

# INFORME DE COYUNTURA DEL SECTOR INMOBILIARIO

Direcció General d'Obres Públiques, Projectes Urbans i Habitatge

**Cuarto trimestre 2014**

## 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-2
1.2	Transacciones escrituradas y registradas en la Comunitat Valenciana	T-4
1.3	Transacciones escrituradas: Vivienda libre y protegida	T-5
1.4	Transacciones de vivienda según tipología	T-8
1.5	Transacciones según residencia del adquirente	T-18
1.6	Tasaciones vs Transacciones	T-27
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-12
2.3.1	Visados de dirección de obra	A-14
2.3.2	Visados de obras de adecuación	A-17
2.3.3	Certificados de final de obra	A-21
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 vivienda libre nueva y usada	P-8
3.4	Precio del suelo urbano	P-14
3.5	Ajustes entre las transacciones de vivienda y precios de la vivienda libre	P-17
3.6	Precio medio de la vivienda por áreas ATPMS	P-19
Bloque 4.	MERCADO FINANCIERO E HIPOTECARIO	
4.1	Hipotecas constituidas	M-2
4.2	Crédito hipotecario	M-7
4.3	Relación precio-valor de la vivienda	M-10
Bloque 5.	EJECUCIONES HIPOTECARIAS Y DESAHUCIOS	D-1
5.1	Consejo General del Poder Judicial	D-5
5.1.1	Ejecuciones hipotecarias	D-5
5.1.2	Lanzamientos practicados	D-7
5.1.3	Variación acumulada de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos	D-9
5.2	Banco de España	D-11
5.2.1	Ejecuciones hipotecarias según tipo de vivienda: vivienda habitual y otras viviendas	D-11
5.2.2	Vivienda habitual	D-12
5.2.2.1	Ejecuciones hipotecarias según tipo de entregas: voluntarias y judiciales	D-12
5.2.2.2	Entregas voluntarias según daciones en pago y otras	D-13
5.2.2.3	Entregas judiciales según vivienda vacía y ocupada	D-14

5.3	Instituto Nacional de Estadística	D-15
5.3.1	Ejecuciones hipotecarias según tipo de finca: viviendas y total de fincas	D-15
5.3.2	Procesos iniciados según tipo de vivienda nueva y usada	D-17
5.3.3	Procesos iniciados según titulas de la vivienda: persona física y persona jurídica	D-19

## Conclusiones

## 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. 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, especialmente para la Comunitat Valenciana, 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 grandes bloques correspondientes al cuarto trimestre de 2014, en los que se analiza para diferentes ámbitos geográficos de los que se dispone datos, España, Comunidades Autónomas y Comunitat Valenciana y sus provincias con mucha más profundidad.

El bloque de transacciones de mercado inmobiliario, analiza el estado de la actividad inmobiliaria a través del número de compraventas inmobiliarias de vivienda.

En el segundo bloque, actividad, se registra información referente a las viviendas iniciadas y terminadas, y a visados y certificaciones de final de obra.

El bloque 3, precios de la vivienda, de vital importancia en la época que nos encontramos, estima el precio de la vivienda y del suelo urbano por metro cuadrado para conocer con que tendencias cerró el año 2014.

El bloque número 4 corresponde al análisis del mercado financiero e hipotecario, registra información sobre hipotecas y préstamos y la relación existente entre el precio – valor de la vivienda.

Por último el bloque número 5, desahucios, analiza que ocurre con las ejecuciones y los lanzamientos hipotecarios según la fuente de información estadística.

Cada uno de los bloques es independiente y tiene 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 de la situación al terminar el año 2014.

## 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 (dos o menos años de antigüedad) y vivienda libre usada (más de dos años de antigüedad).

#### 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 viviendas visadas en edificios familiares, ya sean unifamiliares o en bloque.

#### 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

Estadísticas de ejecuciones hipotecarias:

El objetivo es proporcionar datos estadísticos referentes a los procesos de ejecuciones hipotecarias sobre viviendas. Para ello, el Banco de España realizó una encuesta dirigida a un conjunto representativo de entidades. A partir de esa fecha, y con periodicidad semestral, el Banco de España ha requerido esta información a todas las entidades y la ha publicado a través de notas informativas.

## 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.

## Fotocasa

Estadísticas de precios

Se recoge la serie de precios medios de la vivienda por metro cuadrado a partir del portal inmobiliario Fotocasa especializado en la compraventa y alquiler de viviendas de segunda mano y obra nueva en España. Tiene como principal objetivo estimar el precio máximo medio de la vivienda por metro cuadrado de los municipios de la Comunitat Valenciana en función de las áreas ATPMS.

## 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.

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 desahucios, distinguiendo las diferentes fuentes de información disponible y el tipo de vivienda y de propietario afectado.

