



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



BLOQUE 1

TRANSACCIONES MERCADO INMOBILIARIO

DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE, REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA

Primer trimestre 2016

Índice

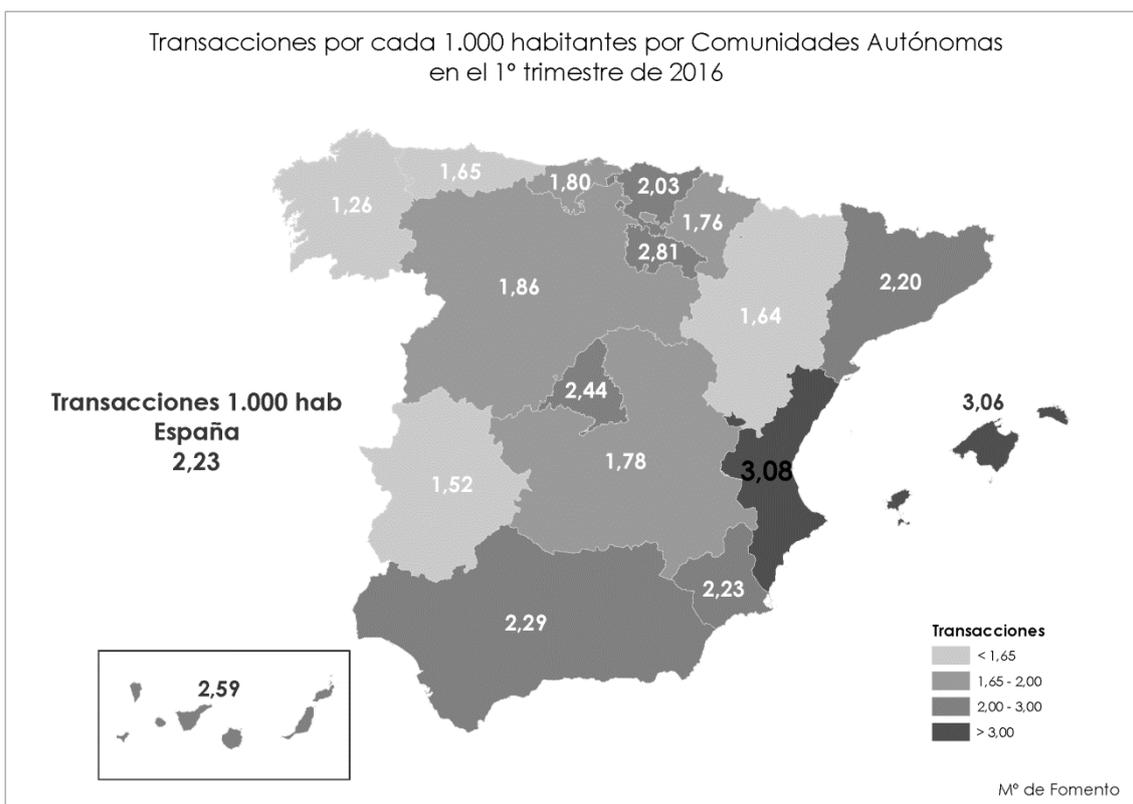
BLOQUE 1. TRANSACCIONES MERCADO INMOBILIARIO

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

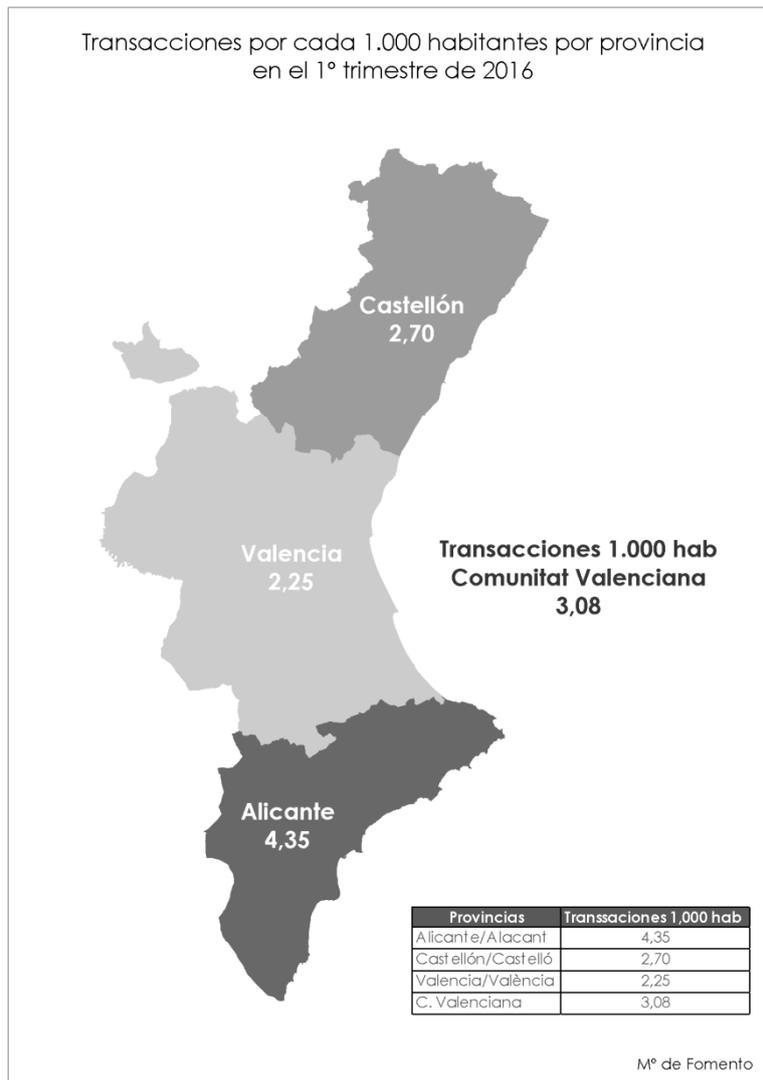
Los mapas se han realizado atendiendo al número de transacciones totales escrituradas, dato extraído de la estadística de Ministerio de Fomento y al número de personas residentes en cada ámbito territorial a fecha de 1 de Enero de 2016, con datos del Instituto Nacional de Estadística.



El **mayor número de transacciones por cada mil habitantes** en el primer trimestre de 2016 tuvo lugar en la **Comunitat Valenciana** (3,08 transacciones), en las **Islas Baleares** (3,06) y en **La Rioja** (2,81).

En cambio, las Comunidades con menor número de transacciones por cada mil habitantes fueron **Galicia** (1,26 transacciones), **Extremadura** (1,52) y **Aragón** (1,64).

La **media nacional** se situaba en **2,23 transacciones**.

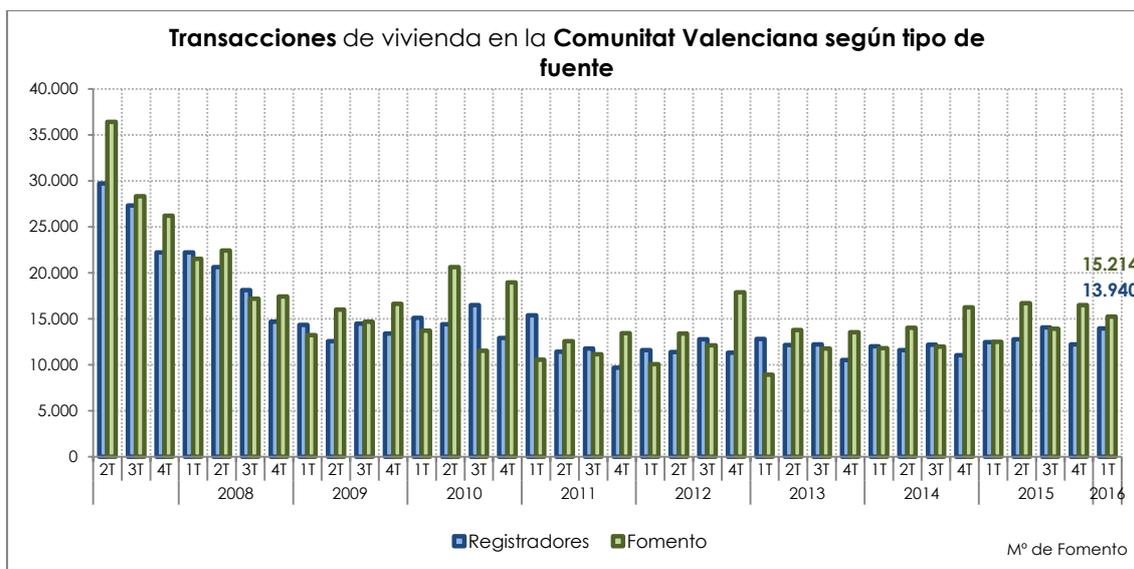


El número de transacciones escrituradas por cada mil habitantes en la Comunitat pasó de registrar 3,34 transacciones en el cuarto trimestre de 2015 a 3,08 en el primer trimestre de 2016.

En las provincias, se destaca la posición de **Alicante** con **4,35 transacciones**. En **Castellón** se registraron **2,70 transacciones** por cada mil habitantes y en **Valencia, 2,25**.

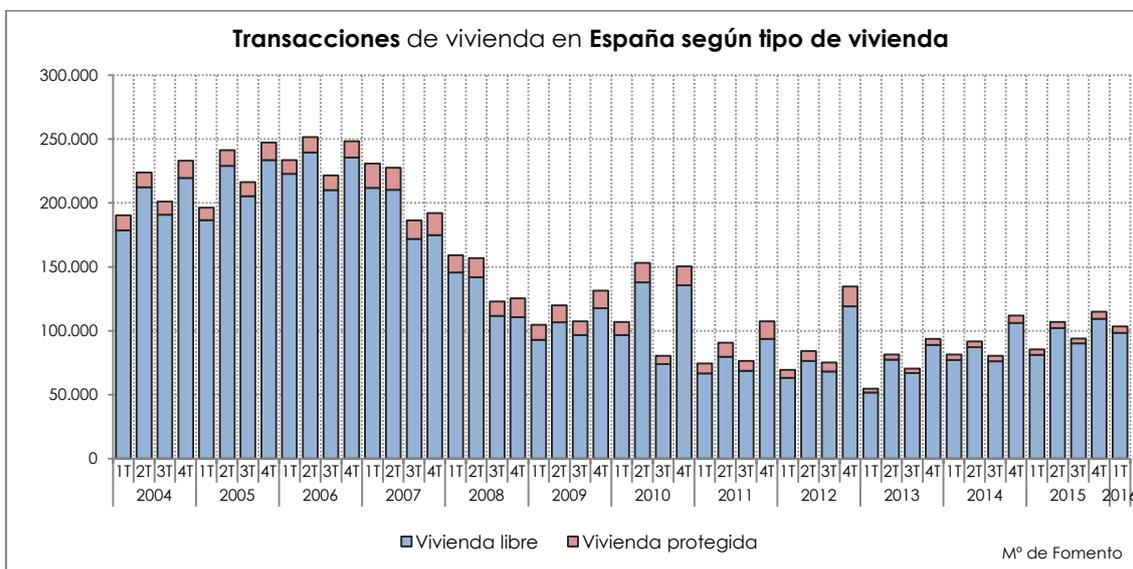
1.2 Transacciones escrituradas y registradas en la Comunitat Valenciana

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 primer trimestre de 2016 se contabilizaron, en la **Comunitat**, un total de **15.214 transacciones escrituradas y 13.940 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.

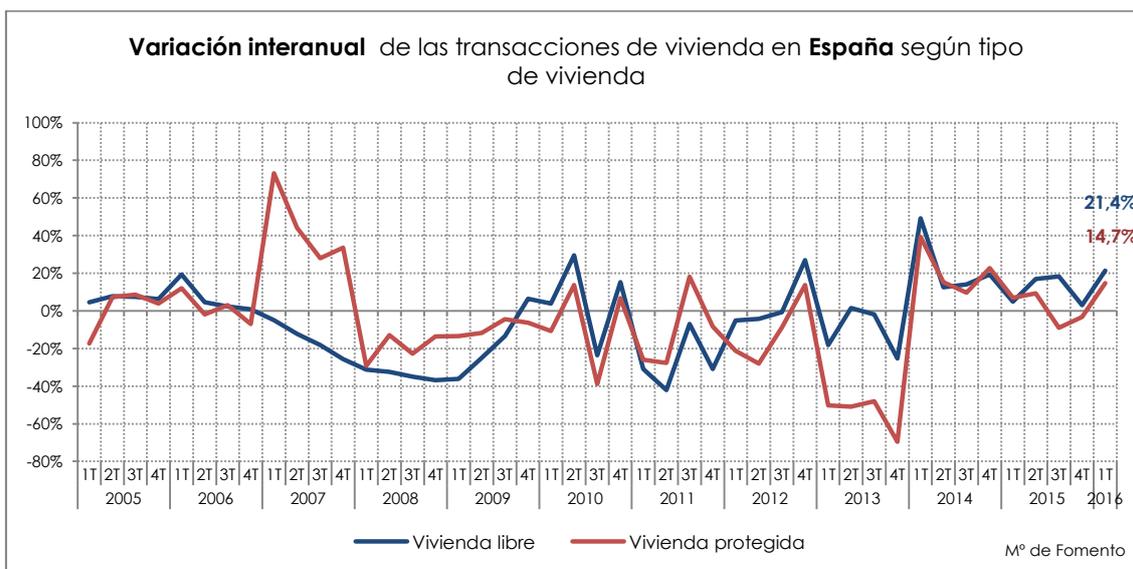
1.3 Transacciones escrituradas: vivienda libre y protegida



Durante el primer trimestre de 2016 se escrituraron un total de **103.592 transacciones en el territorio nacional**, lo que representa un **21% superior** en relación al mismo periodo de 2015 y un **9,9% inferior en relación al trimestre anterior** (11.438 compraventas menos).

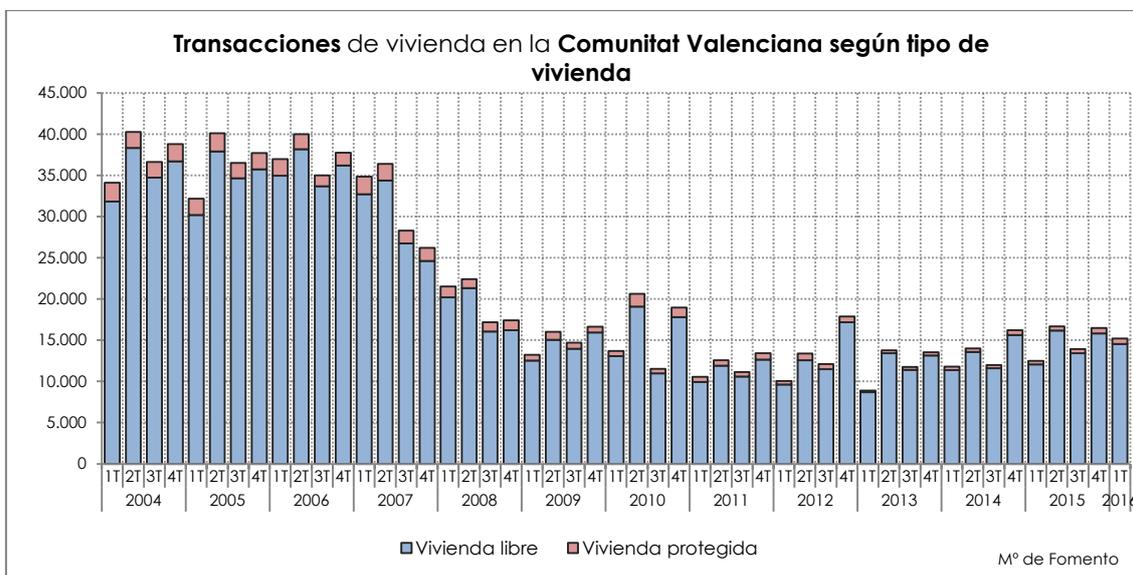
En cuanto al régimen de protección del total de viviendas vendidas en España, las transacciones de vivienda protegida alcanzaron el 5% (5.130 viviendas) frente al 95% de viviendas libres (98.462).

En cuanto a la variación anual, el número de transacciones de viviendas libres incrementaron un 21,4%, y las viviendas protegidas un 14,7%. En relación al trimestre anterior, ambas presentaron descensos, un 10% para el caso de vivienda libre y un 8% para la protegida.



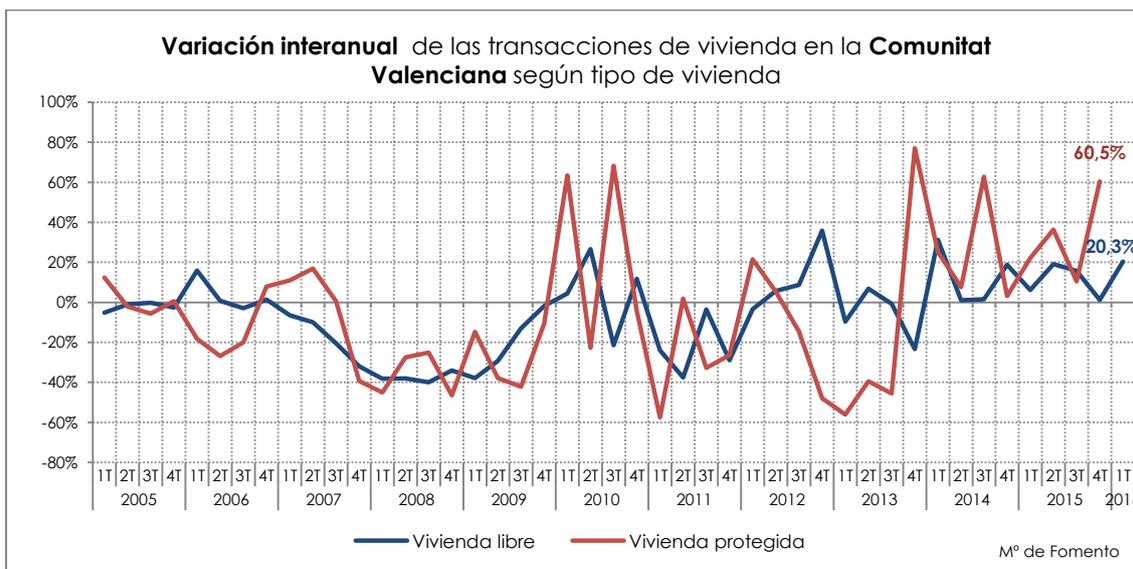
En relación al cuarto trimestre de 2007, el ajuste en la demanda de viviendas ha sufrido un notable descenso, siendo del 46,1%. Diferenciando entre tipo de protección de la vivienda,

desde finales de 2007, las transacciones de vivienda libre presentaron una caída acumulada de un 47,7%, mientras que las protegidas, un 70%.



En la **Comunitat Valenciana** el número de transacciones escrituradas alcanzaron las **15.214**. En comparación con los resultados del primer trimestre 2015, **incrementaron un 21,7% anual**. En cambio, **en relación al trimestre anterior** presentaron descensos con una variación negativa del -7,7%.

Del total de la Comunitat, un 95,6% (14.540) fueron viviendas libres, frente al 4,4% (674) que concentraron las transacciones de vivienda de protección oficial. La variación anual presentó incrementos en las dos variables, siendo del 20,3% y 60,5% respectivamente. En relación al cuarto trimestre de 2015, las transacciones de vivienda libre disminuyeron un 8,2% frente a las de vivienda protegida que aumentaron un 4,2%.

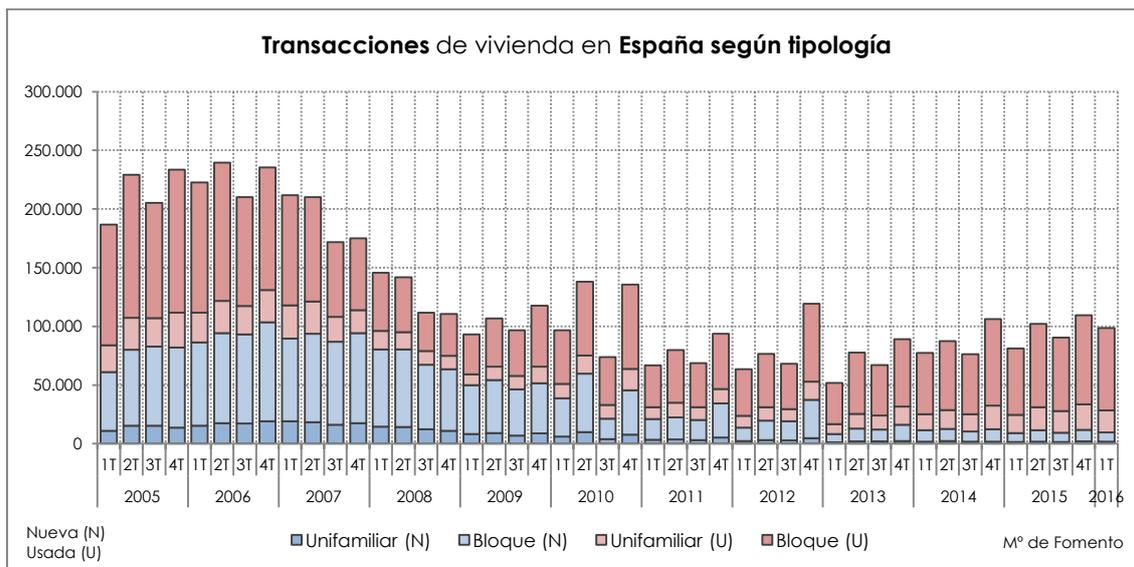


Analizando el acumulado desde finales de 2007 hasta principios de 2016, la demanda de viviendas presentó una contracción del 42%. Diferenciando entre tipo de la vivienda, la vivienda libre redujo la demanda un 41%, mientras que la protegida un 57,3%.

1.4 Transacciones libres escrituradas según tipología

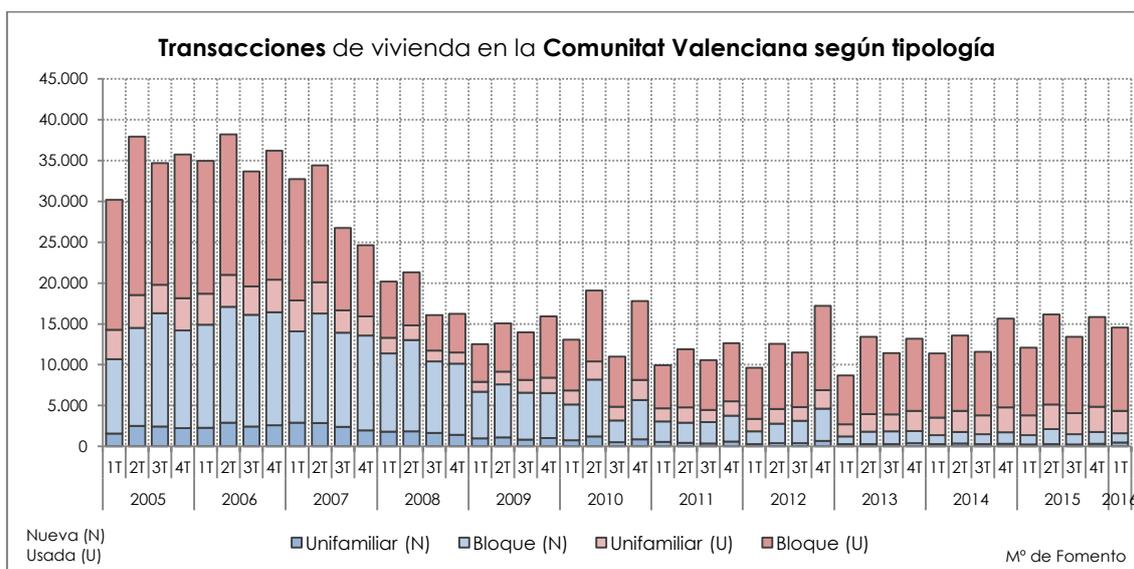
España y Comunitat Valenciana

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



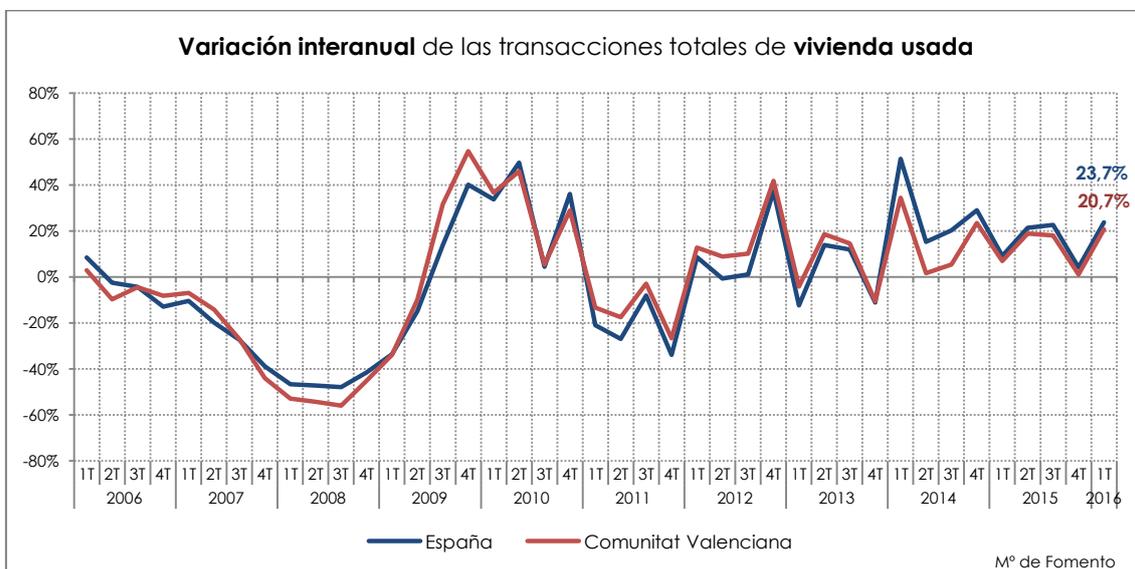
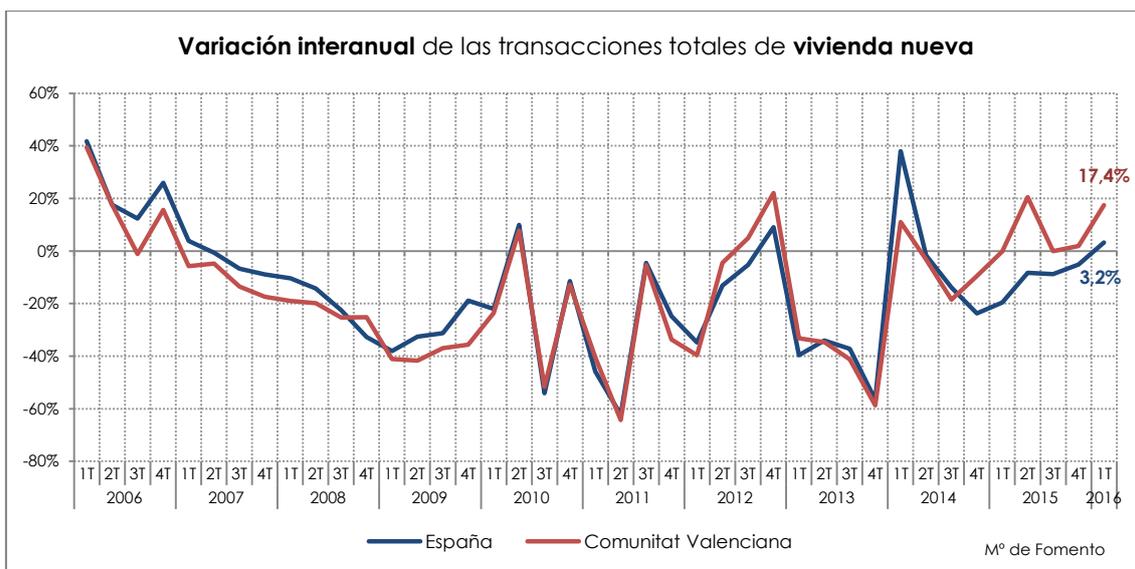
Para el caso nacional, en el último dato disponible, alcanzaron las **9.502 viviendas nuevas**, 296 más en relación al mismo periodo del año precedente (**3,2%**). De éstas, un 19,1% fueron viviendas unifamiliares frente al 80,9% que representaron las viviendas en bloque.

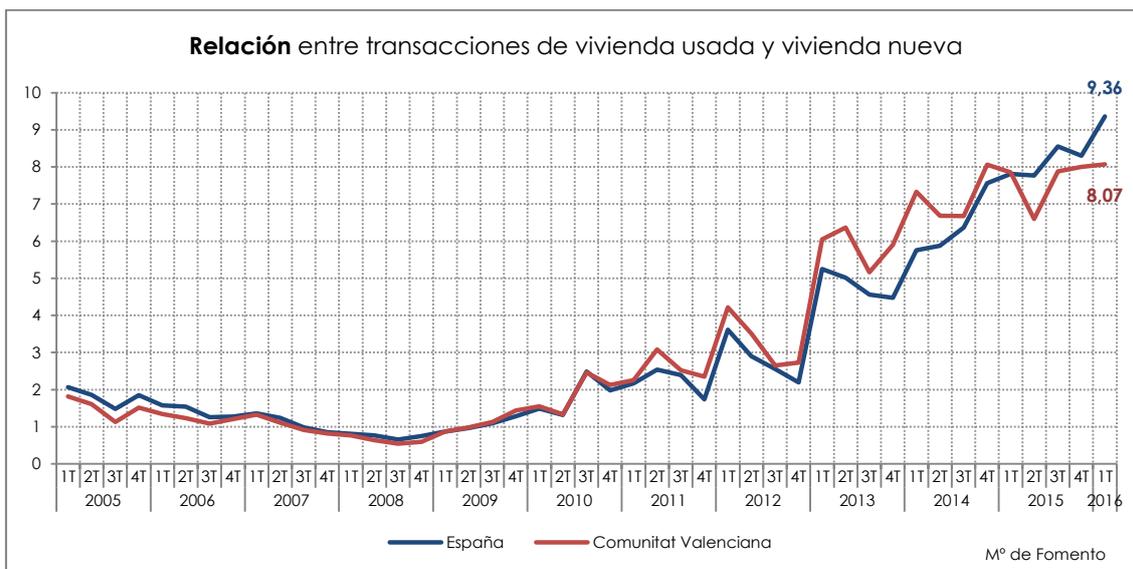
Por lo que a **viviendas usadas** se refiere (segunda mano), anotaron un total de **88.960 transacciones**, 17.035 más que el mismo periodo del año 2014 (**23,7%**). De éstas, un 21,2% fueron unifamiliares, mientras que las de bloque representaron el 78,8% restante.



En la **Comunitat** en el primer trimestre de 2016 se alcanzaron **1.603 viviendas nuevas**, 238 más que el primer trimestre de 2015 (**17,4%**). De éstas, un 30,4% fueron viviendas unifamiliares (487), mientras que las de bloque contabilizaron el 69,6% de las totales nuevas (1.116).

Por otro lado, las **viviendas usadas** sumaron un total de **12.937 compraventas**, registrando 2.218 compraventas más que el mismo periodo de 2012 (**20,7%**). Del total de usadas, un 21,2% fueron unifamiliares (2.737) frente al 78,8% que representaron las viviendas en bloque (10.200).



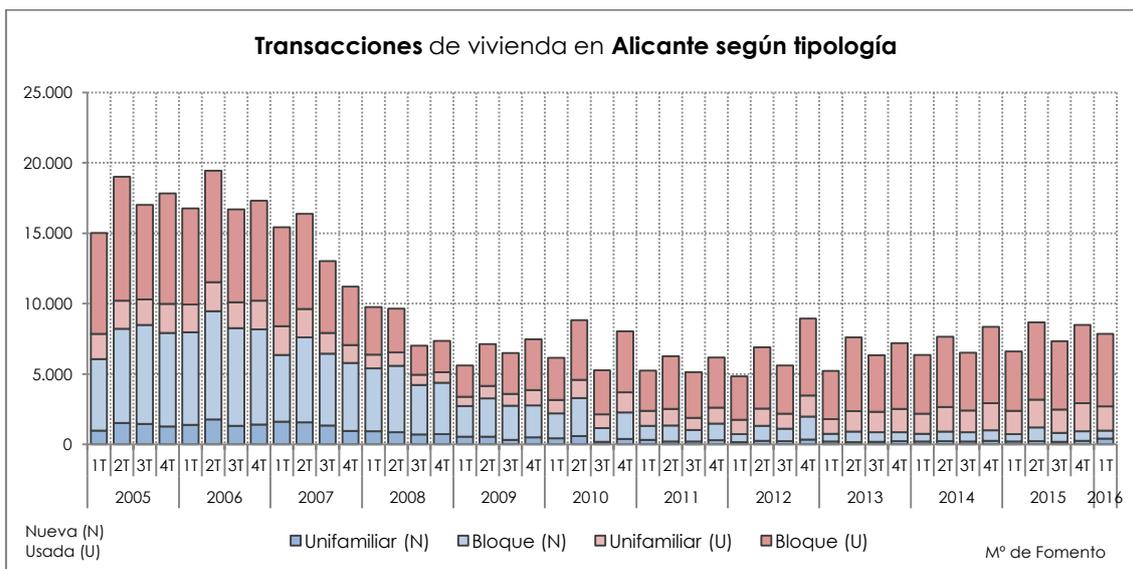


La relación entre vivienda usada y vivienda nueva sigue registrando una tendencia positiva en la serie analizada. Los ratios alcanzados en el periodo de referencia fueron de **9,36 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en el territorio nacional** y de **8,07 en la Comunitat Valenciana**. El dato supuso para ambos territorios un aumento, más acentuado en la caso nacional.

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.

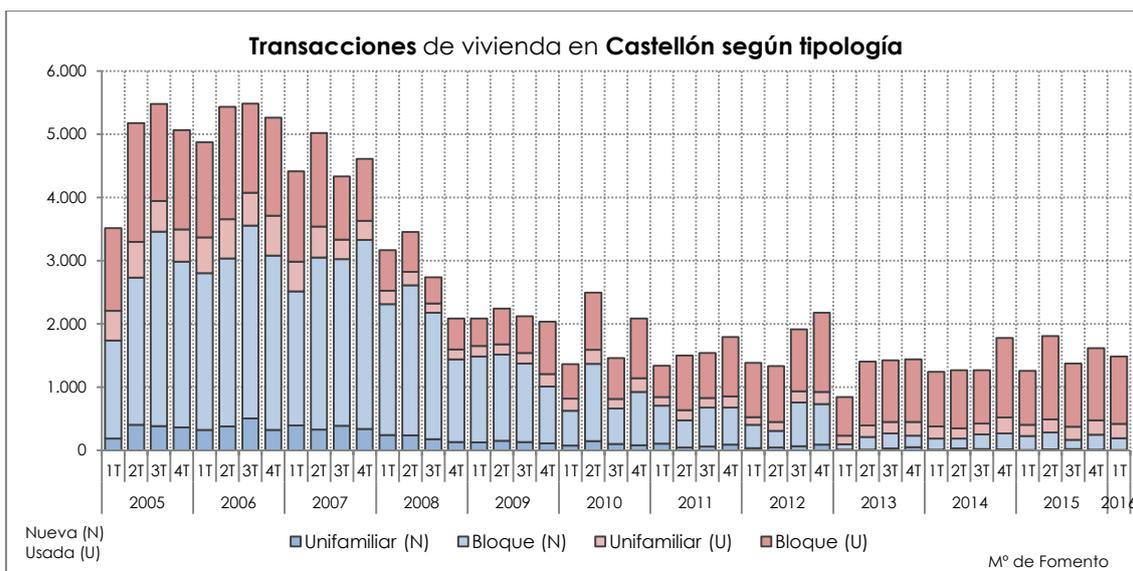
Provincias

Por provincias los resultados fueron los siguientes.



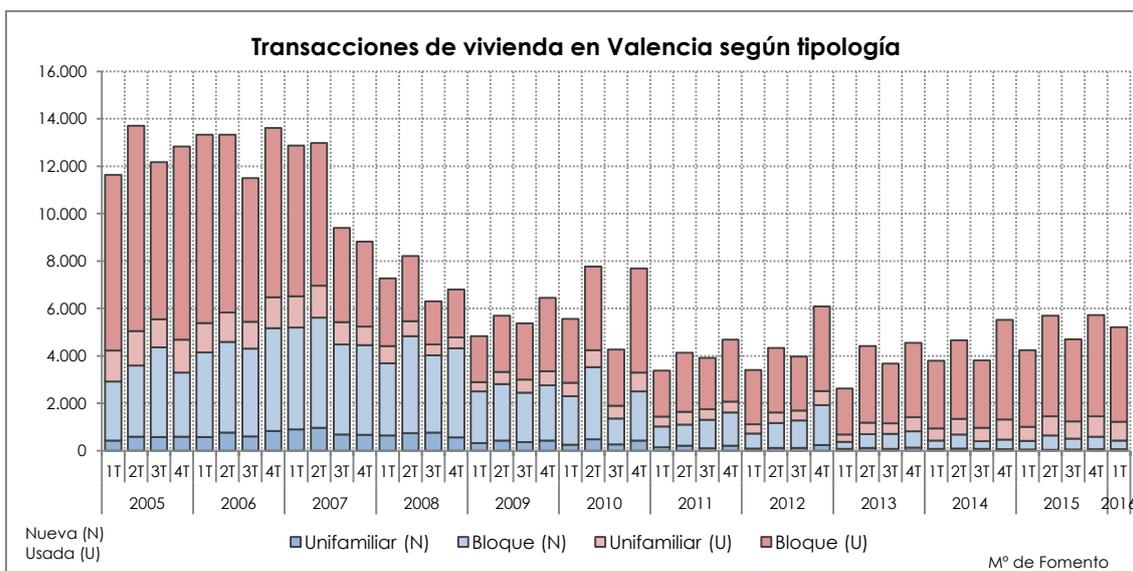
En la provincia de **Alicante** en el último dato disponible, se alcanzaron las **984 compraventas de viviendas nuevas**, 260 más en relación al mismo periodo del año precedente. De éstas, un 42,6% fueron viviendas unifamiliares frente al 57,4% que representaban las viviendas en bloque.

Por lo que a **viviendas usadas** se refiere (segunda mano), se anotaron un total de **6.863 transacciones**, y fueron 992 más que el mismo periodo del año 2015. De éstas, un 25,1% correspondían a viviendas unifamiliares, mientras que el restante a viviendas en bloque (74,9%).



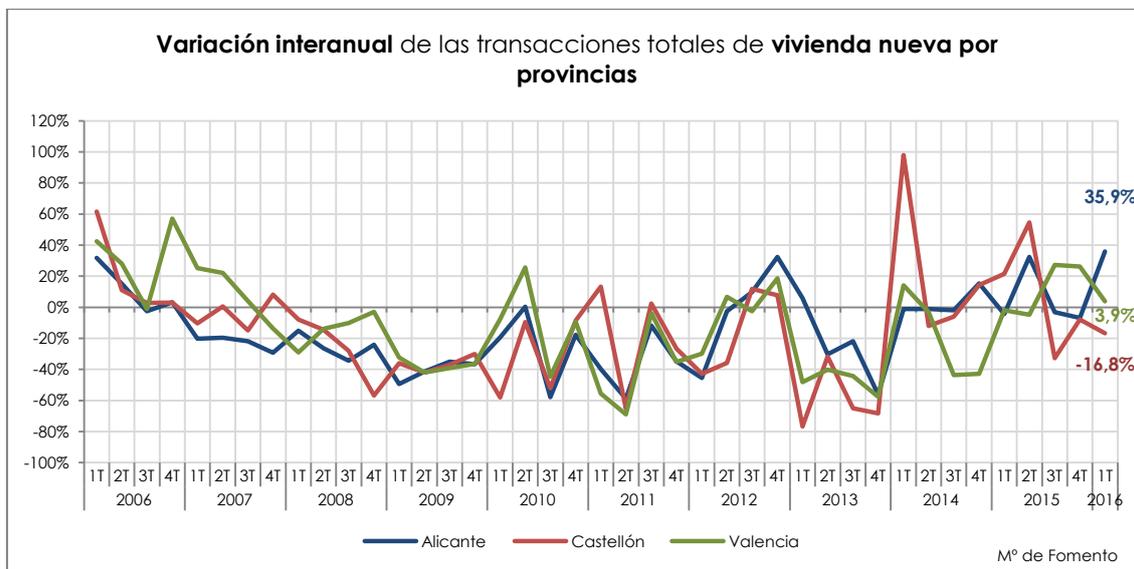
En la provincia de **Castellón**, en el último dato disponible, se obtuvieron las **188 viviendas nuevas**, 38 menos en relación al mismo periodo del año precedente. Del total de viviendas nuevas, un 2,7% fueron viviendas unifamiliares y un 97,3% viviendas en bloque.

Las **viviendas usadas** registraron un total de **1.293 transacciones**, y fueron 261 más que el mismo periodo del año 2015. De éstas, un 17,6% fueron unifamiliares, mientras que las de bloque representaron el 82,4% restante.

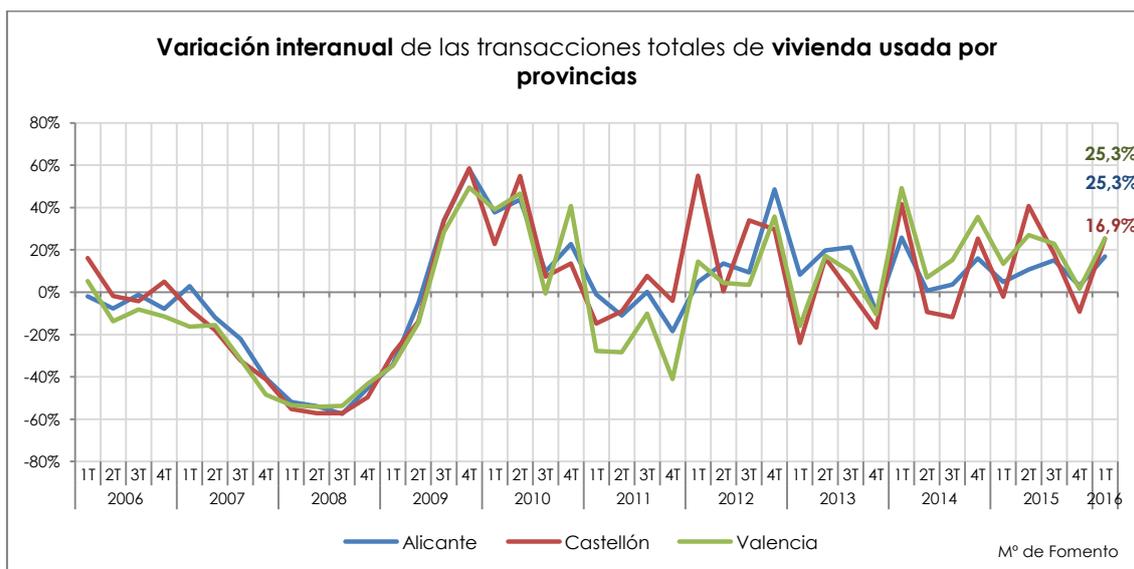


En la provincia de **Valencia**, en el último dato disponible, se adquirieron **431 viviendas nuevas**, (14,6% viviendas unifamiliares, 85,4% en bloque), 16 más en relación al mismo periodo del año precedente.

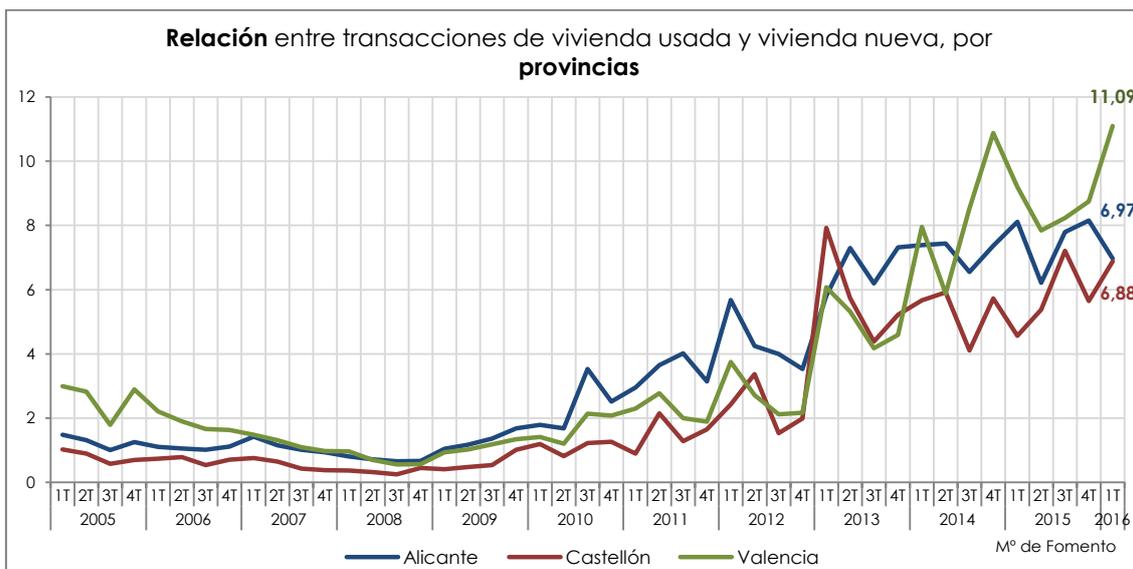
Con respecto a las **viviendas usadas**, se anotaron un total de **4.781 transacciones**, y fueron 965 más que el mismo periodo del año 2014. De éstas, un 16,4% pertenecieron a unifamiliares, mientras que el 83,6% restante a viviendas en bloque.



Atendiendo al estado de la vivienda y tomando las tasas de variación interanuales (comparando el primer trimestre de 2016 frente al primer trimestre de 2015), se observa que las transacciones de **vivienda nueva** (unifamiliares más en bloque) registraron **variaciones** anuales positivas en **Alicante y Valencia (35,9% y 3,9% respectivamente)**, frente a la negativa que anotó la provincia de **Castellón (-16,8%)**.



Por su parte, las compraventas totales de **vivienda usada** registraron, en el último dato disponible, incrementos en las tres provincias. En Valencia y Alicante un 25,3% anual y en Castellón un 16,9%.



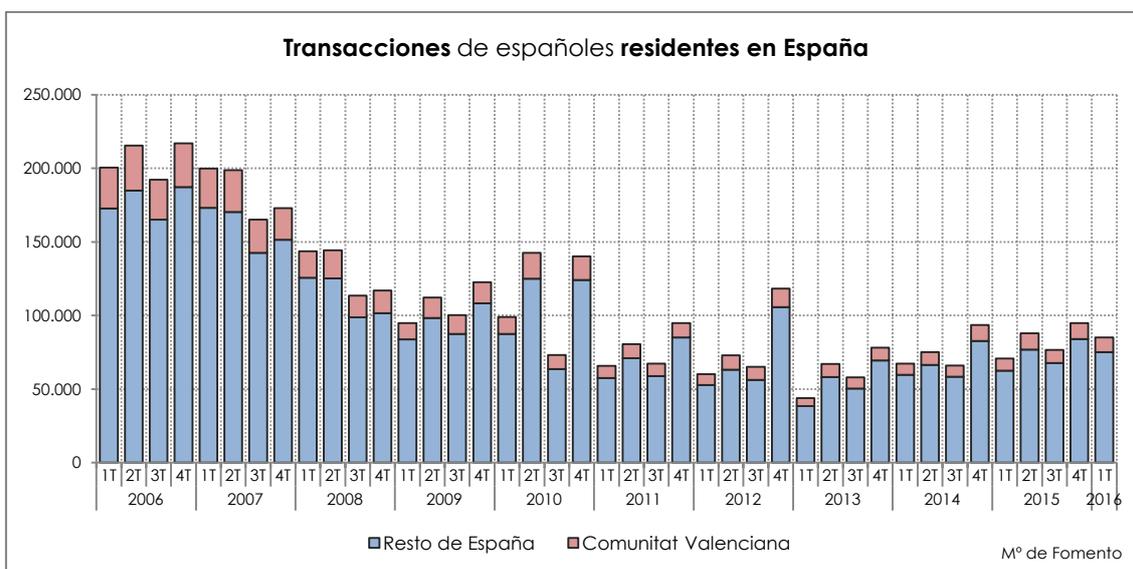
La relación entre vivienda usada y vivienda nueva sigue registrando una tendencia positiva según la serie analizada.

El ratio alcanzado en la provincia de **Valencia fue de 11,09 compraventas** de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva. Sin embargo, **Alicante** alcanzó las **6,97 compraventas** y **Castellón** reflejó un ratio de **6,88 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 Valencia como en Castellón y descensos en la provincia de Alicante.

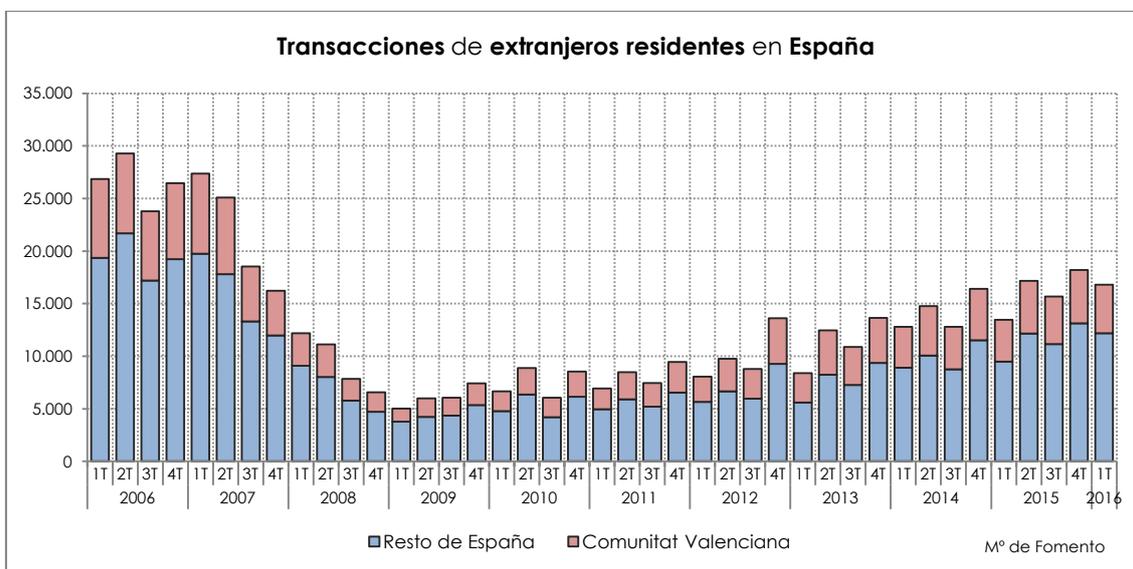
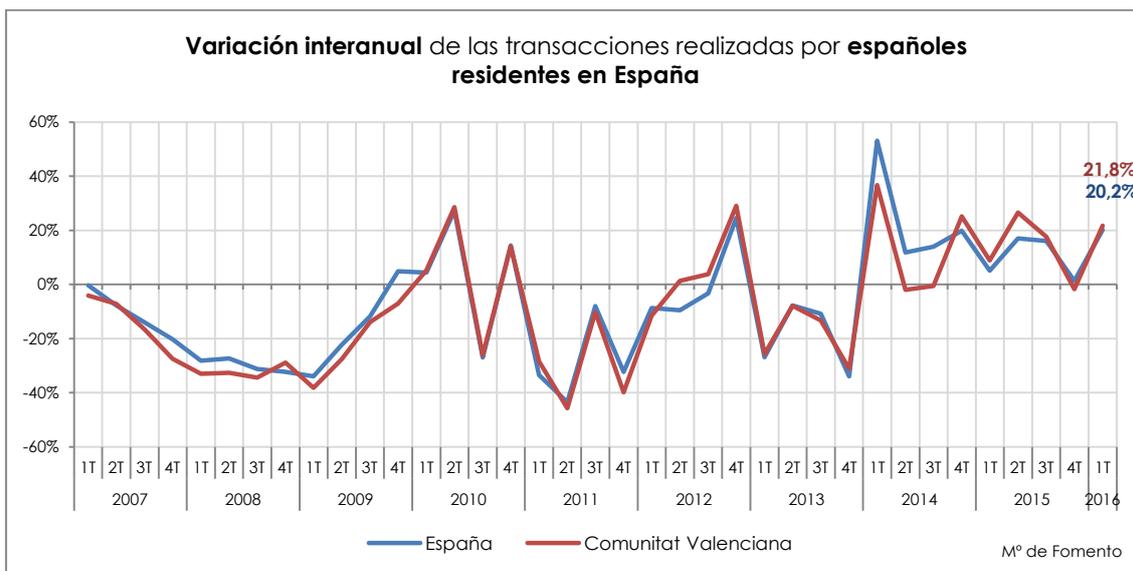
1.5 Transacciones de vivienda según residencia del adquiriente

Desde el punto de vista de las transacciones, se establece la necesidad de diferenciar entre los tipos de adquirientes de viviendas en la Comunitat Valenciana, para observar la relevancia que tiene el turismo residencial en la Comunitat. Para ello cabe destacar que turismo residencial se define, según el Instituto de Estudios Turísticos, como la permanencia del turista de forma prolongada durante 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.



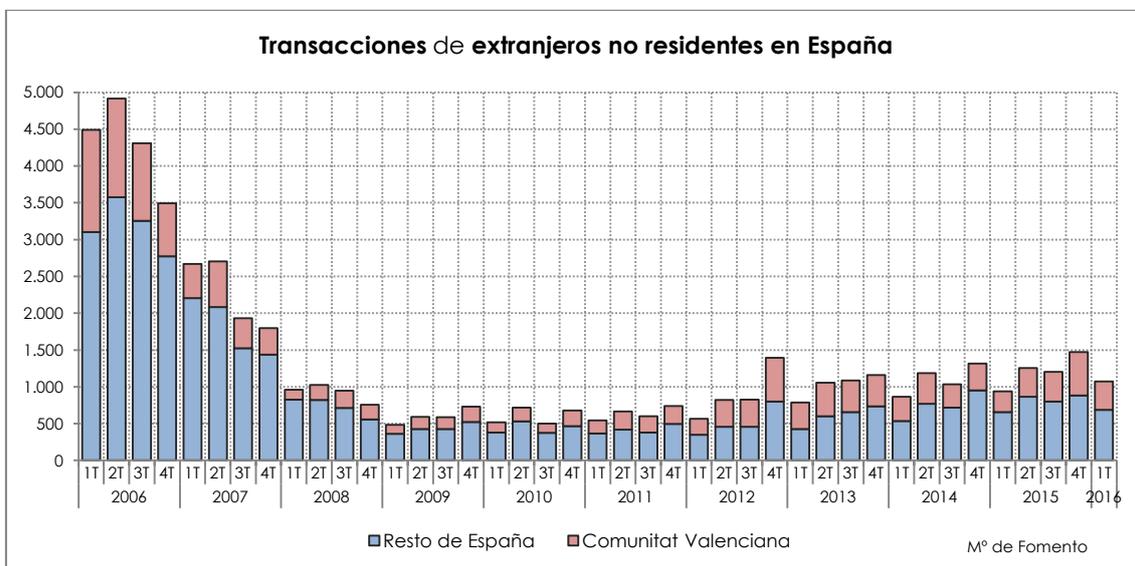
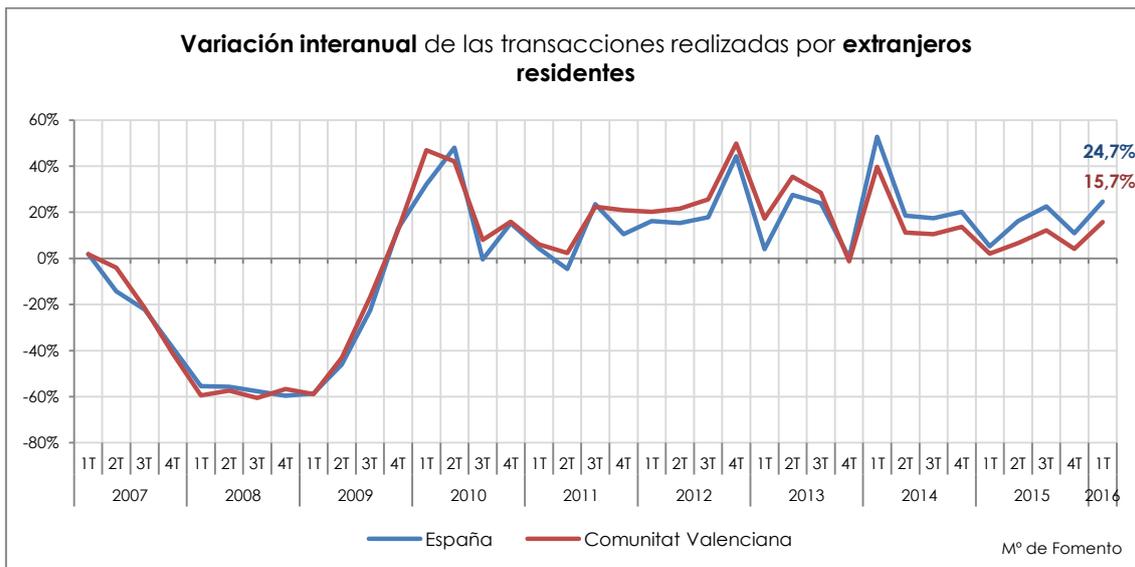
El número total de **transacciones totales de españoles residentes** en España (demanda estructural) ascendió en el primer trimestre de 2016 a **85.004**, dando lugar a una **variación anual positiva de 20,2%** y a una **variación trimestral negativa de -10,3%**. El 11,6% de éstas correspondieron a compraventas realizadas en la **Comunitat Valenciana (9.878)** constituyendo así **incrementos a nivel anual de un 21,8%** y **descensos trimestrales del 7,3%**.

Cabe mencionar que en el total contabilizado en España existían 720 viviendas en las que no constaba la residencia del comprador, y 338 en la Comunitat Valenciana.



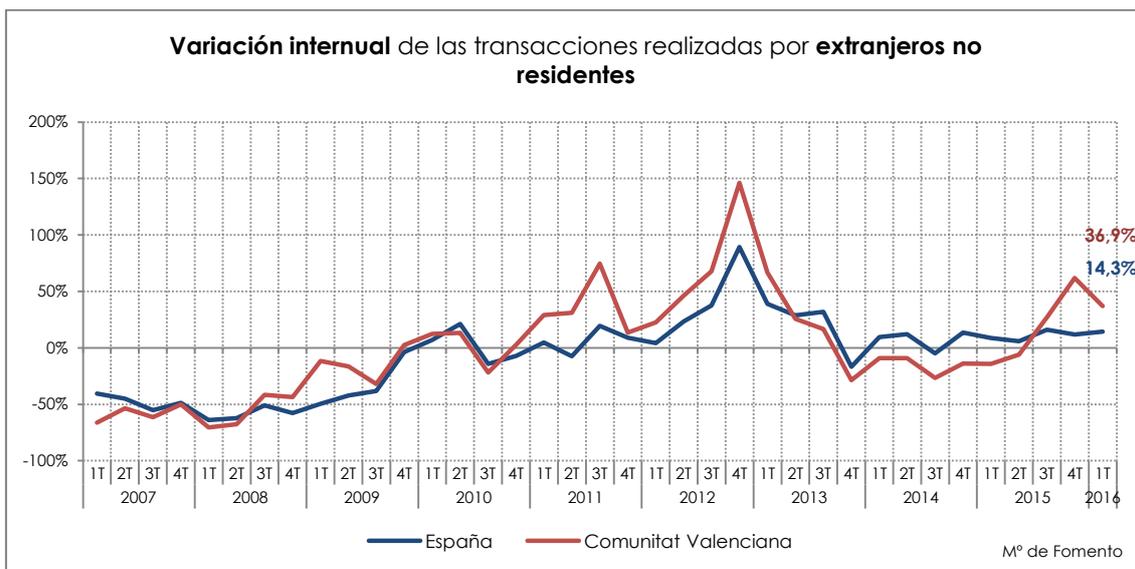
La **demanda de extranjeros residentes** en España en el primer trimestre de 2016, anotaba **16.796 compraventas en España, un 24,7% superior** que el mismo periodo de 2015.

El 27% de éstas se realizaron en la **Comunitat Valenciana (4.612)**. Por su parte, la **variación anual** registrada en las transacciones de la Comunitat registraron **un 15,7%** y en referencia al trimestre anterior un **-9%**.

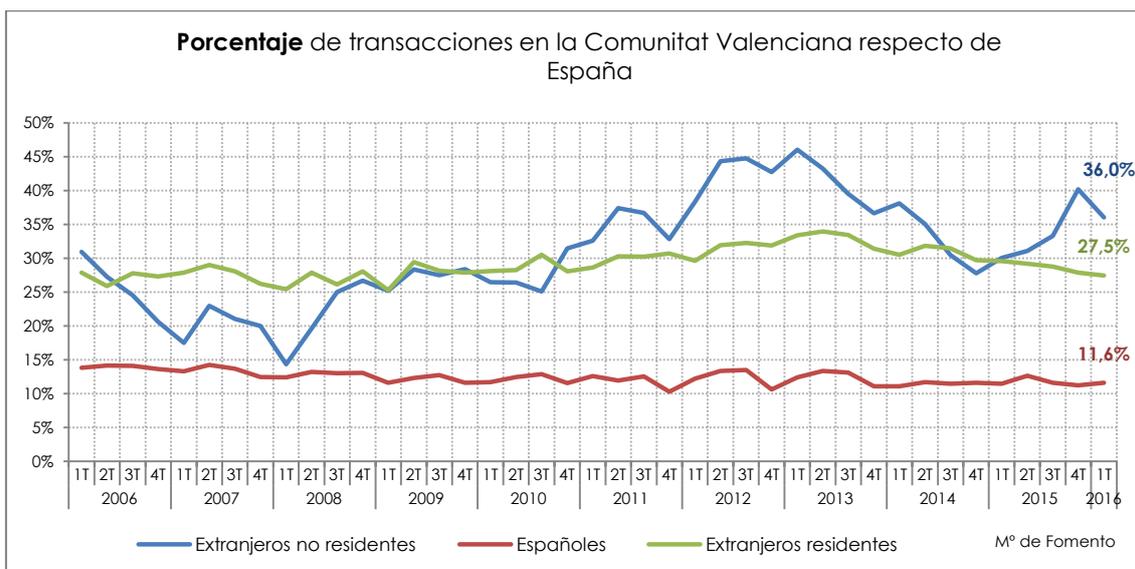


El número de **transacciones realizadas por extranjeros no residentes en España** ascendió a **1.072 compraventas** en el territorio nacional, frente a las **386** que registraba la **Comunitat Valenciana** (un 36% de las nacionales).

En relación con el mismo periodo del año 2015, **las transacciones de extranjeros no residentes en España aumentaron un 14,3%**, y **en la Comunitat un 36,9%**. La tasa trimestral anotó descensos del 27,2% en territorio nacional y aumentos del 34,8% 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 sobretudo en extranjeros no residentes.

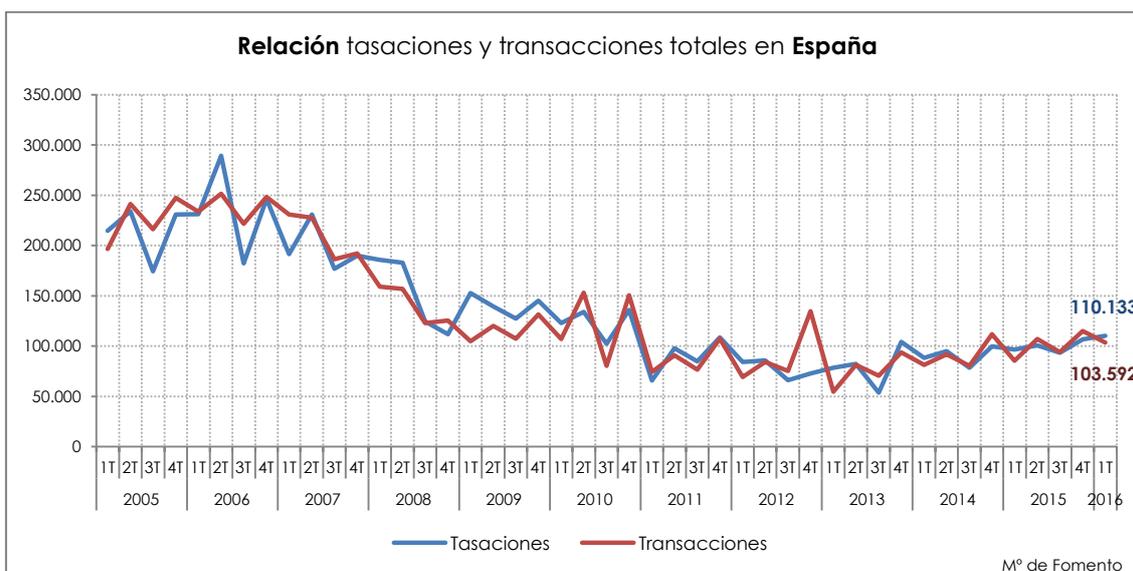


El porcentaje indica que en el primer trimestre de 2016, del total de transacciones llevadas a cabo en España por extranjeros no residentes, el 36% correspondieron a la Comunitat Valenciana. De las realizadas por extranjeros residentes en España, en la Comunitat se tramitaron un 27,5% y de las realizadas por españoles residentes, un 11,6%.

1.6 Transacciones vs Tasaciones

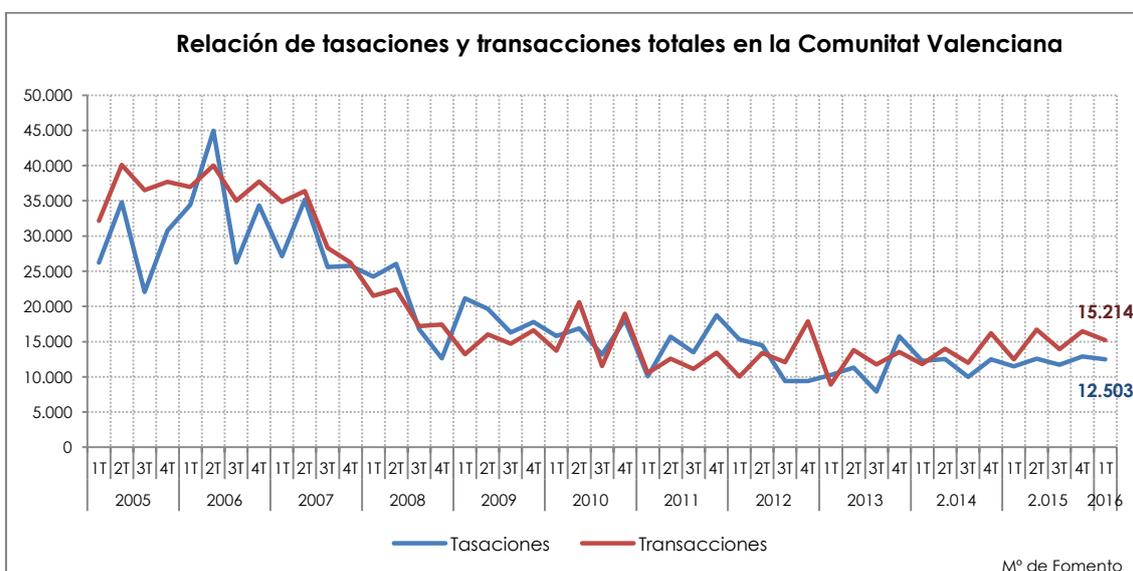
España y Comunitat Valenciana

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.



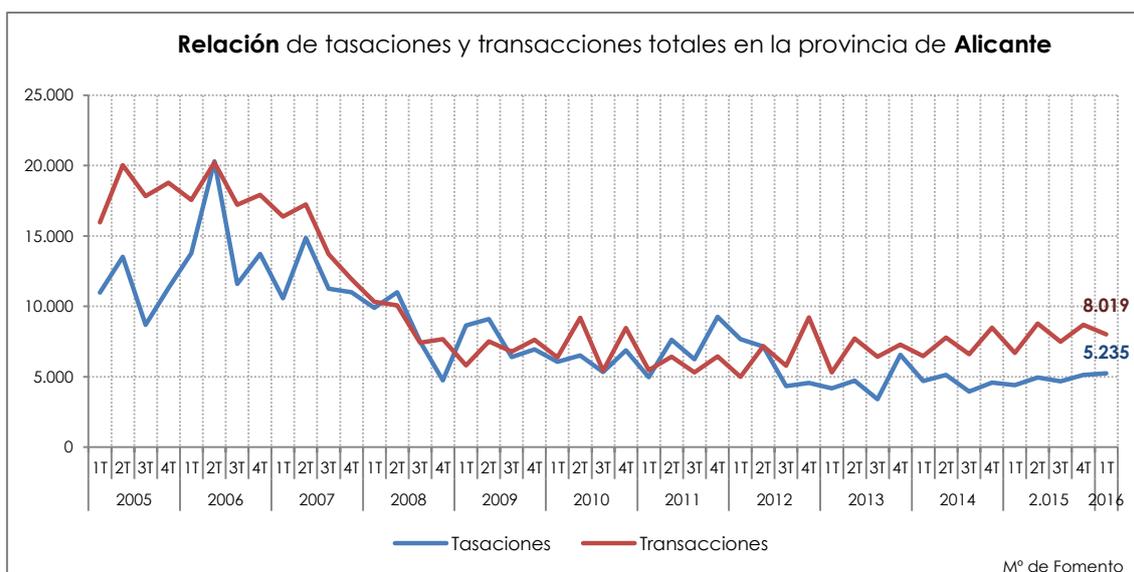
Durante el primer trimestre de 2016 se contabilizaron un total de **110.133 tasaciones de vivienda** y **103.592 transacciones a nivel nacional**.

El **resultado anual** del número de tasaciones realizadas en el último dato disponible aumentó un **13,9%**, y el resultado trimestral un **3,3%**. En cuanto a las transacciones, el incremento anual fue del **21%** y en relación al trimestre precedente hubo un descenso del **9,9%**.

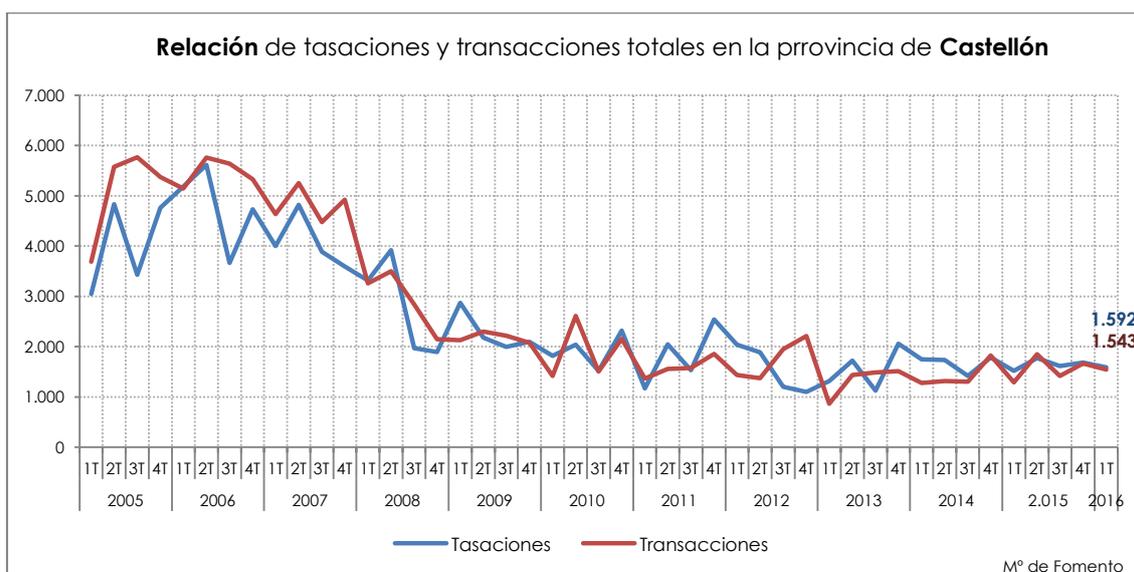


La **Comunitat Valenciana** se situó con **15.214 transacciones en el primer trimestre de 2016, un 21,7% más interanual**. Por su parte, el número de **tasaciones** alcanzadas fue de **12.503 operaciones**, dato que se incrementó un 9% en relación al mismo trimestre del 2015.

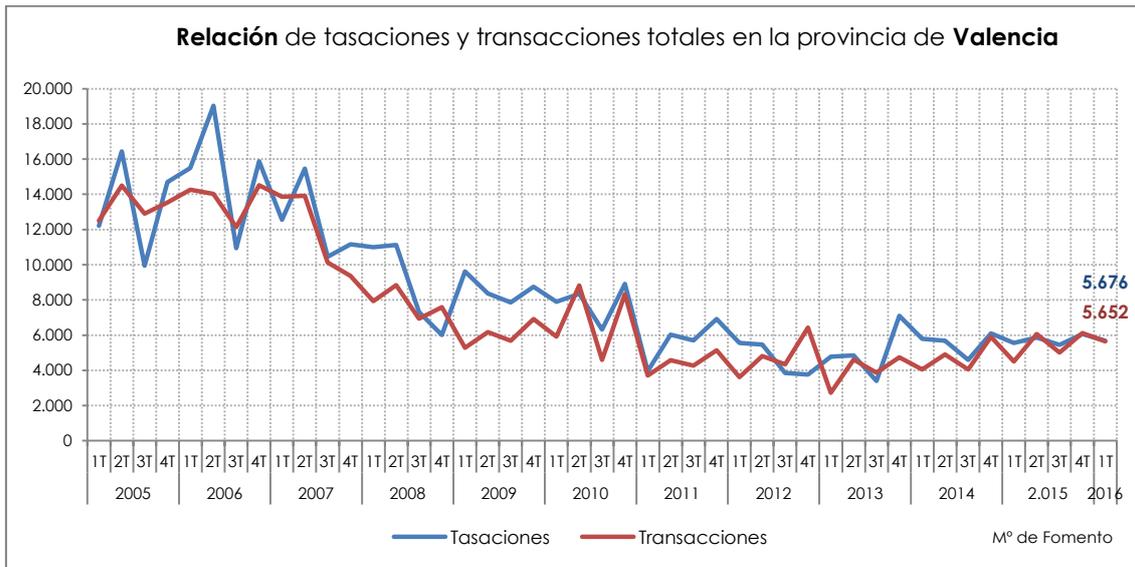
Provincias



En la provincia de **Alicante** el número de **tasaciones** realizadas alcanzaron las **5.235**, registrando una variación anual positiva del **19,1%**. En relación al trimestre anterior en la provincia se realizaron 92 tasaciones más. Por su parte, el número de **transacciones** que se llevaron a cabo alcanzó la cifra de **8.019, con una tasa de variación interanual positiva del 19,6%**.



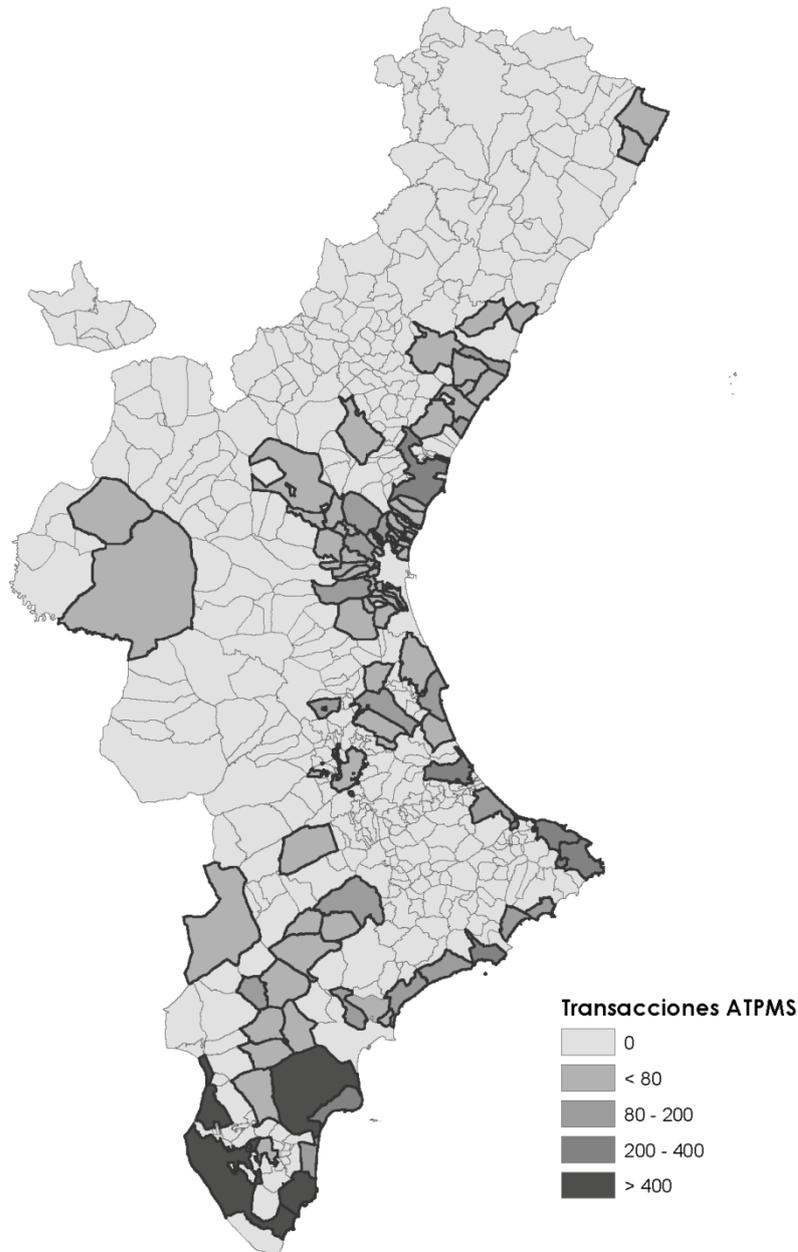
En la provincia de **Castellón** se anotaron un total de **1.592 tasaciones y 1.543 transacciones**. La **variación anual** en el primer trimestre de 2016 alcanzada fue de **4,9% y -8,7% respectivamente**. En relación al trimestre anterior, el número de tasaciones registraron una variación positiva de 4,9% y el número de transacciones una variación negativa de -8,7%.



Por último, la provincia de **Valencia** se situó con **5.676 tasaciones y 5.652 transacciones**, lo que desencadenó una variación anual **del 2,2% y 25,3% respectivamente**. En relación al trimestre anterior los porcentajes fueron del -6,5% y -7,7%.

1.7 Transacciones de vivienda por áreas ATPMS

Transacciones de vivienda por municipios
en el 1º trimestre de 2016



Mº de Fomento

1.8 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- En el primer trimestre de 2016, el número de transacciones escrituradas en España alcanzó la cifra de 103.592, variando en comparación con el mismo trimestre de 2015 un 21%. En la Comunitat Valenciana el indicador registró 15.214 transacciones, un 14,7% del total nacional, incrementándose un 21,7% interanual.
- Según la tipología de la vivienda, en España se contabilizaron 9.502 compraventas de vivienda nueva frente a las 88.960 de vivienda de segunda mano. En términos de variación anual España registró aumentos del 3,2% en viviendas nuevas y 23,7% en viviendas de segunda mano.
- En la Comunitat Valenciana, se alcanzaron un total de 1.603 viviendas nuevas y 12.937 viviendas usadas. En relación al mismo periodo del año precedente, las viviendas nuevas experimentaron aumentos del 17,4% y las usadas del 20,7%.
- En el primer trimestre de 2016, se contabilizaron un total de 89,36 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en España. Mientras que en la Comunitat Valenciana el ratio fue de 8,07.
- Distinguiendo entre la residencia del adquirente, en España se anotaron 85.004 transacciones de españoles residentes, con una variación interanual del 20,2%. Por otro lado, los extranjeros residentes sumaron 16.796 compraventas, un 24% más que el mismo periodo del año 2015. Por último, el número de transacciones de vivienda de extranjeros no residentes en España alcanzaron la cifra de las 1.072, un 14,3% más interanual.
- En cuanto a la Comunitat, se registraron 9.878 compraventas de vivienda de españoles residentes, un 21,8% inferior en términos de variación anual. Por otro lado, 4.612 transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana fueron extranjeros residentes en España, experimentando un incremento anual del 15,7%. Por su parte, las compraventas de extranjeros no residentes en España anotaron las 386 operaciones, lo que representaron un incremento anual del 36,9%.
- Por último, el número de tasaciones en el territorio nacional alcanzaron las 110.133 con una variación anual del 13,9%. Por su parte, la Comunitat anotó un total de 12.503, un 9% más en comparación con el mismo periodo de 2015.

PROVINCIAS

- En el primer trimestre de 2016, el número de transacciones libres escrituradas en la provincia de Alicante alcanzaron las 7.847 compraventas, un 19% superior que el mismo periodo del año precedente, la provincia de Castellón anotó 1.481 compraventas, registrando una variación interanual del 17,7%. Por su parte, la provincia de Valencia apuntaba un total de 5.212, un 23,2% superior en comparación con el mismo periodo de 2015.
- Según tipología de la vivienda, en la provincia de Alicante se anotaron 984 compraventas de vivienda nueva (35,9% interanual) y 6.863 viviendas de segunda mano (16,9% interanual). En la provincia de Castellón se alcanzaron las 188 transacciones de vivienda nueva (-16,8%), frente a las 1.293 viviendas de segunda mano (25,3%). Por su

parte la provincia de Valencia anotó un total de 431 viviendas nuevas (3,9%) en comparación con las 4.781 de vivienda de segunda mano (25,3%).

- En general, en el primer trimestre de 2016, se registraron un total de 11,09 compraventas de vivienda usada por cada compraventa de vivienda nueva en la provincia de Valencia, 6,97 en Alicante y 6,88 en Castellón.
- El número de tasaciones de vivienda alcanzaron las 5.235 en Alicante, 1.592 en Castellón y 5.676 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).