

Según datos facilitados en la III Reunión del Observatorio de la Vivienda

Los notarios autorizaron 767.813 transmisiones de viviendas entre enero y noviembre de 2004

- *Aunque la evolución del precio* medio experimentó en este periodo un crecimiento cercano al 20 por ciento, se evidencia una cierta desaceleración a partir de julio.*
- *En este periodo se produjo un incremento, en más del doble, del precio de las viviendas unifamiliares con relación al precio de los pisos.*
- *El precio de las VPO aumentó en un 25 por ciento, a causa de la actualización de los módulos aplicables.*
- *Se aprecia una revitalización del mercado de segunda mano, que podría deberse al progresivo acceso a estas viviendas del colectivo de inmigrantes.*

27 de enero de 2005.- El número de viviendas transmitidas ante notario entre enero y noviembre de 2004 fue de 767.813, con dos puntas destacadas en los meses de junio (83.025) y julio (91.644) y con la inflexión habitual en agosto (45.203). Estos datos han sido facilitados por el Consejo General del Notariado con motivo de la celebración hoy jueves en Valencia de la III Jornada del Observatorio de la Vivienda. La estadística está basada en los datos contenidos en el Índice Único Informatizado del Notariado.**

El Observatorio de la Vivienda fue creado el pasado mes de octubre 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.

Estadísticas enero-noviembre 2004

La evolución del precio medio de estas viviendas experimentó de enero a noviembre un crecimiento cercano al 20 por ciento, aunque con dispar comportamiento mensual. Se evidencia una cierta desaceleración a partir de julio, dado que en el primer semestre de 2004 la variación fue del 18 por ciento, mientras que de julio a noviembre fue del 1,8 por ciento.

Del análisis de estos datos se desprende también un incremento, en más del doble, del precio de las viviendas unifamiliares con relación al precio de los pisos, así como un incremento del 25 por ciento en los precios de las viviendas de VPO, derivado de la actualización de los módulos aplicables que se ajustaron al incremento de los costes de construcción.

En cuanto a la superficie media de las viviendas construidas y, por consiguiente, a la evolución en este periodo del precio por m², hasta octubre la superficie media de las viviendas transmitidas fue paulatinamente disminuyendo (desde los 112,1 m² de enero a los 99,6 m² en octubre) para recuperar casi la dimensión inicial en el mes de noviembre con viviendas de una superficie media de 111,1 m², siendo el incremento del precio por m² del 21 por ciento a lo largo del periodo considerado. Este hecho es imputable a los pisos ya que en las viviendas unifamiliares se aprecia un comportamiento -aunque irregular- tendente a la compraventa de chalets de mayor superficie, cercana a los 137,6 m².

Este análisis permite también apreciar una revitalización del mercado de viviendas de segunda mano, que pasó de representar el 45 por ciento de las operaciones de compraventa realizadas en enero al 52 por ciento de las realizadas noviembre. Este hecho podría deberse al progresivo acceso a este tipo de viviendas en propiedad por el colectivo de inmigrantes.

Los créditos hipotecarios asociados a la adquisición de vivienda ascendieron a finales de noviembre a un total de 457.343, con una punta en julio de 51.321 operaciones efectuadas, observándose un paulatino incremento en el plazo de amortización que pasa de 287 meses en enero a 306 meses en noviembre. El 80 por ciento de las operaciones se realiza a interés variable referenciado al euribor, con un importe medio en torno a los 140.000 euros y con un TAE inicial bastante estable pero con una leve tendencia a la baja (3,57% en enero y 3,45% en noviembre)

*** La evolución de los precios es siempre sobre la base del precio escriturado.**

****La información analizada y sin tratamiento procede de los datos contenidos en las escrituras públicas autorizadas hasta el mes de noviembre de 2004 (incluido).**