



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI



BLOQUE 1

TRANSACCIONES MERCADO INMOBILIARIO

DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE, REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA

Tercer trimestre 2015

Índice

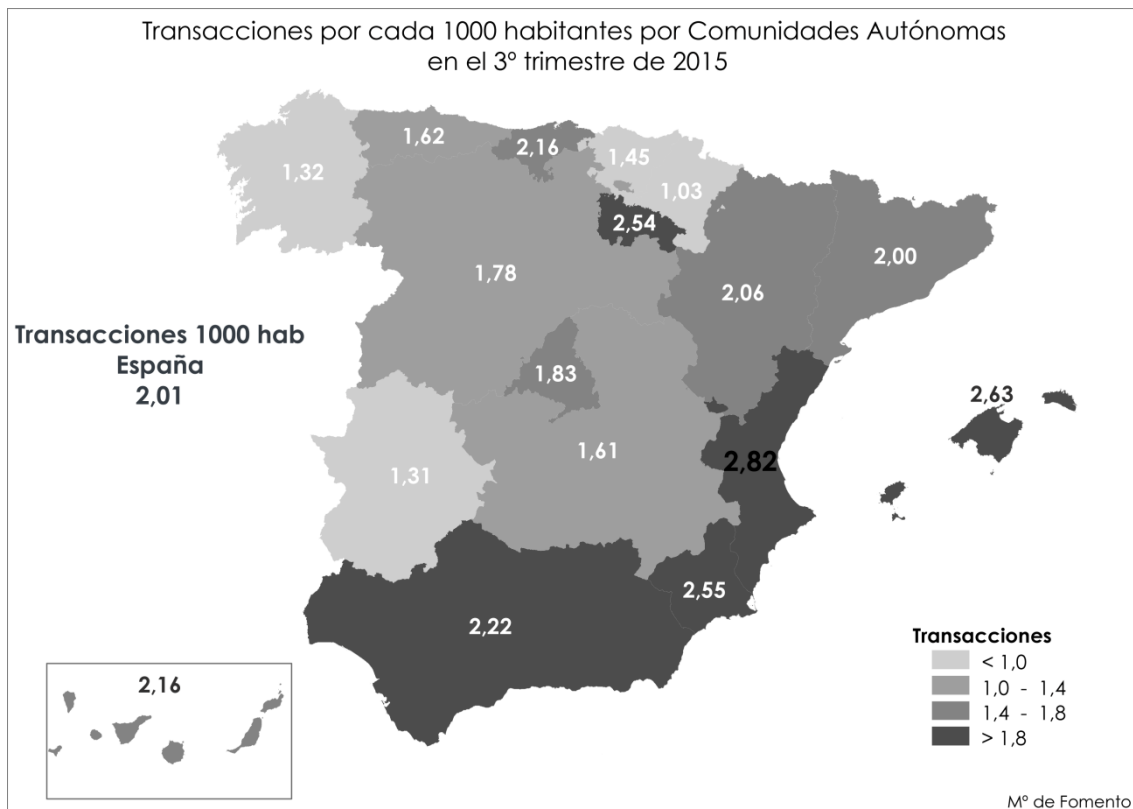
BLOQUE 1. TRANSACCIONES MERCADO INMOBILIARIO

| | |
|---|----|
| 1.1 Transacciones escrituradas por cada mil habitantes..... | 2 |
| 1.2 Transacciones escrituradas y registradas en la Comunitat Valenciana | 4 |
| 1.3 Transacciones escrituradas: vivienda libre y protegida | 5 |
| 1.4 Transacciones libres escrituradas según tipología | 7 |
| España y Comunitat Valenciana | 7 |
| Provincias | 9 |
| 1.5 Transacciones de vivienda según residencia del adquirente..... | 13 |
| 1.6 Transacciones vs Tasaciones | 17 |
| España y Comunitat Valenciana | 17 |
| Provincias | 18 |
| 1.7 Transacciones de vivienda por áreas ATPMS | 20 |
| 1.8 Datos más relevantes | 21 |

1. Transacciones de vivienda

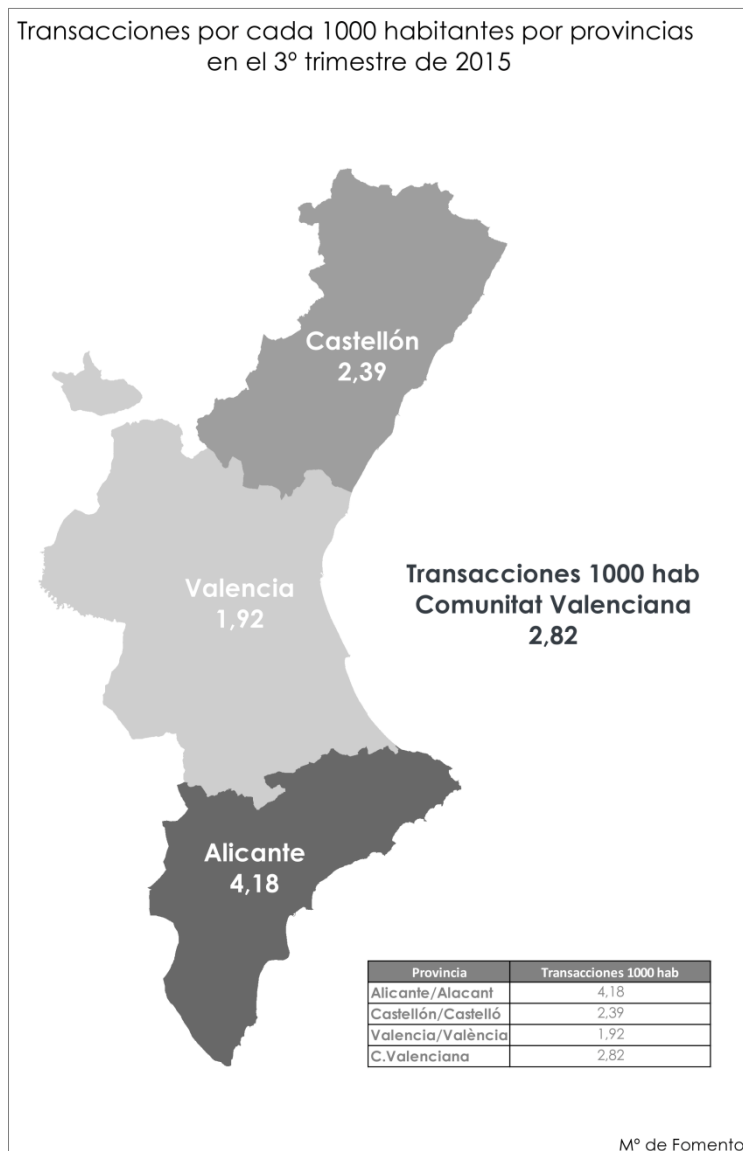
1.1 Transacciones escrituradas por cada mil habitantes

Los mapas se han realizado atendiendo al número de transacciones totales escrituradas, dato extraído de la estadística de Ministerio de Fomento y el número de personas residentes en cada ámbito territorial a fecha de 1 de Julio de 2015, con datos del Instituto Nacional de Estadística.



La Comunidad Autónoma con mayor número de transacciones por cada mil habitantes sigue siendo la **Comunitat Valenciana (2,82 compraventas)**, muy por encima de lo que de **media nacional se vende (2,01** por cada mil habitantes). A la Comunitat Valenciana le siguen, Baleares (2,63), Murcia (2,55), La Rioja (2,54) y Andalucía (2,22).

Por el contrario, los menores resultados se han producido en Navarra (1,03), Extremadura (1,31), y Galicia (1,32).

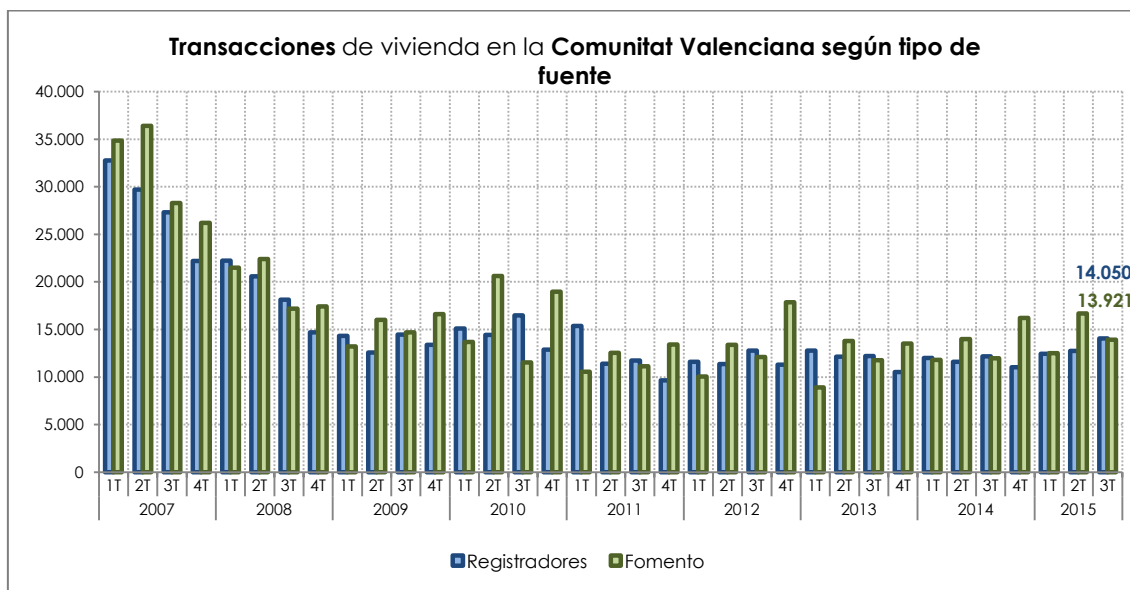


El número de transacciones escrituradas por cada mil habitantes en la Comunitat pasa de 3,35 en el segundo trimestre de 2015, a 2,82 en el tercer trimestre de 2015.

En las provincias, se destaca la posición de **Alicante** que pasa de un ratio del 4,8 frente a las **4,18 compraventas** registradas en el último dato disponible. En **Castellón** se pasa de escriturar 3 a **2,39 compraventas** por cada mil habitantes. Por último la provincia de **Valencia** pasa de 2,3 a **1,92 transacciones**.

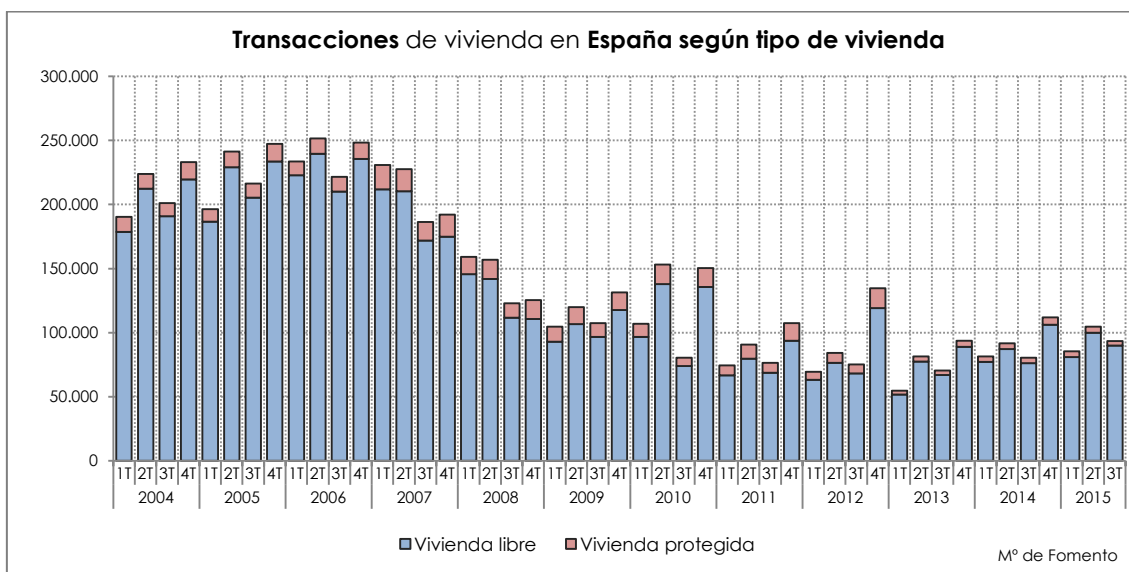
1.2 Transacciones escrituradas y registradas en la Comunitat Valenciana

Existen dos fuentes de información sobre transacciones, las que se han escriturado, provenientes de la estadística de Ministerio de Fomento y las que se han registrado, que proceden de la estadística registral inmobiliaria (Colegio de Registradores de la Propiedad). Ambos procesos administrativos se producen con cierto desfase entre sí.



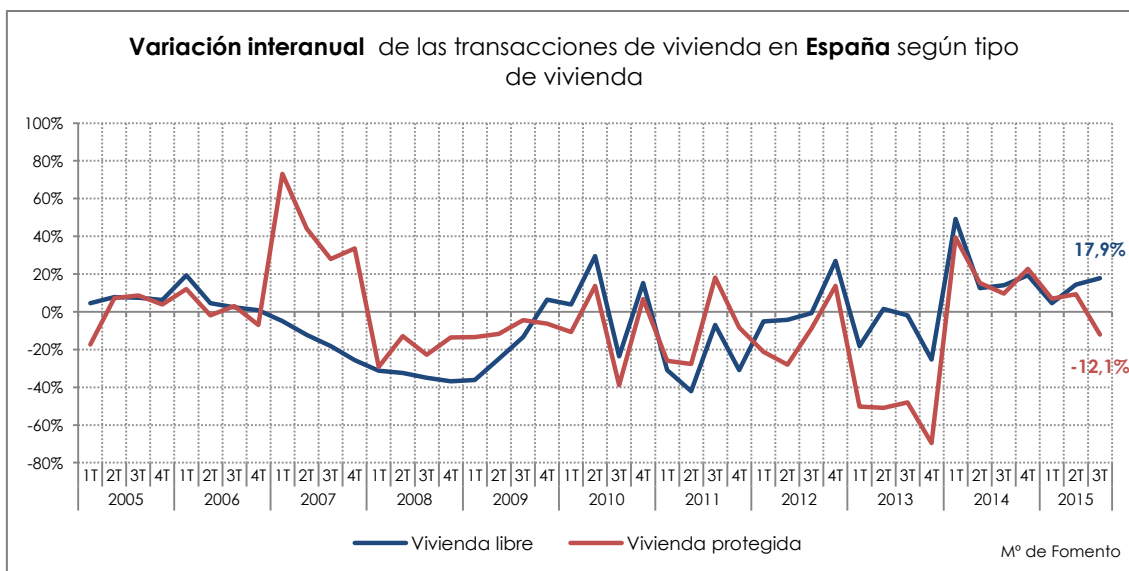
En el tercer trimestre de 2015 se contabiliza, en la **Comunitat**, un total de **13.921 transacciones escrituradas y 14.050 registradas**. Conviene señalar que, las diferencias trimestrales entre las fuentes documentales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que no tienen necesariamente que corresponderse en el tiempo, sin embargo las diferencias no son importantes en los totales de periodos más largos.

1.3 Transacciones escrituradas: vivienda libre y protegida

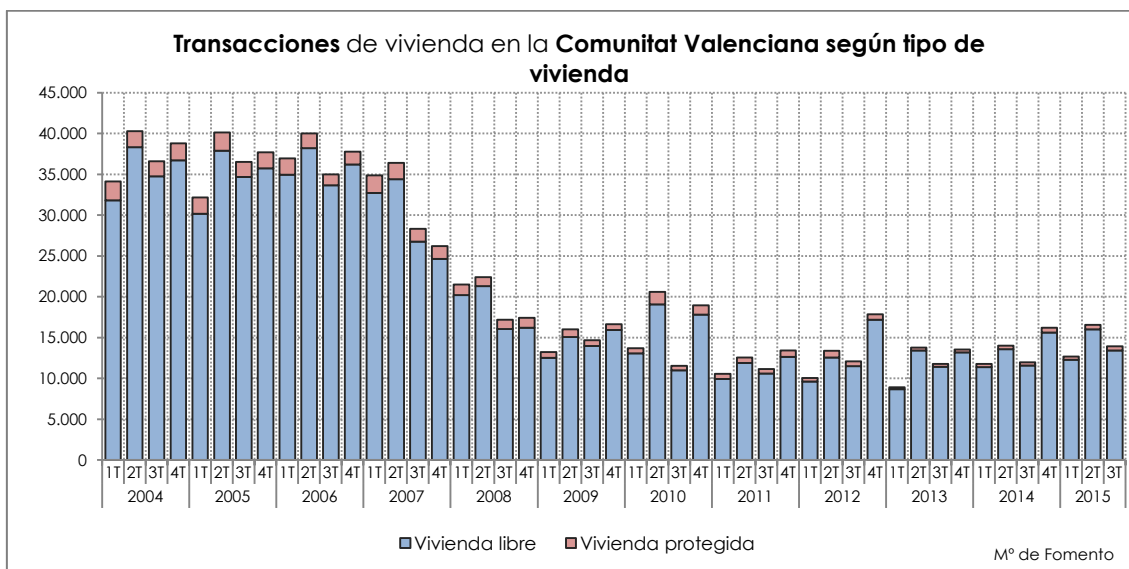


Durante el tercer trimestre de 2015 se han escriturado un total de **93.528 transacciones en el territorio nacional**, lo que representa un **16,3% más** en relación al mismo periodo de 2014 y un **descenso trimestral del 10,8%** (11.281 compraventas menos).

De éstas, un 96,2% son viviendas libres (89.970, frente al 3,8% (3.558) que concentran las viviendas protegidas. En cuanto a la variación anual, mientras que las viviendas libres incrementan en un 17,9% el número de transacciones, las viviendas protegidas disminuyen un 12,1%. En relación al trimestre anterior, ambas presentan disminuciones, concretamente de un 10% para el caso de vivienda libre y un 26,9% para la protegida.

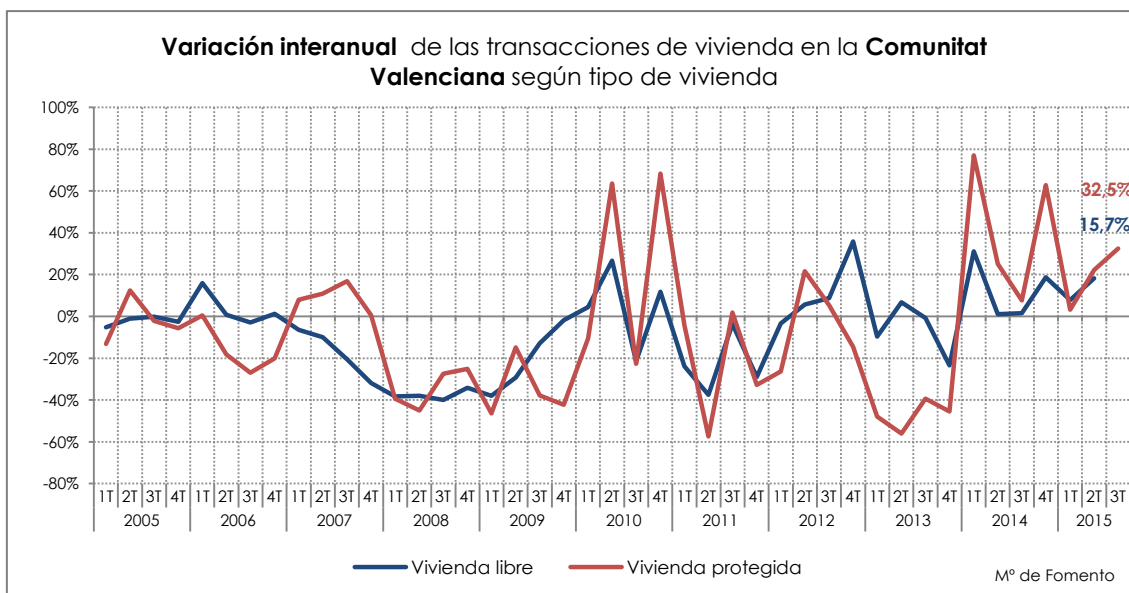


En relación al cuarto trimestre de 2007, el ajuste en la demanda de viviendas ha sufrido un notable descenso del 51,3%. Diferenciando entre tipo de protección de la vivienda, la vivienda libre reduce la demanda un 48,6%, mientras que la protegida se deja un 79,2%.



En la **Comunitat Valenciana** el número de transacciones escrituradas alcanza las **13.921**. En comparación con los resultados del tercer trimestre 2014, **se observa un incremento anual del 16,3%** y en **relación al trimestre anterior** el número total de compraventas presenta una **variación negativa del 15,9%**.

Del total de la Comunitat, un 96,4% (13.415) son viviendas libres, frente al 3,6% (506) que concentran las transacciones de vivienda de protección oficial. La variación anual representa incrementos en las dos variables, siendo del 15,7% y 32,5% respectivamente. En relación al segundo trimestre de 2015, las transacciones de viviendas libres disminuyen un 16,3%, es decir un total de 2.611 transacciones, y las viviendas protegidas un 5,4% (29 transacciones menos).

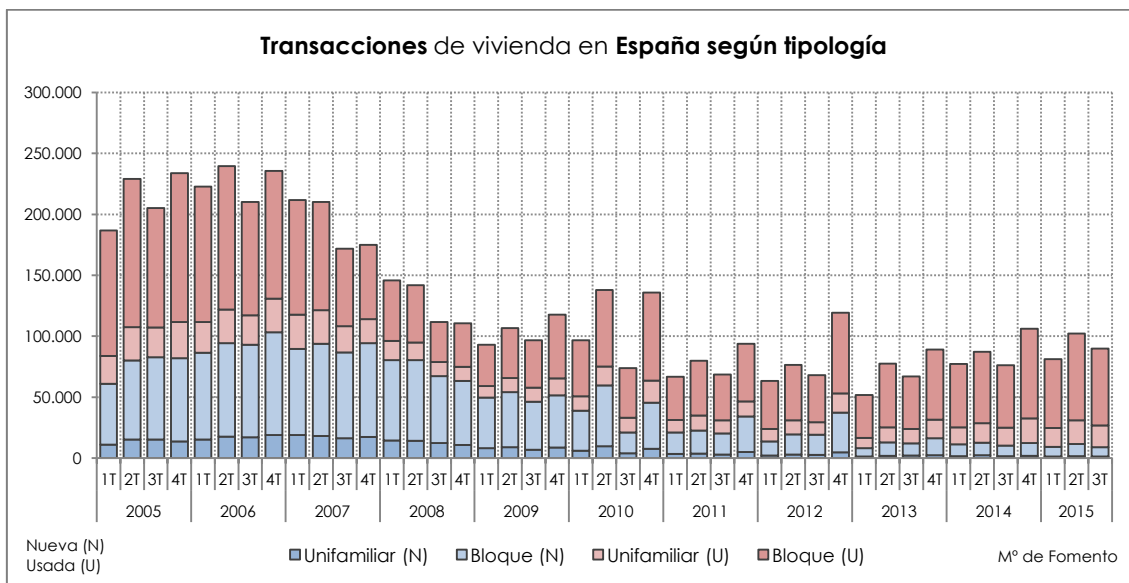


En relación al cuarto trimestre de 2007, el ajuste en la demanda de viviendas ha sufrido una caída del 46,9%. Diferenciando entre tipo de protección de la vivienda, la vivienda libre reduce la demanda un 45,5%, mientras que la protegida se deja un 68%.

1.4 Transacciones libres escrituradas según tipología

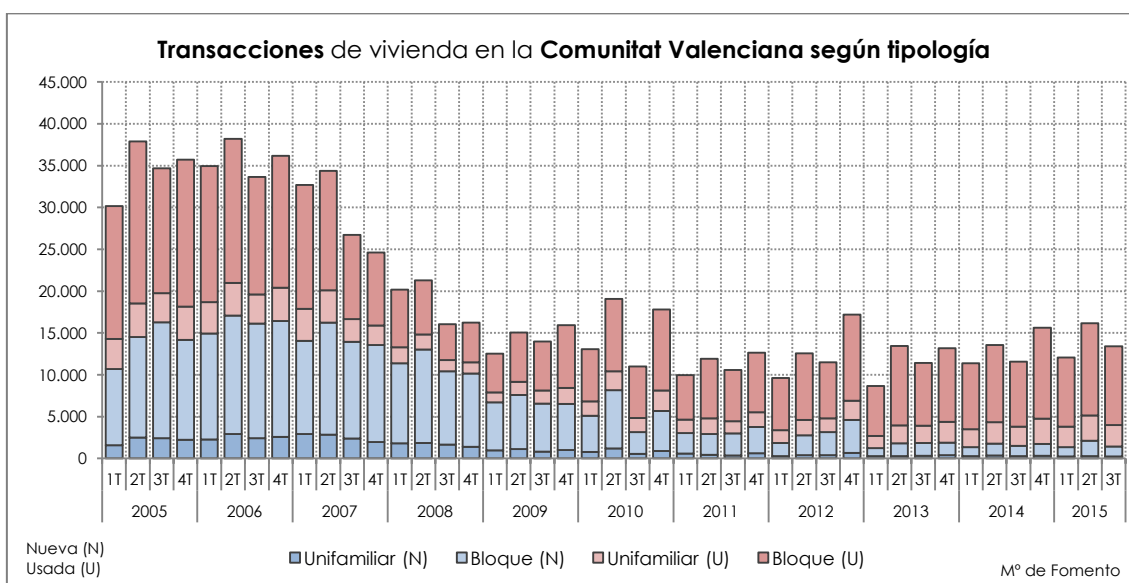
España y Comunitat Valenciana

Los siguientes gráficos representan la dinámica en el mercado de compraventa de viviendas **libres** diferenciando entre la tipología de la vivienda.



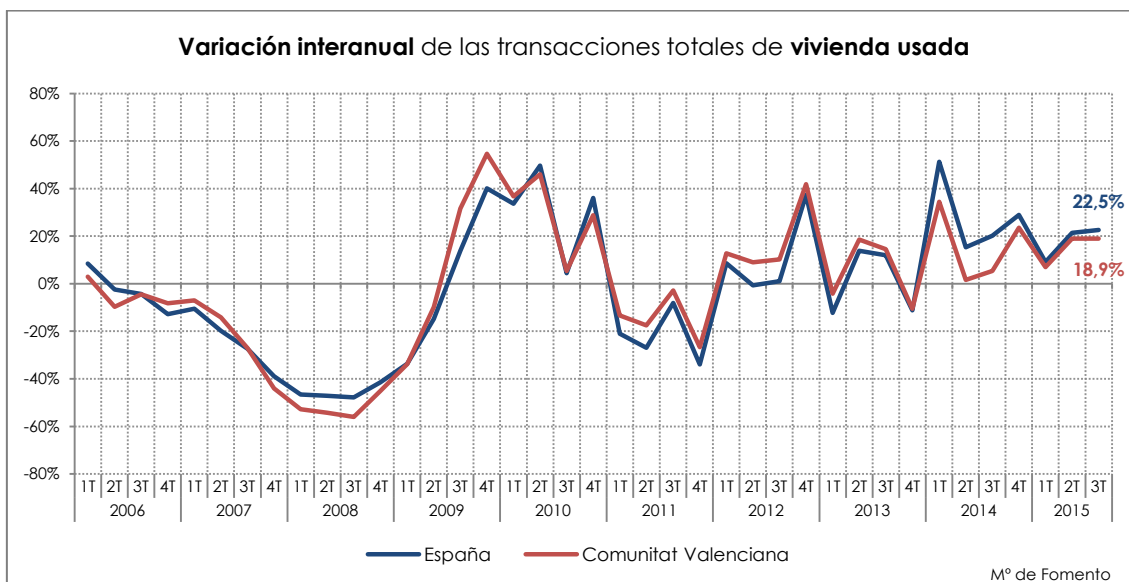
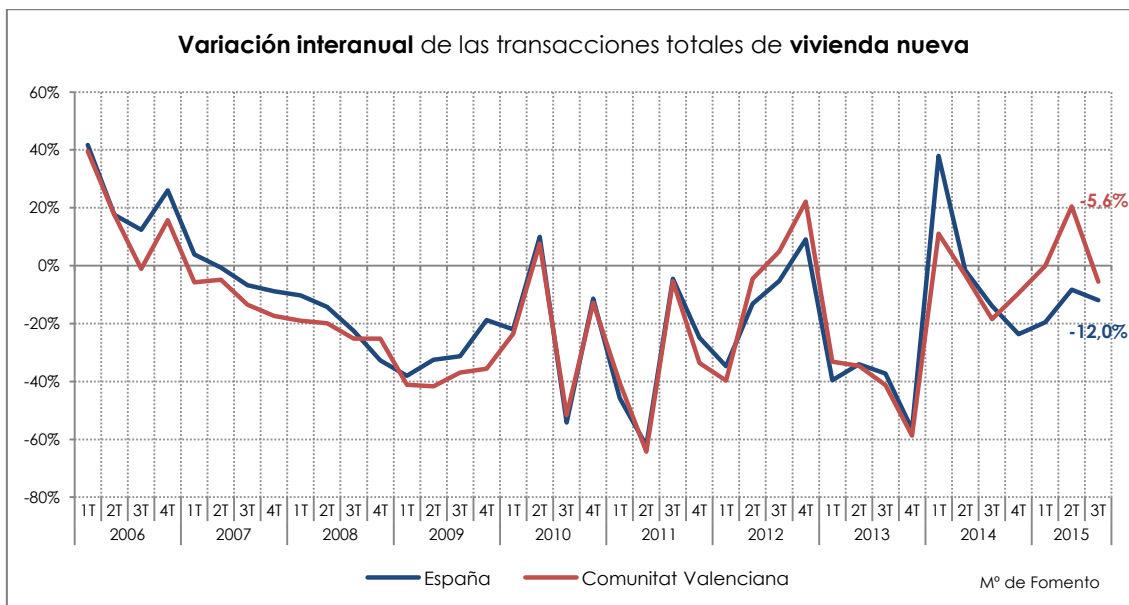
Los datos para el caso nacional, en el último dato disponible, alcanzaron las **9.126 viviendas nuevas**, 1.239 menos en relación al mismo periodo del año precedente **(-12%)**. De éstas, un 16,7% fueron viviendas unifamiliares frente al 83,3% que representaron las viviendas en bloque.

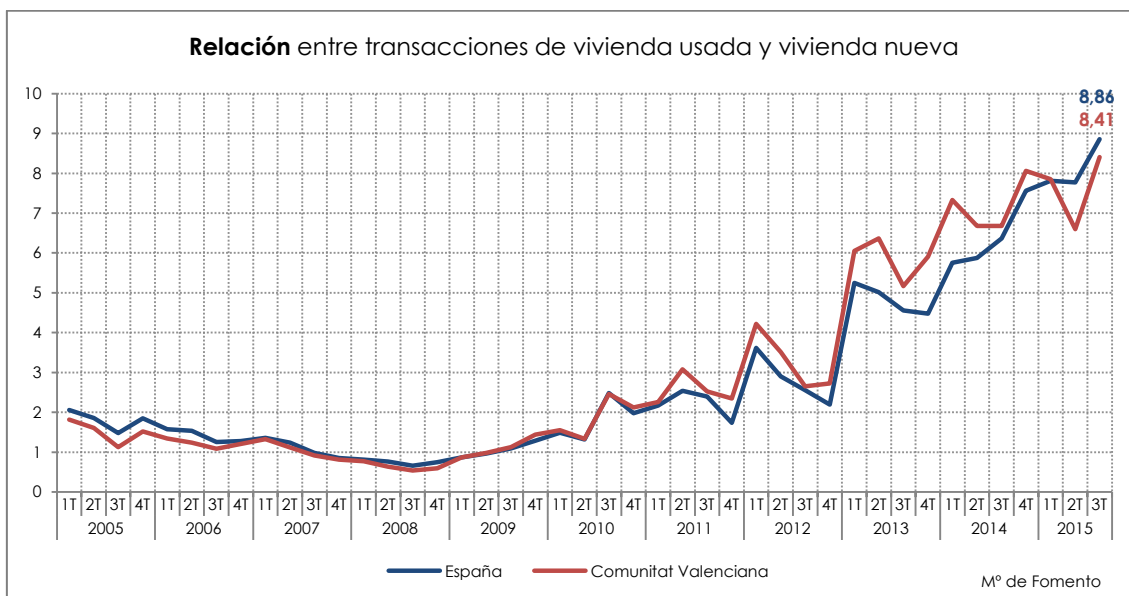
Por lo que a **viviendas usadas** se refiere (segunda mano), anotan un total de **80.844 transacciones**, y son 14.871 más que el mismo periodo del año 2014 **(22,5%)**. De éstas, un 22,1% fueron unifamiliares, mientras que las de bloque representaron el 77,9% restante.



Por su parte, la **Comunitat** alcanza **1.426 viviendas nuevas**, 84 menos que el tercer trimestre de 2014 **(-5,6%)**. De éstas, un 18,4% fueron viviendas unifamiliares (263), mientras que las de bloque contabilizaron el 81,6% de las totales nuevas (1.163).

Por otro lado, las **viviendas usadas** sumaron un total de **11.989 compraventas**, y registran 1.909 compraventas más que el mismo periodo de 2014 **(+18,9%)**. Del total de usadas, un 21,5% fueron unifamiliares (2.583) frente al 78,5% que representaron las viviendas en bloque (9.406).

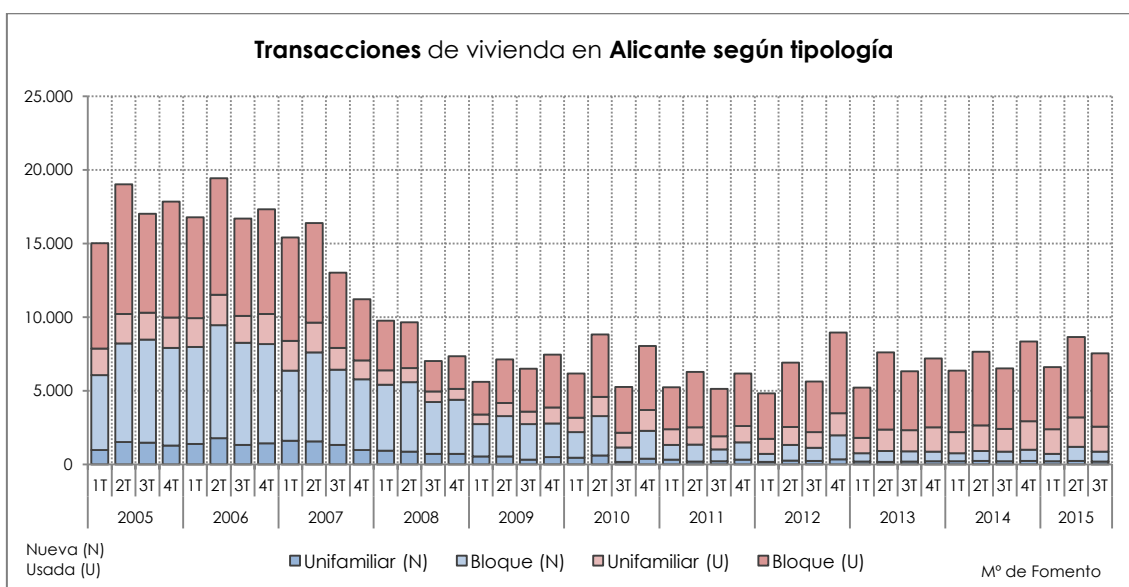




La relación entre vivienda usada y vivienda nueva sigue registrando una tendencia positiva en la serie analizada. El ratio alcanza las **8,86 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en el territorio nacional**. Por su parte, la **Comunitat Valenciana alcanza las 8,41 compraventas** de vivienda usada por cada compraventa de vivienda nueva. En ambos territorios se registran aumentos en el tercer trimestre de 2015 con respecto al segundo trimestre de 2015. Tanto en España como en la Comunitat, desde mediados de 2009, el número de compraventas de vivienda usada es mayor que el de vivienda nueva.

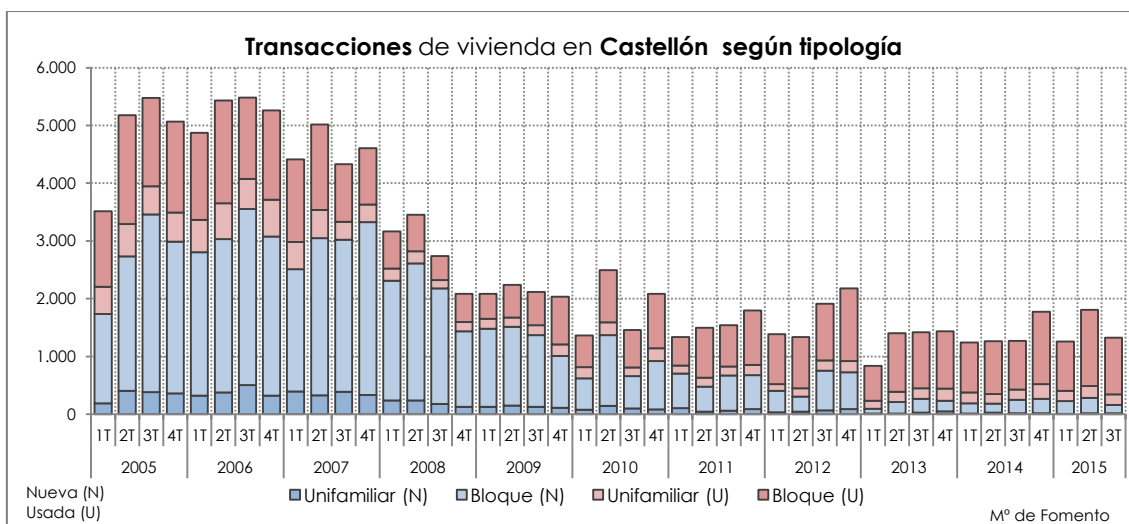
Provincias

Por provincias los resultados son los siguientes.



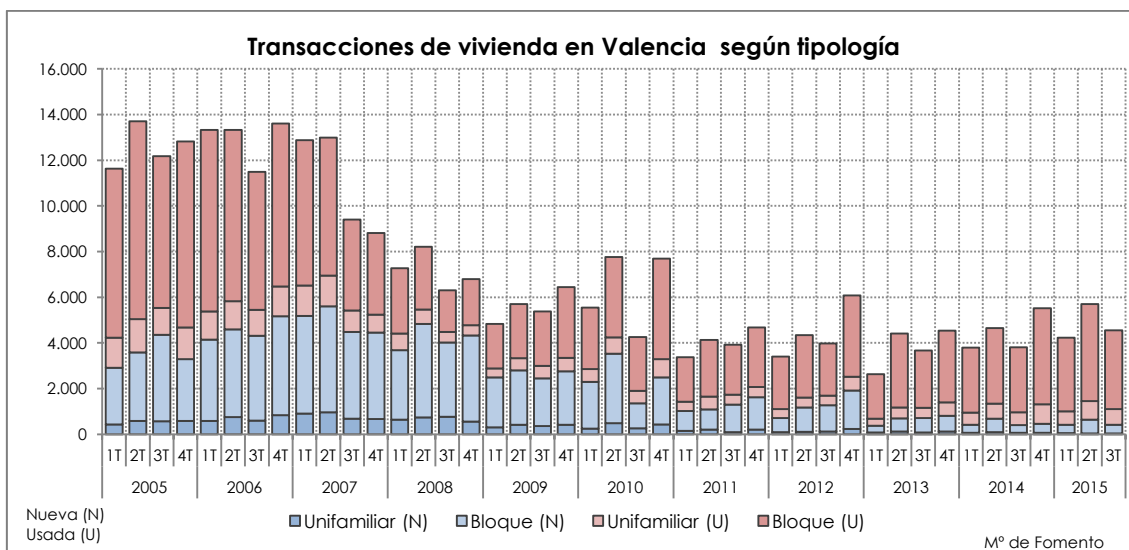
En la provincia de **Alicante** en el último dato disponible, se alcanza las **857 compraventas de viviendas nuevas**, 5 menos en relación al mismo período del año precedente. De éstas, un 23,7% fueron viviendas unifamiliares frente al 76,3% que representan las viviendas en bloque.

Por lo que a **viviendas usadas** se refiere (segunda mano), anotan un total de **6.686 transacciones**, y son 1.037 más que el mismo periodo del año 2014. De éstas, un 25,4% fueron unifamiliares, mientras que las de bloque representaron el 74,6% restante.



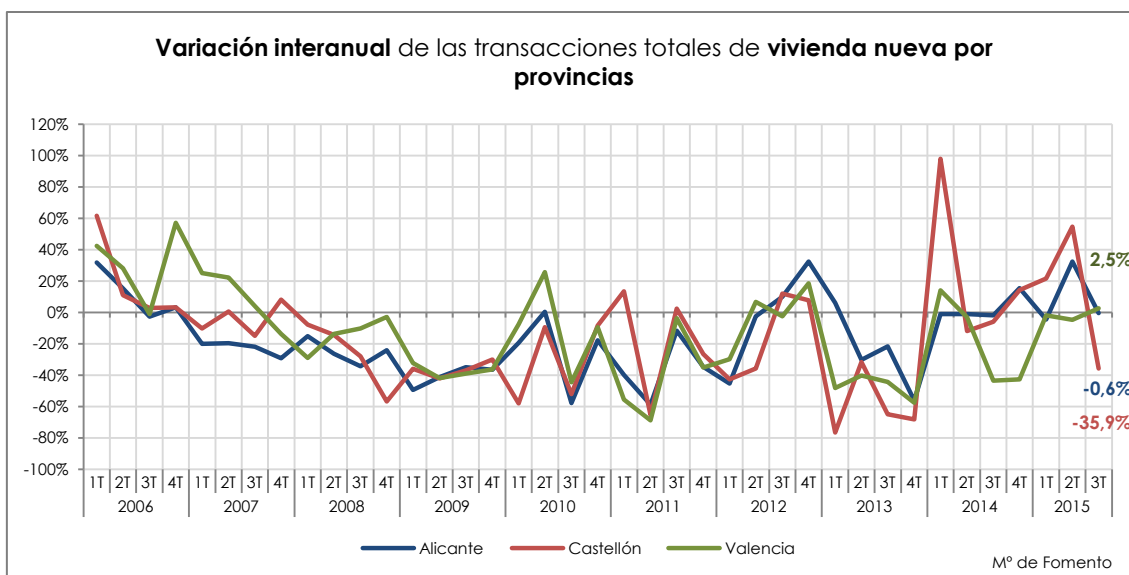
En la provincia de **Castellón**, en el último dato disponible, se alcanza las **159 viviendas nuevas**, 147 más en relación al mismo periodo del año precedente. De éstas, un 10,7% fueron viviendas unifamiliares frente al 89,3% que representan las viviendas en bloque.

Las **viviendas usadas** registran un total de **1.167 transacciones**, y son 147 más que el mismo periodo del año 2014. De éstas, un 15,8% fueron unifamiliares, mientras que las de bloque representaron el 84,2% restante.

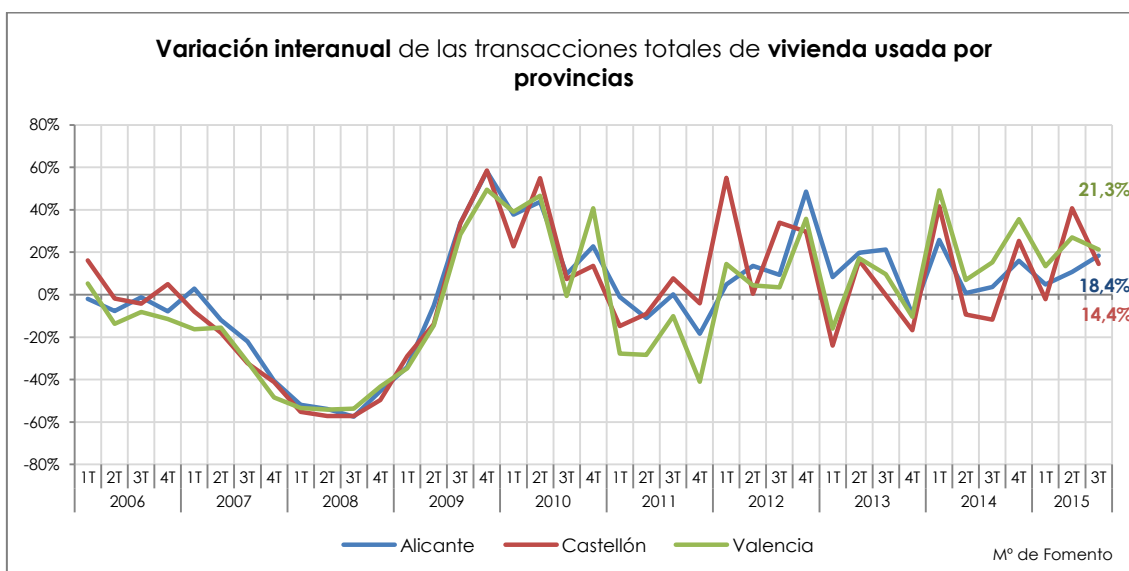


En la provincia de **Valencia**, en el último dato disponible, se alcanza las **410 viviendas nuevas**, 10 más en relación al mismo periodo del año precedente. De éstas, un 10,5% fueron viviendas unifamiliares frente al 89,5% que representan las viviendas en bloque.

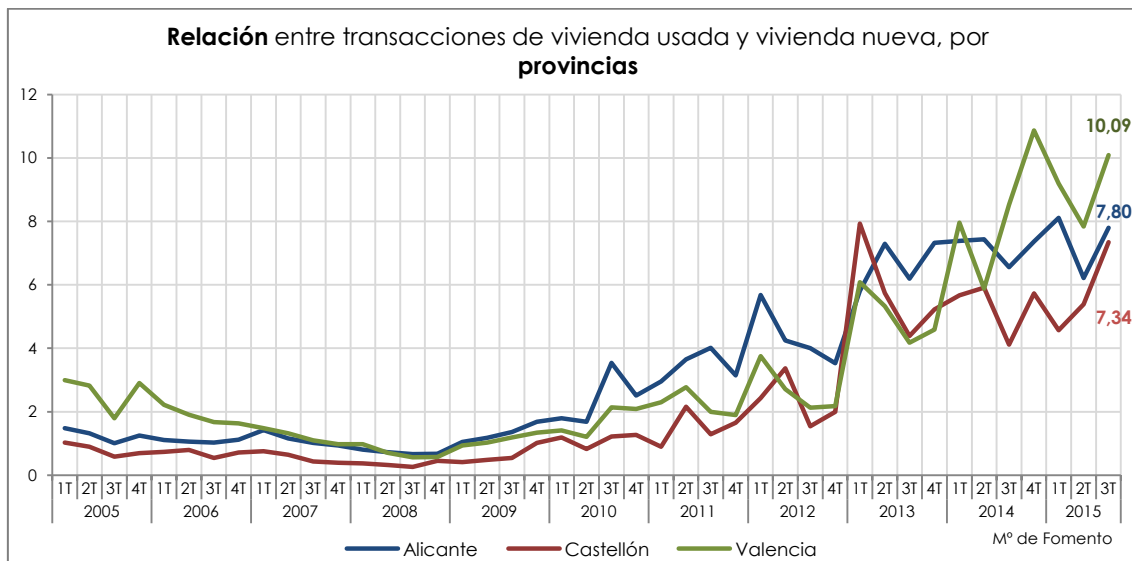
Con respecto a las **viviendas usadas**, se anota un total de **4.136 transacciones**, y son 725 más que el mismo periodo del año 2014. De éstas, un 16,9% fueron unifamiliares, mientras que las de bloque representaron el 83,1% restante.



Atendiendo al estado de la vivienda y tomando las tasas de variación interanuales (comparando el tercer trimestre de 2015 frente al tercer trimestre de 2014), se observa que las transacciones de **vivienda nueva** (unifamiliares más en bloque) registraron una **variación anual positiva en Valencia (+2,5%)**, frente a la negativa que anota la provincia de **Alicante (-0,6%) y Castellón (-35,9%)**.



Por su parte, las compraventas totales de **vivienda usada** registraron, en el último dato disponible, un **incremento del 18,4% en Alicante, 14,4% en Castellón y del 21,3% en Valencia**.



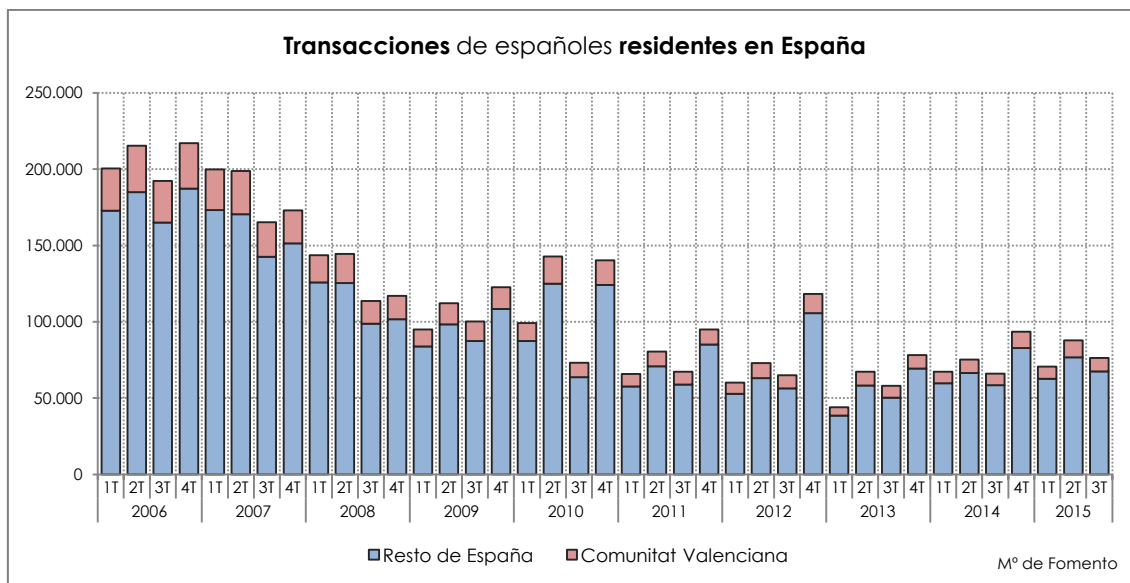
La relación entre vivienda usada y vivienda nueva sigue registrando una tendencia positiva según la serie analizada.

El ratio alcanza las **7,8 compraventas** de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en la provincia de **Alicante**. Por su parte, **Valencia** alcanza las **10,09 compraventas** de vivienda usada por cada compraventa de vivienda nueva y **Castellón** refleja un ratio de **7,34 viviendas usadas por cada vivienda nueva**.

En general, la demanda de vivienda usada en las tres provincias de la Comunitat Valenciana sigue manteniendo el protagonismo en el tercer trimestre de 2015, mostrándose aumentos con respecto al trimestre anterior.

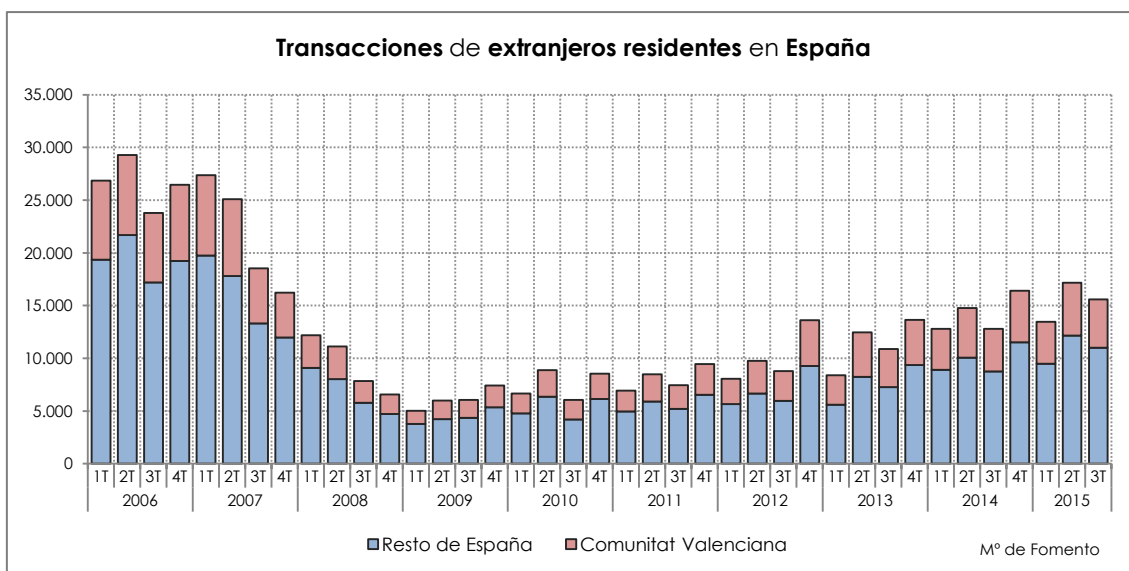
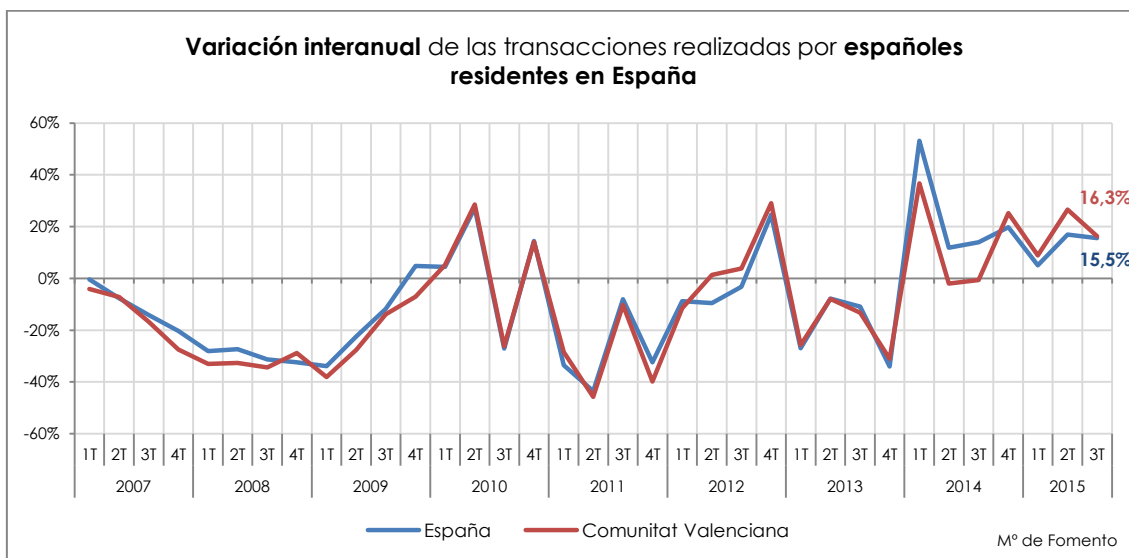
1.5 Transacciones de vivienda según residencia del adquiriente

Desde el punto de vista de las transacciones, se establece la necesidad de diferenciar entre los tipos de adquirientes de viviendas en la Comunitat Valenciana, para observar la relevancia que tiene el turismo residencial en la Comunitat. Para ello cabe destacar que turismo residencial se define, según el Instituto de Estudios Turísticos, como la permanencia del turista de forma prolongada durante períodos vacacionales en un lugar geográfico determinado" es decir, la estancia prolongada del turista en una vivienda de su propiedad. Por otra parte, también se muestra en el siguiente apartado, las compraventas de viviendas realizadas por extranjeros residentes en España, es decir, toda aquella persona que siendo extranjera reside en España por largos períodos y que, gracias a ello, goza de la condición de residente.



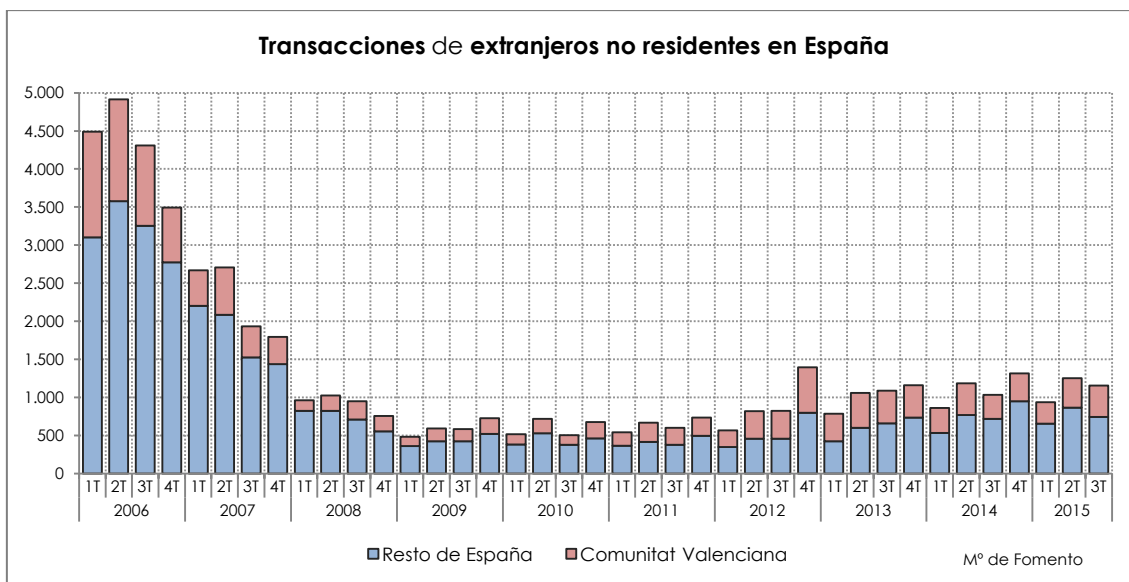
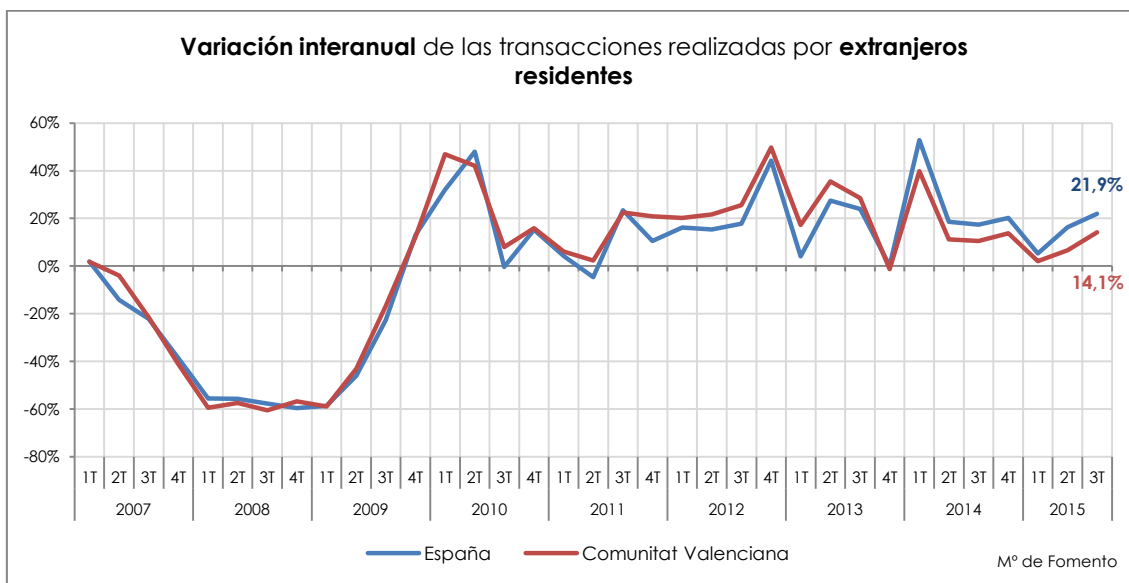
El número total de **transacciones totales de españoles residentes** en España (demanda estructural) asciende en el tercer trimestre de 2015 a **76.314**, dando lugar a un incremento **anual del 15,5%**, frente al descenso intertrimestral del 13,2%. De éstas, un 11,5% corresponden a compraventas realizadas en la **Comunitat Valenciana (8.802)** constituyendo así **aumentos de la demanda del 16,3% anual** y de -20,9% trimestral.

Cabe mencionar que en el total contabilizado en España existen 471 viviendas en las que no constan la residencia del comprador, y en la Comunitat Valenciana el número asciende a 116.



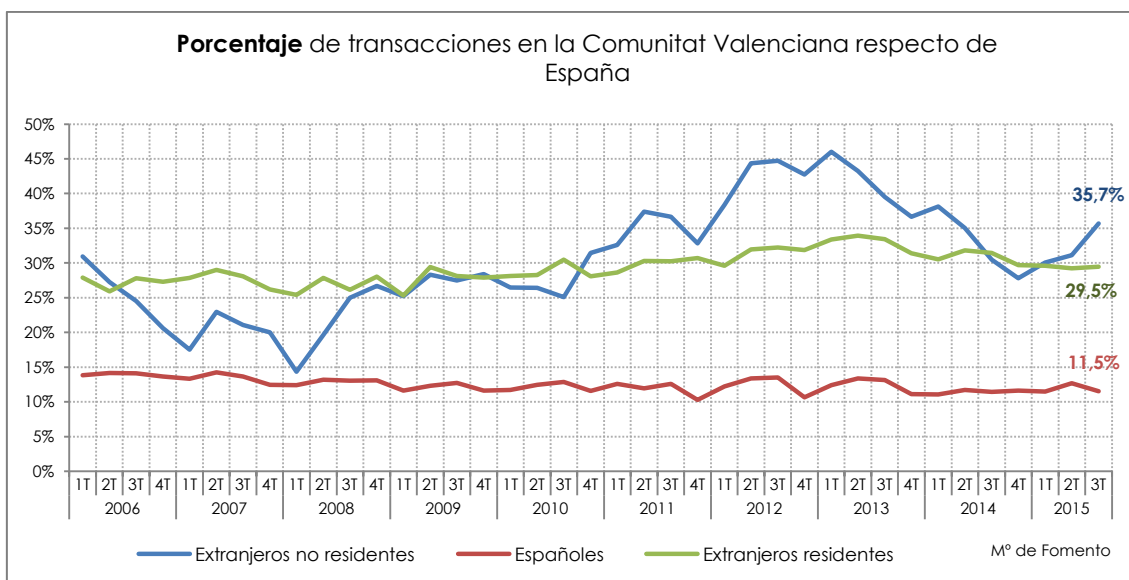
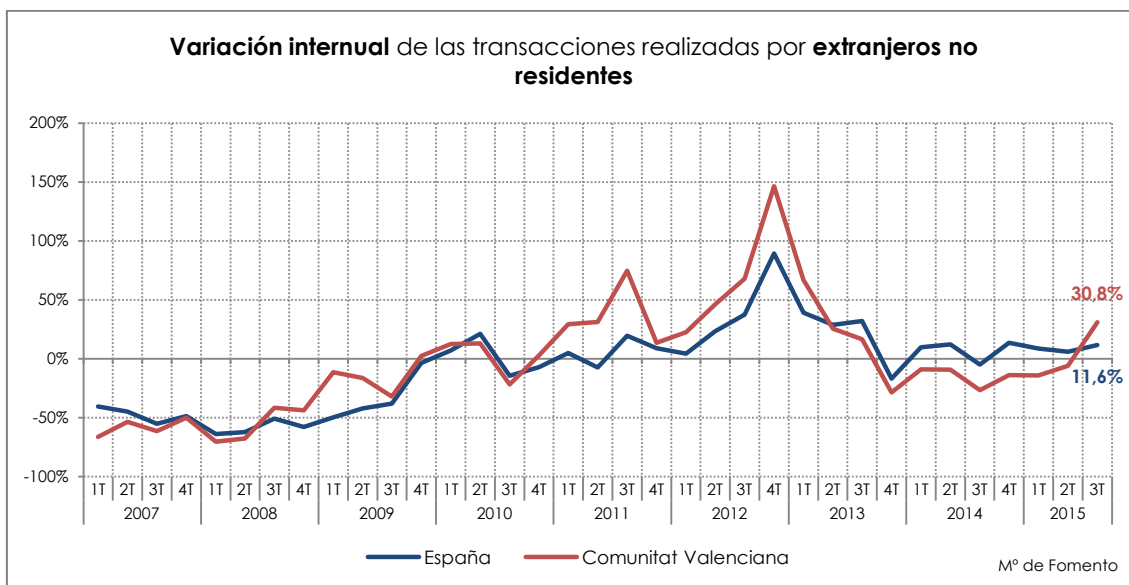
La **demanda de extranjeros residentes** en España en el tercer trimestre de 2015, anota **15.589 compraventas en España, un 21,9% más** que el mismo periodo de 2014.

El 29,5% de éstas se realizaron en la **Comunitat Valenciana (4.591)**. Por su parte, la variación anual registrada en la Comunitat alcanza el **14,1%** y en referencia al trimestre anterior el porcentaje es del -8,5%.



El número de **transacciones realizadas por extranjeros no residentes en España** asciende a **1.154 compraventas en el territorio nacional**, frente a las **412 que registra la Comunitat Valenciana** (un 35,7% de las nacionales).

En relación con el mismo periodo del año 2014, las transacciones de extranjeros no residentes en España aumenta un 11,6%, y en la Comunitat un 30,8%. La tasa trimestral anota disminuciones del 8% en territorio nacional y aumentos del 5,6% en la Comunitat.

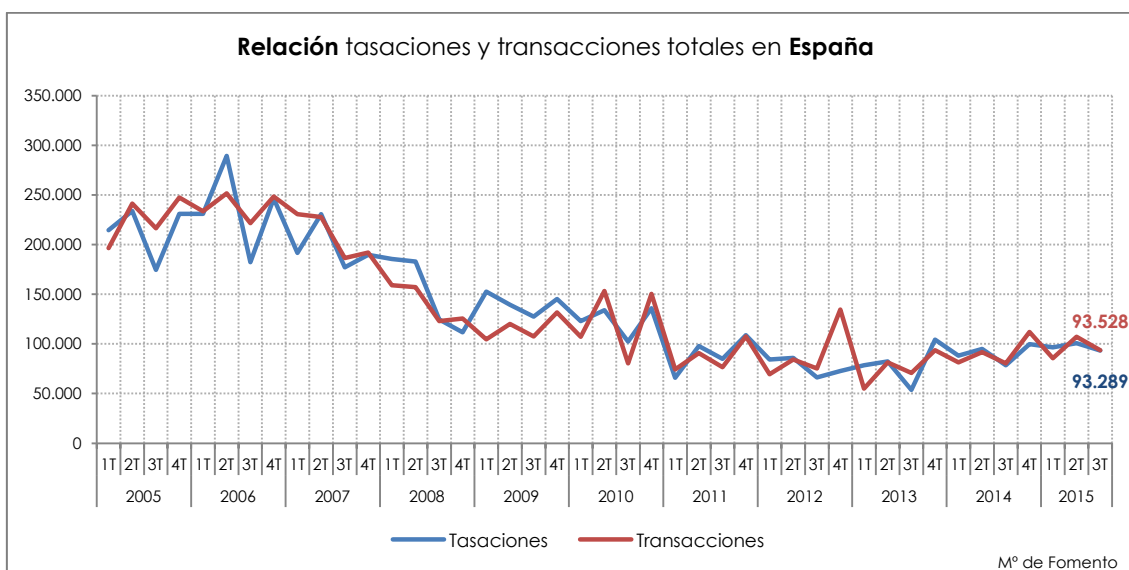


La proporción de cada uno de los tres grupos de demandantes en la Comunitat en relación al total del mismo grupo en España varía significativamente. El porcentaje indica que a finales del tercer trimestre de 2015 un 35,7% de las transacciones totales de extranjeros no residentes se realizaron en la Comunitat Valenciana, el 29,5% los extranjeros residentes y el 11,5 las compraventas realizadas por españoles.

1.6 Transacciones vs Tasaciones

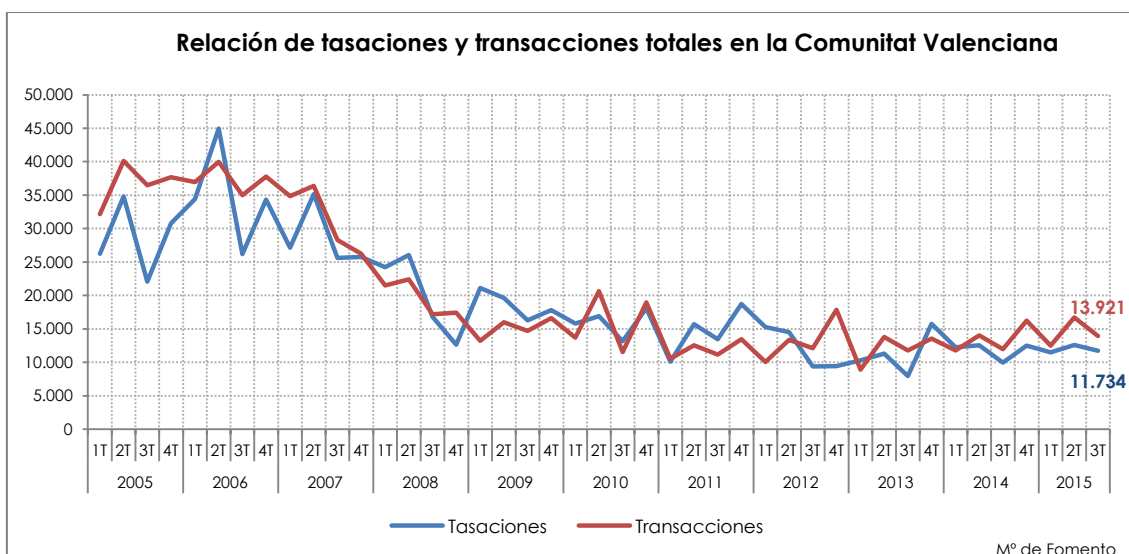
España y Comunitat Valenciana

En los gráficos siguientes se comparan el número de transacciones escrituradas con las tasaciones de viviendas, que si bien no tienen por qué desembocar en una compraventa sí son un indicador de la dinámica del mercado inmobiliario, ya que, resulta habitual para comprar o vender una vivienda solicitar una tasación para determinar el precio de la misma.



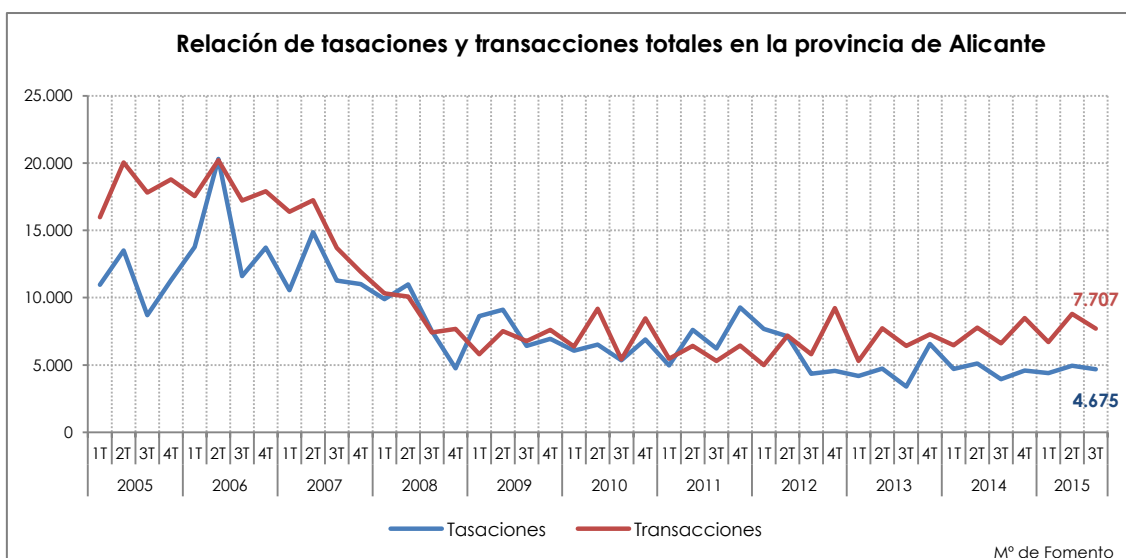
A finales del tercer trimestre de 2015 se contabilizaron un total de **93.289 tasaciones de vivienda** y **93.528 transacciones a nivel nacional**.

El **resultado anual** del número de tasaciones realizadas en el último dato disponible aumenta un **18,7%**, mientras que en relación al trimestre anterior desciende un **7,5%**. En cuanto a las transacciones el incremento anual es del **16,3%** y en relación al trimestre precedente es del **-12,6%**.

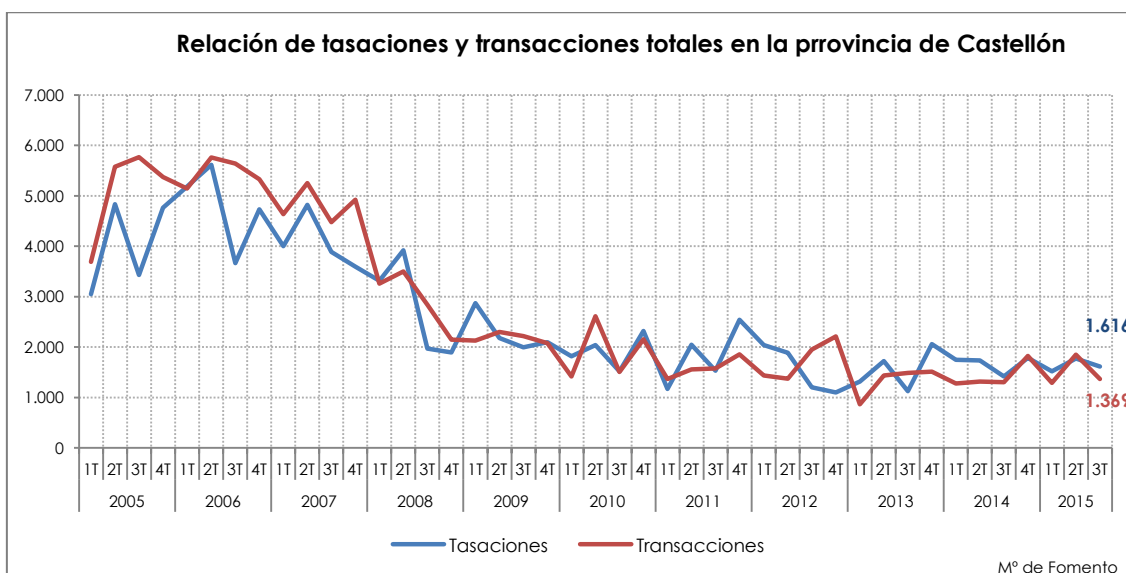


La **Comunitat Valenciana** se situó con **13.921 transacciones en el tercer trimestre de 2015, un 16,3% más interanual**. Por su parte, el número de **tasaciones** alcanza las **11.734 operaciones** y suben un 17,7% en relación al mismo trimestre del 2014.

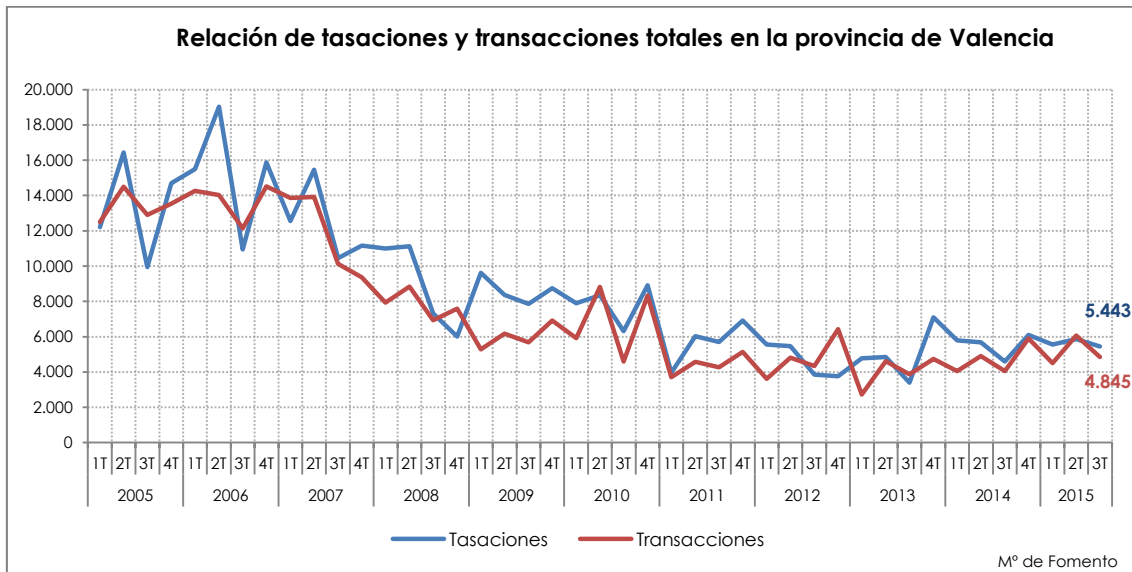
Provincias



En la provincia de **Alicante** el número de **tasaciones** realizadas alcanza las **4.675**, registrando una variación anual positiva del **18,4%**. En relación al trimestre anterior en la provincia se realizan 270 tasaciones menos. Por su parte, el número de **transacciones** que finalmente se llevan a cabo alcanza la cifra de **7.707 con una tasa de variación interanual positiva del 16,5%**.

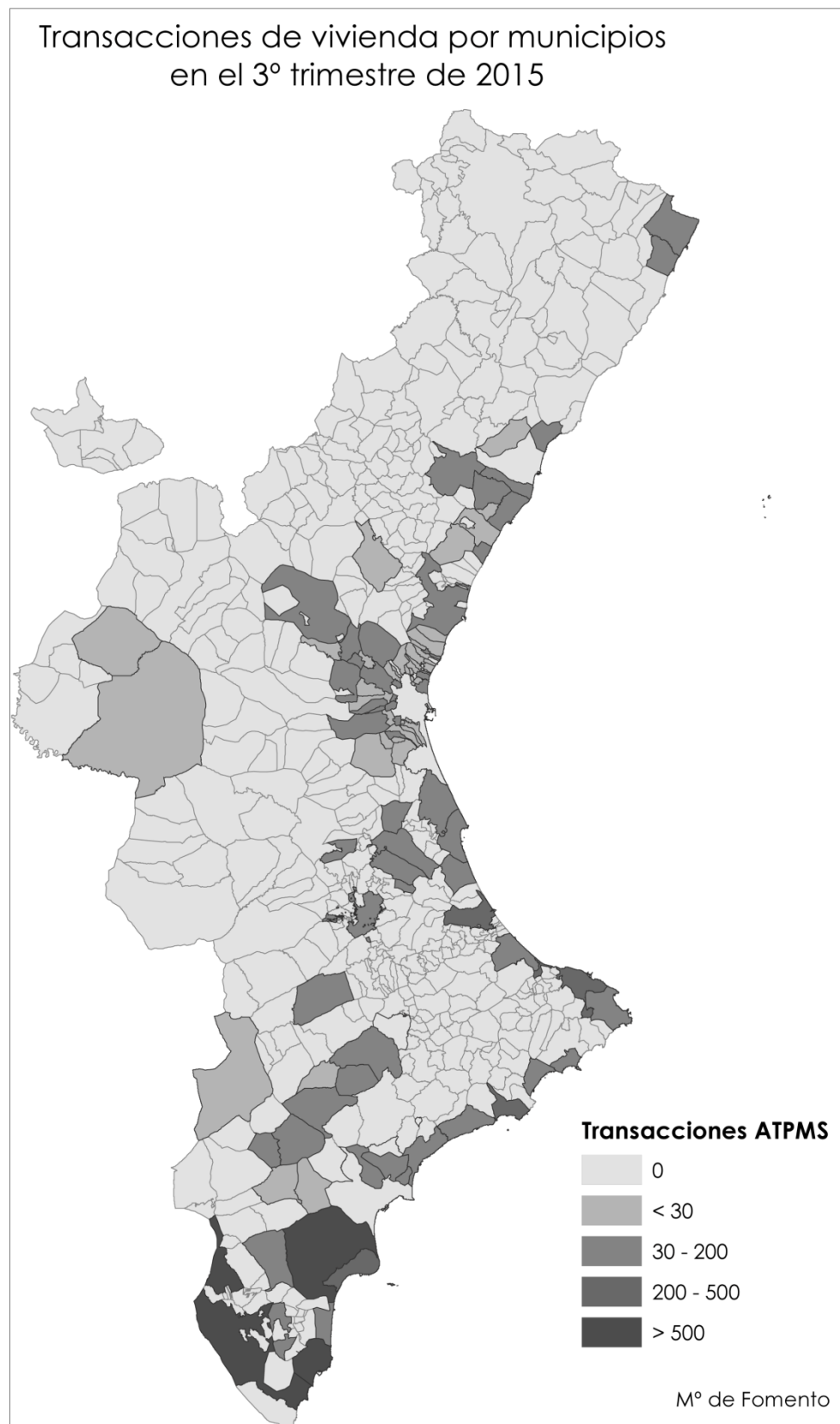


En la provincia de **Castellón** se anotan un total de **1.616 tasaciones y 1.369 transacciones**. La **variación anual** en el tercer trimestre de 2015 alcanza los porcentajes de **13,8% y 5,2% respectivamente**. En relación al trimestre anterior ambos indicadores disminuyen, con tasas de variación del -9% y -26% respectivamente.



Por último, la provincia de **Valencia** se sitúa con **5.443 tasaciones y 4.845 transacciones**, lo que determina una variación anual **del 18,2% y 19,5% respectivamente**. En relación al trimestre anterior los porcentajes son del -7,2% y -20%.

1.7 Transacciones de vivienda por áreas ATPMS



1.8 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- En el tercer trimestre de 2015, el número de transacciones escrituradas en España alcanza la cifra de 93.528, variando en comparación con el mismo trimestre de 2014 un 16%. En la Comunitat Valenciana el indicador alcanza las 13.921, un 14,9% del total nacional, registrando un incremento interanual del 16,3%.
- Según tipología de la vivienda, en España se contabilizan 9.126 compraventas de vivienda nueva frente a las 80.844 de vivienda de segunda mano. En términos de variación anual España registra una caída del 12% frente al incremento del 22,5% que registra las compraventas de vivienda de segunda mano.
- En la Comunitat Valenciana, se registraron un total de 1.426 viviendas nuevas y 11.989 viviendas usadas. En relación al mismo periodo del año precedente, las viviendas nuevas experimentan una disminución del 5,6% frente al incremento que registran las viviendas usadas del 18,9%.
- En el tercer trimestre de 2015, se contabilizaron un total de 8,86 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en España. Mientras que en la Comunitat Valenciana el ratio es de 8,41.
- Distinguiendo entre la residencia del adquirente, España anota 76.314 transacciones de españoles residentes, con una variación interanual del 15,5%. Por otro lado, los extranjeros residentes suman 15.589 compraventas, un 21,9% más que el mismo periodo del año 2014. Por último, el número de transacciones de vivienda de extranjeros no residentes en España alcanzaron la cifra de las 1.154, un 11,6% más interanual.
- En cuanto a la Comunitat, se registran 8.802 compraventas de vivienda de españoles residentes, un 16,3% más en términos de variación anual. Por otro lado, las transacciones de extranjeros residentes en España alcanzan la cifra de las 4.591, experimentando un incremento anual del 14,1%. Por su parte, las compraventas de extranjeros no residentes en España anotan las 412 operaciones, lo que representa un notable incremento anual del 30,8%.
- Por último, el número de tasaciones en el territorio nacional alcanzaron las 93.289 con una variación anual del 18,7%. Por su parte, la Comunitat anota un total de 11.734, un 17,7% más en comparación con el mismo periodo de 2014.

PROVINCIAS

- En el tercer trimestre de 2015, el número de transacciones libres escrituradas en la provincia de Alicante alcanza las 7.543 compraventas, un 15,9% más que el mismo periodo del año precedente, la provincia de Castellón anota 1.326 compraventas y registra una variación interanual del 4,6%. Por su parte, la provincia de Valencia apunta un total de 4.546, un 19,3% más en comparación con el mismo periodo de 2014.
- Según tipología de la vivienda, la provincia de Alicante anota 857 compraventas de vivienda nueva (-0,6% interanual) y 6.686 viviendas de segunda mano (+18,4%). En la provincia de Castellón se alcanzó las 159 transacciones de vivienda nueva (-35,9%), frente a las 1.167 viviendas de segunda mano (14,4%). Por su parte la provincia de

- Valencia anotó un total de 410 viviendas nuevas (2,5%) frente a las 4.136 de vivienda de segunda mano (+21,3%).
- En general, en el tercer trimestre de 2015, se registraron un total de 7,80 compraventas de vivienda usada por cada compraventa de vivienda nueva en la provincia de Alicante, 7,34 en Castellón y 10,09 en Valencia.
- El número de tasaciones de vivienda alcanzó las 4.675 en Alicante, 1.616 en Castellón y 5.443 en la provincia de Valencia.
- Del mapa del número de transacciones por municipios se observa cómo la demanda de vivienda se concentra en zona de costa, principalmente de Valencia y el sur de la provincia de Alicante. Concretando, la demanda se concentra en la ciudad de Valencia, la Huerta Norte, Huerta Oeste y Huerta Sur. Por su parte en la provincia de Alicante, se concentran principalmente en el Baix Vinalopó, la comarca de L'Alicantí y Baix Segura.