

NOTA TÉCNICA
**inversión
residencial**
PROVINCIA DE ALICANTE

enero 2020



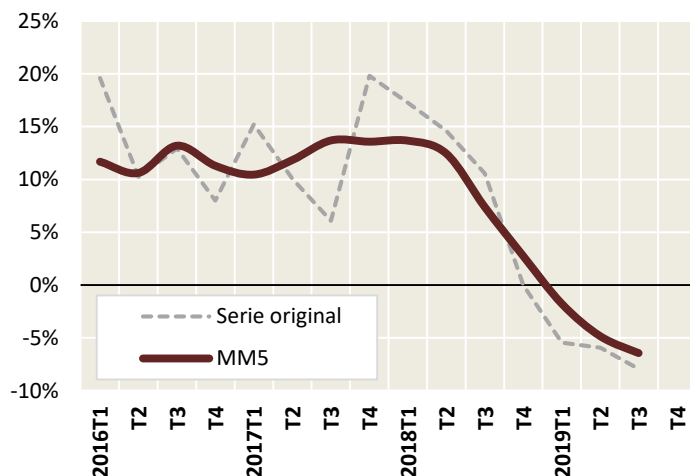
Gabinete de Estudios

Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Alicante

Compraventa de viviendas (% var. int.)

Provincia de Alicante

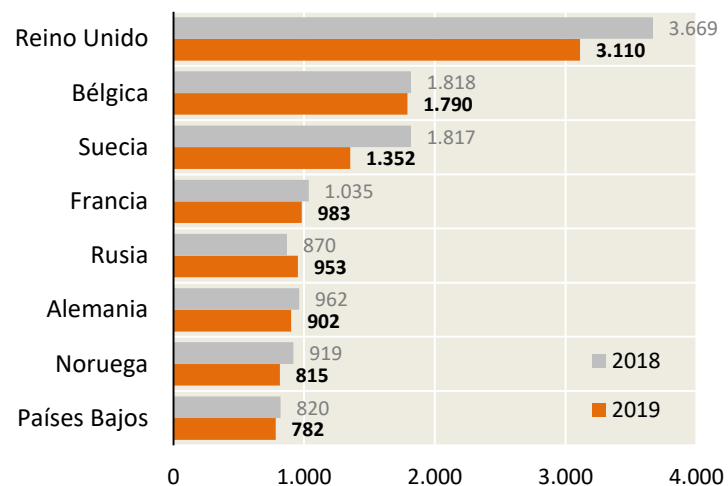
Fuente: Mitma. Ministerio de Transp., Movil. y Ag. Urb. y elaboración propia



Compraventa de viviendas por nacionalidad

Provincia de Alicante

Fuente: Observatorio de Turismo Residencial de la CB y elaboración propia



La inversión en vivienda pierde impulso

Los indicadores disponibles muestran un avance más moderado de la inversión residencial en la provincia de Alicante

La **compraventa de viviendas** descendió un 8% en el tercer trimestre del pasado año, acumulando en el período enero-septiembre un descenso interanual del 6,4%.

En los nueve primeros meses de 2019 se vendieron en la provincia de Alicante 30.880 viviendas. El 87% de las compraventas correspondió a vivienda de segunda mano y el 13% restante a vivienda nueva. El mercado de vivienda usada registró un descenso del 7,9%, mientras que las ventas de vivienda de nueva construcción aumentaron un 5,4%. Cerca del 60% de las viviendas nuevas vendidas en la provincia de Alicante fueron adquiridas por extranjeros.

La venta de viviendas a españoles residentes, que supone el 51% del

total, ha intensificado su caída a lo largo de 2019, registrando un descenso interanual del 8%.

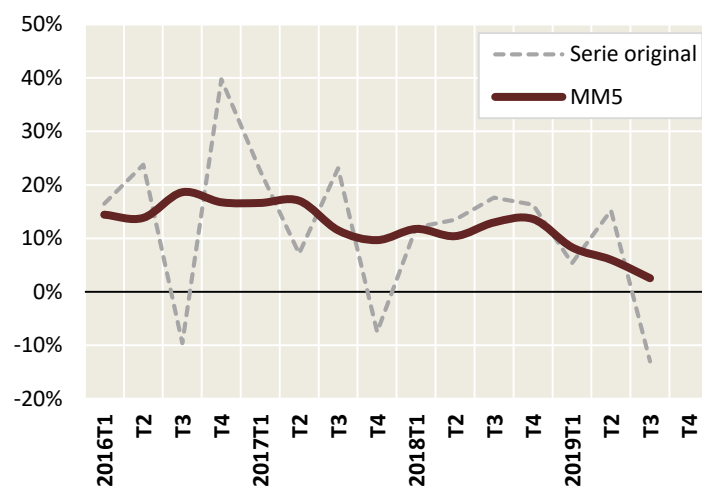
La compraventa de viviendas por extranjeros también muestra una tendencia a la baja, acumulando cuatro trimestres de descensos. En el período enero-septiembre de 2019 se vendieron cerca de 15.000 viviendas a extranjeros en la provincia de Alicante, según la estadística del Mitma, un 5% menos que en el mismo período del año anterior.

El mercado británico, el más importante por su volumen de ventas, ya que representa cerca del 20% de la venta de viviendas a extranjeros en la provincia de Alicante, registró un descenso interanual del 15%. También cayeron

Número de hipotecas (% var. int.)

Provincia de Alicante

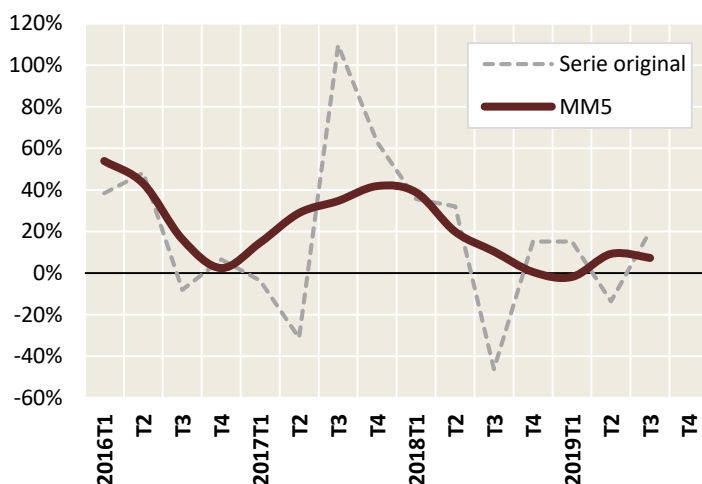
Fuente: INE Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia



Viviendas visadas de obra nueva (% var. int.)

Provincia de Alicante

Fuente: Mitma. Ministerio de Transp., Movil. y Ag. Urb. y elaboración propia



las ventas en otros mercados representativos, como el belga (-1,5%), sueco (-25,6%), francés (-5%), alemán (-6,2%), noruego (-11,3%) y holandés (-4,6%).

Los mayores crecimientos correspondieron al mercado ruso (9,5%), italiano (8,5%) e irlandés (6,5%). También se incrementaron las compras realizadas por ciudadanos argelinos (5,1%) y marroquíes (26,7%).

La **constitución de hipotecas** sobre vivienda muestra una tendencia a la desaceleración en consonancia con la evolución de la venta de vivienda. En el tercer trimestre, el número de hipotecas registró un descenso interanual del 13%, apreciándose importantes caídas en agosto y especialmente en septiembre. El dato de octubre (aumento interanual del 10,7%) parece revertir esta tendencia contractiva, aunque este incremento del número de hipotecas podría estar afectado por la entrada en vigor en junio de 2019 de la nueva Ley de Crédito Inmobiliario, y estaría

reflejando la inscripción en los Registros de la Propiedad de hipotecas procedentes de escrituras públicas realizadas en los meses anteriores.

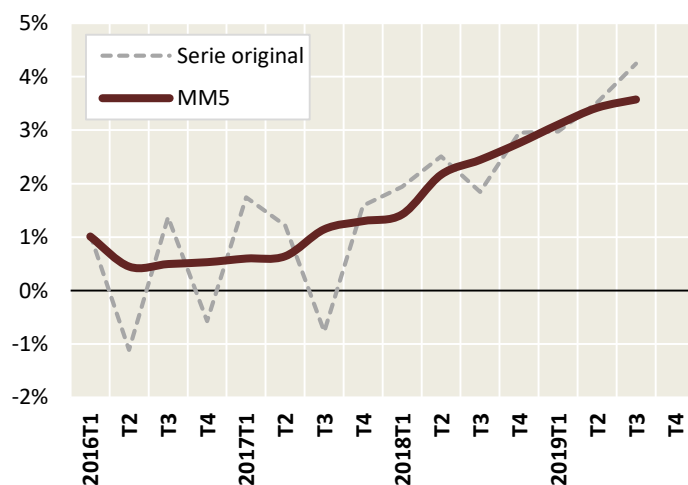
En el período enero-octubre de 2019 se constituyeron 13.377 hipotecas sobre vivienda, un 3,3% más que en el mismo período del año anterior. El importe medio fue de 97.757 euros, con un aumento interanual del 5,7%. El capital prestado alcanzó un valor de 1.312 millones de euros, lo que supone un aumento interanual del 9,7%.

La oferta de vivienda continúa en niveles bajos y muestra un perfil de desaceleración. En los diez primeros meses de 2019, **se visaron** en la provincia de Alicante cerca de 5.000 viviendas, según los datos del Mitma, lo que supuso un estancamiento en términos interanuales. Por su parte, se terminaron cerca de 4.000 viviendas, un 3,1% más que en enero-octubre de 2018.

Valor tasado de la vivienda libre (% var. int.)

Provincia de Alicante

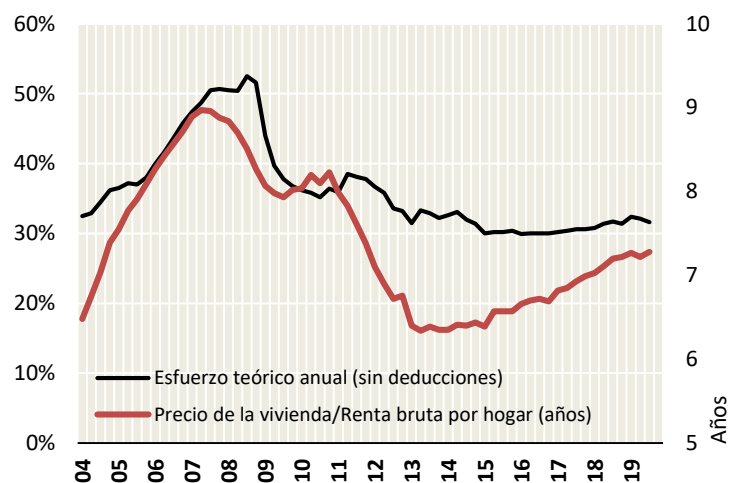
Fuente: Mitma. Ministerio de Transp., Movil. y Ag. Urb. y elaboración propia



Accesibilidad. Esfuerzo teórico y precio/renta bruta

España

Fuente: Banco de España y elaboración propia



Los **precios de la vivienda**, según la Estadística de Valor Tasado de la Vivienda del Mitma, han seguido una tendencia de aceleración a lo largo de 2019, situándose el precio medio de la vivienda libre en 1.307 €/m² en el tercer trimestre, una cifra que supone un incremento del 4,2% respecto al mismo período del año anterior. El precio de la vivienda con menos de 5 años de antigüedad creció un 7,6%, hasta los 1.686,6 €/m², mientras que el de la vivienda con más de cinco años aumentó un 4,2%, hasta los 1.296,6 €/m².

En el período enero-septiembre de 2019, el precio de la vivienda registró un crecimiento interanual del 3,6%. En algunos municipios de la provincia los precios crecieron a un ritmo significativamente mayor, como en Denia (12,5%), Calpe (10,3%), San Vicente del Raspeig (10,8%), Petrer (14,4%), Elda (10,7%), Orihuela (10%) y Villena (10,5%).

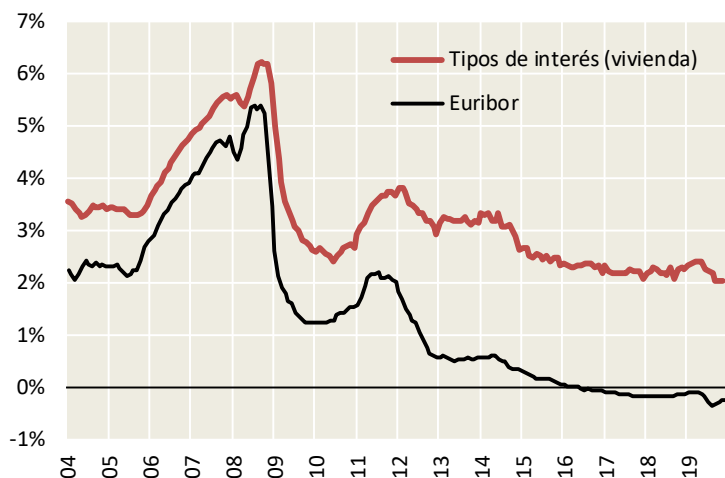
El **esfuerzo financiero** para acceder a una vivienda está aumentando, en consonancia con el aumento del precio de la vivienda. En el promedio de los tres primeros trimestres de 2019 se situaba en el 32% de la Renta Bruta Disponible, 0,7 puntos por encima del nivel alcanzado en el mismo período del año anterior.

Otro indicador de accesibilidad, el índice de precios de la vivienda sobre los ingresos brutos familiares, refleja que el esfuerzo financiero para adquirir una vivienda sigue una tendencia alcista desde 2014, situándose en 7,26 años en el período enero-septiembre del pasado año.

Los **tipos de interés** permanecen en niveles muy reducidos, lo que sigue beneficiando al mercado inmobiliario. El EURÍBOR, el principal índice de referencia de los préstamos hipotecarios, se mantiene en mínimos, a pesar de que desde el pasado mes de septiembre empezó a subir ligeramente. En diciembre

Tipos de interés. Préstamos a hogares (vivienda) y euribor España

Fuente: INE Banco de España y elaboración propia



se situaba en el -0,261 y tomando como referencia los últimos doce meses registraba un descenso de 13,2 puntos básicos. El tipo medio de los nuevos préstamos a los hogares para adquisición de vivienda se situaba el pasado mes de noviembre en el 2,02%, 27 puntos básicos por debajo del nivel de noviembre de 2018.

Las **nuevas operaciones de crédito a los hogares para adquisición de**

vivienda registraron una caída interanual del 0,3% en el período enero-noviembre del pasado año. Este resultado refleja, en parte, un importante descenso en los meses de junio y julio, debido al parón del mercado por la puesta en marcha de los requerimientos exigidos por la nueva Ley de Crédito Inmobiliario y una evolución más favorable en los meses siguientes.

En los próximos meses se espera que la inversión residencial mantenga una tendencia de desaceleración.

Algunos de los principales determinantes de la demanda siguen favoreciendo la inversión en vivienda. La economía alicantina seguirá creando empleo, el principal soporte de la renta de los hogares, aunque las cifras de afiliación a la Seguridad Social, reflejan una ralentización del crecimiento.

El pasado mes de diciembre, el número de afiliados creció un 2,3% en términos interanuales, lo que supone 15.188 afiliados más que en el mismo mes del

año anterior, el menor aumento del empleo en un mes de diciembre desde 2013. En el conjunto de 2019, la afiliación aumentó un 2,7%, frente al 3,6% del año anterior. En términos absolutos, el incremento fue de 17.663 nuevos afiliados (frente a 22.500 en 2018).

Por otra parte, los datos de paro registrado reflejan una moderación del ritmo de descenso del desempleo a lo largo del pasado año. En 2019, el paro descendió un 2,8% (-5,4% en 2018), lo que sitúa la cifra de parados en 146.869 (4.242 parados menos que en 2018).

La confianza de los consumidores sigue deteriorándose. En el último trimestre del pasado año se ha producido un

importante deterioro de las expectativas de los hogares respecto a la evolución de la situación económica en los próximos meses.

Las condiciones financieras siguen siendo favorables, el mantenimiento de los tipos de interés en niveles reducidos incentivará el recurso a la financiación ajena para los demandantes de una vivienda, ya que se traducirá en bajos costes de acceso al crédito. Por otra parte, favorecen la inversión en vivienda frente a activos financieros de menor rentabilidad.

NOTA TÉCNICA
inversión residencial
enero 2020



31 de enero de 2020

Gabinete de Estudios

Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Alicante