



GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI



INFORME DE COYUNTURA DEL SECTOR INMOBILIARIO

DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE, REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA

Primer trimestre 2015

INDICE

Este informe contiene:

Planteamiento y estructuración del estudio
Introducción
Metodología

Bloque 1.	TRANSACCIONES MERCADO INMOBILIARIO	T-1
1.1	Transacciones por cada mil habitantes	T-3
1.2	Transacciones escrituradas y registradas en al Comunitat Valenciana	T-5
1.3	Transacciones escrituradas: vivienda libre y protegida	T-6
1.4	Transacciones de vivienda según tipología	T-9
1.5	Transacciones de vivienda según residencia del adquirente	T-20
1.6	Tasaciones vs Transacciones	T-27
1.7	Transacciones de vivienda por áreas ATPMS	T-30
Bloque 2.	ACTIVIDAD VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS	
2.1	Viviendas totales iniciadas y terminadas	A-3
2.2	Licencias vs Visados	A-10
2.3	Viviendas visadas de obra nueva, reforma y ampliación	A-13
2.3.1	Visados de dirección de obra nueva	A-14
2.3.2	Visados de obras de adecuación. Edificios	A-17
2.3.3	Certificados final de obra. Edificios	A-22
Bloque 3.	PRECIOS DE LA VIVIENDA	
3.1	Índice de precios de la vivienda	P-5
3.2	Precios de la vivienda libre y protegida	P-6
3.3	Precios de la vivienda libre nueva y usada	P-8
3.4	Precio del suelo urbano	P-12
3.5	Precio medio de la vivienda por áreas ATPMS	P-16
Bloque 4.	MERCADO FINANCIERO E HIPOTECARIO	
4.1	Hipotecas constituidas	M-3
4.2	Crédito hipotecario	M-9
4.3	Relación precio-valor (RPV)	M-12
4.4	Cuota hipotecaria media mensual	M-14
4.5	EURIBOR e IRPH	M-16

Bloque 5.	EJECUCIONES HIPOTECARIAS Y DESAHUCIOS	D-1
5.1	Consejo General del Poder Judicial	D-6
5.1.1	Ejecuciones hipotecarias	D-6
5.1.2	Lanzamientos recibidos en los servicios comunes	D-10
5.1.3	Lanzamientos practicados por los Juzgados	D-14
5.1.3.1	Participación de los lanzamientos practicados según ámbito territorial	D-14
5.1.3.2	Participación de los lanzamientos practicados según su procedencia.	D-15
5.1.3.3	Relación de lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias por cada lanzamiento derivados de la ley de arrendamientos urbanos	D-18
5.1.4	Variación acumulada de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos	D-19
5.2	Instituto Nacional de Estadística	D-21
5.2.1	Ejecuciones hipotecarias según tipo de finca: viviendas y total de fincas	D-21
5.2.2	Procesos iniciados según tipo de vivienda nueva y usada	D-23
5.2.3	Procesos iniciados según titular de la vivienda	D-25
5.3	Colegio de registradores de la propiedad	D-29
5.3.1	Certificados de vivienda por ejecución de hipotecas. Procesos iniciados	D-29
5.3.2	Distribución por titularidad en España	D-32
5.3.3	Distribución por nacionalidad en España	D-33
5.3.4	Daciones en pago	D-34

PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO

El sector de la construcción, y por extensión, el llamado sector inmobiliario, ha sido y es, un sector clave para la economía valenciana y española, funcionando como motor para los principales indicadores económicos, como es el producto interior bruto. Su relevancia, y su contribución a la producción y al empleo se ha puesto de manifiesto, precisamente, al hacerse patente la interrelación entre dicho sector y el conjunto de la economía.

Por tanto, monitorizar los principales indicadores del sector inmobiliario de manera amplia y profunda, especialmente para la Comunitat Valenciana y sus provincias, se convierte en imprescindible para comprender la evolución económica general, y poder anticipar la evolución de la misma, en aras de aplicar las políticas económicas que se consideren oportunas.

Este informe consta de 5 bloques correspondientes al primer trimestre de 2015, en los que se analiza, para diferentes ámbitos geográficos, los principales indicadores económicos y sociales del sector de la construcción y el mercado inmobiliario. Las series aquí representadas harán referencia a España, Comunidades Autónomas y especialmente a la Comunitat Valenciana y sus provincias.

El bloque de transacciones de mercado inmobiliario, en el que se analiza la dinámica de las transacciones sobre viviendas libres y protegidas en cuanto a la modalidad de la construcción (unifamiliar y en bloque) y el tiempo que se encuentran en el mercado (obra nueva y de segunda mano).

En el segundo bloque, actividad, se expondrá información referente a las viviendas iniciadas y terminadas, mediante la estadística de Ministerio de Fomento y los procesos de visados de dirección de obra de nueva planta, adecuación y certificados finales de obra.

El bloque 3, precios de la vivienda, representa la evolución de los precios tasados por metro cuadrado, en el ámbito nacional, autonómico y municipal. Además los datos de las tasaciones se conjugarán con diferentes fuentes económicas para dar al indicador cierto grado de significatividad.

El bloque 4 corresponde al análisis del mercado financiero e hipotecario, en él se registra información del número de hipotecas constituidas sobre vivienda, crédito hipotecario y los indicadores referentes al nivel de accesibilidad en términos económicos al mercado de la vivienda, cómo son la relación precio de la vivienda y valor de la hipoteca concedida, duración de los nuevos préstamos hipotecarios y la cuota hipotecaria media mensual para una hipoteca estándar a veinte años. Así mismo, se llevará un seguimiento de los principales tipos de interés que en este mercado actúan y su distribución sobre las hipotecas contratadas.

Por último el bloque 5, ejecuciones hipotecarias y desahucios, analiza los procedimientos iniciados de ejecuciones hipotecarias. Dicho bloque se expondrá mediante la utilización de diversas fuentes estadísticas, cómo son Consejo General del Poder Judicial y el Instituto Nacional de Estadística. Se expondrá, entre otros indicadores, los lanzamientos recibidos por los Servicios Comunes y los practicados por los juzgados según tipología y titular de la vivienda.

Cada uno de los bloques es independiente y dispone de un resumen con los datos más relevantes al final del mismo.

También se ha realizado una introducción y conclusión conjunta de todos los bloques para dar una visión general y unificada de la situación en el mercado inmobiliario al terminar el primer trimestre de 2015, teniendo en cuenta los indicadores económicos y sociales expuestos en los diferentes bloques.

METODOLOGIA

Ministerio de Fomento

Estadística de precios de la vivienda (Valor tasado)

Se recoge la serie de precios medios de la vivienda por metro cuadrado a partir de los valores de tasación facilitados por la Asociación de Sociedades de Tasación (ATASA) y la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), ofrecida por el Ministerio de Fomento.

Tiene como principal objetivo estimar el precio medio de la vivienda por metro cuadrado del mercado inmobiliario en España tanto a nivel provincial como regional. Se clasifica la vivienda en función de su acceso al mercado inmobiliario en vivienda libre y vivienda protegida. La vivienda libre es considerada la vivienda que accede libremente al mercado inmobiliario, y la vivienda protegida es la que existen restricciones legales sobre precios, superficies y otras cuestiones referentes al mercado hipotecario, señaladas por ley.

Se diferencia entre precio de la vivienda libre nueva (hasta cinco años de antigüedad) y vivienda libre usada (más de cinco años de antigüedad). Cabe señalar que ante el cambio de la metodología utilizada por Ministerio de Fomento, se exponen los datos relevantes a la metodología antigua y la nueva, con el fin de mostrar la máxima información del indicador y observar así la tendencia que ha seguido el nivel de precios en los últimos años.

Estadística de precios del suelo urbano

La estadística de precios del suelo ofrece información sobre la evolución del precio medio del suelo urbano, o urbanizable por metro cuadrado. Se trata de una estadística censal obtenida a partir de los datos remitidos trimestralmente por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Estadística vivienda libre y protegida

Las estimaciones para la estadística de vivienda libre de Ministerio de fomento, a partir de los datos de viviendas libres contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos, han sido obtenidas aplicando un coeficiente corrector a las viviendas libres visadas tres meses antes al mes objeto de la estimación, debido a que no todas las viviendas proyectadas y visadas por los Colegios de Arquitectos llegan a iniciarse. Para estimar las viviendas terminadas se toman los datos de viviendas visadas dos años antes, considerando que este período representa la duración media de construcción de un edificio residencial.

Estadística en obras de edificación (Visados y certificados de final de obra)

Para la ejecución de cualquier tipo obra se precisa la existencia de un visado de encargo profesional de dirección de obra, otorgado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la provincia donde radique el municipio en el que se realizará la obra.

La participación de los aparejadores y arquitectos técnicos en la estadística sobre obras en edificación consiste precisamente en el suministro al Ministerio de Fomento, a través de sus respectivos colegios provinciales, de la información necesaria para la elaboración de esta estadística. En ella se recoge el momento en que se concede el visado, según el criterio adoptado por cada colegio. Esta fecha puede corresponder a la de la entrega de la solicitud, a la del examen de la documentación o al momento en que se efectúa el pago.

Con todo, se recogen los datos relativos al número de los edificios visados destinados principalmente a viviendas familiares, ya sean unifamiliares o en bloque. Además hará referencia a las modalidades de obra nueva, ampliación, reforma y/o restauración de edificios.

Estadística construcción de edificios (Licencias municipales de obra)

Cualquier obra mayor que se vaya a realizar precisa de la correspondiente licencia municipal de obras. Es este pues un trámite que genera una información privilegiada para el conocimiento del número y características de las edificaciones que se ponen en marcha así como de las viviendas que, en su caso, se generan.

La encuesta está constituida por todas las licencias que es preceptivo solicitar en el Ayuntamiento previamente a la iniciación de una obra mayor, categoría que se caracteriza porque a la solicitud de licencia debe acompañarse un proyecto visado por el Colegio correspondiente.

Se tendrán en cuenta únicamente las obras de nueva planta, es decir, aquella que da a un nuevo edificio, independientemente de si ha existido demolición total previa de otro edificio o no.

Estadística de transacciones inmobiliarias

La Estadística de Transacciones Inmobiliarias iniciada en 2004 ofrece, trimestralmente, información relativa a las compraventas de viviendas elevadas a escritura pública ante notario, así como el valor total y medio de las viviendas transmitidas en compraventa.

Se trata de una estadística censal obtenida a partir de los datos remitidos trimestralmente por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT), según convenio de colaboración firmado en 2004 entre el Ministerio de Vivienda y el Consejo General del Notariado dado el interés mutuo en incrementar el conocimiento de las cuestiones vinculadas a la vivienda. Los datos son los relativos al número de transacciones escrituradas.

Consejo General del Poder Judicial

Actividad Judicial:

El objetivo es disponer de información sobre la actividad y situación de los órganos judiciales que permita realizar las funciones del Servicio de Inspección del CGPJ. La población objeto de estudio son todos los órganos judiciales de todas las instancias y órdenes jurisdiccionales. También se recoge información sobre los Servicios comunes de comunicaciones y embargos.

Instituto Nacional de Estadística

Cifras de población

Las Cifras de Población proporcionan una medición cuantitativa de la población residente, por ámbito geográfico. La serie poblacional se obtiene de las Estimaciones intercensales de la población para el período 1971-2012 y a partir de 2012, de la operación Cifras de población.

Estos datos son empleados como cifras poblacionales de referencia en todas las operaciones estadísticas del INE (encuestas, Contabilidad Nacional, indicadores, etc.) y son transmitidas a nivel internacional como datos oficiales de población de España a todos los efectos.

Estadísticas de ejecuciones hipotecarias:

El objetivo principal es ofrecer trimestralmente el número de certificaciones de ejecuciones hipotecarias que se inician e inscriben en los registros de la propiedad durante el trimestre de referencia, relativos a la totalidad de fincas rústicas y urbanas. En este caso se observa las correspondientes a fincas urbanas concretamente viviendas. No se disponen de datos trimestrales de las provincias.

Estadística de hipotecas

A partir de enero de 2004, en virtud del convenio de colaboración firmado recientemente por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y el Instituto Nacional de Estadística, es el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España a través del Servicio de Sistemas de Información, quien suministra de forma centralizada al INE la información mediante soporte magnético.

La información obtenida mensualmente se refiere al número de bienes inmuebles hipotecados y el importe de las operaciones garantizadas que corresponda a los mismos. Se publican los datos referidos a urbanas (viviendas) clasificadas por provincias y comunidad autónoma.

La fecha de referencia es la fecha de inscripción en los Registros.

Banco de España

Euribor e IRPH

Banco de España suministra los datos de la evolución de los tipos de interés que normalmente se contratan al inicio del contrato de la hipoteca, el Euribor a doce meses y el Índice de Referencia de los Préstamos Hipotecarios (IRPH) del conjunto de entidades.

Colegio de Registradores

Estadística de Transacciones

La estadística registral inmobiliaria del número de transacciones de viviendas, hace referencia al número de compraventas registradas y no es más que una Selección de las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad que corresponden exclusivamente a compraventas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad.

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.103 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de la geografía española.

Estadísticas mercado financiero

Se analizan los indicadores relevantes del mercado financiero en el sector inmobiliario, indicadores tales como los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios de vivienda, la duración de los nuevos créditos hipotecarios contratados sobre vivienda o la cuota hipotecaria mensual y porcentaje con respecto al coste salarial mensual.

El informe de los tipos de interés, presenta la situación y evolución de los tipos de interés contratados en los nuevos créditos hipotecarios para la finalidad de adquisición de vivienda.

Para ello se presentan resultados de número de contratos y volumen de crédito hipotecario contratado a tipo de interés fijo y tipo de interés variable. A su vez, para los contratos y volumen a tipo de interés variable, se vuelven a presentar resultados, pero atendiendo a distintas modalidades de índices de referencia utilizadas: EURIBOR, IRPH y Otros.

El informe de la duración media de los préstamos hipotecarios, en meses, suministra los plazos medios de contratación de los contratos de crédito hipotecario firmados para cada uno de los periodos objeto de análisis teniendo presente que el bien objeto de garantía hipotecaria es siempre una vivienda.

Los resultados se presentan tanto para el total general de cada uno de los ámbitos geográficos como para la desagregación atendiendo al tipo de entidad financiera concesionaria del crédito hipotecario, distinguiendo entre duración media para Bancos-Cajas y Otras entidades financieras.

Con todo ello se obtiene el periodo medio de contratación dependiendo del tipo de entidad financiera concesionaria, así como la tendencia general a la reducción o ampliación de los periodos de contratación de los créditos hipotecarios sobre vivienda.

El informe Cuota hipotecaria mensual y Porcentaje con respecto al coste salarial proporciona información relativa, fundamentalmente, a dos importantes aspectos:

- La Cuota hipotecaria mensual, estimada en base a la hipoteca media por vivienda y el tipo de interés medio de contratación inicial, asumiendo como plazo el periodo de contratación del crédito hipotecario obtenido en el informe de Duración media de los nuevos créditos hipotecarios.
- El Porcentaje que representa la cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial mensual medio, contemplando el citado periodo de contratación.

Estadística de Impagos hipotecarios

Los impagos hipotecarios son descritos a través de la presentación de resultados de dos variables. Por un lado, las Certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria, y, por otro lado, las Daciones en pago. En ambos casos los resultados presentados se circunscriben exclusivamente a vivienda.

Las Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca son procedimientos que marcan el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca por impago.

La Daciones en pago es una transmisión pactada de la propiedad de un inmueble al acreedor con hipoteca sobre el mismo como forma de pago total del importe debido.

Para cada una de las dos situaciones el desglose informativo se realiza en tres niveles:

- Número. En este caso detallan los resultados para el total nacional y cada comunidad autónoma.
- Distribución según titularidad. Para ello se desagregan los resultados en porcentajes correspondientes a personas físicas y a personas jurídicas.
- Distribución según nacionalidad. En este caso el desglose se realiza entre nacionales y extranjeros.

En próximos trimestres, se irán incorporando desgloses adicionales, así como nuevas variables que completen el análisis de los Impagos hipotecarios

INTRODUCCION

En la última década, el sector inmobiliario y de la construcción ha jugado un papel clave en la economía valenciana y española. Los importantes efectos de arrastre sobre el resto de sectores económicos situaron a este sector como la locomotora de todo el tejido económico, adquiriendo una gran relevancia cuantitativa y cualitativa.

Es por ello que es sumamente importante una recuperación de la actividad constructora e inmobiliaria, situándose en unos niveles que permitan la recuperación en creación de empleo, crecimiento del PIB, que generará nueva actividad económica en los sectores relacionados.

De este modo, las Administraciones Públicas, en su función de crear e implementar las políticas públicas oportunas sobre un sector tan influyente en la economía valenciana, necesitan conocer con la mayor exactitud posible la evolución a corto y medio plazo de la actividad inmobiliaria y de construcción, monitorizando la evolución de las variables clave en dichos sectores. Es por ello, que se hace necesario un estudio continuado de la evolución del sector, de la que el presente informe trimestral pretende mostrar sus características más destacadas.

El presente informe se estructura en 5 bloques independientes, con el fin de abordar por separado las diferentes características que se pretenden estudiar del sector.

El primer bloque hace referencia al volumen de transacciones de viviendas según las características de la vivienda transmitida y la procedencia del adquirente.

El segundo bloque hace referencia a indicadores de oferta de viviendas, vinculados al sector de la construcción, como son los visados de inicio y finalización de viviendas, licencias de obra nueva y de reforma y ampliación de las viviendas existentes.

El tercer bloque hace referencia a una de las variables que más han reflejado la evolución del sector en los últimos años, como es el precio. Se analizan los precios de las viviendas según su tipología y los precios del suelo urbano sin construir en comparación con los precios de la vivienda.

El cuarto bloque estudia las variables del mercado financiero, fundamental para garantizar el acceso a los bienes producidos por el sector de la construcción, que requieren de una considerable inversión. Así, se estudia la evolución del número de hipotecas constituidas

Por último, el quinto bloque estudia la evolución de un fenómeno de amplia repercusión social en los últimos años, como son las ejecuciones hipotecarias y los deshaucios, distinguiendo las diferentes fuentes de información disponible y el tipo de vivienda y de propietario afectado.