



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



BLOQUE 1

TRANSACCIONES MERCADO INMOBILIARIO

DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE, REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA

Tercer trimestre 2016

Índice

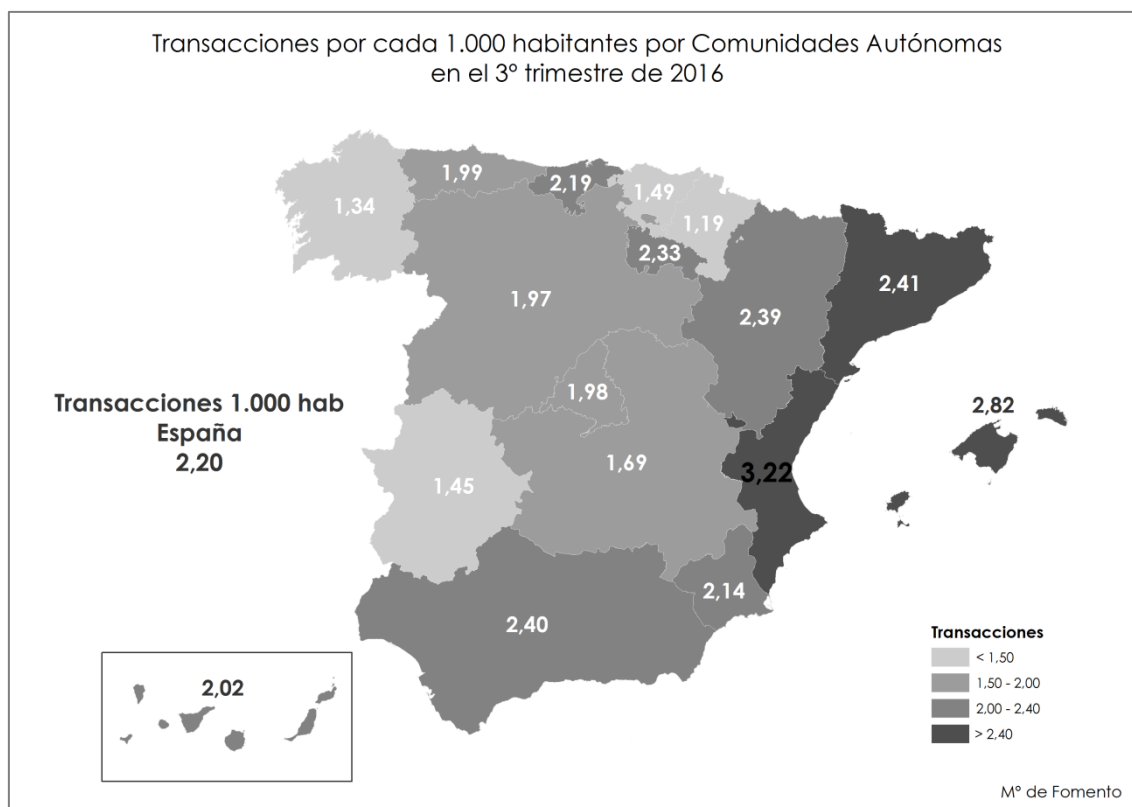
BLOQUE 1. TRANSACCIONES MERCADO INMOBILIARIO

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.....	10
1.5 Transacciones de vivienda según residencia del adquirente.....	14
1.6 Transacciones vs Tasaciones	18
España y Comunitat Valenciana	18
Provincias.....	19
1.7 Transacciones de vivienda por áreas ATPMS	21
1.8 Datos más relevantes	22

1. Transacciones de vivienda

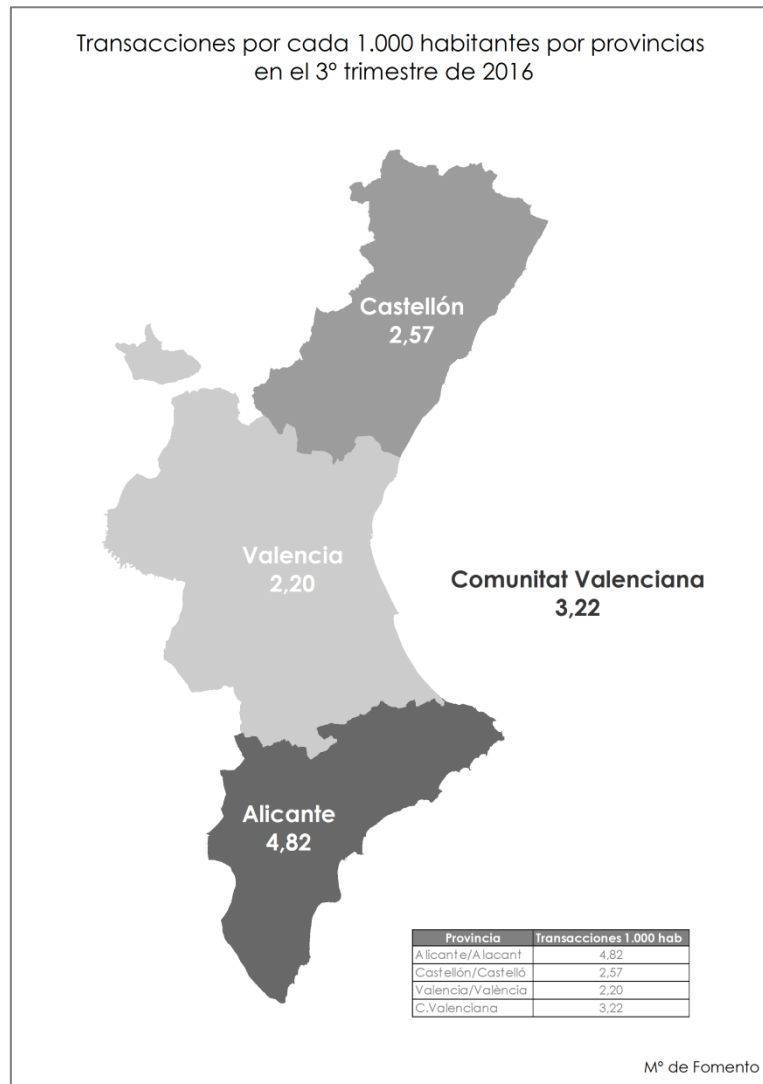
1.1 Transacciones escrituradas por cada mil habitantes

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 julio de 2016, datos procedentes del Instituto Nacional de Estadística.



Las comunidades autónomas con un mayor número de compraventa de vivienda por cada mil habitantes en el **tercer trimestre de 2016** han sido, la **Comunitat Valenciana (3,22)**, las **Islas Baleares (2,82)** y **Cataluña (2,41)**.

La media nacional presenta un valor de 2,2 transacciones por cada mil habitantes. Por encima de este valor se encuentran Andalucía (2,4), Aragón (2,39) y La Rioja (2,33). El resto de comunidades se sitúan por debajo de la media nacional siendo las que menor número de transacciones por cada mil habitantes presentan, **Extremadura (1,45)**, **Galicia (1,34)** y **Navarra (1,19)**.

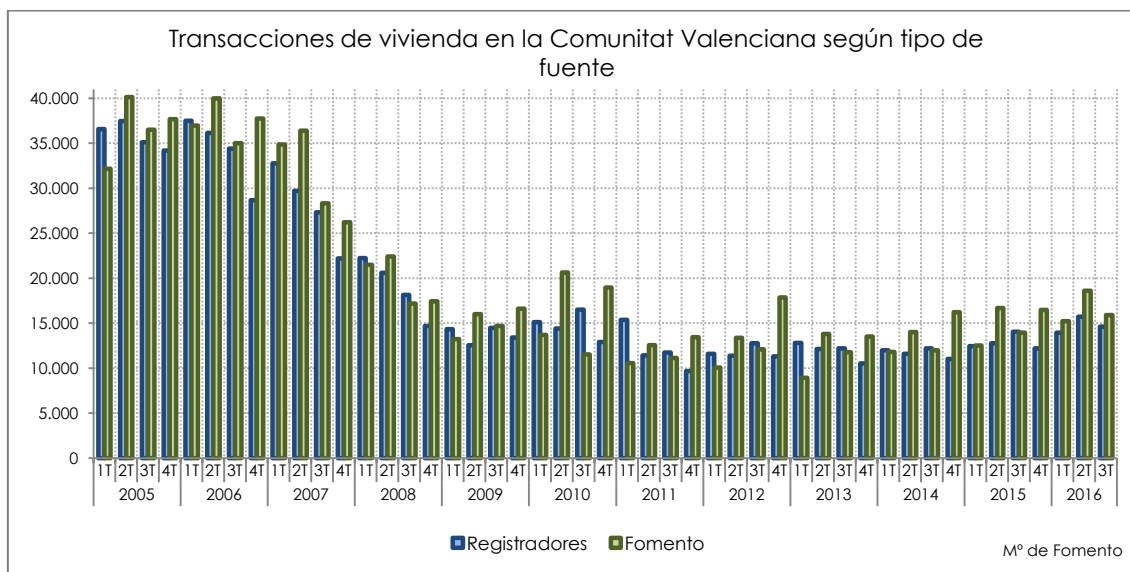


Por provincias de la Comunitat Valenciana, las tres demarcaciones presentan en el tercer trimestre de 2016, valores inferiores a los del trimestre anterior.

Alicante presenta un valor de **4,82 transacciones por cada mil habitantes**, seguida de **Castellón (2,57)** y **Valencia (2,2)**.

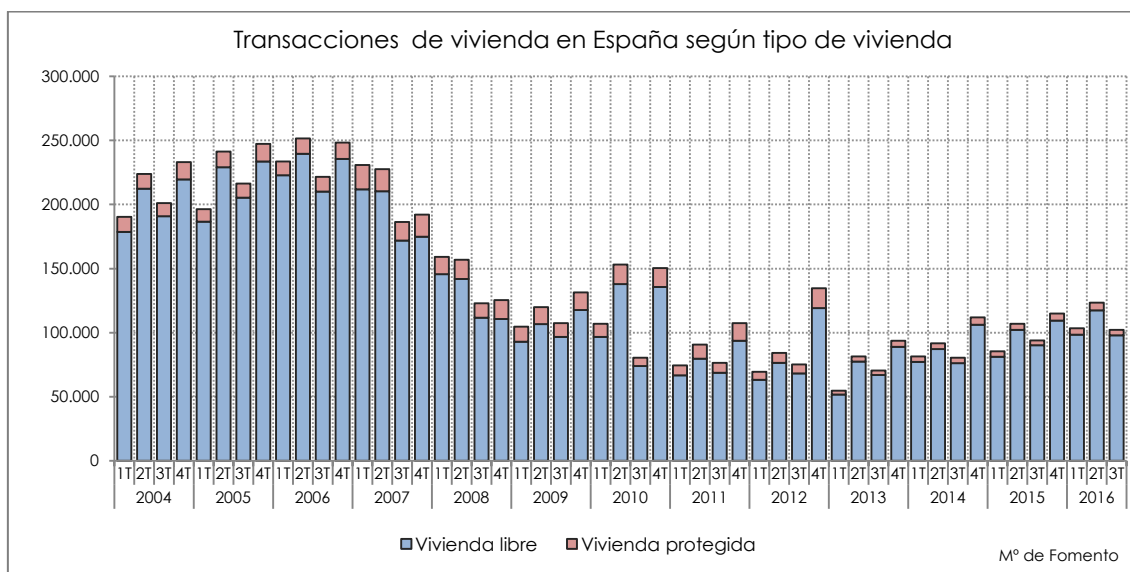
1.2 Transacciones escrituradas y registradas en la Comunitat Valenciana

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.



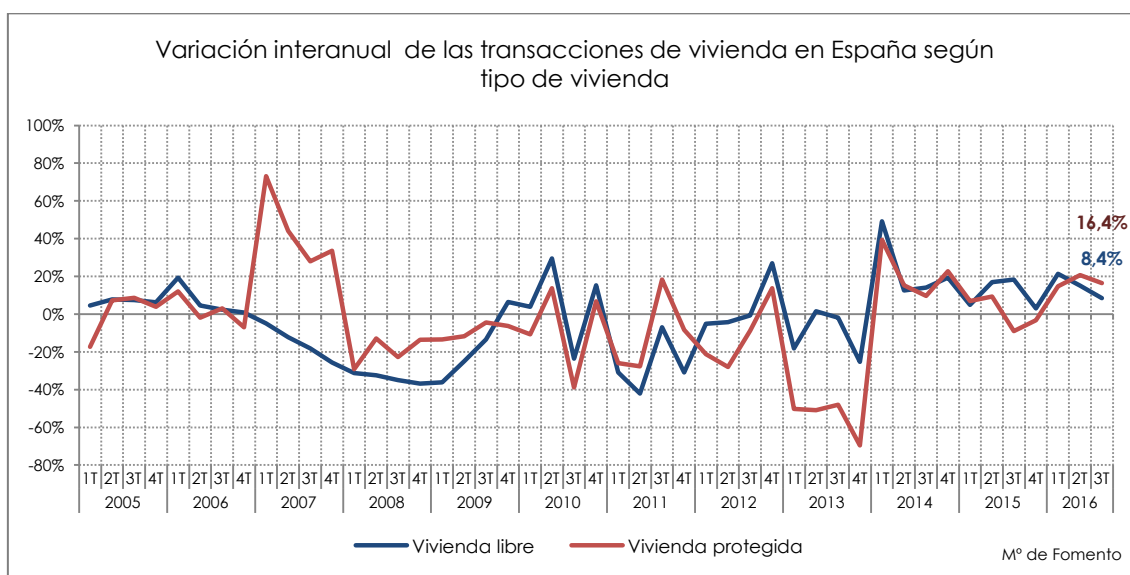
Durante el **tercer trimestre de 2016** se han registrado, en la **Comunitat Valenciana**, un total de **15.908 transacciones escrituradas y 14.617 registradas**. Conviene señalar que, las diferencias trimestrales entre las fuentes documentales son a veces importantes debido a que son distintos actos 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

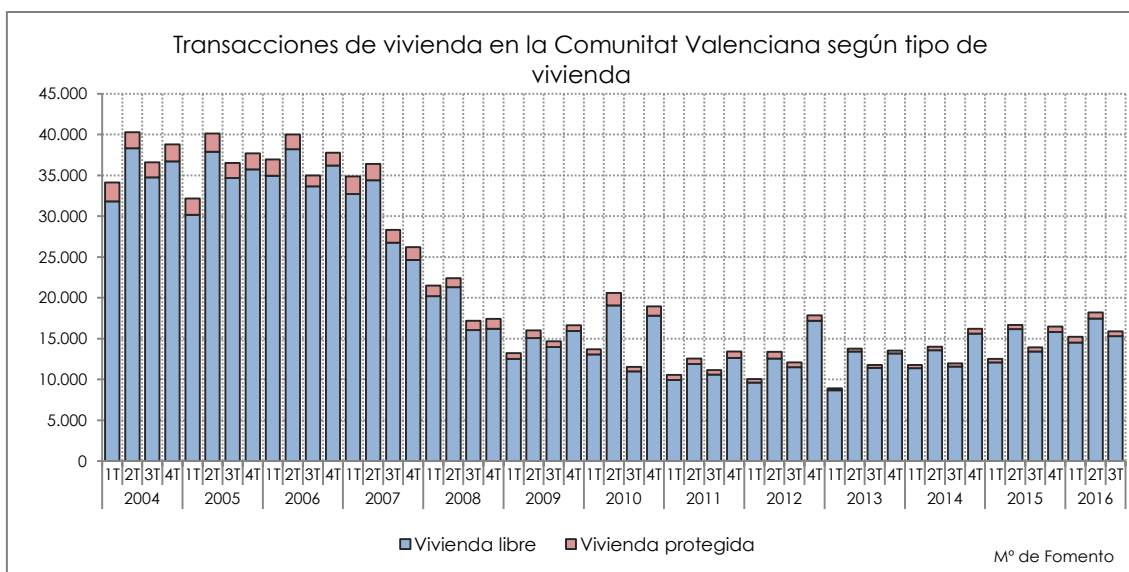


Se destaca el carácter estacional del indicador, mostrando en los periodos estivales (tercer trimestre) una disminución significativa del número de transacciones de vivienda.

Entre julio, agosto y septiembre, en España, el número de **transacciones** de **vivienda libre** se sitúa por debajo de las 100.000, concretamente **97.926**, con una **reducción intertrimestral del -16,7%** (117.566 en el segundo trimestre). Del tercer trimestre de 2015 al tercer trimestre de 2016, se han registrado 7.576 transacciones más, lo que representa una **tasa interanual del 8,4%**. Del total de transacciones de vivienda realizadas en España, el 95,8% corresponde a viviendas libres. En cuanto a las transacciones de **vivienda protegida**, se han cerrado en el periodo de referencia, un total de **4.290 viviendas**, lo que representa un 4,2% del total de transacciones. El dato **supone** un **crecimiento** sobre el mismo trimestre de 2015 de un **16,4%**, 605 transacciones más que hace un año. En cambio con respecto al trimestre justo anterior, disminuye en 1.582 unidades, es decir, un -26,9%.



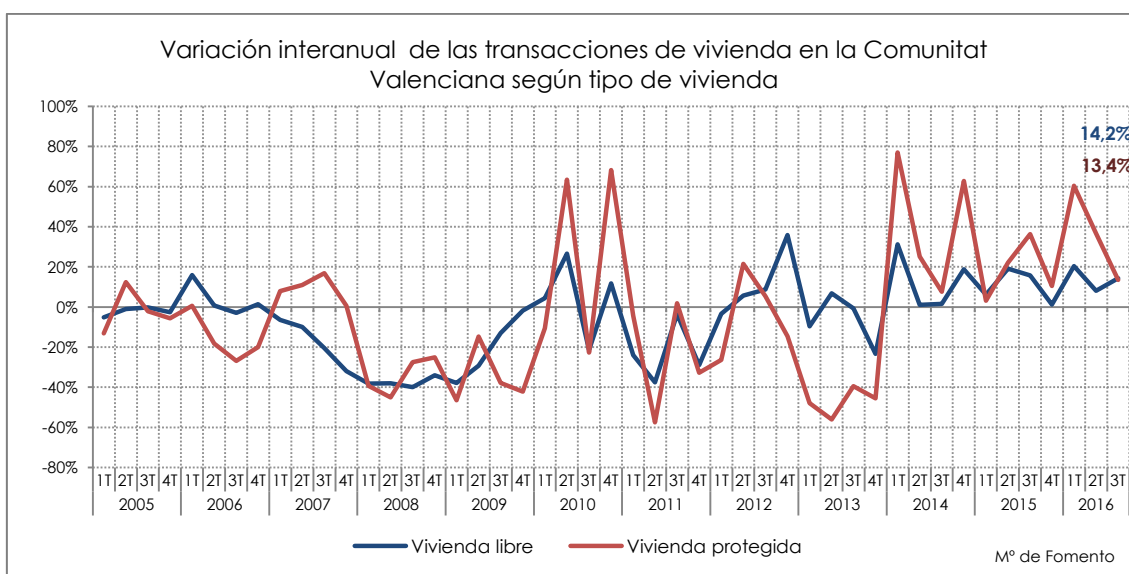
Comparando los datos actuales con los registrados en el segundo trimestre de 2007, las transacciones de vivienda se reducen un 53,4% en el caso de las viviendas libres y un 75,2% en el de viviendas protegidas.



La **compraventa de vivienda libre** en la **Comunitat Valenciana** anota un total de **15.317** operaciones frente a las **591** de **vivienda protegida**. Ello genera un total de transacciones de 15.908 operaciones en el tercer trimestre de 2016. Ambos tipos de vivienda aumentan con respecto a los valores registrados en el tercer trimestre de 2015 y disminuyen con respecto al trimestre anterior (segundo trimestre de 2016).

El número de **transacciones de vivienda libre aumenta un 14,2% anual** y **disminuye un 12,3% trimestral**. En el caso de **vivienda protegida**, las transacciones **incrementan un 13,4% anual** y **descienden un 19,2% trimestral**.

Del total de transacciones de la Comunitat, un **96,3%** corresponde a **viviendas libres** y el **3,7% restante**, a **protegidas**.

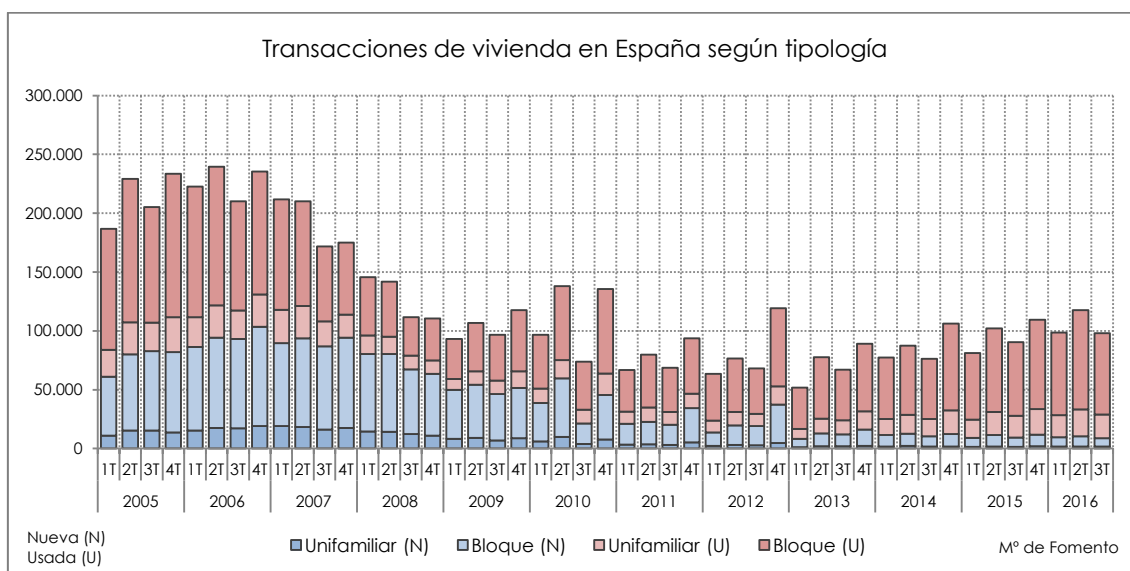


Analizando el comportamiento de las transacciones de **vivienda desde el segundo trimestre de 2007** hasta la actualidad, la **demanda de viviendas** presenta una **contracción del 50%**. Diferenciando entre tipo de la vivienda, la **vivienda libre reduce** la demanda un **55,5%**, mientras que la **protegida** un **70,6%**.

1.4 Transacciones libres escrituradas según tipología

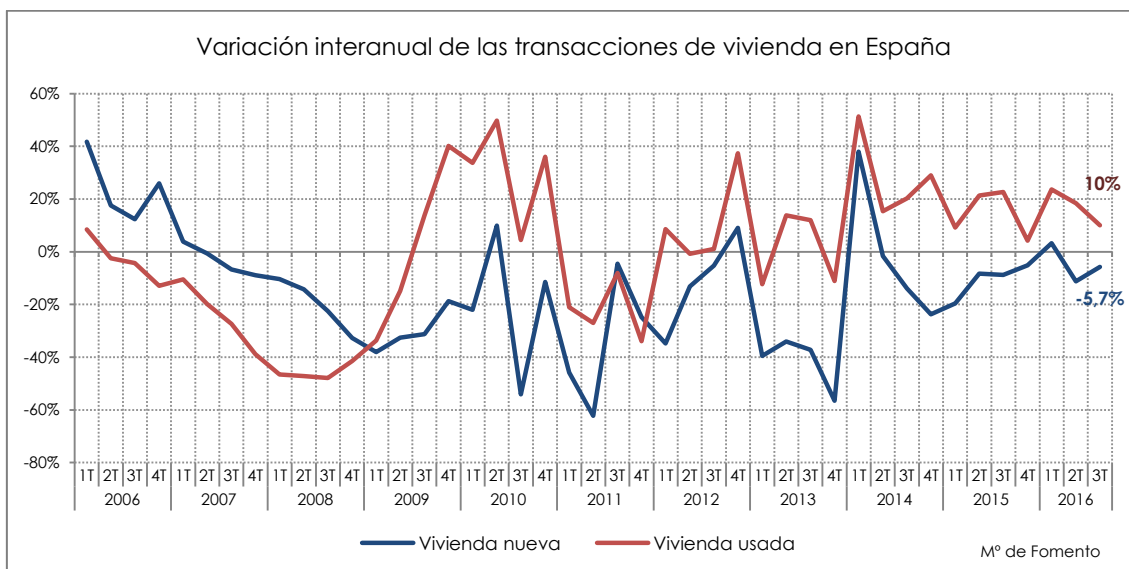
España y Comunitat Valenciana

Los siguientes gráficos representan la dinámica en el mercado de compraventa de viviendas **libres** diferenciando entre la tipología de la vivienda. Se considera **vivienda unifamiliar** a la vivienda única dentro de un edificio. Se considera **vivienda en bloque** a toda vivienda ubicada en un edificio donde existen más de una vivienda.

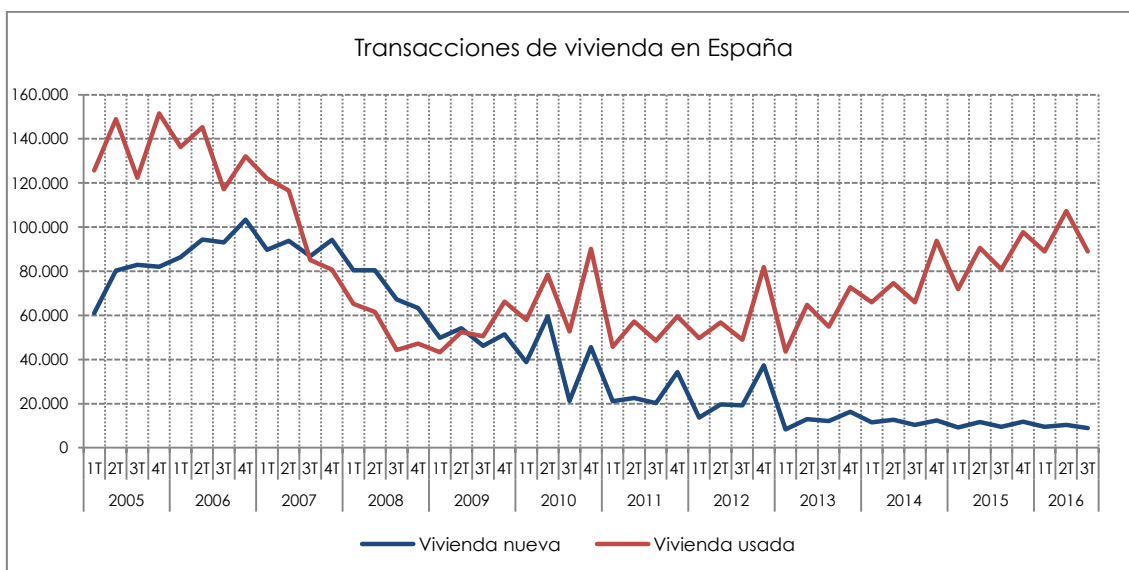


La **compra de vivienda nueva en España** experimenta un **descenso anual** del **5,7%** con respecto al tercer trimestre de 2015, disminuyendo en 543 operaciones y un **descenso trimestral** del **-13,8%** con respecto al trimestre anterior, descendiendo en 1.425 operaciones. **De las 8.912** transacciones de vivienda nueva registradas en España en el tercer trimestre de 2016, el **81,6%** **corresponde a vivienda en bloque** y el **18,4%** **restante a vivienda unifamiliar**.

El número de **compraventa de vivienda usada** en España suma un total de **89.014 operaciones** en el periodo de referencia. De éstas, **19.899** se agrupan como **vivienda unifamiliar** (22,4%) y **69.115** como **vivienda en bloque** (77,6%). En **términos anuales**, las transacciones de vivienda usada **aumentan un 10%** con respecto al mismo trimestre del año anterior (8.119 transacciones más). En **términos trimestrales**, el indicador sufre un **descenso de un 17%** o lo que es lo mismo, desciende en 18.215 operaciones.

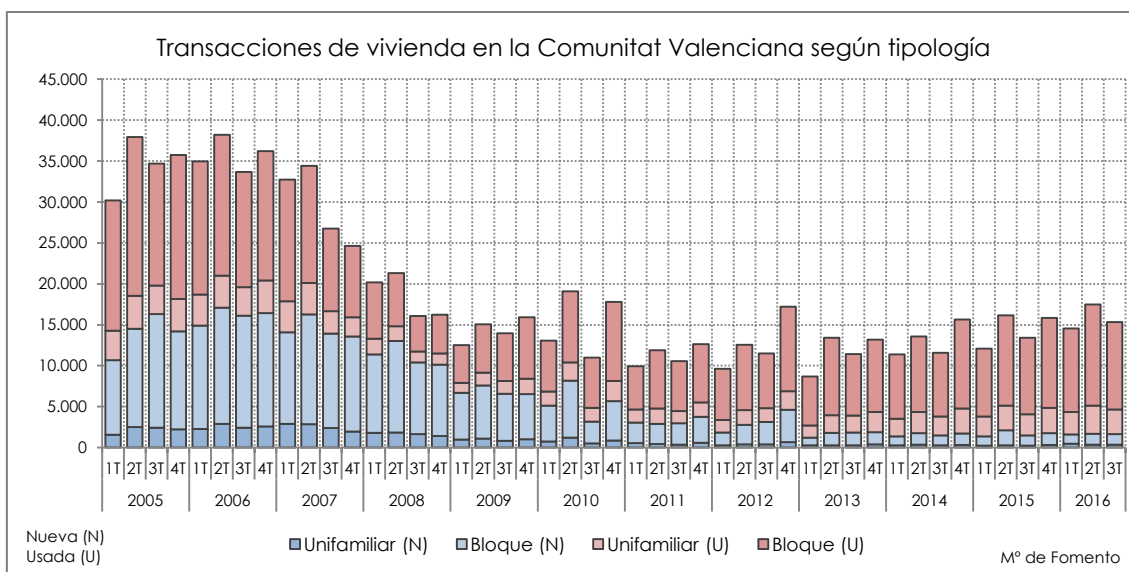


La actividad del comercio de vivienda nueva es 10 veces inferior a la registrada en 2007. En cambio, los valores de vivienda usada presentan valores similares a los registrados en 2007, 85.044 operaciones registradas en 2007 y 89.014 en 2017. La escasez de vivienda nueva, empuja la opción de vivienda de segunda mano y tal como muestra el siguiente gráfico, en el segundo trimestre de 2009 los datos se invierten siendo mayor el número de transacciones de vivienda usada que de vivienda nueva.

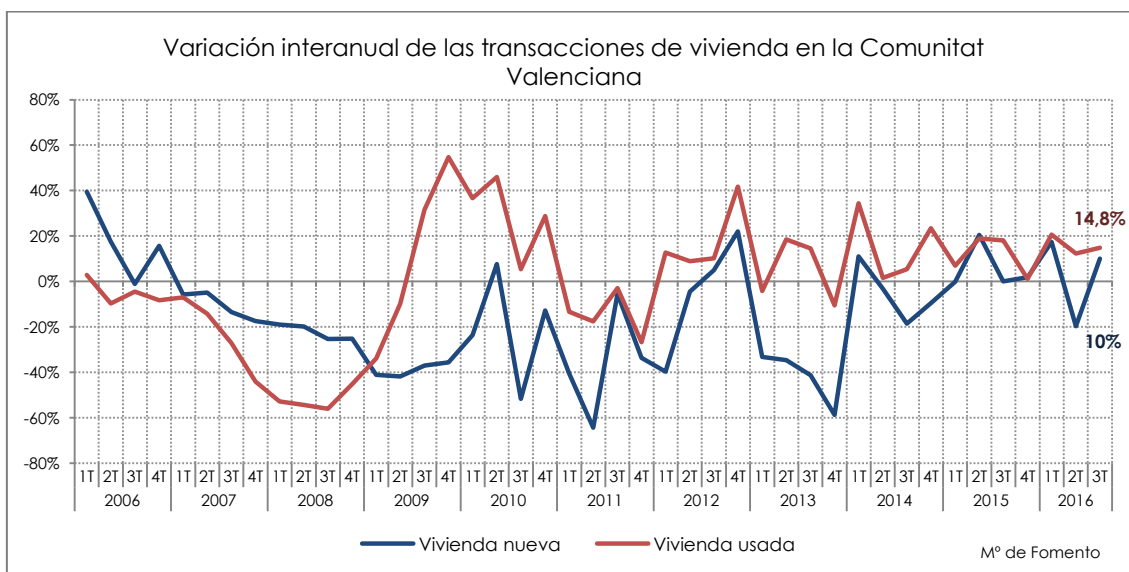


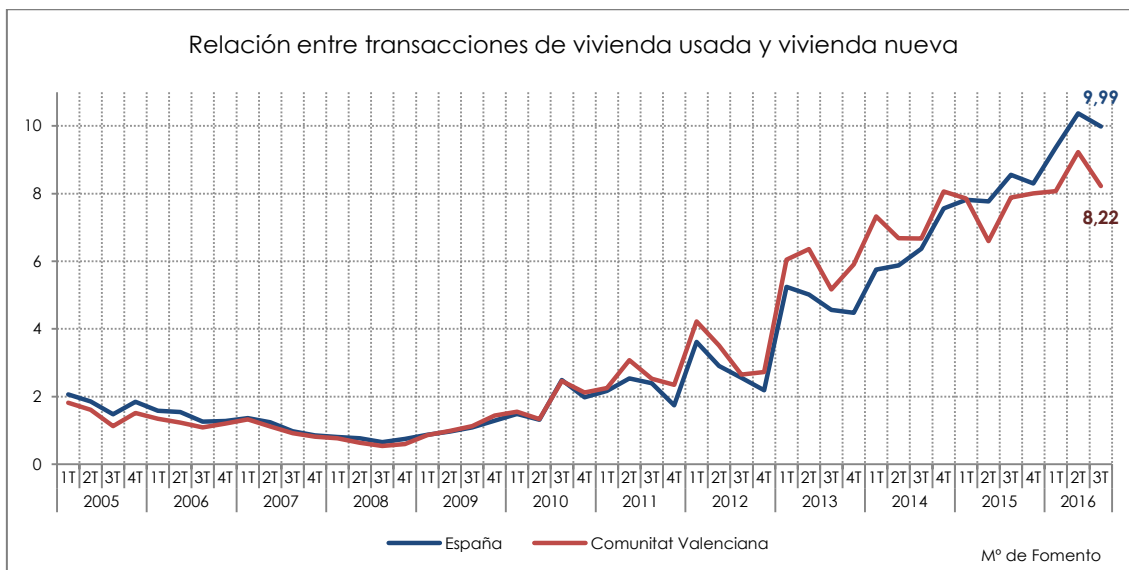
En el territorio de la **Comunitat Valenciana** los datos correspondientes a la compra venta de ambos tipos de vivienda también descienden. Diferenciando por tipología de vivienda se dispone de, el número de **transacciones** realizadas en el **tercer trimestre de 2016** de **vivienda nueva** se cifra en **1.661 operaciones**. En el tercer trimestre de 2015 ese valor era de 1.510 transacciones, lo que ha genera un **aumento anual** de 151 unidades, es decir, un **10% superior**. En comparación con el trimestre anterior desciende en 47 unidades ocasionando una **variación trimestral** de un **-2,8%**. El **21,7%** de las transacciones nuevas realizadas, corresponden a viviendas **unifamiliares**, el **78,3%** restante, a viviendas **en bloque**.

El número de **viviendas usadas vendidas** en el periodo de referencia es de **13.656**. De éstas, el **22%** se realizaron sobre **viviendas unifamiliares** y el **78%** restante sobre **viviendas en bloque**.



Con respecto al tercer trimestre de 2015, varían en 1.759 unidades más, causando un **aumento anual** de un **14,8%**. En **referencia al trimestre precedente**, las transacciones de vivienda usada **han disminuido** un **13,3%** es decir, 2.103 operaciones menos.



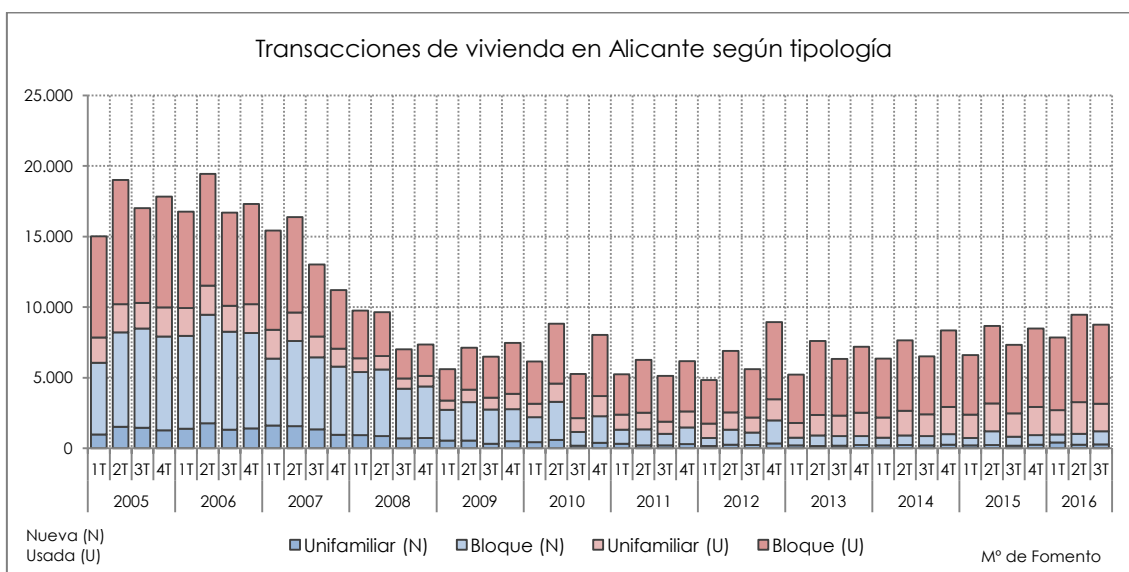


La relación entre vivienda usada y vivienda nueva sigue por general una tendencia positiva en la serie analizada salvo en el periodo de referencia que los valores descienden a **9,99 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en el territorio nacional** y de **8,22** en la **Comunitat Valenciana**.

Según la serie analizada, solo en los periodos comprendidos entre finales de 2007 y principios de 2009, el número de transacciones de vivienda nueva era superior al de vivienda usada. A partir de este periodo, las operaciones de vivienda usada ganan protagonismo.

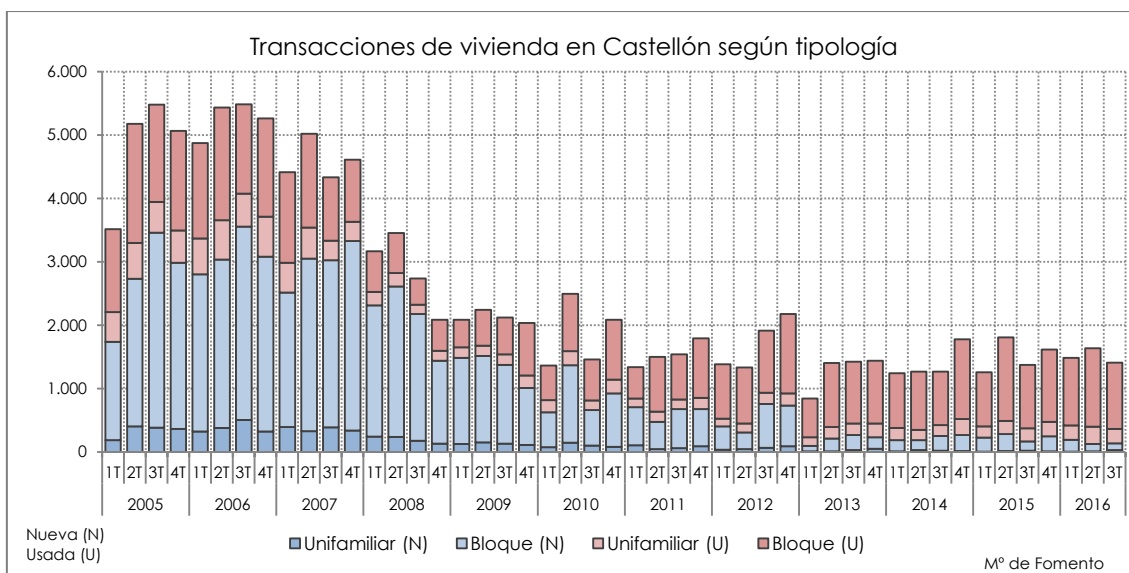
Provincias

Por provincias los resultados fueron los siguientes.



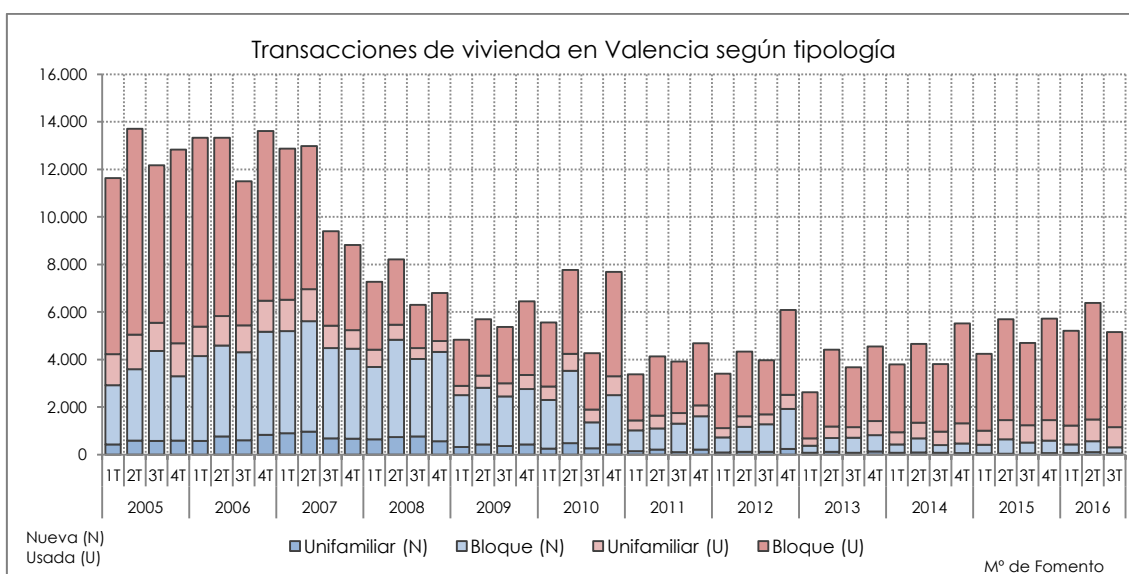
En la provincia de **Alicante** en el último dato disponible, se contabilizan **1.220 compraventas de viviendas nuevas**, 386 más en relación al mismo periodo del año precedente. De éstas, un 23,2% son viviendas unifamiliares frente al 76,8% que representan las viviendas en bloque.

Por lo que a **viviendas usadas** se refiere (segunda mano), se anotan un total de **7.534 transacciones**, y son 1.033 más que el mismo periodo del año 2015. De éstas, un 25,6% corresponden a viviendas unifamiliares, mientras que el restante a viviendas en bloque (74,4%).



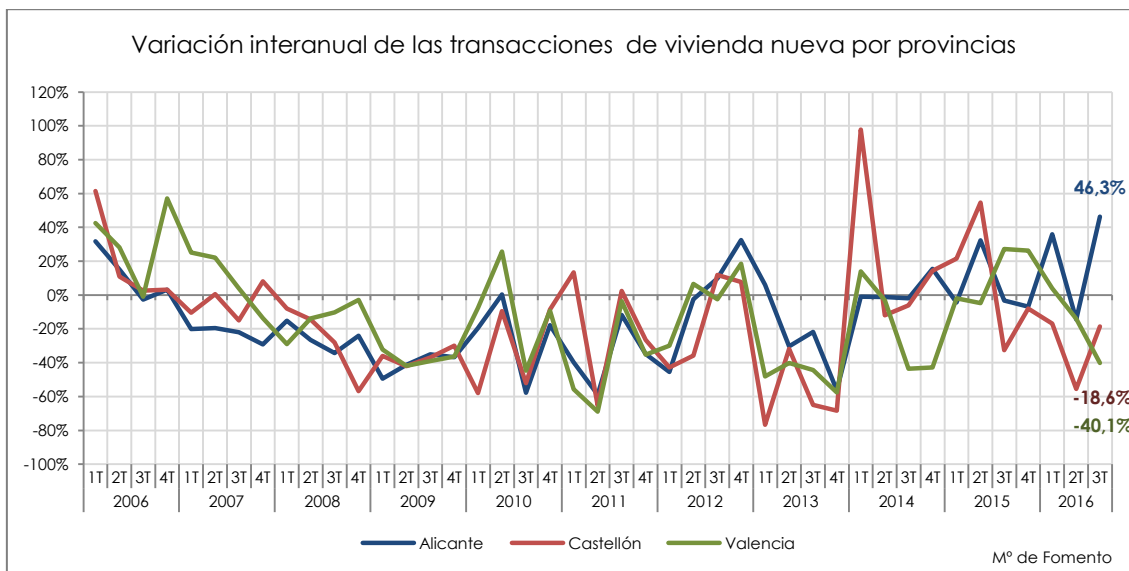
En la provincia de **Castellón**, en el último dato disponible, se registran **136 viviendas nuevas**, 31 menos en relación al mismo periodo del año precedente. Del total de viviendas nuevas, un 22,1% son viviendas unifamiliares y un 77,9% viviendas en bloque.

Las **viviendas usadas** presentan un total de **1.270 transacciones**, y son 66 más que el mismo periodo del año 2015. De éstas, un 17,6% son unifamiliares, mientras que las de bloque representan el 82,4% restante.

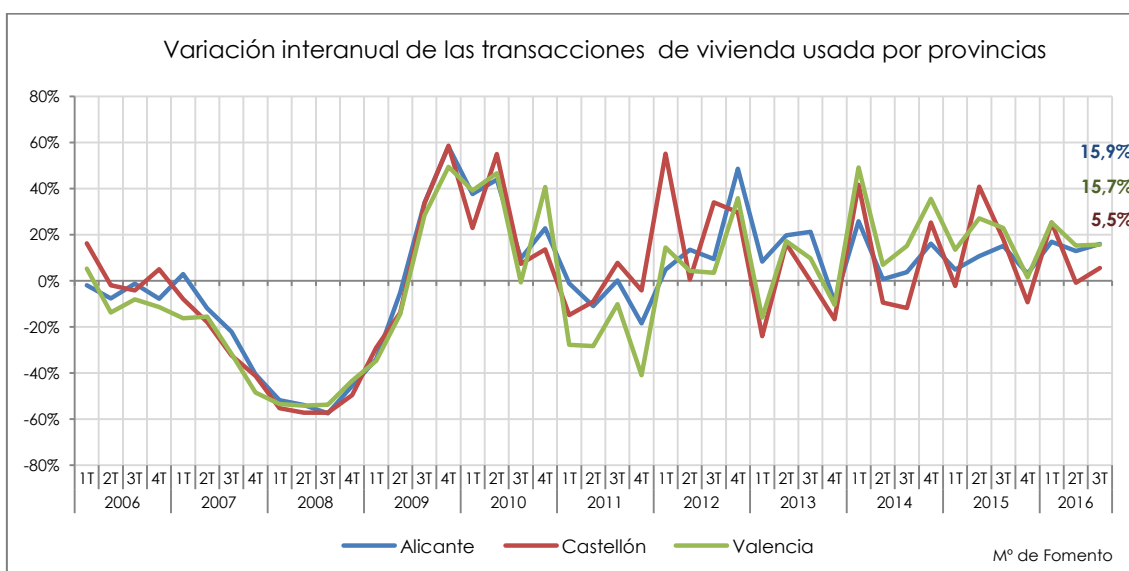


En la provincia de **Valencia**, en el último dato disponible, se adquirieron **305 viviendas nuevas**, (15,4% viviendas unifamiliares, 84,6% en bloque), 204 menos en relación al mismo periodo del año precedente.

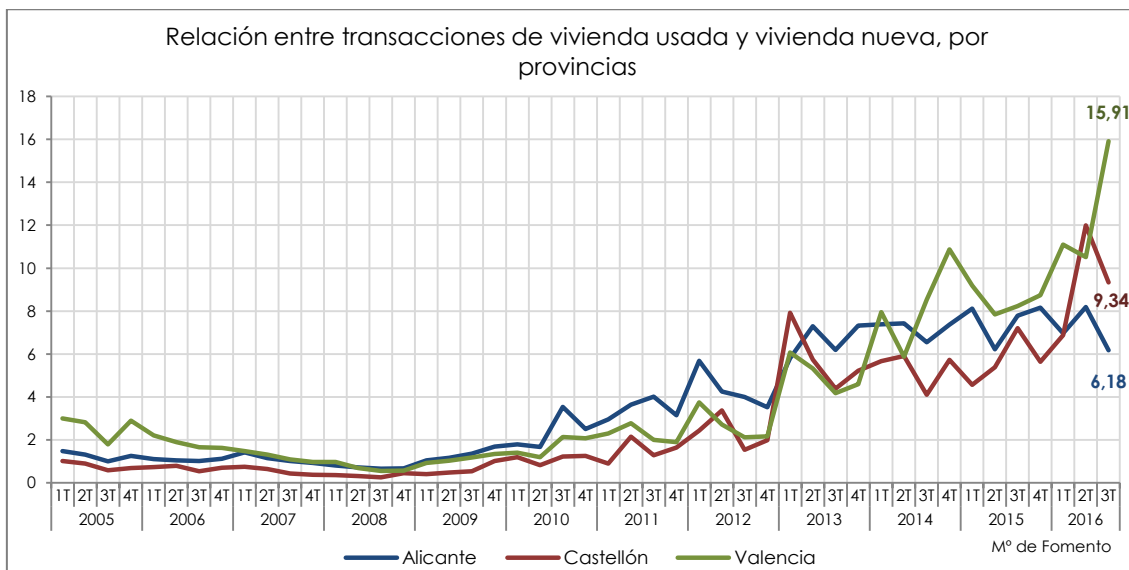
Referente a las **viviendas usadas**, se registran un total de **4.852 transacciones**, y son 660 más que el mismo periodo del año 2015. De éstas, un 17,5% pertenecen a unifamiliares, mientras que el 82,5% restante a viviendas en bloque.



Atendiendo al estado de la vivienda y tomando las tasas de variación interanuales (comparando el tercer trimestre de 2016 frente al tercer trimestre de 2015), **las transacciones de vivienda nueva** generan **repuntes interanuales** en la provincia de **Alicante** (46,3%) y **descensos** en **Castellón** (-18,6%) y **Valencia** (-40,1%).



Por su parte, se observa que las transacciones de **vivienda usada** (unifamiliares más en bloque) registran **variaciones anuales positivas en las tres provincias**. El incremento es superior en la ciudad de **Alicante** con un valor del **15,9%**, seguidamente está **Valencia** con un crecimiento del **15,7%** anual y con una variación menor **Castellón**, un **5,5%**.

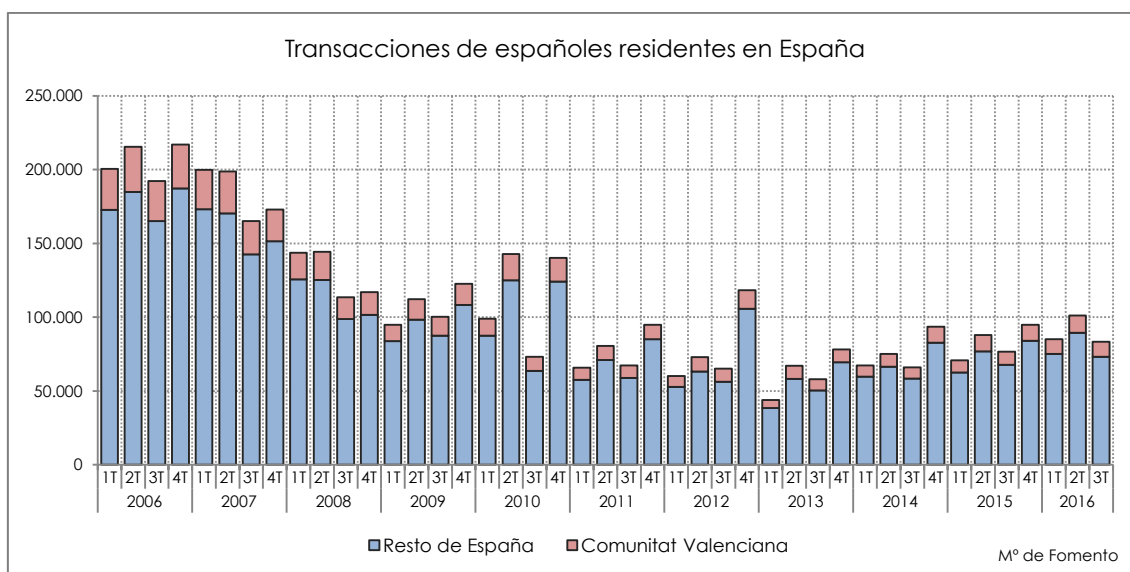


La demanda de vivienda usada en las tres provincias de la Comunitat Valenciana sigue manteniendo el protagonismo, mostrando aumentos con respecto al trimestre anterior en Valencia y descensos en Castellón y Alicante.

El valor registrado en la provincia de **Valencia es de 15,91 compraventas** de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva. En cambio en el resto de provincias los valores son inferiores, **Castellón** alcanza las **9,34 compraventas** y **Alicante** refleja un ratio de **6,18 viviendas**.

1.5 Transacciones de vivienda según residencia del adquirente

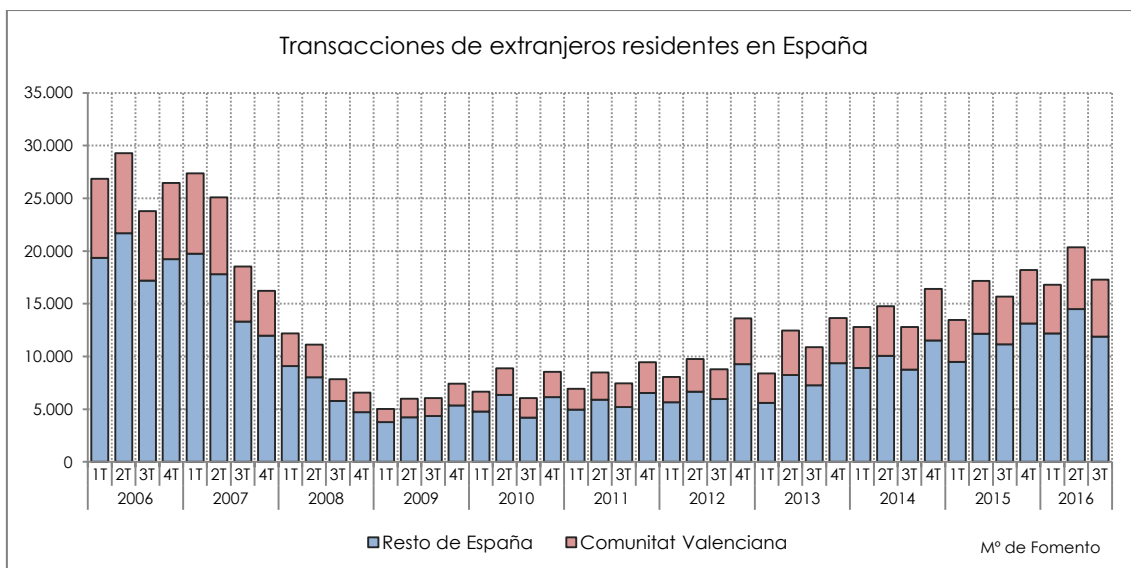
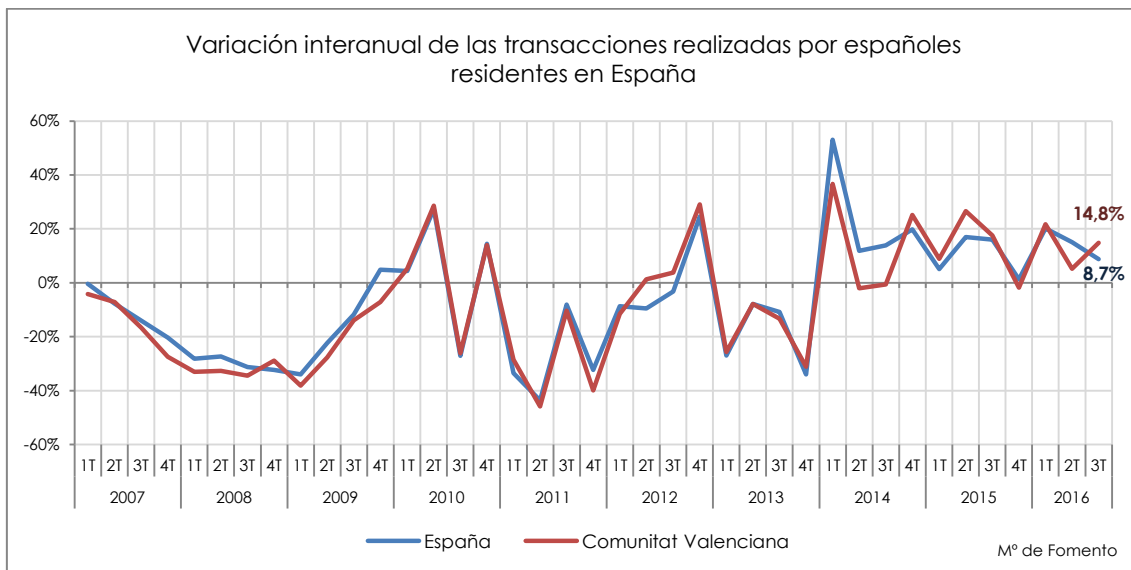
Desde el punto de vista de las transacciones, se establece la necesidad de diferenciar entre los tipos de adquirentes de viviendas en la Comunitat Valenciana, para observar la relevancia que tiene el turismo residencial en la Comunitat. Para ello cabe destacar que turismo residencial se define, según 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.



La compraventa de vivienda libre por parte de compradores residentes en **España** ha registrado un crecimiento del **8,7%** en el **tercer trimestre de 2016** con relación al mismo periodo del año anterior y con un total de **83.367 operaciones**.

Para el caso **autonómico**, el valor es de **10.214 transacciones**, es decir, el **12,3%** de lo registrado en España. Este importe es un **14,8% superior que** el valor registrado en el **tercer trimestre de 2015** (8.896 operaciones) y un **12,8% inferior al segundo trimestre de 2016**.

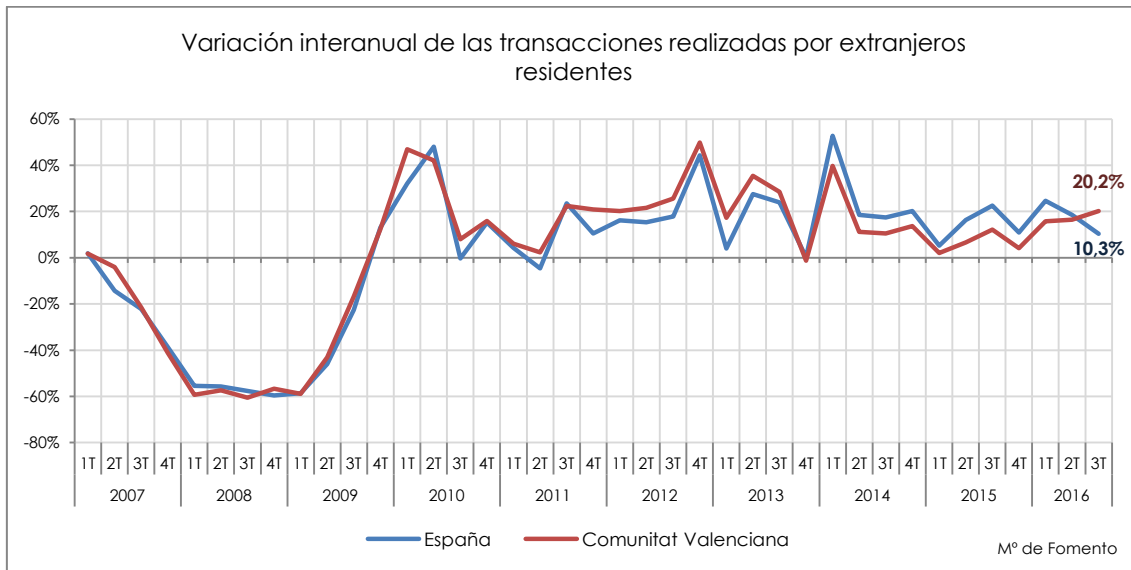
Cabe mencionar que en el total contabilizado en España en el periodo de referencia, existen 734 viviendas en las que no consta la residencia del comprador, y 100 en la Comunitat Valenciana.



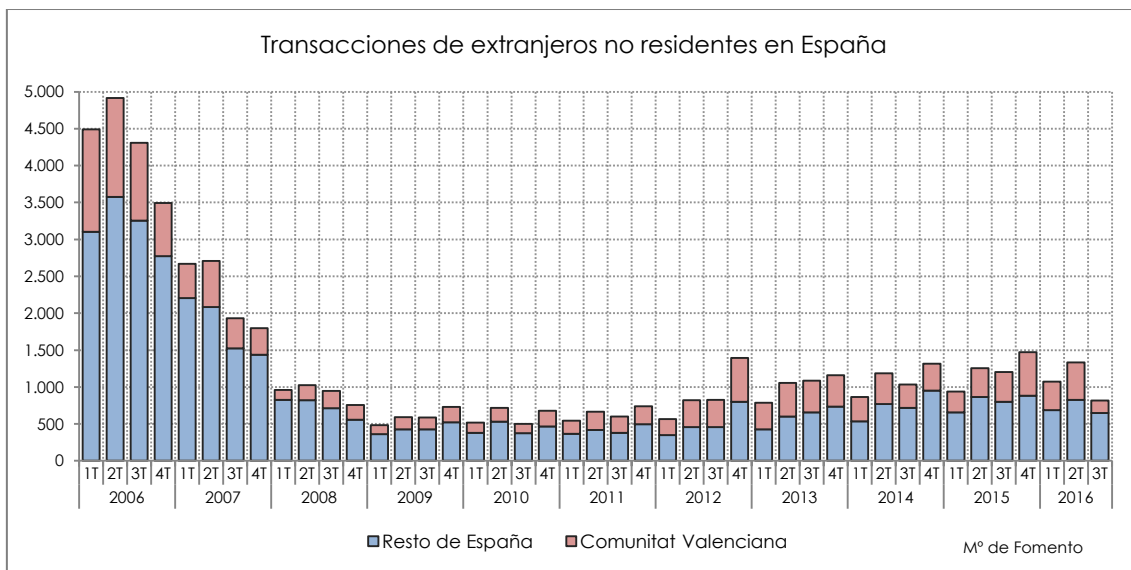
Entre **julio, agosto y septiembre** del año **2016**, los **extranjeros** que están **residiendo en España** han realizado **17.296 transacciones** de vivienda. Lo que ha provocado un **crecimiento anual** del **10,3%**, aumentando desde el tercer trimestre de 2015 en 1.621 operaciones. En relación al **trimestre precedente** se percibe un **descenso** de un **15%**.

El **31%** de las transacciones totales registradas en España, se han llevado a cabo en la **Comunitat Valenciana** (5.423 operaciones). Las transacciones de vivienda realizadas en la Comunitat Valenciana por extranjeros residentes **aumentan un 20,2%** con **respecto al mismo periodo del ejercicio anterior**. La **tasa trimestral** registrada es negativa de **-7,1%**.

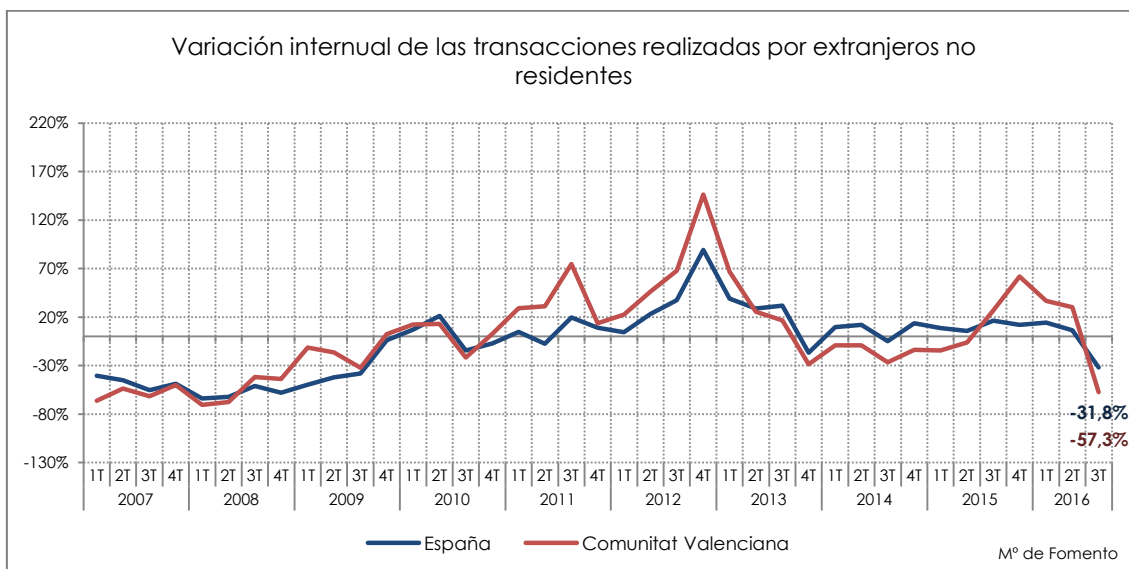
Comparando los datos actuales con los registrados en el primer trimestre de 2009, periodo que refleja el mínimo de la serie analizada, las transacciones de extranjeros han **aumentado hasta un 243,4%** para el **caso nacional** y un **325,7%** para el **caso autonómico**.



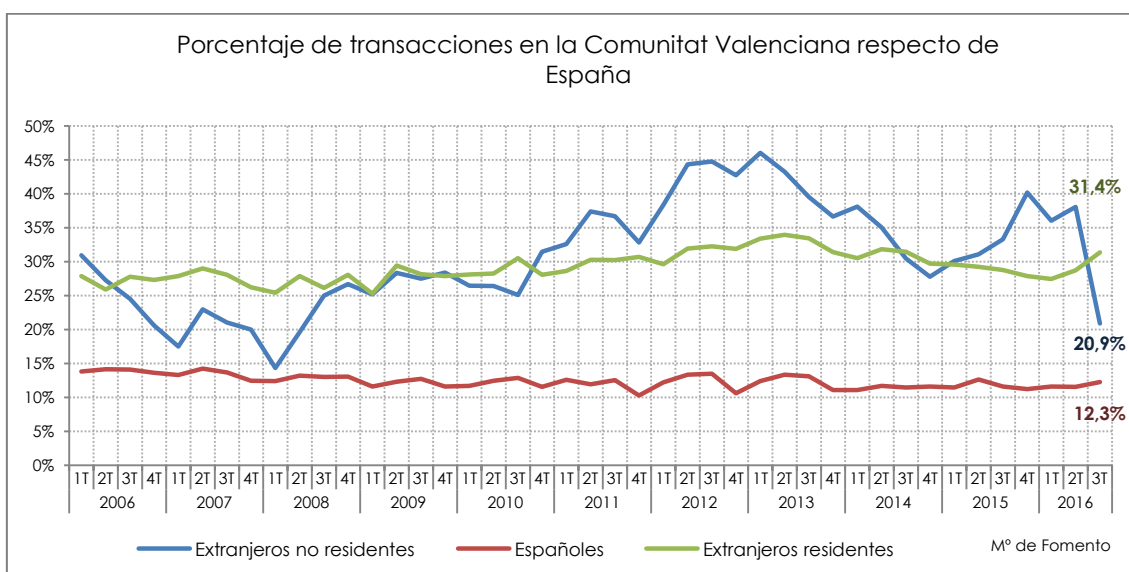
La compraventa de vivienda libre por parte de personas **extranjeros no residentes en España** ha sufrido un **importante descenso** con respecto al mismo periodo del año anterior, ocasionando una **disminución de un 31,8%**, contabilizando de esta manera, un total de **819 operaciones**. Incluso comparando los datos con los registrados en el trimestre justo anterior, la disminución también ha sido significativa, del 38,6%.



Las transacciones de viviendas realizadas en la **Comunitat Valenciana** por parte de extranjeros no residentes en España, registra **171 operaciones**, cifra que supone un importante **descenso anual del -57,3%** y **trimestral del -66,3%**.



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.

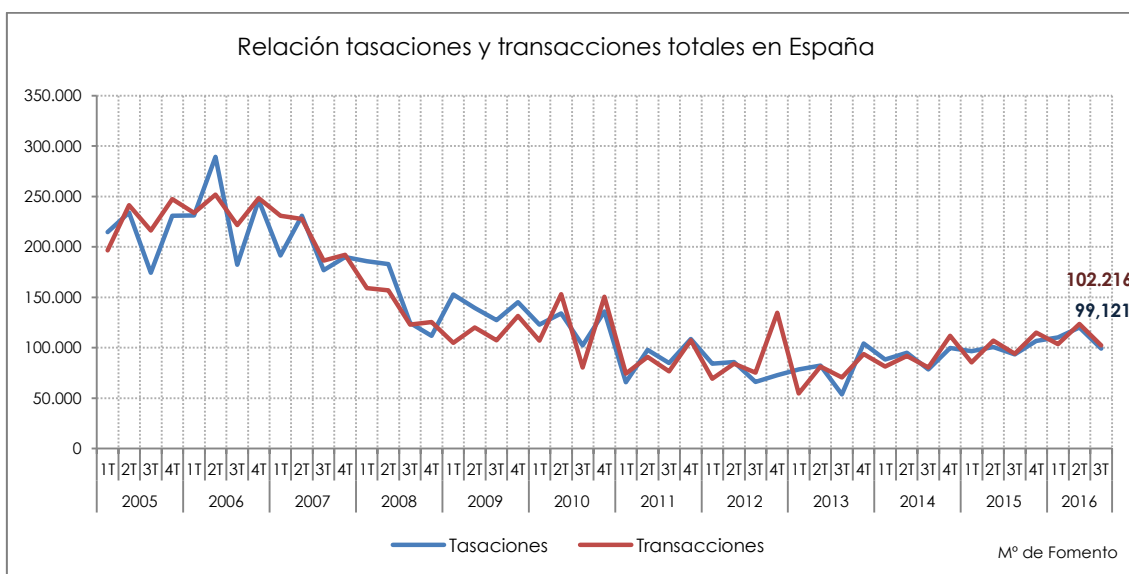


El porcentaje indica que en el tercer trimestre de 2016, del total de transacciones llevadas a cabo en España por extranjeros no residentes, el 20,9% corresponden a la Comunitat Valenciana. Del total de realizadas por extranjeros residentes, en la Comunitat se tramitan un 31,4% y de las realizadas por españoles residentes, un 12,3%.

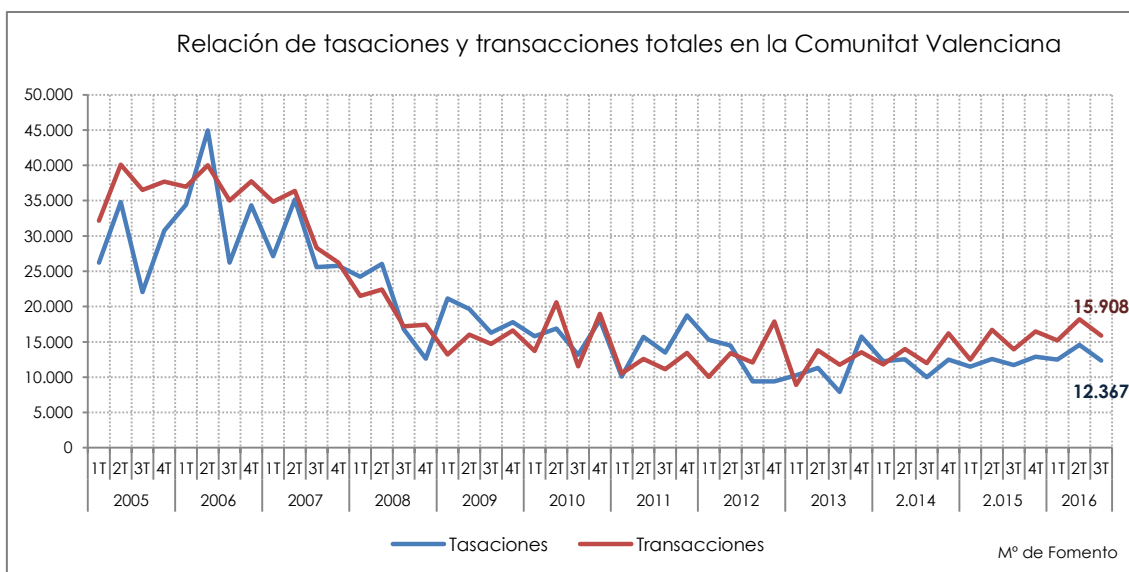
1.6 Transacciones vs Tasaciones

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.

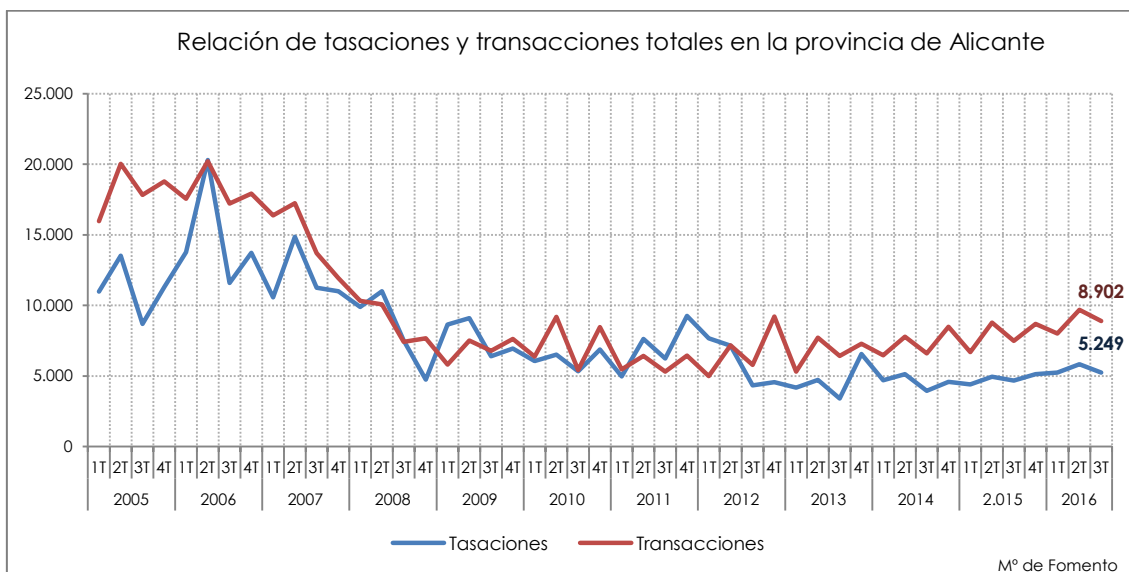


En el tercer trimestre de 2016 se contabilizan un total de **99.121 tasaciones de vivienda** y **102.216 transacciones a nivel nacional**. Ambos indicadores crecen con respecto al mismo periodo del año anterior y descienden con respecto al trimestre anterior. Las **tasaciones aumentan un 6,3% anualmente** y **disminuyen un 17,4% trimestralmente**. Las **transacciones** presentan una **tasa interanual del 8,7%** y una **tasa intertrimestral del -17,2%**.

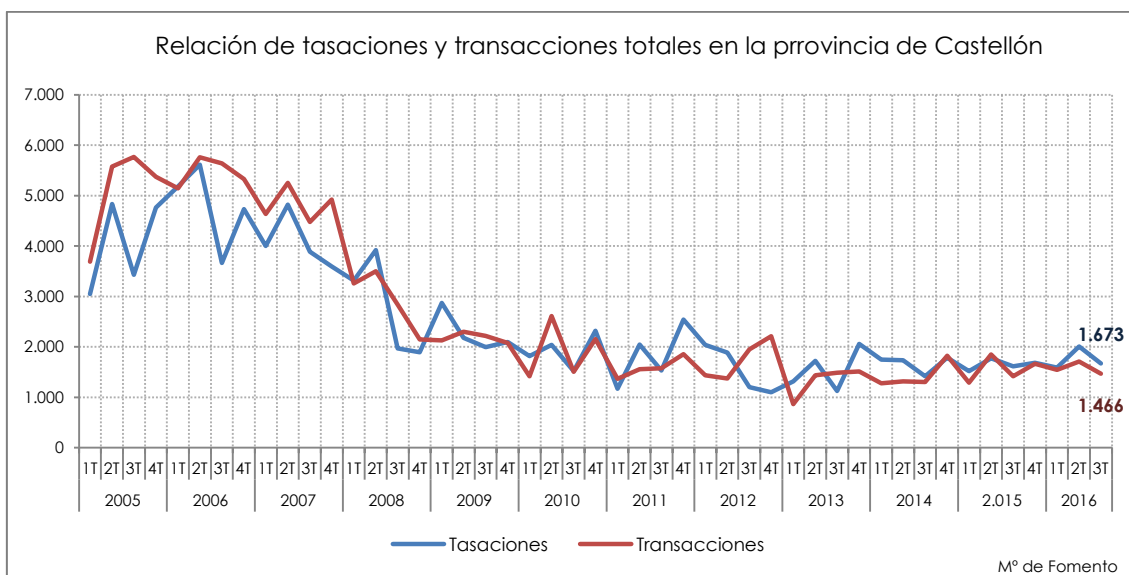


La **Comunitat Valenciana** se situa con **15.908 transacciones en el tercer trimestre de 2016, un 14,2% más interanual**. Por su parte, el número de **tasaciones** alcanzadas es de **12.367 operaciones**, dato que se incrementa un 5,4% en relación al mismo trimestre del 2015. Con respecto al trimestre justo anterior, las tasaciones descienden un 15,1% y las transacciones un 12,6%.

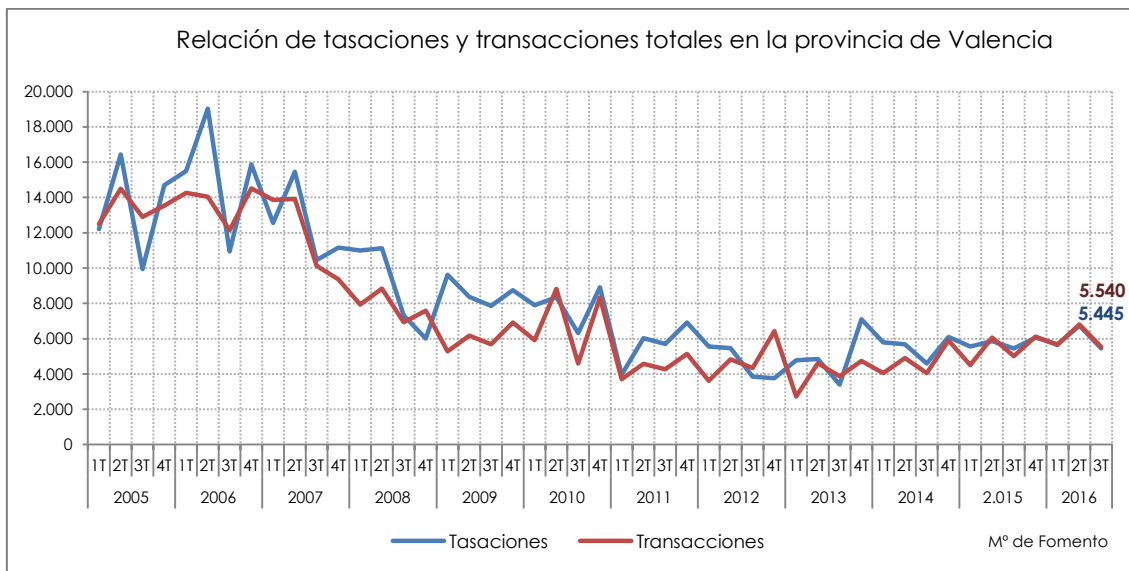
Provincias



En la provincia de **Alicante** el número de **tasaciones** realizadas, alcanza el valor de las **5.249**, registrando una variación anual positiva del **12,3%**. En relación al trimestre anterior en la provincia se realizaron 581 tasaciones menos. Por su parte, el número de **transacciones** que se llevan a cabo alcanza la cifra de **8.902, con una tasa de variación interanual positiva del 18,7%**. Con respecto al trimestre justo anterior, las tasaciones descienden un 10% y las transacciones un 8,1%.



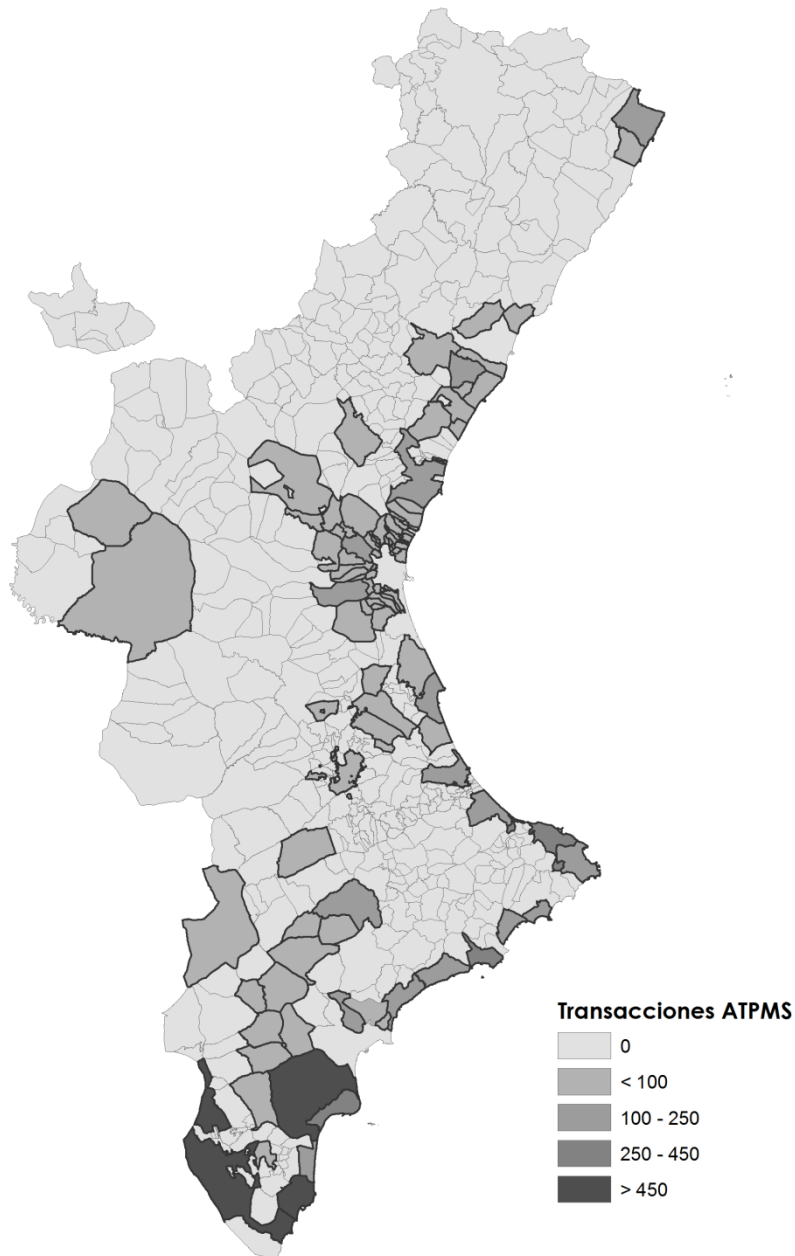
En la provincia de **Castellón** se anotan un total de **1.673 tasaciones y 1.466 transacciones**. La **variación anual** en el tercer trimestre de 2016 alcanzada es de **3,5% y 3,4% respectivamente**. En relación al trimestre anterior, el número de tasaciones registra una variación negativa del 16,6% y el número de transacciones de -14,3%.



Por último, la provincia de **Valencia** se sitúa con **5.445 tasaciones y 5.540 transacciones**, lo que se genera una variación anual **del 0% y 10,5% respectivamente**. En relación al trimestre anterior los porcentajes son de -19,2% y -18,5%.

1.7 Transacciones de vivienda por áreas ATPMS

Transacciones de vivienda por municipios
en el 3º trimestre de 2016



Mº de Fomento

1.8 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- En el tercer trimestre de 2016, el número de transacciones escrituradas en España alcanza la cifra de 102.216, variando en comparación con el mismo trimestre de 2015 un 8,7%. En la Comunitat Valenciana el indicador registra 15.908 transacciones, un 15,6% del total nacional, incrementándose un 14,2% interanual.
- Según la tipología de la vivienda, en España se contabilizan 8.912 compraventas de vivienda nueva frente a las 89.014 de vivienda de segunda mano. En términos de variación anual España registra descensos del -5,7% en viviendas nuevas y aumentos del 10% en viviendas de segunda mano.
- En la Comunitat Valenciana, se alcanzan un total de 1.661 viviendas nuevas y 13.656 viviendas usadas. En relación al mismo periodo del año precedente, ambos tipos de vivienda experimentan aumentos, 10% las viviendas nuevas y 14,8% las usadas.
- En el tercer trimestre de 2016, se contabilizan un total de 9,99 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en España. Mientras que en la Comunitat Valenciana el ratio fue de 8,22.
- Distinguiendo entre la residencia del adquirente, en España se anotan 83.367 transacciones de españoles residentes, con una variación interanual del 8,7%. Por otro lado, los extranjeros residentes suman 17.296 compraventas, un 10,3% más que el mismo periodo del año 2015. Por último, el número de transacciones de vivienda de extranjeros no residentes en España alcanzan la cifra de las 819, un 31,8% inferior interanual.
- En cuanto a la Comunitat, se registran 10.214 compraventas de vivienda de españoles residentes, un 14,8% superior en términos de variación anual. Por otro lado, 5.423 transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana son extranjeros residentes en España, experimentando un incremento anual del 20,2%. Por su parte, las compraventas de extranjeros no residentes en España anotan 171 operaciones, lo que representa un descenso anual del 57,3%.
- Por último, el número de tasaciones en el territorio nacional alcanzan las 99.121 con una variación anual del 6,3%. Por su parte, la Comunitat anota un total de 12.367, un 5,4% más en comparación con el mismo periodo de 2015.

PROVINCIAS

- En el tercer trimestre de 2016, el número de transacciones libres escrituradas en la provincia de Alicante alcanzan las 8.754 compraventas, un 19,3% superior que el mismo periodo del año precedente, la provincia de Castellón anota 1.406 compraventas, registrando una variación interanual del 2,6%. Por su parte, la provincia de Valencia apunta un total de 5.157, un 9,7% superior en comparación con el mismo periodo de 2015.
- Según tipología de la vivienda, en la provincia de Alicante se anotan 1.220 compraventas de vivienda nueva (46,3% interanual) y 7.534 viviendas de segunda mano (15,9% interanual). En la provincia de Castellón se alcanzan las 136 transacciones de vivienda nueva (-18,6%), frente a las 1.270 viviendas de segunda mano (5,5%). Por su

parte la provincia de Valencia anota un total de 305 viviendas nuevas (-40,1%) en comparación con las 4.852 de vivienda de segunda mano (15,7%).

- En general, en el tercer trimestre de 2016, se registran un total de 15,91 compraventas de vivienda usada por cada compraventa de vivienda nueva en la provincia de Valencia, 9,34 en Castellón y 6,18 en Alicante.
- El número de tasaciones de vivienda alcanzan las 5.249 en Alicante, 1.673 en Castellón y 5.445 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).