



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



BLOQUE 1

TRANSACCIONES MERCADO INMOBILIARIO

DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE, REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA

Cuarto trimestre 2015

Índice

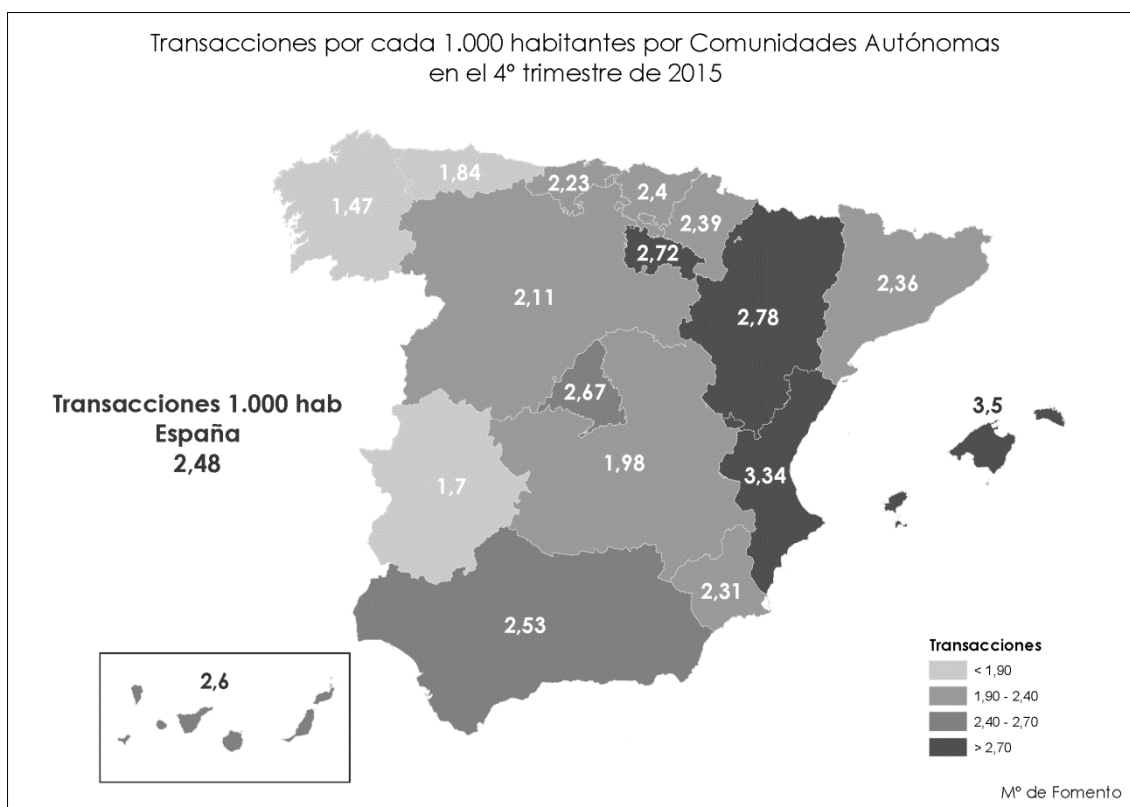
BLOQUE 1. TRANSACCIONES MERCADO INMOBILIARIO

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

1. Transacciones de vivienda

1.1 Transacciones escrituradas por cada mil habitantes

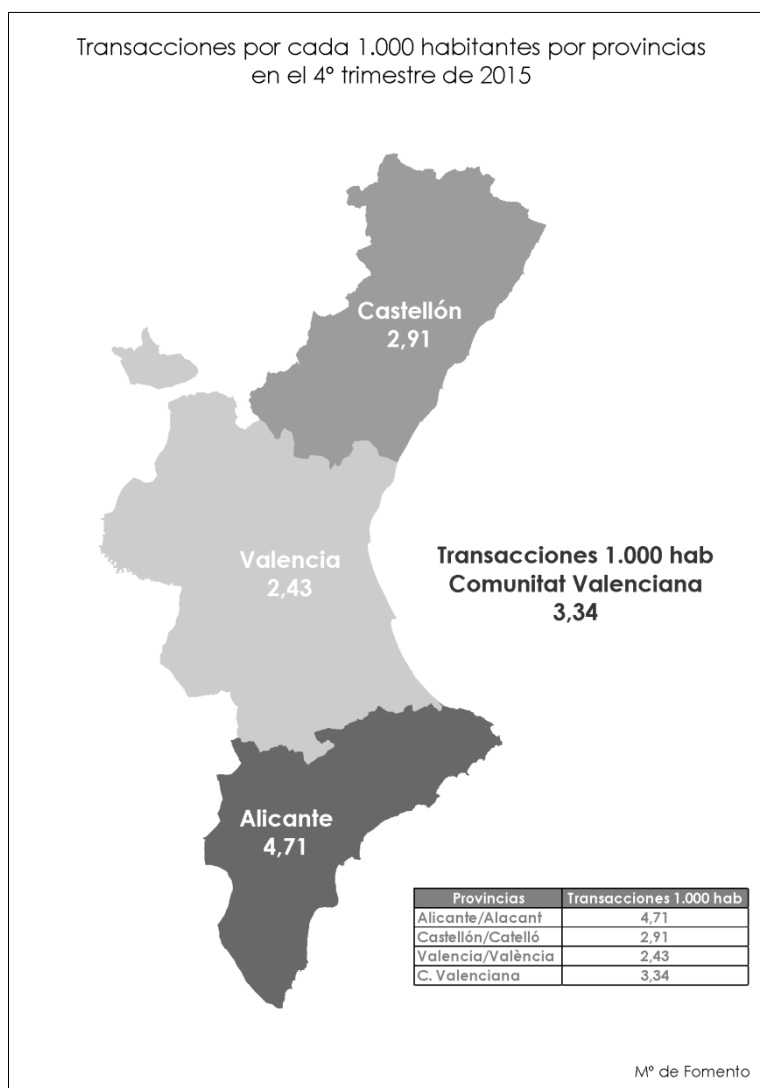
Los mapas se han realizado atendiendo al número de transacciones totales escrituradas, dato extraído de la estadística de Ministerio de Fomento y al número de personas residentes en cada ámbito territorial a fecha de 1 de Enero de 2016, con datos del Instituto Nacional de Estadística.



El **mayor número de transacciones por cada mil habitantes** en el cuarto trimestre de 2015 se dio en las **Islas Baleares** (3,5 transacciones), la **Comunitat Valenciana** (3,34) y **Aragón** (2,78).

Por contra, las Comunidades que realizaron un menor número de transacciones por cada mil habitantes fueron **Asturias** (1,84 transacciones), **Extremadura** (1,7) y **Galicia** (1,47).

La **media nacional** se sitúa en **2,48 transacciones**.



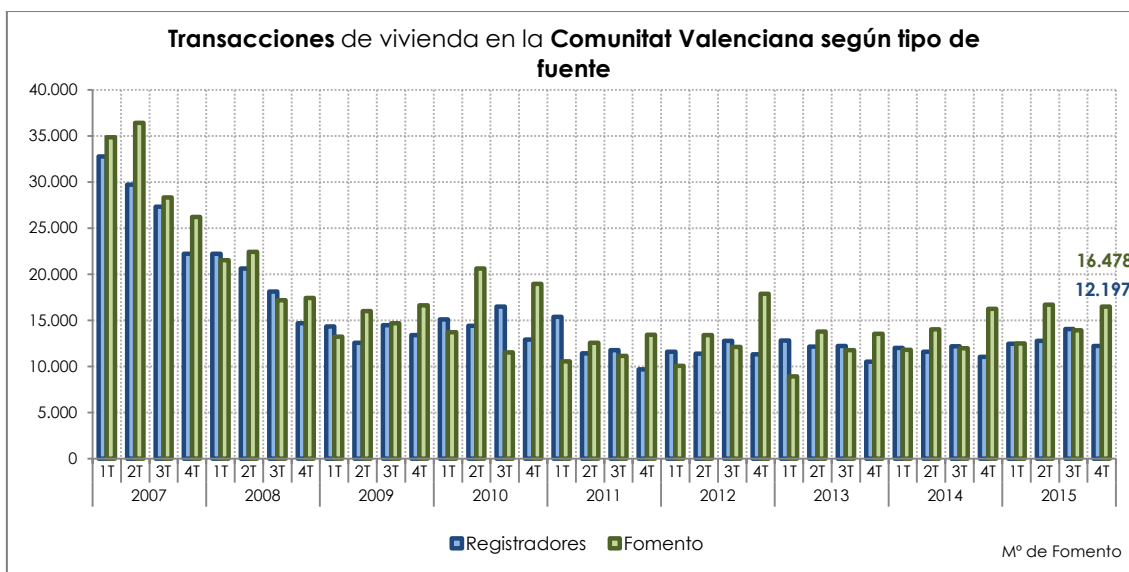
El número de transacciones escrituradas por cada mil habitantes en la Comunitat pasó de registrar 2,82 transacciones en el tercer trimestre de 2015, a 3,34 en el cuarto trimestre de 2015.

En las provincias, se destaca la posición de **Alicante** con 4,71 transacciones, valor que duplica el número de transacciones por cada mil habitantes de la provincia de Valencia (2,43).

En Castellón se registraron 2,91 transacciones por cada mil habitantes.

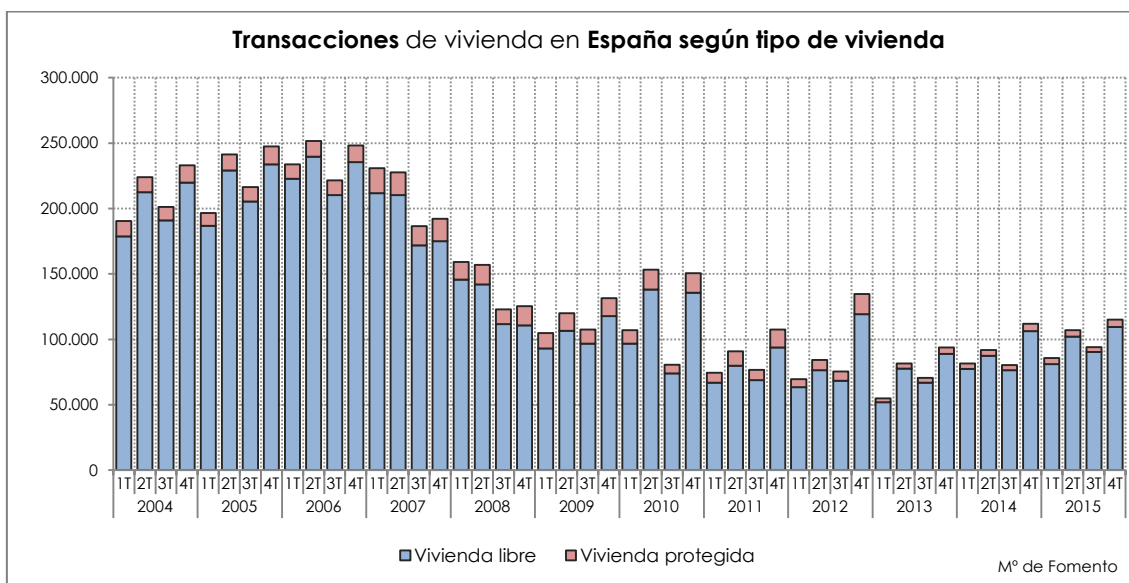
1.2 Transacciones escrituradas y registradas en la Comunitat Valenciana

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



En el cuarto trimestre de 2015 se contabilizaron, en la **Comunitat**, un total de **16.478 transacciones escrituradas y 12.197 registradas**. Conviene señalar que, las diferencias trimestrales entre las fuentes documentales son a veces importantes debido a que son distintos actos de la transmisión que no tienen necesariamente que corresponderse en el tiempo, sin embargo las diferencias no son importantes en los totales de periodos más largos.

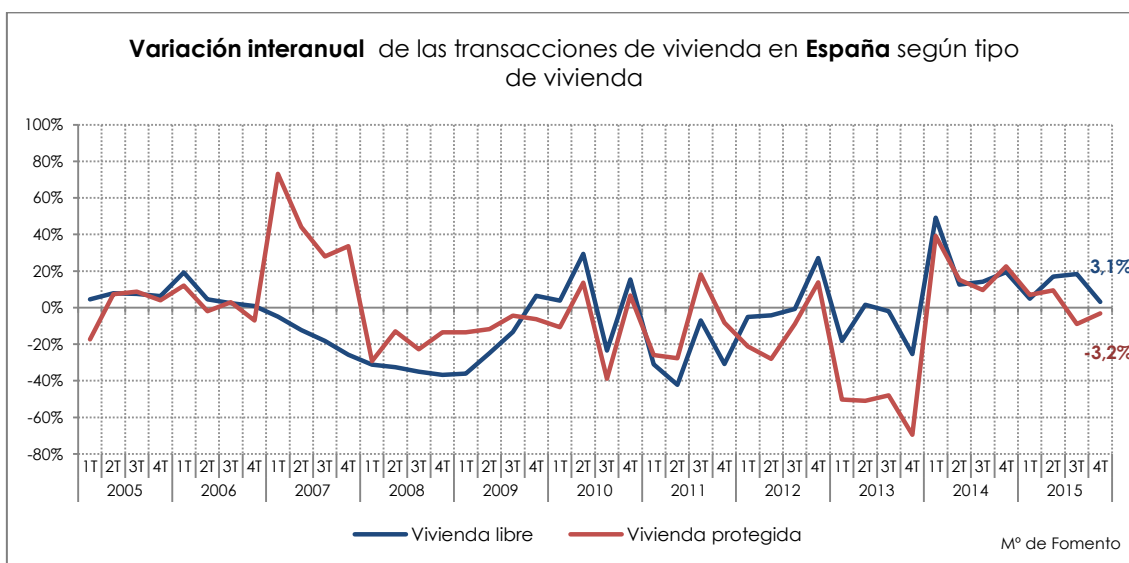
1.3 Transacciones escrituradas: vivienda libre y protegida



Durante el cuarto trimestre de 2015 se escrituraron un total de **115.030 transacciones en el territorio nacional**, lo que representa un **2,8% superior** en relación al mismo periodo de 2014 y un **22,3% en relación al trimestre anterior** (20.995 compraventas más).

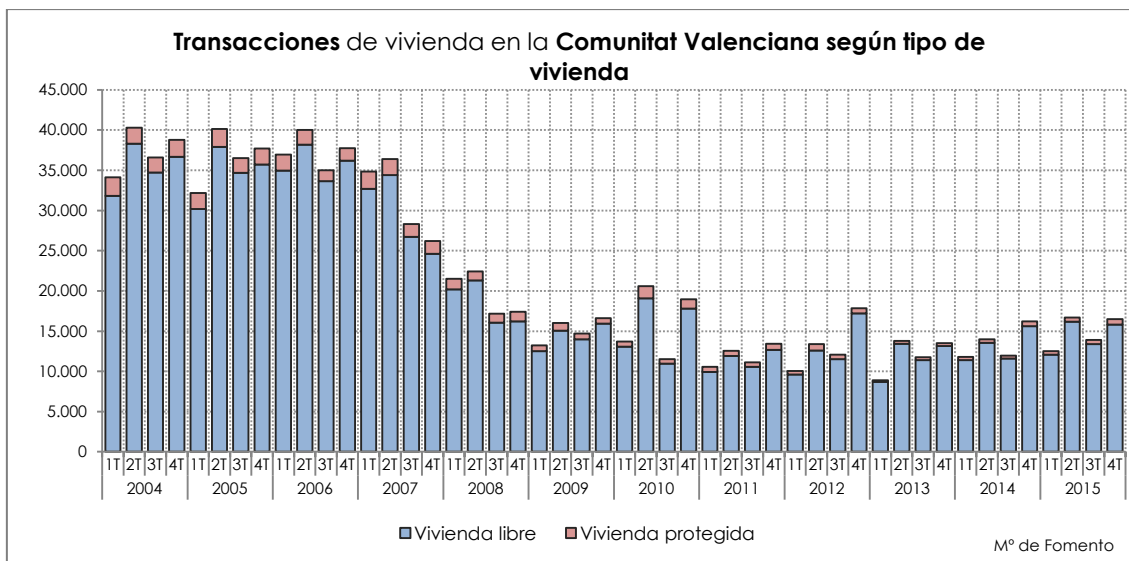
En cuanto al régimen de protección del total de viviendas vendidas en España, las transacciones de vivienda protegida alcanzaron el 4,8% (5.578 viviendas) frente al 95,2% de viviendas libres (109.452).

En cuanto a la variación anual, el número de transacciones de viviendas libres incrementaron un 3,1%, en cambio las viviendas protegidas disminuyeron un 3,2%. En relación al trimestre anterior, ambas presentaron crecimientos, un 21,1% para el caso de vivienda libre y un 51,4% para la protegida.



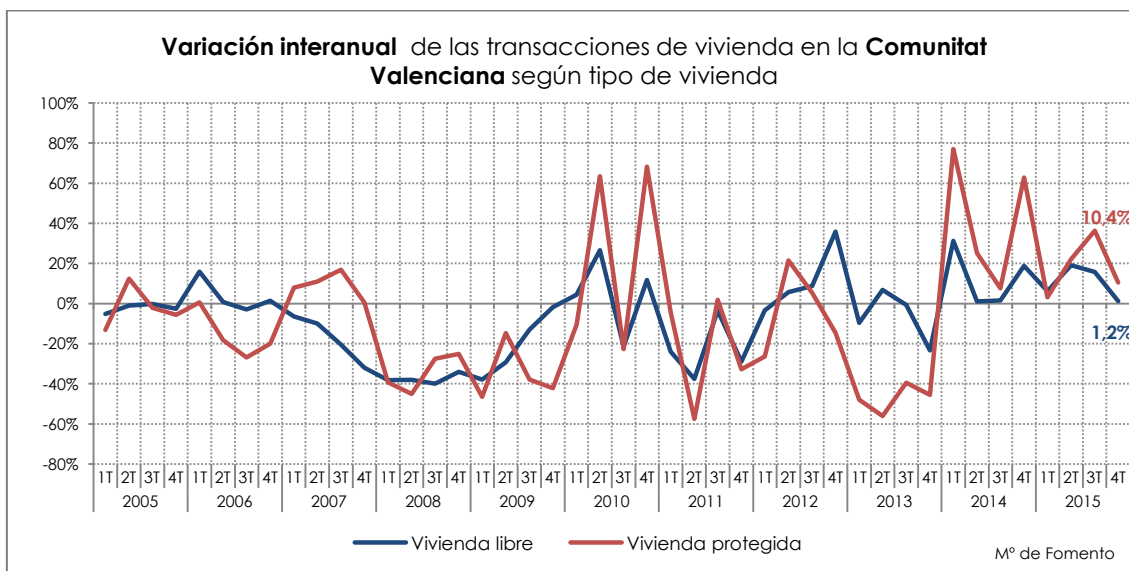
En relación al cuarto trimestre de 2007, el ajuste en la demanda de viviendas ha sufrido un notable descenso, siendo del 40,1%. Diferenciando entre tipo de protección de la vivienda,

desde finales de 2007, las transacciones de vivienda libre presentan una caída acumulada de un 37,4%, mientras que las protegidas, un 67,4%.



En la **Comunitat Valenciana** el número de transacciones escrituradas alcanzaron las **16.478**. En comparación con los resultados del cuarto trimestre 2014, **incrementaron un 1,6% anual** y en **relación al trimestre anterior** el número total de compraventas presentó una **variación positiva del 18,3%**.

Del total de la Comunitat, un 96,1% (15.831) fueron viviendas libres, frente al 3,9% (647) que concentraron las transacciones de vivienda de protección oficial. La variación anual presentó incrementos en las dos variables, siendo del 1,2% y 10,4% respectivamente. En relación al tercer trimestre de 2015, ambos tipos de vivienda aumentaron las transacciones de vivienda siendo de un 18,1%, en las viviendas libres y de un 24,2% en las protegidas.

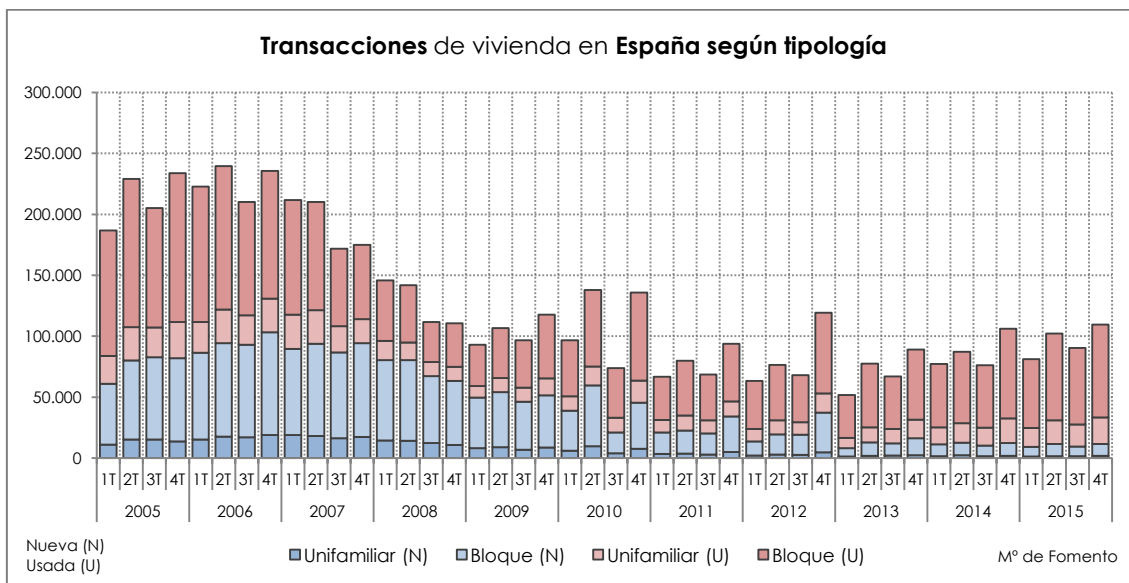


Analizando el acumulado desde finales de 2007 hasta finales de 2015, la demanda de viviendas presentó una contracción del 37,1%. Diferenciando entre tipo de la vivienda, la vivienda libre redujo la demanda un 35,7%, mientras que la protegida un 59,1%.

1.4 Transacciones libres escrituradas según tipología

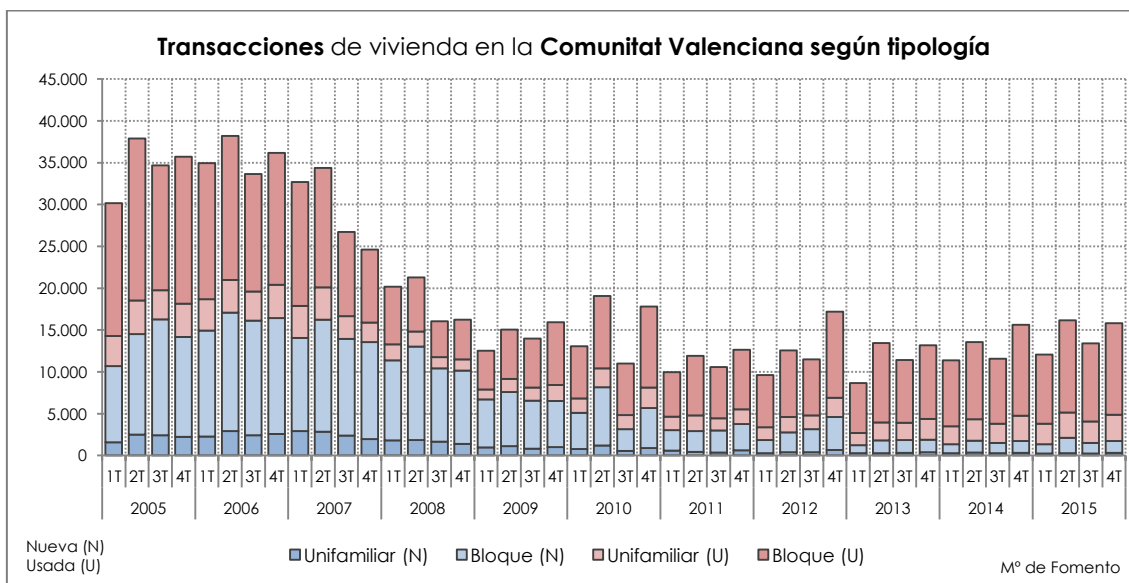
España y Comunitat Valenciana

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



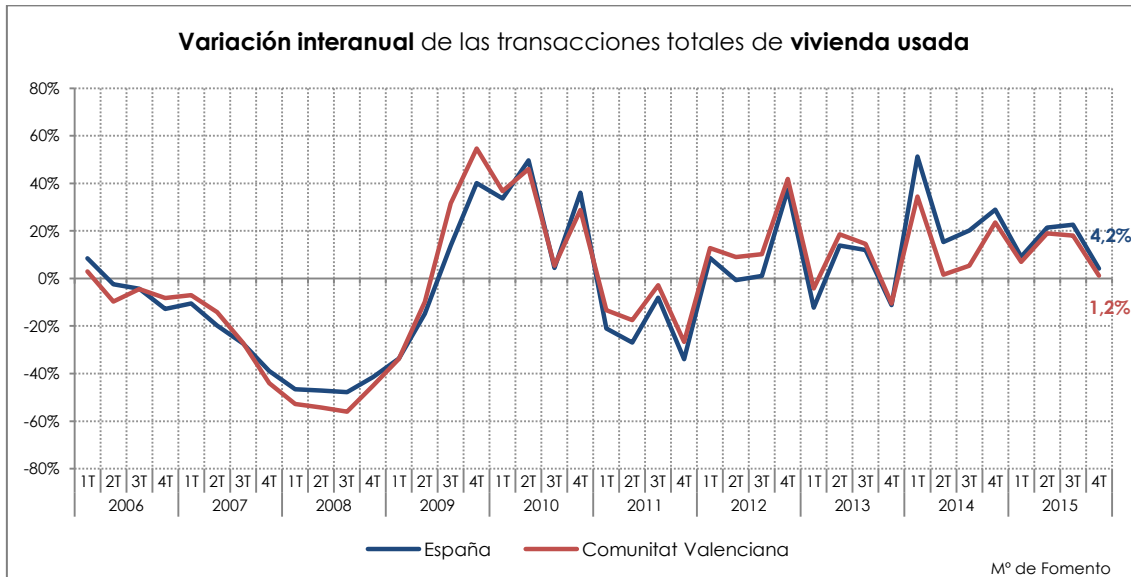
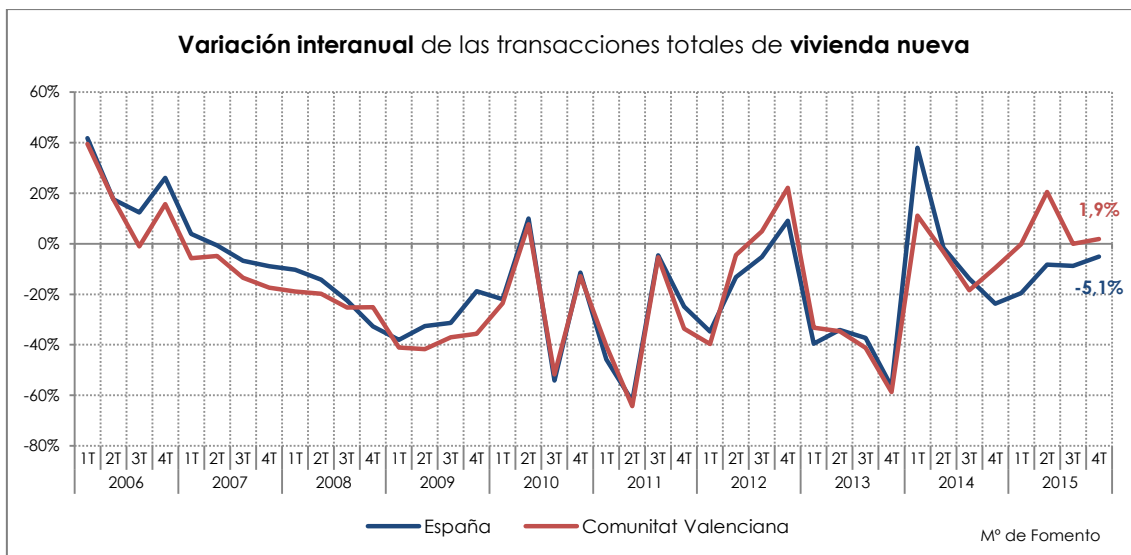
Para el caso nacional, en el último dato disponible, alcanzaron las **11.764 viviendas nuevas**, 632 menos en relación al mismo periodo del año precedente **(-5,1%)**. De éstas, un 16,6% fueron viviendas unifamiliares frente al 83,4% que representaron las viviendas en bloque.

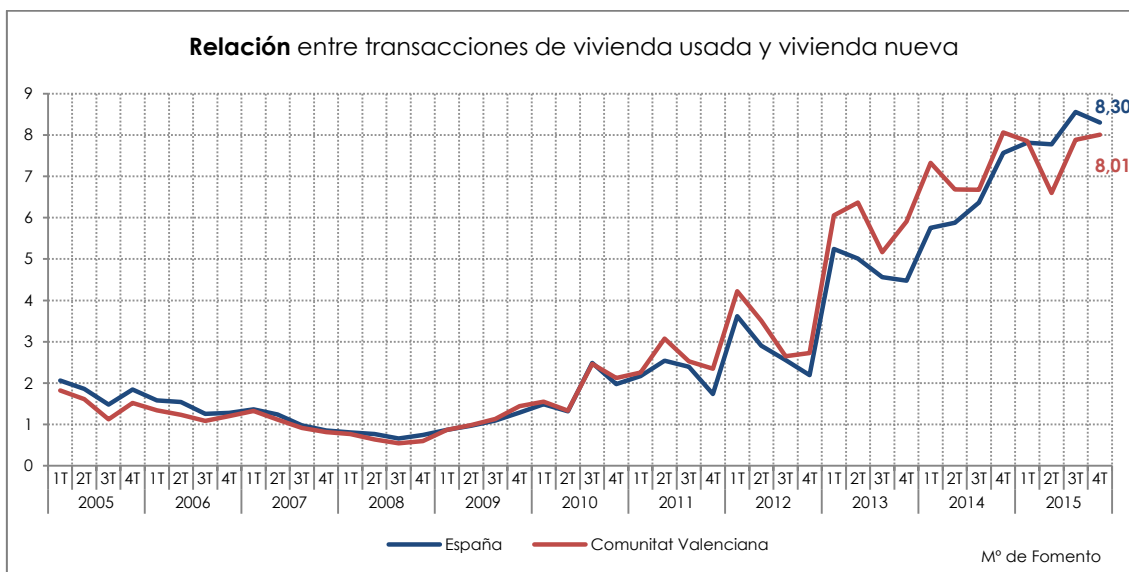
Por lo que a **viviendas usadas** se refiere (segunda mano), anotaron un total de **97.688 transacciones**, 3.899 más que el mismo periodo del año 2014 **(4,2%)**. De éstas, un 22,2% fueron unifamiliares, mientras que las de bloque representaron el 77,8% restante.



En la **Comunitat** en el cuarto trimestre de 2015 se alcanzaron **1.758 viviendas nuevas**, 32 más que el cuarto trimestre de 2014 (**+1,9%**). De éstas, un 18,2% fueron viviendas unifamiliares (320), mientras que las de bloque contabilizaron el 81,8% de las totales nuevas (1.438).

Por otro lado, las **viviendas usadas** sumaron un total de **14.073 compraventas**, y registraron 163 compraventas más que el mismo periodo de 2014 (**+1,2%**). Del total de usadas, un 22,1% fueron unifamiliares (3.112) frente al 77,9% que representaron las viviendas en bloque (10.961).



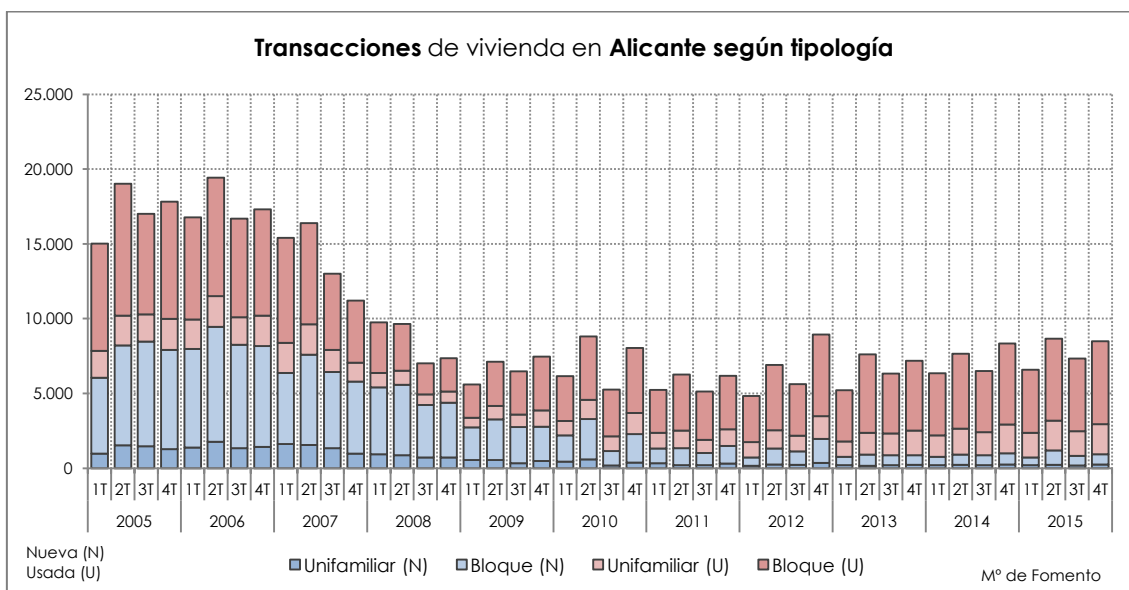


La relación entre vivienda usada y vivienda nueva sigue registrando una tendencia positiva en la serie analizada. Los ratios alcanzados en el periodo de referencia fueron de **8,3 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en el territorio nacional** y de 8,01 en la **Comunitat Valenciana**. El dato supuso para España una caída con respecto al tercer trimestre de 2015, al contrario que en la Comunitat, que presentó un cierto aumento.

Según la serie analizada, solo en los periodos comprendidos entre finales de 2007 y principios de 2009, el número de transacciones de vivienda nueva fue superior al de vivienda usada. En el resto de periodos, el número de compraventas de vivienda usada es mayor que el de vivienda nueva.

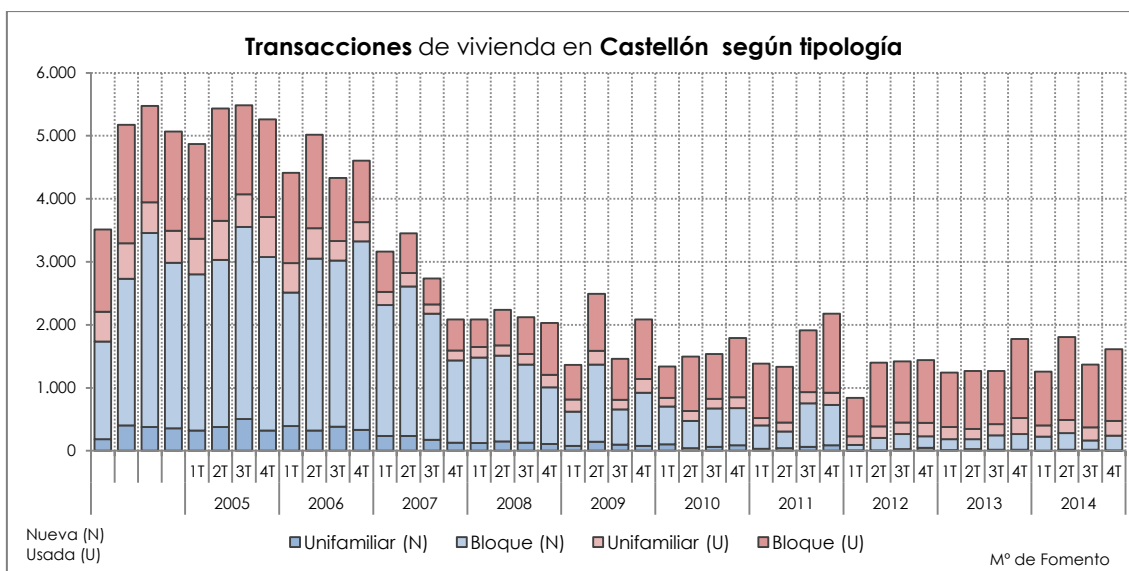
Provincias

Por provincias los resultados fueron los siguientes.



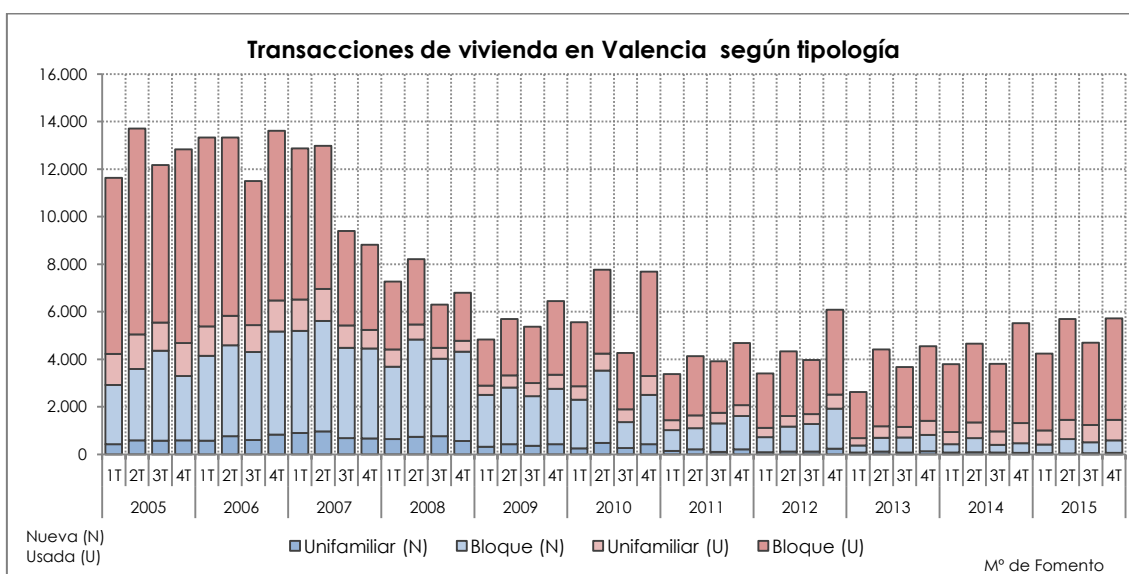
En la provincia de **Alicante** en el último dato disponible, se alcanzaron las **928 compraventas de viviendas nuevas**, 69 menos en relación al mismo periodo del año precedente. De éstas, un 27,2% fueron viviendas unifamiliares frente al 72,8% que representaban las viviendas en bloque.

Por lo que a **viviendas usadas** se refiere (segunda mano), se anotaron un total de **7.566 transacciones**, y fueron 223 más que el mismo periodo del año 2014. De éstas, un 26,6% correspondían a viviendas unifamiliares, mientras que el restante a viviendas en bloque (73,4%).



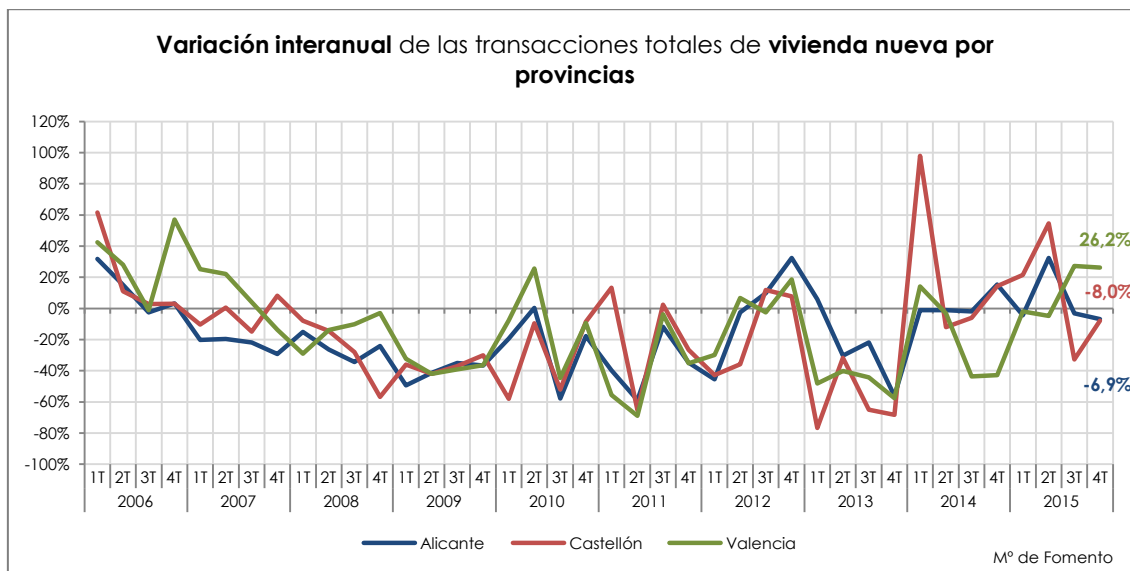
En la provincia de **Castellón**, en el último dato disponible, se obtuvieron las **243 viviendas nuevas**, 21 menos en relación al mismo periodo del año precedente. Del total de viviendas nuevas, un 3,7% fueron viviendas unifamiliares y un 96,3% viviendas en bloque.

Las **viviendas usadas** registraron un total de **1.372 transacciones**, y fueron 140 menos que el mismo periodo del año 2014. De éstas, un 16,9% fueron unifamiliares, mientras que las de bloque representaron el 83,1% restante.

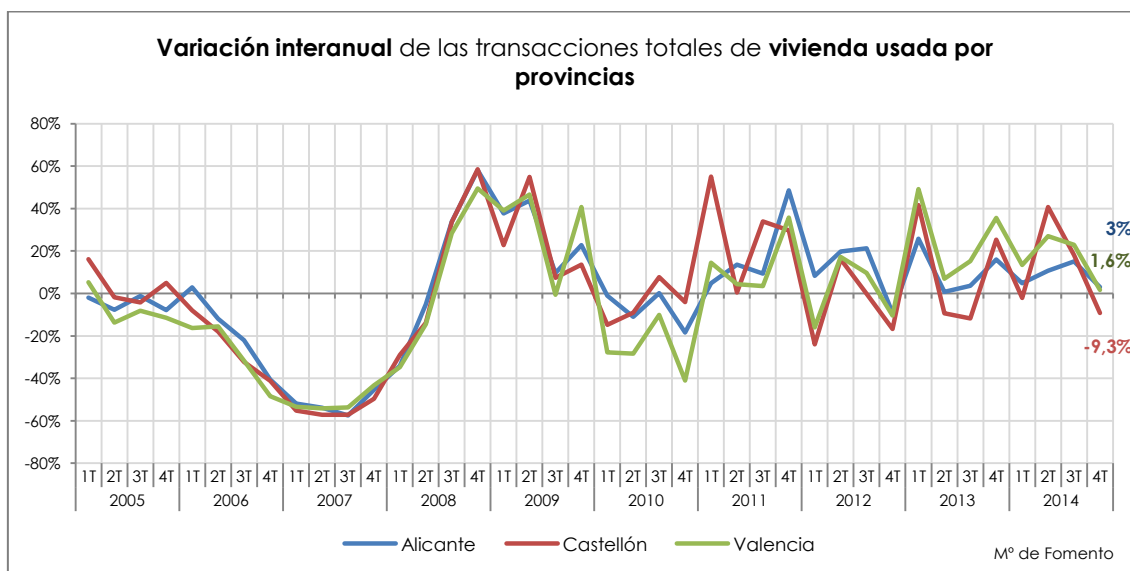


En la provincia de **Valencia**, en el último dato disponible, se adquirieron **587 viviendas nuevas**, (10,1% viviendas unifamiliares, 89,9% en bloque), 122 más en relación al mismo periodo del año precedente.

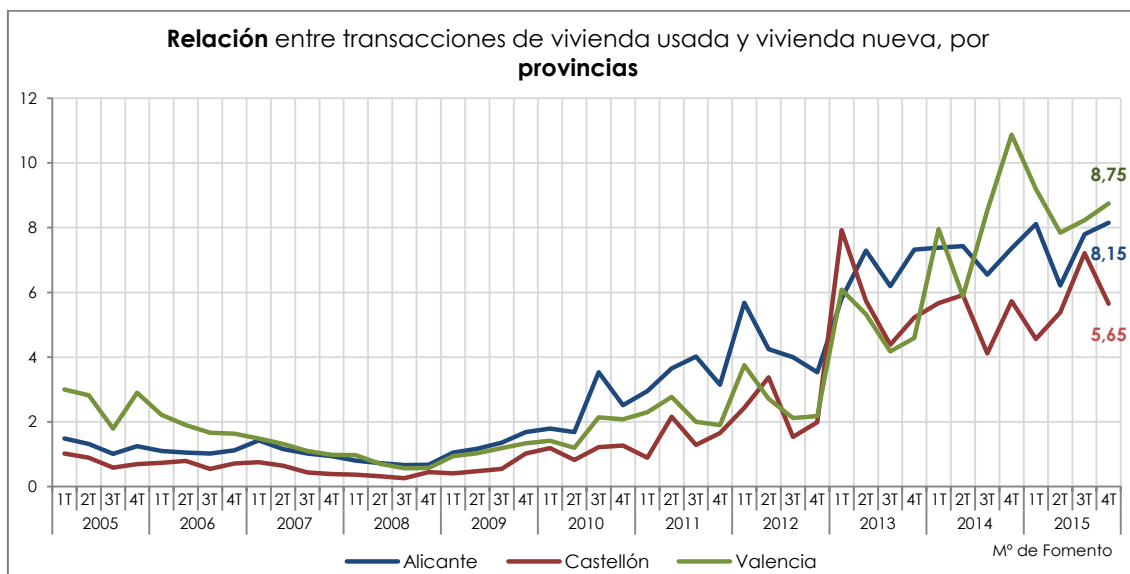
Con respecto a las **viviendas usadas**, se anotaron un total de **5.135 transacciones**, y fueron 80 más que el mismo periodo del año 2014. De éstas, un 16,9% pertenecieron a unifamiliares, mientras que el 83,1% restante a viviendas en bloque.



Atendiendo al estado de la vivienda y tomando las tasas de variación interanuales (comparando el cuarto trimestre de 2015 frente al cuarto trimestre de 2014), se observa que las transacciones de **vivienda nueva** (unifamiliares más en bloque) registraron una **variación anual positiva en Valencia (26,2%)**, frente a la negativa que anotaron las provincias de **Alicante (-6,9%) y Castellón (-8%)**.



Por su parte, las compraventas totales de **vivienda usada** registraron, en el último dato disponible, un **incremento del 3% en Alicante y del 1,6% en Valencia**. Sin embargo, **Castellón presentó una caída del 9,3%**.



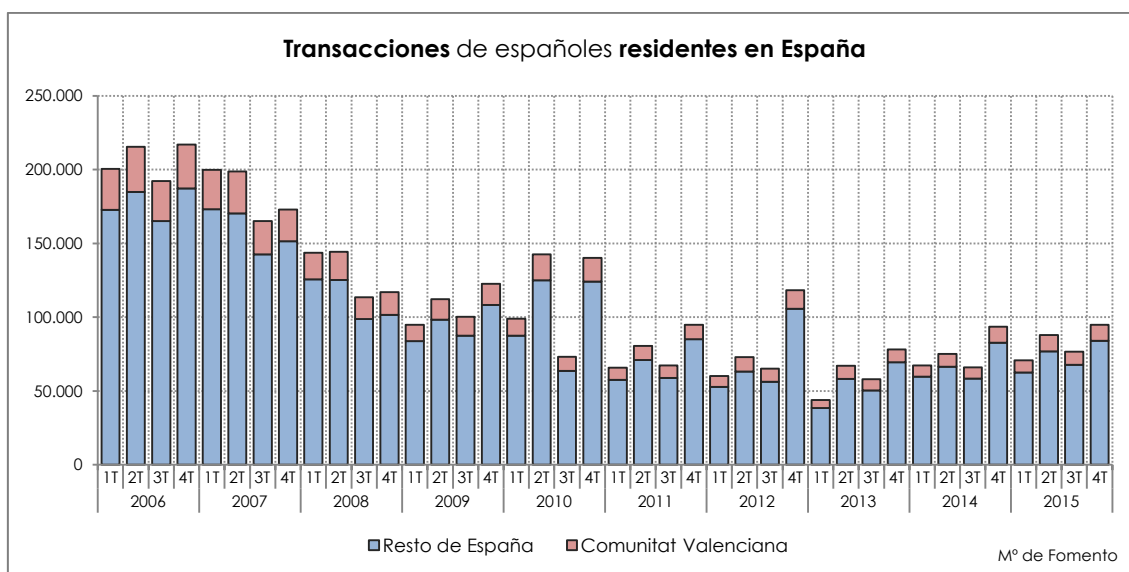
La relación entre vivienda usada y vivienda nueva sigue registrando una tendencia positiva según la serie analizada.

El ratio alcanzado en la provincia de **Valencia fue de 8,75 compraventas** de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva. Por su parte, **Alicante** alcanzó las **8,15 compraventas** y **Castellón** reflejó un ratio de **5,65 viviendas**.

En general, la demanda de vivienda usada en las tres provincias de la Comunitat Valenciana sigue manteniendo el protagonismo, mostrándose aumentos con respecto al trimestre anterior tanto en Alicante como en Valencia y descensos en la provincia de Castellón.

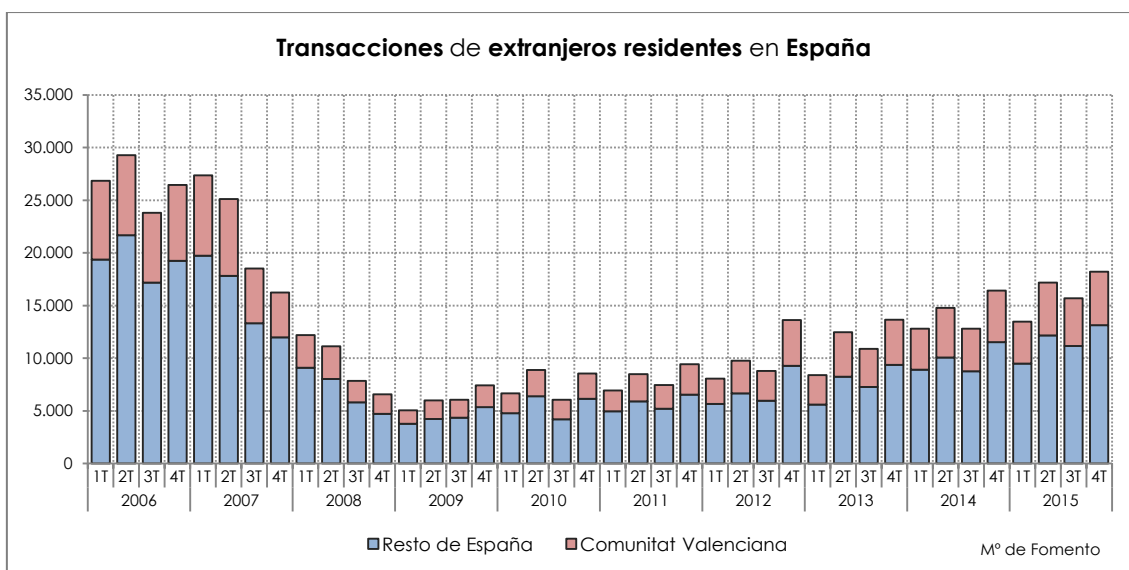
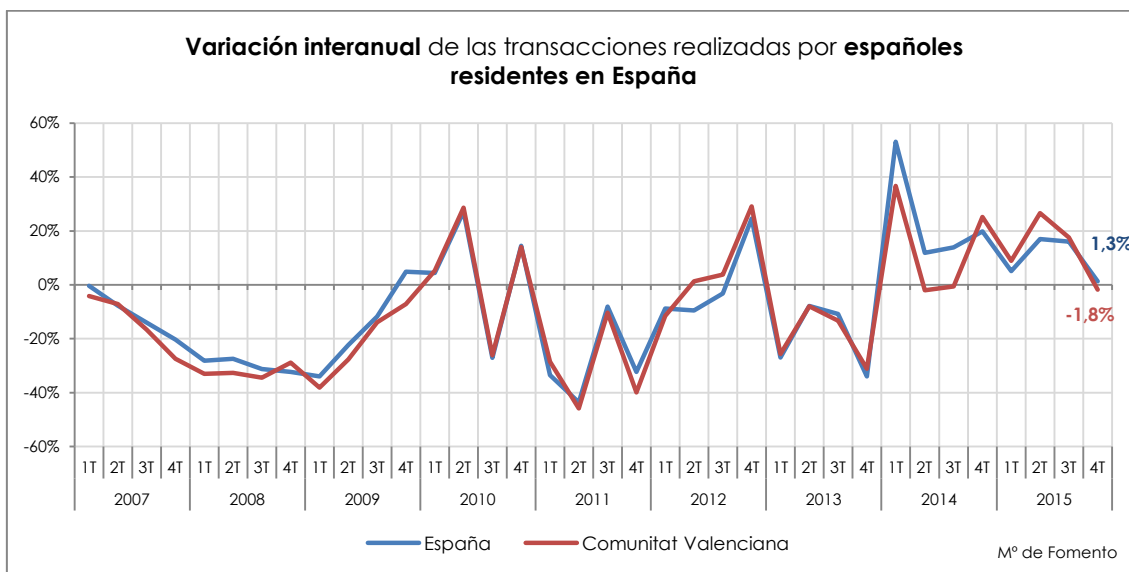
1.5 Transacciones de vivienda según residencia del adquirente

Desde el punto de vista de las transacciones, se establece la necesidad de diferenciar entre los tipos de adquirentes 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 periodos 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 periodos y que, gracias a ello, goza de la condición de residente.



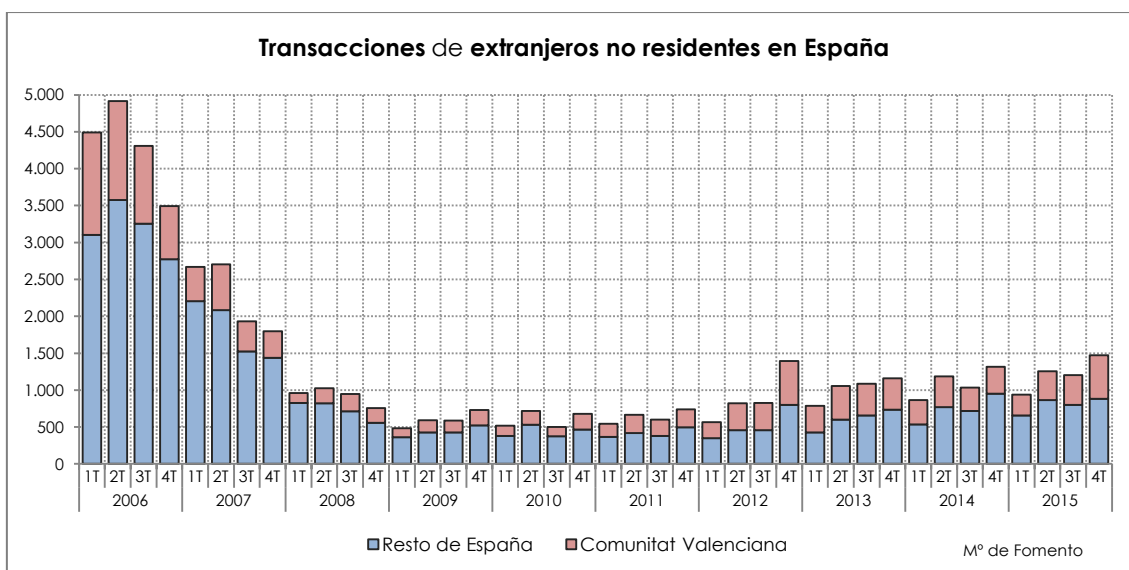
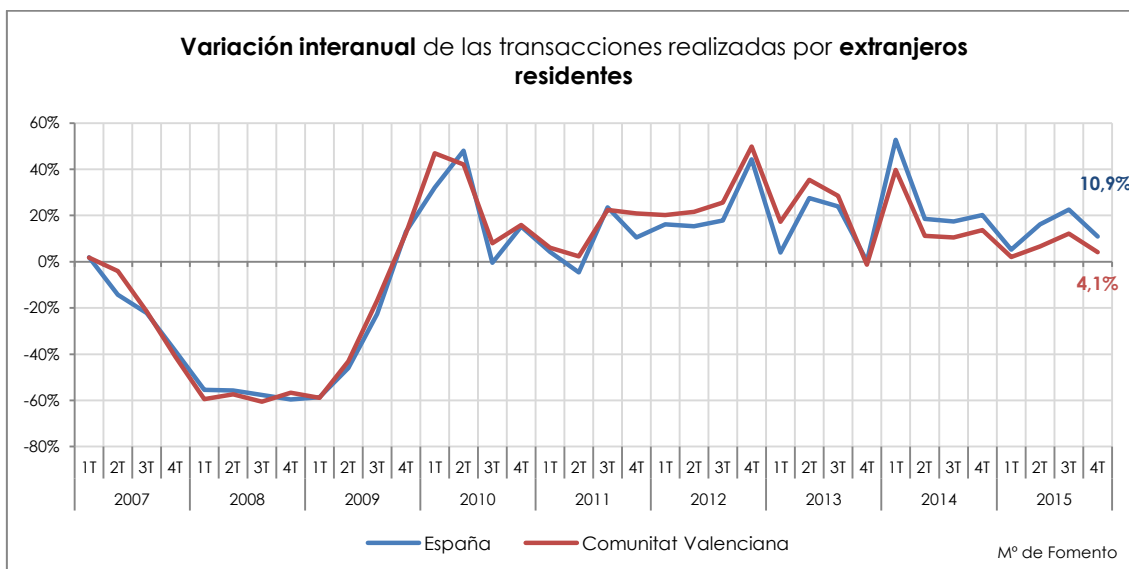
El número total de **transacciones totales de españoles residentes** en España (demanda estructural) asciendió en el cuarto trimestre de 2015 a **94.758**, dando lugar a un incremento **anual del 1,3%**, y a un **23,6% trimestral**. De éstas, un 11,3% correspondieron a compraventas realizadas en la **Comunitat Valenciana (10.661)** constituyendo así **disminuciones de la demanda del 1,8% anual** y aumentos del **19,8% trimestral**.

Cabe mencionar que en el total contabilizado en España existían 602 viviendas en las que no constaba la residencia del comprador, y en la Comunitat Valenciana el número asciendió a 155.



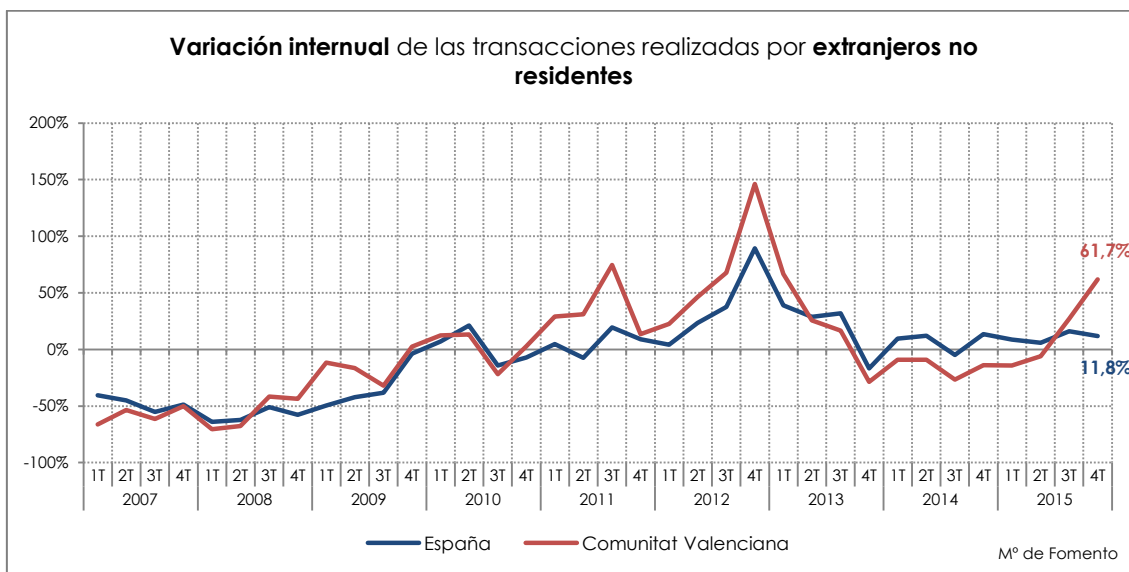
La **demanda de extranjeros residentes** en España en el cuarto trimestre de 2015, anotaba **18.197 compraventas en España, un 10,9% superior** que el mismo periodo de 2014.

El 28% de éstas se realizaron en la **Comunitat Valenciana (5.070)**. Por su parte, la variación anual registrada en la Comunitat alcanzaba el **4,1%** y en referencia al trimestre anterior el 12,4%.

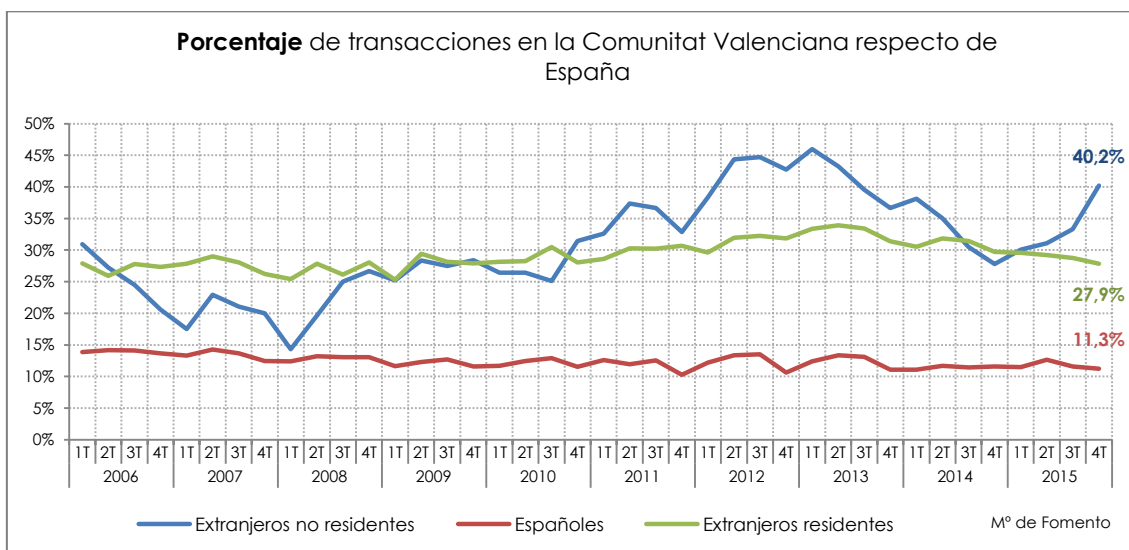


El número de **transacciones realizadas por extranjeros no residentes en España** ascendió a **1.473 compraventas en el territorio nacional**, frente a las **592 que registraba la Comunitat Valenciana** (un 40,2% de las nacionales).

En relación con el mismo periodo del año 2014, las transacciones de extranjeros no residentes en España aumentaba un 11,8%, y en la Comunitat un 61,7%. La tasa trimestral anotaba aumentos del 22,6% en territorio nacional y aumentos del 48% en la Comunitat.



La proporción de cada uno de los tres grupos de demandantes en la Comunitat Valenciana en relación al total de España, varía significativamente sobre todo en extranjeros no residentes.

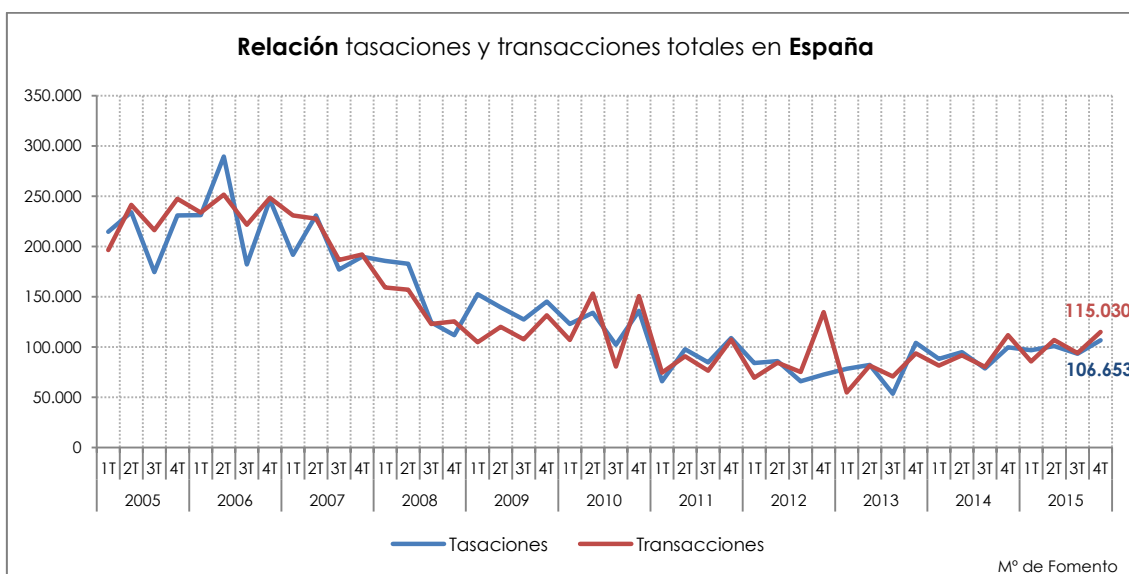


El porcentaje indica que en el cuarto trimestre de 2015, del total de transacciones llevadas a cabo en España por extranjeros no residentes, el 40,2% correspondieron a la Comunitat Valenciana. De las realizadas por extranjeros residentes en España, en la Comunitat se tramitaron un 27,9% y de las realizadas por españoles residentes, un 11,3%.

1.6 Transacciones vs Tasaciones

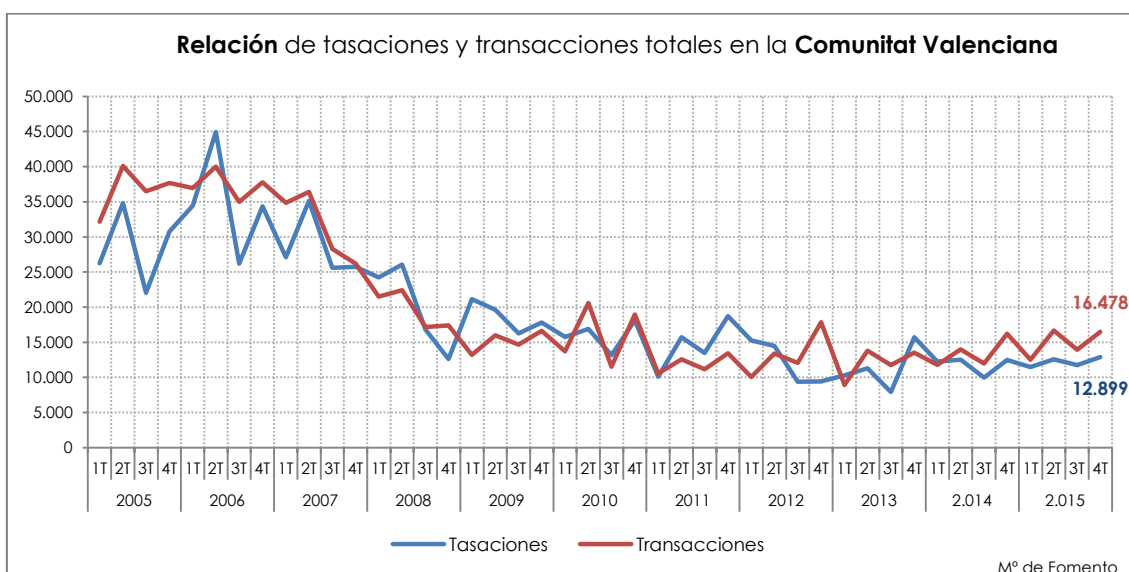
España y Comunitat Valenciana

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



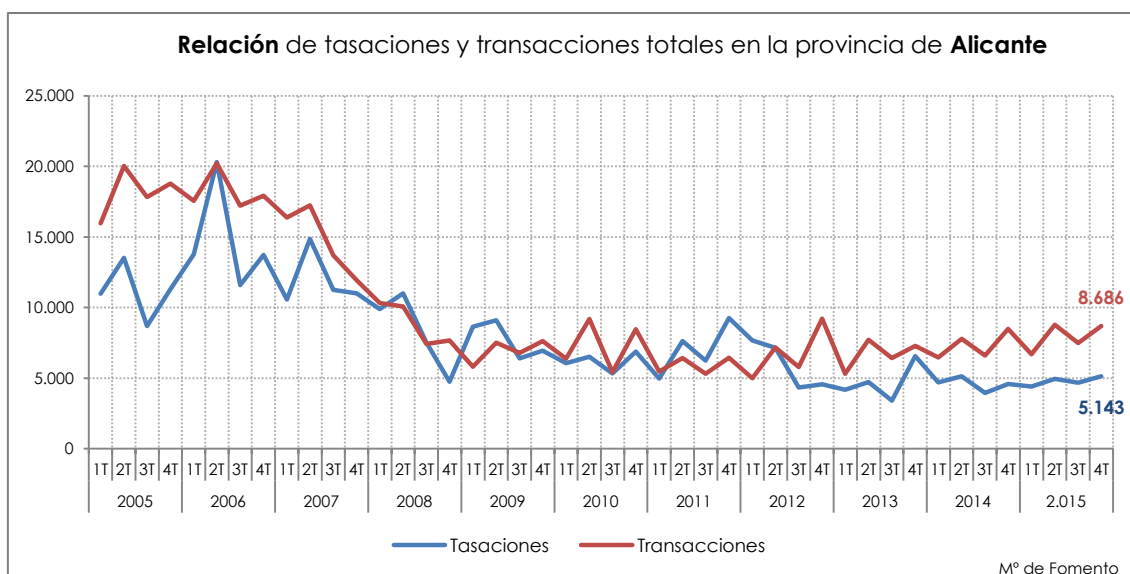
A finales del cuarto trimestre de 2015 se contabilizaron un total de **106.653 tasaciones de vivienda** y **115.030 transacciones a nivel nacional**.

El **resultado anual** del número de tasaciones realizadas en el último dato disponible aumentó un **7%**, y el resultado trimestral un **14,3%**. En cuanto a las transacciones, el incremento anual fue del **2,8%** y en relación al trimestre precedente del **22,3%**.

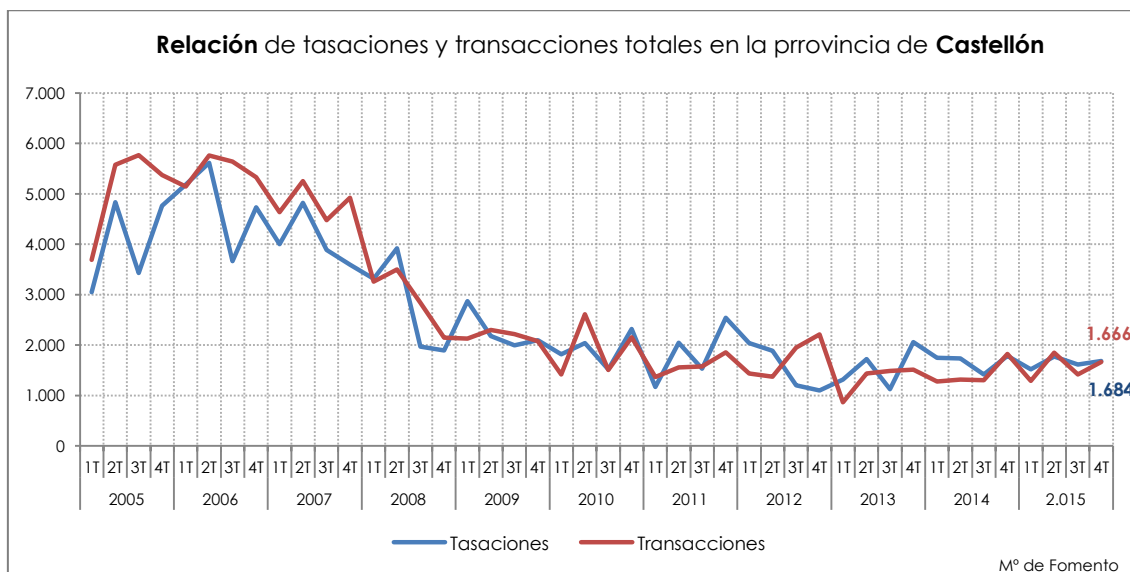


La **Comunitat Valenciana** se situó con **16.478 transacciones en el cuarto trimestre de 2015, un 1,6% más interanual**. Por su parte, el número de **tasaciones** alcanzadas fue de **12.899 operaciones**, dato que se incrementó un 3,4% en relación al mismo trimestre del 2014.

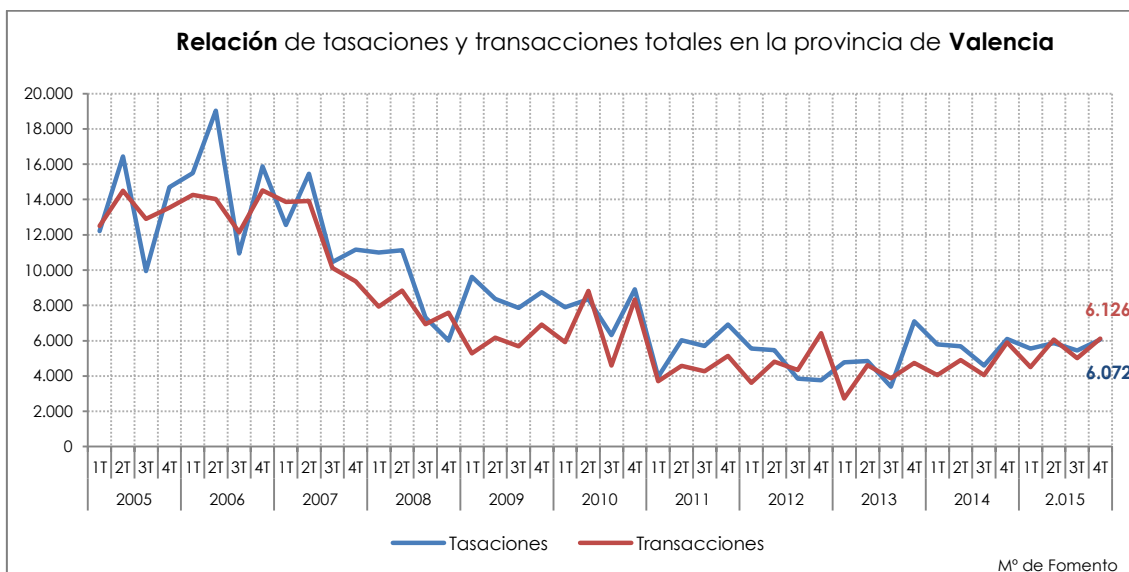
Provincias



En la provincia de **Alicante** el número de **tasaciones** realizadas alcanzaron las **5.143**, registrando una variación anual positiva del **11,9%**. En relación al trimestre anterior en la provincia se realizaron 468 tasaciones más. Por su parte, el número de **transacciones** que finalmente se llevaron a cabo alcanzó la cifra de **8.686, con una tasa de variación interanual positiva del 2,3%**.



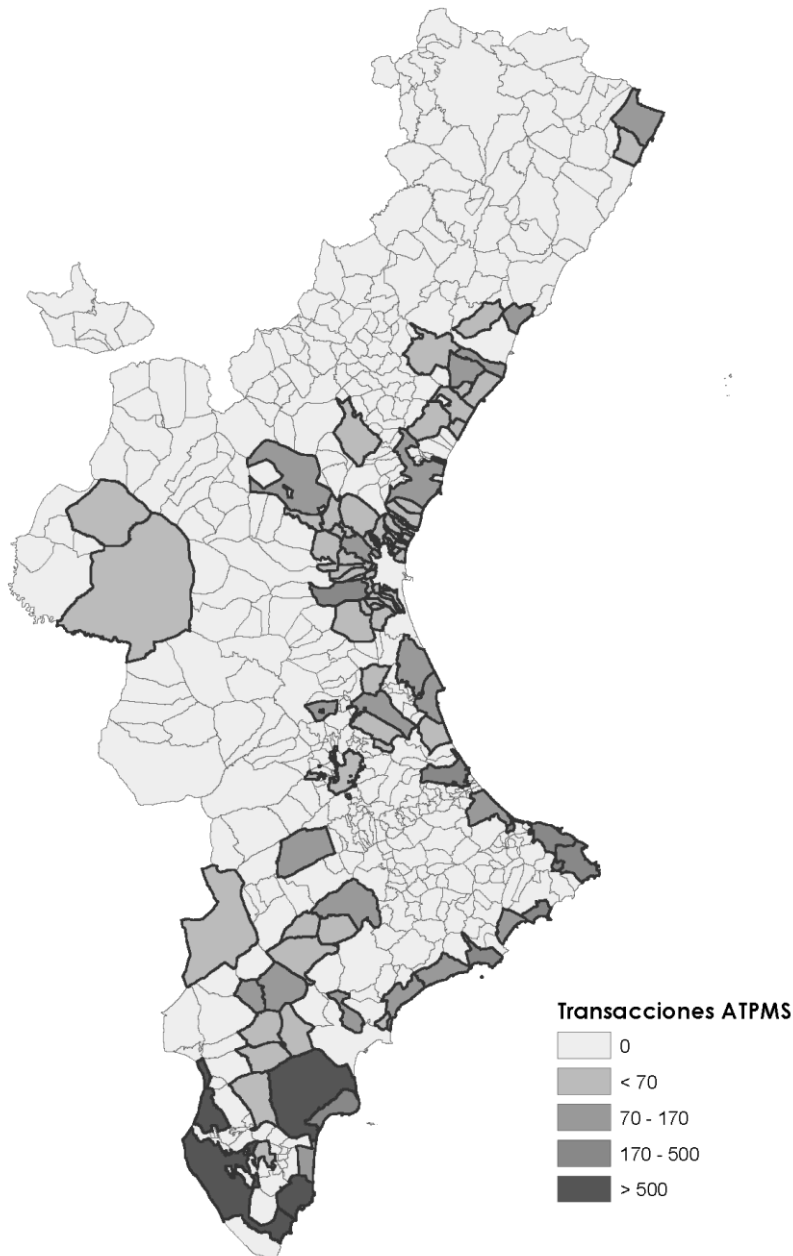
En la provincia de **Castellón** se anotaron un total de **1.684 tasaciones y 1.666 transacciones**. La **variación anual** en el cuarto trimestre de 2015 alcanzada fue de **-5,7% y -8,7% respectivamente**. En relación al trimestre anterior ambos indicadores presentaron aumentos, con tasas de variación del 4,2% y 17,5% respectivamente.



Por último, la provincia de **Valencia** se situó con **6.072 tasaciones y 6.126 transacciones**, lo que determinó una variación anual **del -0,4% y 3,7% respectivamente**. En relación al trimestre anterior los porcentajes fueron del 11,6% y 22,2%.

1.7 Transacciones de vivienda por áreas ATPMS

Transacciones de vivienda por municipios
en el 4º trimestre de 2015



Mº de Fomento

1.8 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- En el cuarto trimestre de 2015, el número de transacciones escrituradas en España alcanzó la cifra de 115.030, variando en comparación con el mismo trimestre de 2014 un 2,8%. En la Comunitat Valenciana el indicador registró 16.478 transacciones, un 14,3% del total nacional, incrementándose un 1,6% interanual.
- Según la tipología de la vivienda, en España se contabilizaron 11.764 compraventas de vivienda nueva frente a las 97.688 de vivienda de segunda mano. En términos de variación anual España registró caídas del 5,1% en viviendas nuevas frente al incremento del 4,2% que correspondieron a compraventas de vivienda de segunda mano.
- En la Comunitat Valenciana, se alcanzaron un total de 1.758 viviendas nuevas y 14.073 viviendas usadas. En relación al mismo periodo del año precedente, las viviendas nuevas experimentaron aumentos del 1,9% y las usadas del 1,2%.
- En el cuarto trimestre de 2015, se contabilizaron un total de 8,30 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en España. Mientras que en la Comunitat Valenciana el ratio fue de 8,01.
- Distinguiendo entre la residencia del adquiriente, en España se anotaron 94.758 transacciones de españoles residentes, con una variación interanual del 1,3%. Por otro lado, los extranjeros residentes sumaron 18.197 compraventas, un 10,9% 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 1.473, un 11,8% más interanual.
- En cuanto a la Comunitat, se registraron 10.661 compraventas de vivienda de españoles residentes, un 1,8% inferior en términos de variación anual. Por otro lado, las transacciones de extranjeros residentes en España alcanzaron la cifra de las 5.070, experimentando un incremento anual del 4,1%. Por su parte, las compraventas de extranjeros no residentes en España anotaron las 592 operaciones, lo que representaron un notable incremento anual del 61,7%.
- Por último, el número de tasaciones en el territorio nacional alcanzaron las 106.653 con una variación anual del 7%. Por su parte, la Comunitat anotó un total de 12.899, un 3,4% más en comparación con el mismo periodo de 2014.

PROVINCIAS

- En el cuarto trimestre de 2015, el número de transacciones libres escrituradas en la provincia de Alicante alcanzaron las 8.494 compraventas, un 1,8% superior que el mismo periodo del año precedente, la provincia de Castellón anotó 1.615 compraventas, registrando una variación interanual del -9,1%. Por su parte, la provincia de Valencia apuntaba un total de 5.722, un 3,7% superior en comparación con el mismo periodo de 2014.
- Según tipología de la vivienda, en la provincia de Alicante se anotaron 928 compraventas de vivienda nueva (-6,9% interanual) y 7.566 viviendas de segunda mano

(3%). En la provincia de Castellón se alcanzaron las 243 transacciones de vivienda nueva (-8%), frente a las 1.372 viviendas de segunda mano (-9,3%). Por su parte la provincia de Valencia anotó un total de 587 viviendas nuevas (26,2%) en comparación con las 5.135 de vivienda de segunda mano (+1,6%).

- En general, en el cuarto trimestre de 2015, se registraron un total de 8,75 compraventas de vivienda usada por cada compraventa de vivienda nueva en la provincia de Valencia, 8,15 en Alicante y 5,65 en Castellón.
- El número de tasaciones de vivienda alcanzaron las 5.143 en Alicante, 1.684 en Castellón y 6.072 en la provincia de Valencia.
- Del mapa del número de transacciones por municipios se observa como la demanda de vivienda se concentra en el sur de la provincia de Alicante, lugar en el que se llegaron a realizar más de 500 transacciones. Concretamente en la zona del Baix Vinalopó (Elche) y Baix Segura (Torrevieja y Orihuela).