



GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI



INFORME DE COYUNTURA DEL SECTOR INMOBILIARIO

DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE, REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA

Tercer trimestre 2015

Indice

1. Planteamiento y estructuración del estudio	3
2. Transacciones de vivienda	5
2.1 Transacciones escrituradas por cada mil habitantes	5
2.2 Transacciones escrituradas y registradas en la Comunitat Valenciana	7
2.3 Transacciones escrituradas: vivienda libre y protegida	8
2.4 Transacciones libres escrituradas según tipología	10
2.5 Transacciones de vivienda según residencia del adquirente	16
2.6 Transacciones vs Tasaciones	20
2.7 Transacciones de vivienda por áreas ATPMS	23
2.8 Datos más relevantes	24
3. Actividad	26
3.1 Viviendas totales iniciadas y terminadas	26
3.2 Licencias vs Visados. Viviendas	34
3.3 Visados de obra nueva, reforma y ampliación	37
3.3.1 Visados de dirección de obra nueva. Viviendas	37
3.3.2 Visados de dirección de obra nueva. Edificios	39
3.3.3 Visados de obras de adecuación. Edificios	43
3.3.4 Certificados final de obra. Edificios	48
3.4 Datos más relevantes	54
4. Precios de la vivienda	56
4.1 Índice de precios de la vivienda	58
4.2 Precios de la vivienda libre	60
4.3 Precios de la vivienda libre nueva y usada	63
4.4 Precio del suelo urbano	68
4.5 Precios de oferta por distritos. Capitales de Provincia	72
4.6 Precio medio de la vivienda por áreas ATPMS	75
4.7 Datos más relevantes	76
5. Mercado financiero e hipotecario	78
5.1 Hipotecas constituidas sobre viviendas	78
5.2 Importe medio por hipoteca constituida y crédito hipotecario sobre viviendas	83
5.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (RPV)	87
5.4 Indicadores de accesibilidad	90

5.5 Euribor e IRPH.....	92
5.6 Datos más relevantes	94
6. Ejecuciones hipotecarias y desahucios	96
6.1 Instituto Nacional de Estadística.....	96
6.1.1 Procedimientos de ejecución de hipoteca iniciados sobre vivienda	96
6.1.2 Procedimientos iniciados de ejecución de hipoteca según estado de la vivienda	98
6.1.3 Procedimientos iniciados de ejecución de hipoteca según titularidad de la vivienda	99
6.1.4 Procedimientos iniciados de ejecución de hipoteca según uso de la vivienda de personas físicas en España	101
6.2 Colegio de Registradores de la Propiedad	103
6.2.1 Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Procedimientos iniciados.....	103
6.2.2 Según titularidad de la vivienda	105
6.2.3 Según nacionalidad del titular de la vivienda	106
6.2.4 Daciones en pago	107
6.3 Consejo General del Poder Judicial.....	109
6.3.1 Ejecuciones Hipotecarias presentadas por los TSJ.....	109
6.3.2 Lanzamientos practicados por los TSJ	112
6.3.3 Lanzamientos practicados según la procedencia.....	114
6.3.4 Valores acumulados.....	120
6.4 Datos más relevantes	121
7. Conclusiones.....	123
8. Metodología y fuentes utilizadas.....	125

1. Planteamiento y estructuración del estudio

El sector de la construcción, y por extensión, el llamado sector inmobiliario, ha sido y es, un sector clave para la economía valenciana y española, funcionando como motor para los principales indicadores económicos, como es el producto interior bruto. Su relevancia, y su contribución a la producción y al empleo se ha puesto de manifiesto, precisamente, al hacerse patente la interrelación entre dicho sector y el conjunto de la economía.

Por tanto, monitorizar los principales indicadores del sector inmobiliario de manera amplia y profunda, especialmente para la Comunitat Valenciana y sus provincias, se convierte en imprescindible para comprender la evolución económica general.

Por esta razón se hace necesario que las Administraciones Públicas conozcan la evolución a corto y medio plazo del sector inmobiliario y de la construcción, con el fin de poder evaluar las políticas dirigidas sobre este sector y poder modificarlas, diseñar nuevas medidas e implementarlas. Es necesaria la elaboración de un estudio continuado sobre el sector, que presente los principales indicadores y su evolución, para que las Administraciones Públicas cuenten con una sólida base en el momento de decidir sobre sus actuaciones.

Este informe consta de 5 bloques correspondientes al tercer trimestre de 2015, en los que se analiza, para diferentes ámbitos geográficos, los principales indicadores económicos y sociales del sector de la construcción y el mercado inmobiliario. Las series aquí representadas hacen referencia a España, Comunidades Autónomas y especialmente a la Comunitat Valenciana y sus provincias.

El bloque 1, de **transacciones de mercado inmobiliario**, se analiza la dinámica de las transacciones sobre viviendas libres y protegidas en cuanto a la modalidad de la construcción (unifamiliar y en bloque) y el tiempo que se encuentran en el mercado (obra nueva y de segunda mano). Además se presenta el volumen de transacciones según la procedencia del adquirente.

El bloque 2, **actividad**, hace referencia a indicadores de oferta de viviendas vinculados al sector de la construcción. Se expone información referente a las viviendas iniciadas y terminadas, a los procesos de visados de dirección de obra de nueva planta, adecuación y certificados finales de obra.

El bloque 3, **precios de la vivienda**, hace referencia a una de las variables que más han reflejado la evolución del sector en los últimos años, como es el precio. Se analizan los precios de las viviendas según su tipología y los precios del suelo urbano sin construir en comparación con los precios de la vivienda.

El bloque 4 corresponde al análisis del **mercado financiero e hipotecario**, en él se registra información del número de hipotecas constituidas sobre vivienda, crédito hipotecario y los indicadores referentes al nivel de accesibilidad en términos económicos al mercado de la vivienda, como son la relación precio de la vivienda y valor de la hipoteca concedida, duración de los nuevos préstamos hipotecarios y la cuota hipotecaria media mensual para una hipoteca estándar a veinte años. Así mismo, se lleva a cabo un seguimiento de los principales tipos de interés que en este mercado actúan y su distribución sobre las hipotecas contratadas.

Por último el bloque 5, estudia la evolución de un fenómeno de amplia repercusión social en los últimos años como son las **ejecuciones hipotecarias y desahucios**. Se analizan los procedimientos iniciados de ejecuciones hipotecarias. Dicho bloque se expone mediante la utilización de diversas fuentes estadísticas, como son Consejo General del Poder Judicial, el Instituto Nacional de Estadística y el Colegio de Registradores. Se presenta, entre otros

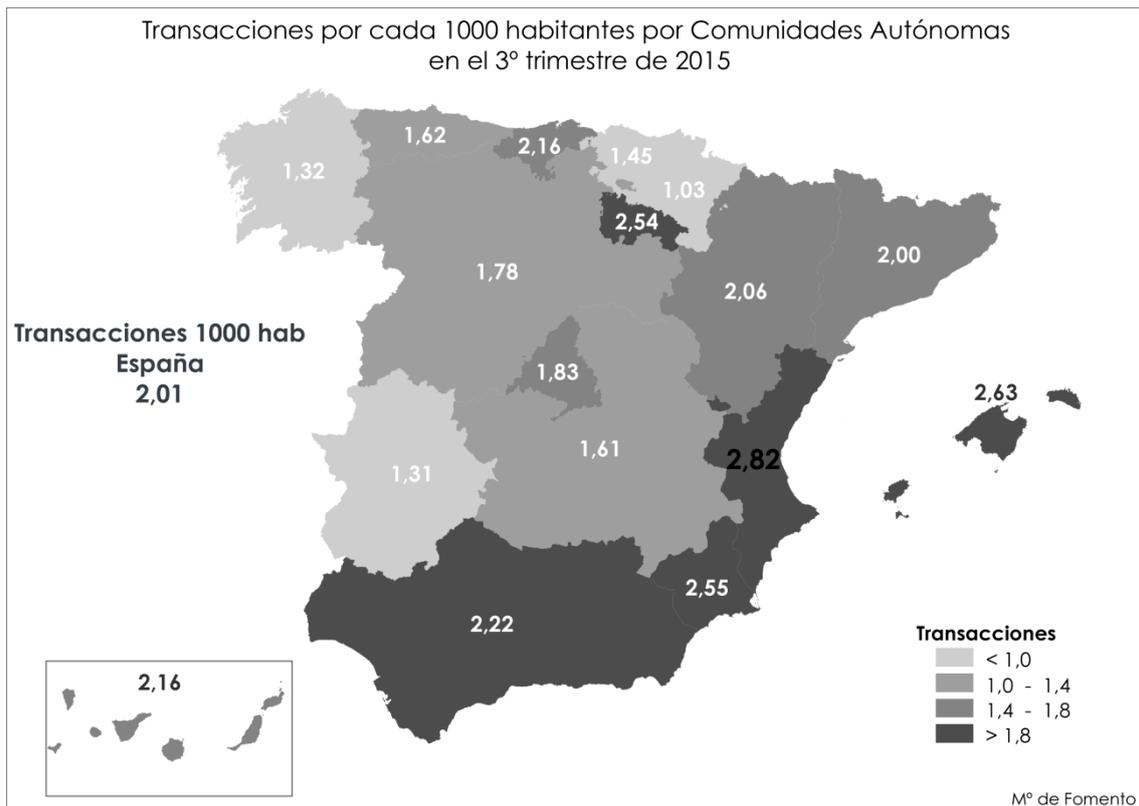
indicadores, los lanzamientos practicados por los juzgados según tipología y titular de la vivienda.

También se ha realizado una conclusión conjunta de todos los bloques para dar una visión general y unificada de la situación en el mercado inmobiliario al terminar el tercer trimestre de 2015, teniendo en cuenta los indicadores económicos y sociales expuestos en los diferentes bloques.

2. Transacciones de vivienda

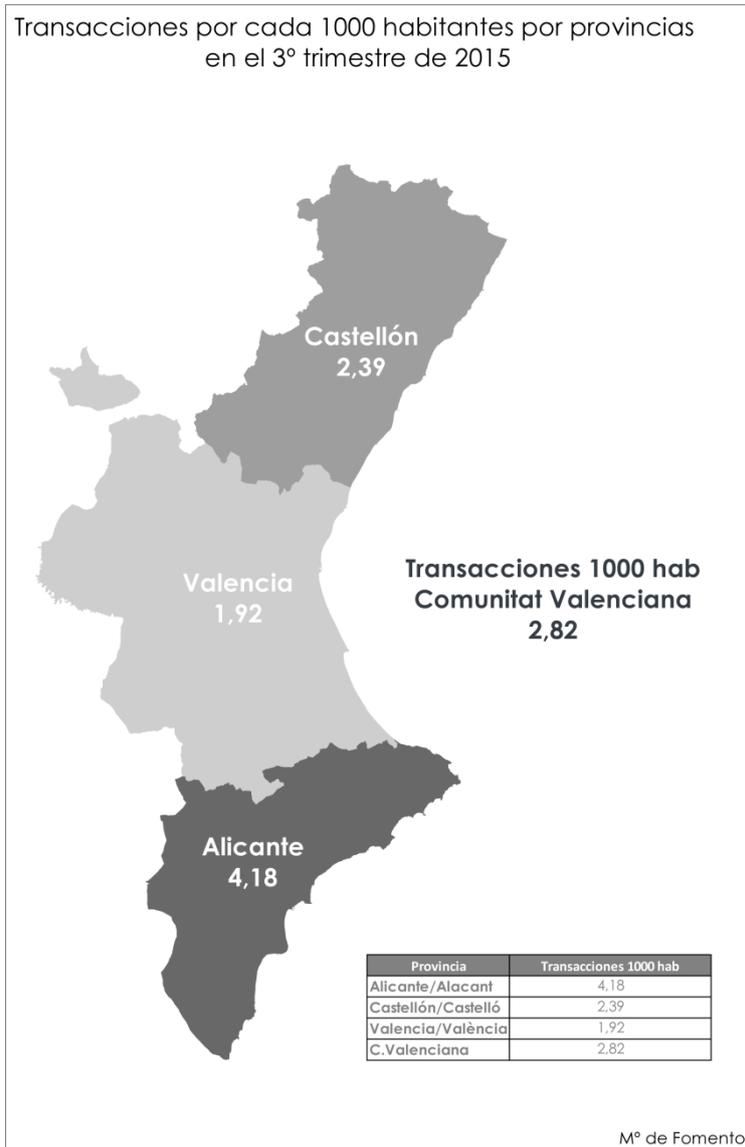
2.1 Transacciones escrituradas por cada mil habitantes

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).

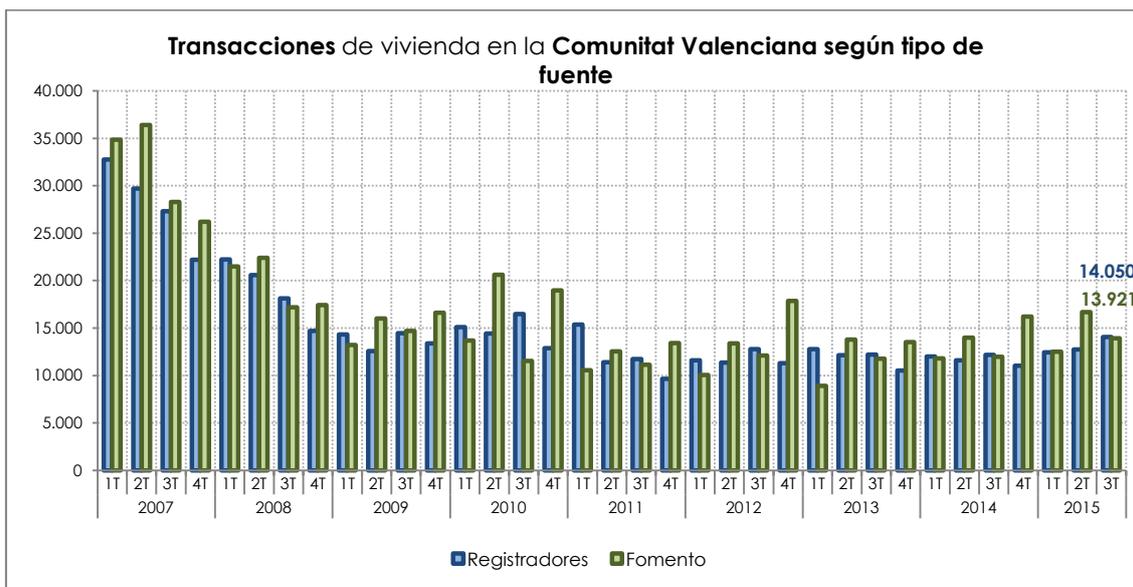


El número de transacciones escrituradas por cada mil habitantes en la Comunitat pasa de 3,35 en el segundo trimestre de 2015, a 2,82 en el tercer trimestre de 2015.

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**.

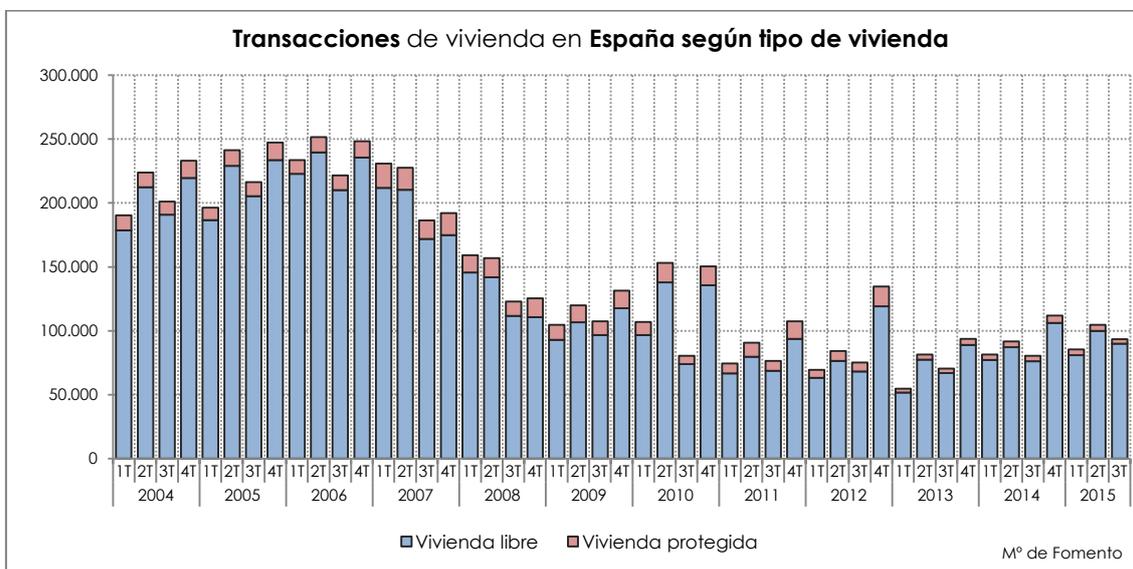
2.2 Transacciones escrituradas y registradas en la Comunitat Valenciana

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.



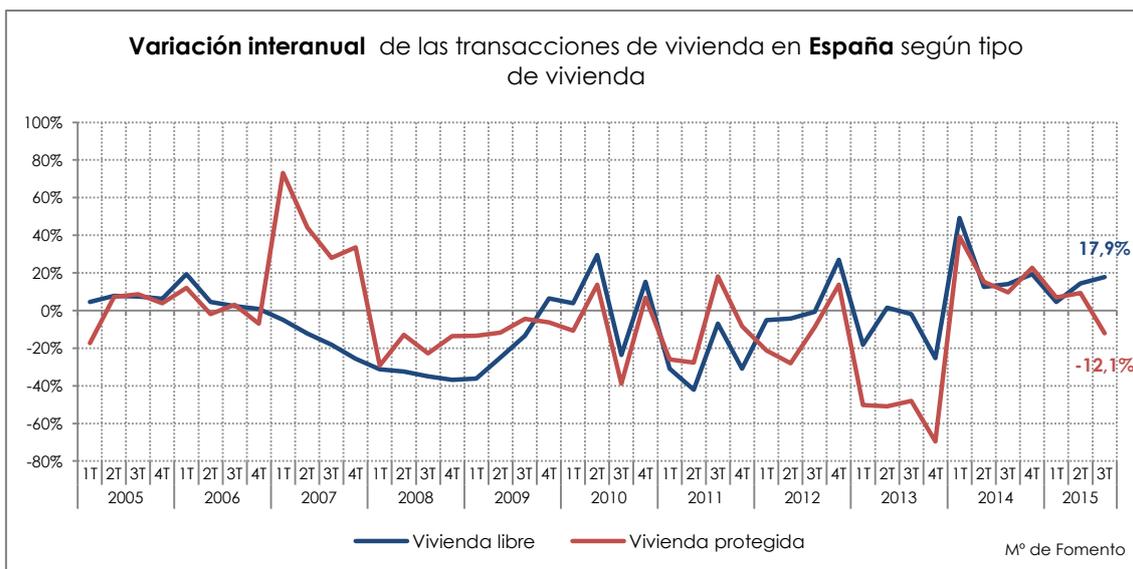
En el tercer trimestre de 2015 se contabiliza, en la **Comunitat**, un total de **13.921 transacciones escrituradas y 14.050 registradas**. Conviene señalar que, las diferencias trimestrales entre las fuentes documentales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que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

2.3 Transacciones escrituradas: vivienda libre y protegida

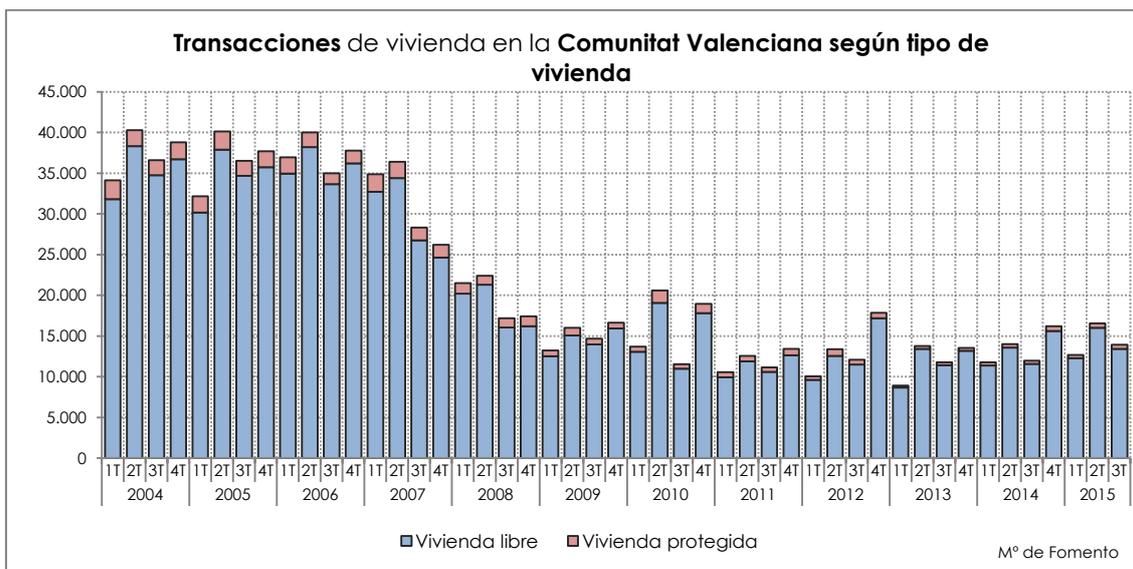


Durante el tercer trimestre de 2015 se han escriturado un total de **93.528 transacciones en el territorio nacional**, lo que representa un **16,3% más** en relación al mismo periodo de 2014 y un **descenso trimestral del 10,8%** (11.281 compraventas menos).

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.

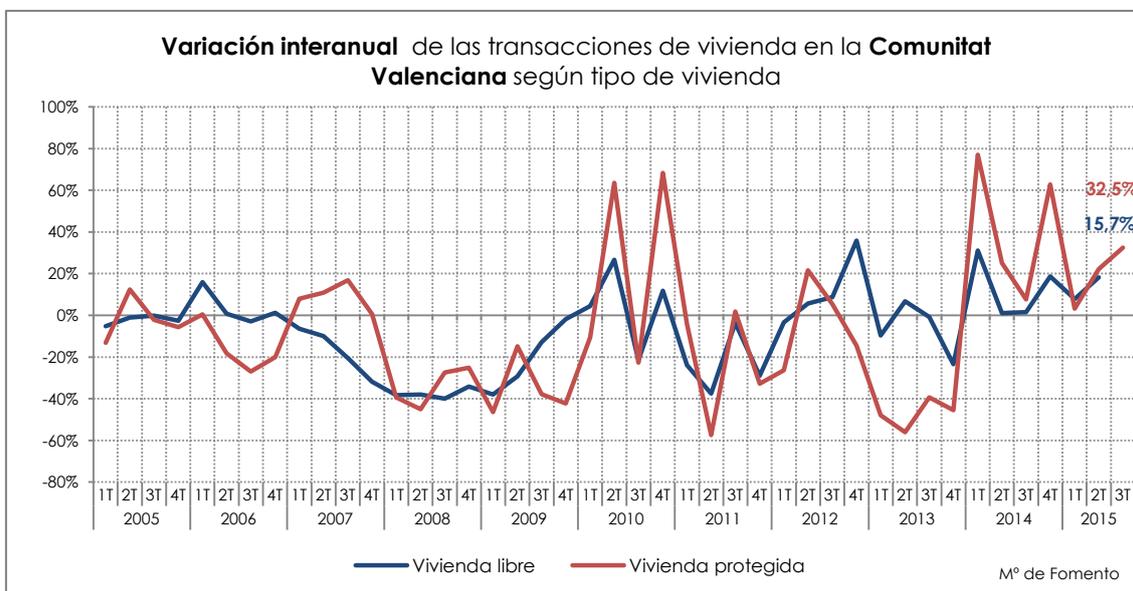


En relación al cuarto trimestre de 2007, el ajuste en la demanda de viviendas ha sufrido un notable descenso del 51,3%. Diferenciando entre tipo de protección de la vivienda, la vivienda libre reduce la demanda un 48,6%, mientras que la protegida se deja un 79,2%.



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).

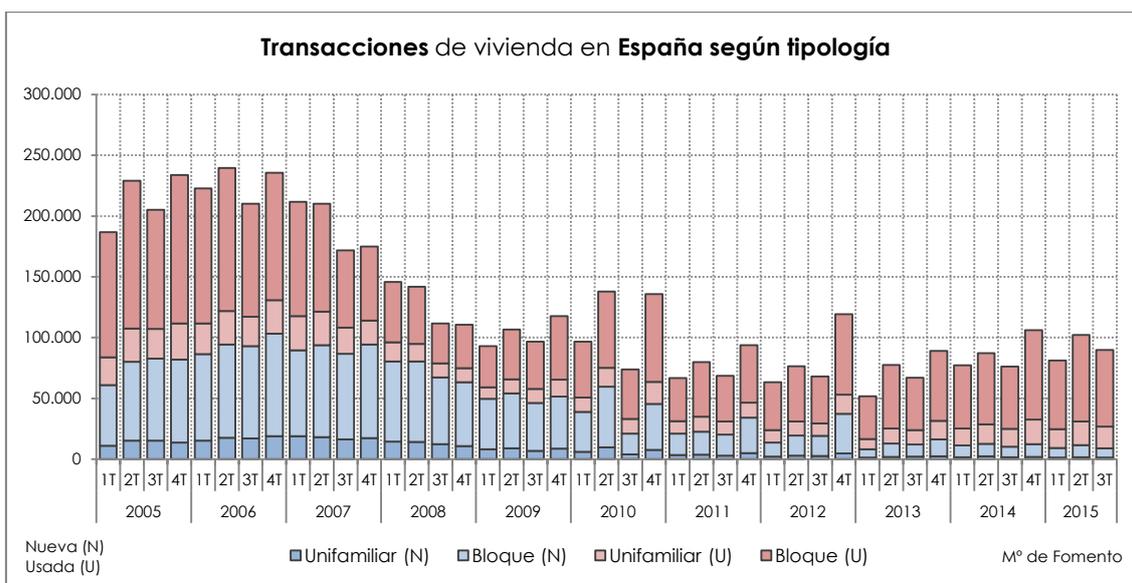


En relación al cuarto trimestre de 2007, el ajuste en la demanda de viviendas ha sufrido una caída del 46,9%. Diferenciando entre tipo de protección de la vivienda, la vivienda libre reduce la demanda un 45,5%, mientras que la protegida se deja un 68%.

2.4 Transacciones libres escrituradas según tipología

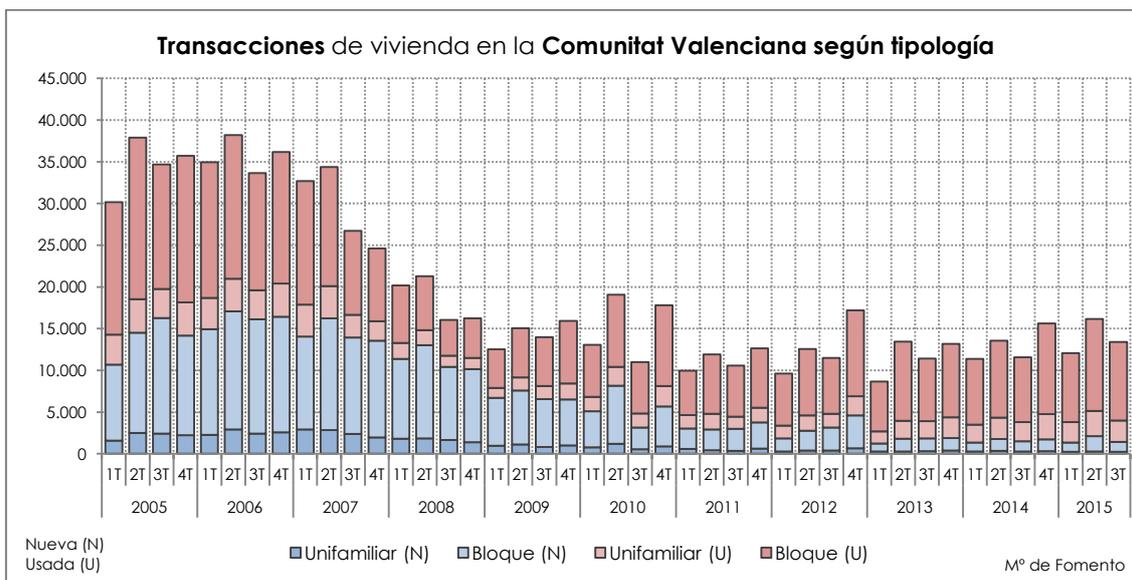
España y Comunitat Valenciana

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



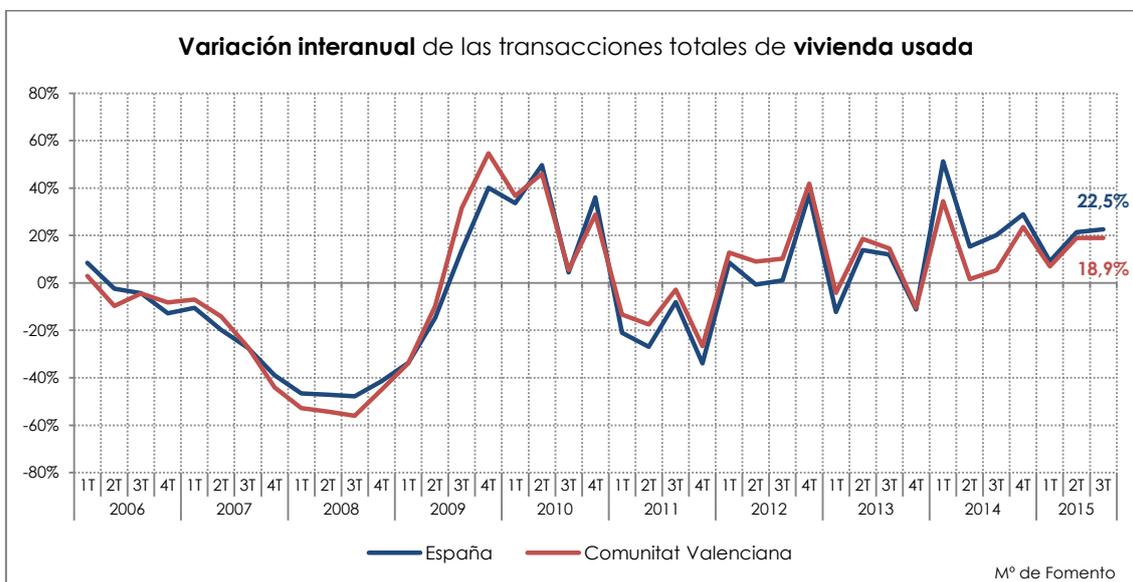
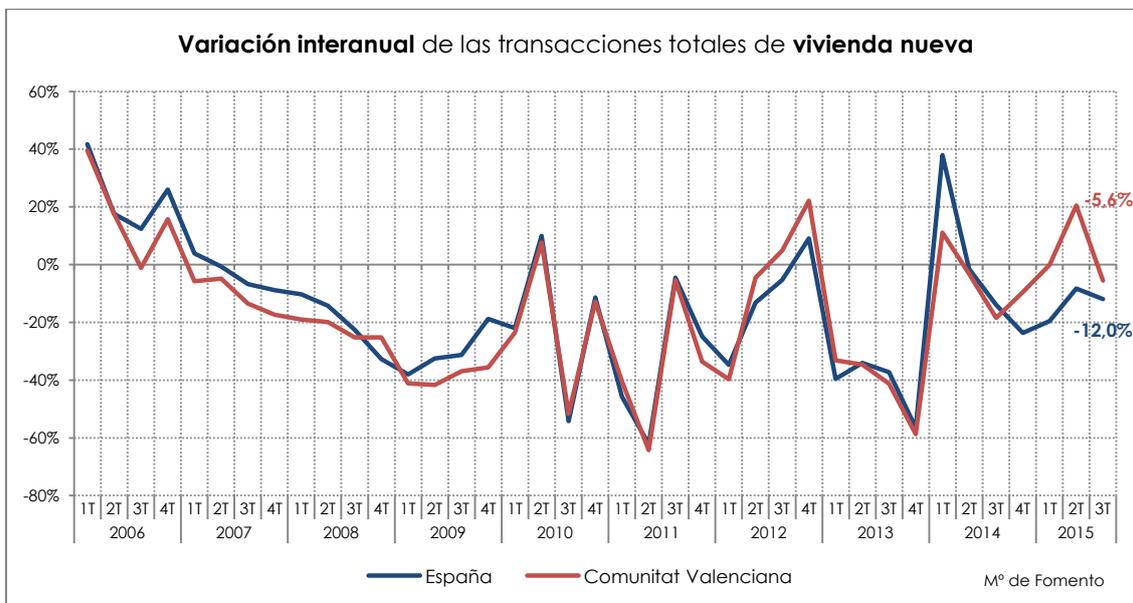
Los datos para el caso nacional, en el último dato disponible, alcanzaron las **9.126 viviendas nuevas**, 1.239 menos en relación al mismo periodo del año precedente (-12%). De éstas, un 16,7% fueron viviendas unifamiliares frente al 83,3% que representaron las viviendas en bloque.

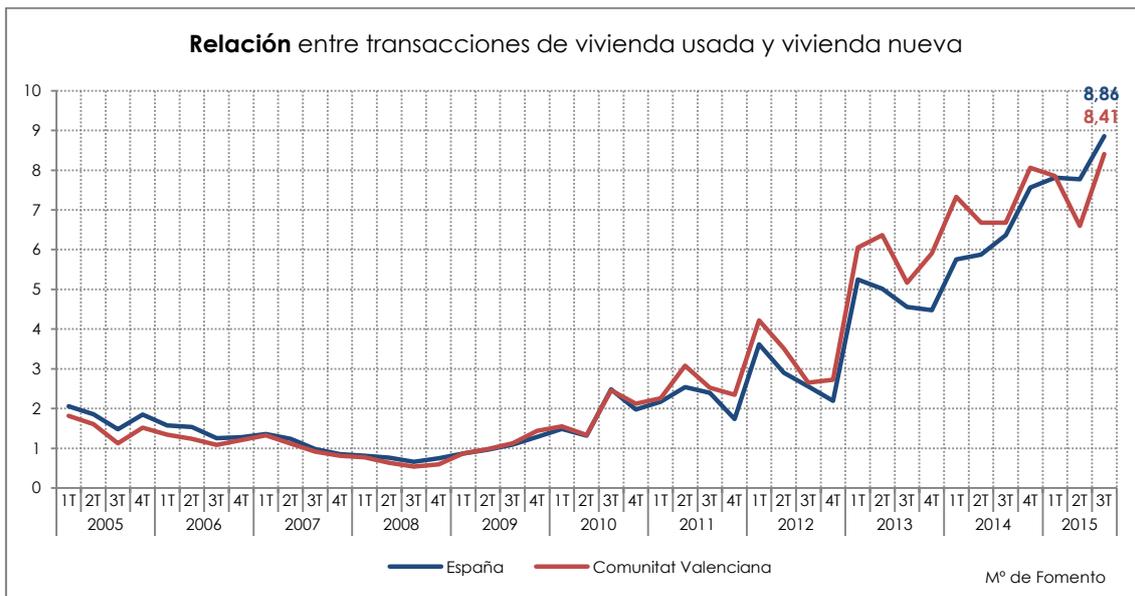
Por lo que a **viviendas usadas** se refiere (segunda mano), anotan un total de **80.844 transacciones**, y son 14.871 más que el mismo periodo del año 2014 (**22,5%**). De éstas, un 22,1% fueron unifamiliares, mientras que las de bloque representaron el 77,9% restante.



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).

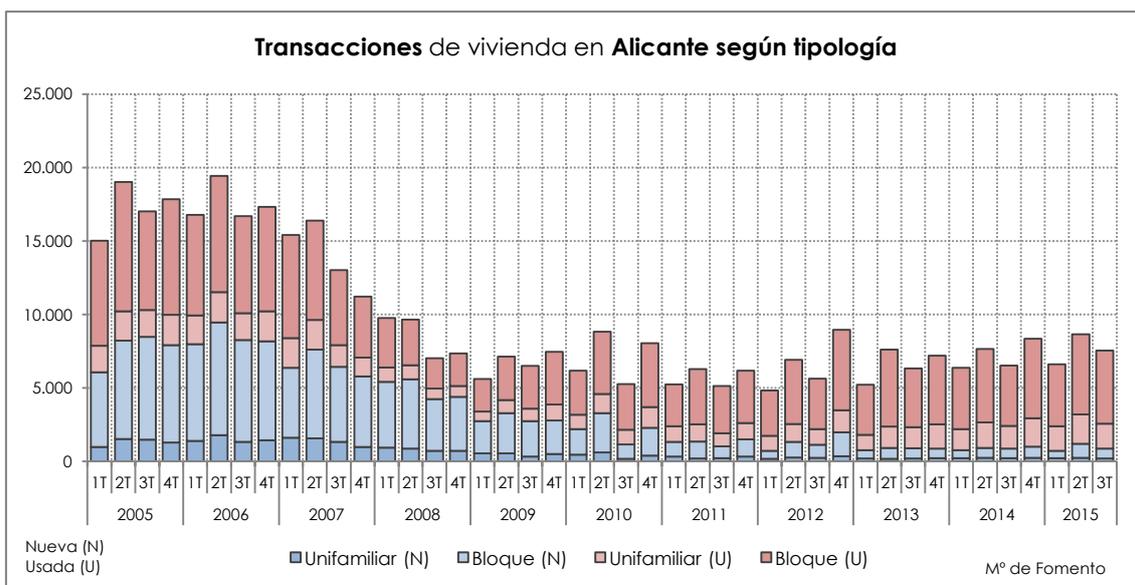




La relación entre vivienda usada y vivienda nueva sigue registrando una tendencia positiva en la serie analizada. El ratio alcanza las **8,86 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en el territorio nacional**. Por su parte, la **Comunitat Valenciana alcanza las 8,41 compraventas** 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, a partir de mediados de 2009, el número de compraventas de vivienda usada es mayor que el de vivienda nueva

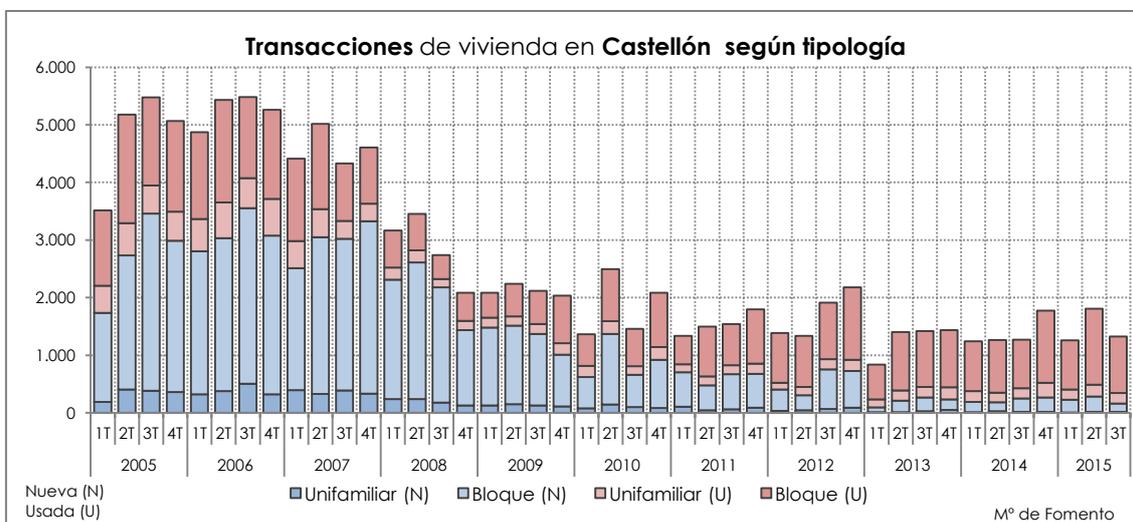
Provincias

Por provincias los resultados son los siguientes.



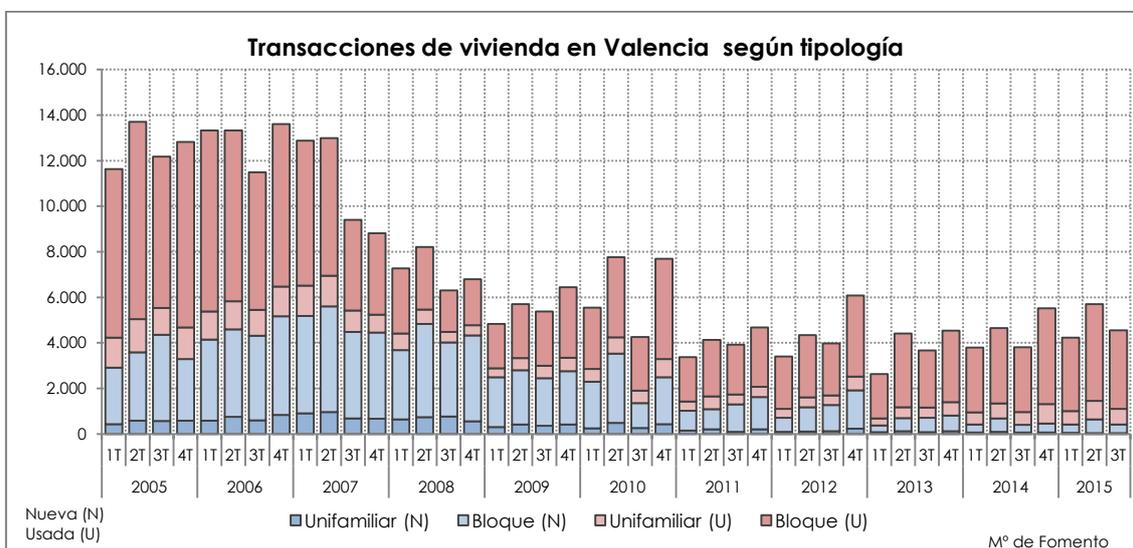
En la provincia de **Alicante** en el último dato disponible, se alcanza las **857 compraventas de viviendas nuevas**, 5 menos en relación al mismo período del año precedente. De éstas, un 23,7% fueron viviendas unifamiliares frente al 76,3% que representan las viviendas en bloque.

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.



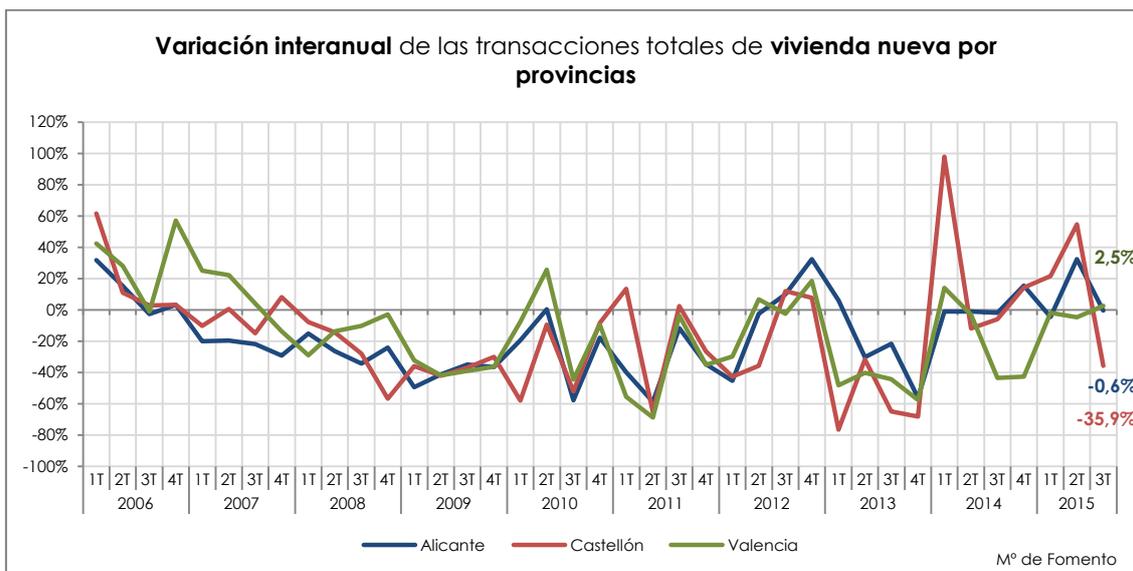
En la provincia de **Castellón**, en el último dato disponible, se alcanza las **159 viviendas nuevas**, 147 más en relación al mismo periodo del año precedente. De éstas, un 10,7% fueron viviendas unifamiliares frente al 89,3% que representan las viviendas en bloque.

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.

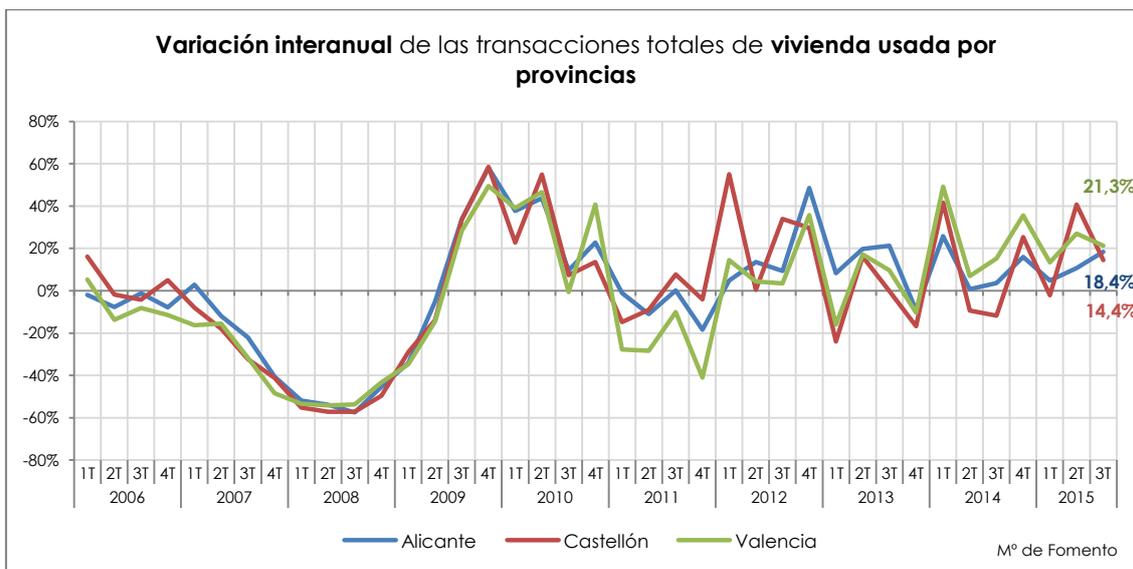


En la provincia de **Valencia**, en el último dato disponible, se alcanza las **410 viviendas nuevas**, 10 más en relación al mismo periodo del año precedente. De éstas, un 10,5% fueron viviendas unifamiliares frente al 89,5% que representan las viviendas en bloque.

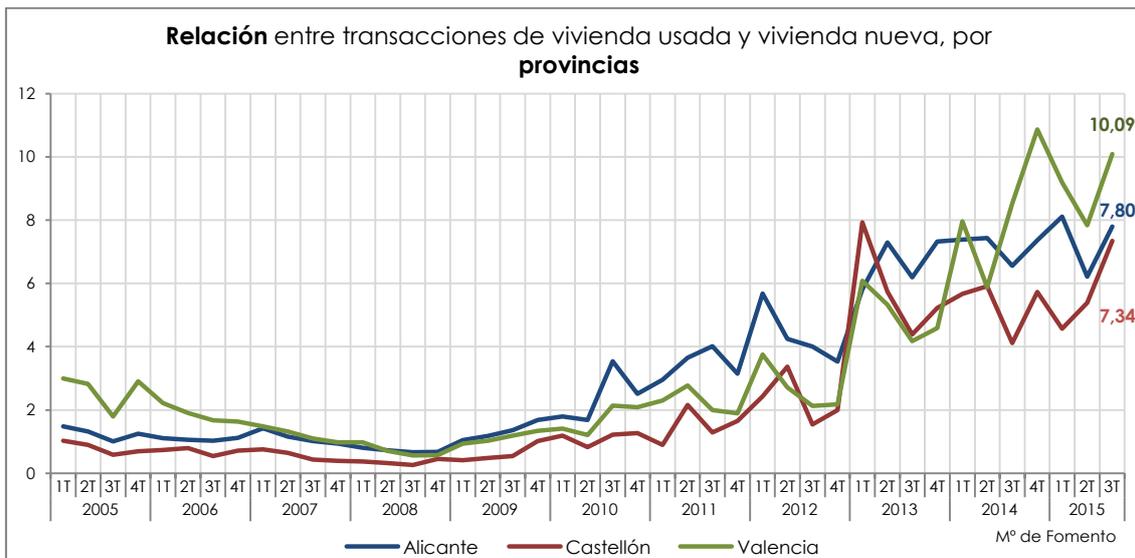
Con respecto a las **viviendas usadas**, se anota un total de **4.136 transacciones**, y son 725 más que el mismo periodo del año 2014. De éstas, un 16,9% fueron unifamiliares, mientras que las de bloque representaron el 83,1% restante.



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**.



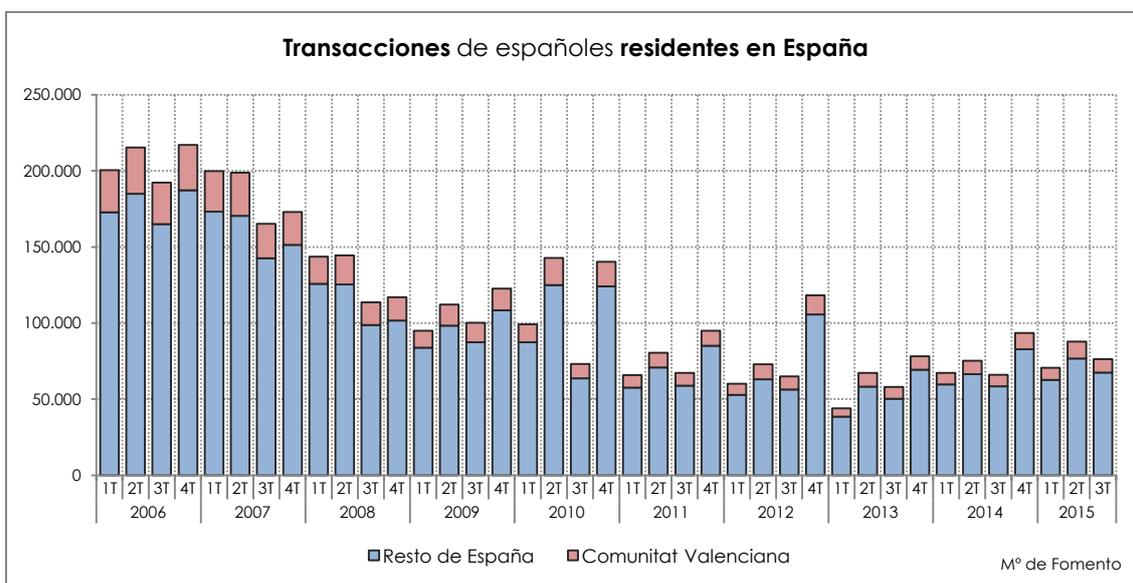
La relación entre vivienda usada y vivienda nueva sigue registrando una tendencia positiva según la serie analizada.

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.

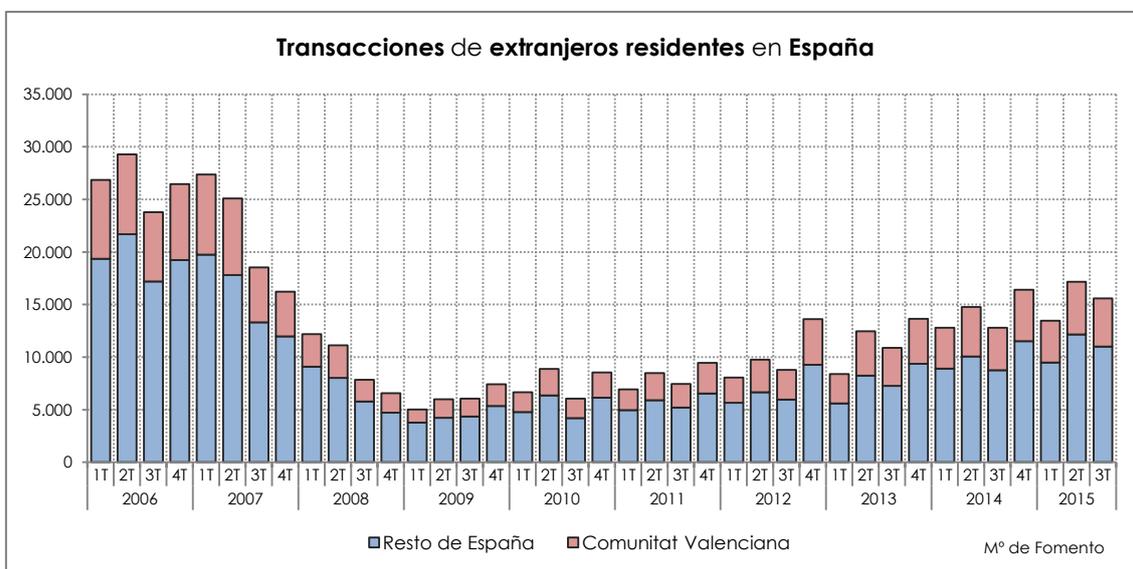
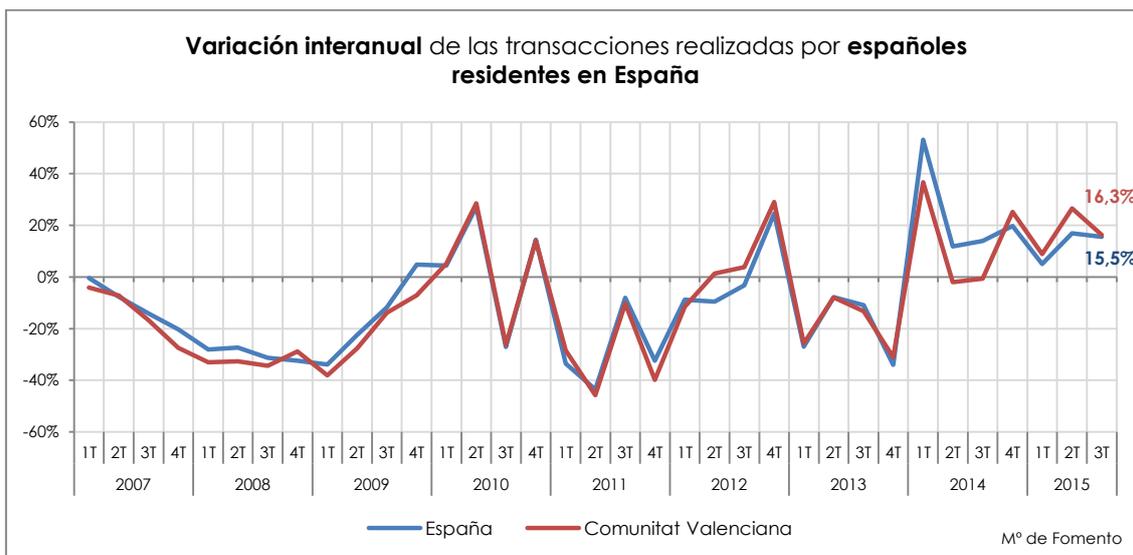
2.5 Transacciones de vivienda según residencia del adquiriente

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.



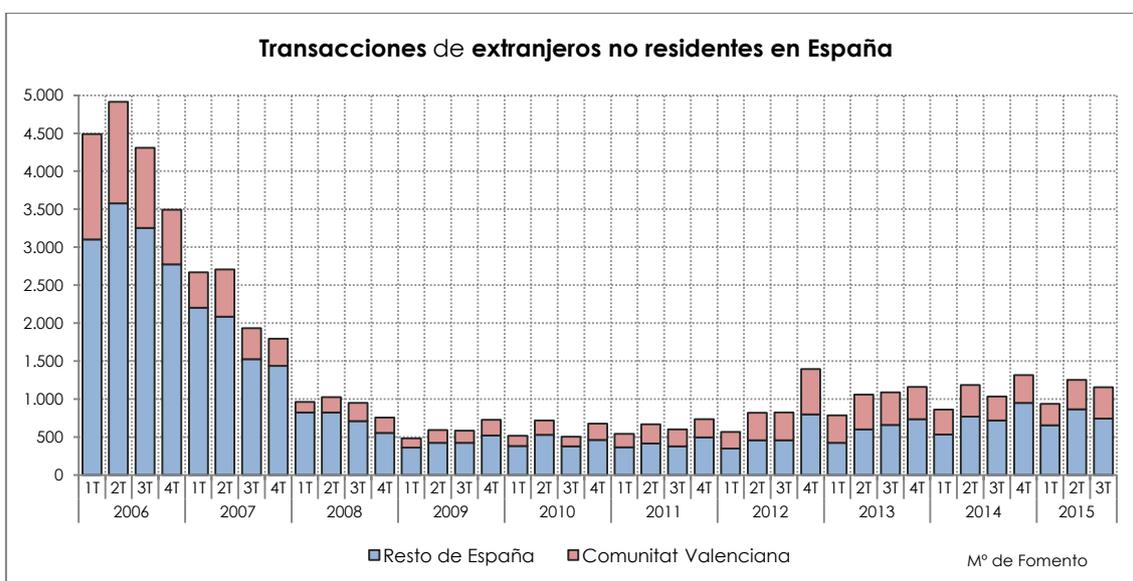
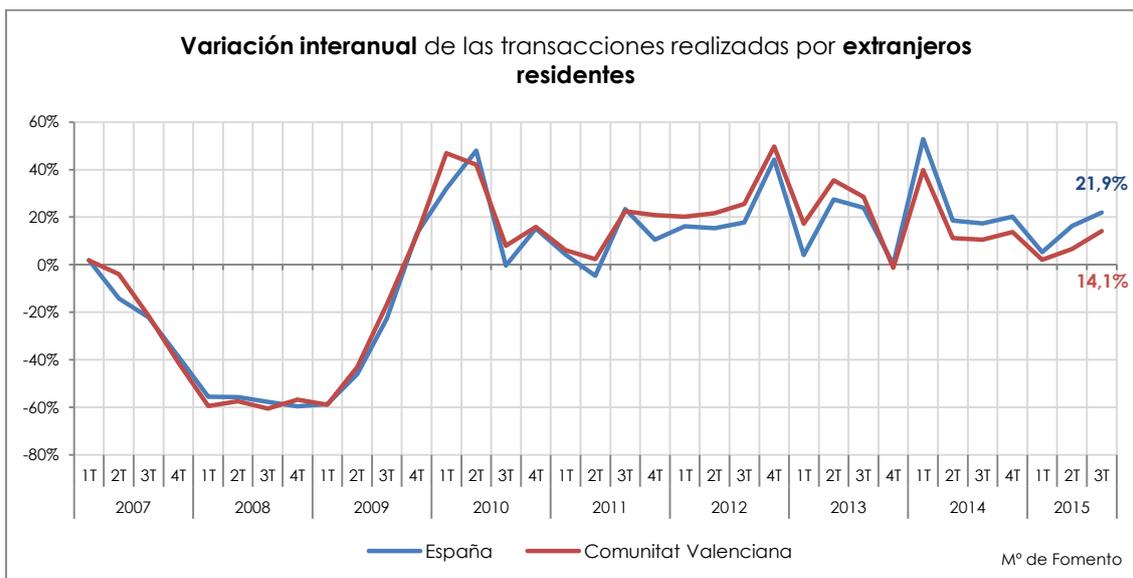
El número total de **transacciones totales de españoles residentes** en España (demanda estructural) asciende en el tercer trimestre de 2015 a **76.314**, dando lugar a un incremento **anual del 15,5%**, frente al descenso intertrimestral del 13,2%. De éstas, un 11,5% corresponden a compraventas realizadas 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.



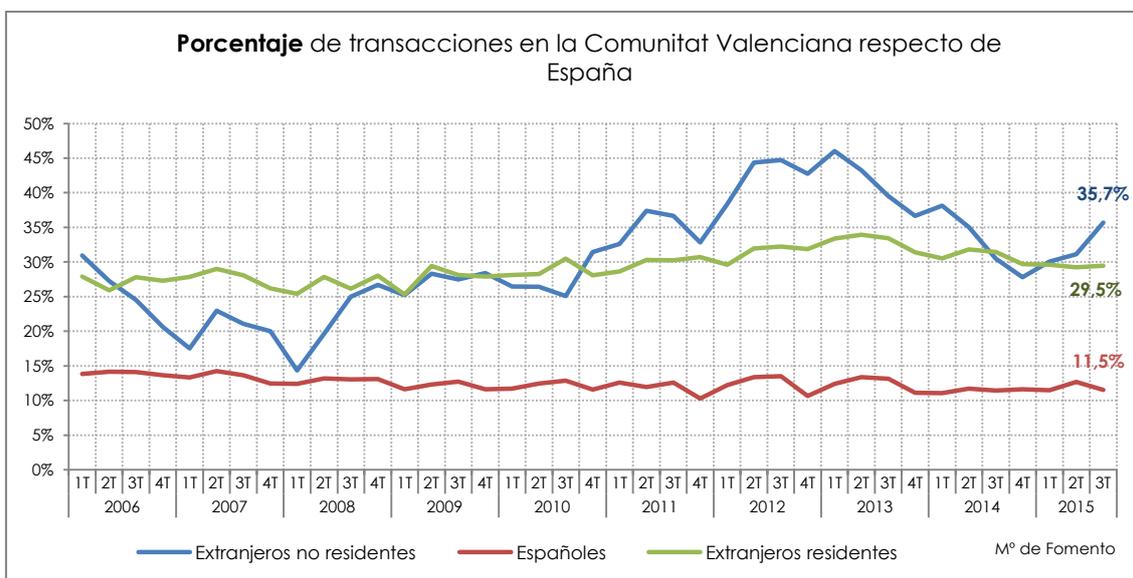
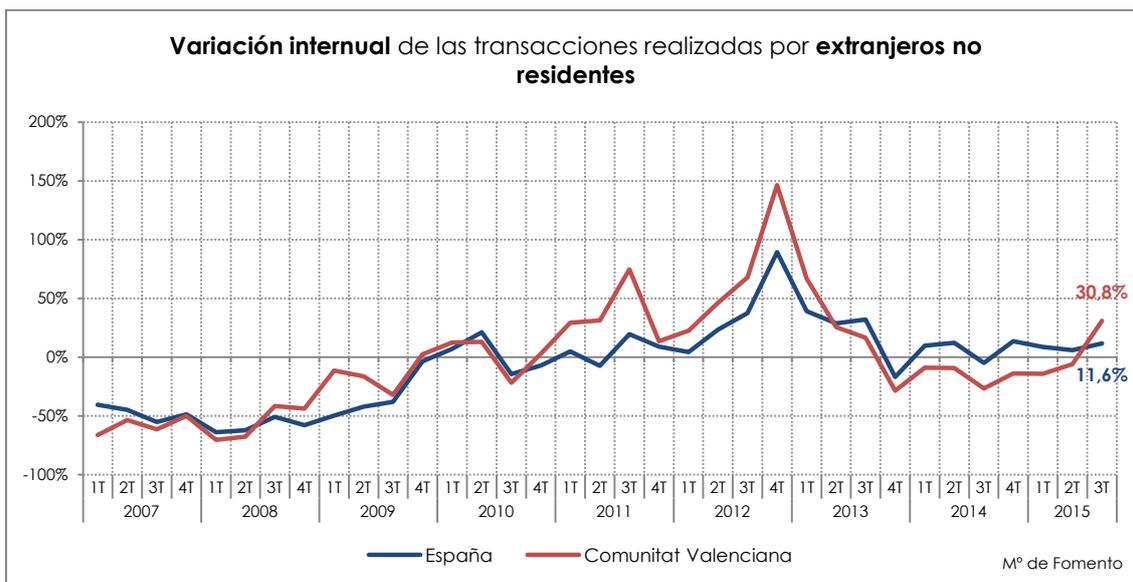
La **demanda de extranjeros residentes** en España en el tercer trimestre de 2015, anota **15.589 compraventas en España, un 21,9% más** que el mismo periodo de 2014.

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.

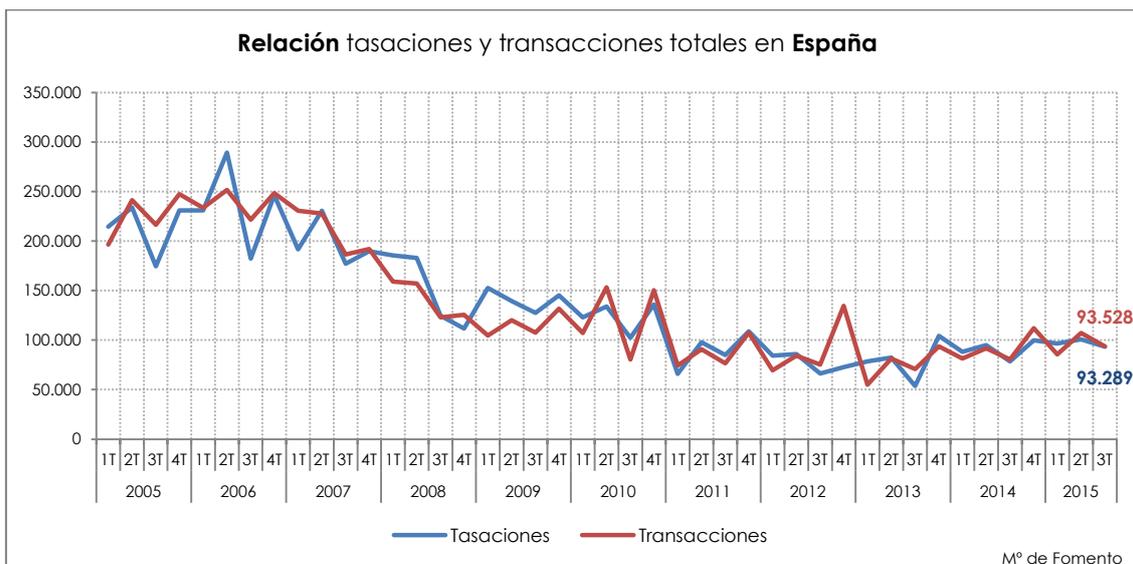


La proporción de cada uno de los tres grupos de demandantes en la Comunitat en relación al total del mismo grupo en España varía significativamente. El porcentaje indica que a finales del tercer trimestre de 2015 un 35,7% de las transacciones totales de extranjeros no residentes se realizaron en la Comunitat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

2.6 Transacciones vs Tasaciones

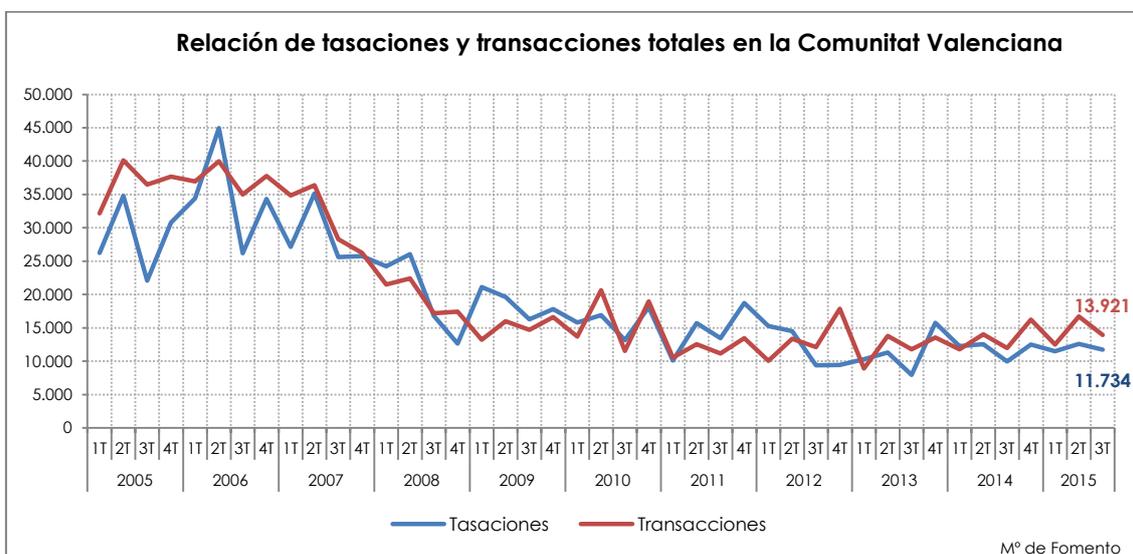
España y Comunitat Valenciana

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.



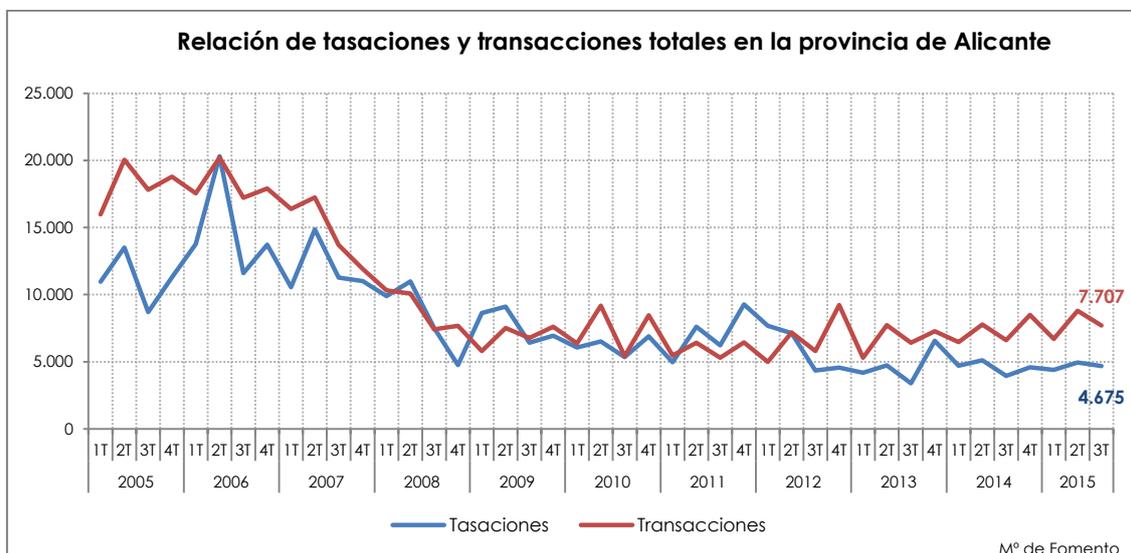
A finales del tercer trimestre de 2015 se contabilizaron un total de **93.289 tasaciones de vivienda** y **93.528 transacciones a nivel nacional**.

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%**.

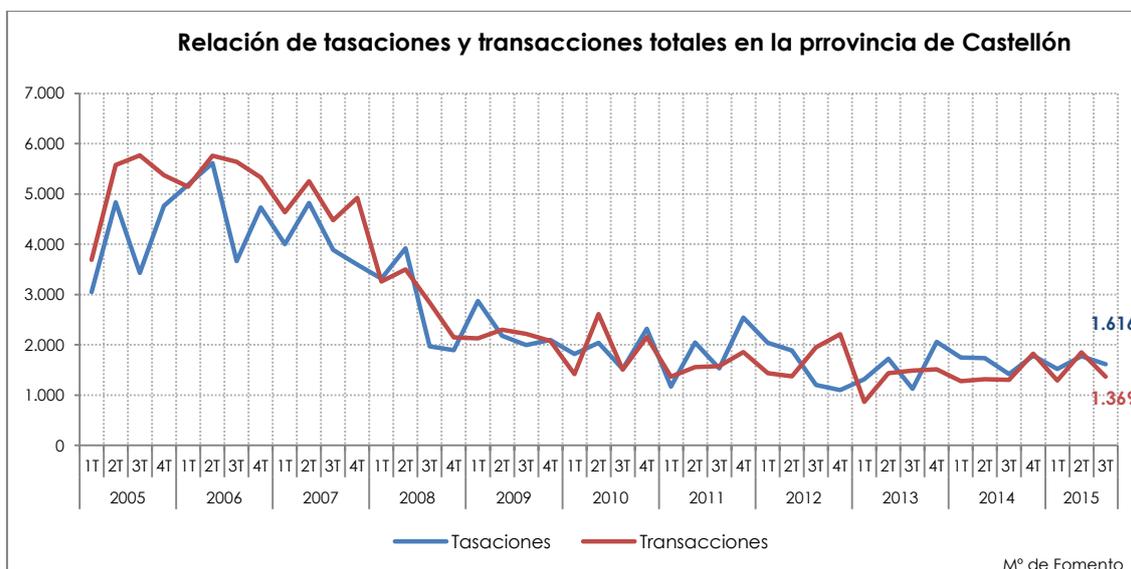


La **Comunitat Valenciana** se situó con **13.921 transacciones en el tercer trimestre de 2015, un 16,3% más interanual**. Por su parte, el número de **tasaciones** alcanza las **11.734 operaciones** y suben un 17,7% en relación al mismo trimestre del 2014.

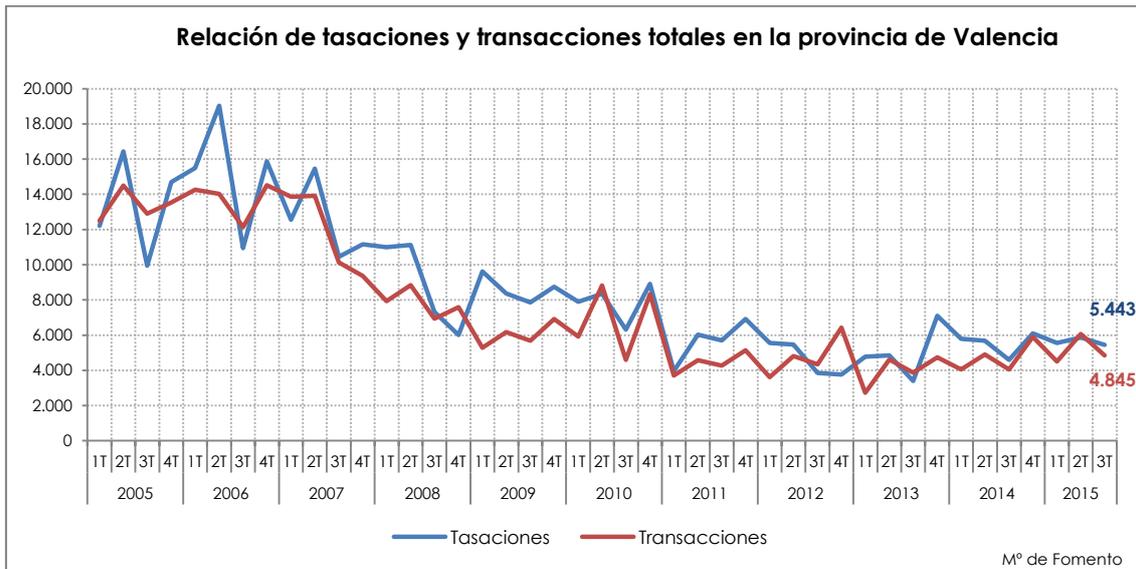
Provincias



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%**.

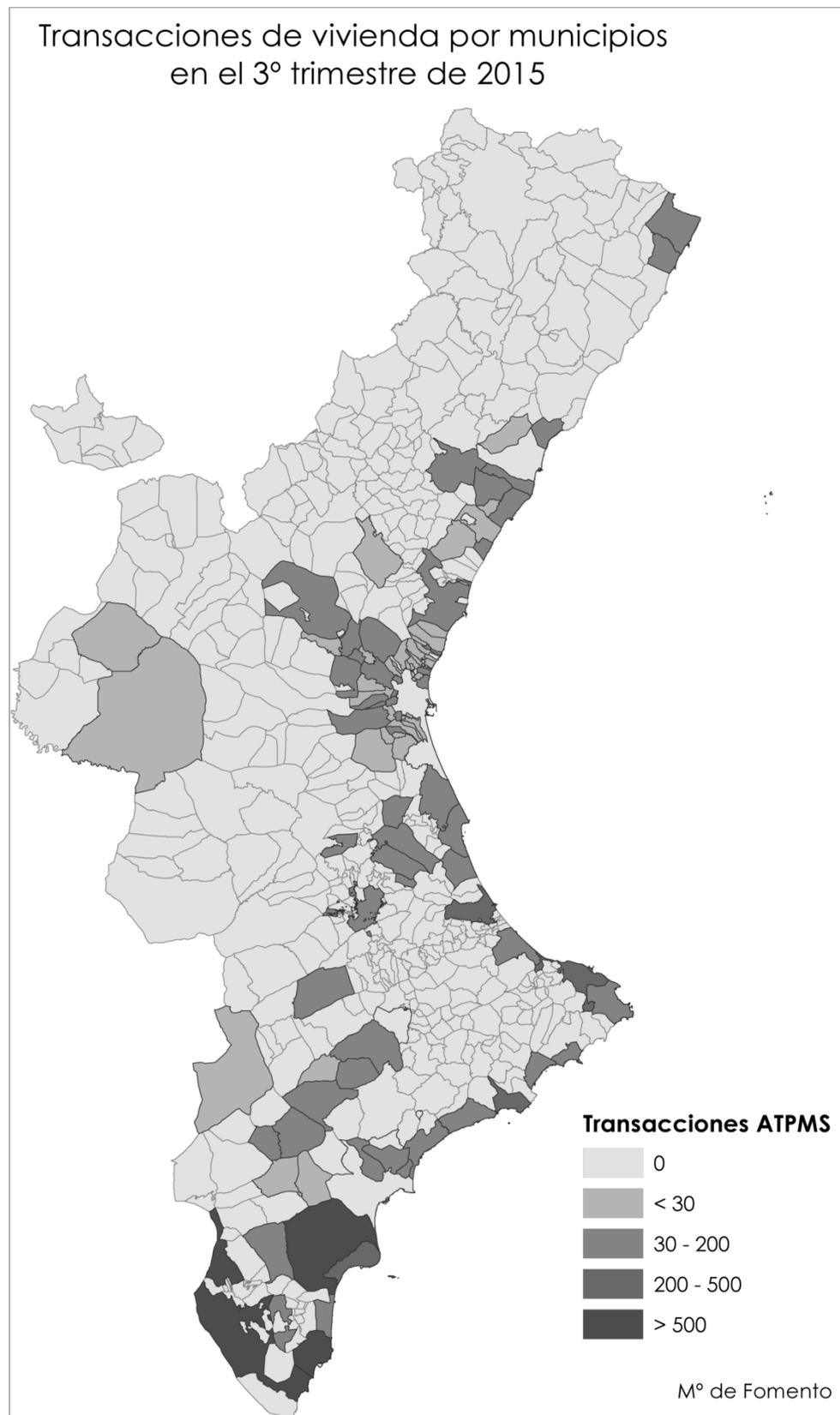


En la provincia de **Castellón** se anotan un total de **1.616 tasaciones y 1.369 transacciones**. La **variación anual** en el tercer trimestre de 2015 alcanza los porcentajes de **13,8% y 5,2% respectivamente**. En relación al trimestre anterior ambos indicadores disminuyen, con tasas de variación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

2.7 Transacciones de vivienda por áreas ATPMS



2.8 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.

3. Actividad

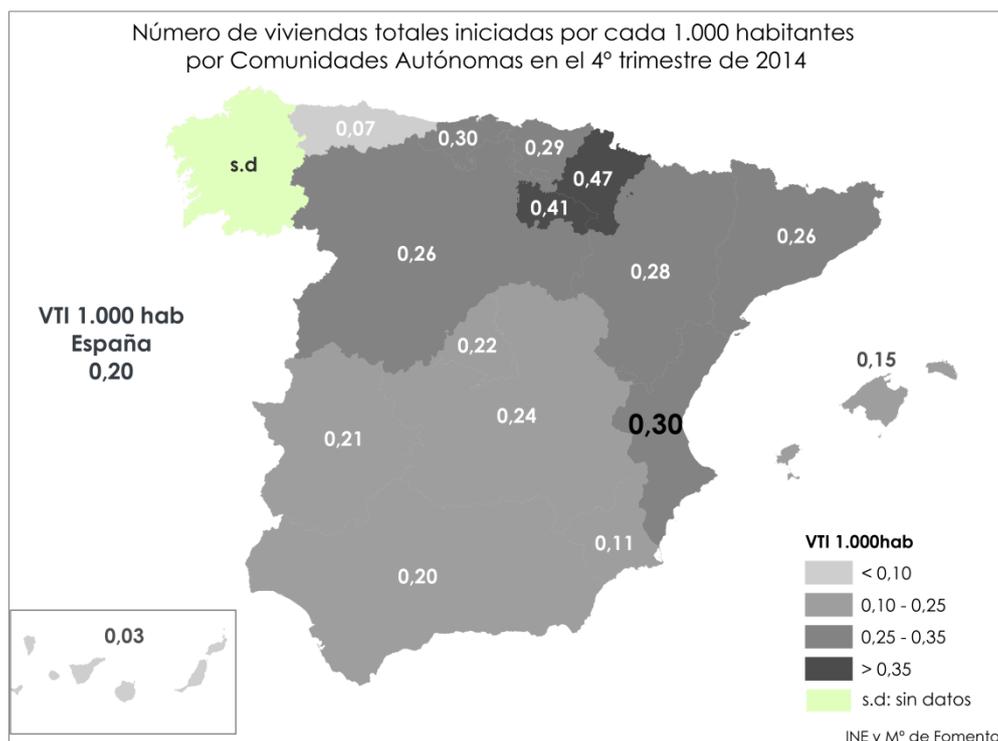
3. 1 Viviendas totales iniciadas y terminadas

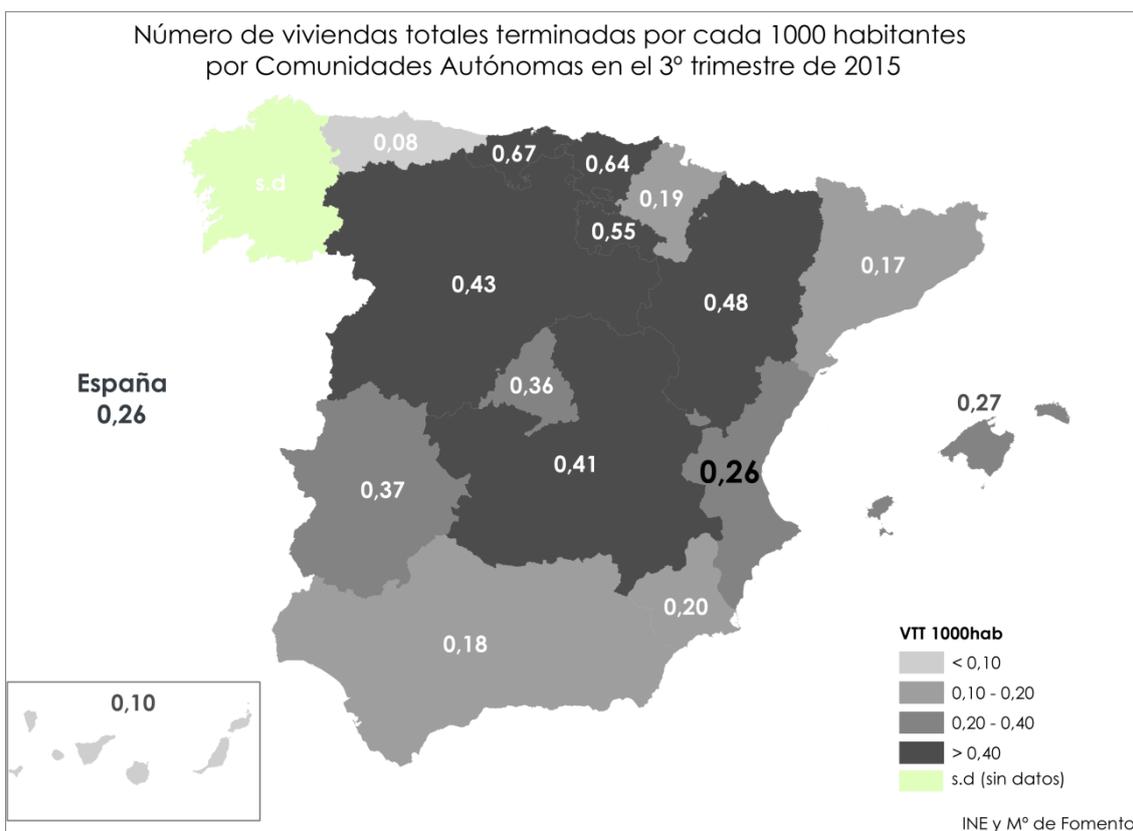
España y Comunitat Valenciana

Las viviendas totales iniciadas serán las viviendas libres iniciadas, de la estadística de la vivienda libre, y las calificaciones provisionales de vivienda protegida, de los planes estatales y autonómicos, que se toman en base a los convenios de colaboración establecidos con las Comunidades Autónomas. El número de viviendas totales terminadas se corresponde con el total de viviendas libres terminadas y el número de calificaciones definitivas de vivienda protegida.

De acuerdo con ello, las estimaciones para la estadística de vivienda libre de Ministerio de Fomento, a partir de los datos de viviendas libres contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos, han sido obtenidas aplicando un coeficiente corrector a las viviendas libres visadas tres meses antes al mes objeto de la estimación, debido a que no todas las viviendas proyectadas y visadas por los Colegios de Arquitectos llegan a iniciarse. Para estimar las viviendas terminadas se toman los datos de viviendas visadas dos años antes, considerando que este periodo representa la duración media de construcción de un edificio residencial.

Mediante los datos de la estadística de vivienda libre y vivienda protegida, se muestra, en los siguientes mapas, el número de viviendas iniciadas totales por cada mil habitantes para el cuarto trimestre de 2014 (los datos de vivienda libre iniciada sufren un retraso de tres trimestres en su publicación por problemas técnicos), y terminadas totales por cada mil habitantes para el tercer trimestre de 2015, en España, la Comunitat Valenciana y sus tres provincias.

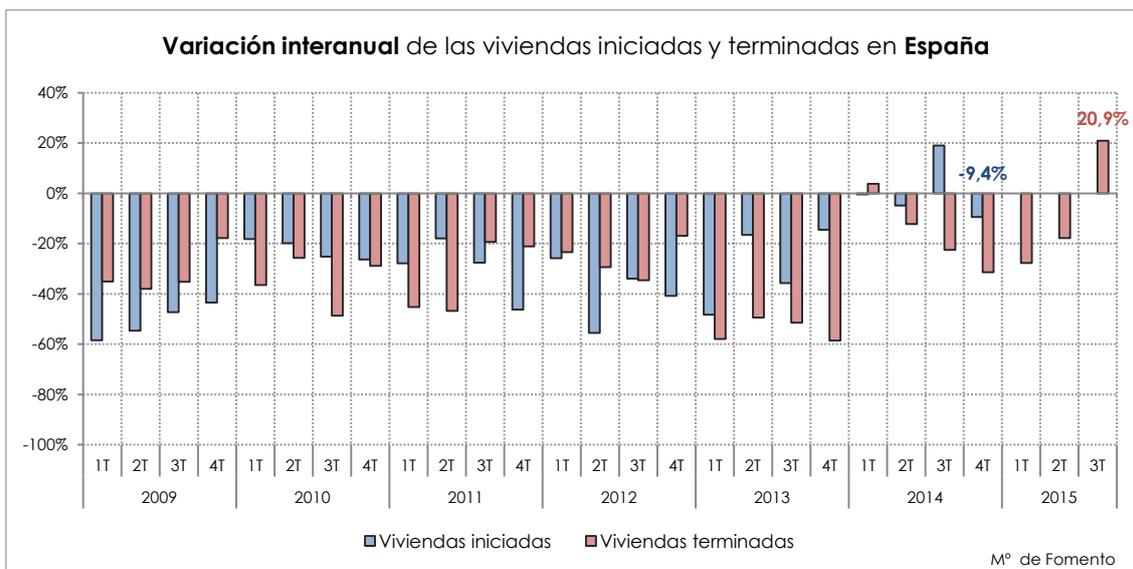




De acuerdo a los siguientes gráficos en los que se compara el número total de viviendas iniciadas con el número total de viviendas terminadas, se observa que ambas cifras tienen un comportamiento similar, sufriendo un notable descenso desde principios de 2008.



Para el **caso nacional**, los valores trimestrales muestran que **España pasa de iniciar alrededor de 96.425 viviendas en el primer trimestre de 2008, a 8.360 viviendas en el cuarto trimestre de 2014** (último dato disponible). Es decir, **10 veces menos** que las registradas en 2008. Las **viviendas totales terminadas** alcanzaban la cifra de **180.986 viviendas en el primer trimestre de 2008 a 12.239 en el tercer trimestre de 2015**.



En cuanto a la variación, **las mayores caídas** interanuales en términos porcentuales de las **viviendas iniciadas**, se registraron en el **primer trimestre de 2009**. Tras este año, las variaciones han continuado siendo negativas salvo en el tercer trimestre de 2014, donde la variación registrada con respecto al mismo trimestre del año anterior presentaba un aumento de las viviendas iniciadas de un 18,8%. En el **cuarto trimestre de 2014**, la variación vuelve a ser negativa con un valor de **-9,4%**.

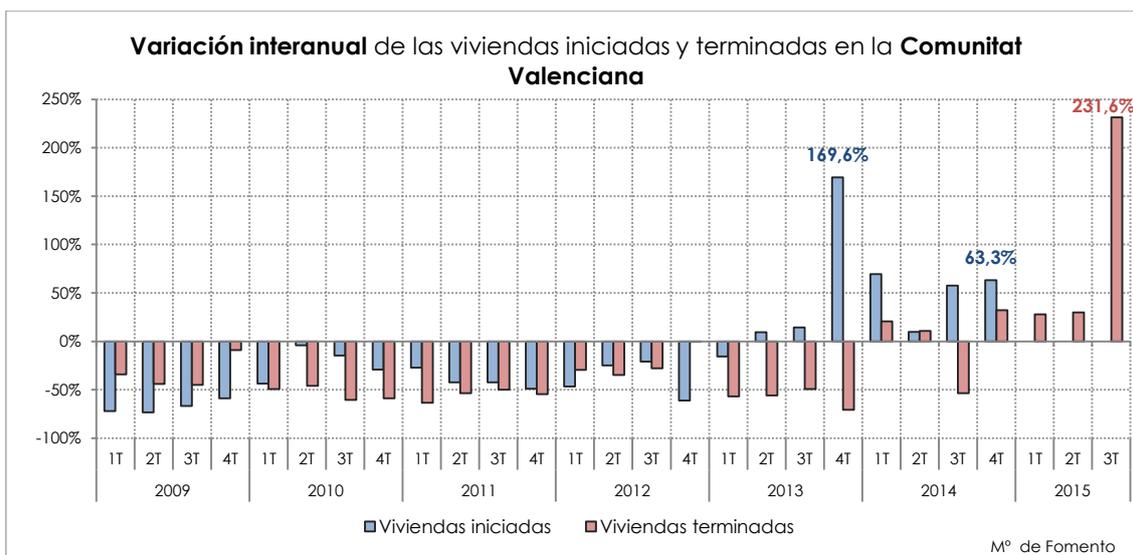
Con respecto a las **viviendas terminadas**, el trimestre en el que se produjo un mayor descenso anual de éstas, fue en el **primer trimestre de 2013**, con un valor de **-57,9%**. Se resalta el **primer trimestre de 2014**, por su variación anual positiva de casi un **4%**. A partir de aquí, tras cinco trimestres consecutivos de descensos, el **tercer trimestre de 2015** presenta una variación positiva de un 20,9%.



En la **Comunitat Valenciana**, las **viviendas totales iniciadas** pasan de **13.201 en el primer trimestre de 2008 a 1.563 en el cuarto trimestre de 2014**, presentando una **actividad 8,5 veces menor**. El valor de las viviendas iniciadas ha experimentado una disminución continua desde 2008 con variaciones interanuales negativas de dos dígitos hasta 2013 donde se observa una **fuerte recuperación** pasando de 355 viviendas iniciadas en el cuarto trimestre de 2012 a 957 en

el cuarto trimestre de 2013, lo que se traduce en un aumento considerado de **169,6%**. En el último dato disponible, la **variación anual** registra un valor de **63,3%**.

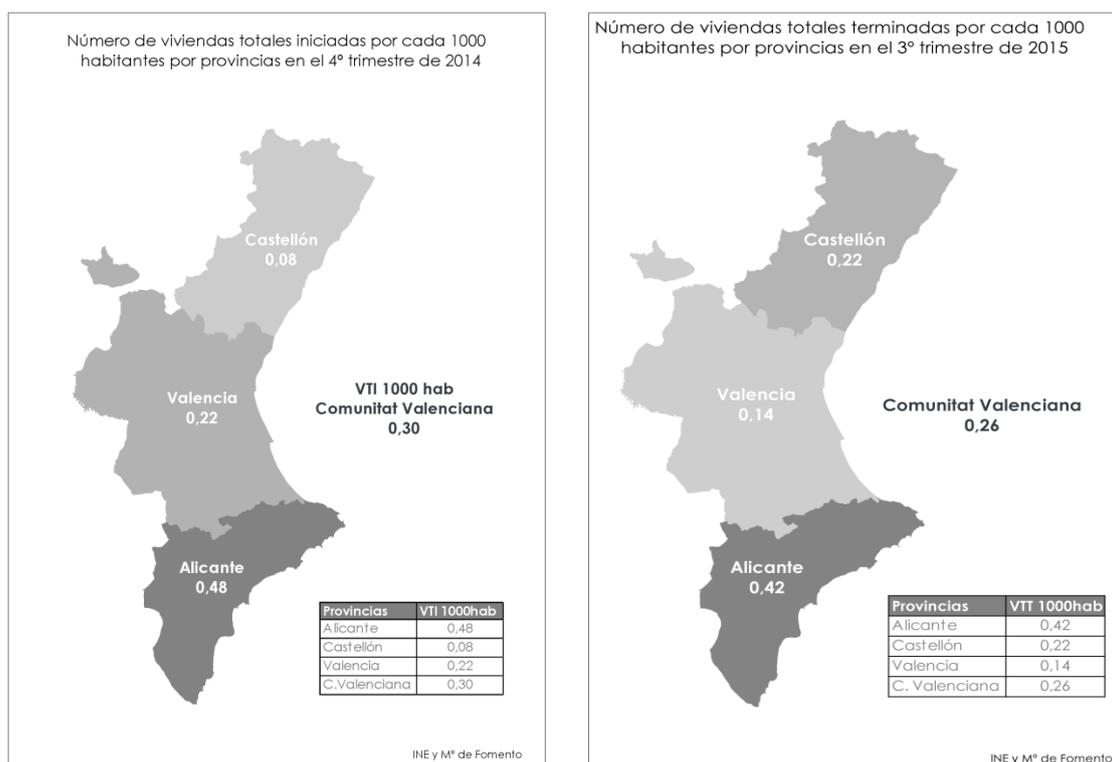
Los datos para las **viviendas terminadas** en la Comunitat alcanzaron en el **primer trimestre de 2008** un valor de **25.034 viviendas**. La fuerte reducción de la actividad de la construcción ha provocado que en el **tercer trimestre de 2015**, el **número de viviendas terminadas pase a ser de 1.260**, generando una contracción acumulada desde principios de 2008 de un 95%.



En cuanto a la variación interanual de las **viviendas terminadas**, se puede observar como mantiene una tendencia descendente hasta 2014, año en el que se empiezan a presentar las primeras tasas de variación positivas. **En el tercer trimestre de 2015**, el resultado interanual presenta un notable aumento de las viviendas totales terminadas siendo éste de un 231,6%, pasando de 380 viviendas en el tercer trimestre de 2014 a 1.260 en el tercer trimestre de 2015.

Provincias

Mediante los datos de la estadística de vivienda libre y vivienda protegida, se muestra, en los siguientes mapas, el número de viviendas iniciadas totales por cada mil habitantes para el cuarto trimestre de 2014 (los datos de vivienda libre iniciada sufren un retraso de tres trimestres en su publicación por problemas técnicos) y terminadas totales por cada mil habitantes para el tercer trimestre de 2015, en las provincias de la Comunitat Valenciana.

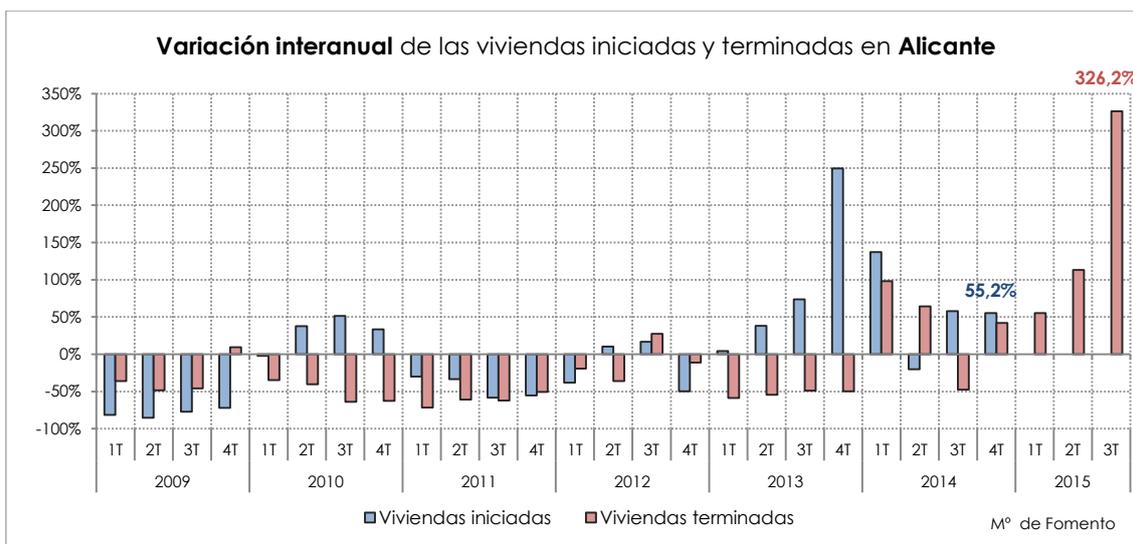


En los siguientes gráficos se compara el número de viviendas iniciadas con el número de viviendas terminadas.



En la provincia de **Alicante**, las **viviendas totales iniciadas** pasan de **5.115 en primer trimestre de 2008** a **928 viviendas en el cuarto trimestre de 2014**, reduciéndose la actividad en un **82%**. Esto ha generado un resultado interanual de un **55,2%**

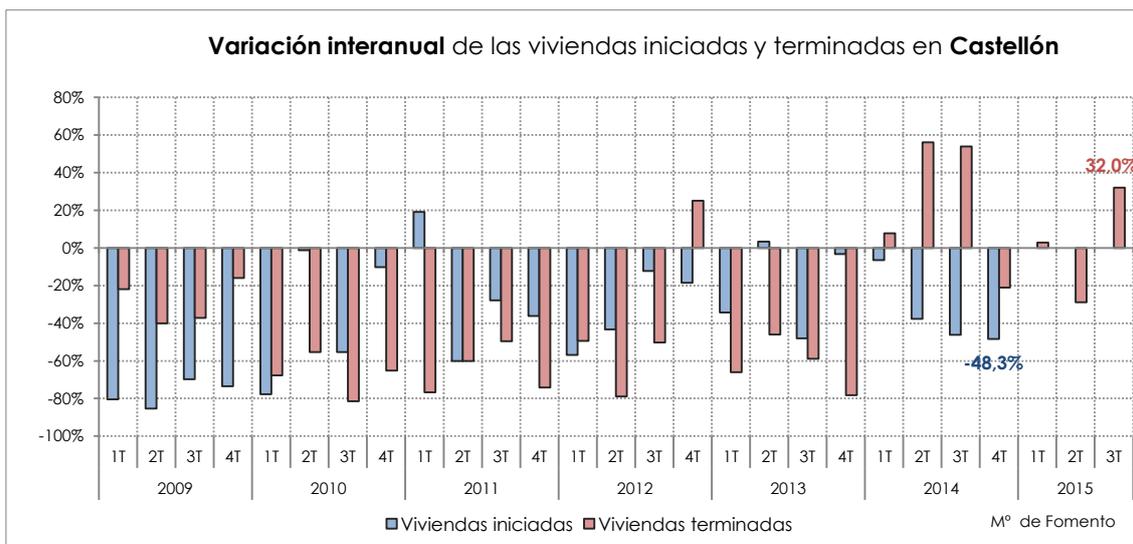
El **tercer trimestre de 2015** es el cuarto trimestre consecutivo de ascensos en el número de viviendas terminadas. Su **resultado interanual** presenta un notable incremento siendo éste de un **326,2%**, pasando de 183 viviendas terminadas en el tercer trimestre de 2014 a 780 en el tercer trimestre de 2015.



Por lo que respecta a la provincia de **Castellón**, mientras que las viviendas iniciadas han descendido en términos interanuales un **48,3%**, las viviendas terminadas han aumentado un **32%**.

Las **viviendas iniciadas** pasan de **3.137 en el primer trimestre de 2008** a **46 viviendas iniciadas en el cuarto trimestre de 2014**, lo que se traduce en una reducción de un **98,5%**.

Para el caso de las viviendas **terminadas**, en el **primer trimestre de 2008 se registraron un total de 6.312 viviendas pasando a ser en el tercer trimestre de 2015** de tan sólo 128 viviendas (-98%).



En la provincia de **Valencia**, se observa que los valores de las **viviendas iniciadas** pasan de **4.949** en el **primer trimestre de 2008** a **589** en el **cuarto trimestre de 2014** (un -88%).

Las viviendas terminadas han descendido en 252, alcanzando las 352 viviendas durante los últimos 12 meses. En comparación con los valores que se registraron en 2008 (9.996 viviendas), las viviendas terminadas presentan un descenso acumulado de un 96,5%.

Teniendo en cuenta la **variación interanual**, se destaca como en el **cuarto trimestre de 2013**, las **viviendas iniciadas** registraron una variación anual positiva de **193,5%** pasando de **92 viviendas iniciadas** en el **cuarto trimestre de 2012** a **270 viviendas** en el **cuarto trimestre de 2013**. En el **cuarto trimestre de 2014**, se ha registrado una **variación** también positiva **del 181,1%**.



Las viviendas **terminadas** desde 2009 encadenan tasas de variación interanuales negativas, salvo en el **cuarto trimestre de 2014** cuando se produjo un incremento del **33%**.

En el **tercer trimestre de 2015** se observa una fuerte recuperación pasando de 151 viviendas terminadas en el segundo trimestre de 2015 a 352, lo que se traduce en un incremento de un 252%.

3. 2 Licencias vs Visados. Viviendas

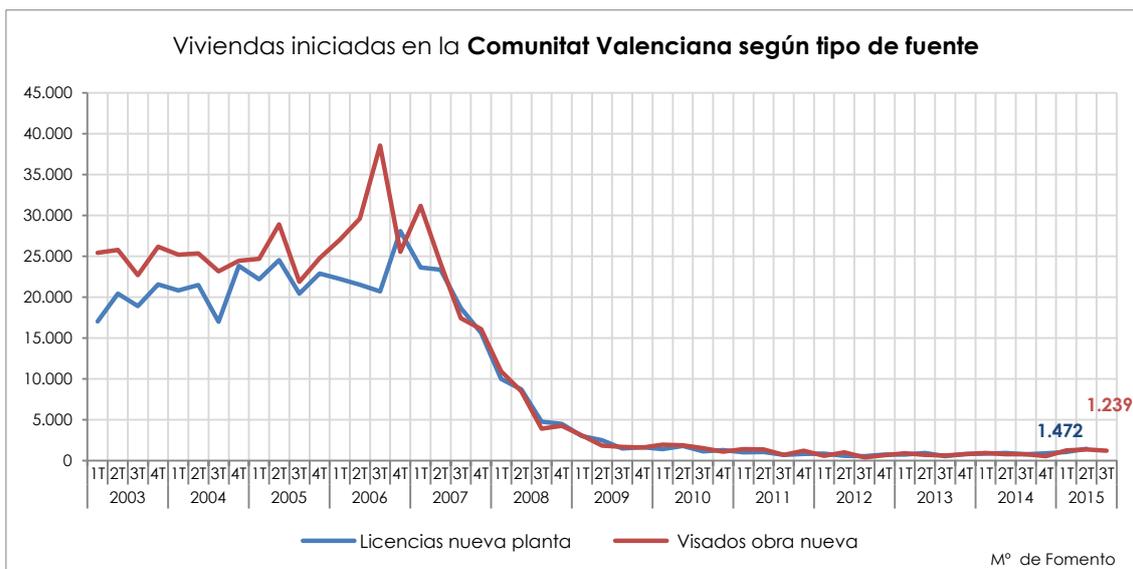
España y Comunitat Valenciana

Las licencias municipales de obra reflejan cualquier obra mayor. Es este pues un trámite que genera una información privilegiada para el conocimiento del número de viviendas que se ponen en marcha. Se tendrá en cuenta la estadística referida a obra de nueva planta, que es la que da lugar a un nuevo edificio, independientemente si ha existido demolición previa a la construcción. Para las cifras de los visados de dirección de obra nueva, la información proviene de los certificados que expiden los aparejadores en cualquier tipo de obra, en este caso viviendas familiares. Se han tenido en cuenta el total de viviendas familiares, independientemente si son unifamiliares o en bloque. Ambas estadísticas provienen del Mº de Fomento.

Después de unos años de fuerte expansión en el que se llegaron a alcanzar, en el **máximo, un número de viviendas visadas de obra nueva de 268.242 (tercer trimestre de 2006)**, en el **tercer trimestre de 2015** se ha pasado a la cifra de **12.359 viviendas nuevas**, representando así el **4,6% de lo que alcanzó en el pico**. Los visados de obra nueva en España han representado una **caída acumulada, desde el máximo hasta la actualidad del 95,4%**.



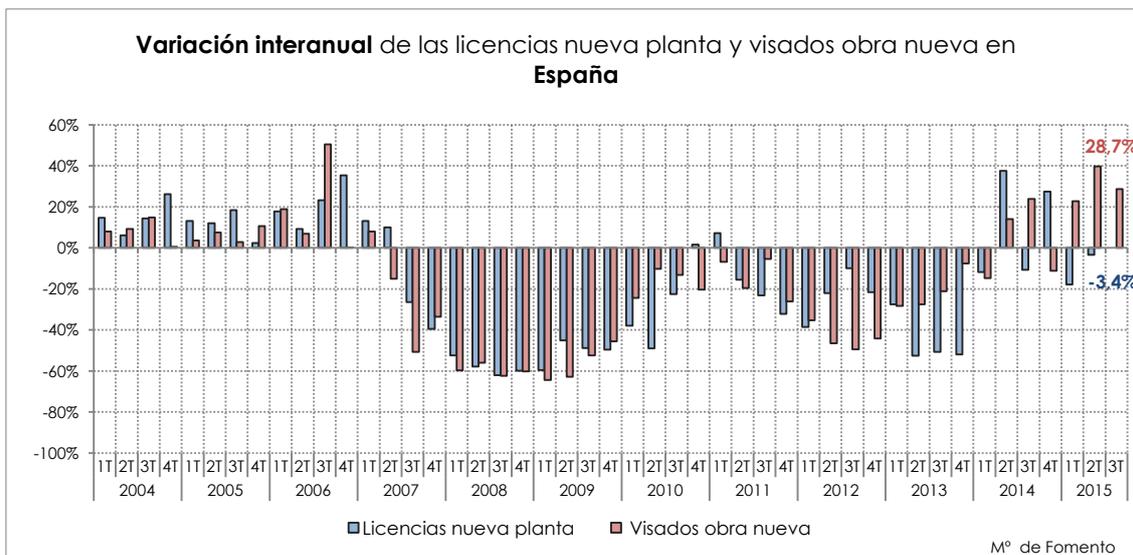
Por su parte, el número de **licencias municipales de obra nueva**, llega al **máximo en el cuarto trimestre de 2006 con 224.911 viviendas**, pasando en el **segundo trimestre de 2015** (último trimestre disponible) a **8.633 viviendas familiares**, representando una **caída del 96,2%**. Las **licencias de nueva planta** expedidas en el **segundo trimestre de 2015** han representado un **3,8% de lo que se alcanzaba en el cuarto trimestre de 2006**.

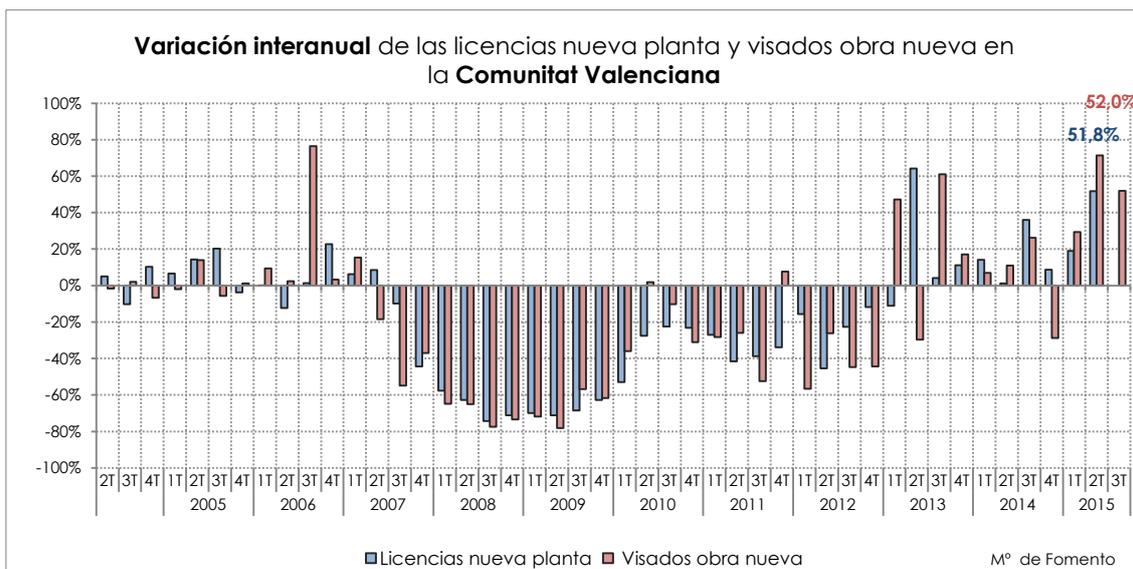


En la **Comunitat Valenciana** los resultados son similares. Las **visados de obra nueva** localizan el **pico en el tercer trimestre de 2006**, al igual que el caso nacional, con un total de **38.560 viviendas**, a partir de entonces predomina la fuerte caída de éstos hasta alcanzar **1.239 en el tercer trimestre de 2015**, un **3,2% de las que se dieron en el máximo**.

Por otra parte, representan una **caída acumulada del 96,8%**. Las **licencias municipales de nueva planta**, que alcanzaron el **pico un trimestre más tarde que los visados, (cuarto trimestre de 2006)** alcanzando un total de **28.096 viviendas**, pasan a registrar en el **segundo trimestre de 2015, 1.472 viviendas**. Los licencias han experimentado una **caída acumulada del 94,8%** desde el valor máximo registrado.

En general, se observa cómo, aunque las cifras tienen un comportamiento similar, las licencias municipales de obra de nueva planta en España y en la Comunitat son menos acentuadas que en el caso de los visados de dirección de obra nueva. A partir del máximo, ambas series se muestran con un mayor grado de aproximación, comportándose de manera más ajustada. Cabe destacar, que todavía no se ha localizado, de manera contundente, el mínimo de la serie.





En cuanto a las **variaciones interanuales** de los dos indicadores cabe destacar la reducción experimentada en los años posteriores al estallido de la recesión, con **caídas en los años 2008 y 2009 en torno del 60% en España y del 70% en la Comunitat Valenciana**.

En **España**, las **licencias municipales de obra disminuyen**, respecto al mismo trimestre del año anterior, un **3,4%**, mientras que los **visados de dirección de obra nueva crecen un 28,7%**.

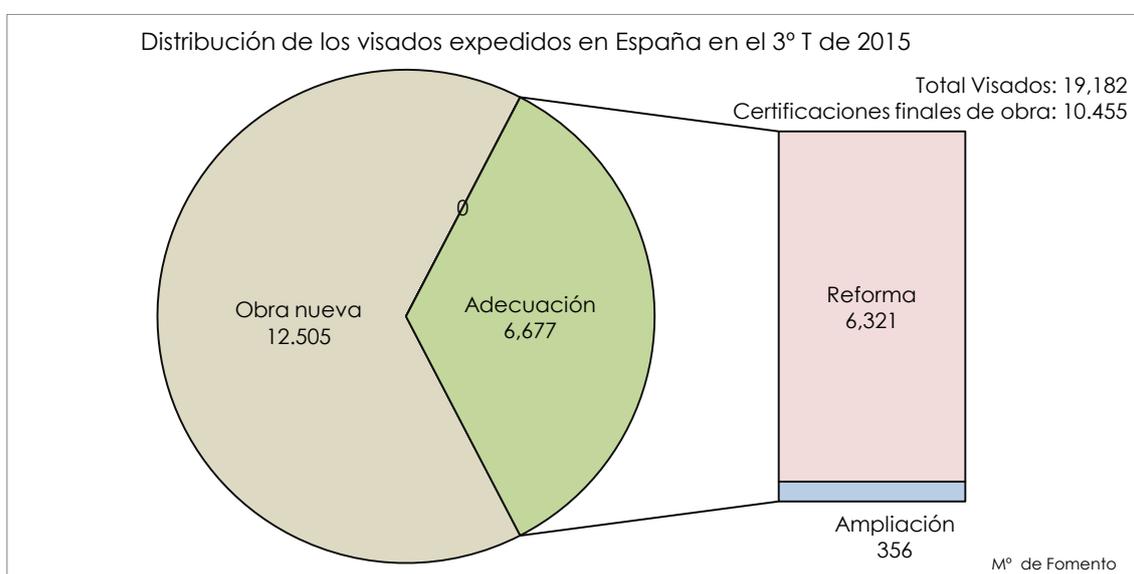
En la **Comunitat Valenciana**, las **licencias se incrementan** en un **51,8%**, mientras que los **visados** muestran un **crecimiento de un 52% anual**.

3. 3 Visados de obra nueva, reforma y ampliación

España y Comunitat Valenciana

3. 3. 1 Visados de dirección de obra nueva. Viviendas

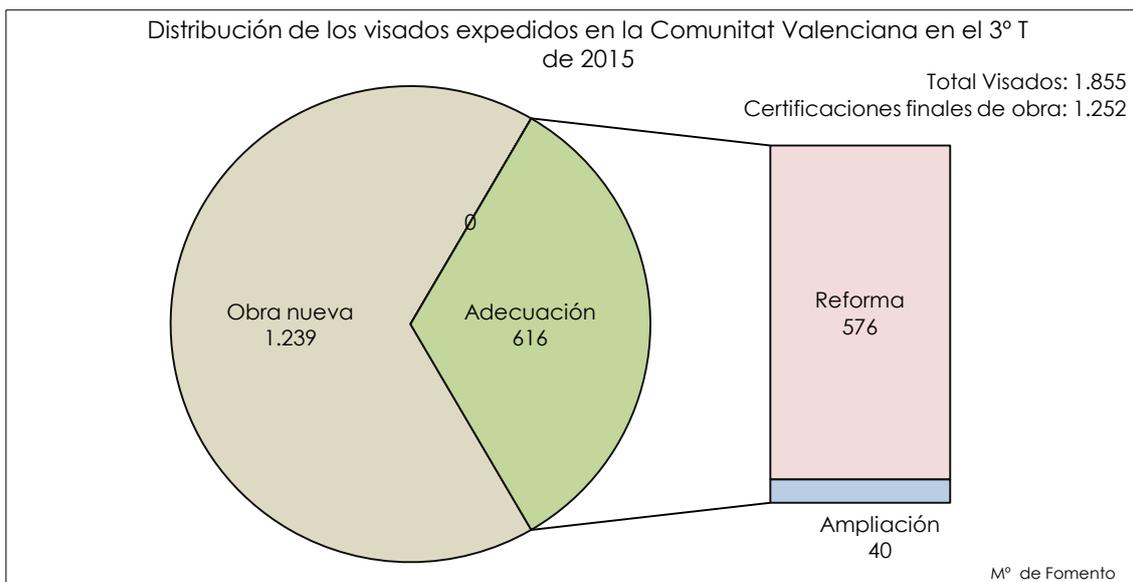
A continuación se muestra el número de viviendas visadas de obra nueva, reforma y ampliación, junto con el número de certificados de final de obra, y su distribución sobre el total de visados en viviendas residenciales en España y en la Comunitat Valenciana en el tercer trimestre de 2015. Se entiende por obras de adecuación la suma de obras de reforma y obras de ampliación de edificios.



En **España** el **número total de viviendas visadas** en el **tercer trimestre de 2015** es de **19.182 viviendas** y de **certificados finales de obra** un total de **10.455**. Es decir, se han expedido **1,8 visados de dirección de obra por cada certificado final de obra**, siendo así superior el número de viviendas iniciadas de las que se concluyen.

Por lo que respecta a la **distribución de las viviendas visadas por tipo de obra**, se observa que, en el último dato disponible, el número de **viviendas visadas de obra nueva** (12.505) **representan el 65,2% del total de visados expedidos**, el **34,8% restante** corresponde a las **obras de adecuación** (6.677). Sin embargo, **de éstas últimas, el 94,7% son obras de reforma** (6.321) y el **5,3% restante obras de ampliación** (356).

Desde el segundo trimestre de 2007 hasta la actualidad, los **visados expedidos de viviendas han disminuido un 89,7%** pasando de 186.937 viviendas visadas a 19.182.

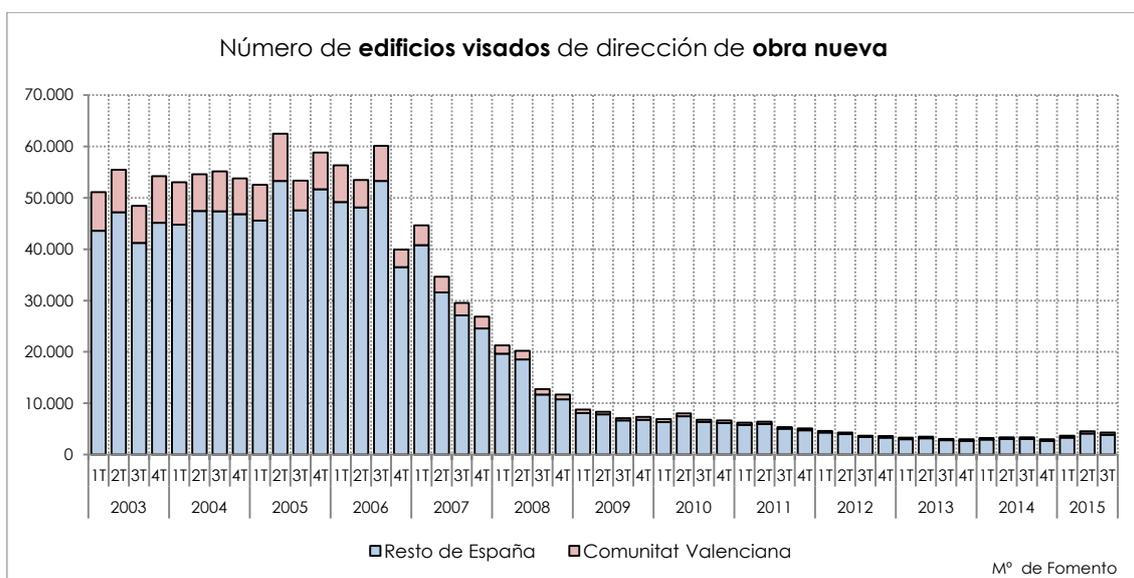


Por lo que respecta a la **Comunitat Valenciana**, el **total de visados en el último dato disponible es de 1.855** y el **total de certificados** finales de obra es de **1.252**. Es decir, se han expedido **1,5 visados de dirección de obra por cada certificado final de obra**, siendo superior el número de obras iniciadas de las que se terminan.

Por lo que respecta a la **distribución de las viviendas visadas por tipo de obra**, se observa que, en el **tercer trimestre de 2015**, el **número de viviendas visadas de obra nueva (1.239) representan el 66,8%** del total de visados expedidos, el **34,8% restante** corresponden a las **obras de adecuación** de viviendas (616). Sin embargo, **de éstas últimas, el 93,5% son obras de reforma (576) y el 6,5% restante obras de ampliación (40)**.

3. 3. 2 Visados de dirección de obra nueva. Edificios

Los visados de dirección de obra nueva de la Estadística de Ministerio de Fomento tienen en cuenta aquellas obras que dan lugar a un nuevo edificio, independientemente de si ha existido demolición previa de otro edificio o no. Para su ejecución, precisa de la existencia de un visado de encargo profesional de dirección de obra, otorgado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos (COAT) de la provincia donde radique el municipio en el que se realizará la obra. A continuación se representa el número de edificios visados destinados a vivienda de dirección de obra nueva registrados en España, diferenciando los resultados entre Comunitat Valenciana y el Resto de España.

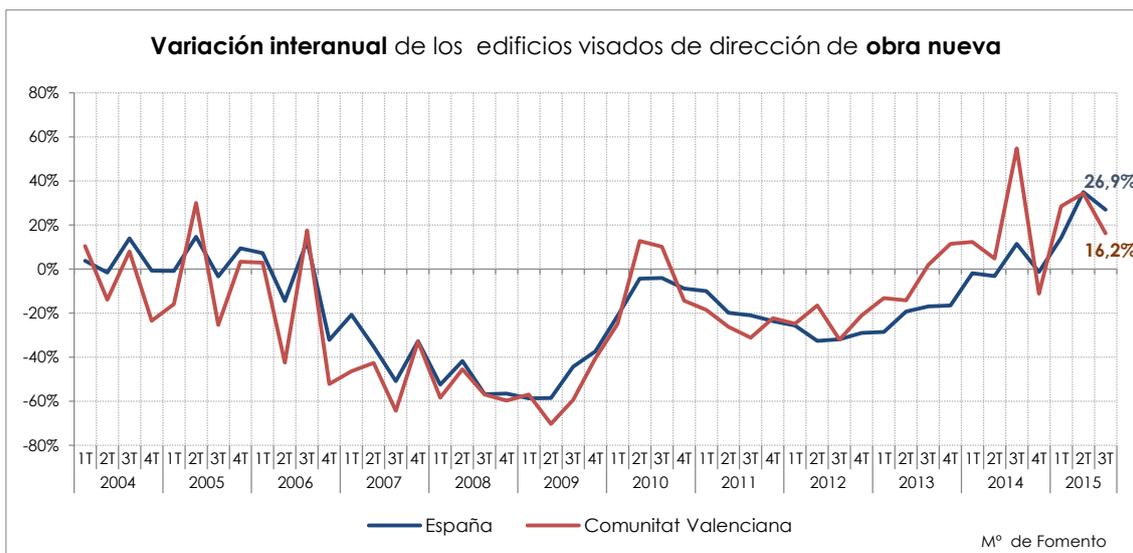


Los trimestres comprendidos entre los años 2003 y 2006 presentan movimientos al alza y a la baja del número de edificios visados de dirección de obra nueva. A partir de finales de 2006, se percibe un notable descenso del número de edificios visados.

En el **tercer trimestre de 2015**, el número de **edificios visados de dirección de obra nueva en España** ha sido de **4.308**, de los cuales 401 (**9,3%**) se han **registrado en la Comunitat Valenciana**.

El número de **viviendas visadas en el tercer trimestre de 2015** de dirección de obra nueva ha sido de **12.359**.

Desde el segundo trimestre de 2005 (trimestre en el que se da el máximo valor de la serie analizada) hasta la actualidad se ha registrado **un contracción acumulada** del número de edificios visados de obra nueva de **-93,1% para el caso nacional** y de **-95,7% para la Comunitat Valenciana**.



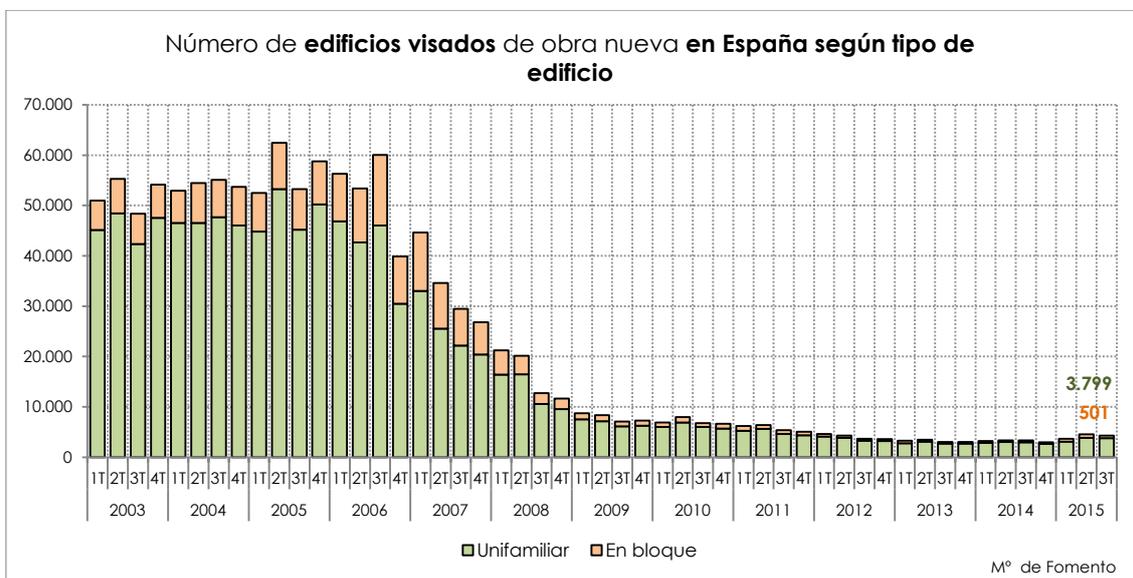
El número de edificios visados de obra nueva en España y la Comunitat Valenciana, presenta un descenso trimestral en el último dato disponible. Sin embargo, en **términos interanuales** refleja **aumentos de un 26,9%** y un **16,2%** respectivamente.

Con la información de visados de dirección para la iniciación de obra de los COAT, se ha procedido a conjugarlos con el número de personas residentes, de la estadística de cifras de población del INE, con el fin de obtener unos resultados más comparables entre España y Comunitat Valenciana.



España pasa de registrar **1,32 edificios visados por cada 1.000 habitantes en el segundo trimestre de 2003** a **0,09 edificios en el tercer trimestre de 2015**. En la **Comunitat Valenciana** el número de edificios visados por cada 1.000 habitantes en el **segundo trimestre de 2003** fue de **1,91 edificios**, mientras en el **tercer trimestre de 2015** ese valor es de tan solo **0,08 edificios**.

Se distinguen dos tipos de edificios de viviendas, los edificios de una vivienda o unifamiliares y los edificios de dos o más viviendas o edificios en bloque.

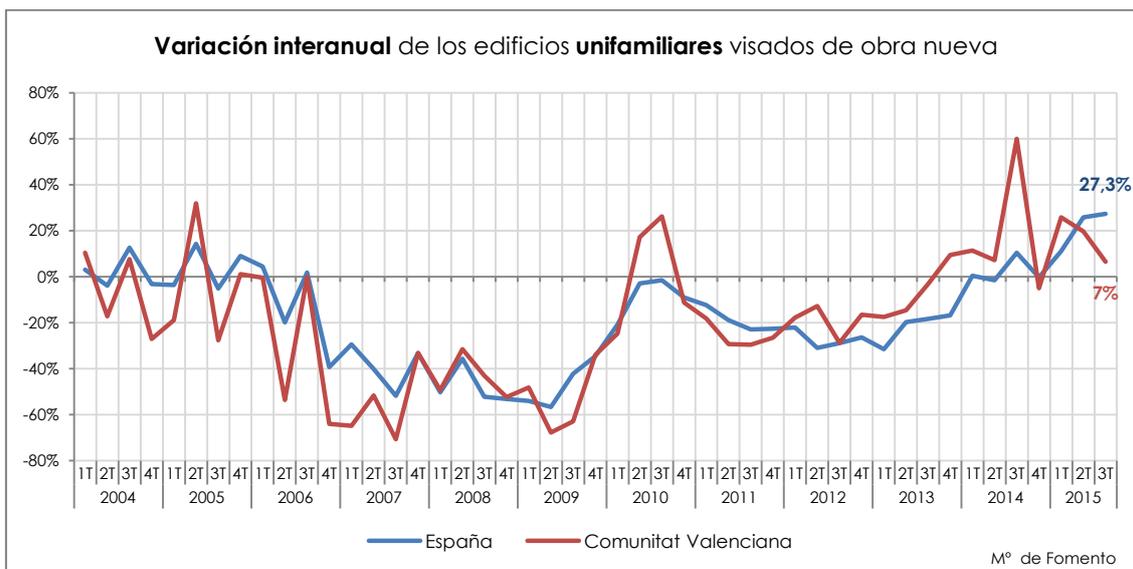


En España el número de edificios visados en el tercer trimestre de 2015 según el tipo de edificio es de 3.799 para el caso de los edificios unifamiliares y 501 para edificios en bloque. En comparación con el segundo trimestre de 2005, trimestre en el que se da el máximo número de edificios visados, se registraron 53.224 visados de edificios unifamiliares y 9.227 visados de edificios en bloque.



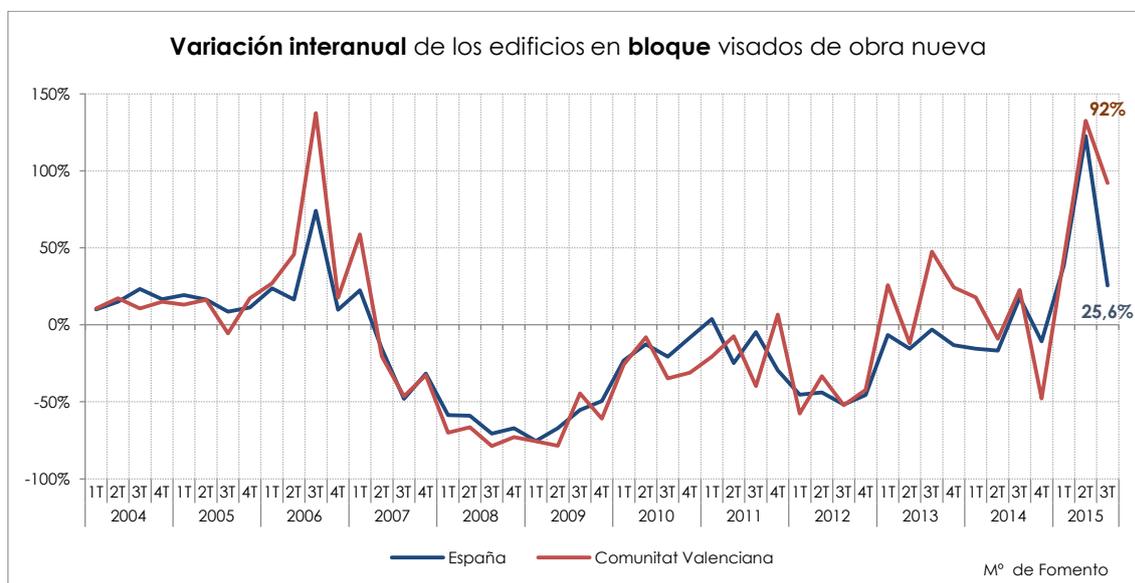
Para el caso de la Comunitat Valenciana, en el tercer trimestre de 2015, el número de edificios unifamiliares visados es de 327 y de edificios en bloque 73.

El máximo de la serie analizada se alcanza en el segundo trimestre de 2005, periodo en el que se visaron 8.194 edificios unifamiliares y 1.049 edificios en bloque.



Según el gráfico se puede observar que a finales de 2006 se empieza a registrar la intensa caída de la actividad inmobiliaria. Los **años de mayores descensos se localizan en 2007, 2008 y 2009**, con caídas superiores al 50%. **A mediados de 2014** se consolida una situación en el que la actividad de edificios visados se sitúa con las **primeras variaciones anuales positivas**, registrando así los primeros indicios de crecimiento desde al año 2006.

En cuanto a las **variaciones anuales** registradas en los **visados de edificios unifamiliares**, en **España**, en el **tercer trimestre de 2015** han **aumentado un 27,3%** con respecto al mismo periodo del año anterior mientras que en la **Comunitat Valenciana** ese importe es de un **7%**.

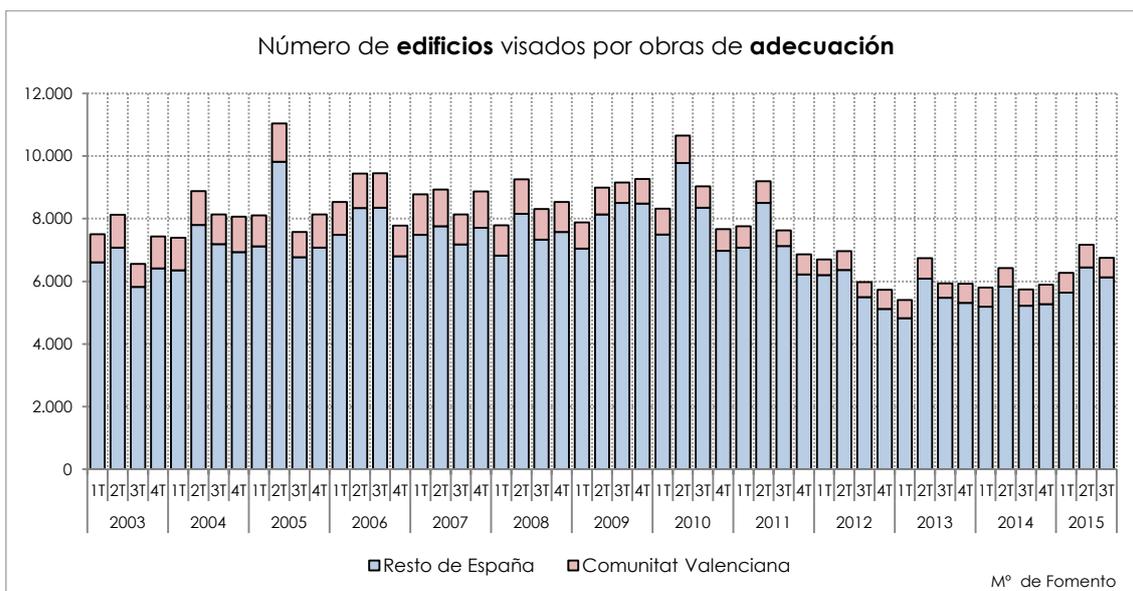


Con respecto a los **visados expedidos en edificios en bloque**, en España, el **número de edificios visados en bloque en el tercer trimestre de 2015 es de 501**, presentando un **incremento anual de un 25,6%** con respecto a los **399 edificios visados en bloque que se registraron en el tercer trimestre de 2014**.

En la **Comunitat Valenciana**, se registra en el **tercer trimestre de 2015** una **variación anual de un 92%** pasando de **24 edificios en bloque visados en el tercer trimestre de 2014 a 73 en el tercer trimestre de 2015**.

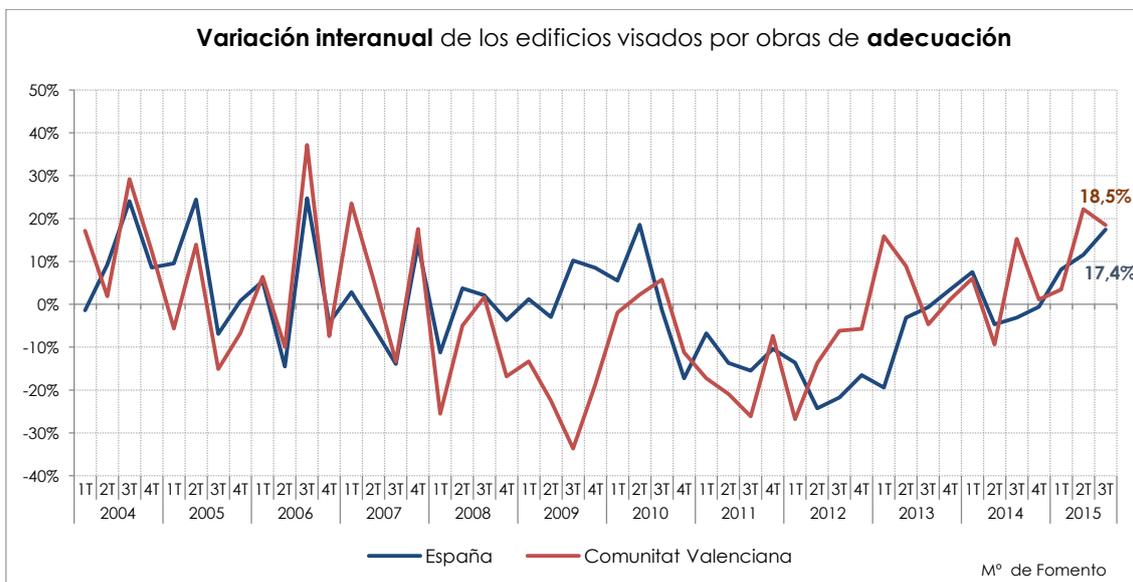
3. 3. 3 Visados de obras de adecuación. Edificios

Recordando que el número de visados de obras de adecuación se distribuyen según tipo de obra, ya sea de ampliación o reforma, la estadística de Ministerio de fomento define obra de ampliación, aquella en la que la superficie construida aumenta incorporando nuevos elementos estructurales, dicho incremento se puede producir de manera vertical u horizontal. Por lo que respecta a las obras de reforma, son aquellas en las que, a diferencia de las obras de ampliación, no varía la superficie construida, pero sí sufre ciertas modificaciones.



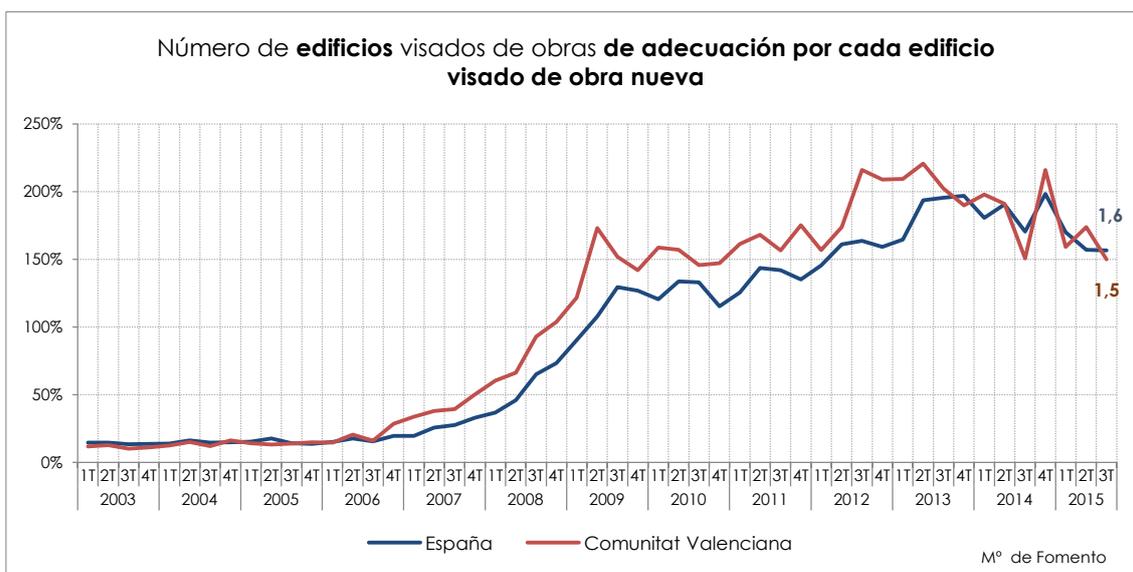
Los niveles de actividad sobre edificios por obras de adecuación de los últimos años se sitúan en la actualidad en niveles inferiores al año 2003.

En el **tercer trimestre de 2015**, en España se registran un total de **6.746 edificios visados de obras de adecuación** de los cuales, un **9,1% corresponden a la Comunitat Valenciana** (616 visados).

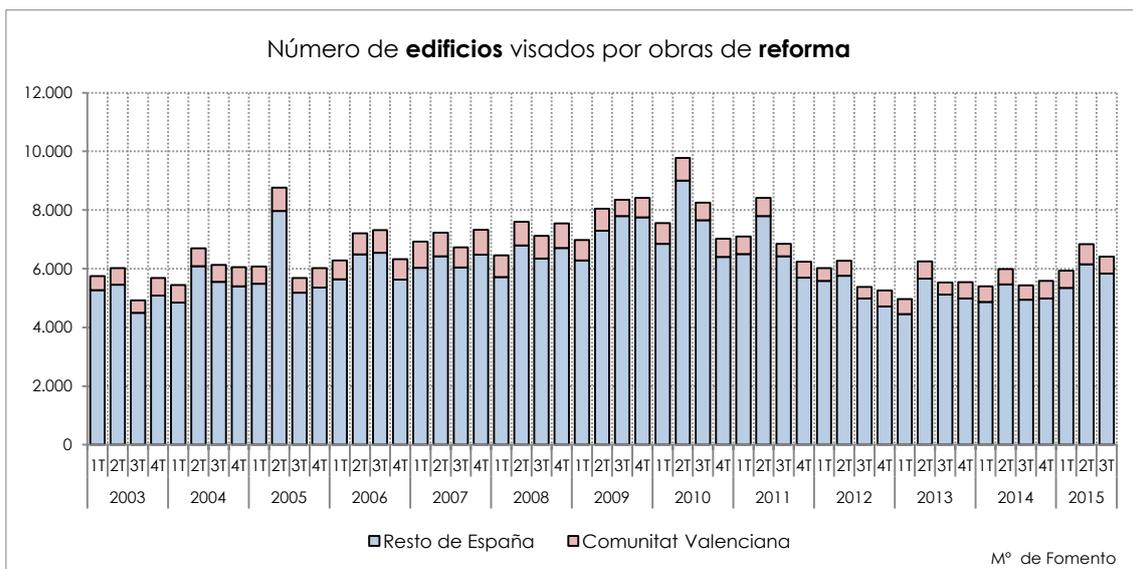


En cuanto a las **tasas de variación interanuales** registradas se observa cómo desde principios de 2013 la variable representa un giro, anotando las primeras tasas de variación positivas desde el año 2010. En concreto, en el **último trimestre disponible, el número de edificios adecuados** ya sea por obras de reforma o de ampliación, **ha crecido tanto en España cómo en la Comunitat Valenciana**. En **España** la variación interanual es de un **17,4%** respecto el mismo periodo del año anterior. El crecimiento en la **Comunitat Valenciana** es mayor, anotando una variación del **18,5% interanual**.

Desde el segundo trimestre de **2005** hasta la actualidad se ha registrado **un contracción acumulada del número de edificios visados de obras de adecuación de -38,9% para el caso nacional y de -49,7% para la Comunitat Valenciana**.

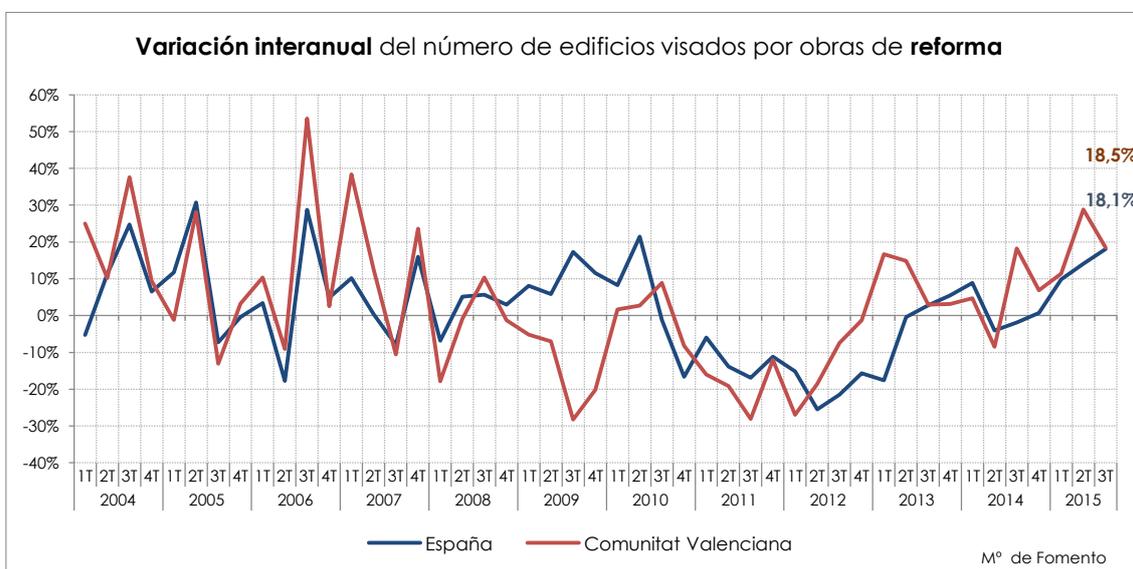


Observando el ratio que se desprende de la relación entre los visados en edificación de obra nueva y de adecuación, se observa un **crecimiento considerable de la participación de las obras de adecuación sobre la realización de obras nuevas a partir del año 2007**. Mientras que en el **primer trimestre de 2007** se anotaban 0,2 obras de adecuación por cada obra nueva en España y **0,3 en la Comunitat Valenciana**, en el **tercer trimestre de 2015**, el **ratio pasa a 1,6 obras de adecuación por cada obra nueva en España y 1,5 en la Comunitat Valenciana**. Dicho incremento del ratio, es consecuencia de la brusca caída del nivel de actividad en la obra nueva que ha llegado a situarse por debajo de la actividad de obras de adecuación.



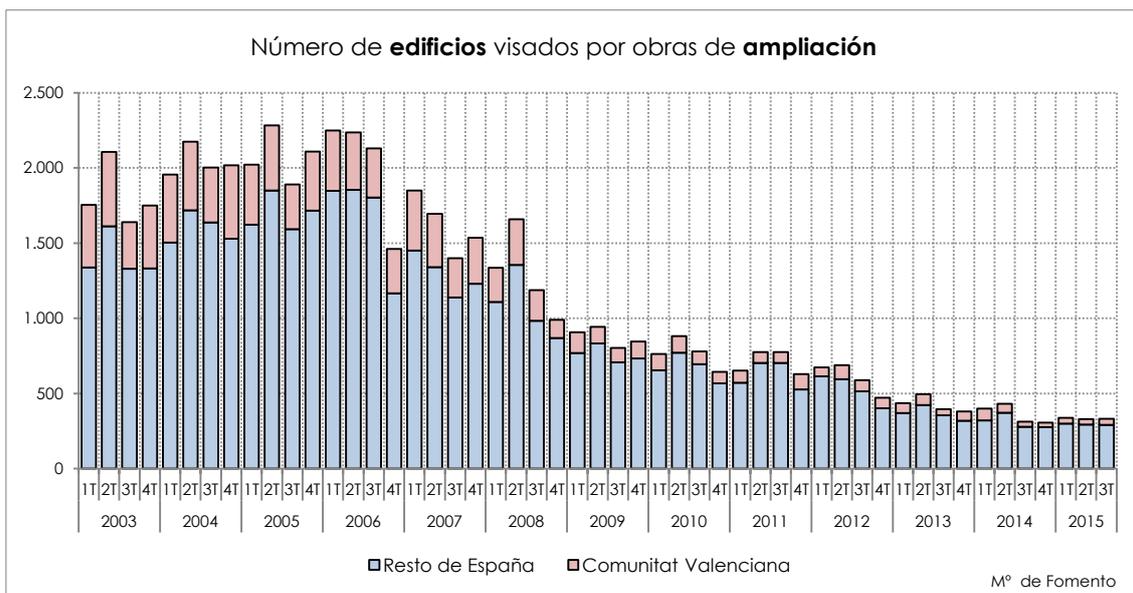
De los datos representados de obras de reforma en edificios destinados a viviendas, se observa cómo la variable presenta una mayor estabilización en el tiempo, en comparación con las obras de ampliación de edificios residenciales. Sin embargo, se observa cómo en los años comprendidos entre 2007 y 2010 se produce un incremento en el número de obras, y que a partir de 2010, la variable tiende a disminuir hasta bien entrado el año 2013.

En el **tercer trimestre de 2015**, el número de edificios visados por obras de reforma presenta un descenso registrando en **España** un total de **6.414 edificios reformados**, de los cuales el **9% pertenece** al ámbito de la **Comunitat Valenciana** (576 edificios).

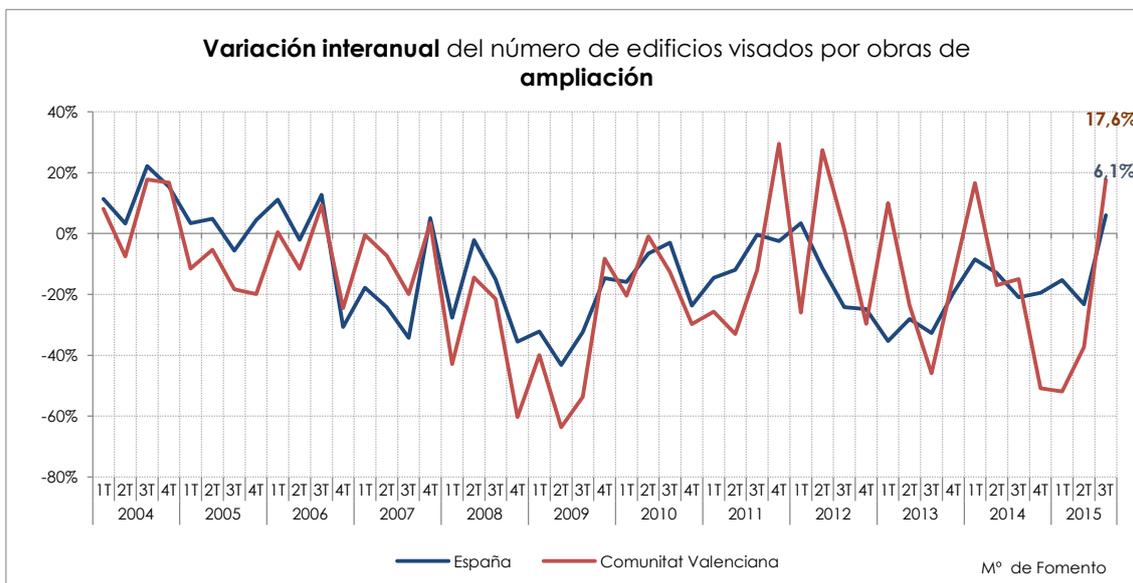


Tanto en España como en la Comunitat Valenciana, las **variaciones interanuales** registradas en el año 2015 presentan incrementos porcentuales de incluso dos dígitos.

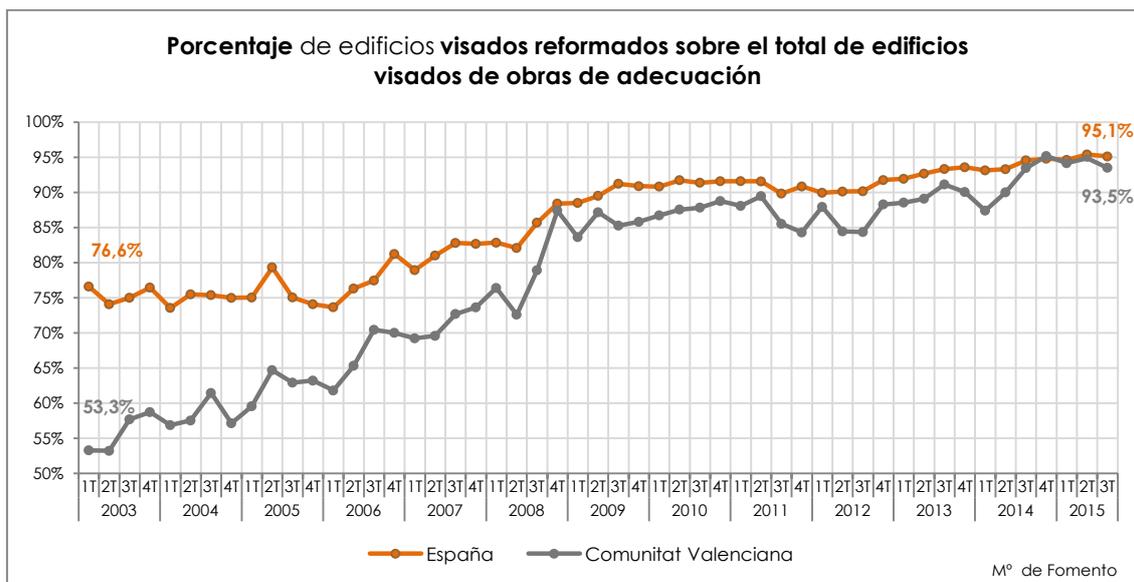
En el **último dato disponible**, en **España** se ha registrado una variación anual del **18,1%** respecto el mismo trimestre de 2014. Por otra parte, en la **Comunitat Valenciana** se ha registrado un crecimiento de **18,5%** en éste tipo de obras.



Diferenciando entre obras de ampliación y conjugando los resultados nacionales con los de la Comunitat Valenciana, se obtiene la serie desde 2003, en la que se observa como las obras de ampliación de edificios han venido cayendo tanto en territorio nacional como autonómico. Concretamente, desde el **segundo trimestre de 2005**, periodo en el que se registra el **valor máximo** según la serie analizada, las obras de ampliación de edificios pasan de **2.282 a 332 en el tercer trimestre de 2015 en España**. En la **Comunitat Valenciana** en el mismo periodo, los visados en obras de ampliación de edificios **han pasado de 432 a 40 en el último dato disponible**.



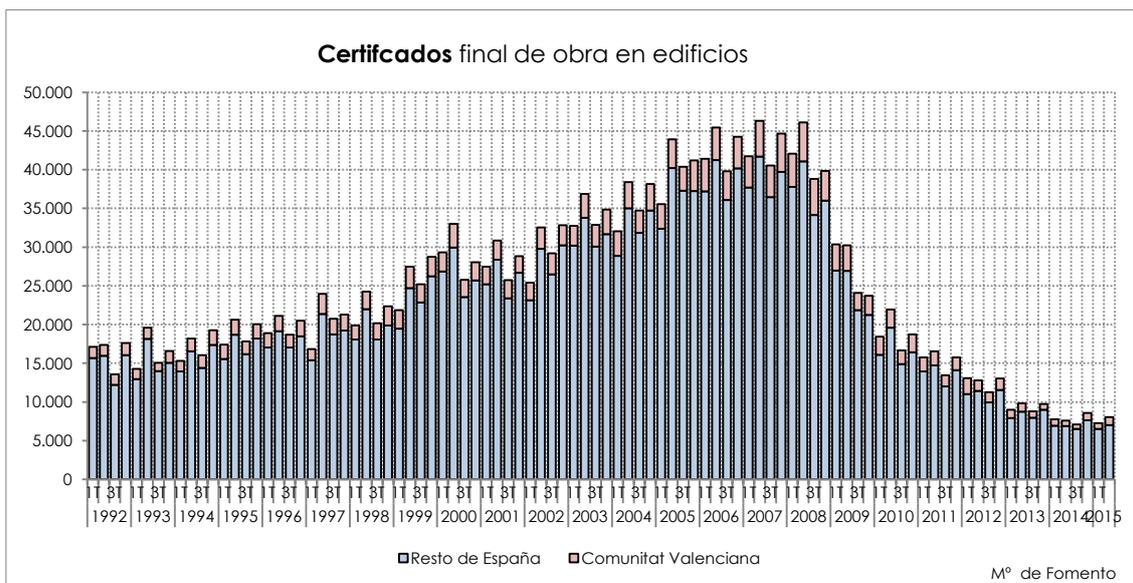
El número de edificios ampliados, según la estadística de visados en edificación, cae en general, en mayor medida en la Comunitat Valenciana que en España. Sin embargo, en el tercer trimestre de 2015 se invierten los resultados. En **España se registra un incremento interanual del 6,1%**, mientras que en la **Comunitat Valenciana es de un 17,6%**.



Dentro de las obras de adecuación, se observa como las **obras de rehabilitación y/o reforma han venido ganando protagonismo** de manera continuada desde el año 2003, **pasando en el transcurso de los últimos 12 años del 76,6% del total de obras de adecuación a representar el 95,1% en el tercer trimestre de 2015 para el caso nacional.** Por otro lado, en la **Comunitat Valenciana** el incremento del ratio es más considerable, pasando de registrar el **53,3% del total de obras de adecuación en el primer trimestre de 2003 a aproximadamente el 93,5 % en el tercer trimestre de 2015.**

3. 3. 4 Certificados final de obra. Edificios

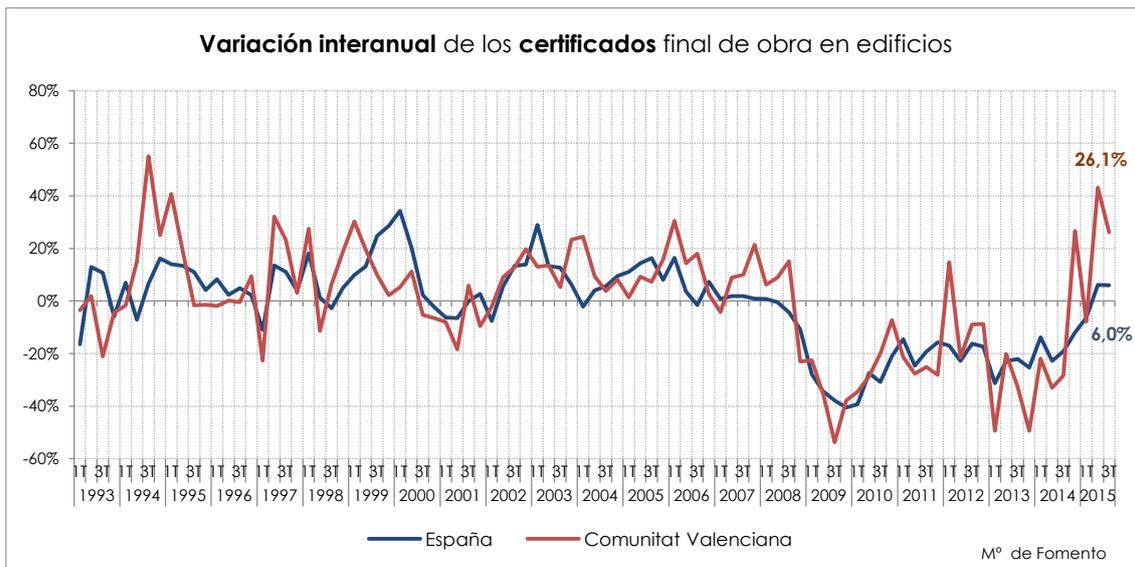
Los certificados de final de obra hacen referencia al documento publicado por un arquitecto técnico que indica que una propiedad cumple todas las especificaciones enumeradas en los planes y los modelos originales. Muchos de estos contratos especifican que el pago final debe ser satisfecho en la firma de dicho certificado. Por lo tanto, se tendrán en cuenta los certificados de final de obra como los edificios residenciales terminados de los visados de dirección de obra nueva expedidos por promotores privados.



Según la serie analizada, el número de certificados final de obra presenta una tendencia ascendente entre los años comprendidos entre 1992 y 2008. Es a partir de 2008 cuando se empieza a registrar el fuerte descenso de los certificados alcanzando en el **tercer trimestre de 2015**, en España, las **7.525 certificaciones sobre edificios destinados a viviendas**.

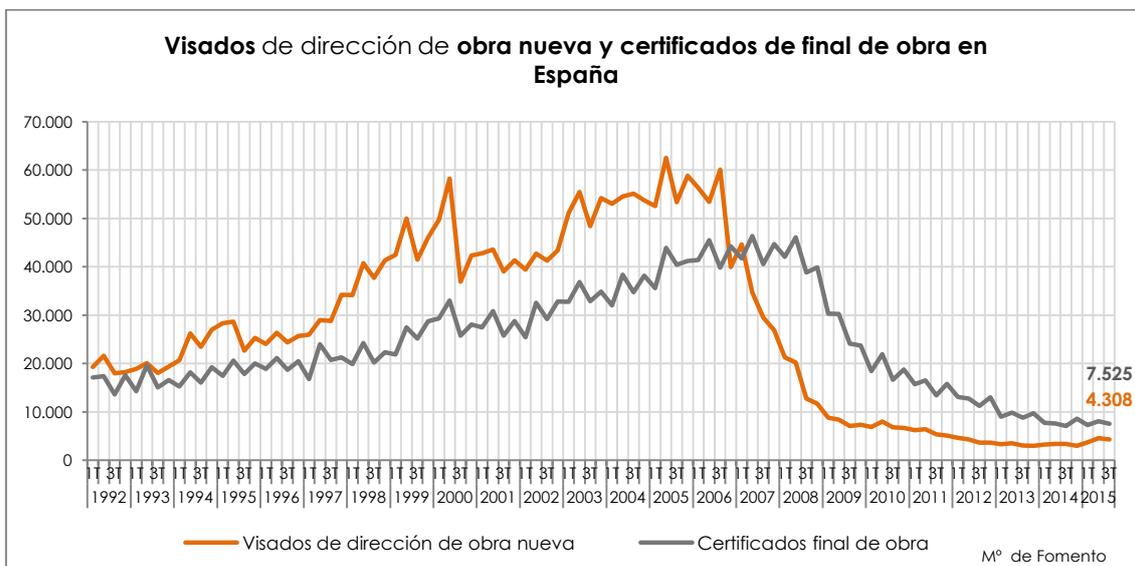
De éstas, **710 se han registrado en el territorio de la Comunitat Valenciana**, representando el **9,4%** del total nacional. **Respecto al trimestre anterior, se han registrado en el territorio nacional 534 certificados menos**, representando una caída de un **6,6%**.

Por otro lado, en la **Comunitat Valenciana se expiden 285 certificados de final de obra menos que el trimestre anterior**, disminuyendo en el último trimestre un **28,6%**. Destaca que los niveles de actividad sobre edificios residenciales se sitúan en la actualidad en niveles inferiores al año 1992 (primer dato disponible).



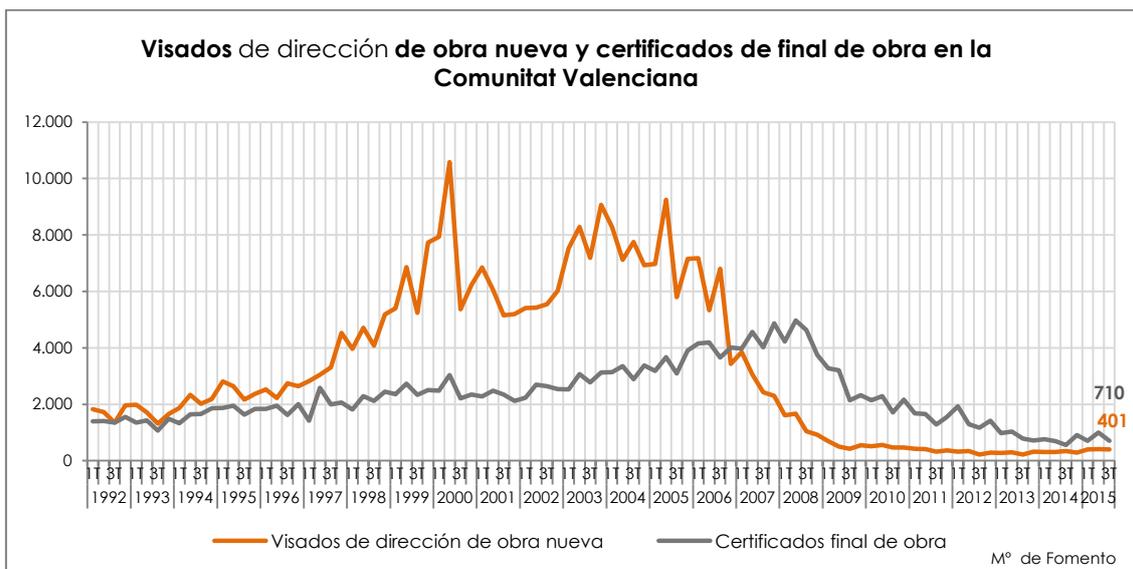
En cuanto a la **variación interanual**, se puede apreciar que en el **año 2015**, se inicia un repunte de los certificados final de obra en edificios, registrando las **primeras tasas positivas para ambos territorios**.

En el **tercer trimestre de 2015**, los **certificados final de obra** registran incrementos interanuales del **6%** para el caso nacional, y del **26,1%** para la Comunitat Valenciana.

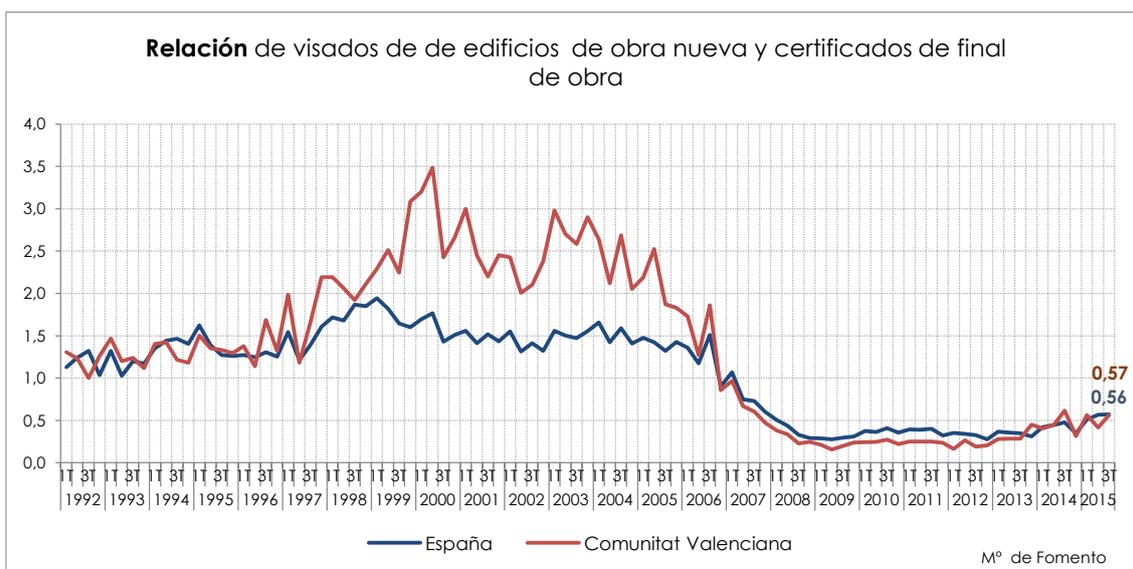


Se observa tanto en España como en la Comunitat Valenciana que desde 1997 los visados de dirección de obra nueva superan en gran medida los certificados final de obra, corroborando así el gran nivel de actividad alcanzado en la década 1997-2007, dónde se iniciaban más obras de las que se terminaban. A partir de 2007, el comportamiento de dichos indicadores se invierte provocando un intenso descenso.

En el **tercer trimestre de 2015**, en **España** se han registrado un total de **7.525 certificados de fin de obra** y **4.308 visados de dirección de obra nueva**.



Para el caso de la **Comunitat Valenciana** esos valores son de **710 y 401** respectivamente.



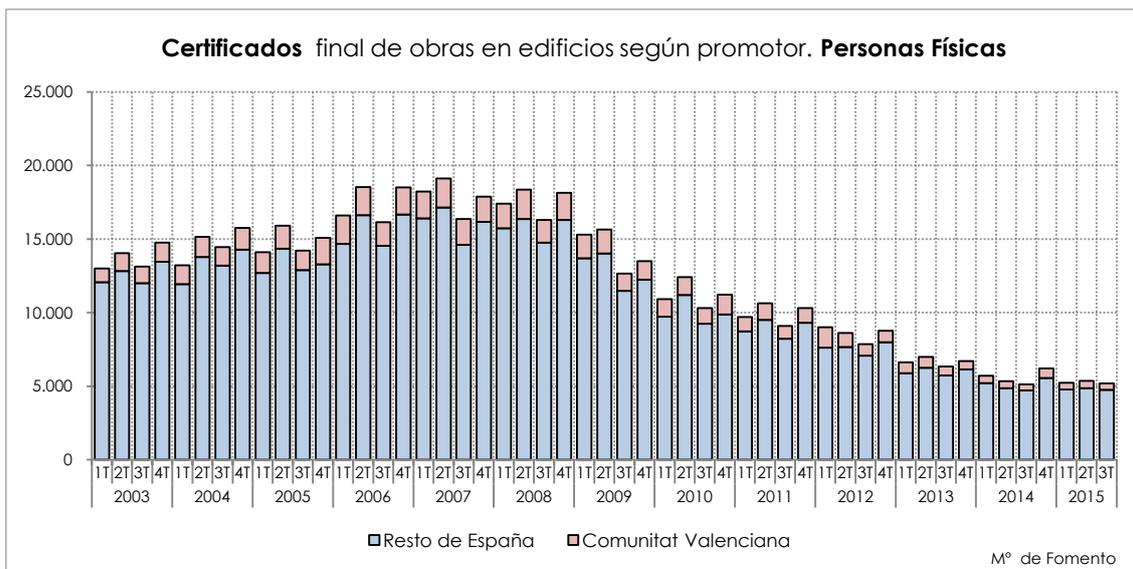
En relación al ratio de los visados de dirección de obra respecto a las certificaciones de final de obra, destaca que **durante la década, anteriormente señalada, el número de edificios residenciales iniciados son aproximadamente el triple que los certificados de final de obra**, siendo más acentuado en la Comunitat Valenciana que en la media del territorio nacional, dónde se registran ratios más estables.

Por otro lado, el ratio **ha pasado de valores en torno al 3, a en torno al 0,5 en la actualidad**. La contracción de la actividad en el sector, ha ocasionado que el ratio de la vuelta, situándose con **más edificios residenciales que se concluyen de los que se inician**.

Por otro lado, el nivel de actividad resulta aun insuficiente teniendo en cuenta que en los **años anteriores al año 1997 el ratio se situaba en torno al 1, frente al 0,56 registrado en España y al 0,57 en la Comunitat valenciana en el tercer trimestre de 2015**.

El Ministerio de Fomento define distintos promotores posibles. Entre ellos se encuentran las personas físicas y comunidades de propietarios, las sociedades mercantiles (aquellas entidades que, con independencia de su forma jurídica, producen bienes y servicios con finalidad lucrativa y pueden ser Sociedades Anónimas, Sociedades de responsabilidad limitada, sociedades colectivas, sociedades comanditarias), las cooperativas y otros promotores tales como asociaciones, organismos autónomos estatales o no, y asimilados y congregaciones e instituciones religiosas.

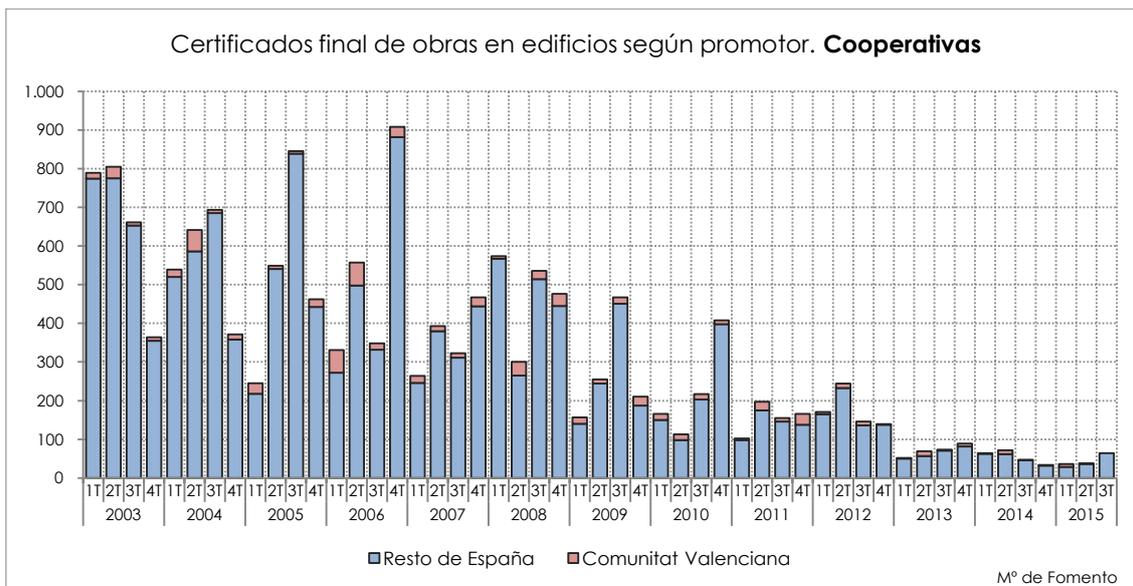
A continuación se presentan los certificados fin de obra en función a la clase de promotor.



En cuanto a los certificados expedidos por personas físicas y comunidades de propietarios, se observa cómo en los años anteriores al año 2008, año el cual se inicia la caída del número de certificados, no aumentan de manera significativa, sino que se mantienen en torno a 15.000 certificaciones finales de obra trimestrales. En el tercer trimestre de 2015, España anota un total de **5.197 edificios certificados, de los cuales el 8,3% corresponde a la Comunitat Valenciana**, lo que se corresponde con **432 edificios certificados**.



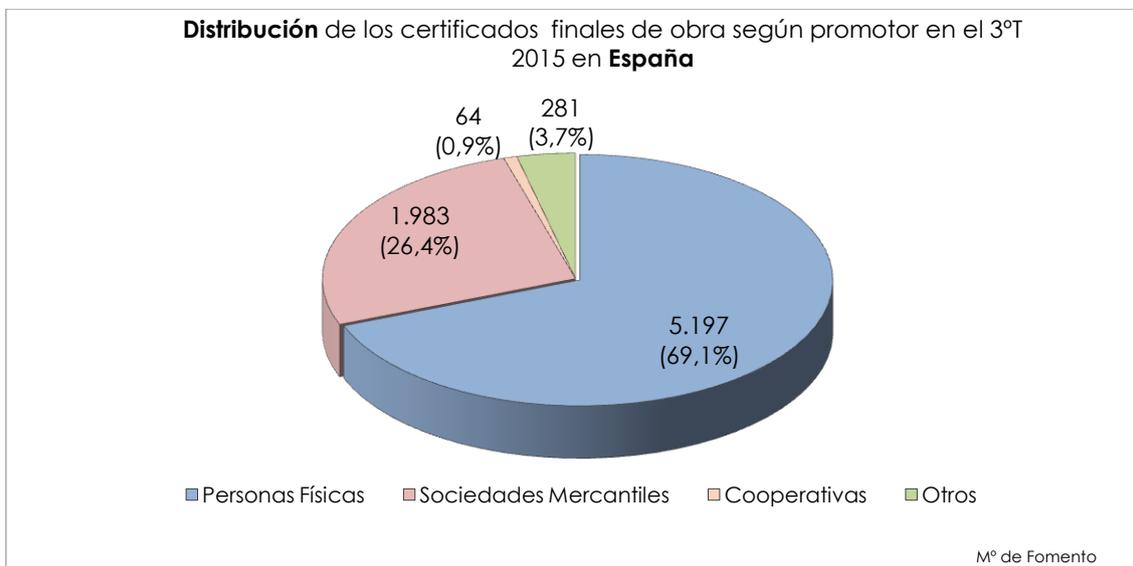
Los **certificados expedidos por las promotoras mercantiles**, son las que, en los años anteriores a 2008, tiran con más fuerza de los certificados finales de obra, hasta situarse en el tercer trimestre de 2008, con un total nacional de certificaciones de 27.276, mientras que las de la Comunitat Valenciana, que representaban el 10,7% de las nacionales, alcanzaban las 2.920 certificaciones. Por otro lado, en el **tercer trimestre de 2015, el total nacional es un 78,3% menor a las registradas en 2008**. En **España, el total de certificaciones es de 1.983**, mientras que en la **Comunitat Valenciana** éstas representan el 13,4% del total nacional, alcanzando las **265 certificaciones**.



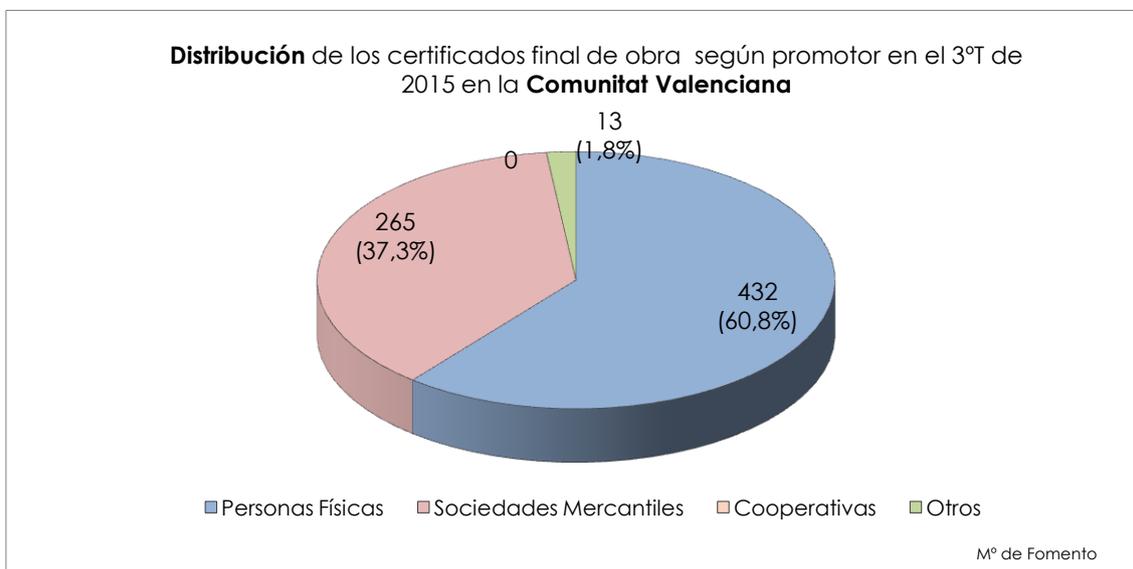
Los **certificados de final de obra satisfechos por las cooperativas** son las que menos se han reducido desde el 2008, aun así son las que menor nivel de certificados alcanzan. Cómo se observa, la Comunitat Valenciana, exceptuando periodos concretos, no tiene un peso sustancial sobre las nacionales.

En el **tercer trimestre de 2015** las cooperativas han **expedido 64 certificados de final de obra sobre edificios en España**, la **Comunitat Valenciana** no se registraron ningún certificado final de obra.

Atendiendo a la **distribución de los certificados de final de obra en edificios según clase del promotor**, se puede observar que en **España** en el **tercer trimestre de 2015**, el **69,1%** de las certificaciones totales son realizadas por personas físicas, le sigue **las sociedades mercantiles (26,4 %)**, **otras promotoras (3,7%)** y por último las **cooperativas con el 0,9% del total de certificados**.



En la **Comunitat Valenciana**, el **60,8% de los certificados finales de obra** provienen de **personas físicas**, le sigue las **sociedad mercantiles (37,3%)**, las **otras promotoras con un 1,8%** y por último las **cooperativas no presentan en este trimestre ningún certificado final de obra**.



3. 4 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- El número de viviendas totales iniciadas en España en el cuarto trimestre de 2014 (último dato disponible) fue de 8.360 viviendas, un 9,4% inferior que hace exactamente un año. En cambio, el total de viviendas terminadas en el tercer trimestre de 2015 es de 12.239 viviendas, lo que representa una variación anual de un 20,9%.
- En la Comunitat Valenciana se iniciaron en el cuarto trimestre de 2014 un total de 1.563 viviendas y en el tercer trimestre de 2015 se terminaron 1.260. Las viviendas iniciadas han registrado una variación de un 63,3% con respecto al cuarto trimestre de 2013 y las viviendas terminadas un 231,6% con respecto al tercer trimestre de 2014.
- Con respecto a las viviendas visadas de obra nueva y a las licencias municipales de obra nueva, en España se han registrado en el tercer trimestre de 2015 un total de 12.359 viviendas visadas y en el segundo trimestre de 2015 (último dato disponible) un total de 8.633 licencias municipales. Las variaciones anuales de dichos indicadores han sido de 30,2% y de -34 % respectivamente.
- Para el caso de la Comunitat Valenciana se anotan un total de 1.239 viviendas visadas y 1.472 licencias municipales con variaciones anuales de un 54,5% y 51,8% respectivamente.
- Atendiendo al número de edificios visados de obra nueva, en España se registran en el tercer trimestre de 2015 un total de 4.308 edificios de los cuales 401 corresponden a la Comunitat Valenciana. Lo que ha generado una variación con respecto al tercer trimestre de 2014 de un 26,9% para el caso nacional y de un 16,2% para el caso autonómico.
- España pasa de registrar 1,32 edificios visados de obra nueva por cada 1.000 habitantes en el segundo trimestre de 2003 a 0,09 edificios en el tercer trimestre de 2015. En la Comunitat Valenciana esos valores son de 1,91 y 0,08 edificios por cada 1.000 habitantes.
- En España, del total de edificios de obra nueva el 88% corresponde a edificios unifamiliares y el 12% restante a edificios en bloque. En la Comunitat, el 81,8% corresponde a unifamiliares y el 18,3% a en bloque.
- En España en el tercer trimestre de 2015 se anotan un total de 6.746 edificios visados por obras de adecuación, de éstos 616 corresponden a la Comunitat Valenciana. Con respecto al mismo trimestre del año anterior se dispone de una variación de un 17,4% para España y de un 18,5% para la Comunitat Valenciana.
- Con respecto a los certificados final de obra, en España en el tercer trimestre de 2015 se certifican un total de 7.525 edificios de los cuales 710 corresponden a la Comunitat Valenciana. En este trimestre se registran variaciones anuales de un 6% para España y de un 26,1% para la Comunitat Valencianas.
- Según la clase de promotor, en España en el tercer trimestre de 2015, de los 7.525 certificados, el 69,1% corresponde a personas físicas y comunidades de propietarios, el

26,4% a sociedades mercantiles, el 3,7% a otros promotores y el 0,9% a cooperativas. En la Comunitat Valenciana, de los 710 edificios certificados de final de obra, el 60,8% corresponde a personas físicas y comunidades de propietarios, el 37,3% a sociedades mercantiles, el 1,8% a otros promotores y el 0% a cooperativas.

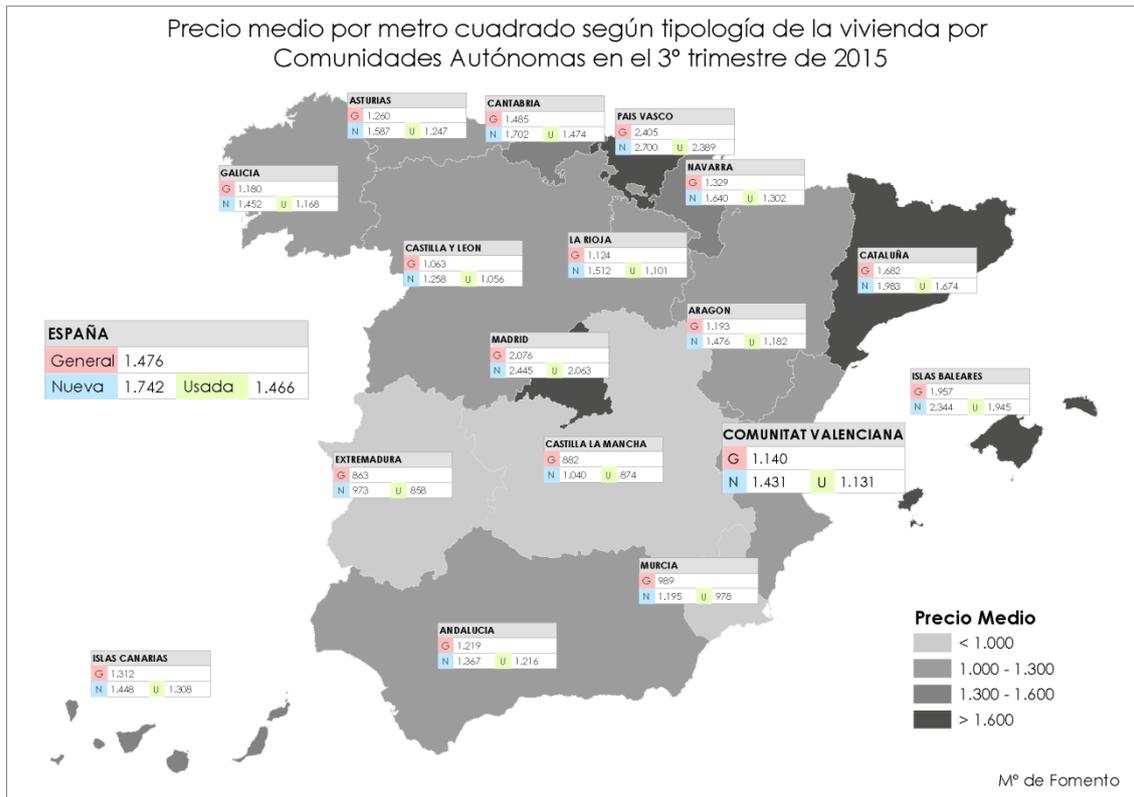
PROVINCIAS

- Por provincias, en Alicante se han anotado un total de 928 viviendas iniciadas y 780 viviendas terminadas, en Castellón 46 iniciadas y 128 terminadas y, por último, en la provincia de Valencia se han registrado 589 viviendas iniciadas y 352 viviendas terminadas.
- Las variaciones anuales registradas en las provincias de la Comunitat Valenciana han sido: en la provincia de Alicante las viviendas iniciadas aumentan un 55,2%, mientras que las terminadas un 326,2%. La provincia de Castellón registra descensos en el número de viviendas totales iniciadas de un 48,3% frente al aumento que presentan las viviendas totales terminadas de un 32%. Por último, en la provincia de Valencia se registran aumentos en las viviendas iniciadas de un 118,1%, y de un 252% en las viviendas terminadas.

4. Precios de la vivienda

Este apartado presenta la estadística de precios de la vivienda con el principal objetivo de estimar el precio de ésta en el mercado inmobiliario.

Los mapas que se presentan a continuación reflejan el precio por metro cuadrado de la vivienda libre según su ámbito territorial.



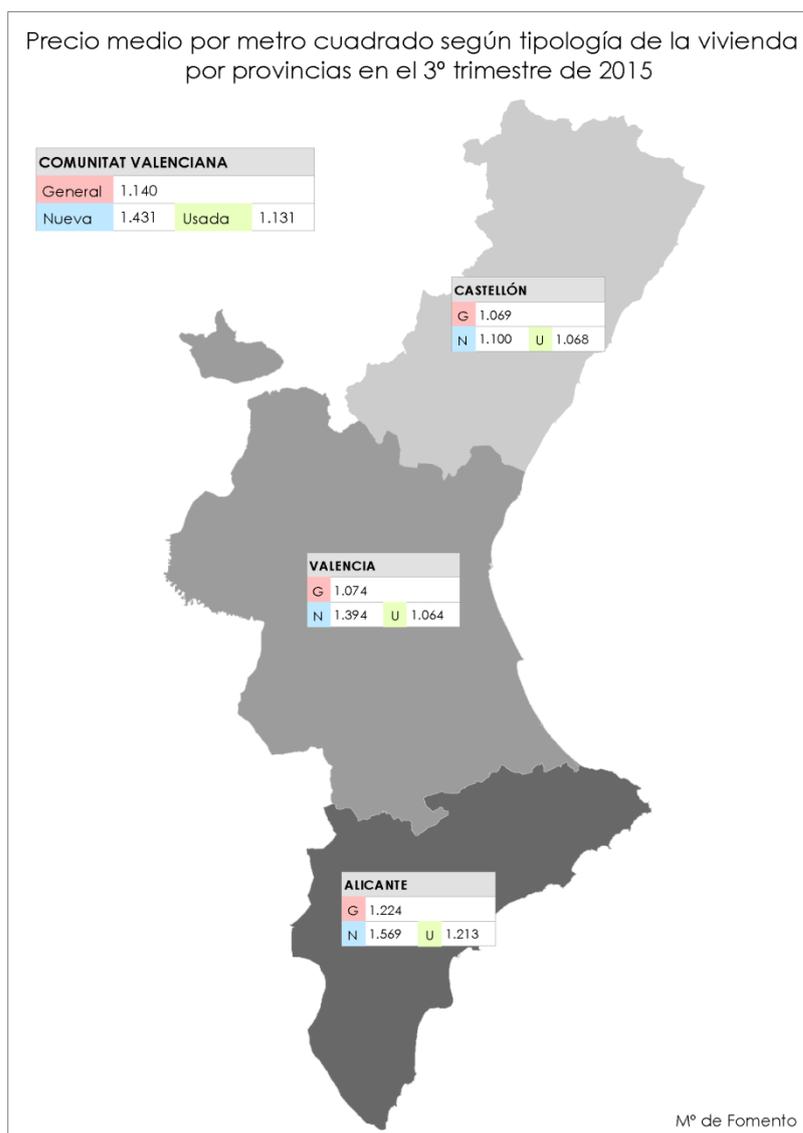
En el tercer trimestre de 2015, en **España**, el precio medio por metro cuadrado de la vivienda **nueva** se sitúa en **1.741,9 euros** y el de la vivienda **usada** en **1.465,9 euros**.

Las comunidades autónomas con mayor precio medio por metro cuadrado de la vivienda nueva durante el tercer trimestre de 2015 han sido el País Vasco (2.700,1 euros), Madrid (2.444,6 euros) y las Islas Baleares (2.343,8 euros).

Por el contrario, Extremadura (973 euros), Castilla la Mancha (1.040,1 euros) y Murcia (1.195,3 euros) son las comunidades que menor precio por metro cuadrado de la vivienda nueva presentan durante el tercer trimestre de 2015.

Con respecto a la vivienda usada, las comunidades autónomas donde el precio medio por metro cuadrado es **más elevado** son el País Vasco que anota un precio de 2.389,5 euros, seguida de **Madrid** con 2.063,1 euros y de las **Islas Baleares** con 1.944,9 euros.

Por el contrario, las de precio por metro cuadrado **más bajo**, son **Extremadura** con 858,4 euros, **Castilla la Mancha** con 874,3 euros y **Murcia** con 978,3 euros.



La Comunitat Valenciana se sitúa por debajo de la media nacional.

El precio por metro cuadrado de la vivienda **nueva** se encuentra en **1.431,3 euros** mientras que el de la **usada** es de **1.131,2 euros**.

Atendiendo a las provincias, **Alicante** es la que presenta un **precio por metro cuadrado de vivienda nueva más elevado** que el resto de provincias, siendo su valor en el tercer trimestre de 2015 de **1.569 euros**. En cambio, en Valencia es de **1.394,4 euros** y en Castellón de **1.100,2 euros** el metro cuadrado.

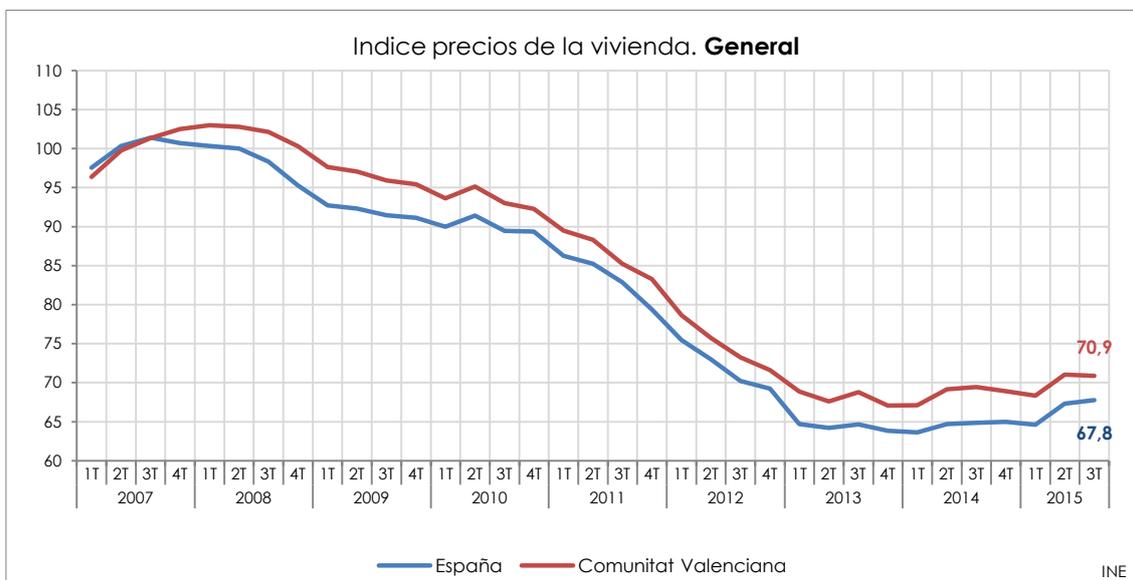
En cuanto al precio por metro cuadrado de la vivienda **usada**, **Alicante sigue siendo la provincia con precios más elevados** siendo su valor de 1.213,2 euros seguida de Castellón (1.068,3 euros) y de Valencia (1.064,1).

4.1 Índice de precios de la vivienda

En este apartado se muestra la evolución de los precios de compraventa de viviendas libres desde el año 2007, con datos procedentes del Instituto Nacional de Estadística.

El Instituto Nacional de Estadística publica con periodicidad trimestral, el Índice de Precios de la Vivienda¹ (IPV) realizado en base a los datos que proporciona el Consejo General del Notariado, de donde se obtienen los **precios de escrituración**² (sin impuestos) de viviendas libres, así como las ponderaciones que se asignan a cada conjunto de viviendas con características comunes.

La estadística diferencia entre vivienda nueva y de segunda mano. La vivienda nueva es aquella que es objeto de la primera transmisión en la escritura, normalmente realizada por el promotor. La de segunda mano es pues, objeto de segunda y sucesivas transmisiones. Por último, señalar que la estadística incluye todo tipo de viviendas, tanto nuevas como de segunda mano, viviendas en bloque o unifamiliares



Según la serie analizada, el Índice de Precios de la Vivienda desciende en gran medida en los años comprendidos entre 2008 y 2012. A partir de 2013 se da comienzo a una etapa caracterizada por la estabilidad del precio de la vivienda tal y como muestra el gráfico. El año 2015 puede considerarse como el año de cambio de tendencia, dejando atrás un largo periodo de reducción de precios, en el que se llegaron a acumular tasas interanuales de incluso dos dígitos en el año 2012 y principios de 2013.

El IPV, en el tercer trimestre de 2015, alcanza en España el 67,8 y en la Comunitat el 70,9.

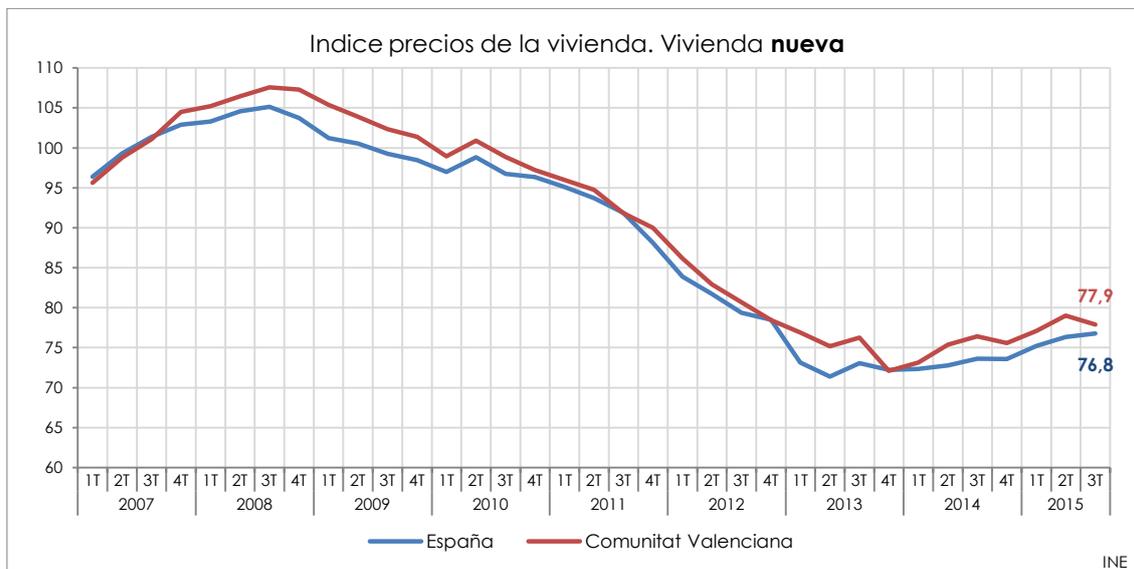
La **variación anual** del índice se sitúa en **el 4,5% para el caso nacional y en 2,1% para ña Comunitat Valenciana.**

¹ Índice Laspeyres encadenado. Además se realiza un ajuste en los precios para eliminar los cambios en la composición y calidad de las viviendas transmitidas entre un periodo y otro.

² Son aquellos que aparecen en la escritura pública de la vivienda. La escritura es un título público de propiedad, firmado y ratificado por un notario, que se inscribe en el Registro de la Propiedad.

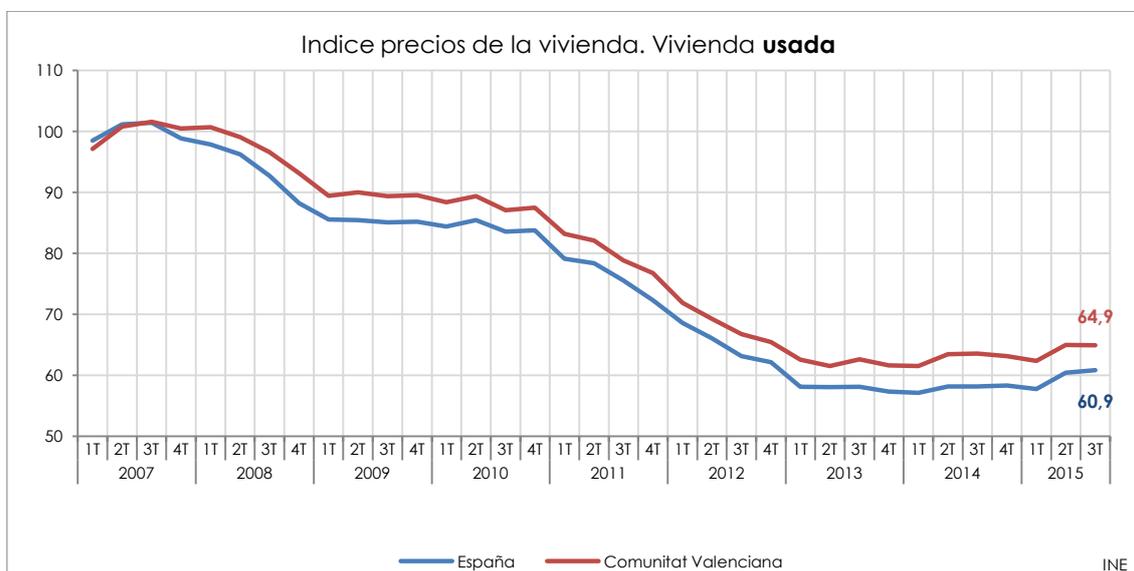
³ Variación registrada del trimestre considerado en referencia al trimestre anterior.

Diferenciando por **tipo de vivienda**, se dispone de la siguiente información.



En referencia al índice de precios de la **vivienda nueva** en el tercer trimestre de 2015, se sitúa **en el 76,8 para el caso nacional y en el 77,9 en el valenciano**. El indicador sigue una tendencia positiva desde el primer trimestre de 2014.

La **tasa anual** de los precios de la vivienda nueva se sitúa en el **4,3% en el ámbito nacional y en 1,9% en la Comunitat**.



Analizando los datos de la vivienda de **segunda mano**, el índice alcanza **el 60,9 en España y el 64,9 en la Comunitat Valenciana**.

La **tasa interanual** anota incrementos de los precios del **4,5% y el 2,1%, respectivamente**.

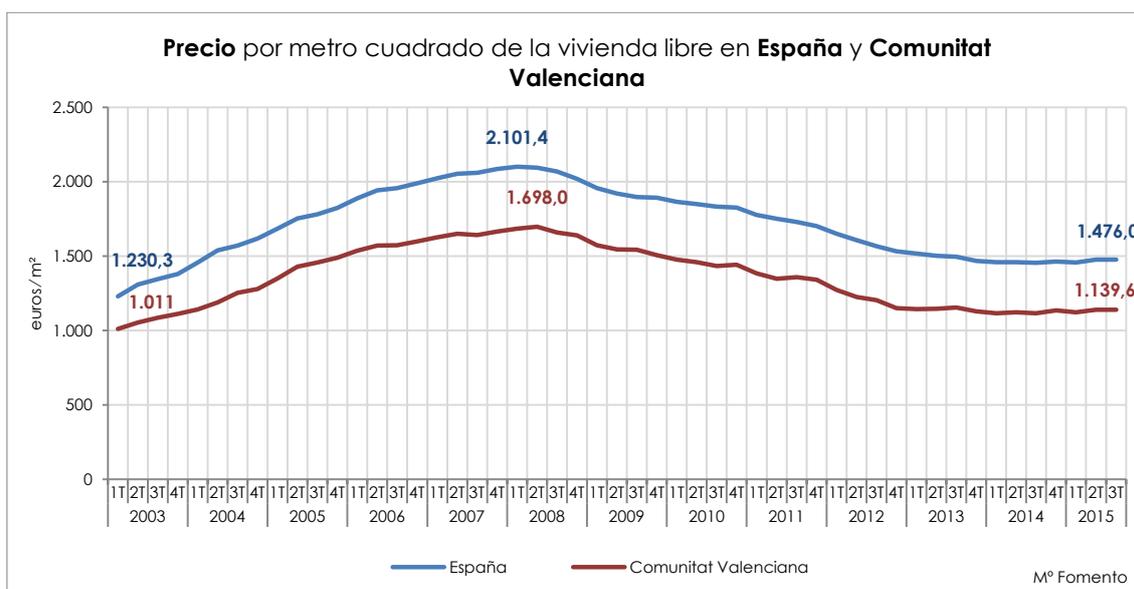
4. 2 Precios de la vivienda libre

España y Comunitat Valenciana

En este apartado se recoge la estadística que publica trimestralmente el Ministerio de Fomento con datos obtenidos de las distintas sociedades de tasación colaboradoras. Dicha estadística permite observar la evolución en el tiempo de los precios medios del metro cuadrado construido.

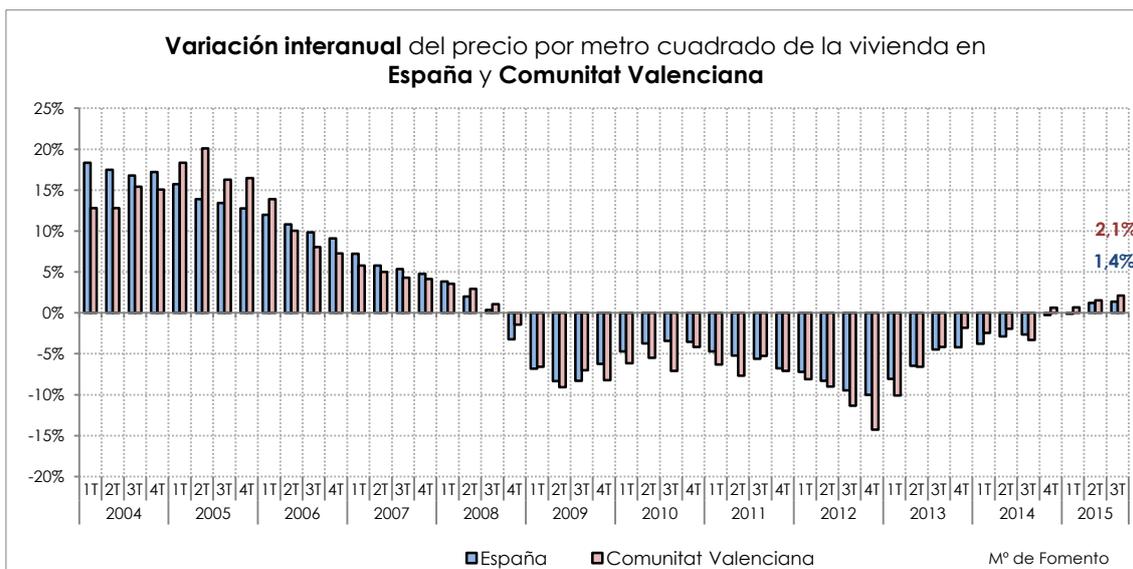
Se entiende por **viviendas libres** todas aquellas que no se encuentran sujetas a ningún régimen de protección pública y pueden ser transmitidas sin restricción entre partes. En cambio, las viviendas de protección oficial o **viviendas protegidas** son aquellas que cumplen los requisitos establecidos de acuerdo a la normativa estatal y autonómica de los planes de vivienda, para favorecer el acceso de los ciudadanos a ésta.

El siguiente gráfico registra la evolución del precio medio por metro cuadrado de la vivienda libre en España y Comunitat Valenciana. El precio de la vivienda **protegida** se mantiene estable en el tiempo en torno a los **1.100 euros** el metro cuadrado en **España** y **1.085 euros** en la **Comunitat Valenciana**, por ello no se incorpora en el gráfico.



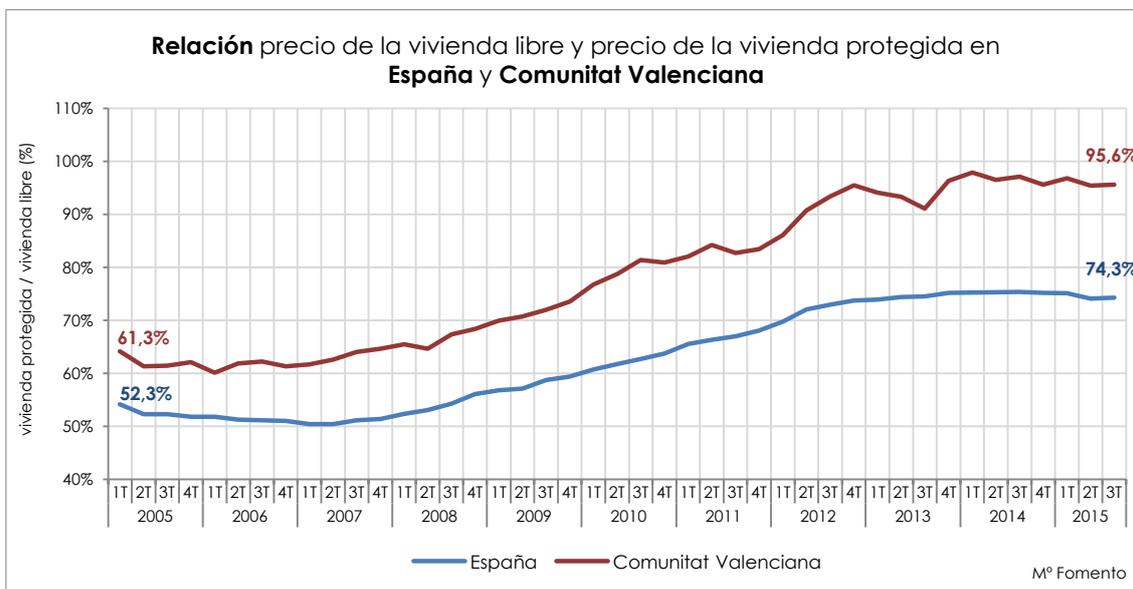
En los últimos tres trimestres el precio por metro cuadrado tanto en España como en la Comunitat Valenciana, comienza a aumentar ligeramente.

En el tercer trimestre de 2015, el precio medio de la vivienda **en España** se situó en **1.476 euros** por metro cuadrado, mientras que en la **Comunitat Valenciana** alcanza los **1.139,6 euros**.



El resultado interanual en el tercer trimestre de 2015 apunta **crecimientos del 1,4% y 2,1%** respectivamente. Con referencia al **trimestre anterior**, las variaciones son negativas, del **-0,1% en España** y del **-0,03% en la Comunitat**.

Por su parte, el **ajuste acumulado** desde los precios máximos³(2008) es del **29,8%** en la media nacional y del **32,4%** en la Comunitat Valenciana.



En cuanto a la relación del precio de la vivienda protegida y de la vivienda libre, destaca que los valores mínimos de la serie analizada se dan en el año 2005 y que desde entonces, dicha relación no ha dejado de aumentar como consecuencia, en primer lugar de la caída brusca del nivel de precios de la vivienda libre y, en segundo, por la estabilidad que presentan los precios de la vivienda protegida, determinados en gran medida por los poderes políticos.

³ El precio máximo de la vivienda en España se alcanza en el primer trimestre de 2008, en la Comunitat Valenciana en el segundo trimestre. Según los datos de Ministerio de Fomento.

En el año **2005**, en **España**, el precio de **la vivienda protegida alcanzaba el 52,3% del precio de la vivienda libre**, mientras que en la **Comunitat** era de **61,3%**.

En el **tercer trimestre de 2015**, dichos valores se encuentran en el **74,3%** y el **95,6%**, respectivamente.

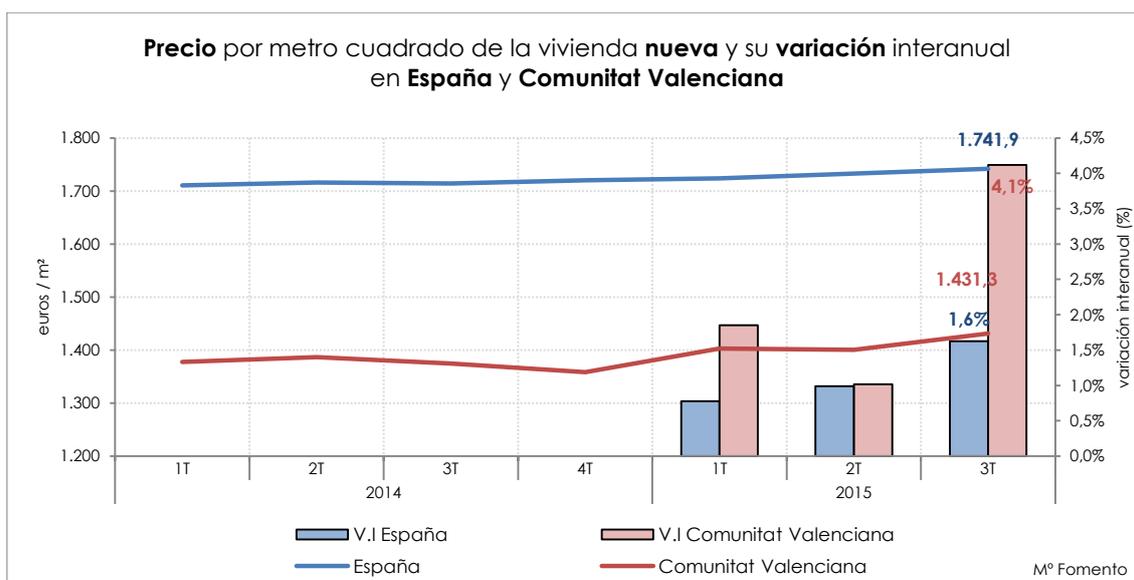
En la Comunitat Valenciana los precios de la vivienda protegida se aproximan más a los de la vivienda libre, que la media nacional siendo la diferencia entre ellos de tan sólo 49,9 euros. En cambio en España, esa diferencia es de 379,5 euros.

4. 3 Precios de la vivienda libre nueva y usada

Debido a la fuerte disminución de construcción de viviendas en los últimos años, el Ministerio de Fomento ha realizado un cambio metodológico en la serie de los precios de vivienda libre nueva y usada, ya que resultaba materialmente imposible continuar con la división existente. De esta manera, considera **vivienda libre nueva** cuando la vivienda tiene **hasta cinco años de antigüedad y vivienda libre usada** cuando la vivienda tiene **más de cinco años de antigüedad**. Sólo ha sido publicado todo el año 2014 y el primer y segundo trimestre de 2015, ya que posteriormente se llevará esta serie hacia atrás en el tiempo. La antigua metodología consideraba a la vivienda libre nueva como la vivienda con dos o menos años de antigüedad y vivienda libre usada como la vivienda con más de dos años de antigüedad.

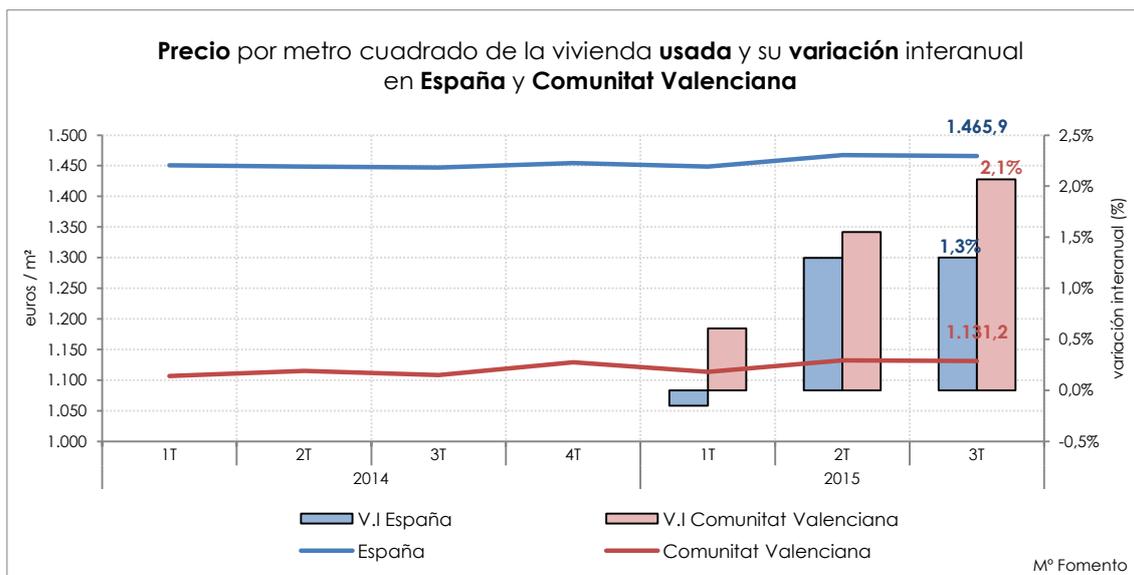
En los siguientes gráficos se muestra el precio por metro cuadrado de las viviendas nuevas y de las usadas con la nueva metodología en España y Comunitat Valenciana, así como en las provincias.

España y Comunitat Valenciana



El precio por metro cuadrado de la **vivienda nueva** se situó en **1.741,9 euros** en el tercer trimestre de 2015. **En la Comunitat**, el precio alcanza los **1.431,3 euros**.

España registra un **incremento anual del 1,6%**, mientras que en la **Comunitat Valenciana es de 4,1%**. Por su parte, la variación **trimestral** anota un aumento **del 0,5%** y del **2,2%** respectivamente.



El valor medio tasado de la vivienda de **segunda mano** en **España** se situó en los **1.465,9 euros por metro cuadrado**, mientras que la **Comunitat** alcanza los **1.131,2 euros**.

La **variación anual** en **España** registra un aumento del **1,3%**, frente al **2,1%** que registra la **Comunitat Valenciana**. Con respecto al **trimestre anterior** la variación presenta disminuciones del 0,1% para ambos territorios

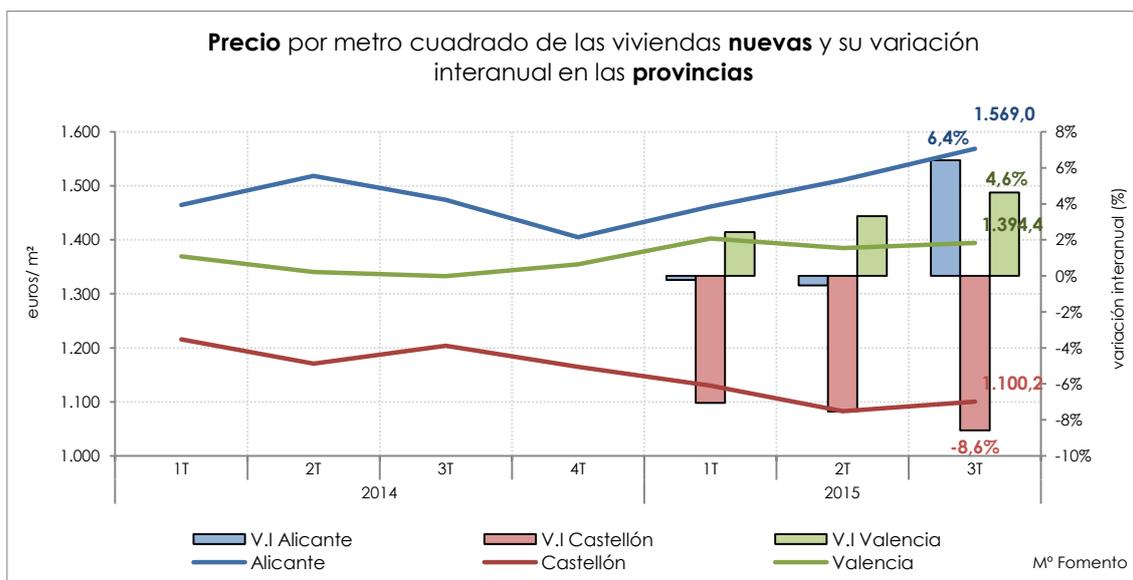
En las siguientes tablas se refleja los precios por metro cuadrado de la vivienda libre nueva así como los de la vivienda libre usada, junto con sus tasas de variación trimestrales y la diferencia de precios con la nueva metodología.

		ESPAÑA					
		Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m ²	€/m ²	%	%	%	€/m ²
2014	1T	1710,5	1450,7			17,9%	259,8
	2T	1715,9	1448,7	0,3%	-0,1%	18,4%	267,2
	3T	1714	1445,1	-0,1%	-0,2%	18,6%	268,9
	4T	1720,4	1454,4	0,4%	0,6%	18,3%	266
2015	1T	1.723,8	1448,5	0,2%	-0,4%	19,0%	275,3
	2T	1.732,9	1.467,5	0,5%	1,3%	18,1%	265,4
	3T	1.741,9	1.465,9	0,5%	-0,1%	18,8%	276

		COMUNITAT VALENCIANA					
		Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m ²	€/m ²	%	%	%	€/m ²
2014	1T	1.377,6	1.106,7			24,5%	270,9
	2T	1.386,4	1.114,9	0,6%	0,7%	24,4%	271,5
	3T	1.374,7	1.108,3	-0,8%	-0,6%	24,0%	266,4
	4T	1.358,6	1.128,9	-1,2%	1,9%	20,3%	229,7
2015	1T	1.403,1	1.113,4	3,3%	-1,4%	26,0%	289,7
	2T	1.400,5	1.132,2	-0,2%	1,7%	23,7%	268,3
	3T	1431,3	1131,2	2,2%	-0,1%	26,5%	300,1

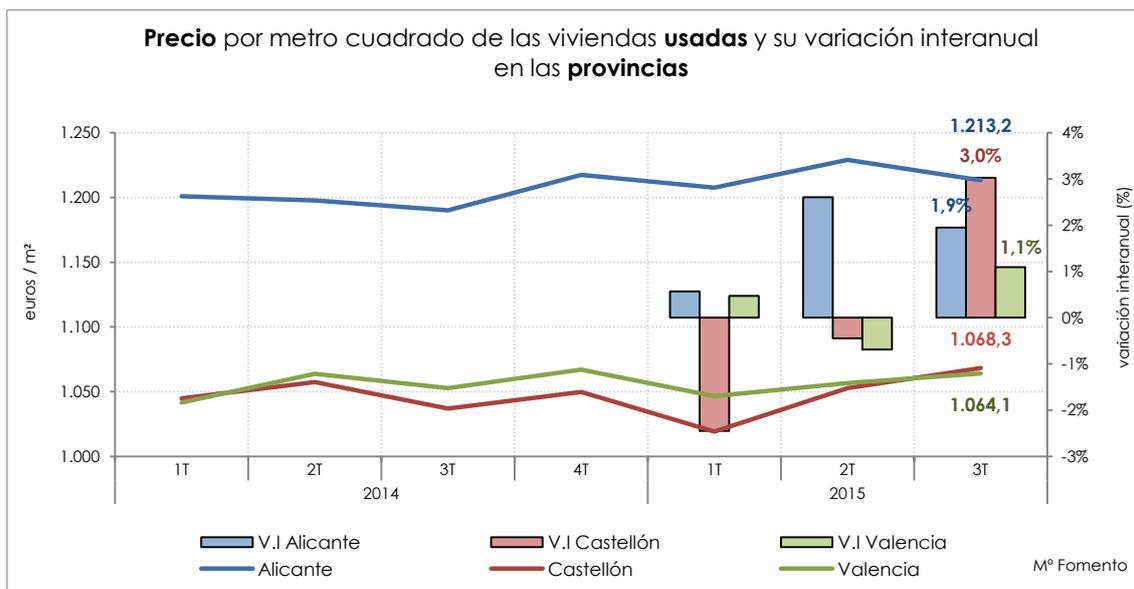
Provincias

Territorializando la Comunitat Valenciana por provincias se dispone de la siguiente información.



En **Alicante**, provincia donde los precios son generalmente más elevados, el precio por metro cuadrado de la vivienda **nueva** se sitúa en los **1.569** euros en el tercer trimestre de 2015. En cambio en **Valencia** y **Castellón** el precio es de **1.394,4** y **1.100,2** euros respectivamente.

En cuanto a la variación experimentada con respecto al tercer trimestre de 2014, **Castellón** es la provincia que por tercer trimestre consecutivo, más ha disminuido el precio de la vivienda por metro cuadrado, un **-8,6%**. Sin embargo, **Alicante** y **Valencia** incrementan sus precios en un **6,4%** y **4,6%** respectivamente.



Para el caso de la vivienda de **segunda mano**, **Alicante** continúa siendo la provincia donde, con carácter general, el precio por metro cuadrado de las viviendas es más elevado. En el tercer trimestre de 2015, se registra un valor de **1.213,2 euros el metro cuadrado**, con respecto al mismo trimestre del año anterior, ha **aumentado un 1,9%**.

Valencia y **Castellón** también presentan aumentos anuales, del **1,1%** y **3%** respectivamente. **Valencia** anota un valor de **1.064,1 euros** por metro cuadrado mientras que en **Castellón** ese valor es de **1.068,3**.

En las siguientes tablas se refleja los precios por metro cuadrado de la vivienda libre nueva así como los de la vivienda libre usada, junto con sus tasas de variación trimestrales y la diferencia de precios con la nueva metodología.

		ALICANTE					
		Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m ²	€/m ²	%	%	%	€/m ²
2014	1T	1.464,9	1.200,9			22,0%	264,0
	2T	1.518,7	1.197,8	3,7%	-0,3%	26,8%	320,9
	3T	1.474,3	1.190,0	-2,9%	-0,7%	23,9%	284,3
	4T	1.404,8	1.217,5	-4,7%	2,3%	15,4%	187,3
2015	1T	1.461,6	1.207,7	4,0%	-0,8%	21,0%	253,9
	2T	1.510,7	1.229,0	3,4%	1,8%	22,9%	281,7
	3T	1.569,0	1.213,2	3,9%	-1,3%	29,3%	355,8

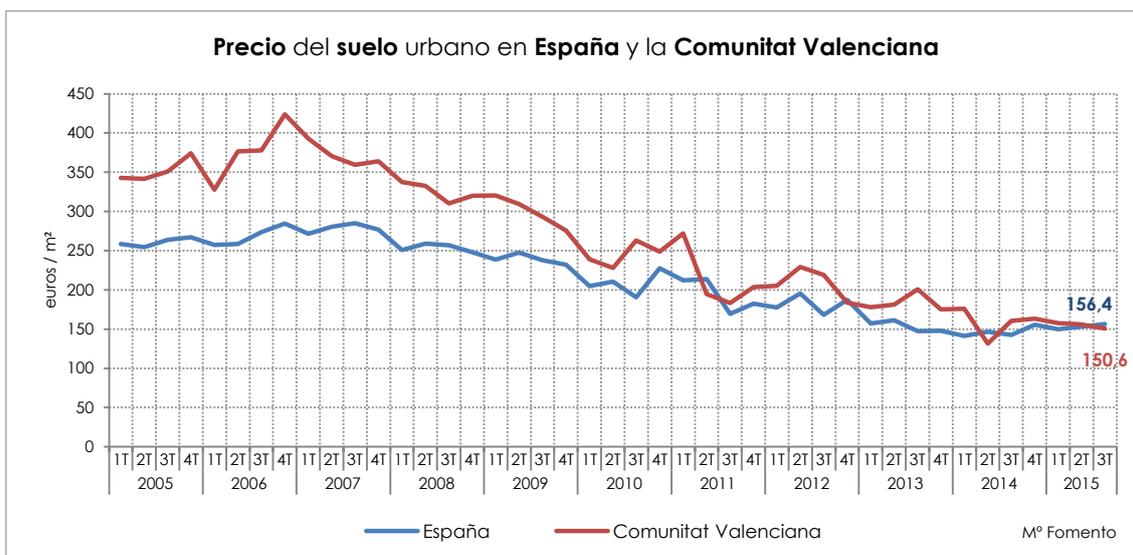
		CASTELLÓN					
		Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m ²	€/m ²	%	%	%	€/m ²
2014	1T	1.215,7	1.044,7			16,4%	171,0
	2T	1.170,9	1.057,5	-3,7%	1,2%	10,7%	113,4
	3T	1.203,6	1.036,9	2,8%	-1,9%	16,1%	166,7
	4T	1.165,0	1.049,7	-3,2%	1,2%	11,0%	115,3
2015	1T	1.129,8	1.019,1	-3,0%	-2,9%	10,9%	110,7
	2T	1.082,7	1.052,8	-4,2%	3,3%	2,8%	29,9
	3T	1.100,2	1.068,3	1,6%	1,5%	3,0%	31,9

		VALENCIA					
		Vivienda nueva	Vivienda usada	T.V Nueva	T.V Usada	Diferencia N/U (%)	Diferencia N/U
		€/m ²	€/m ²	%	%	%	€/m ²
2014	1T	1.369,4	1.041,7			31,5%	327,7
	2T	1.340,5	1.063,9	-2,1%	2,1%	26,0%	276,6
	3T	1.332,7	1.052,6	-0,6%	-1,1%	26,6%	280,1
	4T	1.354,6	1.066,9	1,6%	1,4%	27,0%	287,7
2015	1T	1.402,6	1.046,6	3,5%	-1,9%	34,0%	356,0
	2T	1.385,0	1.056,6	-1,3%	1,0%	31,1%	328,4
	3T	1394,4	1064,1	0,7%	0,7%	31,0%	330,3

4. 4 Precio del suelo urbano

En este apartado, el principal objetivo es medir la evolución del precio del suelo urbano para España, Comunitat Valenciana y sus tres provincias. Entendiendo como suelo urbano a todo terreno que aún no ha sido objeto de edificación.

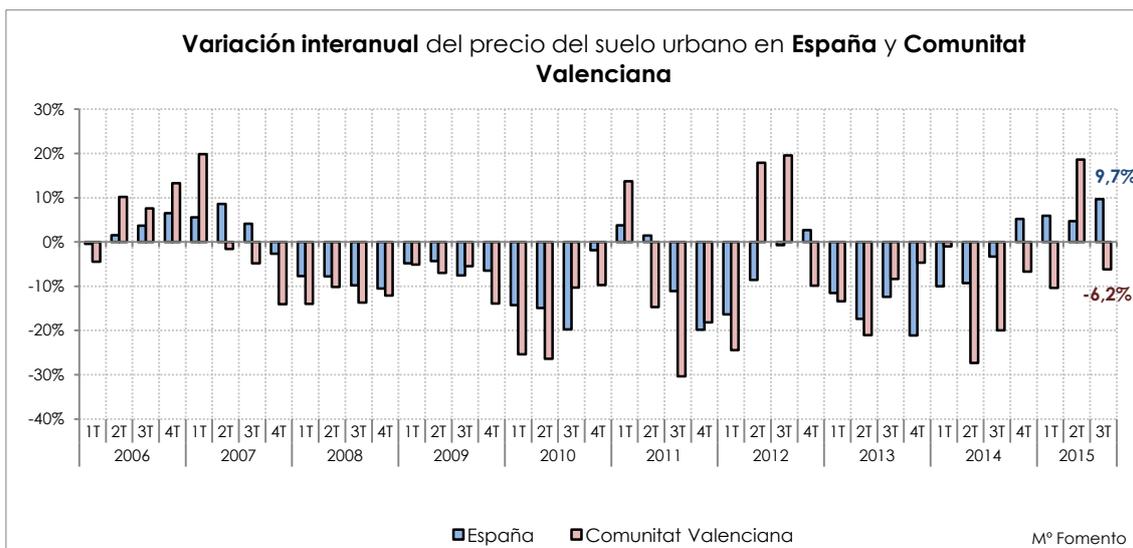
España y Comunitat Valenciana



El gráfico muestra el precio de los terrenos urbanos tanto en España como en la Comunitat Valenciana. Se destaca que la Comunitat se sitúa, en general, por encima de la media nacional salvo en el tercer trimestre de 2015 que se sitúa por debajo.

El precio medio del suelo ha encadenado descensos desde finales de 2006, registrando las caídas más intensas en el **segundo trimestre de 2014** para el caso de España con un valor de **131,58 euros** el metro cuadrado, y en el primer trimestre de 2014 para **la Comunitat Valenciana** con un precio de 141,5 euros.

En el **tercer trimestre de 2015**, en el precio medio de suelo urbano se sitúa en **156,4 euros** para el caso de **España** y **150,6** para la **Comunitat Valenciana**.



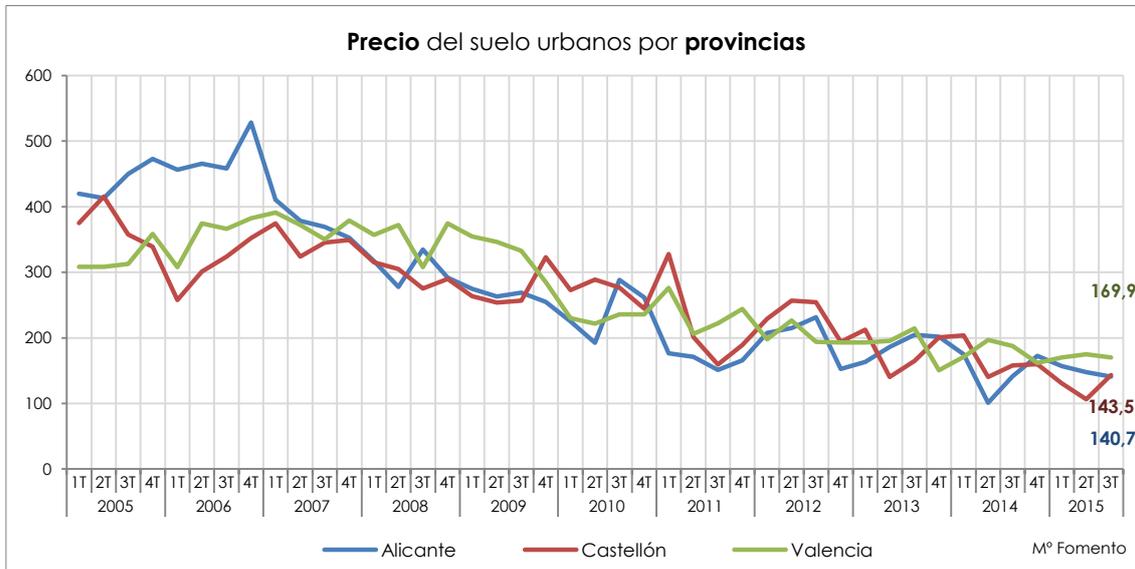
En cuanto a la variación interanual, tanto en España como en la Comunitat siguen en general un comportamiento muy similar. Las primeras tasas interanuales negativas aparecen en ambos territorios en el año 2007. A partir de ahí, las variaciones presentan una gran variabilidad, situándose en torno a valores negativos.

En el **tercer trimestre de 2015**, **España** presenta **incrementos** con respecto al mismo trimestre del período anterior de un **9,7%**. En cambio la **Comunitat Valenciana** presenta descensos anuales del **6,2%**. Las variaciones con respecto al trimestre anterior son, en el caso de España de un **2%** y en el caso de la Comunitat de un **-3,5%**

El precio del suelo urbano ha caído en mayor medida en la Comunitat Valenciana que en España.

El precio de los terrenos urbanos **acumula una contracción** desde principios de 2007 de un **42,4% en el caso nacional** y un **61,7% en la Comunitat Valenciana**. Es decir, el precio del suelo en **España** pasa de 271,8 euros el metro cuadrado a 156,4 y en la **Comunitat Valenciana** de **392,7 euros a 150,6 euros**.

Provincias

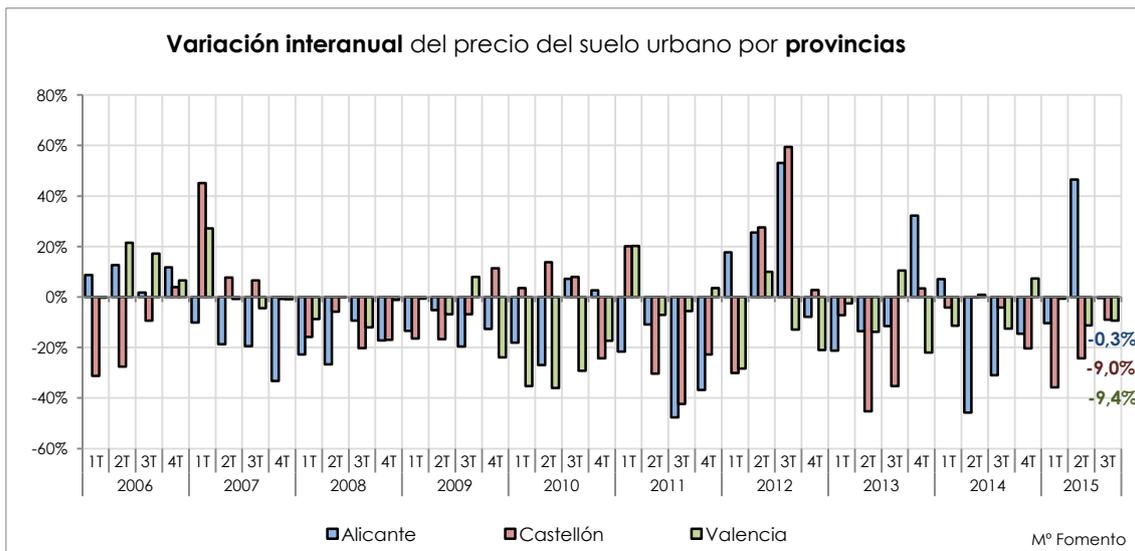


En las provincias de la Comunitat Valenciana, el precio del suelo urbano mantiene una tendencia descendente alcanzando en los últimos datos disponibles, el mínimo de la serie analizada.

En el **tercer trimestre de 2015**, **Valencia** continúa siendo por tercer trimestre consecutivo la provincia donde el **precio por metro cuadrado de suelo urbano es más elevado** que en el resto de provincias siendo su valor de **169,9 euros**.

En cambio, la provincia que **menor precio** presenta es **Alicante**, con **140,7 euros** el metro cuadrado.

Castellón presenta un precio de **143,5 euros** por metro cuadrado.



En cuanto a las variaciones interanuales provinciales en el tercer trimestre de 2015, las tres provincias presentan disminuciones con respecto al mismo trimestre del año anterior. Alicante registra una variación de un -0,3%, Castellón de un -9% y Valencia de un -9,4%.

Las variaciones en relación al trimestre anterior son, para Alicante y Castellón de un -4,8% y -2,9% , y para Valencia de un 34,8%.

Desde el primer trimestre de 2007 hasta el tercer trimestre de 2015, Alicante es la provincia que más ha reducido el precio del suelo urbano por metro cuadrado, siendo la variación de un -65,7%, pasando de un precio de 410,5 euros a 140,7 euros.

Castellón abarata su precio de 374,3 euros el metro cuadrado en 2007 a 143,5 euros en el tercer trimestre de 2015 provocando una **variación acumulada de -61,7%**.

Valencia pasa de tener un precio de 391,2 euros a 169,9 euros, lo que genera una **disminución acumulada de un 56,6%**.

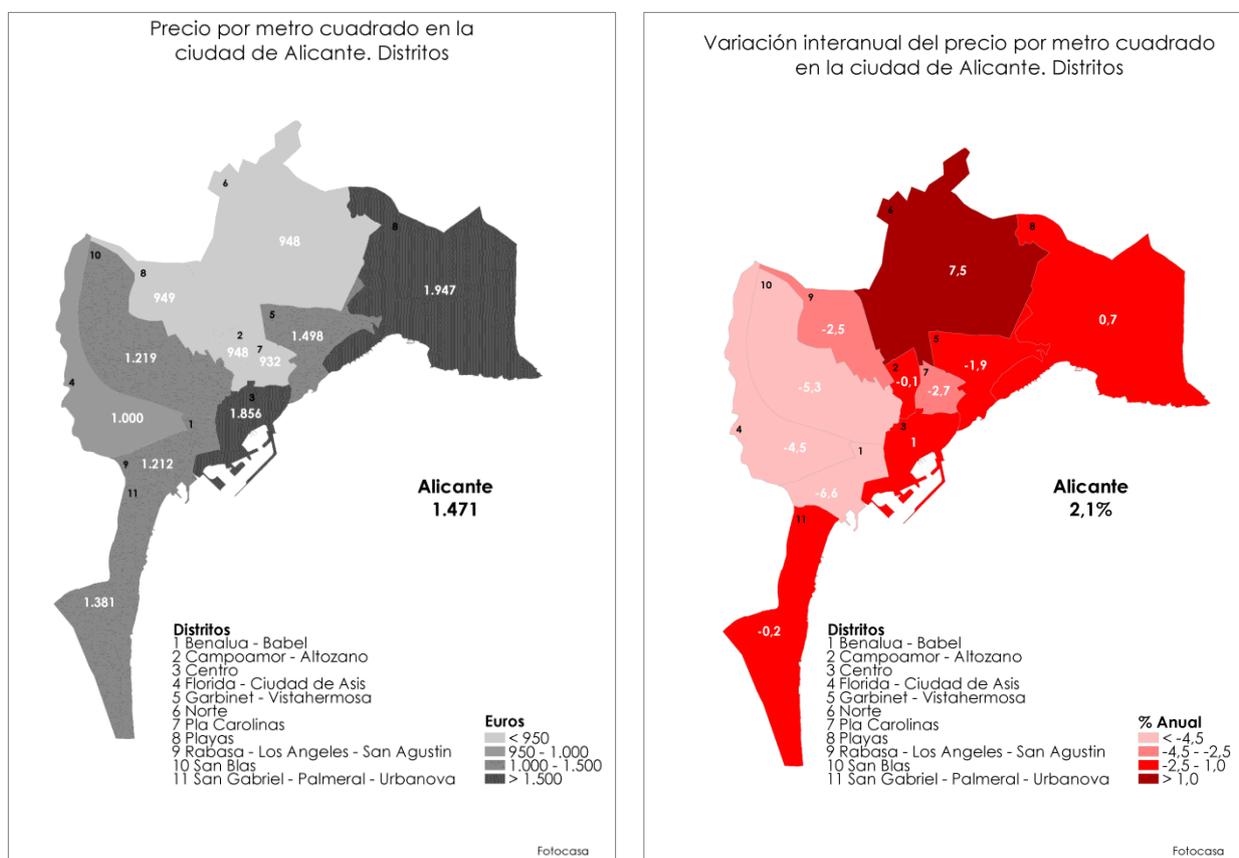
4. 5 Precios de oferta por distritos. Capitales de Provincia

En este apartado se muestra la información estadística que ofrece el portal inmobiliario sobre los precios de oferta de vivienda.

La información se presenta mediante mapas de color, en los cuales aparece el valor y la variación anual del precio por metro cuadrado de las viviendas. Además, ha sido desglosada por distritos de las principales ciudades.

Los datos pertenecen a **octubre de 2015**.

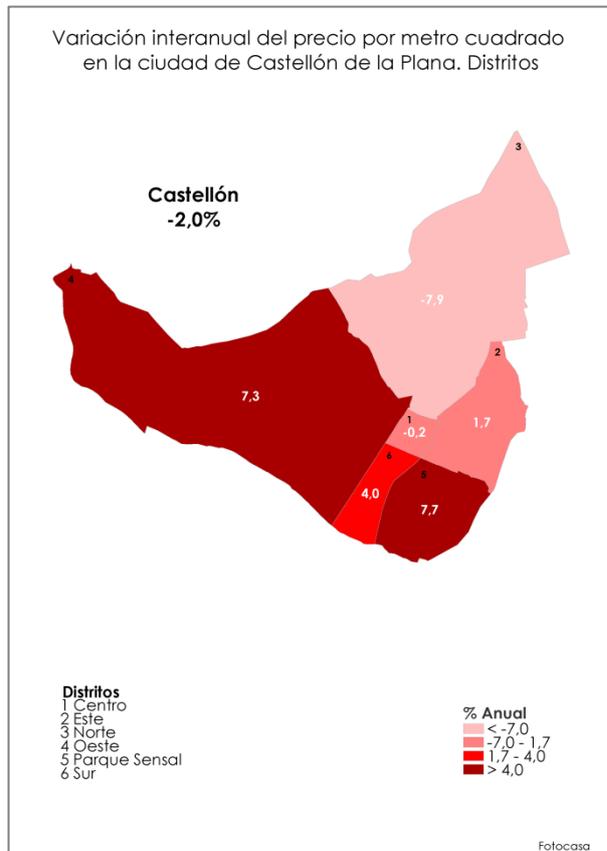
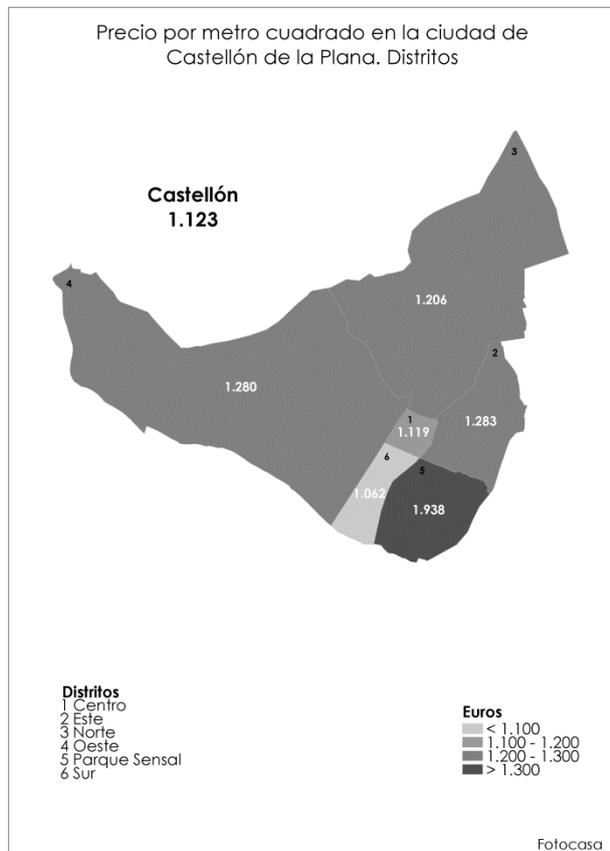
Ciudad de Alicante



En la ciudad de **Alicante**, los distritos que presentan un **mayor precio** por metro cuadrado son la zona de las **playas** con un precio de **1.947** euros, el **centro** de Alicante con un precio de **1.856** euros y la zona de **Garbinet – Vistahermosa** con **1.498** euros.

En cuanto a la **variación** registrada con respecto a octubre de 2014, la zona **norte de Alicante** es la que **más ha aumentado el precio de la vivienda por metro cuadrado**, un **7'5%**, mientras que la que **más ha disminuido el precio** es **Benalúa-Babel** un **-6,6%**.

Ciudad de Castellón de la Plana



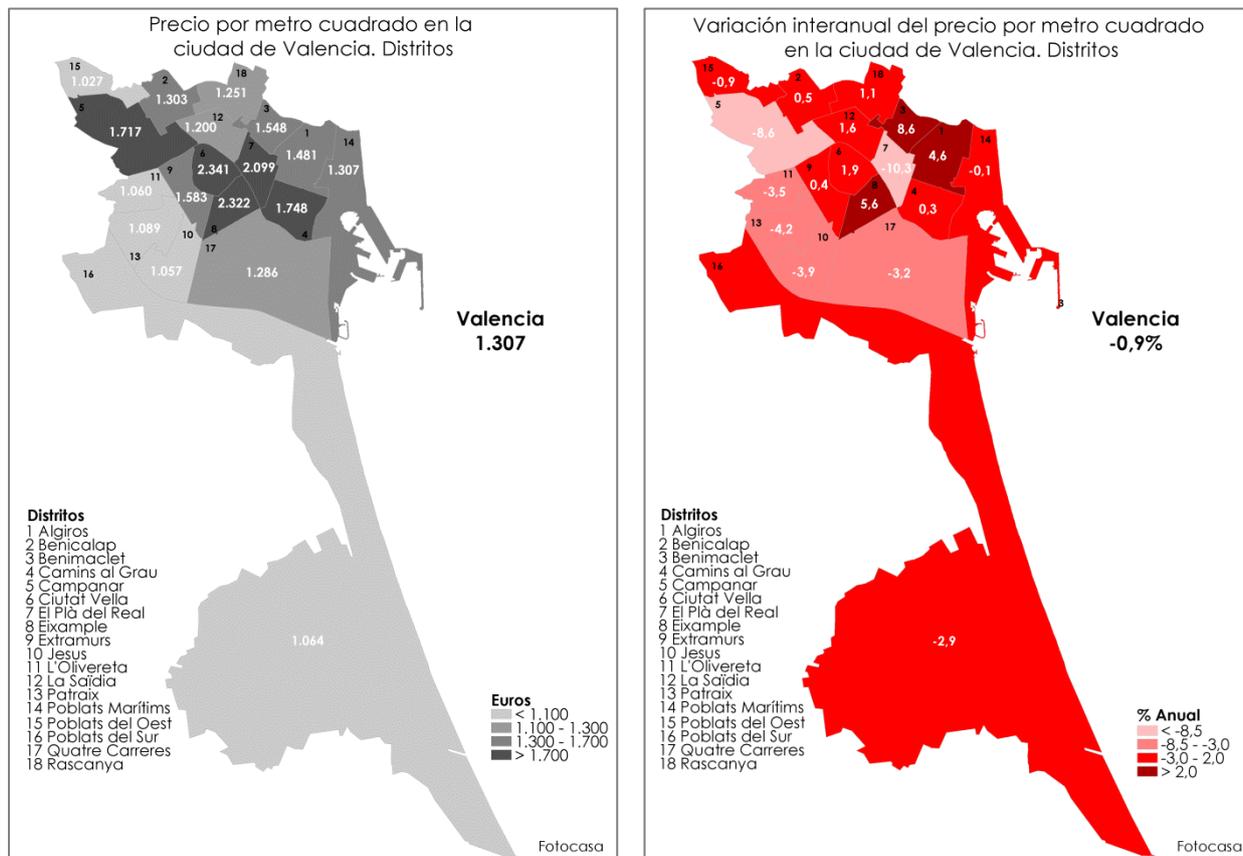
En Castellón de la Plana, la **zona que presenta un precio mayor a 1.300 euros el metro cuadrado**, se encuentra en el **parque Sensal** donde las viviendas registran un precio por metro cuadrado de **1.938 euros el metro cuadrado**.

Sin embargo, la **que menor precio** por metro cuadrado muestra es la del **parte del sur**, con un precio de **1.062 euros**.

La zona que presenta **mayores subidas** del precio por metro cuadrado de la vivienda con respecto a octubre de 2014, es la del **parque Sensal** con un **7,7%** y oeste de la ciudad con una variación de un **7,3%**.

En cambio, la que presenta **mayores bajadas** del precio por metro cuadrado de la vivienda, es la del **norte de Castellón de la Plana**, con una variación registrada de un **-7,9%**.

Ciudad de Valencia



En la ciudad de Valencia, **Ciutat Vella, l'Éixample y el Pla del Real** son los distritos en los cuales el **precio medio por metro cuadrado es más elevado**.

Los valores registrados son **2.341, 2.322 y 2.099 euros el metro cuadrado respectivamente**.

Las zonas menos encarecidas y con un **precio por metro cuadrado menor de 1.100 euros** son **Benimámet, Jesús, l'Olivereta, Poblats del Sur y Patraix**. Estos distritos presentan un precio por metro cuadrado de **1.027, 1.057, 1.060, 1.064 y 1.089 euros respectivamente**.

Atendiendo a la variación registrada con respecto al mes de octubre de 2014, tanto **Benimaclet como l'Éixample y la zona de Algirós** presentan **variaciones anuales superiores a 2%**. Los distritos que presentan una **variación anual menor a -8,5%** son **el Pla del Real y Campanar**.

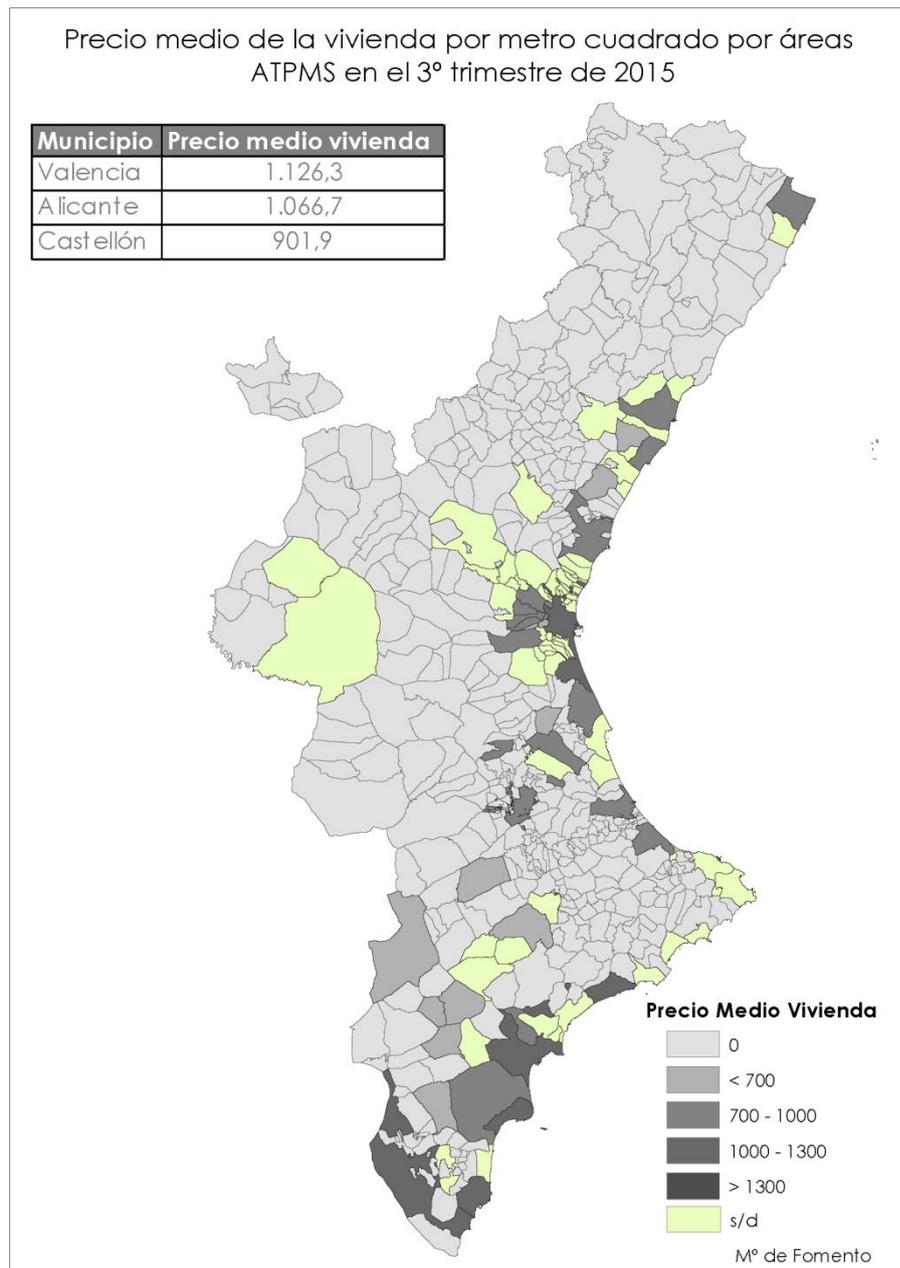
La zona que presenta mayor variación positiva es **Benimaclet** con un aumento en el precio de un **8,6%** con respecto a octubre de 2014.

En cambio, el **Pla del Real** es el distrito que más ha disminuido sus precios por metro cuadrado, concretamente un **-10,3%**.

4.6 Precio medio de la vivienda por áreas ATPMS

Se entiende por ATPMS una demarcación de los municipios de la Comunitat Valenciana en función de los ámbitos territoriales de precio máximo Superior, esta demarcación se publica en el DOGV, y determina el precio medio máximo al que pueden venderse las viviendas protegidas (nuevas como usadas, y en función de su régimen de clasificación), así como las rentas máximas de alquiler en las viviendas protegidas destinadas a este régimen de tenencia.

A continuación se presenta un mapa del precio de la vivienda por metro cuadrado en el tercer trimestre de 2015.



4.7 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- En España, la comunidad autónoma que mayor precio por metro cuadrado de vivienda presenta es el País Vasco con un precio de 2.405,1 euros y la que menor, Extremadura con un precio de 863 euros.
- La Comunitat Valenciana con un precio por metro cuadrado de la vivienda libre de 1.139,6 euros, se encuentra por debajo de la media nacional que tiene un valor de 1.476 euros.
- El precio por metro cuadrado de la vivienda libre en España en el tercer trimestre de 2015, se sitúa en 1.476 euros, lo que representa un aumento del 1,4% con respecto al tercer trimestre de 2015. Con respecto al trimestre anterior, se produce un descenso de un 0,1%.
- El precio por metro cuadrado de la vivienda libre en la Comunitat Valenciana alcanza los 1.139,6 euros. El valor con respecto al tercer trimestre de 2014 presenta subidas de un 2,1%, en cambio, la variación trimestral es de un -0,03%.
- Desde 2008, la Comunitat Valenciana presenta un mayor ajuste acumulado que España. La Comunitat registra una disminución del precio de la vivienda por metro cuadrado desde 2008 hasta el tercer trimestre de 2015 de un -32,4%, mientras que en España es de un -29,8%.
- En el tercer trimestre de 2015, el precio de la vivienda protegida en España alcanza el 74,3% del precio de la vivienda libre, mientras que en la Comunitat Valenciana es del 95,6%.
- El precio por metro cuadrado de la vivienda nueva en España es de 1.741,9 euros mientras que el de la usada es de 1.465,9. La variación anual registrada en el precio de ambas viviendas es de un 1,6% y 1,3% respectivamente.
- Para el caso de la Comunitat Valenciana, los precios registran valores de 1.431,3 euros para la vivienda nueva y 1.131,2 euros para la usada. Las variaciones experimentadas en términos anuales son del 4,1% y 2,1% respectivamente.
- El precio por metro cuadrado del suelo urbano se sitúa en España en 156,4 euros y en 150,6 euros en la Comunitat Valenciana. En el caso nacional, el precio por metro cuadrado con respecto al tercer trimestre de 2014, aumenta un 9,7%. En cambio, a nivel autonómico disminuye un 6,2%.

PROVINCIAS

- En la Comunitat Valenciana, la provincia que mayor precio por metro cuadrado presenta es Alicante.
- Para el caso de la vivienda nueva, Alicante presenta un precio por metro cuadrado en el tercer trimestre de 2015 de 1.569 euros, Valencia un precio de 1.394,4 euros y Castellón, 1.100,2 euros.
- Las variaciones anuales registradas son de -8,6% para Castellón y 6,4% y 4,6% para Alicante y Valencia respectivamente.
- Con respecto a la vivienda usada, Alicante alcanza un precio de 1.213,2 euros, Valencia de 1.064,1 euros y Castellón, 1.068,3 euros.

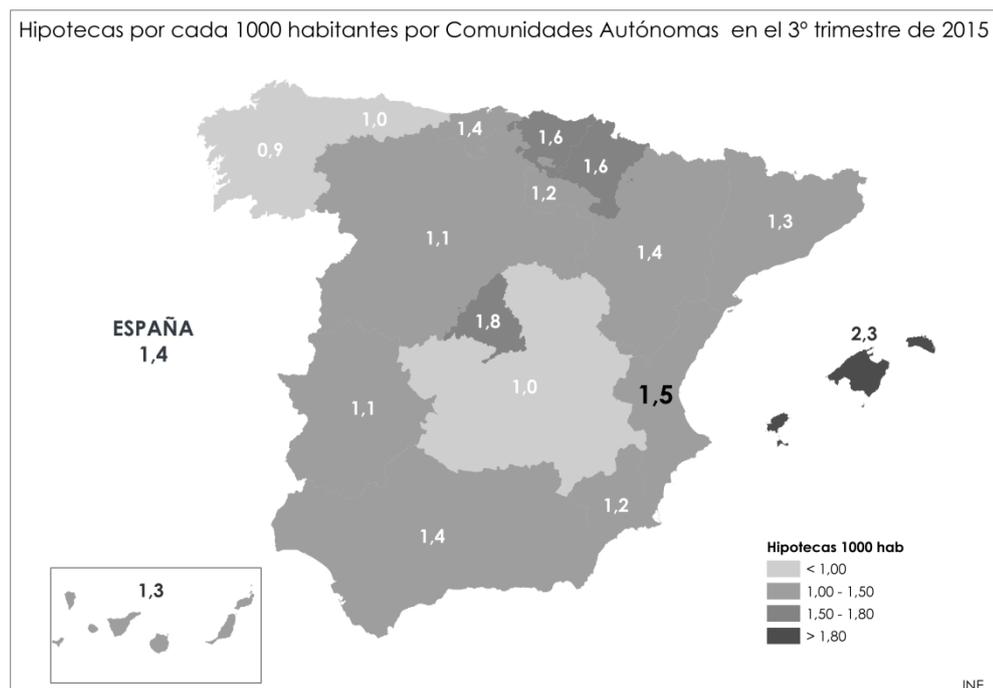
- Las variaciones anuales que presenta la vivienda usada son en las tres provincias, variaciones positivas. Sus valores son de 1,9% para Alicante, 3% para Castellón y 1,1% para Valencia.
- La provincia que mayor precio por metro cuadrado de suelo urbano presenta en el tercer trimestre de 2015 es Valencia, seguida de Castellón y Alicante.
- Las tres provincias registran variaciones negativas en el precio de suelo urbano con respecto al tercer trimestre de 2014.
- Los valores registrados de estas variaciones son -9,4% para Valencia, -9% para Castellón y -0,3% para Alicante.
- En octubre de 2015, los distritos que mayor precio por metro cuadrado presentan en la Ciudad de Alicante son la zona de las playas y el centro. En Castellón es la zona del parque Sensal y en Valencia, Ciutat Vella.
- Sin embargo, los distritos que menor precio por metro cuadrado presentan son, en Alicante, Pla Carolinas; en Castellón, la zona sur y en Valencia la parte de Benimàmet.

5. Mercado financiero e hipotecario

En este apartado se pone de manifiesto la estrecha relación existente entre los auges y caídas inmobiliarias con el mercado financiero, pues cómo se ha puesto de manifiesto, desde el año 2007, que una caída del mercado inmobiliario muy a menudo inflige daños en la estabilidad financiera y en la economía real. Se observa pues la evolución de las hipotecas constituidas por las entidades financieras y el crédito hipotecario para la adquisición de viviendas. Así como los distintos métodos utilizados para el acceso a la financiación y un análisis sobre la asequibilidad y accesibilidad a la vivienda, en términos salariales y coste de la hipoteca.

5.1 Hipotecas constituidas sobre viviendas

La estadística que publica mensualmente el INE, proporciona información sobre constituciones de hipotecas, es decir, sobre el número de nuevas hipotecas que se constituyen durante el período de referencia sobre viviendas, así como el importe de los nuevos créditos hipotecarios correspondientes a dichas hipotecas. La fuente de información ha estado constituida por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en colaboración con el Instituto Nacional de Estadística.



Según el mapa, las **Comunidades Autónomas** que se posicionan como las Comunidades con **mayor número de hipotecas por cada 1.000 habitantes** son las **Islas Baleares (2,3)**, **Madrid (1,8)** y el **País Vasco (1,6)**. La Comunitat Valenciana se sitúa en 1,5 hipotecas constituidas por cada 1.000 habitantes.

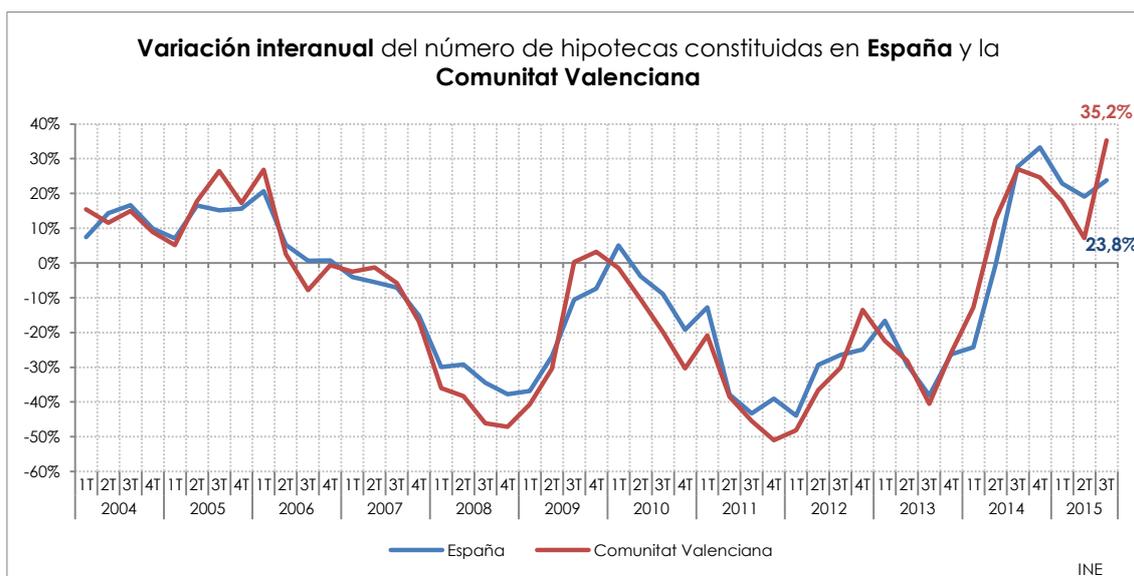
Por su parte, entre las comunidades que constituyeron en **menor** grado hipotecas sobre viviendas son, **Castilla-La Mancha, Asturias y Galicia**.

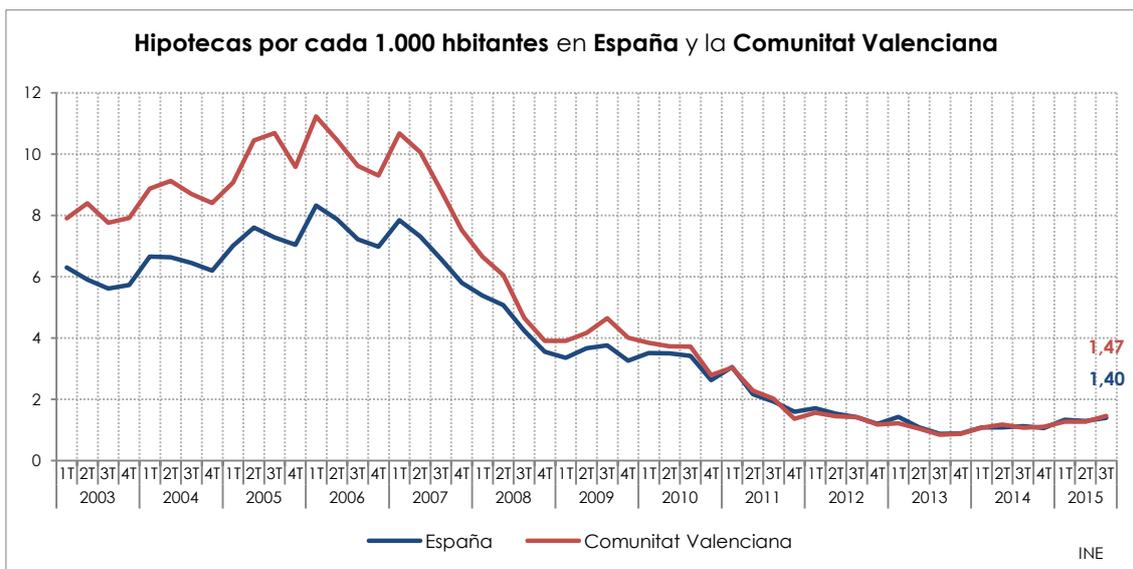
España y Comunitat Valenciana



En el tercer trimestre de 2015, el número de hipotecas constituidas sobre viviendas en **España** se ha situado en las **64.963**, **aumentando así un 23,8% respecto al mismo trimestre del año pasado** y en comparación con el **trimestre anterior** se ha registrado **una aumento del 8,2%**.

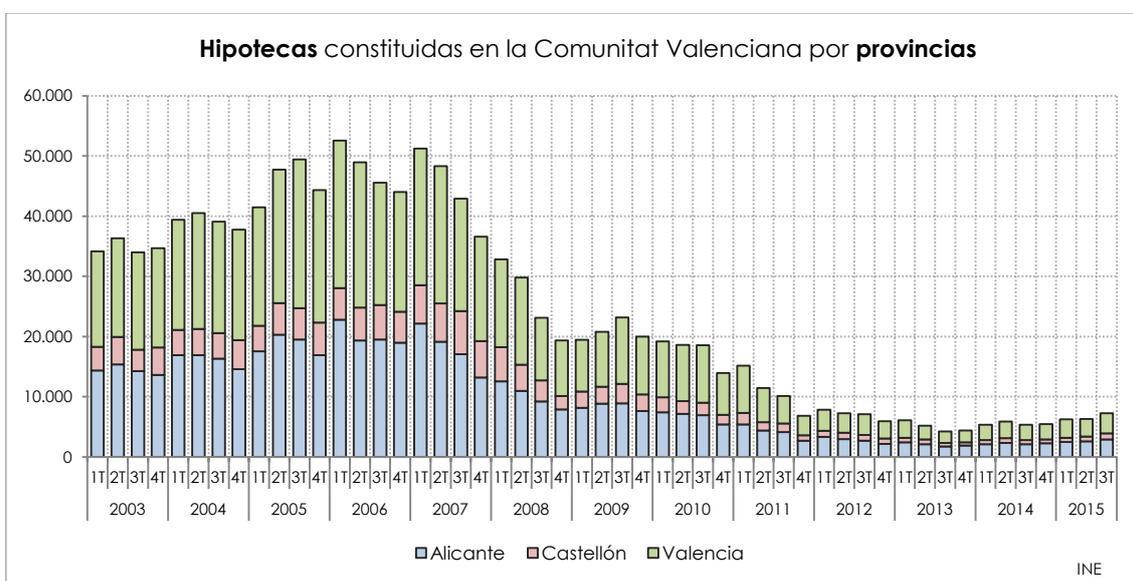
Por lo que respecta a la **Comunitat Valenciana**, se llega en el tercer trimestre de 2015 a las **7.233 nuevas hipotecas**, anotando así un fuerte crecimiento de éstas, concretamente del **35,2% con respecto al tercer trimestre de 2014** y en relación al trimestre anterior un aumento del **15,1%**. Por otro lado, las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana representan, en el periodo de referencia, **el 11,1% del total nacional**.





El ratio de las hipotecas constituidas por cada mil habitantes registra, en el tercer trimestre de 2015, **1,47 hipotecas por cada mil habitantes** en España y **1,40 en la Comunitat Valenciana**.

Provincias

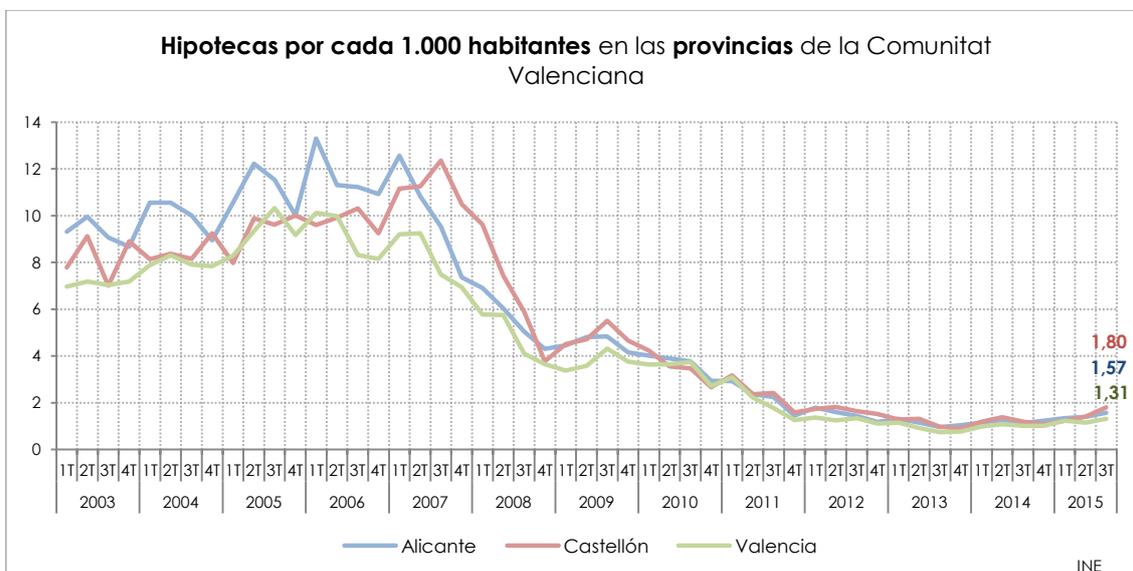
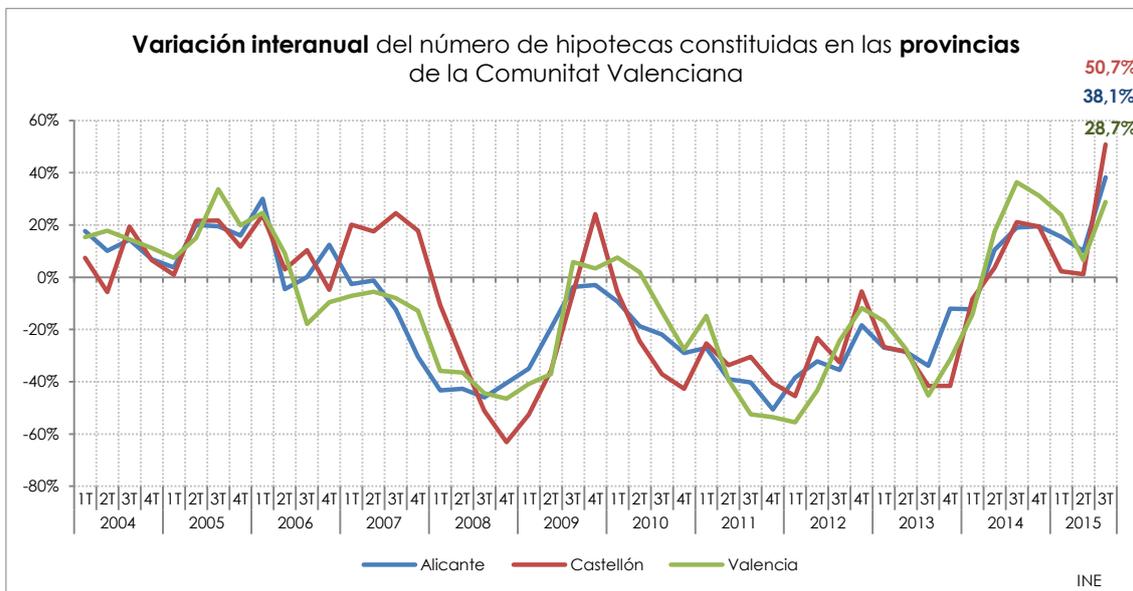


En referencia a las provincias de la Comunitat Valenciana los datos son los siguientes.

La provincia de **Alicante** registra, en el periodo de referencia, **2.901 hipotecas** constituidas, 330 más que el trimestre precedente. La **variación anual** en la provincia ha anotado un intenso **incremento del 38,1%** mientras que la **trimestral** refleja un **aumento del 12,8%**. Por su parte, Alicante reúne el **40,1% del total autonómico** y el 4,47% del total nacional.

Castellón anota un total de **1.031 hipotecas**, 223 más que el segundo trimestre de 2015. Se registra una **variación anual del doble del valor registrado en el tercer trimestre de 2014** y en referencia al **trimestre anterior** anota un aumento **del 27,6%**. Por otro lado, la provincia de Castellón **concentra el 14,3 % del total autonómico** y el 1,6% del total nacional.

En la provincia de **Valencia** se apuntan, en el tercer trimestre de 2015, un total de **3.301 nuevas hipotecas** y desde el trimestre pasado registra 397 hipotecas más. En cuanto a la variación **anual aumenta un 28,7%** y la **trimestral un 13,7%**. Por lo que respecta al total provincial respecto la Comunitat, en la provincia **se constituyen el 45,6 % del total autonómico**, mientras que respecto al total nacional el ratio representa el 5,1%.



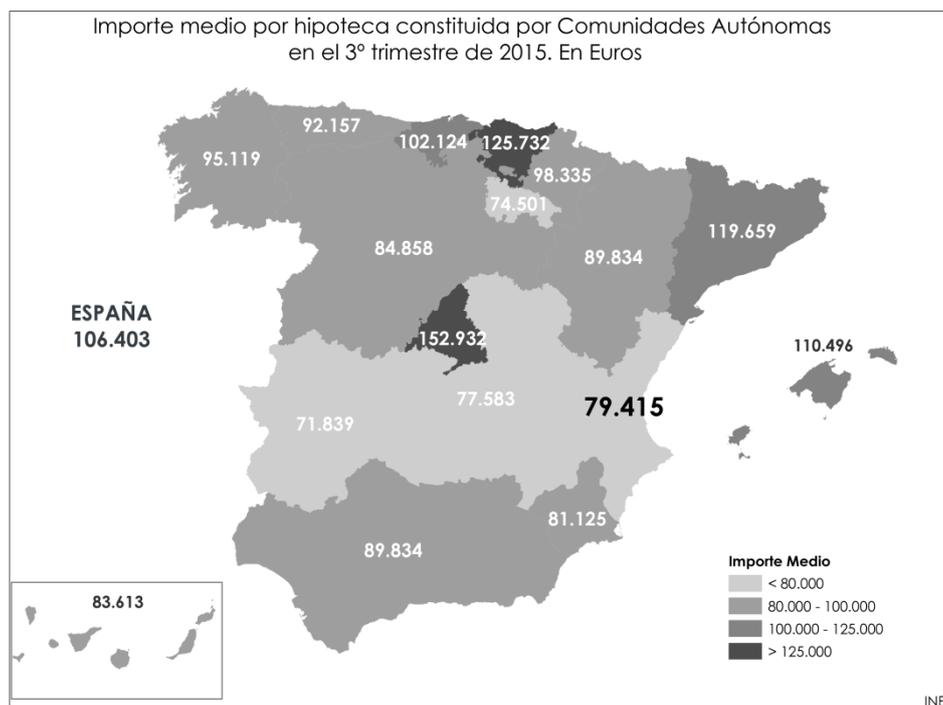
Por su parte, el **ratio de hipotecas por cada mil habitantes** anota en la provincia de **Alicante un 1,57**, en **Castellón 1,80** y **Valencia el 1,31**, mostrando así una estabilización del ratio desde el año 2013.



En cuanto a las **hipotecas por cada mil habitantes constituidas en las provincias valencianas**, se observa que **Castellón** sigue siendo en el **tercer trimestre de 2015**, la **provincia que más hipotecas ha constituido** en relación al número de habitantes (1,8). Le sigue la provincia de Alicante con 1,6 hipotecas por cada mil habitantes y por último la provincia de Valencia que constituye en el último dato disponible 1,3 hipotecas por cada mil habitantes.

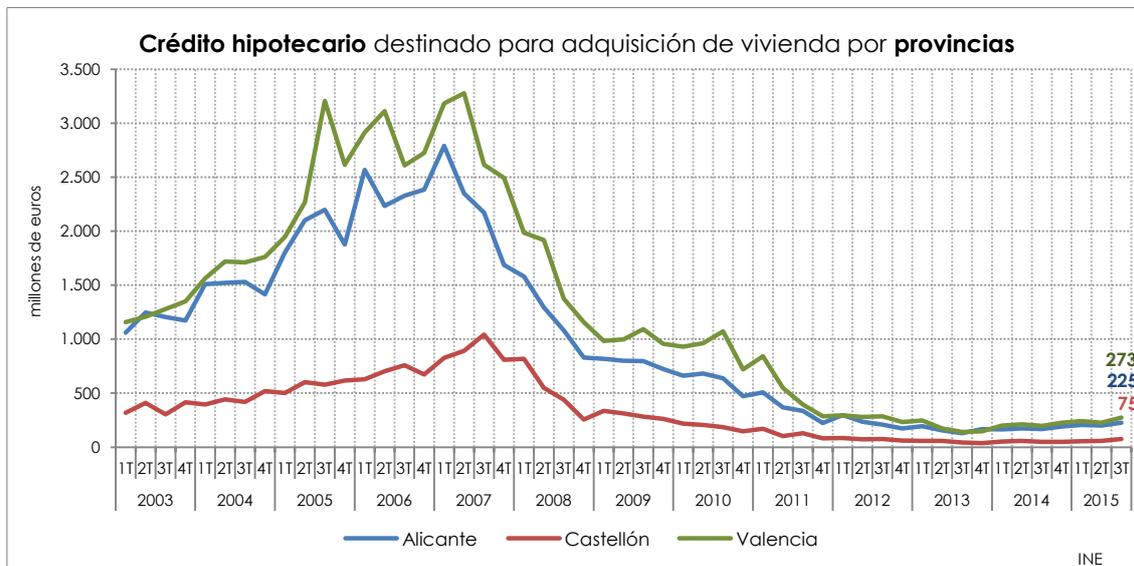
5.2 Importe medio por hipoteca constituida y crédito hipotecario sobre viviendas

En primer lugar se muestran los datos referentes al importe medio por hipoteca constituida por comunidades autónomas a finales del tercer trimestre de 2015.



El importe medio por hipoteca constituida varía notablemente comparando los resultados entre el norte de la península y el sur. Situándose los importes más altos en las comunidades del norte de España. Entre las comunidades que contratan hipotecas con un importe medio superior están, Madrid (152.931,6 euros), País Vasco (125.731,8), Cataluña (119.659,1) Baleares (110.496) y Cantabria (102.124,2). Los importes más reducidos han tenido lugar en Castilla-La Mancha (77.582,6), La Rioja (74.501,4) y Extremadura (71.839,1 euros). La Comunitat Valenciana se situa en los 79.414,9 euros.

Provincias

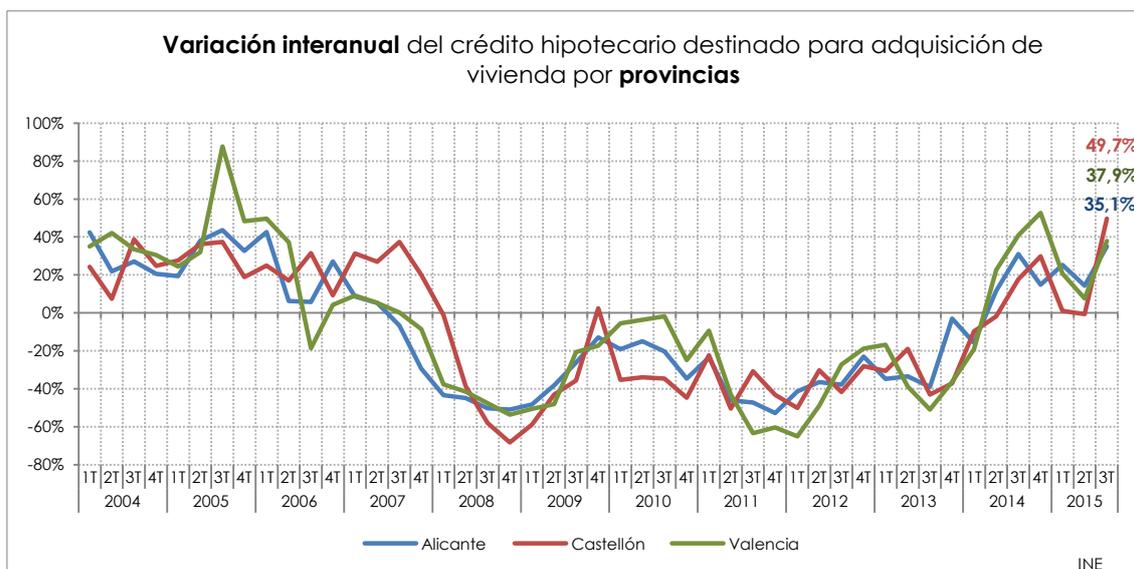


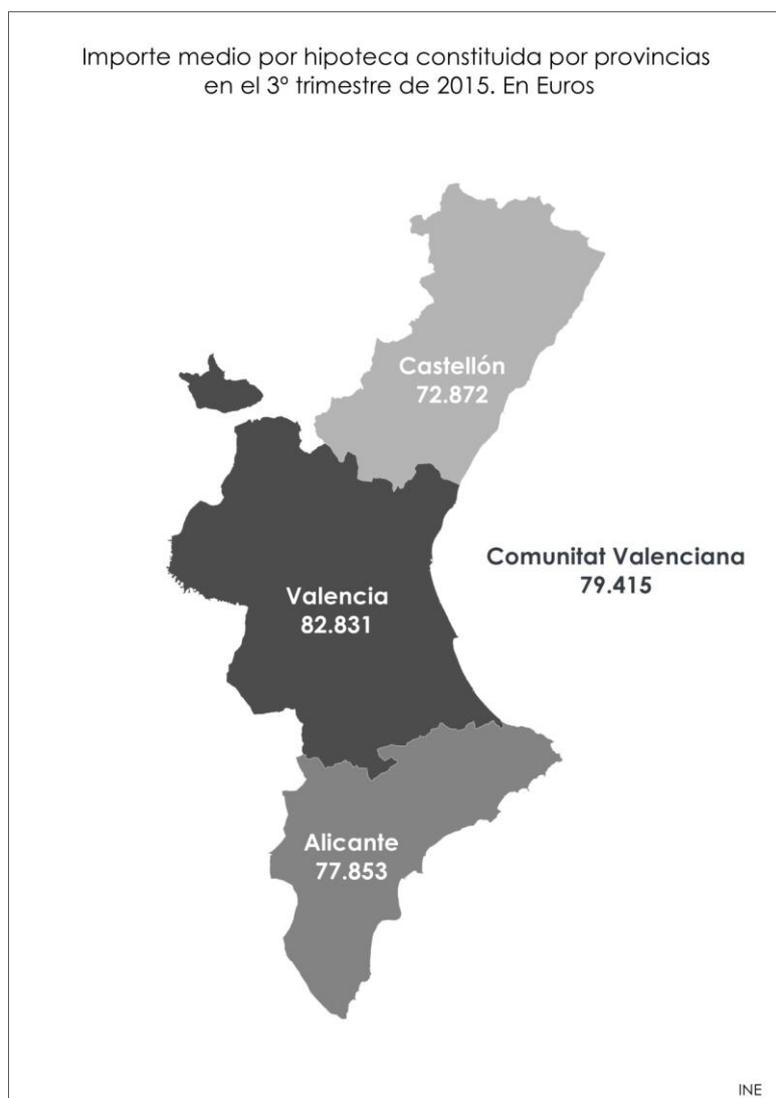
Territorializando los datos tenemos que:

En la provincia de **Alicante** el capital prestado para la constitución de hipotecas sobre viviendas fue de **225,852 millones** de euros, lo que representa un **39,3% del total autonómico** y un **3,3% del total nacional**. Por su parte, la variación **anual** anota un porcentaje **positivo del 35,1%**, y en referencia **al trimestre** anterior se anota un aumento **del 13,2%**.

En **Castellón**, el crédito hipotecario alcanza los **75,131 millones** de euros, lo que representa un **13,1% del total de la Comunitat** y el **1,1% prestado en España**. La provincia anota así una **variación anual positiva del 49,7%** y una variación **trimestral del 32,7%**.

Por lo que respecta a la provincia de **Valencia**, en el tercer trimestre de 2015 se contabiliza un total de **273,425 millones de euros**, un **47,6% del total autonómico** y el **4% del total nacional**. En relación al mismo periodo del año 2014, el crédito analizado **aumenta un 37,9%** y en relación **al trimestre anterior** representa **una aumento del 20,5%**.





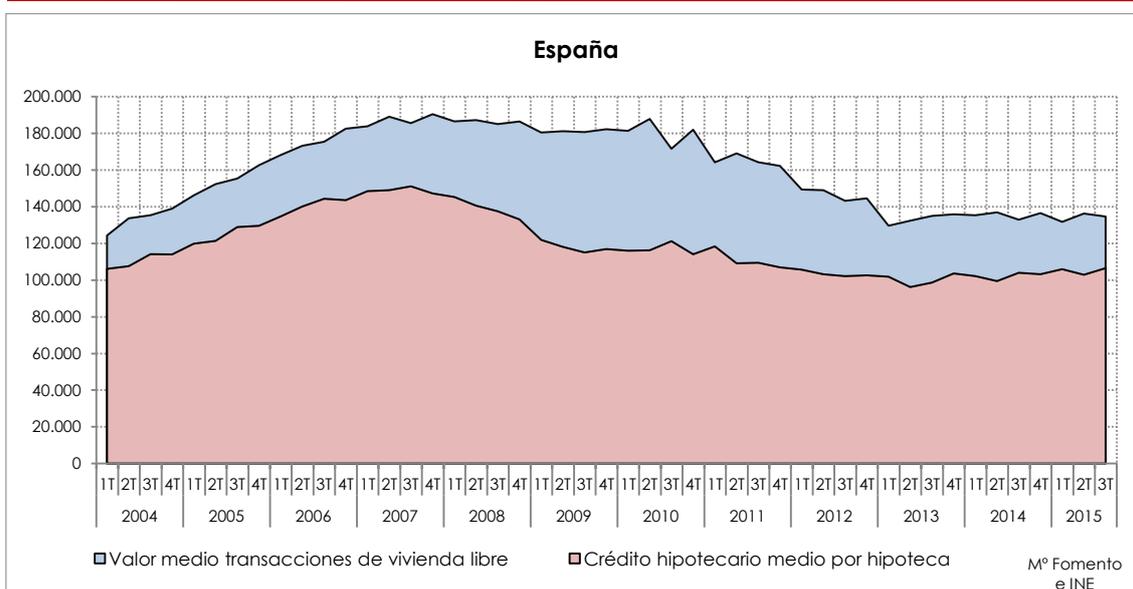
Por **provincias**, el **importe medio por hipoteca** constituida supera en la provincia de **Alicante** los **77.853 euros**, en la provincia de **Valencia** los **82.831 euros**, frente a los **72.872 euros** que registra **Castellón**.

En relación al trimestre anterior, las tres provincias muestran aumentos en el importe medio pasando en el caso de la provincia de Alicante de 77.586 a 77.853 euros, en la provincia de Castellón de 70.073 a 72.872 euros, mientras que en Valencia pasa de 78.155 a 82.831 euros.

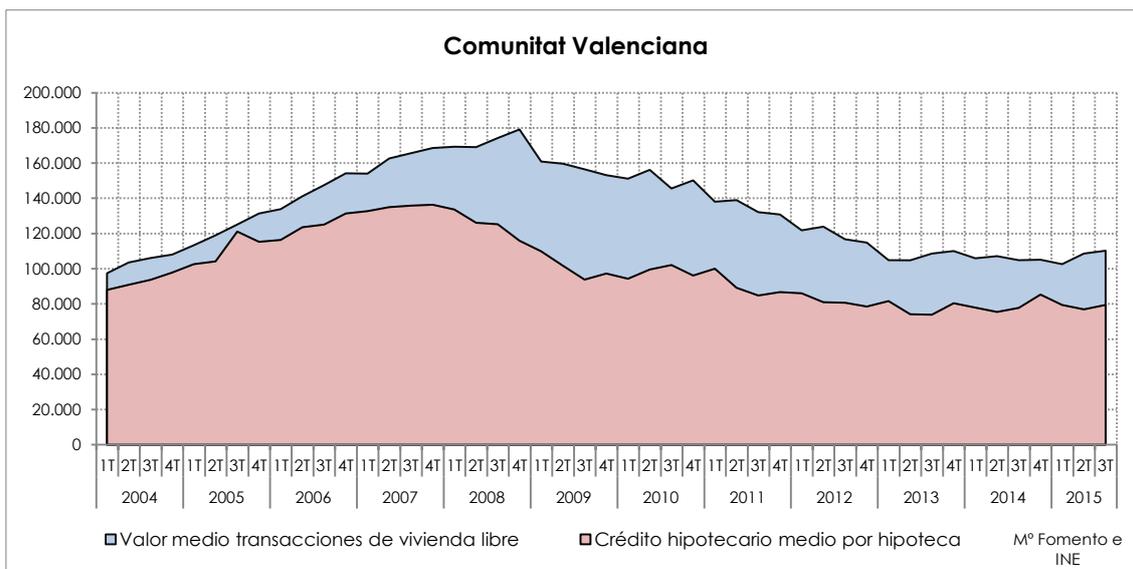
5.3 Relación precio de la vivienda-Valor de la hipoteca (RPV)

El siguiente apartado representa la evolución del valor medio de las transacciones de vivienda libre de la estadística de transacciones inmobiliarias que publica, trimestralmente, el Ministerio de Fomento y el importe medio por hipoteca constituida de la estadística de hipotecas del Instituto Nacional de Estadística. El objetivo es conocer la relación entre el coste medio de la vivienda y el valor de la hipoteca constituida, para poder determinar, el porcentaje que las entidades financieras están dispuestas a financiar por la compra de una vivienda libre y a la vez, conocer el grado de accesibilidad de las familias al mercado de la vivienda, en términos de financiación.

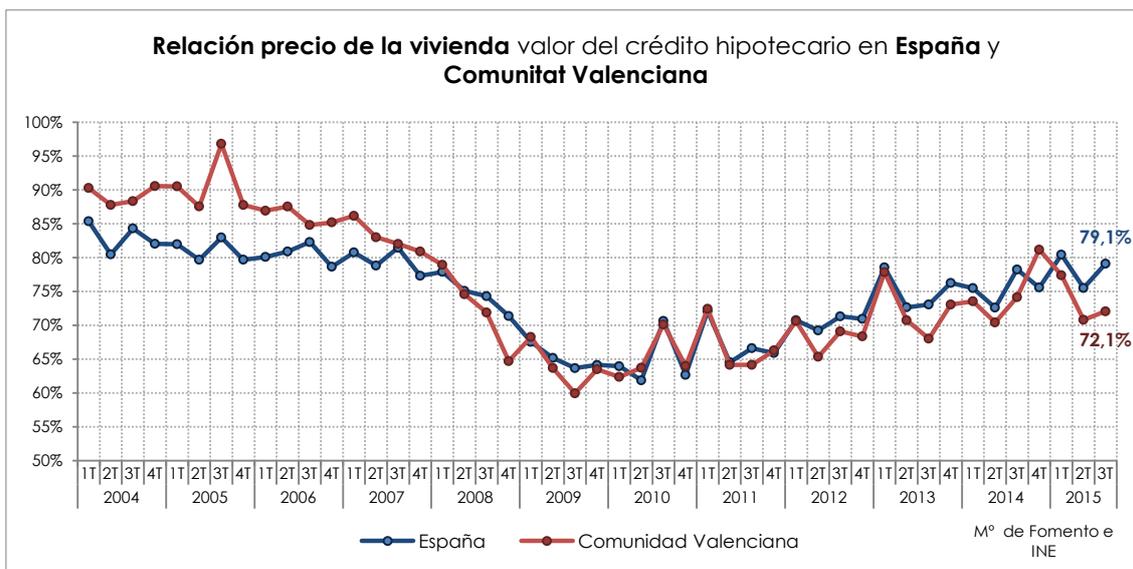
España y Comunitat Valenciana



Por lo que respecta al **territorio nacional**, se contabilizó en el tercer trimestre de 2015 un **valor medio de compraventa de vivienda de 134.533,3 euros**, frente a los **106.403,5 euros de media por hipoteca constituida**. La financiación media alcanza pues, el 79,1% del coste medio por compraventa.

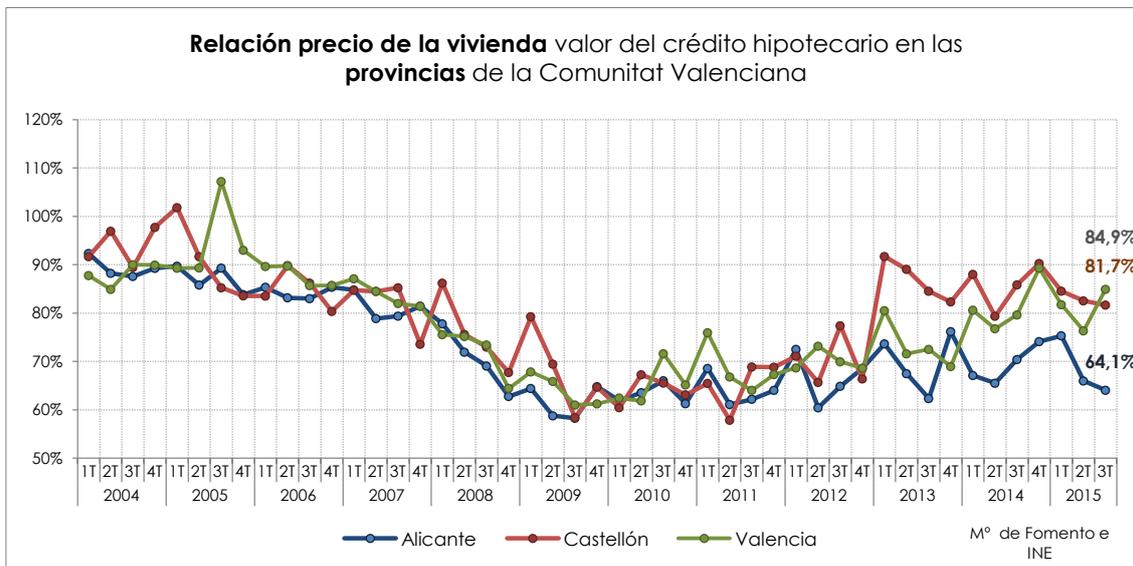


Por su parte, la **Comunitat Valenciana** registra un **valor** medio por **compraventa** escriturada de **110.213,2 euros** mientras que el **crédito** hipotecario medio por hipoteca constituida alcanza los **79.414,9 euros**, un 72,1% del valor total de la vivienda.



El **RPV** (relación precio de la vivienda y valor de la hipoteca) en **España** se sitúa, en el tercer trimestre de 2015, en el **79,1%** y el **72,1%** en la **Comunitat Valenciana**. En relación al dato precedente dicha relación cae 3,6 puntos porcentuales en España, frente a los 1,2 que cae en la Comunitat Valenciana.

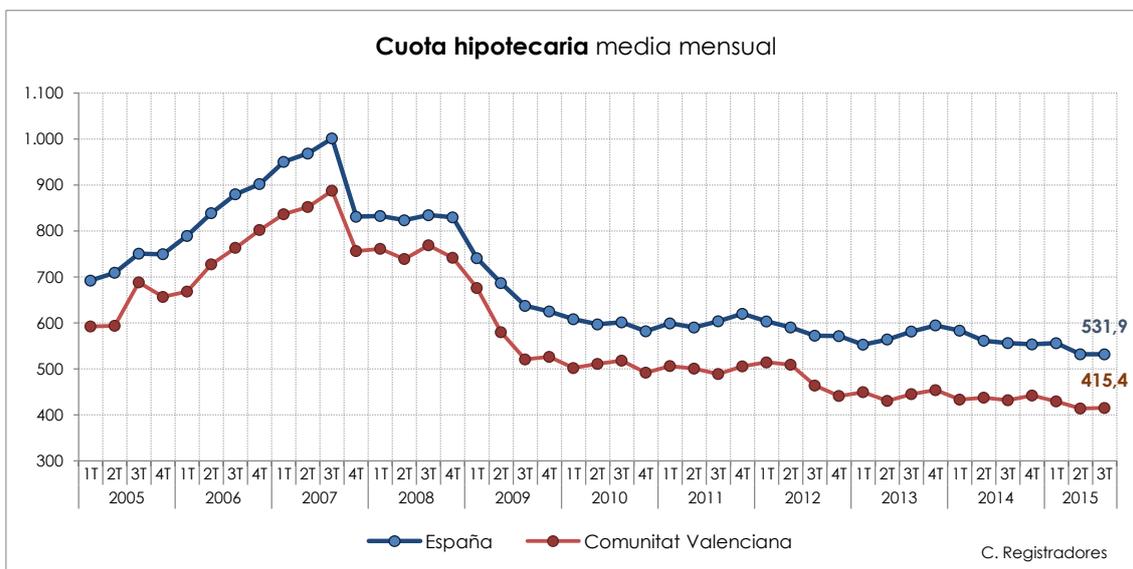
Provincias



Por provincias, la provincia de **Alicante** se sitúa en el **64,1%** del valor de la vivienda, frente al **84,9% registrado en la provincia de Valencia** y del **81,7% en la de Castellón**. De esta manera, se anotan caídas en las provincias de Alicante y Castellón (-1,9% y -0,9% respectivamente). Por su parte, la provincia de Valencia presenta un incremento en el último dato disponible de 8,6 puntos porcentuales. Las variaciones respecto al mismo trimestre del año anterior son: -6,3% (Alicante), -4,2% (Castellón) y 5,3% (Valencia).

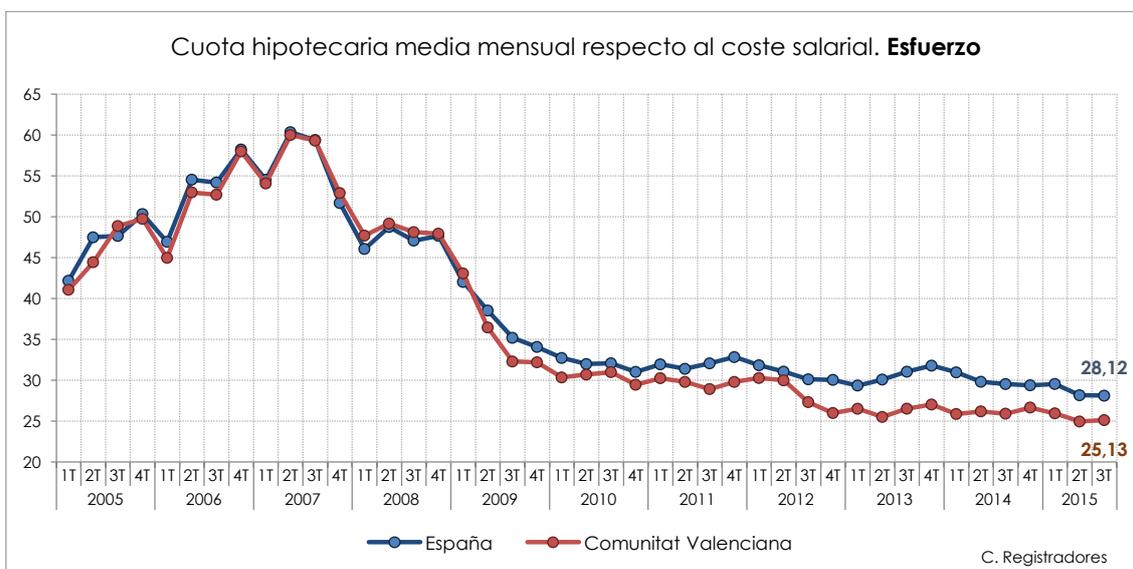
5.4 Indicadores de accesibilidad

Los indicadores de accesibilidad extraídos de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) y que publica trimestralmente el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se caracterizan por la estabilidad de los últimos trimestres.



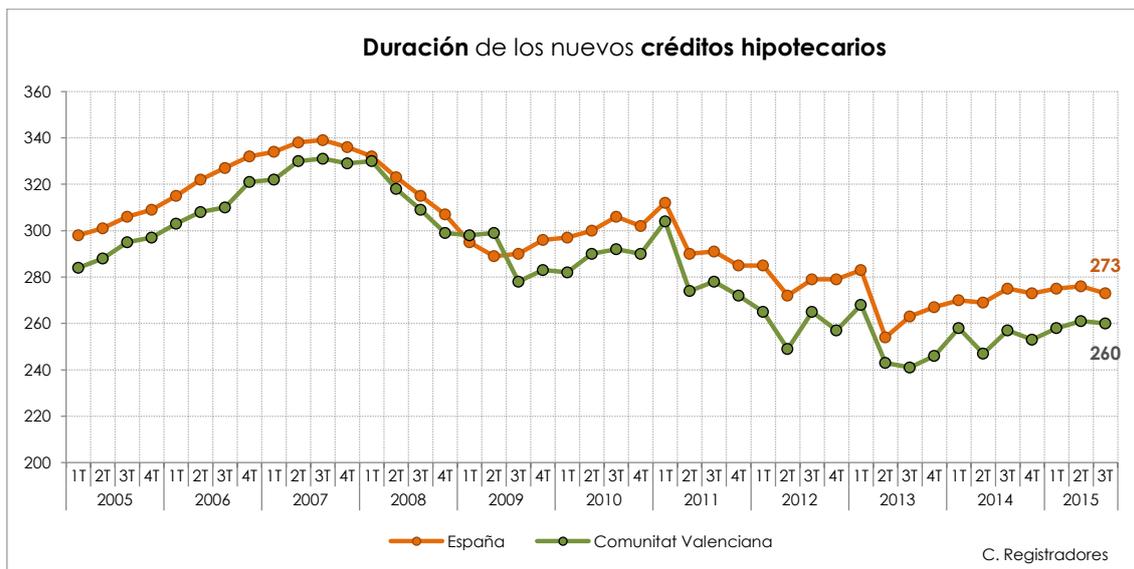
La cuota hipotecaria mensual media ha alcanzado un resultado para el tercer trimestre de 2015 de **531,9 euros en España**. En relación al mismo periodo del año precedente la cuota se abarata un **4,4%**, mientras que la variación trimestral anota una **caída del 0,1%**.

En la **Comunitat Valenciana**, la cuota mensual media hipotecaria se sitúa 116,5 euros mensuales más barata que la media nacional, unos 1.398,1 euros anuales. Se encuentra pues con una cuota media de **415,4 euros mensuales**. En cuanto a la **variación anual** registrada en el tercer trimestre de 2015, se abarata un **3,9%**, mientras que en relación **al trimestre anterior** la cuota media mensual **aumenta en torno al 0,27%**.



En cuanto a la cuota hipotecaria mensual respecto al coste salarial que registra trimestralmente el Colegio de Registradores, alcanza en **España el 28,12%** de los ingresos mensuales frente al 28,17% registrado el trimestre anterior.

En relación a la **Comunitat Valenciana**, que se sitúa desde el segundo trimestre de 2009 por debajo de la media nacional, anota un esfuerzo en términos salariales del **25,13%** en el tercer trimestre de 2015 frente al 24,96% anotado en el trimestre precedente.



En cuanto al indicador de la duración de los nuevos créditos hipotecarios constituidos se observa que los plazos de contratación en **España** alcanzaron en el tercer trimestre de 2015 los **273 meses (unos 23 años)** registrando una variación anual negativa del **0,7%**. Por su parte, la variación **trimestral** representa una disminución de los plazos del **1,1%**.

Por lo que respecta a la **Comunitat Valenciana**, alcanza unos plazos de contratación de **260 meses (21 años y medio)** y registra un **incremento anual del 1,2%**. En relación al **trimestre anterior** los plazos **disminuyen un 0,4%**. La Comunitat se sitúa así en **quinta posición** en el ranking de las comunidades autónomas que disponen de **plazos de contratación más reducidos**. Destacar que, en el tercer trimestre de 2015 los plazos de las hipotecas constituidas por bancos y cajas suponen 262 meses de contratación (casi 22 años) y las constituidas por otras entidades financieras de 237 meses (unos 19 años y medio).

5.5 Euribor e IRPH

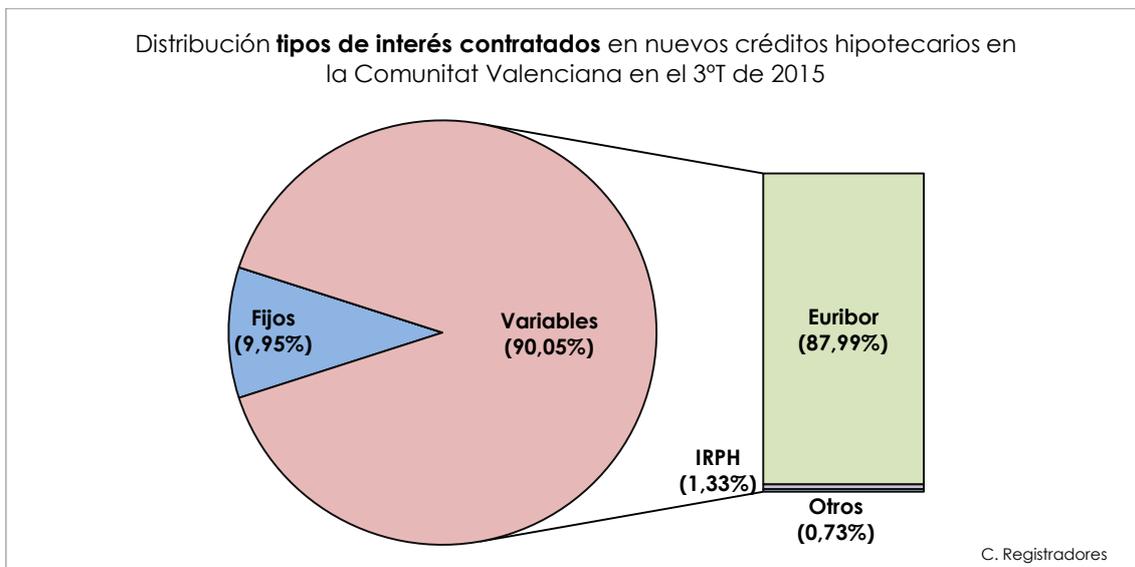
El Euribor, índice al que están referenciadas las hipotecas constituidas, está calculado por la Federación Bancaria Europea con los datos de las principales entidades financieras de la Zona Euro siguiendo con la tendencia a la baja desde el año 2007, situándose ya muy cerca de cero. Por otro lado el Índice de Referencia de los Préstamos hipotecarios que se aplica aproximadamente al 3,87% de las hipotecas referenciadas a tipos variables, se trata de una media mensual del interés aplicado a las hipotecas de nueva constitución, y aunque a partir de Octubre de 2013 se excluyera el IRPH de bancos y cajas de ahorro, el índice sigue siendo vigente y cada mes el Banco de España publica sus resultados.



El **Euribor a 12 meses** se sitúa en el **0,154** en el último mes disponible del tercer trimestre, frente al 0,329 que se anotaba a finales de 2014. Esta cotización media mensual anota cuatro milésimas menos que el valor medio de agosto y 0,21 puntos por debajo de su valor en septiembre de 2014.



Por su parte el Índice de Referencia del Préstamos hipotecario (**IRPH**) llega en septiembre de 2015 al **2,117%**, cuatro centésimas menos que el año 2014, continuando con la tendencia a la baja. En conjunción con el Euribor, se observa que en el mes de referencia las distancias entre un tipo y el otro no siguen en aumento.



En cuanto a la distribución de los tipos de interés contratados en las hipotecas de nueva constitución en la Comunitat Valenciana destaca que el **9,95%** de éstas se referencian **con tipos fijos**, mientras que el **90,05%** restante **sobre tipos variables**. Por su parte, dentro de los tipos de interés variables, el **87,99%** de las hipotecas han sido referenciadas con el **Euribor**, el **1,33%** con el **IRPH** y el **0,73%** con otros índices de referencia.

5.6 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- El número de hipotecas constituidas sobre vivienda en España alcanza la cifra de las 64.963 hipotecas, el indicador aumenta así un 23,8% en comparación con el mismo periodo de 2014. En la Comunitat Valenciana, se registran el 11,1% de las totales nacionales, anotando 7.233 hipotecas constituidas, un 35,2% interanual más. Se alcanza así, la cifra de 1,40 hipotecas por cada mil habitantes en España y de 1,47 en la Comunitat Valenciana.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida la Comunitat Valenciana registra un valor medio de 79.414 euros. El crédito total destinado para la constitución de hipotecas sobre vivienda alcanza en el territorio nacional los 6.912 millones de euros, un 8,3% (574 millones de euros) se ha constituido en la Comunitat Valenciana. La variación anual del crédito hipotecario constituye incrementos del 26,8% y 38,2% respectivamente.
- Por otro lado, el valor de la hipoteca constituida alcanza en España el 79,1% del coste medio de la compraventa de la hipoteca, frente el 72,1% del valor de la vivienda en la Comunitat Valenciana.
- La cuota hipotecaria media mensual anota en España los 531,9 euros, mientras que en la Comunitat Valenciana alcanza los 415,4 euros en el tercer trimestre de 2015. Dichas cifras suponen un descenso de la cuota del 4,4% anual en España y del 3,9% en la Comunitat.
- El esfuerzo en términos salariales del pago de la cuota hipotecaria media alcanza el 28,12% en España y el 25,13% en la Comunitat Valenciana.
- En cuanto a la duración de los créditos hipotecarios se alcanza en España los 273 meses (alrededor de unos 23 años) frente a los 260 (21 años y medio) en la Comunitat Valenciana. En España se registra una variación anual negativa de 0,7%, mientras que en la Comunitat Valenciana esa variación es positiva, concretamente del 1,2%.
- Por último el Euríbor sigue marcando valores mínimos y se sitúa en septiembre de 2015 en el 0,154%, por su parte, el Índice de referencia de los préstamos hipotecarios (IRPH) se sitúa en el mismo mes en el 2,117%.

PROVINCIAS

- En el tercer trimestre de 2015 Alicante registra 2.901 hipotecas, aumentando un 38,1% en comparación con el mismo periodo de 2014. Castellón anota un total de 1.031 hipotecas, lo que representa un incremento del 50,7% anual. Por su parte, Valencia apunta 3.301 hipotecas constituidas, incrementando desde el mismo periodo de 2014 un 28,7%.
- En cuanto a la concentración de la demanda, conviene resaltar que Alicante concentra el 40,1% de las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana, frente al 14,3% que se constituye en Castellón y el 45,6% en la provincia de Valencia.

- Por otro lado, Alicante anota, en el tercer trimestre, un total de 1,6 hipotecas por cada mil habitantes, Castellón 1,8 y Valencia 1,3 hipotecas.
- El importe total en operaciones garantizadas correspondientes a hipotecas constituidas sobre vivienda alcanza en la provincia de Alicante los 225,8 millones de euros registrando una variación anual positiva del 35,1%. Castellón anota 75,1 millones de euros y una variación anual positiva del 49,7%. Por su parte Valencia, suma un valor de 273,4 millones de euros, un 37,9% más en comparación al mismo período de 2014.
- En cuanto al importe medio por hipoteca constituida, conviene resaltar que Alicante obtiene un resultado de 77.853 euros, Castellón de 72.872 euros y Valencia de 82.831 euros.
- La relación precio de la vivienda-valor de la hipoteca alcanza en la provincia de Alicante el 64,1%, frente al 81,7% que registra Castellón y el 84,9% Valencia.

6. Ejecuciones hipotecarias y desahucios

6.1 Instituto Nacional de Estadística

El Instituto Nacional de Estadística (INE), cuya fuente es el Colegio de Registradores, ofrece trimestralmente las certificaciones de ejecuciones hipotecarias que se inician e inscriben en los registros de la propiedad durante el trimestre de referencia, relativos a la totalidad de fincas rústicas y urbanas. Para el desarrollo del presente informe se tendrán en cuenta únicamente los procedimientos iniciados sobre viviendas.

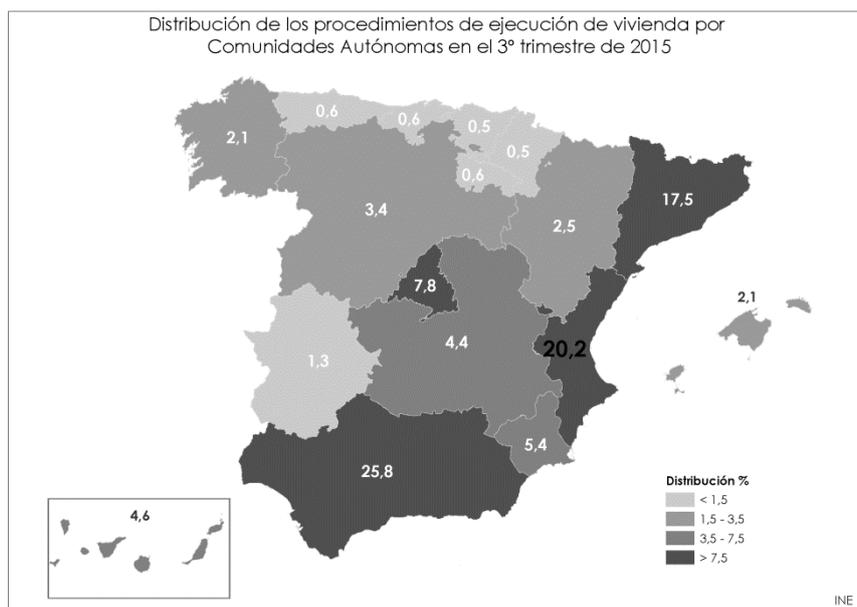
Los datos se reciben mensualmente del CORPME, siendo el Servicio de Sistemas de Información (SSI) el encargado de recoger la información de los Registros de la Propiedad y suministrarla al INE en soporte magnético.

Los datos obtenidos se someten a programas de depuración para subsanar posibles errores. Una vez depurados los datos, tiene lugar una fase de imputación y estimación de la posible ausencia de respuesta de algún registro de la propiedad. Aquí radica pues, las diferencias existentes entre los datos del Instituto Nacional de Estadística y Colegio de Registradores, aun cuando una estadística proviene de la otra.

Conviene destacar que no todas las ejecuciones de hipoteca que se inician terminan con el lanzamiento de sus propietarios, y que un procedimiento judicial puede dar lugar a varias certificaciones por ejecución de hipoteca. Por otra parte, señalar que el impago de la deuda comienza a producirse entre dos y cuatro trimestres antes del inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria.

6.1.1 Procedimientos de ejecución de hipoteca iniciados sobre vivienda

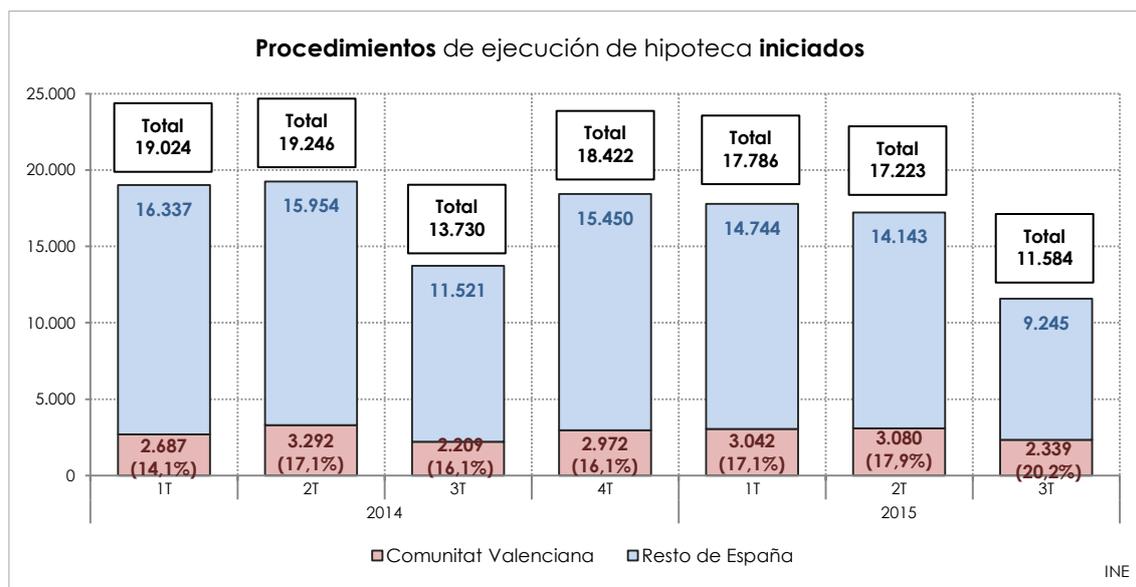
En el siguiente mapa se muestra la distribución de los procedimientos de ejecución hipotecaria de vivienda iniciados en España por comunidades autónomas, a finales del tercer trimestre de 2015.



Las Comunidades Autónomas con un **porcentaje superior al 15%** son **Andalucía**, **Cataluña** y la **Comunitat Valenciana**. En Madrid se iniciaron el 7,8% del total de ejecuciones hipotecarias de vivienda en España.

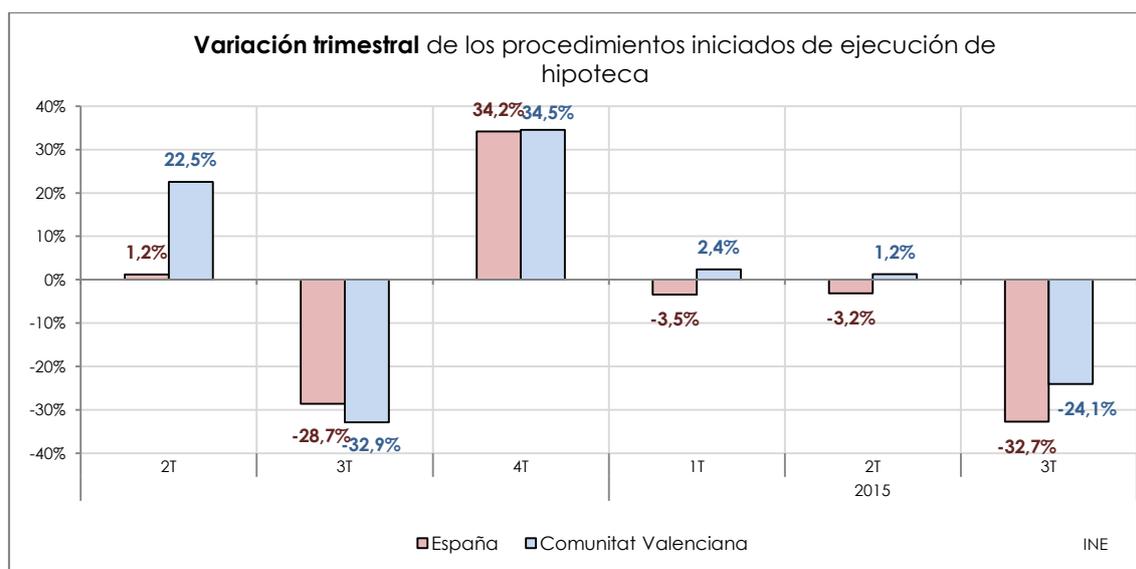
En cambio, en las comunidades que **menos procedimientos** se han iniciado son, **Navarra, País Vasco, La Rioja, Cantabria, Asturias** y **Extremadura**.

España y Comunitat Valenciana



En **España**, en el tercer trimestre de 2015, se han producido un total de 11.584 ejecuciones hipotecarias de vivienda, concentrando el 59,54% del total de fincas⁴.

En la **Comunitat Valenciana** se han registrado **2.339 procedimientos**, un 62,9% del total autonómico. La **participación de la Comunitat Valenciana** en el total nacional sigue en aumento, alcanzando el **20,2%** en el último dato disponible.

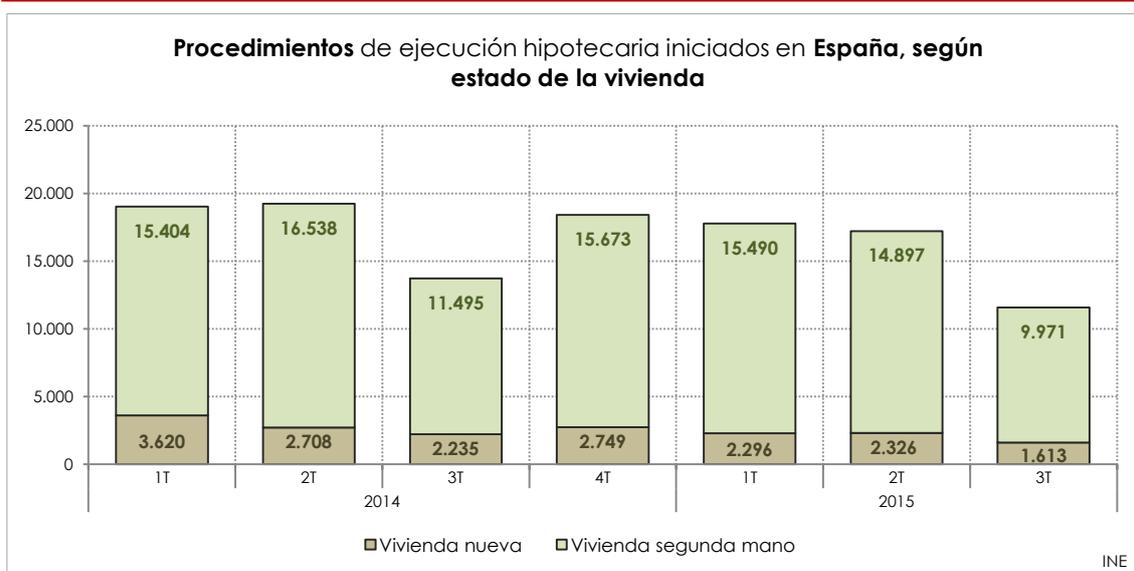


⁴ Suma de fincas rústicas y fincas urbanas.

En relación al trimestre anterior **la cifra se reduce en ambos territorios, un 32,7% para el caso nacional y un 24,1% para el caso autonómico**. Se destaca el carácter estacional del indicador, mostrando en los periodos estivales (tercer trimestre) una disminución significativa del número de ejecuciones hipotecarias.

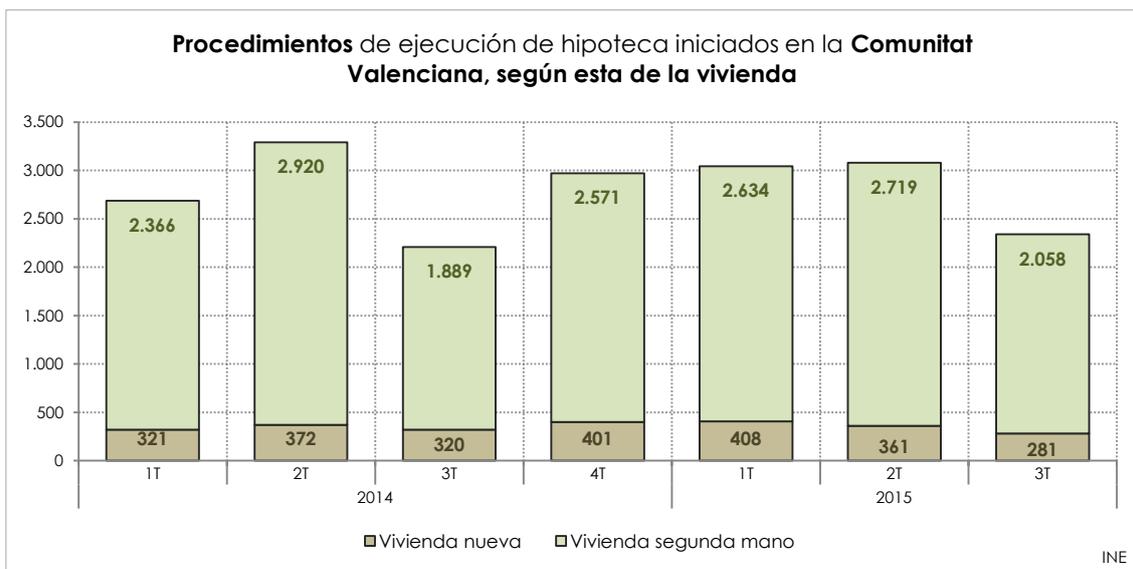
6.1.2 Procedimientos iniciados de ejecución de hipoteca según estado de la vivienda

España y Comunitat Valenciana



Atendiendo al estado de la vivienda en España, el número de certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas es de **1.613 sobre viviendas nuevas** (el 13,9% del total de ejecuciones sobre viviendas), mientras que las **viviendas de segunda mano** alcanzan la cifra de **9.971 propiedades** (el 86,1% del total de viviendas ejecutadas).

Por lo que respecta a las tasas de variación, las ejecuciones sobre **viviendas nuevas caen un 27,8% interanual y un 13,3% las de segunda mano**. En comparación al trimestre anterior también disminuyen, un 30,7% las viviendas nuevas y un 33,1% las viviendas de segunda mano.



En la **Comunitat Valenciana** el número de procedimientos iniciados sobre **viviendas nuevas es de 281**, un 12% del total de viviendas, mientras que las **de segunda mano alcanzan las 2.058**, concentrando así el 88% del total.

En cuanto a las tasas de **variación interanuales**, las ejecuciones sobre viviendas **disminuyen un 12,2% en las viviendas nueva, en cambio aumentan un 8,9% en las de segunda mano**. En cuanto a la tasa de variación trimestral arroja un resultado negativo para ambos casos, del 22,2% en lo que a vivienda nueva se refiere y del 24,3% en las de segunda mano.

6.1.3 Procedimientos iniciados de ejecución de hipoteca según titularidad de la vivienda

Atendiendo a la titularidad del bien cuya hipoteca se ejecuta se distingue entre dos tipos:

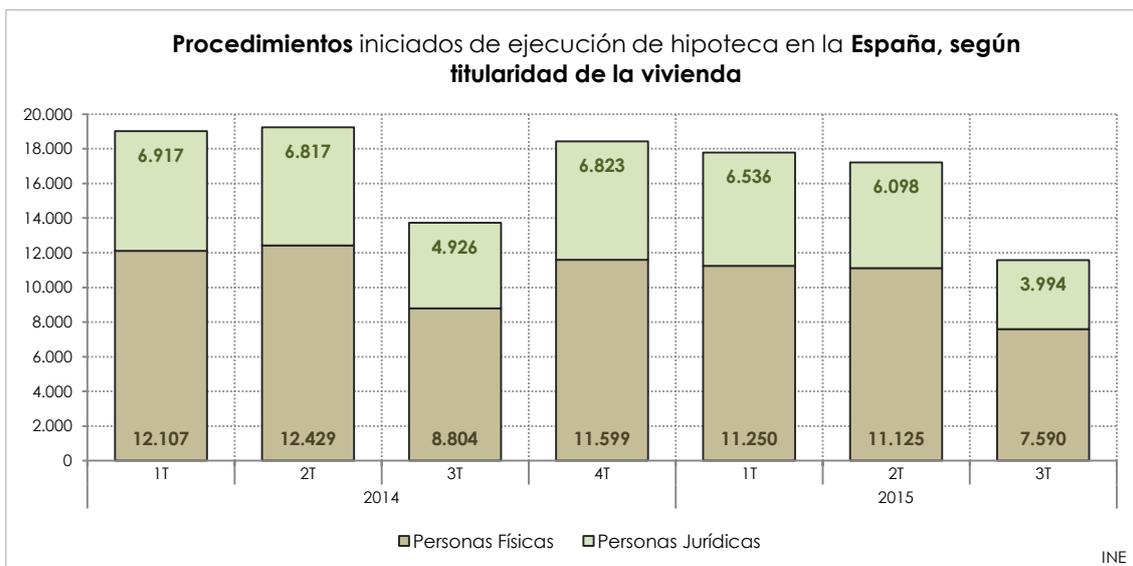
- Persona Física: todo individuo susceptible de ser sujeto de derechos u obligaciones.
- Persona Jurídica: corporación fundación o asociación de interés público y reconocida por la ley, también lo es toda asociación de interés particular, ya sea mercantil o civil.

A partir de estos conceptos se presenta la estadística de los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados en la Comunitat Valenciana y España según la titularidad de la vivienda.

España y Comunitat Valenciana

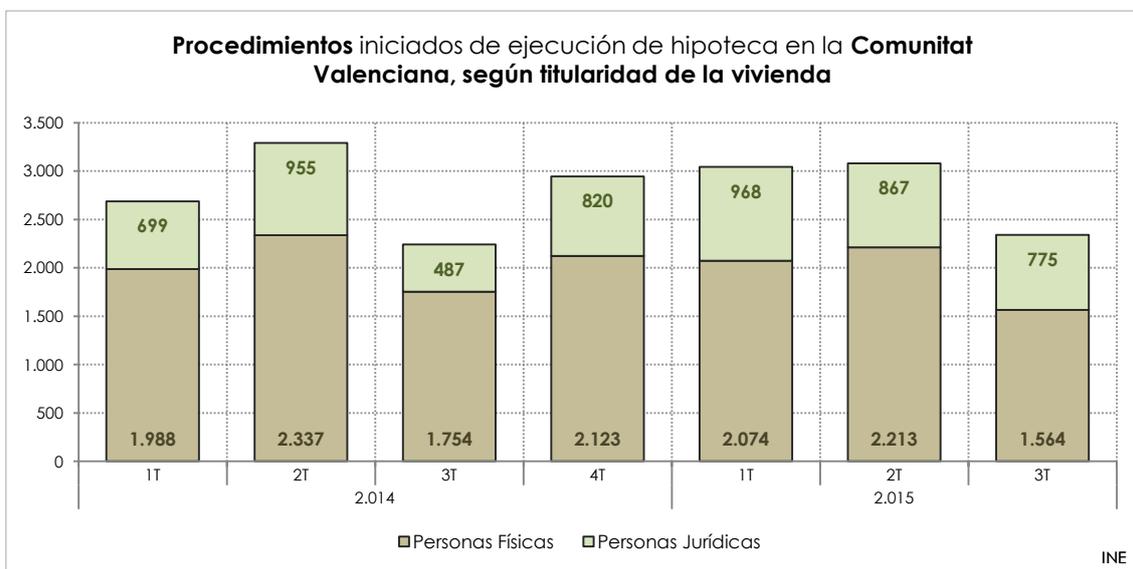
En cuanto a los datos **nacionales**, en el tercer trimestre de 2015 se anotan un total de 7.590 ejecuciones hipotecarias procedentes de personas físicas y 3.994 de personas jurídicas. Es decir, un 65,5% y un 34,5% del total de procedimientos iniciados sobre vivienda respectivamente.

En cuanto a las tasas de **variación anuales**, experimentan **disminuciones** superiores a los diez puntos porcentuales, en concreto **el 13,8% sobre viviendas de personas físicas y el 18,9% sobre personas jurídicas**. La tasa de variación trimestral representa valores de -31,8% y 34,5% respectivamente.



En la **Comunitat** el número de propiedades de **personas físicas** con procesos de ejecución hipotecaria iniciados alcanzan las **1.564 viviendas**, mientras que las viviendas en las que el titular es una **persona jurídica alcanzan las 775**. El 66,9% de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca afectó a personas físicas, quedando el restante 33,1% a personas jurídicas.

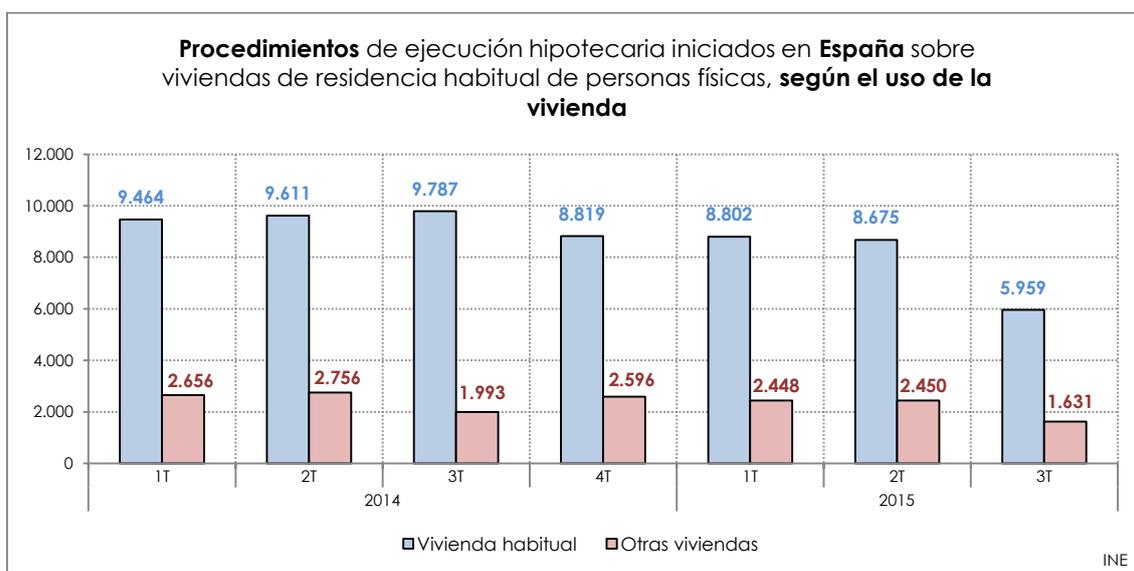
Atendiendo a las variaciones registradas con respecto a periodos anteriores, se dispone de que a nivel anual, se registran disminuciones para las viviendas de personas físicas (-10,8%) y aumentos para las de personas jurídicas (59,1%). A nivel trimestral ambas variaciones son negativas con valores de -29,3% para personas físicas y 10,6% para personas jurídicas.



6.1.4 Procedimientos iniciados de ejecución de hipoteca según uso de la vivienda de personas físicas en España

A efectos de obtener datos nacionales sobre ejecuciones de viviendas habituales en propiedad, se cruza la información proporcionada por el Colegio de Registradores de la Propiedad con datos de la Dirección General del Catastro y del Padrón Continuo que elabora el INE. Para, posteriormente, publicar en las notas de prensa la distribución de las certificaciones de viviendas de personas físicas por ejecución hipotecaria, según sea vivienda habitual u otras viviendas.

España



El número de procedimientos de ejecución de hipoteca iniciados sobre **viviendas de residencia habitual** en el tercer trimestre de 2015 alcanza las **5.959 certificaciones en el territorio nacional**. El peso de éstas alcanza el 78,5% del total de procesos iniciados en viviendas, el 21,5% restante son procesos iniciados sobre otro tipo de viviendas. En relación al trimestre anterior, los procedimientos de ejecución hipotecaria de vivienda habitual disminuyen un 31,3%. Destaca que en la serie analizada el número de procesos iniciados sobre vivienda habitual experimenta reducciones significativas desde el tercer trimestre de 2014.

Certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas en el 3ºT de 2015	España	Tasa de Variación	
		Anual	Trimestral
Total de Fincas	19.403	-17,8%	-32,9%
Fincas Rusticas	1.059	-3,7%	-27,2%
Fincas Urbanas	18.344	-18,5%	-33,2%
Total Viviendas	11.584	-15,6%	-32,7%
Viviendas nuevas	1.613	-27,8%	-30,7%
Viviendas de Segunda mano	9.971	-13,3%	-33,1%
Viviendas de personas Físicas	7.590	28,1%	1,1%
Viviendas de personas Jurídicas	3.994	-19,5%	-34,5%
Solares	615	-55,9%	-49,5%
Otras fincas urbanas	6.145	-16,8%	-31,9%

Certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas en el 3ºT de 2015	Comunitat Valenciana	Tasa de Variación		Porcentaje con respecto al total nacional
		Anual	Trimestral	
Total de Fincas	3.718	3,5%	-25,1%	19,2%
Fincas Rusticas	173	-36,9%	-53,0%	16,3%
Fincas Urbanas	3.545	6,8%	-22,9%	19,3%
Total Viviendas	2.339	5,9%	-24,1%	20,2%
Viviendas nuevas	281	-12,2%	-22,2%	17,4%
Viviendas de Segunda mano	2.058	8,9%	-24,3%	20,6%
Viviendas de personas Físicas	1.564	-10,8%	-29,3%	20,6%
Viviendas de personas Jurídicas	775	59,1%	-10,6%	19,4%
Solares	81	-9,0%	-43,8%	13,2%
Otras fincas urbanas	1.125	10,3%	-18,2%	18,3%

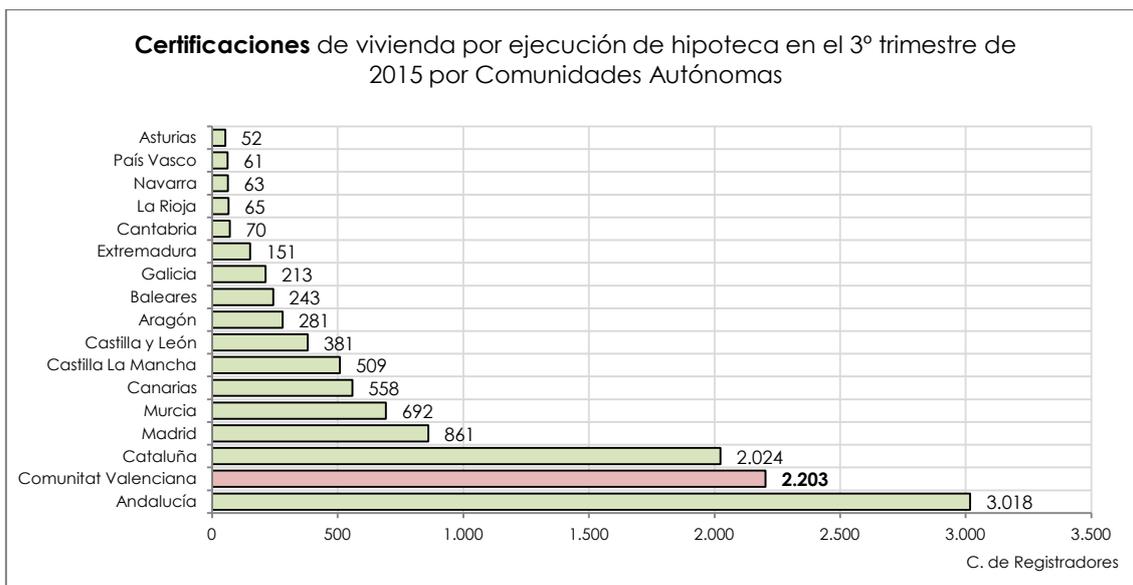
6.2 Colegio de Registradores de la Propiedad

El siguiente apartado trata los procesos de ejecución hipotecaria en España y la Comunitat Valenciana. Se aborda desde el punto de vista de las certificaciones de vivienda por ejecución de hipotecas y las daciones en pago, según los datos publicados recientemente por el Colegio de Registradores de España.

6.2.1 Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Procedimientos iniciados

Las certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca son las que marcan el inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca por motivos de impago. Esto no significa que todos los procedimientos que se inician acaben con el lanzamiento de sus propietarios ya que estos acontecimientos dependen de una serie de circunstancias específicas.

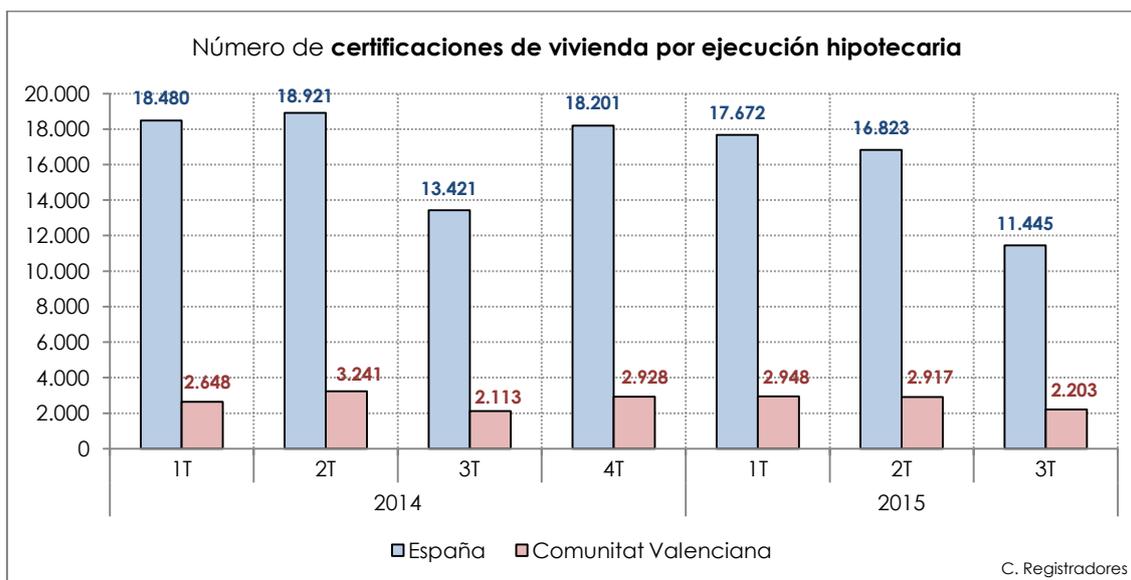
Por otro lado, las daciones en pago representan la transmisión pactada de la propiedad de un inmueble al acreedor con hipoteca sobre el mismo como forma de pago total del importe debido. Se trata pues de una de una operación de transmisión de la titularidad de la vivienda, pactada entre acreedor y deudor, y quedando libre mediante dicho acto de la totalidad de la deuda existente.



El número de certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria **en España alcanza las 11.445** en el tercer trimestre de 2015, **el 19,2% de éstas (2.203) corresponden a la Comunitat Valenciana**. De esta manera, **la Comunitat se sitúa como segunda comunidad con más procesos de ejecuciones hipotecarias sobre vivienda iniciados**, por detrás de Andalucía. En el lado contrario, Asturias suma 52 certificaciones lo que la posiciona como la comunidad que menos procesos inicia en el tercer trimestre de 2015.

España y Comunitat Valenciana

		Certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria						
		Número de certificaciones			T.V Trimestral		T.V Anual	
		España	C. Valenciana	%CV/ES	España	C. Valenciana	España	C. Valenciana
2014	1T	18.480	2.648	14,3%				
	2T	18.921	3.241	17,1%	2,4%	22,4%		
	3T	13.421	2.113	15,7%	-29,1%	-34,8%		
	4T	18.201	2.928	16,1%	35,6%	38,6%		
2015	1T	17.672	2.948	16,7%	-2,9%	0,7%	-4,4%	11,3%
	2T	16.823	2.917	17,3%	-4,8%	-1,1%	-11,1%	-10,0%
	3T	11.445	2.203	19,2%	-32,0%	-24,5%	-14,7%	4,3%

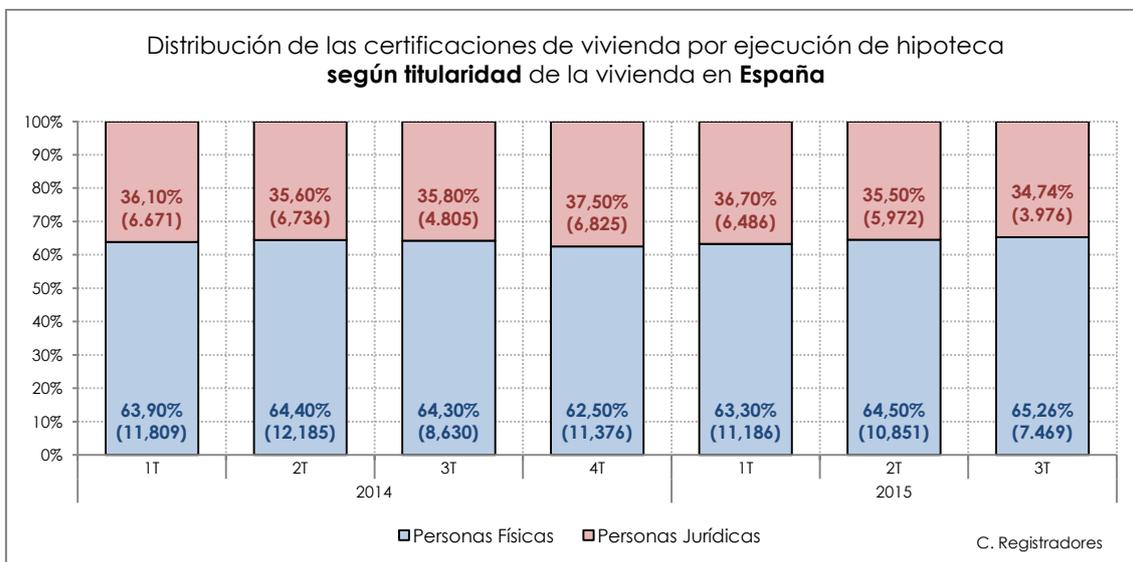


En cuanto al **territorio nacional**, en el tercer trimestre de 2015 se contabilizan 11.445 certificaciones (5.378 menos que el trimestre anterior) por lo que experimenta una **disminución trimestral de un 32%**. Por otro lado y **en relación al mismo periodo del 2014**, el número de procesos iniciados **se reduce en un 14,7%**.

Los datos observados para la **Comunitat Valenciana**, en el tercer trimestre (2.203), constituyen una **caída del 24,5% con respecto al segundo trimestre de 2015**, 714 certificaciones menos desde entonces. En términos de **variación interanual**, la Comunitat experimenta un **aumento del 4,3%**.

6.2.2 Según titularidad de la vivienda

España



En relación a la distribución de las certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria publicada por el Colegio de Registradores de España, el **34,74%** del total nacional (unas 3.976 certificaciones) pertenecen a viviendas de **personas jurídicas**, mientras que el **65,26%** restante (7.469) a viviendas de **personas físicas**.

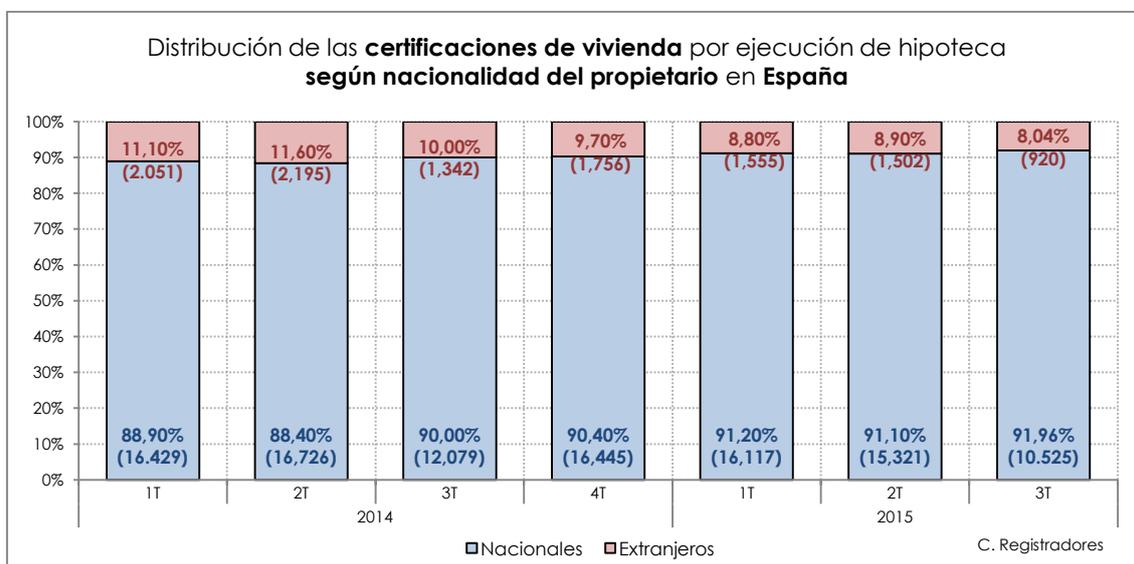
Observando la evolución, desde el cuarto trimestre del 2014, el porcentaje de ejecuciones sobre viviendas de personas físicas aumenta, en cambio el de personas jurídicas disminuye.

Por lo que a viviendas de personas físicas se refiere, los datos registran una variación interanual del -13,5%, mientras que en relación al trimestre anterior caen un 31,2%. Por otro lado, las viviendas de personas jurídicas registran, también, caídas de sus valores. Respecto al mismo trimestre del 2014 la caída es del 17,2%, mientras que en relación al trimestre anterior es del 33,4%.

Por lo tanto, el número de certificaciones por ejecución hipotecaria sobre viviendas de personas jurídicas representan caídas mayores que las experimentadas en el caso de viviendas de personas físicas.

6.2.3 Según nacionalidad del titular de la vivienda

España

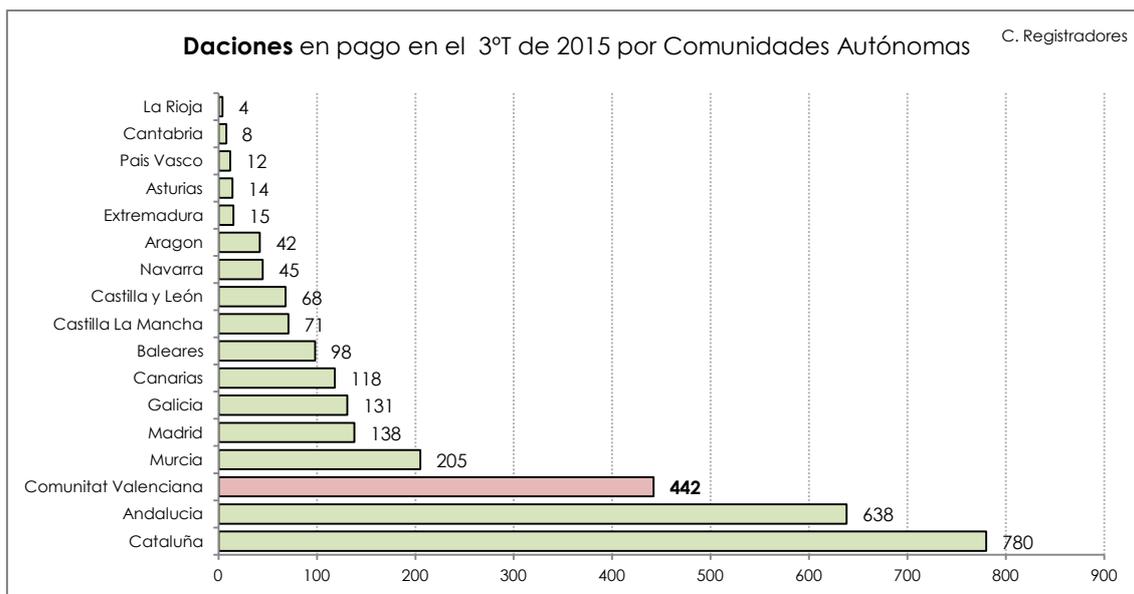


En relación a la **nacionalidad de la persona titular** de la vivienda cabe destacar que en el tercer trimestre de 2015, **el 91,96% de las certificaciones contabilizadas en España se inician sobre viviendas de personas nacionales** (10.525), mientras que el 8,04% restante sobre personas extranjeras (920).

En términos de variación, destaca que **los procesos iniciados de ejecución hipotecaria sobre personas nacionales disminuyen un 31,3% respecto al trimestre anterior y un 12,9% interanual**, mientras que las pertenecientes a personas extranjeras anotan caídas del 38,7% trimestral y 31,4% interanual

6.2.4 Daciones en pago

Las daciones en pago representan la transmisión pactada de la propiedad de un inmueble al acreedor con hipoteca sobre el mismo como forma de pago total del importe debido. Se trata pues de una de una operación de transmisión de la titularidad de la vivienda, pactada entre acreedor y deudor, y quedando libre mediante dicho acto de la totalidad de la deuda existente.

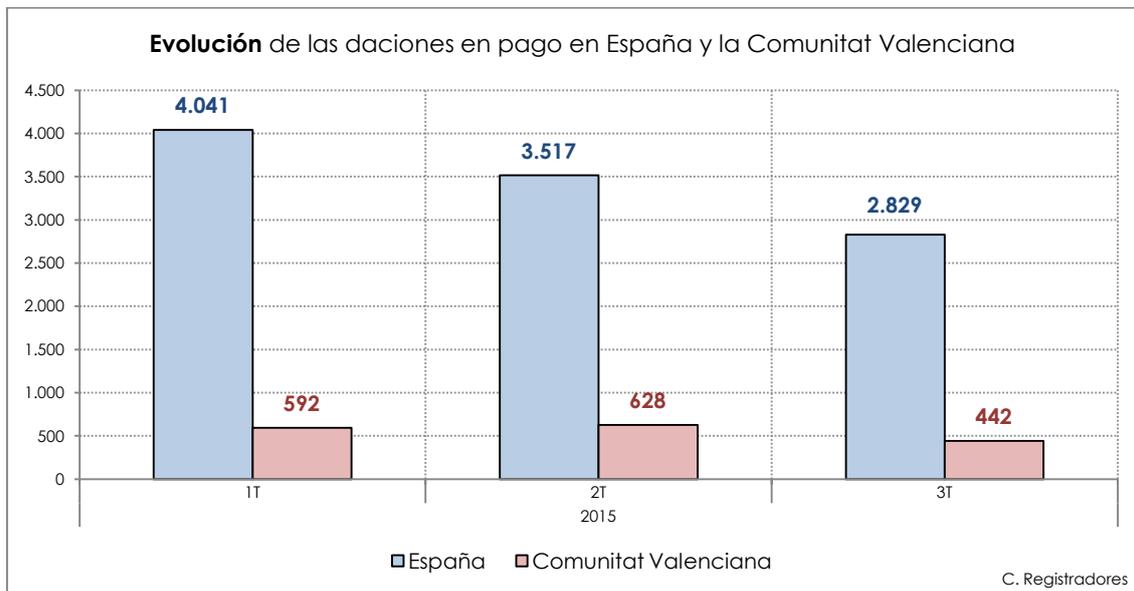


El número de daciones en pago registradas en el tercer trimestre del año ha sido de **2.829 a escala nacional**,

La desagregación de los resultados por comunidades autónomas muestran que **la Comunitat Valenciana se sigue manteniendo en la tercera posición con 442**, el 15,6% del total nacional.

En relación al trimestre anterior, periodo en el cual se presentaron un total de 628 ejecuciones, la variación **trimestral es de un -29,6%**. Destaca que entre **Andalucía, Cataluña y la Comunitat Valenciana, representan, en el tercer trimestre de 2015, el 65,7% del total nacional**. Por otro lado, las Comunidades de La Rioja y Cantabria son las que menor resultado registran.

España y Comunitat Valenciana



Según la serie analizada, se puede observar como el número de daciones en pago descende con el paso del tiempo al igual que las ejecuciones hipotecarias (véase apartado 5.2.1). Contrastando los resultados del tercer trimestres de 2015 con los resultados del trimestre anterior (3.517) se produce un **descenso trimestral del 19,6% para el caso nacional, y del 32,8% para el caso autonómico.**

6.3 Consejo General del Poder Judicial

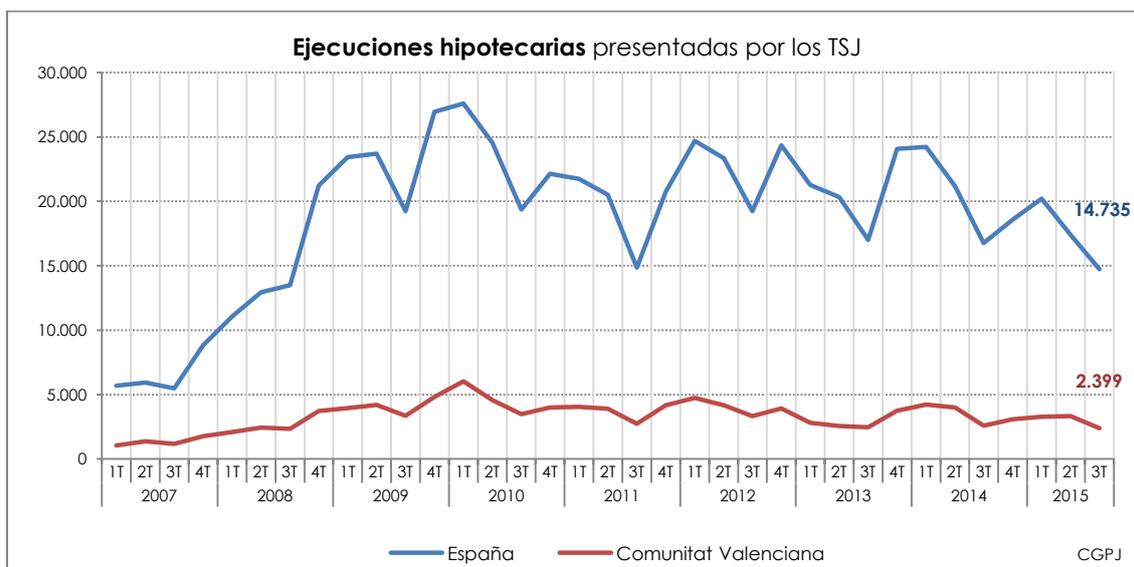
La Estadística Judicial, cuya principal finalidad es medir la carga de trabajo de los órganos judiciales, se limita a recoger en cada uno de los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción el movimiento de las ejecuciones hipotecarias, sin ningún desglose sobre los bienes objeto de la hipoteca, el año de constitución de las mismas, ni las posibles formas de terminación de la ejecución hipotecaria. Los datos que aquí se presentan son los relacionados con las ejecuciones hipotecarias presentadas por los tribunales superiores de justicia, representando así el volumen de procedimientos sobre ejecución hipotecaria iniciados en el trimestre de referencia.

Por otra parte, se desglosa los lanzamientos practicados contabilizados en los juzgados de primera instancia e instrucción y diferenciados entre la procedencia administrativa de los mismos. Por último se presenta el número de ejecuciones hipotecarias presentadas por los juzgados en valores absolutos para el territorio nacional, la Comunitat Valenciana y sus tres provincias.

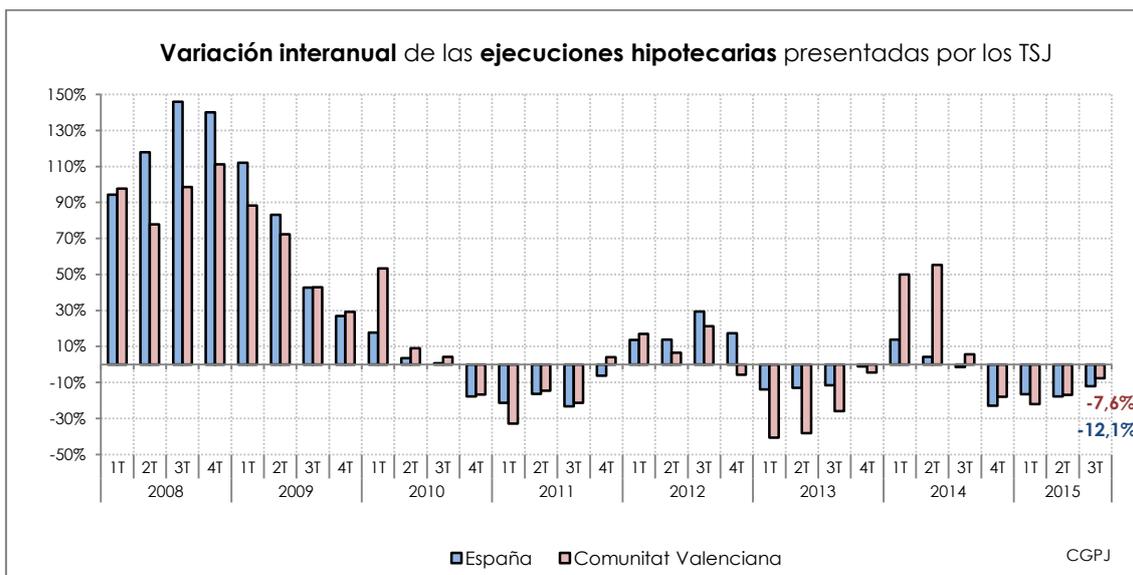
6.3.1 Ejecuciones Hipotecarias presentadas por los TSJ

Las ejecuciones hipotecarias presentadas por los Juzgados representan el número de procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados. La estadística comprende aquellas demandas por reclamaciones de cantidad registradas en los Juzgados de lo Social donde se incluye, igualmente, responsabilidad civil por incumplimiento de obligaciones en materia de Seguridad Social, recargo por omisión de medidas de seguridad e higiene en el trabajo, tercerías en ejecución de sentencias y sanciones disciplinarias.

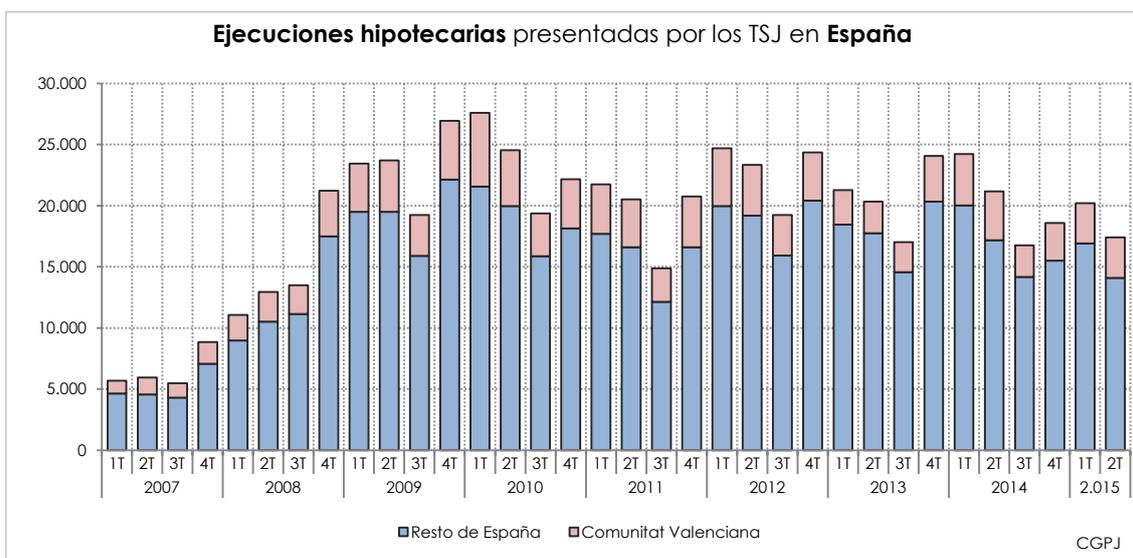
España y Comunitat Valenciana



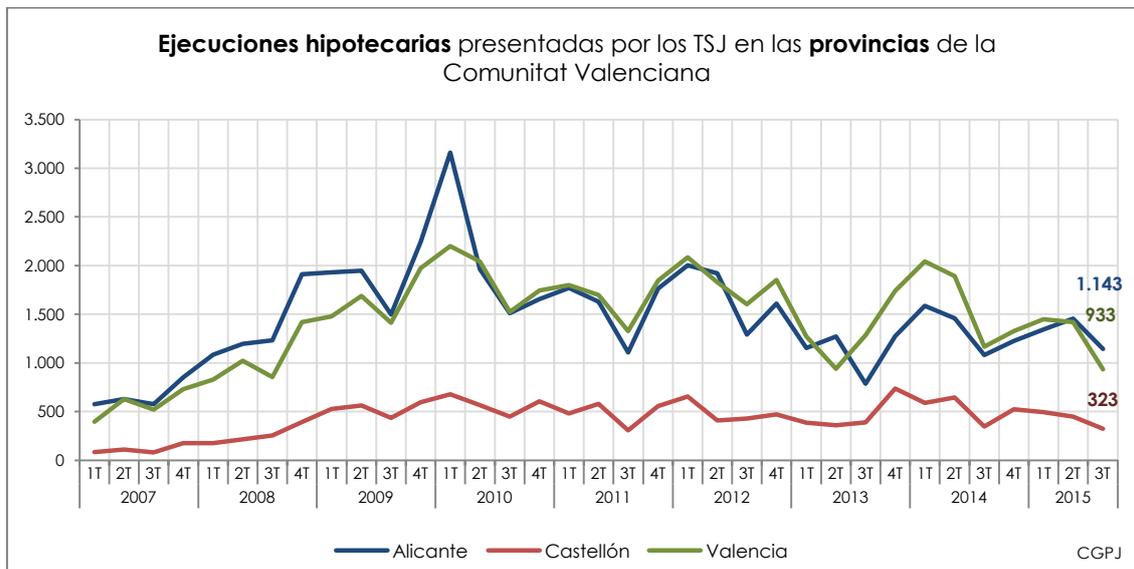
Las ejecuciones hipotecarias presentadas por los tribunales superiores de justicia, alcanzan, en el tercer trimestre de 2015, las **14.735 ejecuciones hipotecarias**, 2.679 menos que el trimestre precedente. En la **Comunitat Valenciana** se alcanzan las **2.399** ejecuciones hipotecarias, 922 menos que el segundo trimestre de 2015.



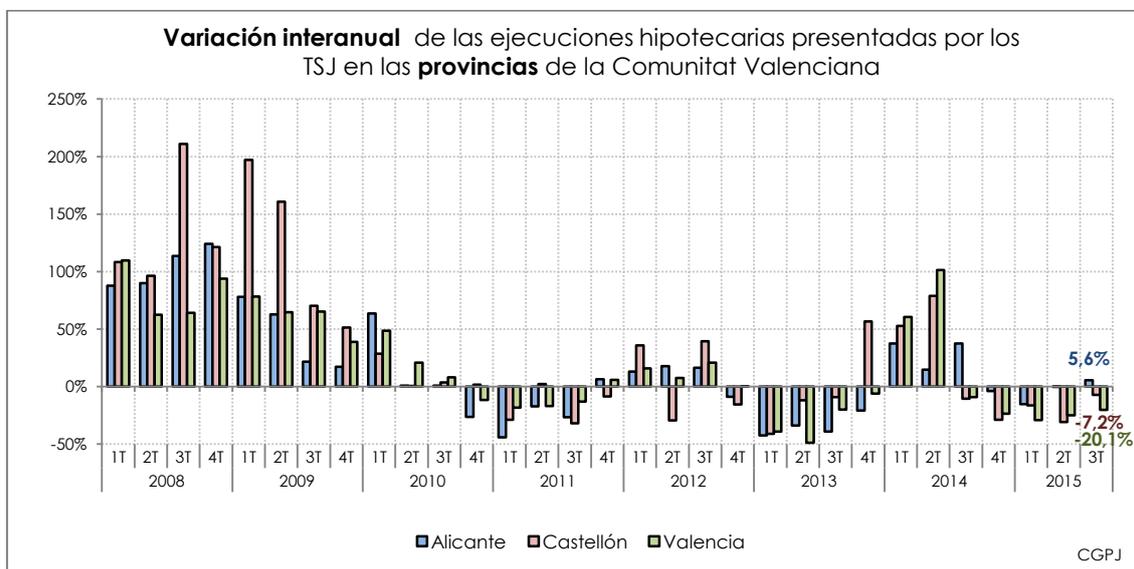
En términos de variación anual tanto en España como en la Comunitat Valenciana el número de ejecuciones hipotecarias presentadas por los Tribunales Superiores de Justicia caen por cuarto trimestre consecutivo. A finales del tercer trimestre de 2015 se han registrado una **caída del 12,1% en el territorio nacional, frente al 7,6 % que disminuyen en la Comunitat Valenciana** en relación al tercer trimestre de 2014.



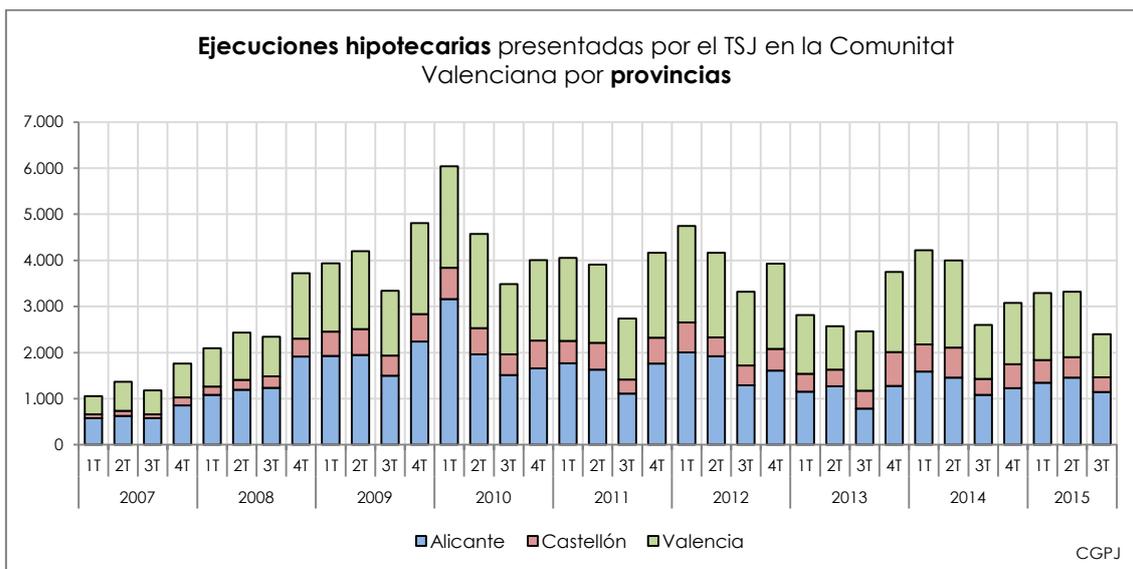
Provincias



Territorializando el número de procedimientos de ejecuciones hipotecarias iniciados en la Comunitat Valenciana **por provincias**, se observa que en la provincia de Alicante se registra el 47,6% del total autonómico (**1.143 ejecuciones** hipotecarias presentadas). Por su parte, en la provincia de **Valencia** anota un total de **933 ejecuciones** hipotecarias (el 38,9% de la Comunitat). La provincia de **Castellón**, que registra el 13,5%, anota un total de **323 ejecuciones** hipotecarias.



En términos de variación anual, tanto Castellón como Valencia presentan caídas en el total de ejecuciones hipotecarias presentadas por los Tribunales Superiores de Justicia. En concreto, la provincia de **Castellón registra un -7,2%** en relación al mismo trimestre de 2014. Por su parte, **Valencia registra una caída del indicador del 20,1% anual**. Por último, en la provincia de **Alicante se ha producido un ligero aumento de un 5,6% después de tres trimestres consecutivos de descensos**.

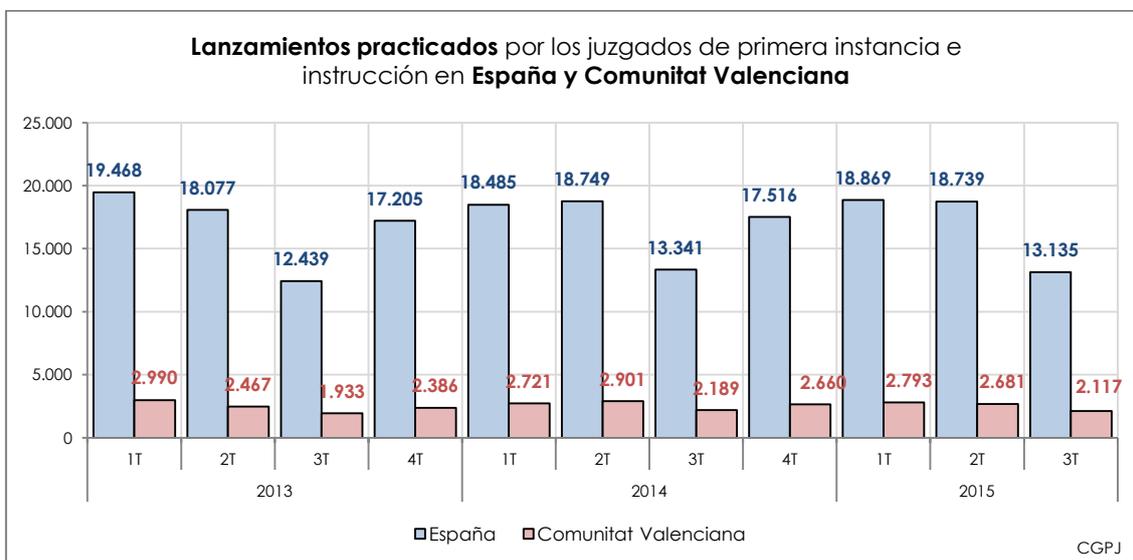


6.3.2 Lanzamientos practicados por los TSJ

La estadística sobre lanzamientos practicados del Consejo General del Poder Judicial provienen de dos organismos diferentes: los recogidos por los servicios comunes y los contabilizados por los juzgados de primera instancia e instrucción.

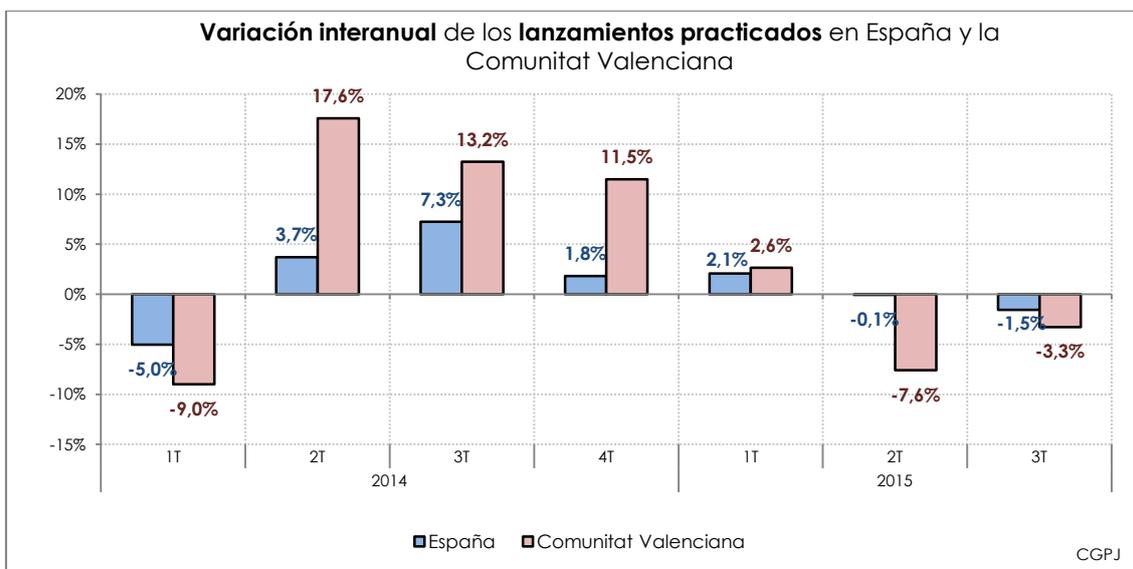
En las localidades donde existen servicios comunes de notificaciones y embargos, estos reciben de los juzgados el encargo de practicar los lanzamientos. Al no existir este tipo de servicios en todos los partidos judiciales, el dato que se obtiene de los mismos tiene interés para seguir la evolución histórica pero no son aptos para conocer el volumen total de lanzamientos. El dato recogido en los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción si debe ser exhaustivo pero no ofrece una evolución anterior al primer trimestre de 2013. Se dispone de los lanzamientos practicados, y desglosado según se deriven de ejecuciones hipotecarias, de procedimientos de la Ley de Arrendamientos Urbanos (principalmente corresponderán a alquileres impagados) o a otras causas (laudos arbitrales, procesos de familia, etc.).

España y Comunitat Valenciana



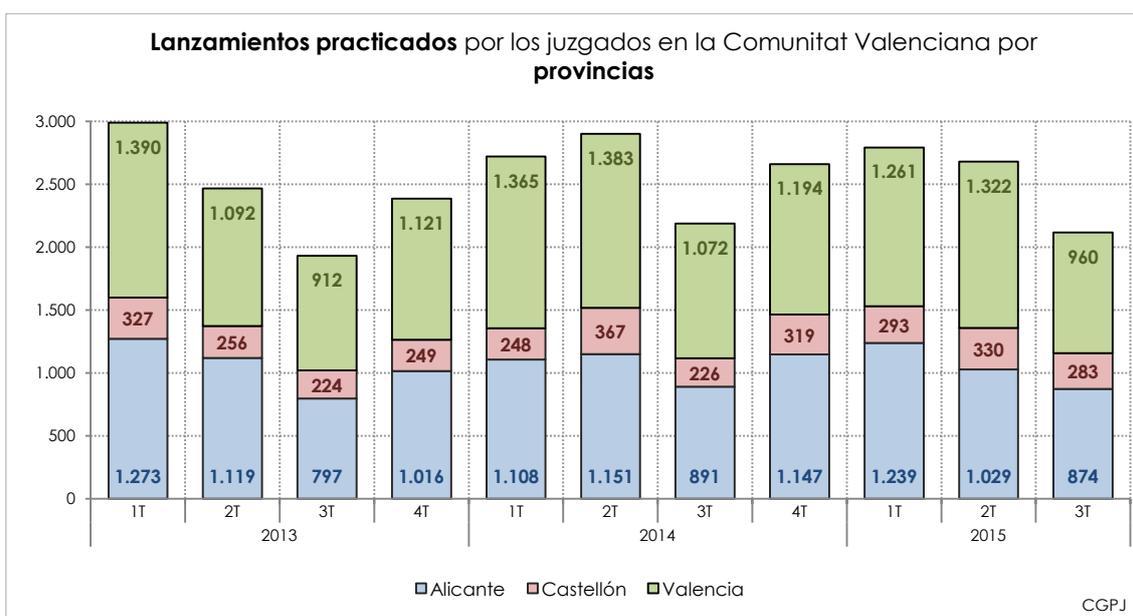
Los **lanzamientos practicados** por los juzgados de primera instancia e instrucción en **España y la Comunitat**, alcanzan en el tercer trimestre de 2015 los **13.135 y 2.117** respectivamente. En este caso el indicador en la Comunitat representa el 16,1% del total nacional.

En relación al trimestre precedente, en el territorio nacional se han contabilizado 5.604 lanzamientos menos (-29,9%). En la Comunitat Valenciana se registran 564 lanzamientos practicados menos constituyendo una variación, en términos porcentuales, del -21,04%.



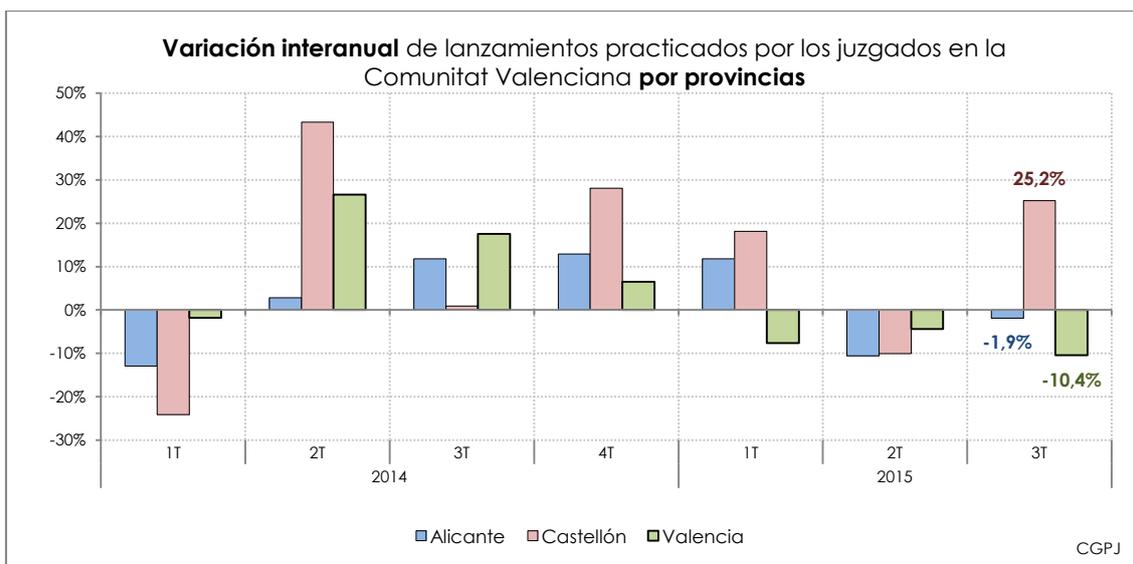
Por su parte la variación anual registra por segunda vez consecutiva desde el segundo trimestre de 2014 disminuciones tanto en España como en la Comunitat Valenciana. En el último dato disponible, **se observa en España una caída del 1,5% anual, frente a la del 3,3% que representa la Comunitat Valenciana.**

Provincias



Por provincias, los resultados en el tercer trimestre de 2015 son, en la provincia de **Alicante 874 lanzamientos practicados**, en la provincia de **Castellón 283** y la provincia de **Valencia los 960 restantes**.

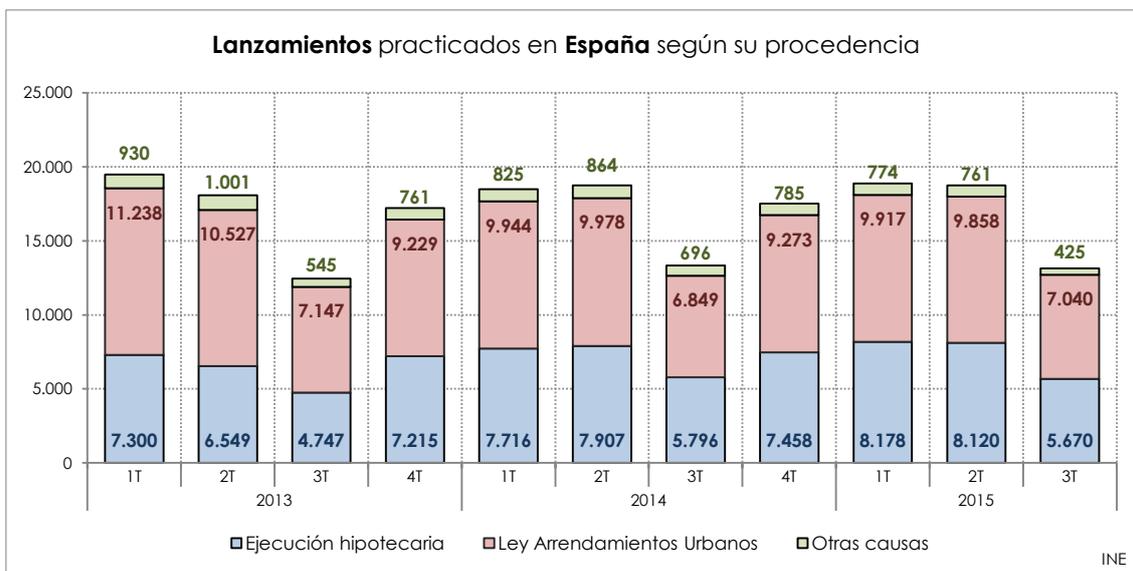
En términos de variación trimestral, sólo la provincia de Valencia reduce el número de lanzamientos practicados (-16,9%), y es la principal responsable de la caída del indicador a escala autonómica. Por su parte, Alicante aumenta los lanzamientos practicados un 4,83% y Castellón un 12,62%.



Por su parte, en relación con el tercer trimestre de 2014, la variación anual registrada en las provincias valencianas, sitúa a la provincia de **Alicante** y Valencia con caídas del 1,9% y 10,4% respectivamente. En cambio Castellón presenta aumentos de un 25,2%.

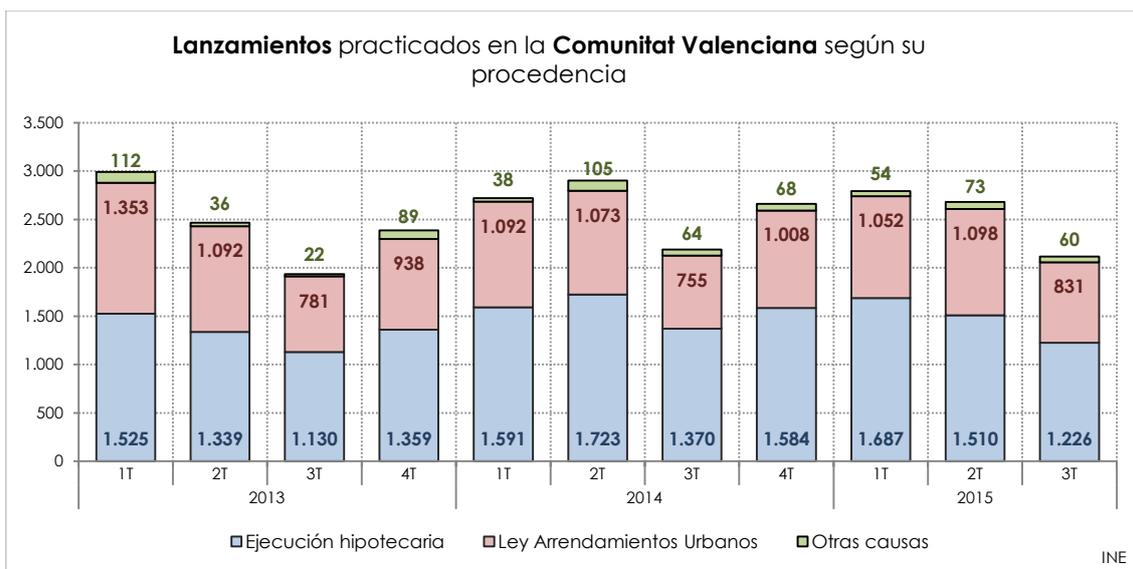
6.3.3 Lanzamientos practicados según la procedencia.

España y Comunitat Valenciana



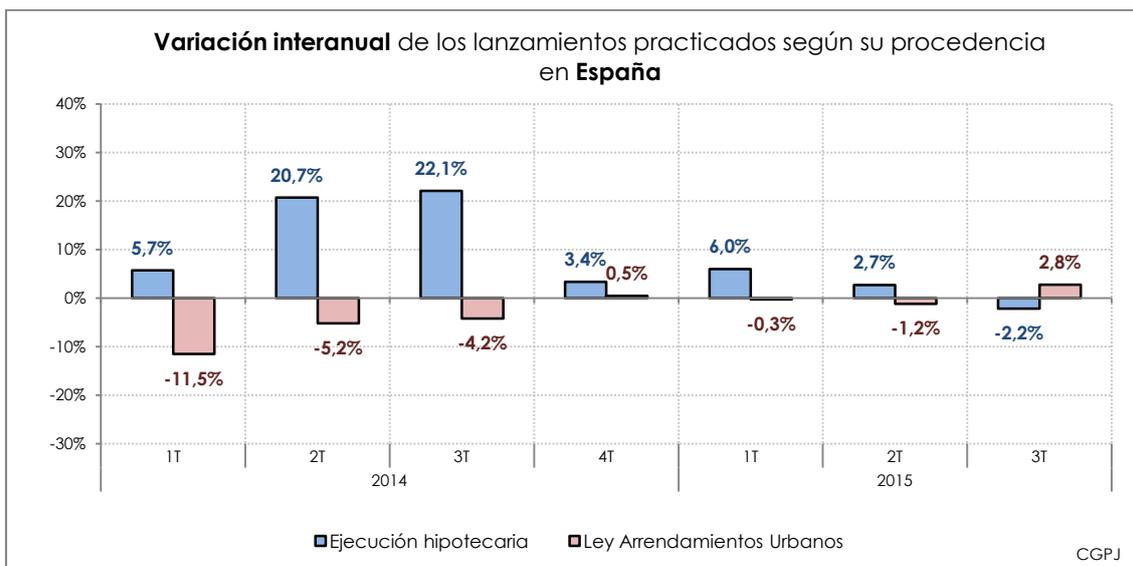
Diferenciando entre la procedencia del lanzamiento practicado, destaca que en España en el tercer trimestre de 2015, **5.670 derivan de ejecución de hipoteca (43,2%), 7.040 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (53,6%)** y las 425 restantes de otras causas (3,2%).

Atendiendo a la variación trimestral, los tres tipos de lanzamientos disminuyen con respecto al segundo trimestre de 2015. Los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias disminuyen un 30,2%, los de arrendamientos urbanos un 28,6% y los procedentes de otras causas un 44,2%.

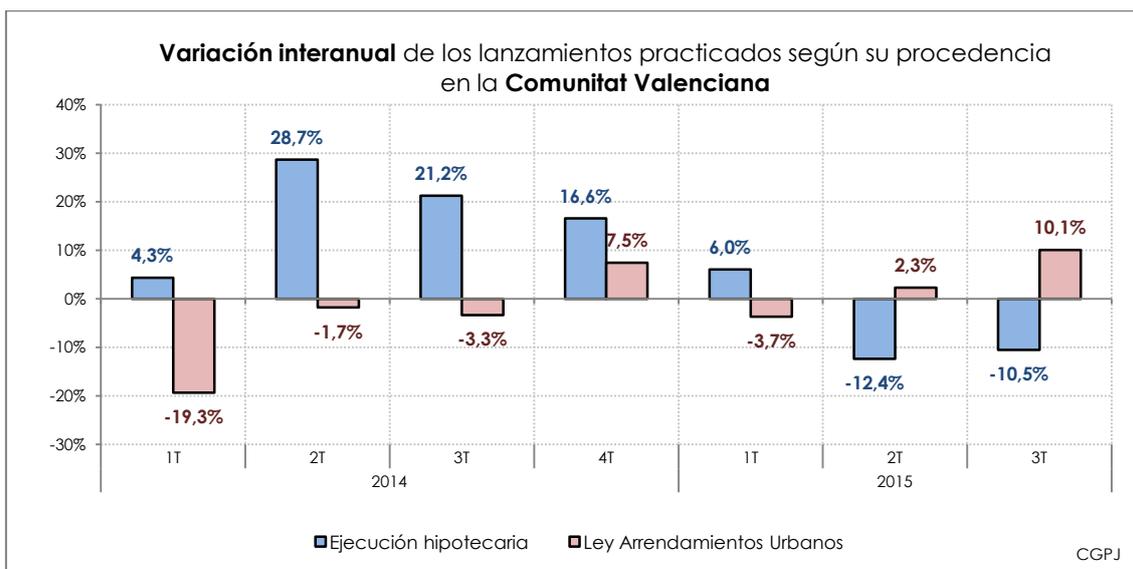


En la **Comunitat Valenciana**, **1.226** del total de lanzamientos practicados en el tercer trimestre de 2015 **proceden de ejecuciones hipotecarias (57,9%), 831 de arrendamientos urbanos (39,3%)** y 60 de otras causas (2,8%).

Por lo que se refiere a lanzamientos practicados derivados de ejecuciones hipotecarias registran una caída, en relación al segundo trimestre de 2015, del 18,8% contabilizándose 284 menos que el trimestre precedente. Los derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos, registran una disminución del 24,3%, 267 menos en relación al trimestre anterior. Por último los procedentes de otras causas también disminuyen en 13 lanzamientos constituyendo una variación trimestral negativa del 17,8%.

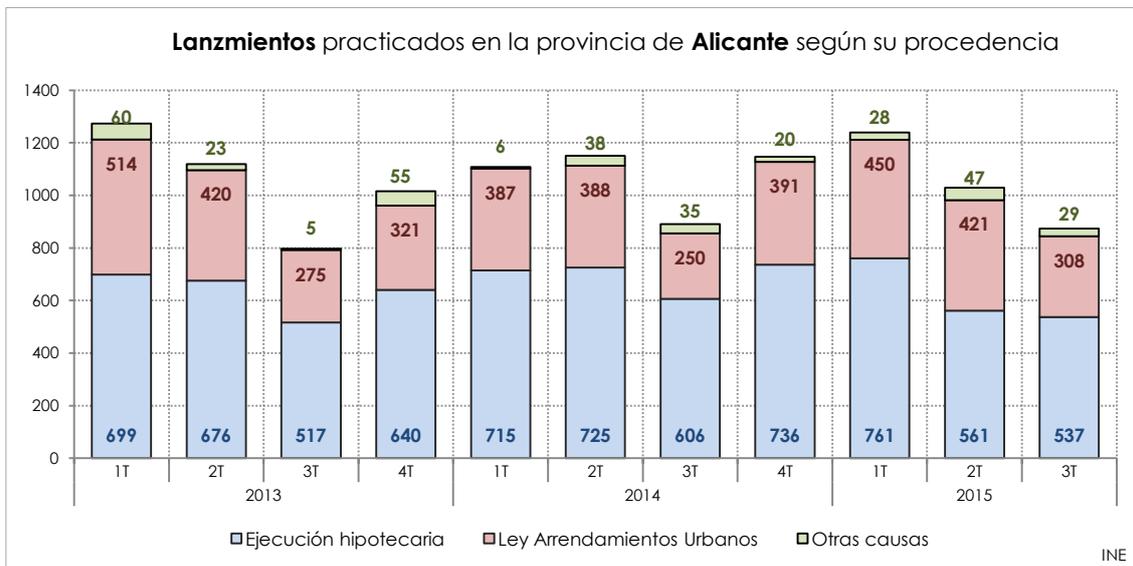


En cuanto a la variación anual, los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias presentan una caída del 2,2%, mientras que los derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos incrementan un 2,8%.



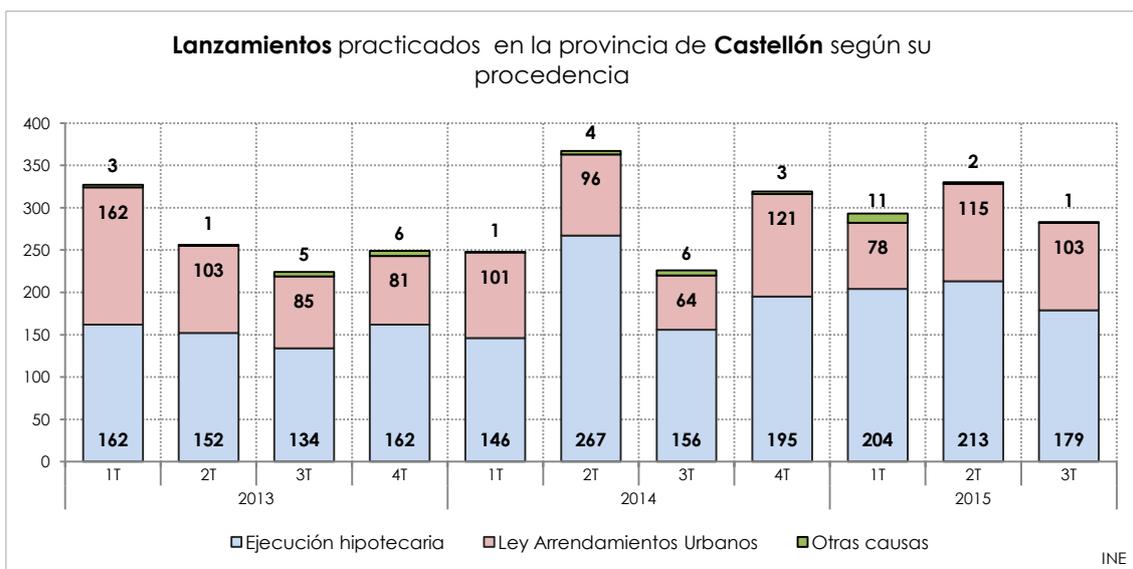
La variación anual de los lanzamientos practicados en la Comunitat registra un **incremento en los lanzamientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos (10,1%)** frente a la **caída que representa los derivados de ejecuciones hipotecarias (-10,5%)**.

Provincias



En la provincia de **Alicante**, **537** de los lanzamientos totales registrados **proceden de ejecuciones hipotecarias**, **308 de arrendamientos urbanos** y 29 de otras causas. En relación al trimestre anterior, los lanzamientos que obedecen a procesos de ejecución hipotecaria registran 24 lanzamientos practicados menos y constituye, en términos porcentuales, una caída del 4,3%. En tanto a los derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos se registran 113 lanzamientos practicados menos que el segundo trimestre de 2015, y registra una tasa de variación trimestral del -26,8%.

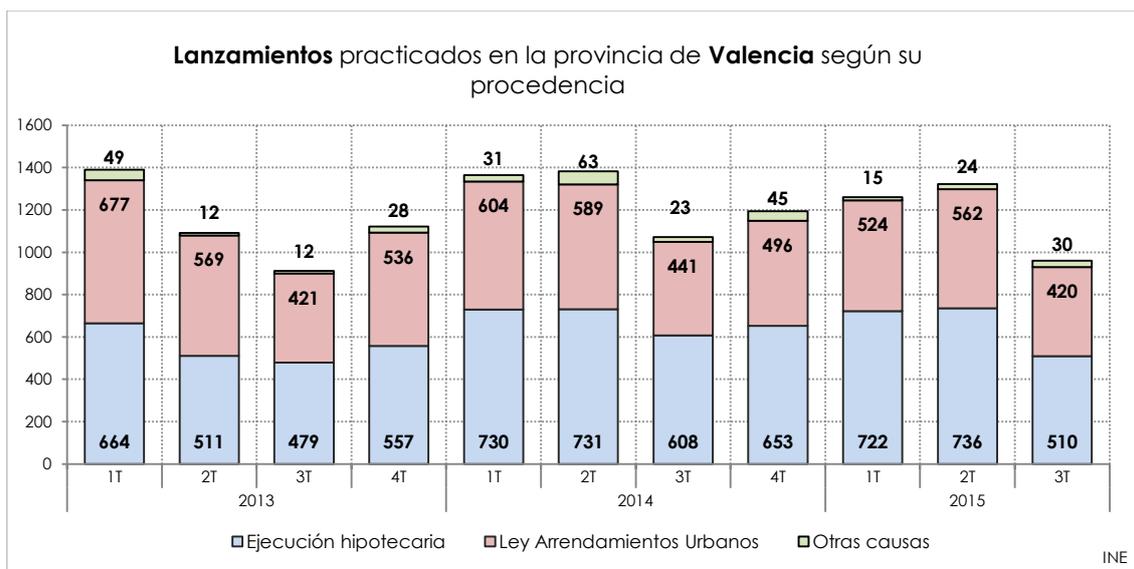
Por su parte, la **variación anual** registrada en el tercer trimestre del ejercicio de los lanzamientos **derivados de ejecuciones hipotecarias representa una caída del 11,4%**. Las derivadas de la **Ley de Arrendamiento Urbano incrementan un 23,2%**.



Castellón registra **179** lanzamientos practicados **de procedencia de ejecuciones hipotecarias**, **103 de arrendamientos urbanos** y 1 de otras causas. En comparación con el

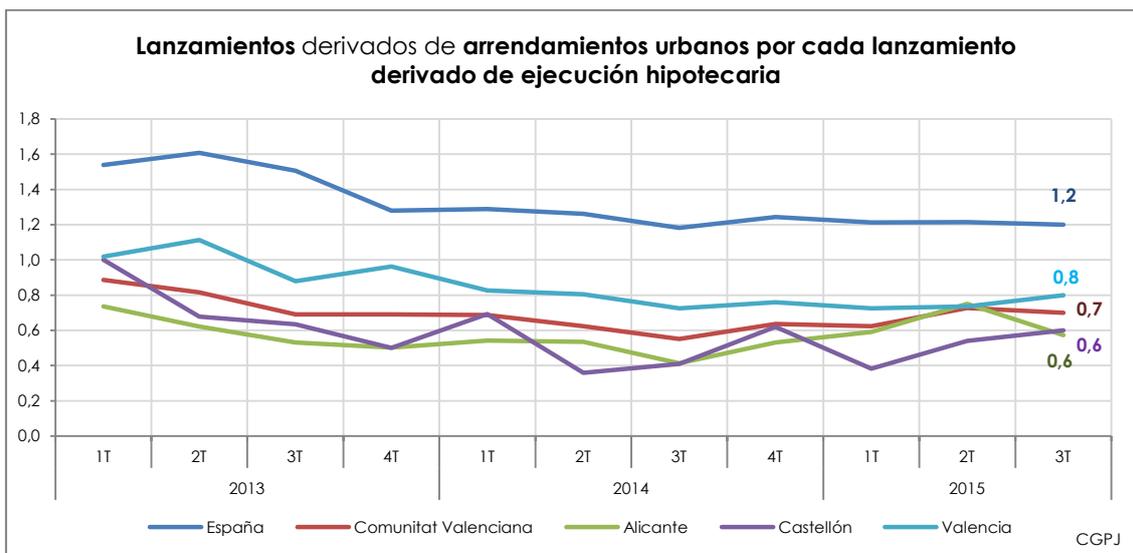
trimestre precedente, el total de lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias disminuye en 34 unidades, un -15,9% en términos porcentuales y los obtenidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos descienden en 12 lanzamientos, un 10,4% menos que el segundo trimestre de 2015.

La **variación anual** de los lanzamientos practicados **derivados de ejecuciones hipotecarias** en la provincia de Castellón, **constituyen un aumento del 14,7%** y los acordados en procedimientos regulados por la **Ley de Arrendamientos Urbanos** un **60,9%** en relación al mismo periodo de 2014.



En **Valencia**, se anotan un total de **510** lanzamientos practicados derivados de procedimientos de **ejecuciones hipotecarias**, **420 de arrendamientos urbanos** y 30 de otras causas. En comparación con el trimestre anterior, los obtenidos de procedimientos de ejecución hipotecaria registraron 226 lanzamientos menos, y constituyendo una variación trimestral del -30,7%. Por su parte, los derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos registraron 142 lanzamientos menos que el trimestre anterior, un -25,3% menos.

Por su parte, la **variación anual** observada registra disminuciones tanto en el total de lanzamientos practicados con procedencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos como en los derivados de los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados. En concreto, los derivados de los **procedimientos de ejecuciones hipotecarias iniciadas registran un 16,1% menos** que el mismo periodo del año precedente, **y los derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos un -4,8%**.

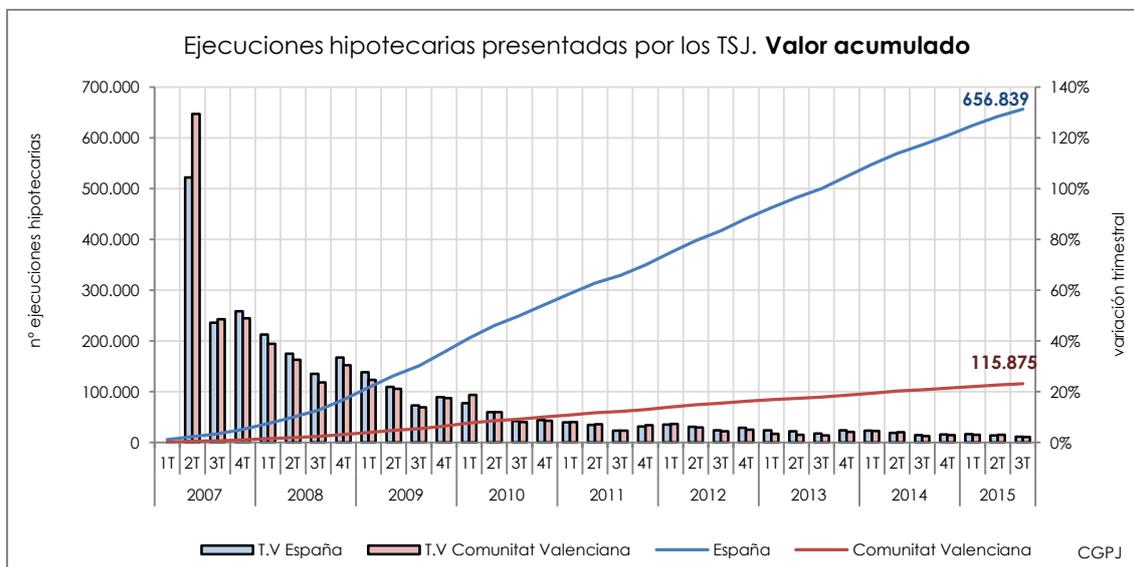


El gráfico muestra la relación entre los lanzamientos practicados por los TSJ con procedencia de ejecución hipotecaria frente a los practicados obtenidos de los procedimientos regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos, que en la mayor parte de los casos son derivados de la falta de pago de las rentas acordadas entre arrendador y arrendatario.

Se observa como en el **conjunto nacional** la relación es superior a 1 en toda la serie analizada, por lo que **el número de lanzamientos practicados a raíz de ejecuciones hipotecarias son superiores a los practicados por incumplimiento del contrato de alquiler**. En cambio, en la **Comunitat Valenciana, la relación se invierte** resultando ser superior el número de lanzamientos practicados a raíz de la Ley de Arrendamientos Urbanos que los practicados por falta de pago de las cuotas hipotecarias acordadas.

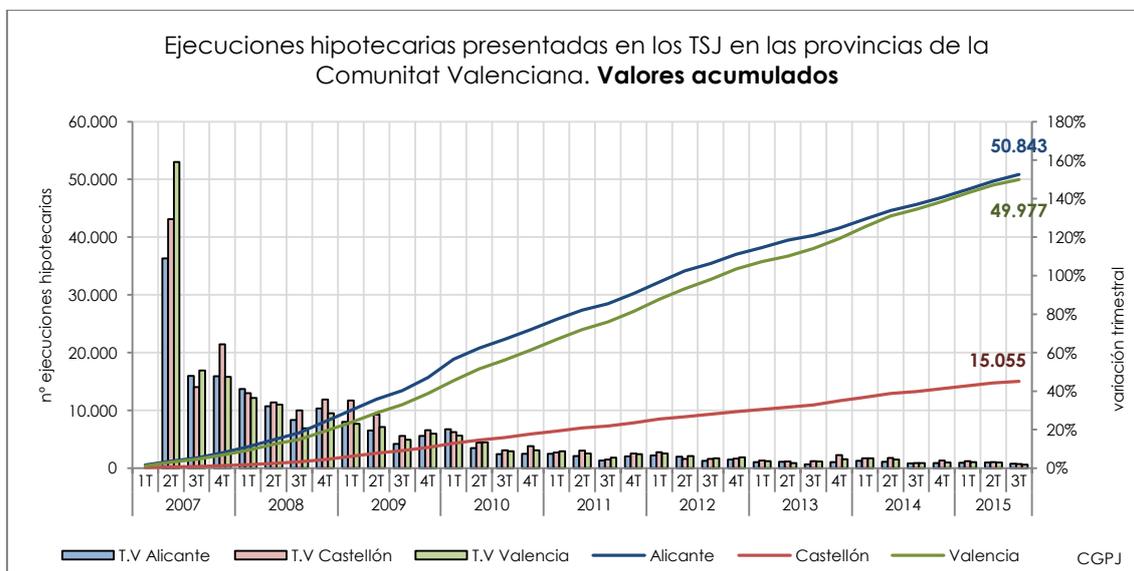
6.3.4 Valores acumulados

España y Comunitat Valenciana



El número de ejecuciones hipotecarias acumuladas desde el primer trimestre de 2007 alcanza los **656.839 procesos iniciados de ejecución hipotecaria**, de éstos un 17,6% se han registrado en la **Comunitat Valenciana (115.875)**.

Provincias



Por lo que respecta a las provincias valencianas, la provincia de **Alicante suma 50.843** ejecuciones hipotecarias iniciadas en el periodo de referencia, frente a las **49.977 registradas en la provincia de Valencia y las 15.055 en la provincia de Castellón**.

6.4 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- Se destaca para las tres fuentes de información el carácter estacional del indicador, mostrando en los periodos estivales (tercer trimestre) una disminución significativa del número de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos practicados.
- Según datos del Instituto Nacional de Estadística, en España el número de viviendas con procedimiento de ejecución de hipoteca suman las 11.584 unidades, el 20,2% de éstas (2.339) se anotan en la Comunitat Valenciana. En relación al trimestre anterior España reduce el indicador un 32,7%, y un 24,1% la Comunitat.
- Según el estado de la vivienda (nueva o segunda mano), en España se alcanzan los 1.613 procedimientos iniciados sobre viviendas nuevas, frente a las 9.971 viviendas de segunda mano. En relación al mismo periodo del año anterior, éstas caen un 27,8% y un 13,3% respectivamente.
- En la Comunitat Valenciana el número de procedimientos iniciados sobre viviendas nuevas es de 281 unidades, mientras que las de segunda mano alcanzan las 2.058. Las variaciones anuales disminuyen un 12,2% y aumentan un 8,9% respectivamente.
- En España, según titularidad de la vivienda, se anota un total de 7.590 viviendas en las que el titular es persona física, frente a las 3.994 con titularidad de persona jurídica. Se experimentan caídas del 13,8% y 18,9% respectivamente.
- En la Comunitat el número de procedimientos iniciados sobre viviendas de personas físicas alcanzan las 1.564 viviendas, mientras que las viviendas en las que el titular es una persona jurídica alcanzan las 775. En relación al mismo periodo de 2014 el indicador muestra disminuciones en los procedimientos de ejecución hipotecaria derivados de personas físicas (-10,8%) y aumentos en los de personas jurídicas (59,1%).
- Según el uso de la vivienda (datos sólo disponibles para España) el número de procedimientos iniciados sobre viviendas de residencia habitual es de 5.959 certificaciones, un 78,5% del total de certificaciones sobre viviendas de personas físicas. Dicha evolución, en relación al tercer trimestre de 2014, resulta negativa anotando una caída de 39,1%.
- Según los datos del Colegio de registradores en España se registran 11.445 certificaciones de vivienda por ejecuciones hipotecarias, en el tercer trimestre de 2015. De éstas, 2.203 corresponden a la Comunitat Valenciana.
- En función de la titularidad de la vivienda, 7.469 ejecuciones hipotecarias corresponden a personas físicas y 3.976 a personas jurídicas.
- En España, se contabiliza un total de 920 procedimientos sobre viviendas en las que el titular es una persona extranjera, frente a las 10.525 que se registran sobre viviendas de personas nacionales. En términos de variación anual, los procesos iniciados sobre viviendas de personas nacionales disminuyen un 12,9%, y los de personas extranjeras lo hacen en un 31,4%.
- En cuanto a las daciones en pago, se han registrado 2.829 a escala nacional, representando un descenso del 19,6% en relación al mismo periodo del año 2014. La Comunitat Valenciana, que se sigue manteniendo como la tercera comunidad con más daciones en pago, contabiliza un total de 442 en el tercer trimestre de 2015, el 15,6% del total nacional.

- En función a los datos estadísticos del Consejo General del Poder Judicial, el número de ejecuciones hipotecarias en el tercer trimestre de 2015 alcanza la cifra de 14.735 en España de las cuales 2.399 corresponde a la Comunitat Valenciana. En ambos territorios el número de ejecuciones hipotecarias ha disminuido un 12,1% y 7,6% respectivamente.
- Los lanzamientos practicados por los juzgados de primera instancia e instrucción en España y la Comunitat Valenciana alcanzan en el tercer trimestre de 2015 los 13.135 y 2.117 lanzamientos respectivamente. Es decir, un -1,5% y -3,3% respectivamente con respecto al tercer trimestre de 2014.
- Según la procedencia del lanzamiento practicado, en España en el tercer trimestre de 2015, 5.670 derivan de ejecuciones hipotecarias, 7.040 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y los 425 restantes de otras causas.
- En la Comunitat Valenciana, en el tercer trimestre de 2015, el 57,9% proceden de ejecuciones hipotecarias, el 39,3% de la Ley de Arrendamientos Urbanos y el 2,8% restante de otras causas.
- Desde principios de 2007 hasta el segundo trimestre de 2015, en España se han anotado un total de 656.839 ejecuciones hipotecarias y en la Comunitat 115.875.

PROVINCIAS

- Según el Consejo General del Poder Judicial, Alicante es la provincia de la Comunitat Valenciana que más ejecuciones hipotecarias anota en el tercer trimestre de 2015, siendo su valor de 1.143. Seguidamente está Valencia con 933 ejecuciones y Castellón con 323. Castellón y Valencia registran variaciones anuales negativas, -7,2% y -20,1% respectivamente. Alicante presenta un aumento de un 5,6%.
- Los lanzamientos practicados en el tercer trimestre son, en la provincia de Alicante 874 lanzamientos, en Castellón 283 y en Valencia 960. Las variaciones anuales registradas con respecto al tercer trimestre de 2014 son negativas para Alicante (-1,9%) y Valencia (-10,4%); y positiva para Castellón (25,2%).
- De la totalidad de lanzamientos practicados en Alicante, 537 corresponden a ejecuciones hipotecarias, 308 de Arrendamientos Urbanos y 29 de otras causas.
- Para el caso de la provincia de Castellón, 179 lanzamientos proceden de ejecuciones hipotecarias, 103 de Arrendamientos Urbanos y 1 de otras causas.
- En Valencia, 510 corresponde a lanzamientos practicados procedentes de ejecuciones hipotecarias, 420 de Arrendamientos Urbanos y 30 de otras causas.
- Desde principios de 2007 hasta la actualidad, Alicante acumula un total de 50.843 ejecuciones hipotecarias, Valencia 49.977 y Castellón 15.055 hipotecas ejecutadas.

7. Conclusiones

Una vez expuestos los datos de los diferentes indicadores para el tercer trimestre de 2015, la conclusión en el anterior informe trimestral se mantiene. A pesar que el sector inmobiliario y de la construcción continúa atravesando la profunda crisis económica que comenzó en 2007 y 2008, como muestran los valores de todos los indicadores estudiados que se sitúan en niveles significativamente inferiores, la evolución reciente muestra una recuperación de la mayor parte de dichos indicadores.

En el bloque 1 se han evaluado diferentes indicadores sobre el volumen de transacciones de vivienda en España y la Comunitat Valenciana. En este aspecto, cabe destacar que la Comunitat Valenciana es la autonomía con mayor número de transacciones por habitante de todo el Estado, especialmente por lo que respecta a la provincia de Alicante. Asimismo, se constata que la recuperación del volumen de transacciones en los últimos trimestres se mantiene por séptimo trimestre consecutivo. Esta recuperación de las transacciones se debe a las transacciones de vivienda usada, que continúan aumentando su peso en detrimento de las transacciones de vivienda nueva, que se mantienen en valores mínimos.

Por lo que respecta a las transacciones de vivienda, también se debe destacar el importante aumento de las transacciones de extranjeros, especialmente los residentes para el conjunto de España y de los no residentes en la Comunitat Valenciana, que compensan las bajas tasas de crecimiento de las transacciones de españoles. Señalar que, respecto a las transacciones de extranjeros, el porcentaje de dichas transacciones que se producen en la Comunitat Valenciana supera ampliamente el peso de la Comunitat en las transacciones de españoles.

Por último, a nivel municipal destacar que la práctica totalidad de las transacciones se realiza en municipios de la franja litoral, con especial incidencia de los municipios del sur de Alicante y el área metropolitana de Valencia.

La evolución positiva de las transacciones está encontrando una cierta respuesta en la actividad de construcción de viviendas, como se ha indicado en el bloque 2. A pesar de que los niveles de visados para inicio de obras y los certificados de obra terminada se encuentran en niveles mínimos, los datos muestran que se han encadenado cuatro trimestres consecutivos de variaciones positivas. En este punto cabe destacar que la recuperación de la actividad se está dando con más intensidad en la Comunitat Valenciana que en el resto de España. La variación de viviendas iniciadas y terminadas presenta valores negativos en los últimos trimestres para España, mientras que para la Comunitat Valenciana las viviendas terminadas han aumentado en cuatro trimestres consecutivos y las viviendas iniciadas registran aumentos desde el 4º trimestre de 2013, especialmente en Alicante.

También destacar la recuperación de la actividad de obra nueva, que han venido a complementar el inicio de la recuperación que impulsó la actividad de reforma y adecuación de viviendas. Por último señalar que el principal promotor de vivienda son las personas físicas, mientras que las sociedades mercantiles y cooperativas han perdido importancia relativa en los últimos años.

Este repunte de la actividad ha venido acompañado de un repunte en los precios de la vivienda y el suelo urbano, como han mostrado los datos expuesto en el bloque 3. Tras más de 5 años de caídas en los precios (que en el caso de la Comunitat Valenciana han llevado a que la diferencia de precio entre la vivienda protegida y la libre sea tan solo del 5%), el precio por metro cuadrado acumula cuatro trimestres consecutivos de ligeros aumentos en la Comunitat Valenciana y dos trimestres en España. En el ámbito valenciano, destacar el hecho que los

precios de la provincia de Alicante son los que han presentado mayores incrementos, aunque ya eran los más elevados.

Como se ha mostrado en el bloque 4, este aumento de la actividad y los precios ha venido facilitado por un mercado hipotecario en expansión, alimentado por tipos de interés cada vez más bajos, consecuencia de la política expansiva del Banco Central Europeo. En la actualidad se han alcanzado los cuatro trimestres consecutivos de aumento en el número de hipotecas concedidas y el crédito hipotecario concedido. A pesar de este incremento, las cuotas hipotecarias medias y el esfuerzo respecto al coste salarial, se han venido reduciendo en los últimos trimestres, lo que indica una mejor situación de las familias para el pago de las deudas hipotecarias. Aun así, todavía planea sobre el mercado hipotecario la duda sobre las consecuencias de un eventual cambio de política por parte del Banco Central Europeo que haga subir los tipos de interés, con especial incidencia en las hipotecas con interés variable, que suponen la mayor parte de las hipotecas concedidas.

Por último, como se muestra en el bloque 5, las ejecuciones hipotecarias continúan en descenso en los últimos trimestres. Las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos han sido uno de los fenómenos sociales más preocupantes de la crisis económica. En este trimestre se produce una disminución también de los lanzamientos practicados, en especial los procedentes de ejecuciones hipotecarias, aunque han aumentado los lanzamientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos. De las diferentes bases de datos consultadas se comprueba que la mayor parte de las ejecuciones hipotecarias se realizan contra personas físicas y, en la mayor parte de los casos, contra la vivienda habitual de las mismas.

Por lo que respecta a las daciones en pago, señalar que la Comunitat Valenciana es una de las comunidades en las que más daciones en pago se realizan, tanto a nivel absoluto, como comparando con el número de ejecuciones hipotecarias, por detrás de Cataluña y Andalucía, a pesar de haber disminuido en el último trimestre.

En resumen, los datos apuntan a que nos encontramos en la fase inicial de la recuperación del sector de la construcción e inmobiliario. Tras más de cinco años de disminución de actividad, transacciones y precios se han encadenado varios trimestres consecutivos de recuperación. Este cambio de tendencia todavía no se ha consolidado, pero de continuar la senda de los últimos trimestres supondría una base sobre la que reconstruir el sector inmobiliario y de la construcción en la Comunitat Valenciana.

Sin embargo, tampoco se puede restar ajeno al riesgo de que un cambio en la política monetaria vuelva a reducir el flujo de crédito y dificulte el cambio de tendencia que se apunta con los indicadores estudiados. Asimismo, también se deberá evaluar con suma atención la evolución de los indicadores sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias, que reflejan las consecuencias sociales de la crisis en el mercado inmobiliario y que continúan afectando a miles de familias.

8. Metodología y fuentes utilizadas

Ministerio de Fomento

Estadística de precios de la vivienda (Valor tasado)

Se recoge la serie de precios medios de la vivienda por metro cuadrado a partir de los valores de tasación facilitados por la Asociación de Sociedades de Tasación (ATASA) y la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV), ofrecida por el Ministerio de Fomento.

Tiene como principal objetivo estimar el precio medio de la vivienda por metro cuadrado del mercado inmobiliario en España tanto a nivel provincial como regional. Se clasifica la vivienda en función de su acceso al mercado inmobiliario en vivienda libre y vivienda protegida. La vivienda libre es considerada la vivienda que accede libremente al mercado inmobiliario, y la vivienda protegida es la que existen restricciones legales sobre precios, superficies y otras cuestiones referentes al mercado hipotecario, señaladas por ley.

Se diferencia entre precio de la vivienda libre nueva (hasta cinco años de antigüedad) y vivienda libre usada (más de cinco años de antigüedad). Cabe señalar que ante el cambio de la metodología utilizada por Ministerio de Fomento, se exponen los datos relevantes a la metodología antigua y la nueva, con el fin de mostrar la máxima información del indicador y observar así la tendencia que ha seguido el nivel de precios en los últimos años.

Estadística de precios del suelo urbano

La estadística de precios del suelo ofrece información sobre la evolución del precio medio del suelo urbano, o urbanizable por metro cuadrado. Se trata de una estadística censal obtenida a partir de los datos remitidos trimestralmente por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Estadística vivienda libre y protegida

Las estimaciones para la estadística de vivienda libre de Ministerio de fomento, a partir de los datos de viviendas libres contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos, han sido obtenidas aplicando un coeficiente corrector a las viviendas libres visadas tres meses antes al mes objeto de la estimación, debido a que no todas las viviendas proyectadas y visadas por los Colegios de Arquitectos llegan a iniciarse. Para estimar las viviendas terminadas se toman los datos de viviendas visadas dos años antes, considerando que este período representa la duración media de construcción de un edificio residencial.

Estadística en obras de edificación (Visados y certificados de final de obra)

Para la ejecución de cualquier tipo obra se precisa la existencia de un visado de encargo profesional de dirección de obra, otorgado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la provincia donde radique el municipio en el que se realizará la obra.

La participación de los aparejadores y arquitectos técnicos en la estadística sobre obras en edificación consiste precisamente en el suministro al Ministerio de Fomento, a través de sus respectivos colegios provinciales, de la información necesaria para la elaboración de esta estadística. En ella se recoge el momento en que se concede el visado, según el criterio adoptado por cada colegio. Esta fecha puede corresponder a la de la entrega de la solicitud, a la del examen de la documentación o al momento en que se efectúa el pago.

Con todo, se recogen los datos relativos al número de los edificios visados destinados principalmente a viviendas familiares, ya sean unifamiliares o en bloque. Además hará referencia a las modalidades de obra nueva, ampliación, reforma y/o restauración de edificios.

Estadística construcción de edificios (Licencias municipales de obra)

Cualquier obra mayor que se vaya a realizar precisa de la correspondiente licencia municipal de obras. Es este un trámite que genera una información privilegiada para el conocimiento del

número y características de las edificaciones que se ponen en marcha así como de las viviendas que, en su caso, se generan.

La encuesta está constituida por todas las licencias que es preceptivo solicitar en el Ayuntamiento previamente a la iniciación de una obra mayor, categoría que se caracteriza porque a la solicitud de licencia debe acompañarse un proyecto visado por el Colegio correspondiente.

Se tendrán en cuenta únicamente las obras de nueva planta, es decir, aquella que da a un nuevo edificio, independientemente de si ha existido demolición total previa de otro edificio o no.

Estadística de transacciones inmobiliarias

La Estadística de Transacciones Inmobiliarias iniciada en 2004 ofrece, trimestralmente, información relativa a las compraventas de viviendas elevadas a escritura pública ante notario, así como el valor total y medio de las viviendas transmitidas en compraventa.

Se trata de una estadística censal obtenida a partir de los datos remitidos trimestralmente por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT), según convenio de colaboración firmado en 2004 entre el Ministerio de Vivienda y el Consejo General del Notariado dado el interés mutuo en incrementar el conocimiento de las cuestiones vinculadas a la vivienda. Los datos son los relativos al número de transacciones escrituradas.

Consejo General del Poder Judicial

Actividad Judicial:

El objetivo es disponer de información sobre la actividad y situación de los órganos judiciales que permita realizar las funciones del Servicio de Inspección del CGPJ. La población objeto de estudio son todos los órganos judiciales de todas las instancias y órdenes jurisdiccionales. También se recoge información sobre los Servicios comunes de comunicaciones y embargos.

Instituto Nacional de Estadística

Cifras de población

Las Cifras de Población proporcionan una medición cuantitativa de la población residente, por ámbito geográfico. La serie poblacional se obtiene de las Estimaciones intercensales de la población para el período 1971-2012 y a partir de 2012, de la operación Cifras de población. Estos datos son empleados como cifras poblacionales de referencia en todas las operaciones estadísticas del INE (encuestas, Contabilidad Nacional, indicadores, etc.) y son transmitidas a nivel internacional como datos oficiales de población de España a todos los efectos.

Estadísticas de ejecuciones hipotecarias:

El objetivo principal es ofrecer trimestralmente el número de certificaciones de ejecuciones hipotecarias que se inician e inscriben en los registros de la propiedad durante el trimestre de referencia, relativos a la totalidad de fincas rústicas y urbanas. En este caso se observa las correspondientes a fincas urbanas concretamente viviendas. No se disponen de datos trimestrales de las provincias.

Estadística de hipotecas

A partir de enero de 2004, en virtud del convenio de colaboración firmado recientemente por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y el Instituto Nacional de Estadística, es el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España a través del Servicio de Sistemas de Información, quien suministra de forma centralizada al INE la información mediante soporte magnético.

La información obtenida mensualmente se refiere al número de bienes inmuebles hipotecados y el importe de las operaciones garantizadas que corresponda a los mismos. Se publican los datos referidos a urbanas (viviendas) clasificadas por provincias y comunidad autónoma. La fecha de referencia es la fecha de inscripción en los Registros.

Banco de España

Estadísticas de ejecuciones hipotecarias:

El objetivo es proporcionar datos estadísticos referentes a los procesos de ejecuciones hipotecarias sobre viviendas. Para ello, el Banco de España realizó una encuesta dirigida a un conjunto representativo de entidades. A partir de esa fecha, y con periodicidad semestral, el Banco de España ha requerido esta información a todas las entidades y la ha publicado a través de notas informativas.

Colegio de Registradores

Estadística de Transacciones

La estadística registral inmobiliaria del número de transacciones de viviendas, hace referencia al número de compraventas registradas y no es más que una Selección de las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad que corresponden exclusivamente a compraventas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad.

La Estadística Registral Inmobiliaria cuenta con la participación de la práctica totalidad de Registros de la Propiedad españoles, es decir, 1.103 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de la geografía española.