



Panorama registral del mercado inmobiliario e hipotecario en el municipio de Elche.

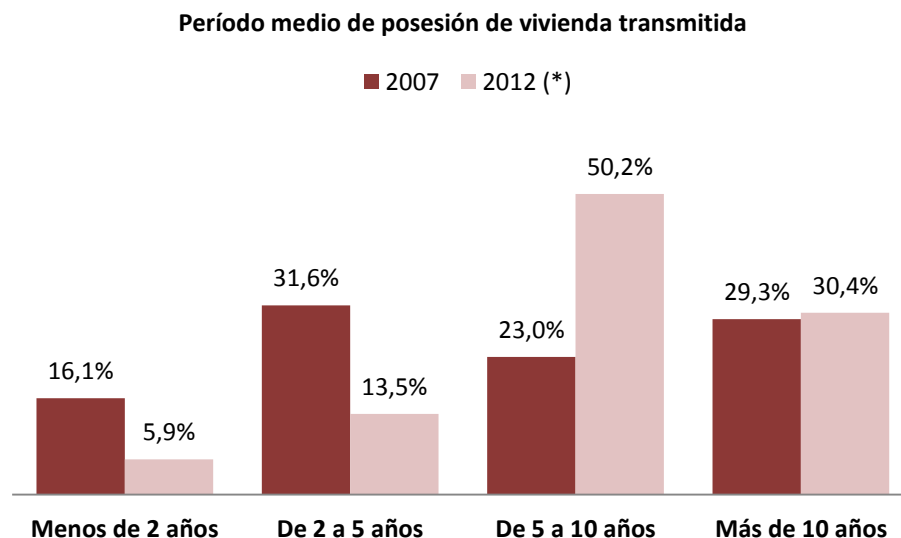
2007 – 2012 (*)



El mercado inmobiliario en Elche durante los últimos cinco años ha presentado en líneas generales una evolución paralela a la que ha tenido nuestro país, si bien ha intensificado en diversos aspectos que a continuación se analizarán, la caída de actividad en este importante sector económico.

La información obtenida, procedente de los registros de la propiedad de Elche durante los ejercicios 2007 al 2012 (señalado con * por incorporar datos hasta septiembre de este año) ha sido tratada por el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores mediante los protocolos de actuación establecidos para la Estadística Registral Inmobiliaria que, con carácter trimestral y anual emite dicho centro.

Para comenzar, se ha realizado un estudio sobre el uso de la vivienda como bien de inversión o como bien de uso residencial a través del período medio de posesión de la vivienda por parte del transmitente antes de proceder a su venta. Los resultados pueden verse en el gráfico que se muestra a continuación:

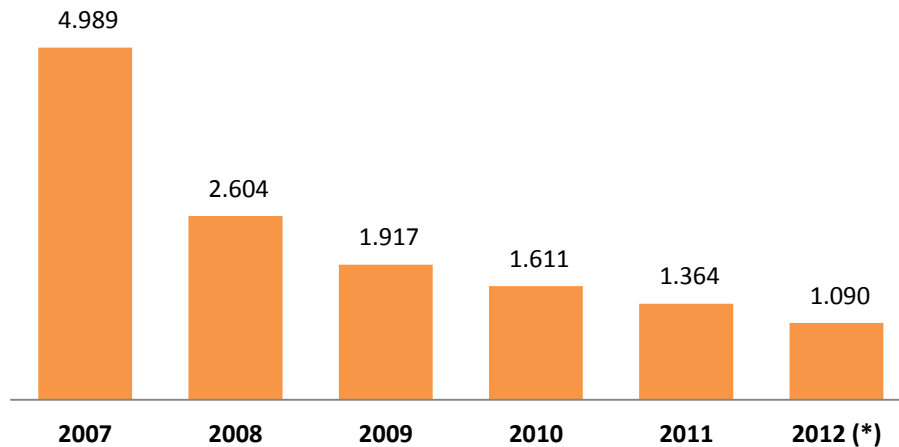


La evolución entre 2007 y 2012 no deja lugar a ninguna duda sobre la utilización de la vivienda como inversión o como residencia: en 2007, casi la mitad (47,6%) de las viviendas se transmitían antes de cinco años de su compra, es decir, que estas operaciones tenían un componente de inversión muy elevado, confirmado por las transmisiones de menos de dos años, que suponían el 16,1%; en cambio, en 2012, esta proporción no llega a la quinta parte del total (19,4%) y las ventas con menos de dos años de posesión no llegan al 6% del total transmitido, poniendo de relieve la intensidad del hundimiento del número de operaciones realizadas y la gran ralentización del mercado inmobiliario en Elche durante dicho período.

El segundo aspecto analizado es el número de operaciones de compraventa. En este apartado, a tenor de lo que aparece en el siguiente gráfico, los datos no arrojan tampoco ninguna novedad para cualquier ciudadano: el volumen de operaciones de 2007, año donde no se percibía todavía la crisis en la calle, llegaba a cinco mil compraventas de vivienda,

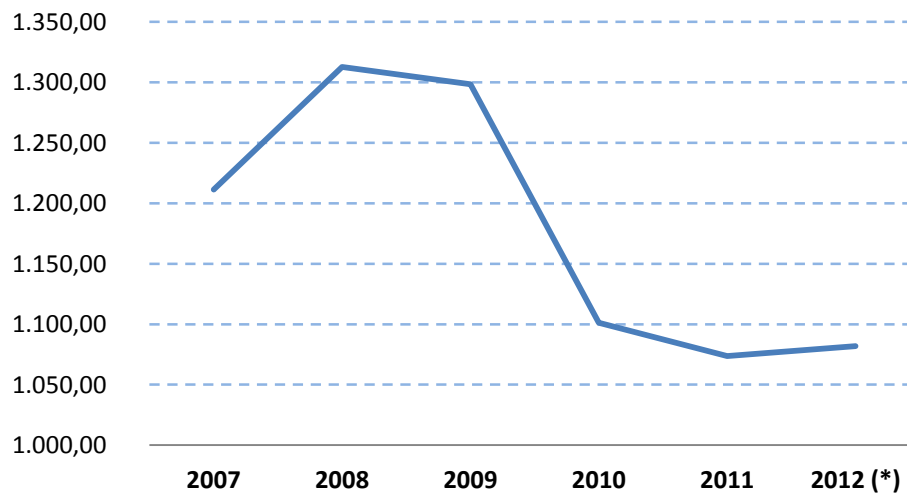
mientras que en 2012, la cifra apenas superó el millar de compraventas de vivienda, dejando patente una caída de casi el 80% en la actividad inmobiliaria residencial. Esto explica claramente los datos del primer gráfico y la intensidad de la caída en la venta de viviendas en Elche durante los años transcurridos en plena crisis económica.

Compraventas de Vivienda (número)



Analizando más aspectos relevantes del mercado inmobiliario, no podemos dejar de mostrar la evolución del precio medio por metro cuadrado de vivienda, que puede dar claves importantes para explicar la evolución que muestran los indicadores anteriores.

Precio medio metro cuadrado de vivienda (€/m²)



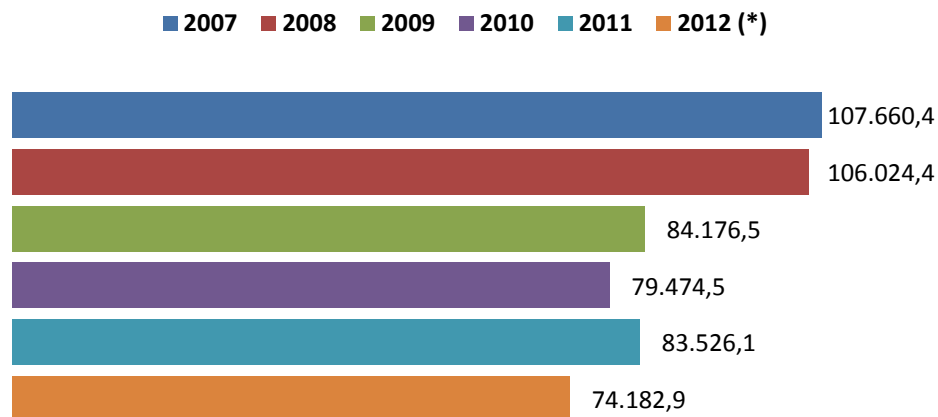
Este parámetro muestra algunas distancias con los resultados anteriores en la intensidad del retroceso, con una caída del precio por m² entre 2008 y 2012 de apenas el 17%, aparentemente insuficiente, inferior a cifras nacionales, y que podría explicar que la caída en el número de operaciones haya sido mucho mayor en Elche que en el total nacional debido a la dificultad que tendrían para encontrarse la oferta y la demanda existentes en un

momento de inseguridad de ingresos por las elevadísimas cifras de desempleo y falta de crédito generalizadas por la conocida situación del sector financiero.

El siguiente análisis se enfoca hacia la financiación del mercado inmobiliario, aspecto crucial para comprender los resultados que se obtienen en el mercado inmobiliario ilicitano que hemos visto en párrafos anteriores y nos mostrará la evolución de dos indicadores básicos del sistema financiero en lo referentes a los créditos para adquisición de vivienda: importe medio de hipoteca y duración media contratada.

Sobre el primer aspecto, el importe medio de la hipoteca para vivienda, en el gráfico posterior se observa con claridad la evolución experimentada en la financiación.

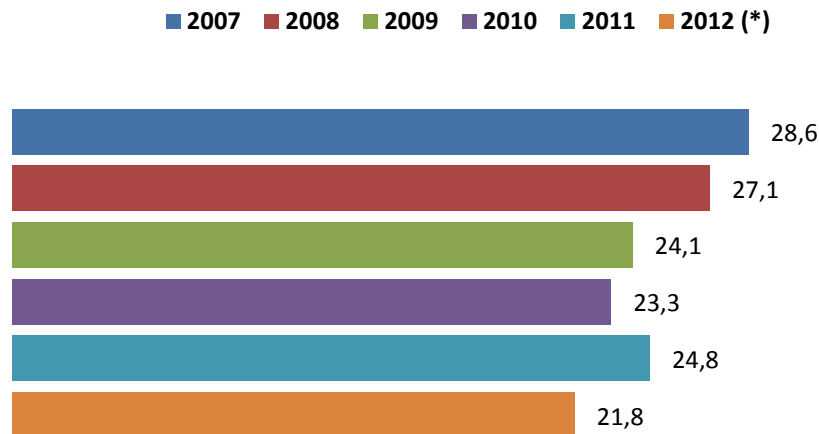
Importe medio de Hipoteca contratada por vivienda (€)



En el año 2007, anterior a la crisis en España, la hipoteca media en Elche era de algo más de 107.000 euros, experimentando una reducción casi constante hasta llegar en 2012 a poco más de 74.000 euros, mostrando una reducción del 31% en los años estudiados. Como puede observarse la reducción es mucho mayor, casi el doble, que la experimentada por el precio medio por metro cuadrado de vivienda que podía verse anteriormente, lo que pone de manifiesto las restricciones bancarios al crédito, que vienen acompañando de forma pronunciada el desarrollo de la actual situación económica recesiva.

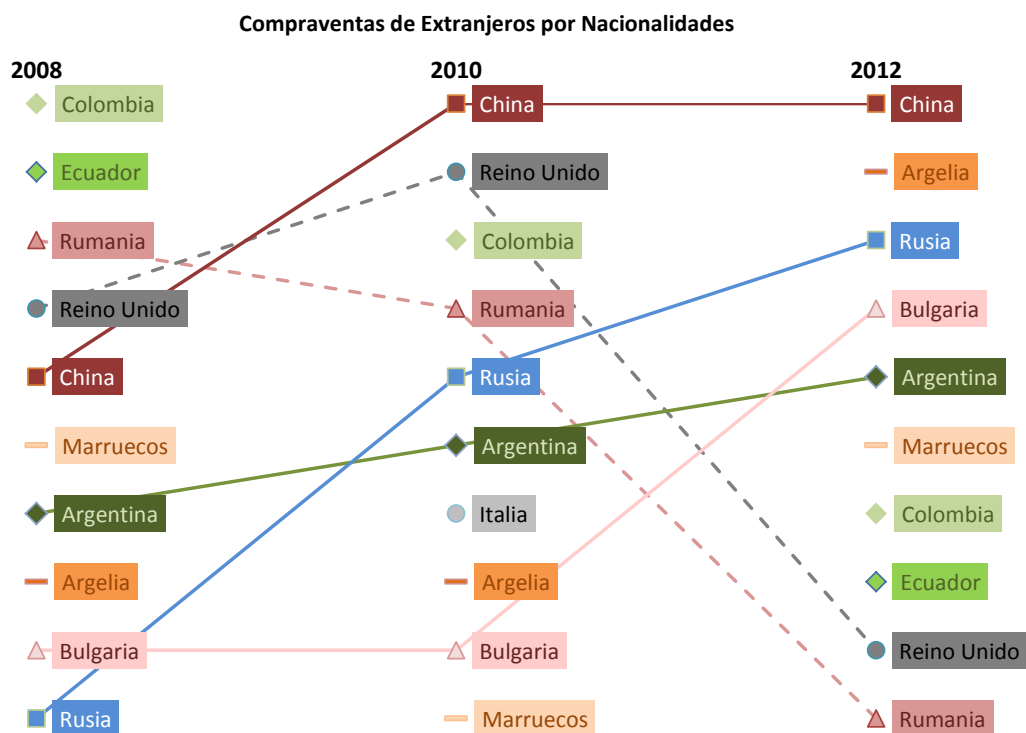
El segundo parámetro estudiado desde el punto de vista financiero, es el período medio contratado en las hipotecas para vivienda. Se muestra en el siguiente gráfico.

Duración media de Hipoteca contratada sobre vivienda (meses)



De nuevo, se observa en Elche una tendencia pronunciada hacia la reducción en el período medio contratado en la concesión de hipotecas que, una vez transcurrida la fase expansiva que duró hasta 2007 y provocaba cada año un alargamiento del plazo de pago para facilitar la concesión de hipotecas, comienza un brusco ajuste en 2008 que culmina en 2012 llevando el período medio contratado de pago del crédito hipotecario desde cifras cercanas a las tres décadas (28,6 años) hasta cifras casi una década inferiores (21,8 años) en la actualidad.

Siendo todo lo anterior referente al mercado general ilicitano de la vivienda, mostraremos a continuación la evolución de las compraventas de extranjeros por nacionalidades en dicho municipio entre 2007 y 2012, para ver los cambios producidos en los distintos países cuyos ciudadanos adquirieron viviendas en Elche en dicho período:



Teniendo en cuenta que se trata de un solo municipio y por tanto de una extensión geográfica relativamente pequeña que propicia, por tanto, un número modesto de operaciones de compraventa de vivienda por ciudadanos extranjeros, inferiores al centenar en lo que llevamos de 2012, se pueden observar incluso a este nivel las tendencias fundamentales ya conocidas a nivel del territorio español. Para ello, se han señalado los principales países de origen de los compradores de viviendas en Elche en 2008, 2010 y 2012, con objeto de tratar de verificar tendencias de las nacionalidades más repetidas entre los ciudadanos compradores. Los resultados indican que se producen caídas de ciudadanos de Reino Unido y Rumania entre 2008 y 2012, que coinciden con una tendencia creciente de ciudadanos chinos, que se convirtieron en los primeros compradores en Elche ya en 2010 y desde entonces se mantienen en dicha posición de forma destacada, apuntándose un mayor número de operaciones cada año, a pesar de registrarse una fuerte reducción de compraventas nacionales y por tanto de operaciones totales. También se aprecia una tendencia similar pero menos acentuada en los ciudadanos de origen ruso y búlgaro, si bien se trata todavía de muy pocas operaciones a nivel municipal para poder ofrecer unos datos definitivos sobre dichos resultados en el caso de estas dos nacionalidades que concentran todavía menos de 10 operaciones anuales en dicho municipio.

CONCLUSIONES

El panorama general inmobiliario residencial en Elche se resume pues con las mismas tendencias nacionales algo más agudizadas: reducción insuficiente del precio, drástica caída de las operaciones de compraventa, uso tradicional de la vivienda como bien residencial y no como bien de inversión, así como una reducción significativa del importe de las hipotecas y también del plazo de pago contratado.

En cuanto a las operaciones de compraventas por extranjeros, se aprecia claramente la consolidación de los compradores de origen chino como una tendencia creciente, acompañados en menor medida de rusos y búlgaros, en detrimento de otras nacionalidades tradicionales como sería la de los ciudadanos del Reino Unido.

OBSERVACIONES

El informe realizado ha seguido la metodología de elaboración de resultados que se refleja en la Estadística Registral Inmobiliaria que publica el Centro de Procesos Estadísticos del Colegio de Registradores. www.registradores.org