



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



BLOQUE 1

TRANSACCIONES MERCADO INMOBILIARIO

DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE, REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA

Segundo trimestre 2015

Índice

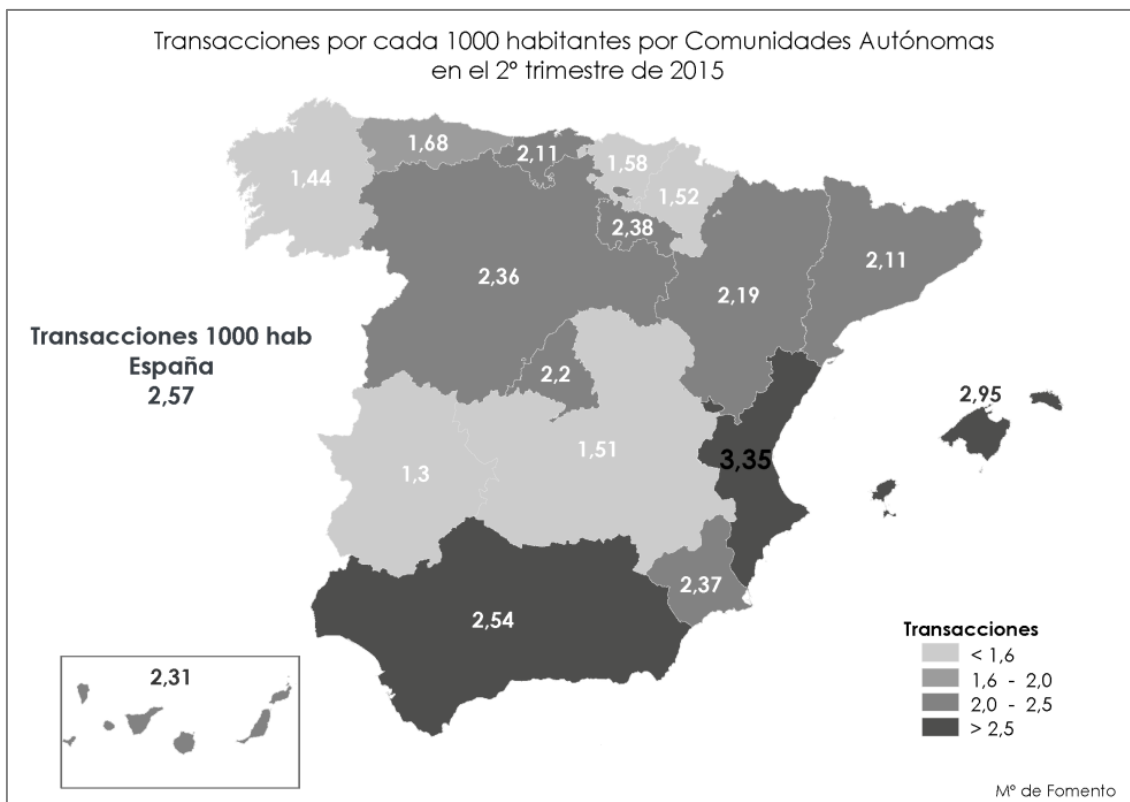
BLOQUE 1. TRANSACCIONES MERCADO INMOBILIARIO

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

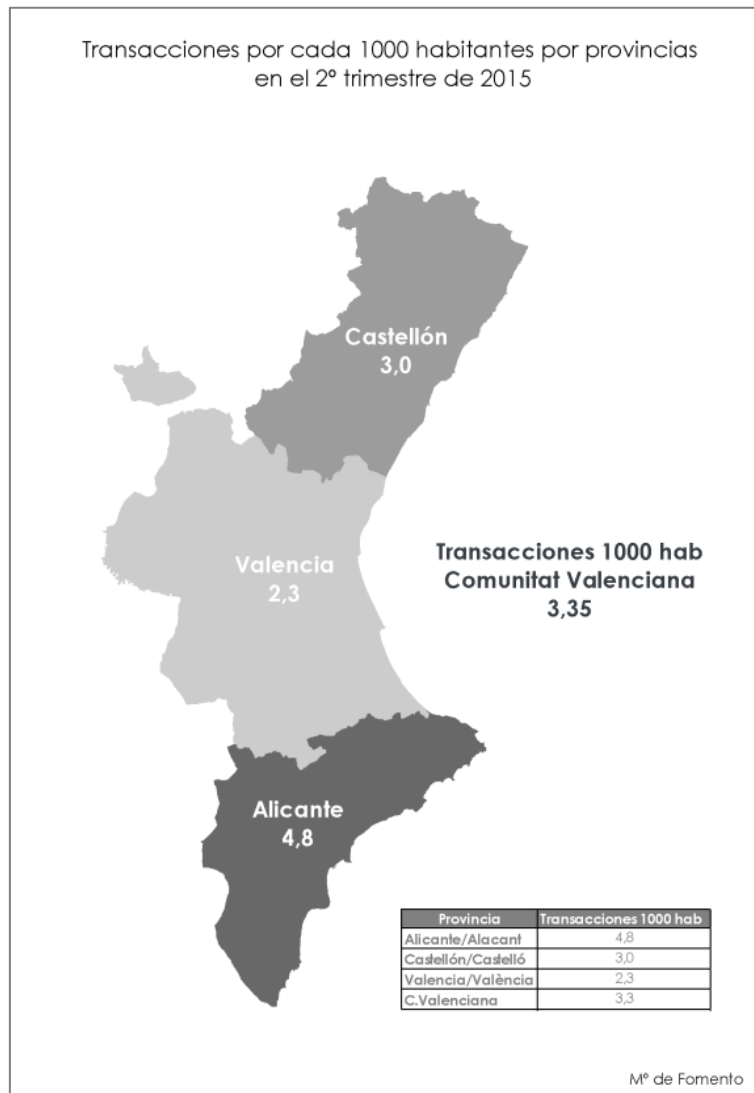
1. Transacciones de vivienda

1.1 Transacciones escrituradas por cada mil habitantes

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



La Comunidad Autónoma que más transacciones suma por cada mil habitantes es la **Comunitat Valenciana (3,35 compraventas)**, muy por encima de lo que de **media nacional se vende (2,57)** por cada mil habitantes). A la Comunitat le siguen, Baleares (2,95), Andalucía (2,54), La Rioja (2,38) y Castilla y León (2,36). Las Comunidades con un menor ratio son Extremadura (1,3), Navarra (1,52) y País Vasco (1,58).

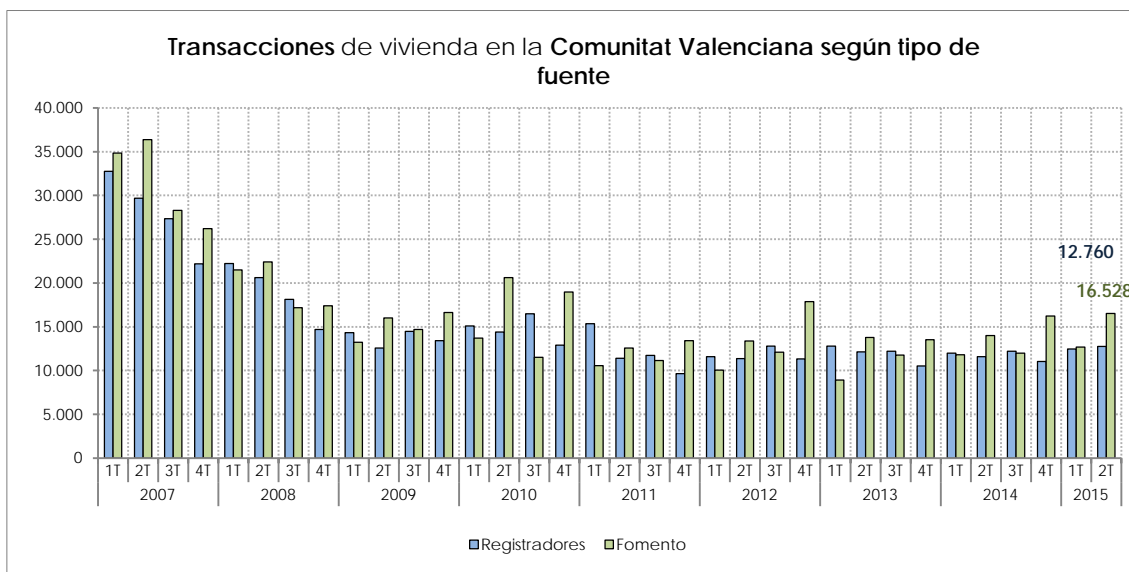


El número de transacciones escrituradas por cada mil habitantes en la Comunitat pasa de 2,57 en el primer trimestre, a 3,35 en el segundo trimestre de 2015.

En las provincias, destaca la posición de **Alicante** que pasa de un ratio del 3,81 frente a las **4,8 compraventas** registradas en el último dato disponible. En **Castellón** se pasa de escriturar 2,08 a **3 compraventas** por cada mil habitantes. Por último la provincia de **Valencia** pasa de 1,78 a **2,3 transacciones**.

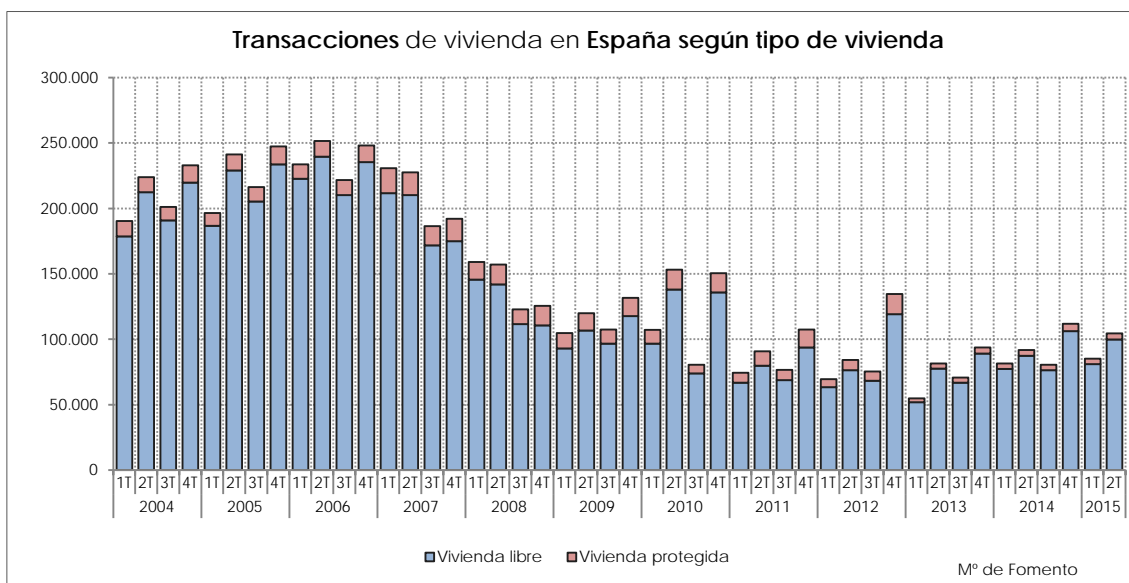
1.2 Transacciones escrituradas y registradas en la Comunitat Valenciana

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



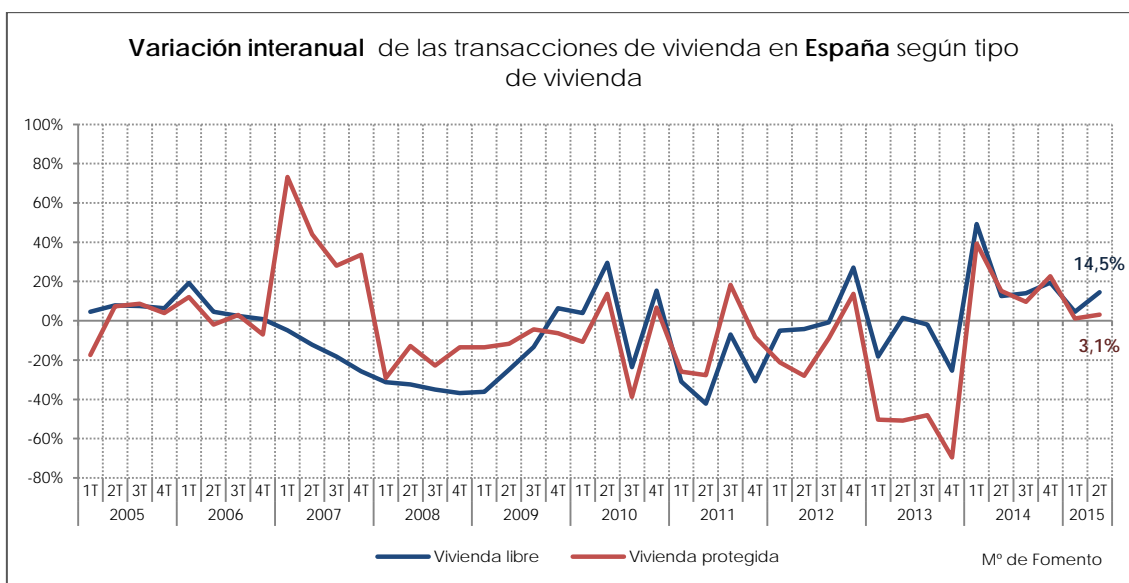
En el segundo trimestre de 2015 se contabiliza, en la **Comunitat**, un total de **16.528 transacciones escrituradas y 12.760 registradas**. Se constituye así, desde el año 2010 una media de demanda de 13.000 viviendas trimestrales. Conviene señalar que, las diferencias trimestrales entre las fuentes 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

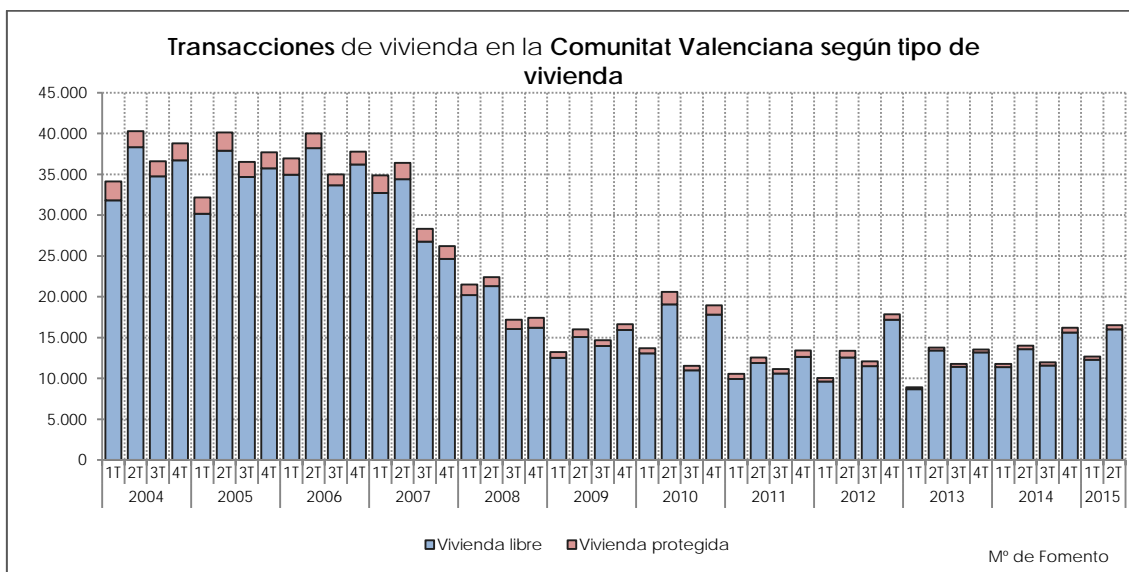


A finales del segundo trimestre 2015 se han escriturado un total de **104.530 transacciones en el territorio nacional**, un **13,9% más** en relación al mismo periodo de 2014 y un **incremento trimestral del 22,1%** (18.925 compraventas más).

De éstas, un 95,6% son viviendas libres (99.940), frente al 4,4% (4.590) que concentran las viviendas protegidas. La variación anual anota incrementos del 14,5% y 3,1% respectivamente. En relación al trimestre anterior la variación ha representado el 23,5% en las viviendas libres y el 8,4% en las protegidas.

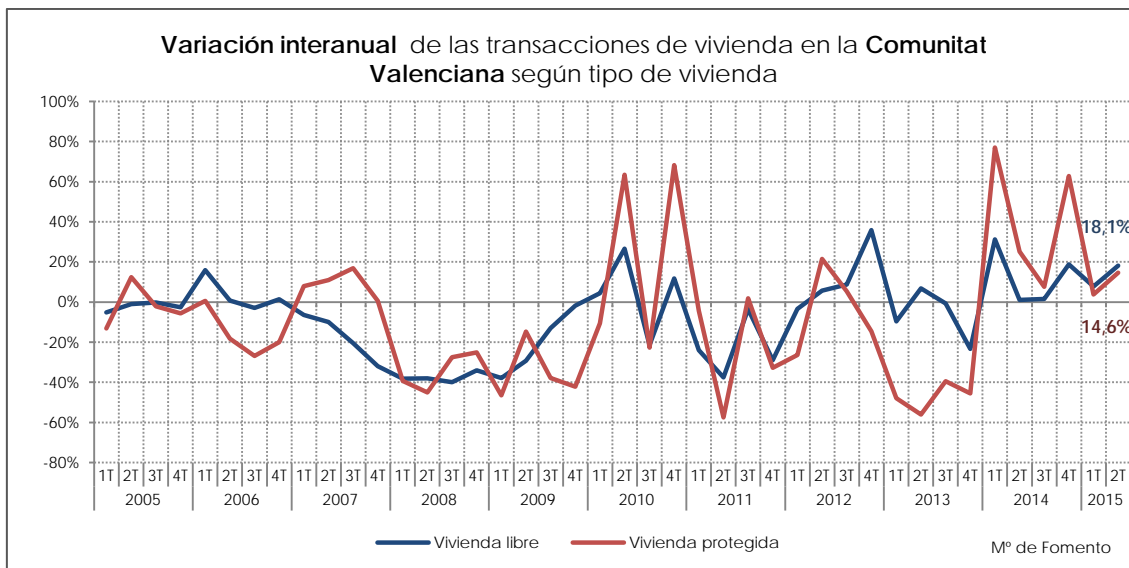


En relación al cuarto trimestre de 2007, el ajuste en la demanda de viviendas ha sufrido una caída del 45,6%. Diferenciando entre tipo de protección de la vivienda, la vivienda libre reduce la demanda un 42,9%, mientras que la protegida se deja un 73,2%.



En la **Comunitat Valenciana** el número de transacciones escrituradas alcanza las **16.528**, un **18% más** que el mismo periodo del año precedente, y en **relación al trimestre anterior** el número total de compraventas pasa de 12.697 a 16.528, representando una **variación positiva del 30,2%**.

Del total de la Comunitat, un 97% (16.026) son viviendas libres, frente al 3% (502) que concentran las transacciones de vivienda de protección oficial. La variación anual representa incrementos en las dos variables, siendo del 18,1% y 14,6% respectivamente. En relación al primer trimestre de 2015, las transacciones de viviendas libres suma 3.751 compraventas más y las viviendas protegidas 80 más, lo que anota variaciones trimestrales del 30,6% y 19% respectivamente.

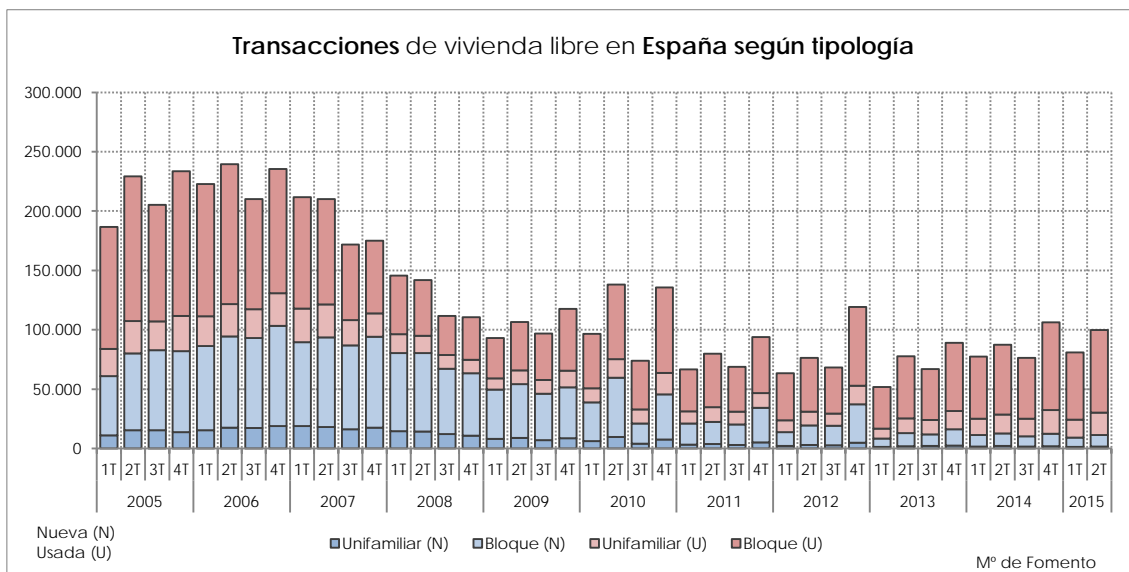


En relación al cuarto trimestre de 2007, el ajuste en la demanda de viviendas ha sufrido una caída del 52,6%. Diferenciando entre tipo de protección de la vivienda, la vivienda libre reduce la demanda un 34,9%, mientras que la protegida se deja un 68,2%.

1.4 Transacciones libres escrituradas según tipología

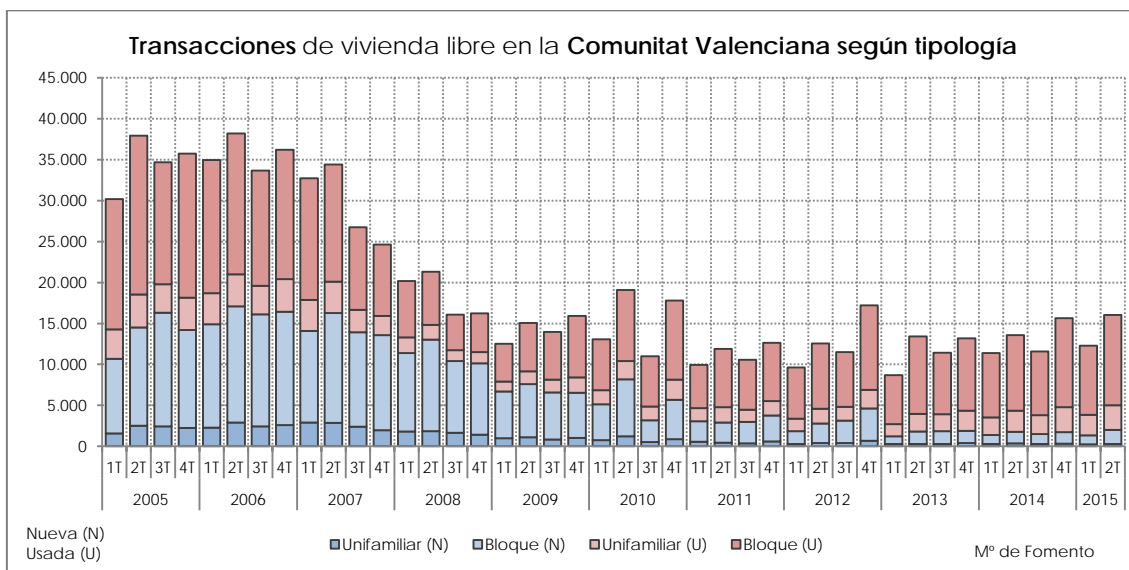
España y Comunitat Valenciana

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



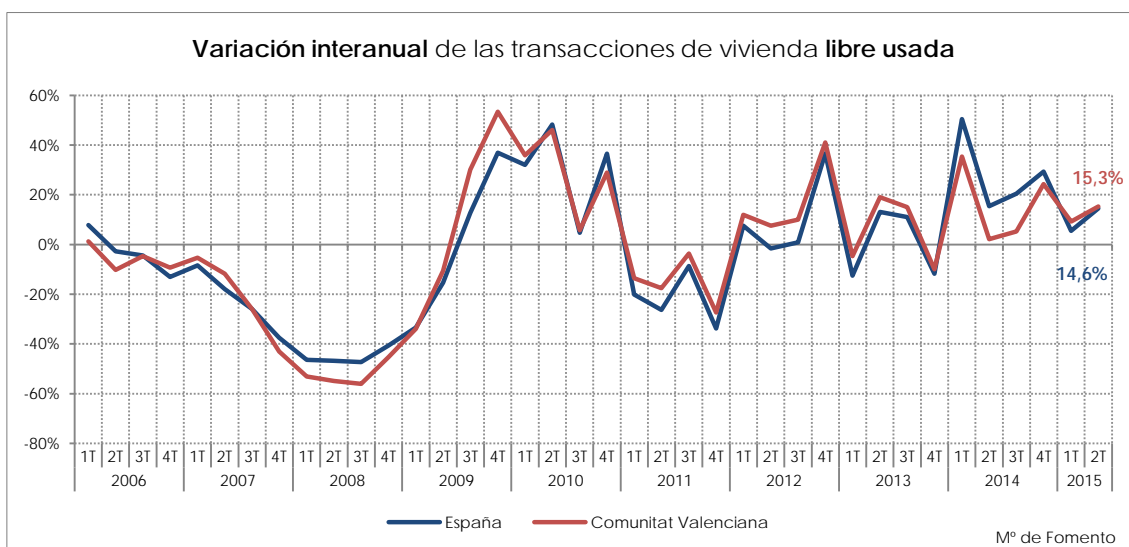
Los datos para el caso nacional, en el último dato disponible, alcanzaron las **11.452 viviendas nuevas**, 3.071 menos en relación al mismo periodo del año precedente (**-21,1%**). De éstas, un 14,2% fueron viviendas unifamiliares frente al 85,8% que representaron las viviendas en bloque.

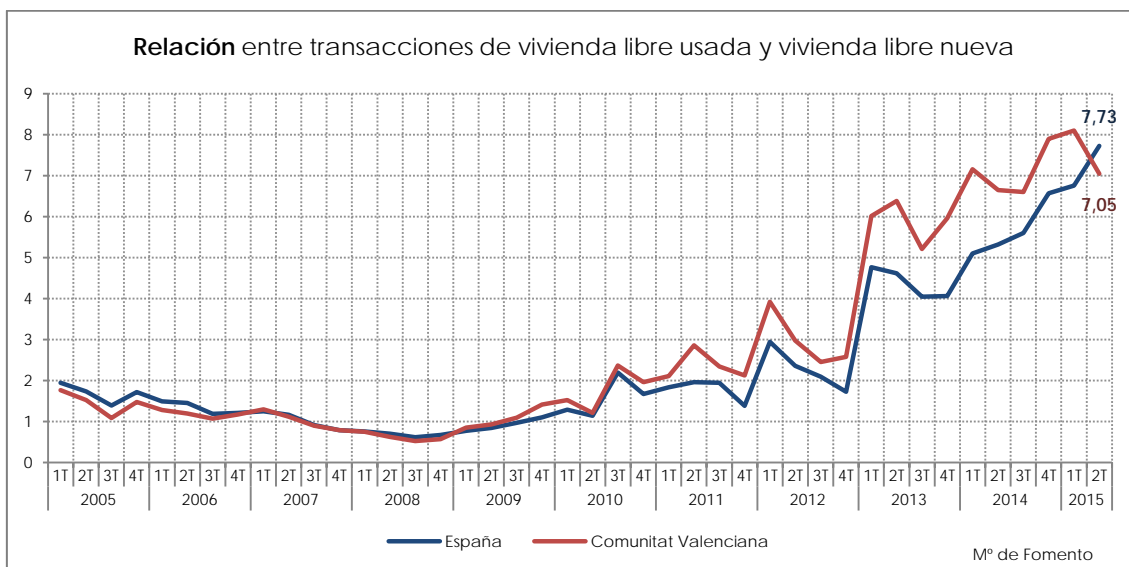
Por lo que a **viviendas usadas** se refiere (segunda mano), anotan un total de **88.488 transacciones**, y son 11.242 más que el mismo periodo del año 2014 (**+14,6%**). De éstas, un 21,2% fueron unifamiliares, mientras que las de bloque representaron el 78,8% restante.



Por su parte, la **Comunitat** alcanza **1.992 viviendas nuevas**, 161 más que el segundo trimestre de 2014 **(+8,8%)**. De éstas, un 15% fueron viviendas unifamiliares (298), mientras que las de bloque contabilizaron el 85% de las totales nuevas (1.694).

Por otro lado, las **viviendas usadas** sumaron un total de **14.034 compraventas**, y registran 1.862 compraventas más que el mismo periodo de 2014 **(+15,3%)**. Del total de usadas, un 21,5% fueron unifamiliares (3.022) frente al 78,5% que representaron las viviendas en bloque (11.012).

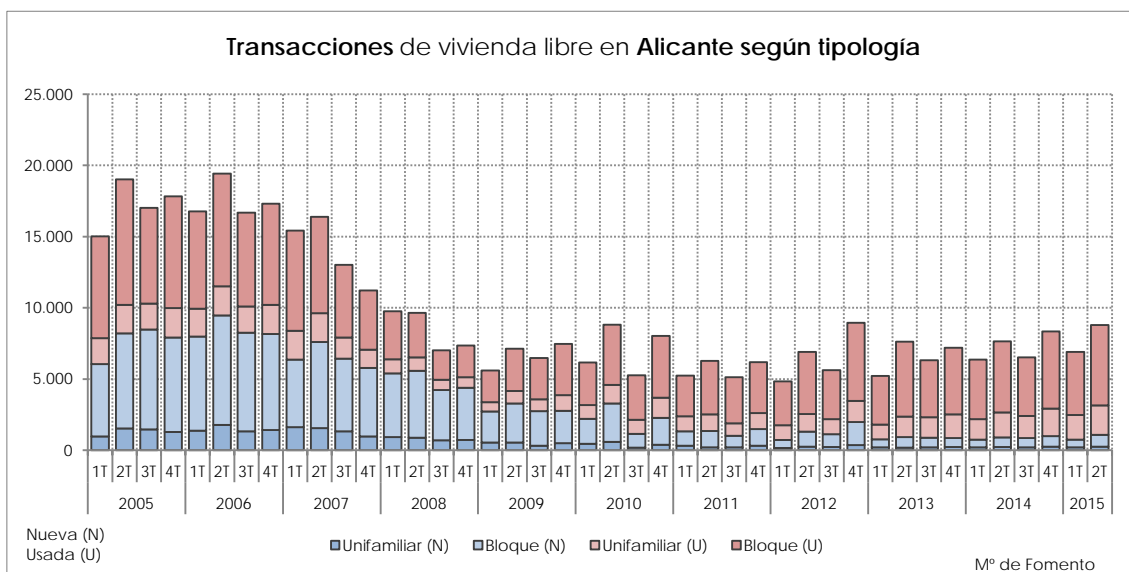




La relación entre vivienda usada y vivienda nueva sigue registrando una tendencia positiva la serie analizada. El ratio alcanza las **7,73 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en el territorio nacional**, anotando un aumento en el último trimestre. Por su parte, la **Comunitat Valenciana** disminuye desde el trimestre anterior y **alcanza las 7,05 compraventas** de vivienda usada por cada compraventa de vivienda nueva. En general, la demanda de vivienda usada, tanto en España como en la Comunitat, sigue manteniendo el protagonismo en el segundo trimestre de 2015.

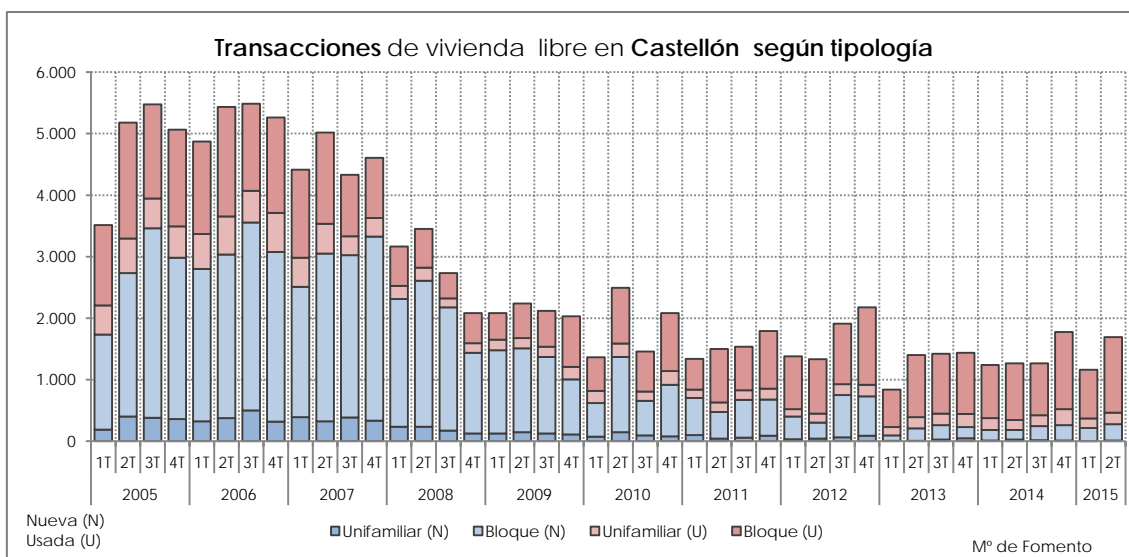
Provincias

Por provincias los resultados son los siguientes.



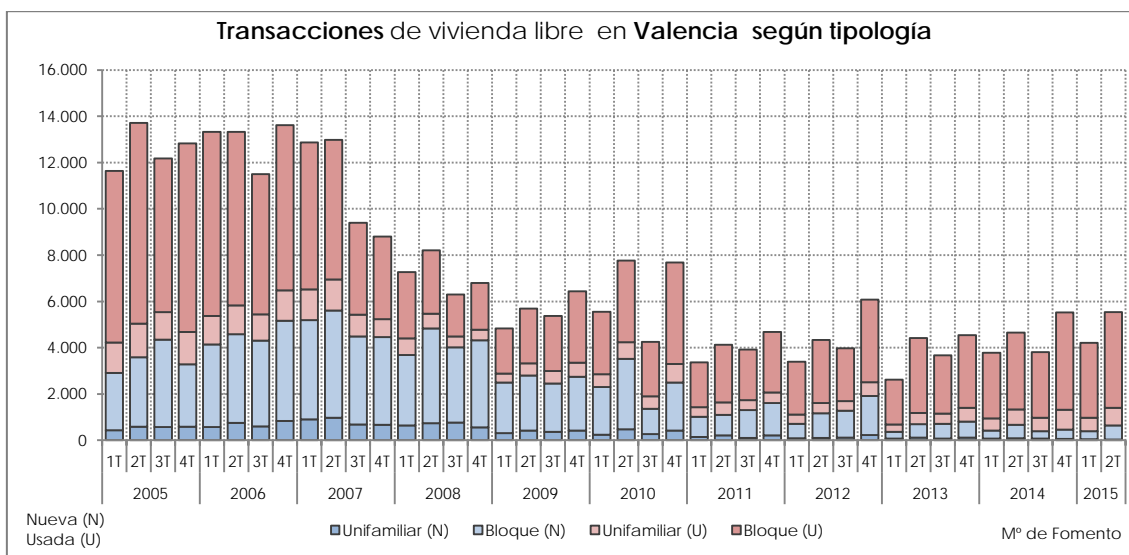
En la provincia de **Alicante** en el último dato disponible, se alcanza las **1.076 viviendas nuevas**, 155 más en relación al mismo periodo del año precedente. De éstas, un 23,1% fueron viviendas unifamiliares frente al 76,9% que representan las viviendas en bloque.

Por lo que a **viviendas usadas** se refiere (segunda mano), anotan un total de **7.720 transacciones**, y son 859 más que el mismo periodo del año 2014. De éstas, un 26,8% fueron unifamiliares, mientras que las de bloque representaron el 73,2% restante.



En la provincia de **Castellón**, en el último dato disponible, se alcanza las **277 viviendas nuevas**, 86 más en relación al mismo periodo del año precedente. De éstas, un 5,1% fueron viviendas unifamiliares frente al 94,9% que representan las viviendas en bloque.

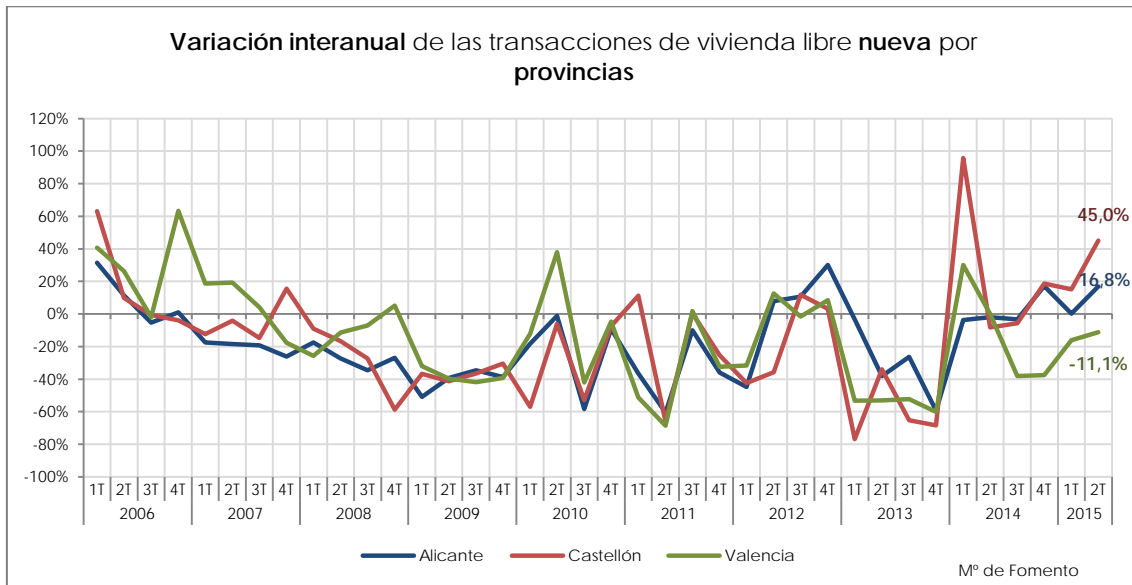
Por lo que a **viviendas usadas** se refiere (segunda mano), anotan un total de **1.418 transacciones**, y son 290 más que el mismo periodo del año 2014. De éstas, un 13,4% fueron unifamiliares, mientras que las de bloque representaron el 86,6% restante.



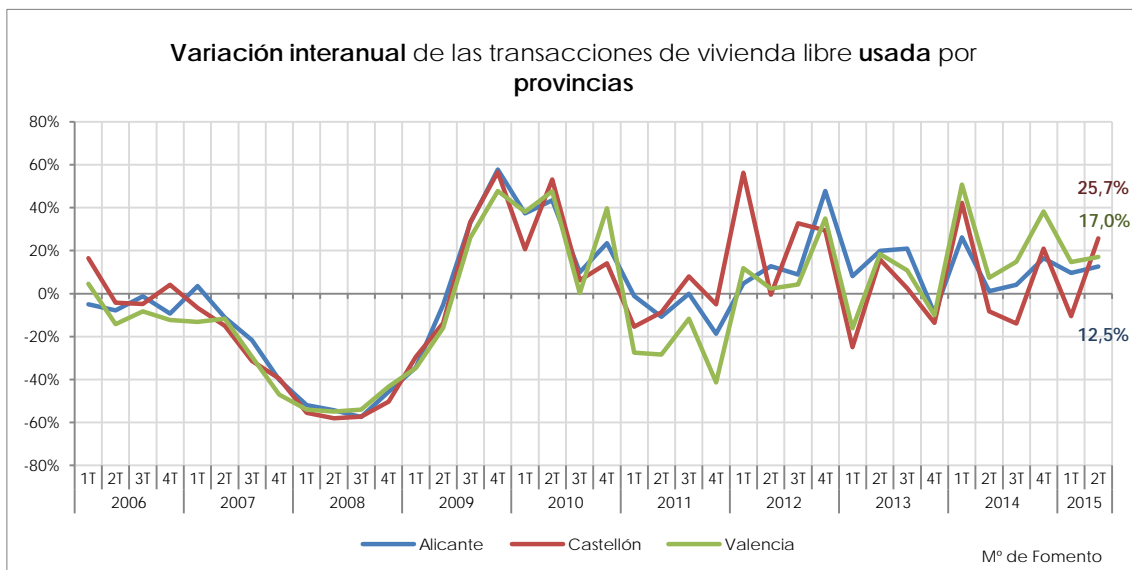
En la provincia de **Valencia**, en el último dato disponible, se alcanza las **639 viviendas nuevas**, 37 menos en relación al mismo periodo del año precedente. De éstas, un 5,5% fueron viviendas unifamiliares frente al 94,5% que representan las viviendas en bloque.

Por lo que a **viviendas usadas** se refiere (segunda mano), anotan un total de **4.896 transacciones**, y son 921 más que el mismo periodo del año 2014. De éstas, un 15,6% fueron

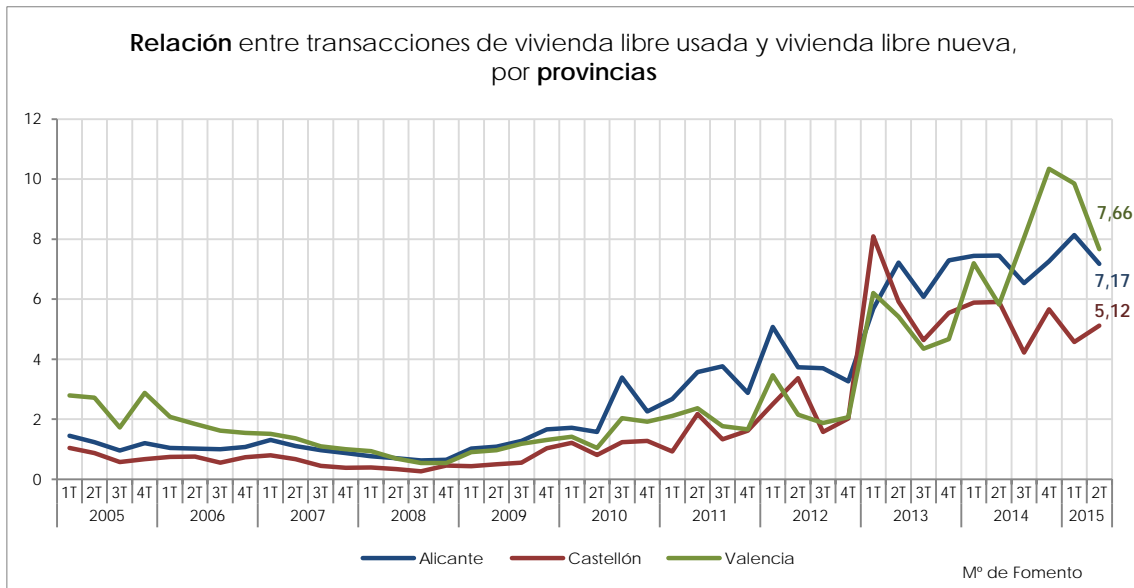
unifamiliares, mientras que las de bloque representaron el 84,4% restante.



Atendiendo al estado de la vivienda, las transacciones de **vivienda nueva** (unifamiliares más en bloque) registraron una **variación anual** positiva en **Alicante (+16,8%)** y en **Castellón (+45%)**, frente a la negativa que anota la provincia de **Valencia (-11,1%)**.



Por su parte, las compraventas totales de **vivienda usada** registraron, en el último dato disponible, un **incremento del 12,5% en Alicante, 25,7% en Castellón y del 17% en Valencia**.



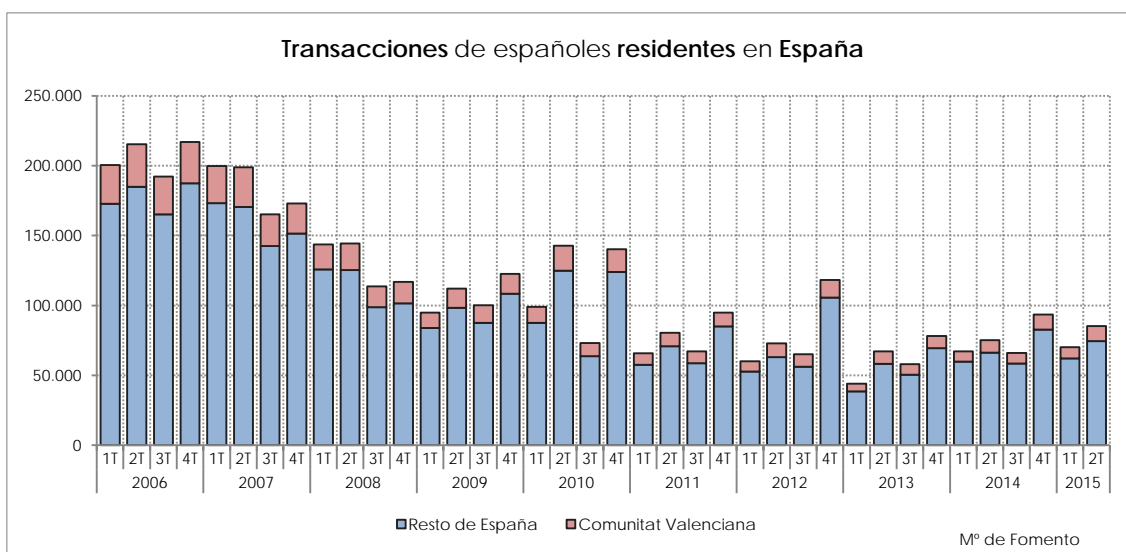
La relación entre vivienda usada y vivienda nueva sigue registrando una tendencia positiva la serie analizada.

El ratio alcanza las **7,17 compraventas** de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en la provincia de **Alicante**, y disminuye en relación al trimestre anterior. Por su parte, **Valencia** disminuye desde el trimestre anterior y alcanza las **7,66 compraventas** de vivienda usada por cada compraventa de vivienda nueva. **Castellón** refleja un ratio de **5,12 viviendas usadas por cada vivienda nueva**.

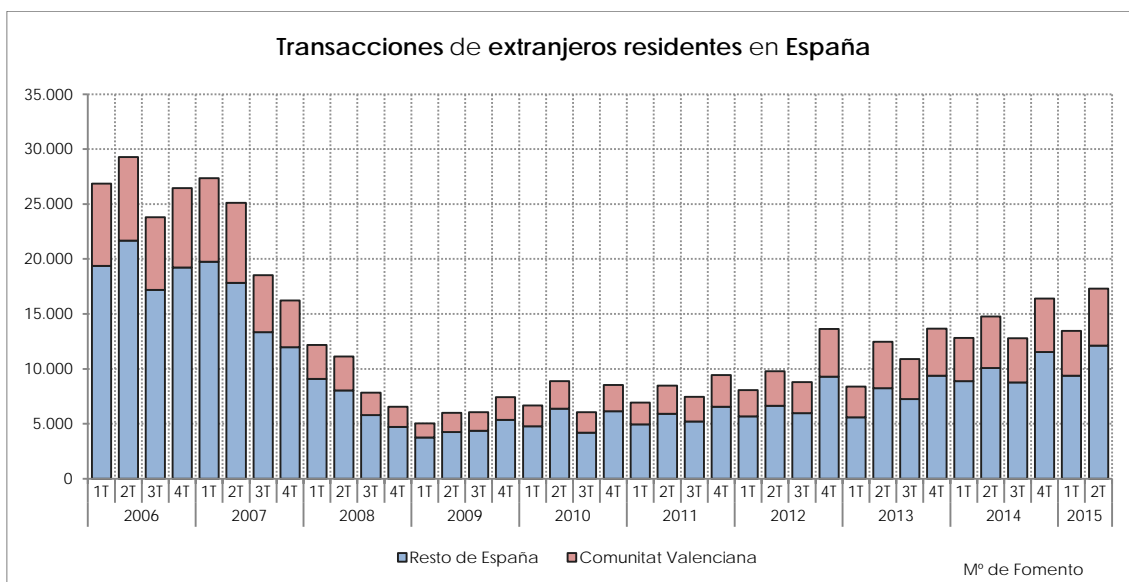
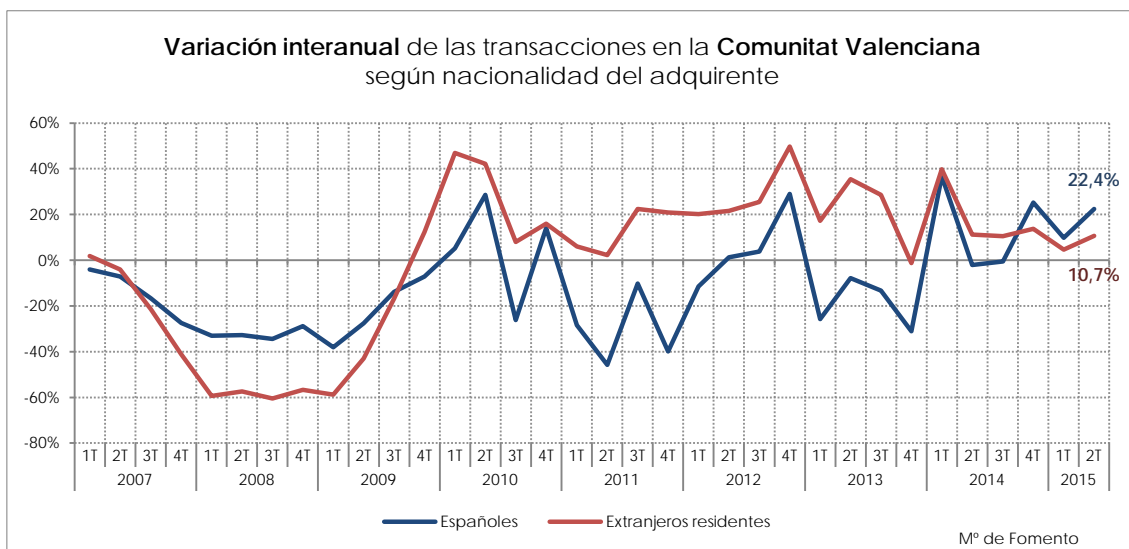
En general, la demanda de vivienda usada, tanto en España como en la Comunitat, sigue manteniendo el protagonismo en el segundo trimestre de 2015, si bien se muestran descensos del ratio en Alicante y Valencia en el corto plazo.

1.5 Transacciones de vivienda según residencia del adquirente

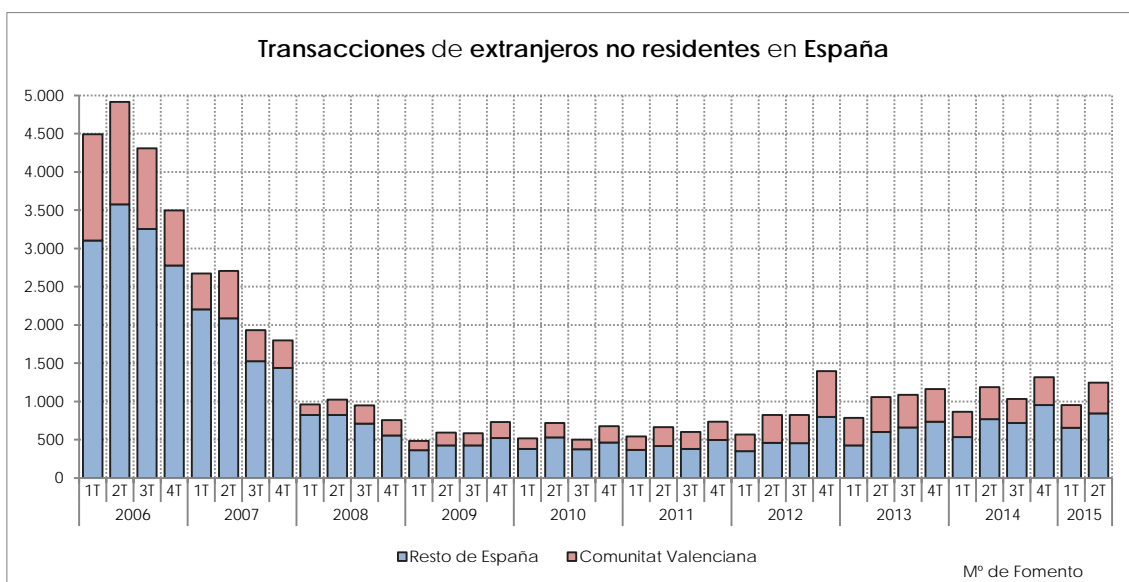
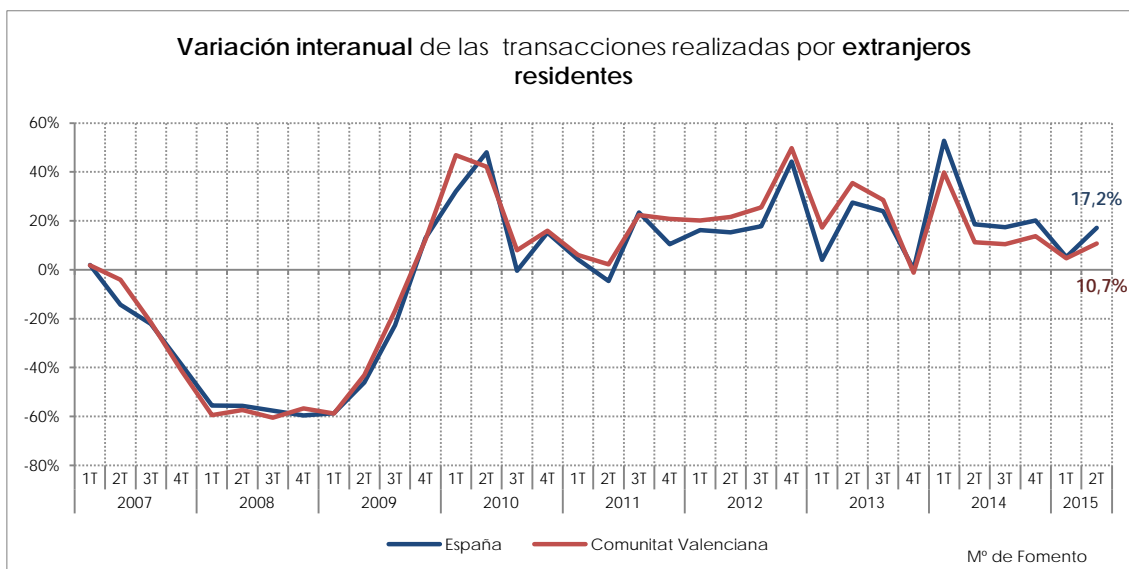
Desde el punto de vista de las transacciones, se establece la necesidad de diferenciar entre los tipos de adquirentes de viviendas en la Comunitat Valenciana, para observar la relevancia que tiene el turismo residencial en la Comunitat. Para ello cabe destacar que turismo residencial se define, según el Instituto de Estudios Turísticos, como la permanencia del turista de forma prolongada durante 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, es 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 segundo trimestre de 2015 a **85.291**, anotando un incremento **anual del 13,5%**, frente a la subida del 20,6% registrada en relación al trimestre anterior. De éstas, un 12,6% corresponden a compraventas realizadas en la **Comunitat Valenciana (10.767)** constituyendo así **aumentos de la demanda del 22,4% anual** y del 32,7% trimestral. Cabe mencionar que en el total contabilizado en España existen 688 viviendas en las que no constan la residencia del comprador, y en la Comunitat Valenciana el número asciende a 154.

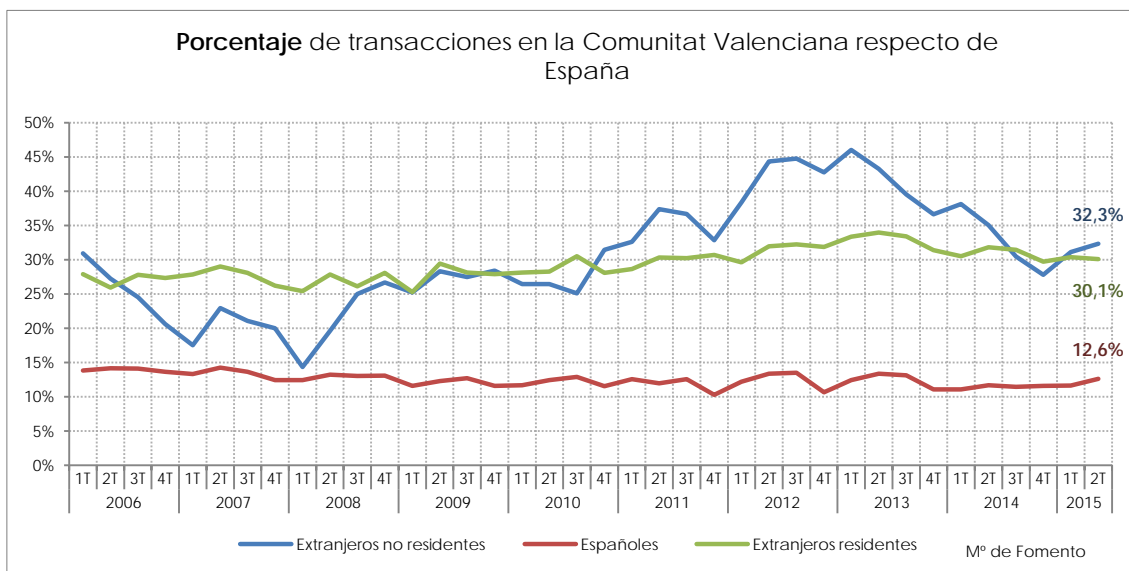
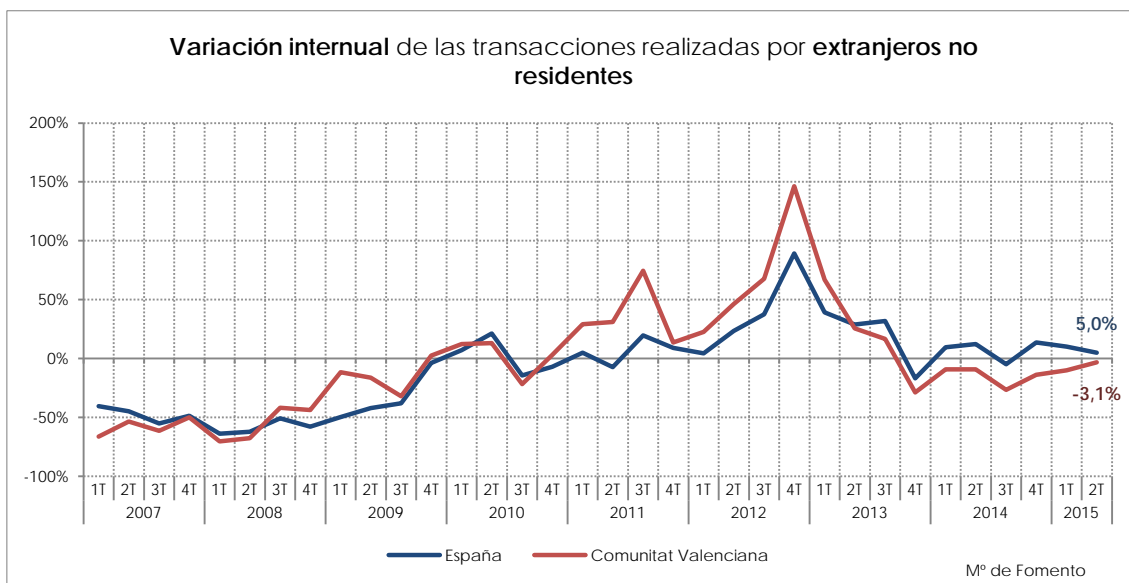


Por su parte, la **demanda de extranjeros residentes** en España continúa un trimestre más anotando progresos. Concretamente en el segundo trimestre de 2015, anotan las **17.307 compraventas en España, un 17,2% más** que el mismo periodo de 2014. El 30,1% de éstas se realizaron en la **Comunitat Valenciana (5.205)**. Por su parte, la variación anual registrada en la Comunitat alcanza el **10,7%** y en referencia al trimestre anterior el porcentaje es del 30,6%.



El número de **transacciones realizadas por extranjeros** no residentes en España asciende a **1.244 compraventas** en el territorio nacional, frente a las **402 que registra la Comunitat Valenciana** (un 32,3% de las nacionales).

En relación con el mismo periodo del año 2014, las transacciones de extranjeros no residentes en España aumenta un 5%, frente al 3,1% que caen las de la Comunitat Valenciana. La tasa trimestral anota incrementos del 32,6% en territorio nacional y del 42,6% en la Comunitat.

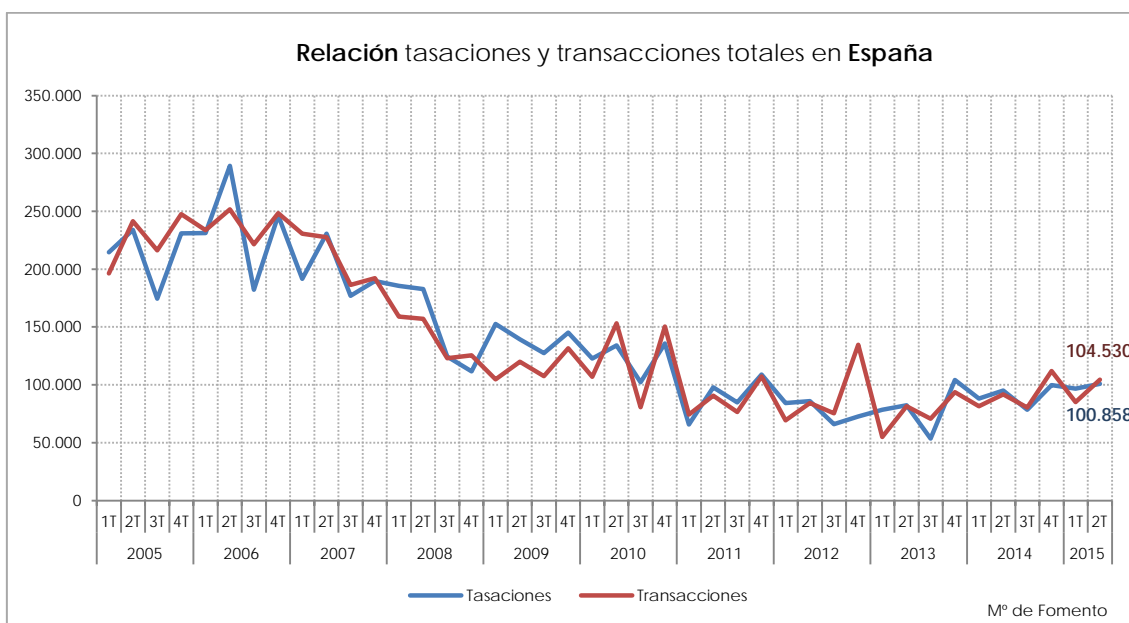


Por su parte, la proporción de cada uno de los tres grupos de demandantes en la Comunitat en relación al total del mismo grupo en España varía significativamente. El porcentaje indica que a finales del segundo trimestre de 2015 un 32,3% de las transacciones totales de extranjeros no residentes se realizaron en la Comunitat Valenciana, el 30,1% los extranjeros residentes y el 12,6% las compraventas realizadas por españoles.

1.6 Transacciones vs Tasaciones

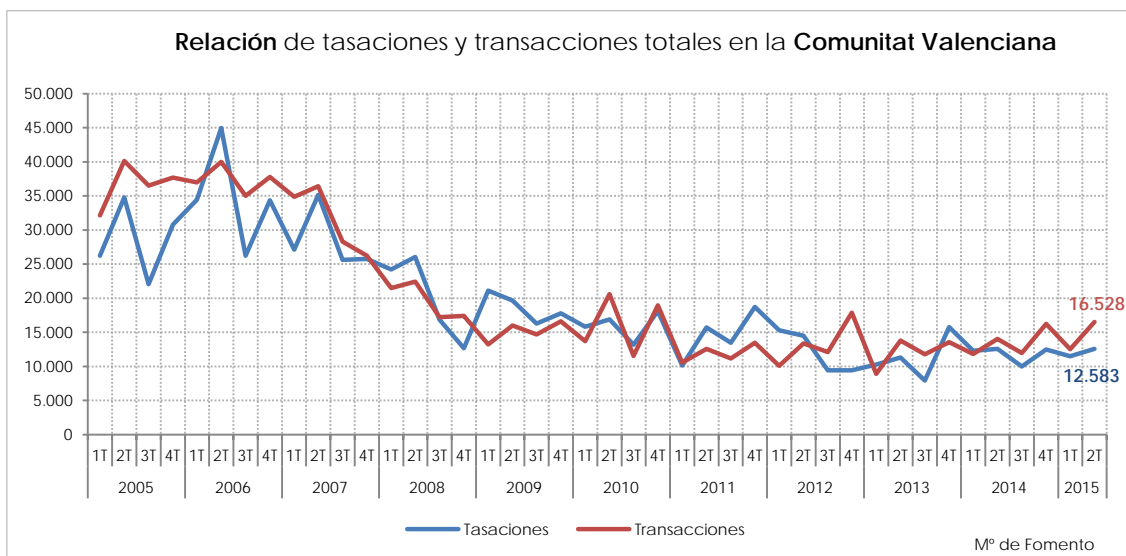
España y Comunitat Valenciana

En los gráficos siguientes se comparan el número de transacciones escrituradas con las tasaciones de viviendas, que si bien no tienen por qué desembocar en una compraventa si 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.



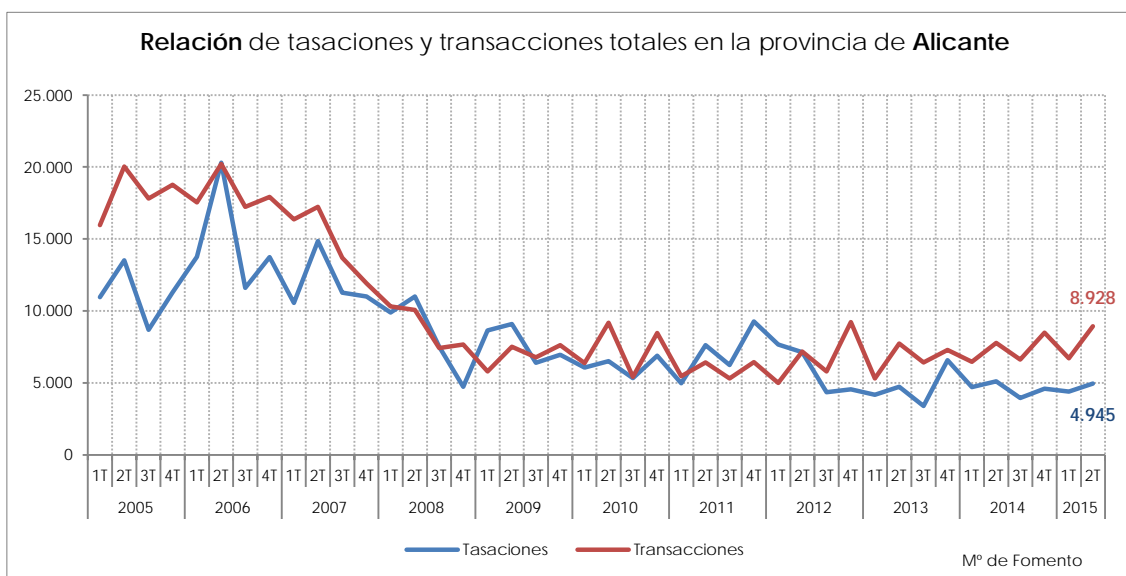
A finales del segundo trimestre de 2015 se contabilizaron un total de **100.858 tasaciones de vivienda y 104.530 transacciones a nivel nacional**. Ambos indicadores se encuentran en el cambio de tendencia desde finales de 2013 situándose por encima de las 100.000 operaciones trimestrales.

La **variación anual** del número de tasaciones realizadas en el último dato disponible sube un **6,2%**, mientras que en relación al trimestre anterior el incremento es del **4,3%**. En cuanto a las transacciones el incremento anual es del **13,9%** y en relación al trimestre precedente es del **22,8%**.

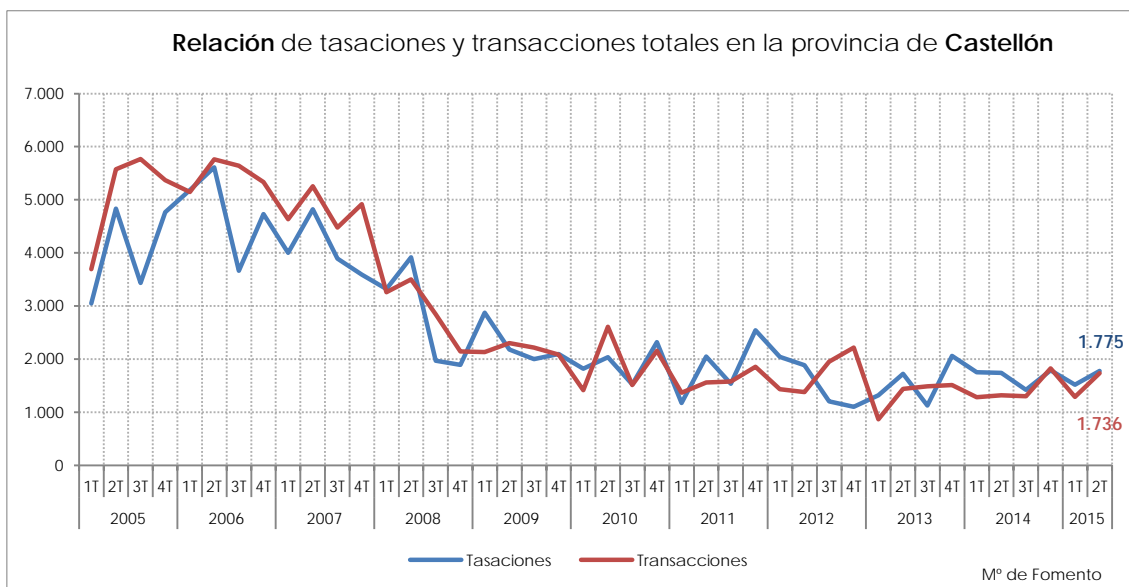


Por su parte, la **Comunitat Valenciana** se situó con **16.528 transacciones** en el **segundo trimestre de 2015**, un **18% más interanual**. Por su parte, el número de **tasaciones** alcanza las **12.583 operaciones** y suben un **0,3%** en relación al mismo trimestre del 2014.

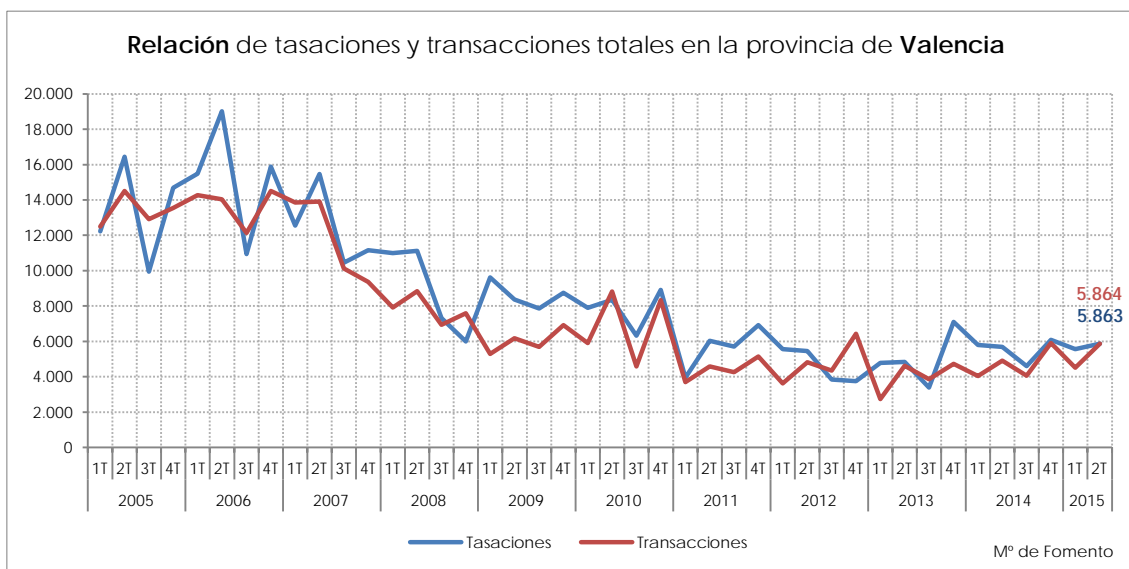
Provincias



En la provincia de **Alicante** el número de **tasaciones** realizadas alcanza las **4.945**, registrando una **variación anual negativa del 3,5%**. En relación al trimestre anterior en la provincia se realizan **548 más**. Por su parte, el número de **transacciones** que finalmente se llevan a cabo baja hasta las **8.928 con una tasa de variación interanual positiva del 14,7%**.

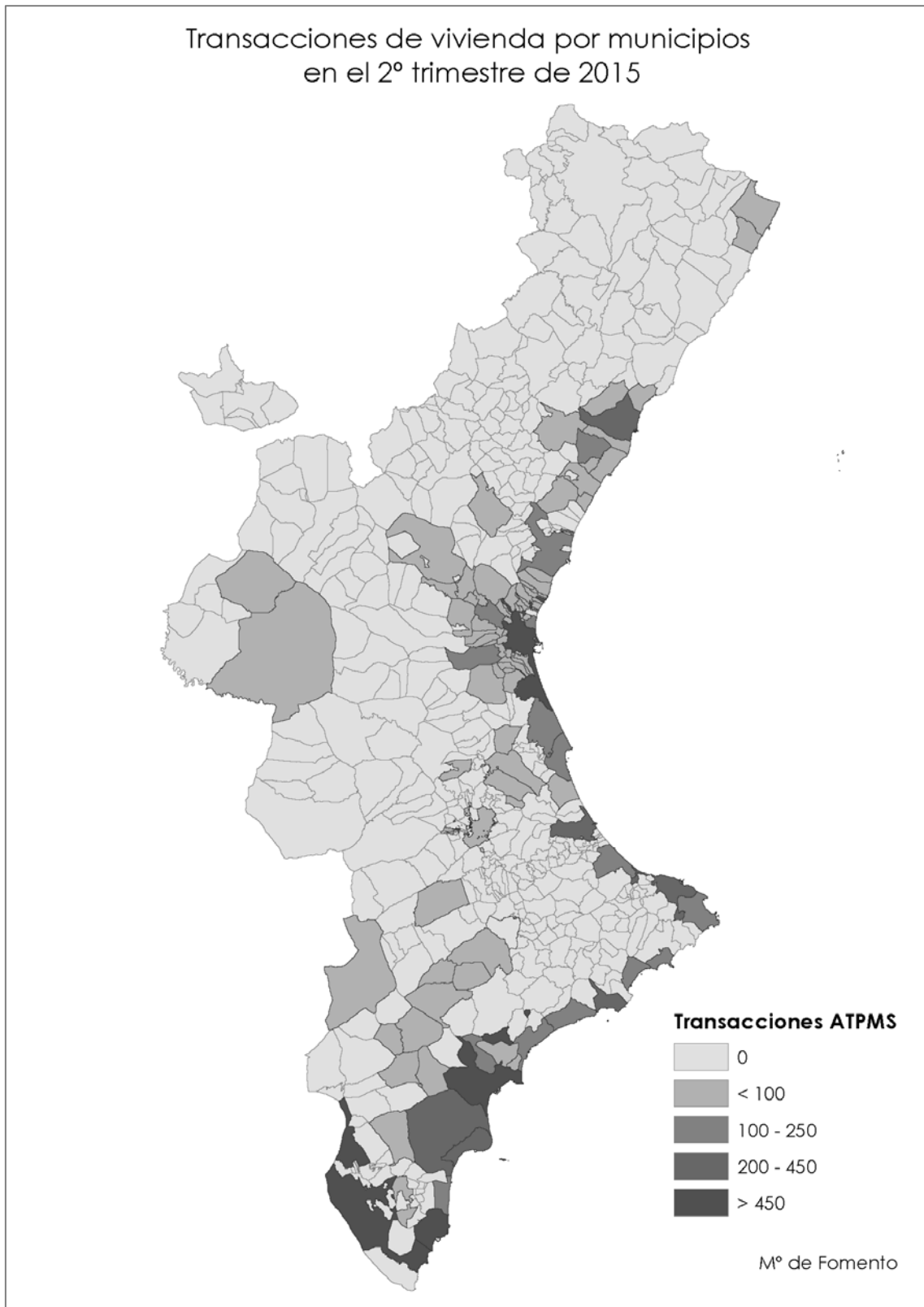


En la provincia de **Castellón** se anotan un total de **1.775 tasaciones y 1.736 transacciones**. La **variación anual** en el segundo trimestre de 2015 alcanza los porcentajes de **2,1% y 31,6% respectivamente**. En relación al trimestre anterior ambos indicadores aumentan, con tasas de variación del 17% y 34,6% respectivamente.



Por último, la provincia de **Valencia** se sitúa con **5.863 tasaciones y 5.864 transacciones**, lo que determina una **variación anual del 3,1% y 19,6% respectivamente**. En relación al trimestre anterior los porcentajes fueron del 5,6% y 30,1%.

1.7 Transacciones de vivienda por áreas ATPMS



1.8 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- En el segundo trimestre de 2015, el número de transacciones escrituradas en España alcanza las 104.530, variando en comparación con el mismo trimestre de 2014 un 13,9%. En la Comunitat Valenciana el indicador alcanza las 16.528, un 15,8% del total nacional, registrando un incremento interanual del 18%.
- Según tipología de la vivienda, en España se contabilizan 11.452 compraventas de vivienda nueva frente a las 88.488 de vivienda de segunda mano. En términos de variación anual España registra una caída del 21,1% frente al incremento del 14,6% que registra las compraventas de vivienda de segunda mano.
- En la Comunitat Valenciana, se registraron un total de 1.992 viviendas nuevas y 14.034 viviendas usadas. En relación al mismo periodo del año precedente ambos indicadores experimentaron incrementos. En concreto, un 8,8% las viviendas nuevas y un 15,3% las viviendas usadas.
- En general, en el segundo trimestre de 2015, se contabilizaron un total de 7,73 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en España. Mientras que en la Comunitat Valenciana el ratio es de 7,05.
- Distinguiendo entre la residencia del adquirente, España anota 85.291 transacciones de españoles residentes, con una variación interanual del 13,5%. Por otro lado, los extranjeros residentes suman 17.307 compraventas, un 17,2% 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 1.244, un 5% más interanual.
- En cuanto a la Comunitat, se registran 10.767 compraventas de vivienda de españoles residentes, un 22,4% más en términos de variación anual. Por otro lado, las transacciones de extranjeros residentes en España alcanzan la cifra de las 5.205, experimentando un incremento anual del 10,7%. Por su parte, las compraventas de extranjeros no residentes en España anotan las 402 operaciones, lo que representa una variación anual negativa del 3,1%.
- Por último, el número de tasaciones en el territorio nacional alcanzaron las 100.858 con una variación anual del 6,2%. Por su parte, la Comunitat anota un total de 12.583, un 0,3% más en comparación con el mismo periodo de 2014.

PROVINCIAS

- En el segundo trimestre de 2015, el número de transacciones libres escrituradas en la provincia de Alicante alcanza las 8.796 compraventas, un 15% más que el mismo periodo del año precedente, la provincia de Castellón anota 1.695 compraventas y registra una variación interanual del 34%. Por su parte, la provincia de Valencia apunta un total de 5.535, un 19% más en comparación con el mismo periodo de 2014.
- Según tipología de la vivienda, la provincia de Alicante anota 1.076 compraventas de vivienda nueva (+16,8% interanual) y 7.720 viviendas de segunda mano (+12,5%). En la provincia de Castellón se alcanzó las 277 transacciones de vivienda nueva (+45%), frente a las 1.418 viviendas de segunda mano (25,7%). Por su parte la provincia de

- Valencia anotó un total de 639 viviendas nuevas (-11,1%) frente a las 4.896 de vivienda de segunda mano (+17%).
- En general, en el segundo trimestre de 2015, se registraron un total de 7,17 compraventas de vivienda usada por cada compraventa de vivienda nueva en la provincia de Alicante, 5,12 en Castellón y 7,66 en Valencia.
- El número de tasaciones de vivienda alcanzó las 4.945 en Alicante, 1.775 en Castellón y 5.863 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 y la comarca de L'Alicantí.