se incrementó en un 16%, en el último dato disponible (cuarto trimestre de 2006) el incremento interanual ha sido del 12%, todo ello para la Comunitat Valenciana (en el ámbito estatal también se ha moderado el crecimiento del importe de crédito hipotecario, pasando del 15% al 10%, interanual, en 2005 y 2006, respectivamente).

Gráfico 9: Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda.

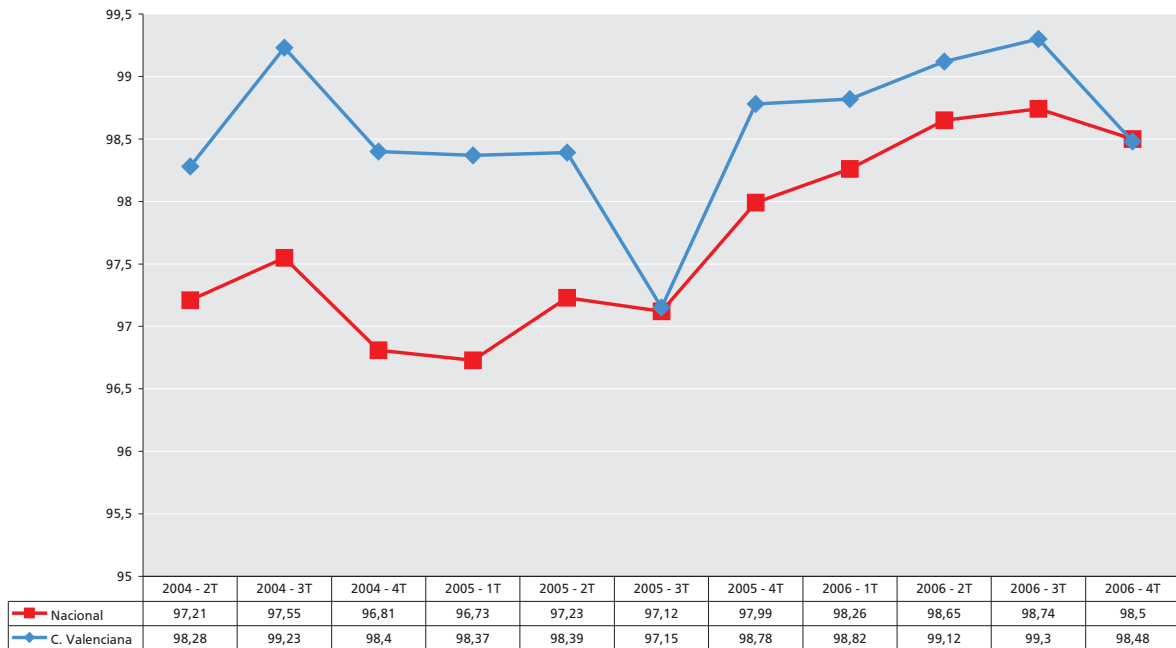


Tipos de interés contratados (con relación al volumen de crédito contratado).

Otra de las variables que aportan los informes de Estadística Registral del Colegio de Registradores son los tipos de interés hipotecarios que han sido utilizados en las constituciones de las hipotecas vinculadas a las compraventas realizadas en un periodo.

Según el gráfico 10, se puede observar que los tipos de interés variables son los más utilizados (prácticamente en la totalidad) para constituir las hipotecas, tanto en la Comunitat Valenciana como en el ámbito estatal. De estos tipos de interés variable, el EURIBOR es el más utilizado, con un 88,18% del total de crédito contratado en la Comunitat Valenciana en el cuarto trimestre de 2006.

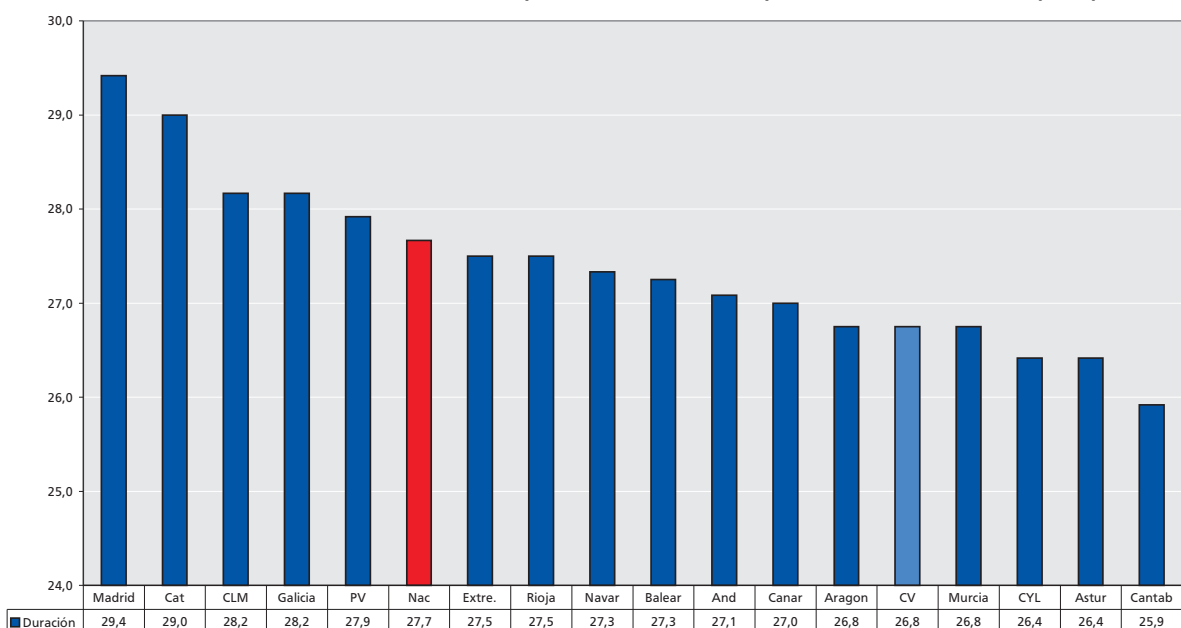
Gráfico 10: % volumen con tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios de vivienda sobre total.



Duración media de los créditos hipotecarios contratados para la finalidad de vivienda.

Por último, en este informe se considera la evolución de la duración de los créditos hipotecarios con finalidad vivienda. En el cuarto trimestre de 2006, en la Comunitat

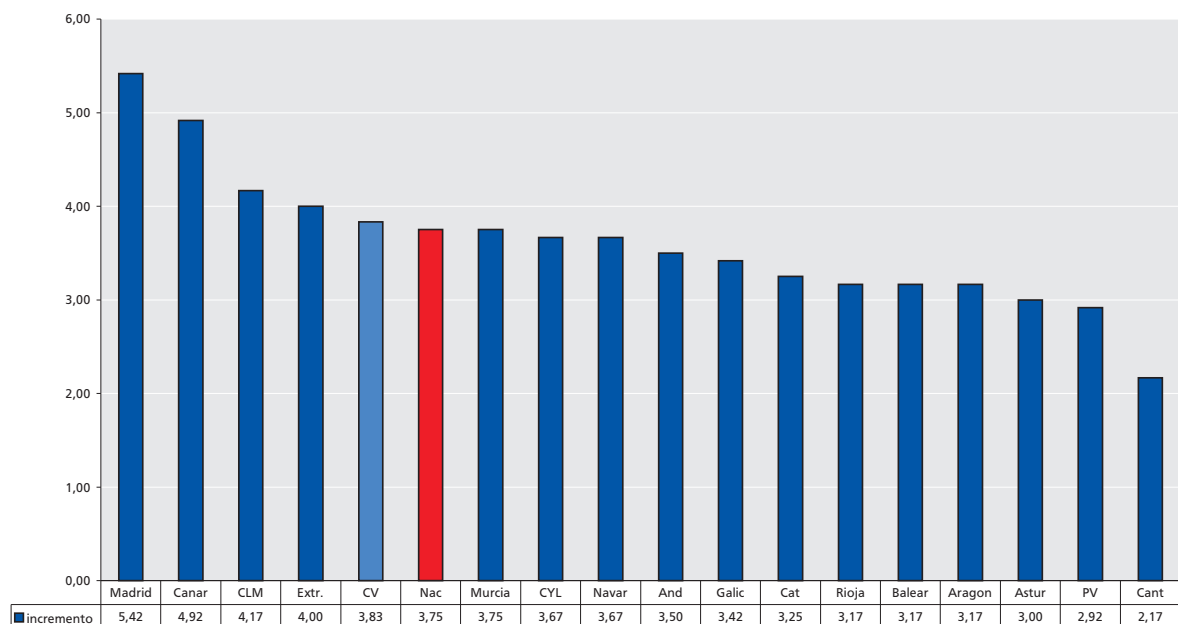
Gráfico 11: Duración media créditos hipotecarios contratados para finalidad de vivienda (años).



Valenciana, y por término medio, este tipo de créditos se constituía con una duración (plazo de devolución de principal e intereses; amortización) de 26,8 años, situándose dentro del grupo de autonomías con menor periodo de amortización suscrito.

Como se puede observar, durante el periodo considerado, el plazo de amortización se ha incrementado de modo gradual, acumulando al final del periodo (gráfico 12; cuarto trimestre de 2006) un total de 3,83 años en la Comunitat Valenciana, y de 3,75 años para el conjunto de España. Además, cabe suponer que este incremento en los plazos de amortización pretenden contrarrestar el incremento en el precio de la vivienda, del endeudamiento necesario para adquirir dicha vivienda, y de los tipos de interés hipotecarios (EURIBOR, IRPH, etc.).

Gráfico 12: Incremento en la duración media créditos hipotecarios contratados para finalidad de vivienda (años). 2T2004-4T2006.





 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

