

V Jornada del Observatorio de la Vivienda

EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA SE INCREMENTÓ EN UN 3,82 POR CIENTO EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2005

- El precio de la vivienda nueva se incrementó en un 1,7 por ciento y el de la vivienda usada en un 6,3 por ciento, en este mismo periodo.

Zaragoza a 25 de mayo, 2005.- Según las estadísticas notariales facilitadas en Zaragoza con motivo de la celebración de la V Jornada del Observatorio de la Vivienda, el precio de la vivienda en España se incrementó en un 3,82 por ciento en el primer trimestre de 2005. Por otro lado, en dicho periodo el precio de la vivienda nueva se incrementó en un 1,7 por ciento y el de la vivienda usada en un 6,3 por ciento.

La información estadística que se recoge a continuación comienza con los datos generales de España y después se centra en Aragón, permitiendo una comparación entre una y otra. El periodo tenido en cuenta abarca, en sus datos generales, el año 2004 y el primer trimestre del año 2005, que es el tiempo de funcionamiento de los índices informatizados notariales. Los datos más en detalle se centran en el último trimestre de 2004 y el primero de 2005, con el objetivo de obtener una visión de las tendencias que se perciben en el mercado de vivienda en los últimos meses.

Composición del mercado de la vivienda

Transmisiones de vivienda que resultan de los índices notariales y que se utilizan como base de la que se extraen todos los datos:

2004: 857.537 para España y 22.861 para Aragón (2,67 % del total). Que se distribuyen así:

En España: vivienda nueva: 415.791 (48,49 %); frente a 441.746 usada (51,51 %).

En Aragón: nueva 12.288 (53,75); frente a 10.573 usada (46,25).

En España: vivienda libre: 810.845 (94,56 %) frente a 46.692 de vivienda protegida (5,44 %).

En Aragón: libre 21.343 (93,36 %); frente a 1.518 protegidas (6,64 %).

En España: pisos: 702.327 (81,90 %); frente a 155.210 unifamiliares (18,10 %).

En Aragón: 18.710 pisos (81,88 %) frente a 4.143 viviendas unifamiliares (18,12 %).

No hay diferencia apreciable.

1T. 2005: 202.296 para España y 5.538 para Aragón.

En España: vivienda nueva: 45,20 %; frente a 54,80 % usada.

En Aragón es similar, 45,75 nueva frente a 54,25 % usada.

En España: vivienda libre: 94,95 % frente a 5,05 % de protegida.

En Aragón: 98,40 libre, frente a 1,60 % protegida.

En España: pisos: 82,02 %, frente a 17,98 % unifamiliares.

En Aragón: 80,58 % pisos frente a 19,42 % de viviendas unifamiliares (18,12 %).

En cuanto a la distribución por meses del número de transmisiones, se reparten en torno a dos picos, en julio y diciembre, que viene a coincidir con las fechas tradicionales de entrega de promociones, con una reducción en los meses de agosto-septiembre y enero-febrero, menos acusado en vivienda usada que nueva. Aragón no muestra un comportamiento diferente.

Desequilibrio territorial aragonés. Sobre Aragón, destacar algunos datos de interés derivados de los desequilibrios territoriales de nuestra comunidad, con una gran cabeza en Zaragoza capital y el resto del territorio escasamente poblado:

- **Zaragoza** capital representa en 2004 el 51 % de las transmisiones realizadas en Aragón y en el 1 T 2005 el 45 %. Mientras que el resto de la provincia de Zaragoza: en 2004, el 21 % y en el 1 T 2005 el 25 %.

- En cambio, **Huesca** capital representa en 2004 sólo el 4 %, mientras que el resto de la provincia supone el 17 %; y en el 1 T 2005, la capital supone un 4 %, frente a un 18 % la provincia.

- En **Teruel**, la capital representa en 2004 sólo un 1%, mientras que la provincia, un 8%.

La vivienda-piso se concentra en su mayor parte en las capitales, sobre todo Zaragoza (93,39 % de toda la vivienda transmitida en dicha ciudad en 2004), mientras que la vivienda unifamiliar es la predominante fuera de las capitales.

Estadísticas de precios

Los datos que resultan de las escrituras públicas otorgadas ante notario en cuanto a la media del precio de una vivienda son los siguientes:

En España:

1. En general:

- 4 T. 2004: 139.314 €

- 1 T. 2005: 144.642 €

2. Vivienda nueva:

- 4 T. 2004: 144.806 €

- 1T. 2005: 147.310 €

3. Vivienda usada:

- 4 T. 2004: 133.837 €

- T. 2005: 142.341 €

En Aragón:

1. En general:

- 4 T. 2004: 141.255 €

- 1 T. 2005: 145.767 €

2. Vivienda nueva:

- 4 T. 2004: 149.550 €

- 1T. 2005: 146.287 €

3. Vivienda usada:

- 4 T. 2004: 125.467 €

- 1 T. 2005: 145.232 €

4. Vivienda-piso:

- 4 T. 2004: 139.713 €

- 1 T. 2005: 142.804 €

5. Vivienda unifamiliar:

- 4 T. 2004: 148354 €
- 1 T. 2005: 159.953 €

Territorialmente:

1. Zaragoza capital:

- 4 T. 2004: 167.351 €, 181.470 € para la vivienda nueva y 142.155 € para la usada.
- 1 T. 2005: 172.289 €, 187.155 € para la vivienda nueva y 165.207 € la usada.

2. En el resto de la provincia de Zaragoza:

- 4 T. 2004: 113.744 €, 120.323 € para la vivienda nueva y 104.955 € para la usada.
- 1 T. 2005: 132.028 €, 141.115 € la vivienda nueva y 118.149 € la usada.

3. En Huesca capital:

- 4 T. 2004: 143.616 €, 176.123 € para la vivienda nueva y 119.534 € para la usada.
- 1 T. 2005: 146.858 €, 156.155 € para la vivienda nueva y 129.392 € la usada.

4. En el resto de la provincia de Huesca:

- 4 T. 2004: 117.523 €, 119.534 € para la vivienda nueva y 109.924 € para la usada.
- 1 T. 2005: 114.814 €, 121.986 € la vivienda nueva y 85.497 € la usada.

5. La provincia de Teruel tiene, con mucho, los precios más bajos. En la capital:

- 4 T. 2004: 108.848 €
- 1 T. 2005: 130.072 €

6. En el resto de la provincia de Teruel:

- 4 T. 2004: 85.054 €, 86.711 € para la vivienda nueva y 79.992 € para la usada.
- 1 T. 2005: 86.495 €, 96.187 € la vivienda nueva y 64.795 € la usada.

Es pronto para sacar demasiadas conclusiones en cuanto a las provincias de Huesca y Teruel, ya que el escaso número de transmisiones realizadas todavía en este primer trimestre hace que los datos todavía no sean muy significativos.

Estadísticas de préstamos y créditos hipotecarios

El análisis se centra en los préstamos y créditos hipotecarios cuya finalidad es financiar la adquisición de vivienda contratados durante el periodo al que se refieren.

En el conjunto de España:

1. Importe medio de los contratados en el 4 T de 2004:

- 4 T. 2004: 143.257 €
- 1 T. de 2005: 147.155 €. Lo que supone un incremento del 2,72 %.

2. Plazo medio de duración:

- 4 T. de 2004: 299 meses.
- 1 T. de 2005: 303. Continúa el incremento del plazo.

3. Tipo de interés en términos de TAE:

- 4 T. de 2004: 3.43 %.
- 1 T. de 2005: 3,43 %. Se mantiene.

En Aragón:

1. Importe medio de los contratados:

- 4 T. de 2004: 124.981.
- 1 T. de 2005: 130.085, que supone un incremento del 2,72 %.

2. Plazo medio de duración:

- 4 T. de 2004: 283 meses.
- 1 T de 2005: 291. Continúa el incremento del plazo.

3. Tipo de interés en términos de TAE:

- 4 T de 2004: 3.43 %.

- 1 T de 2005: 3,36 %. Hay una disminución.

Los índices notariales

Desde principios del año 2004, el Consejo General del Notariado ha puesto en marcha el sistema de índices notariales informatizados, que permiten obtener estadísticas muy completas de los actos y contratos que se autorizan ante notario. Entre esta información estadística resulta especialmente interesante la que tiene que ver con el mercado de la vivienda.

El Observatorio de la Vivienda fue creado en octubre de 2004 por el Consejo General del Notariado y el despacho de abogados Garrigues con el objetivo de convertirse en una plataforma permanente de debate y de denuncia de los diversos problemas a los que se enfrenta el adquirente de una vivienda, como la especulación y la carestía.