



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 2016

Índice

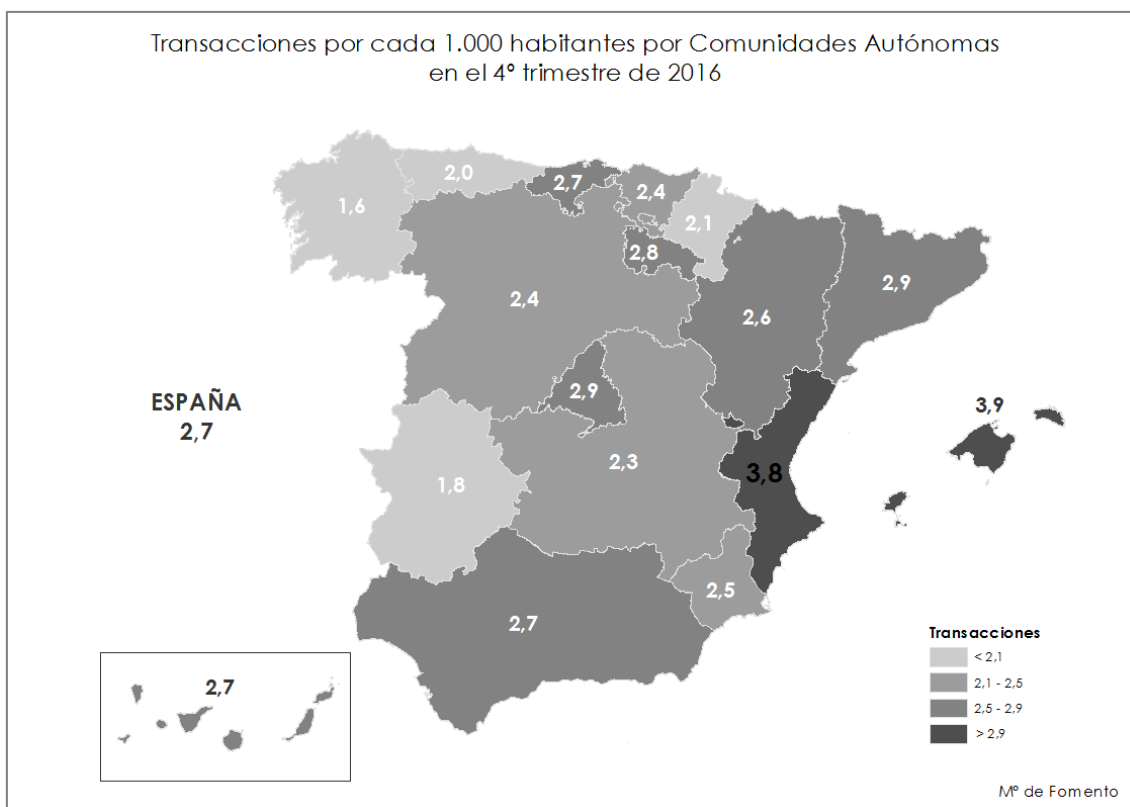
BLOQUE 1. TRANSACCIONES MERCADO INMOBILIARIO

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

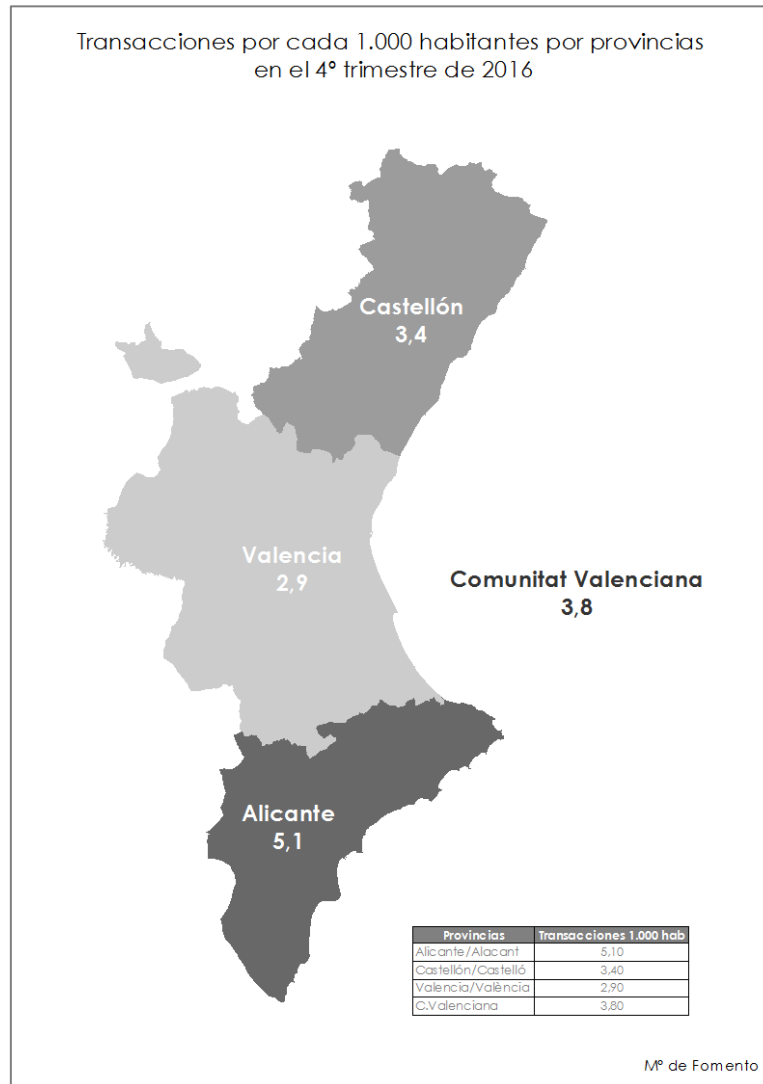
1.1 Transacciones escrituradas por cada mil habitantes

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.



Analizando el comportamiento de las compraventas de viviendas por cada mil habitantes realizadas durante el **cuarto trimestre 2016**, se destaca que:

- el **mayor número de compraventas** de viviendas se da en las regiones de las Islas **Baleares (3,9)**, en la **Comunitat Valenciana (3,8)** y en la Comunidad de **Madrid (2,9)**
- las regiones en las que el sector de la vivienda libre mueve menos dinero son **Asturias (2)**, **Extremadura (1,8)** y **Galicia (1,6)**
- la media nacional presenta un valor de 2,7
- todas las comunidades presentan ascensos con respecto a los valores registrados en el trimestre anterior
- todas las comunidades presentan ascensos en tasa interanual salvo Aragón y Navarra, donde la compraventa de viviendas retrocede un 6,9% y 11,8% respectivamente en referencia al cuarto trimestre de 2015.

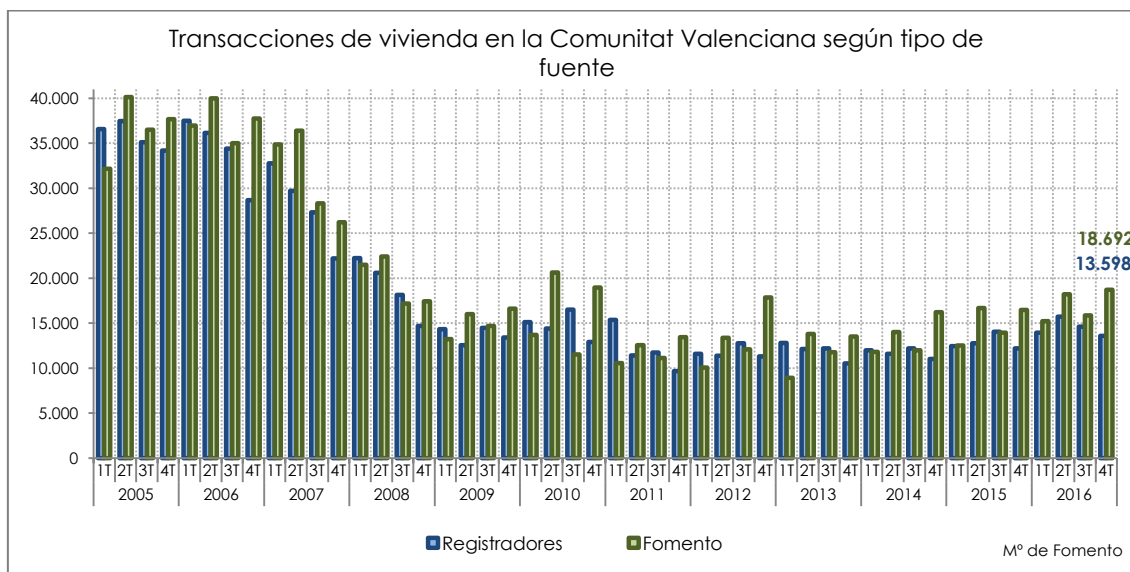


Por provincias de la Comunitat Valenciana, las tres demarcaciones presentan en el cuarto trimestre de 2016, valores superiores a los del trimestre anterior y a los registrados hace doce meses.

Alicante presenta un valor de **5,1 transacciones por cada mil habitantes**, seguida de **Castellón (3,4)** y **Valencia (2,9)**.

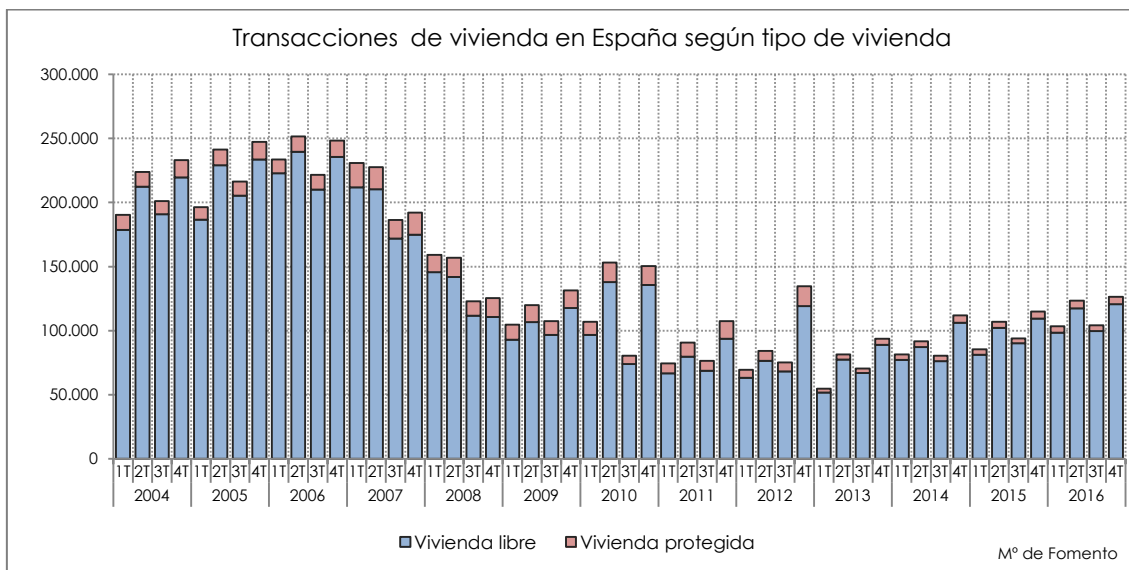
1.2 Transacciones escrituradas y registradas en la Comunitat Valenciana

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.



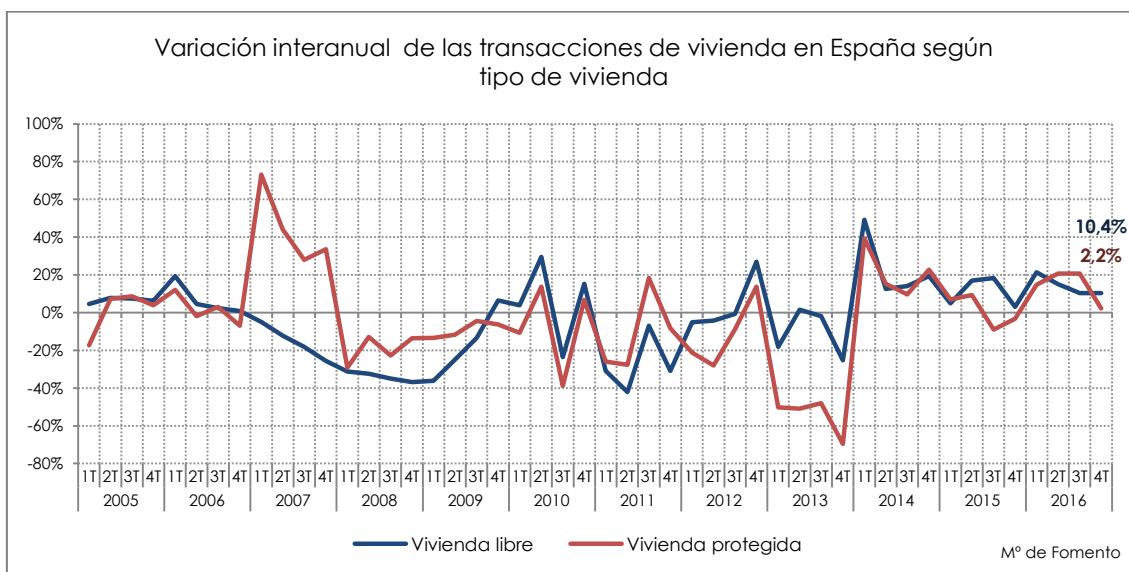
Durante el **cuarto trimestre de 2016** se han registrado, en la **Comunitat Valenciana**, un total de **18.692 transacciones escrituradas y 13.598 registradas**. Conviene señalar que, las diferencias trimestrales entre las fuentes documentales son a veces importantes debido a que son distintos actos 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

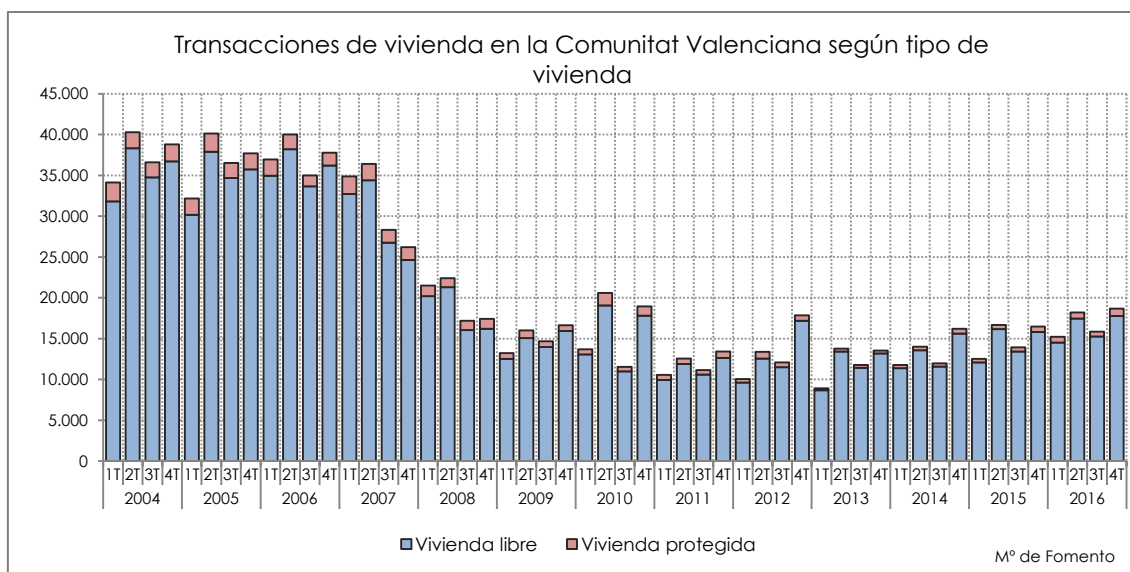


El número de **transacciones de vivienda libre** cerradas en el **cuarto trimestre de 2016** asciende a **120.813 unidades**, lo que supone el mejor registro desde finales de 2010. Del total de transacciones de vivienda realizadas en España (126.516), el 95,5% corresponde a viviendas libres. Desde finales de 2013 se encadenan doce trimestres consecutivos al alza, culminando el dato en un **incremento anual del 10,4%** con respecto al mismo periodo del año anterior. La variación registrada **con respecto al periodo anterior es de un 21,2%**, incrementándose en 21.117 unidades.

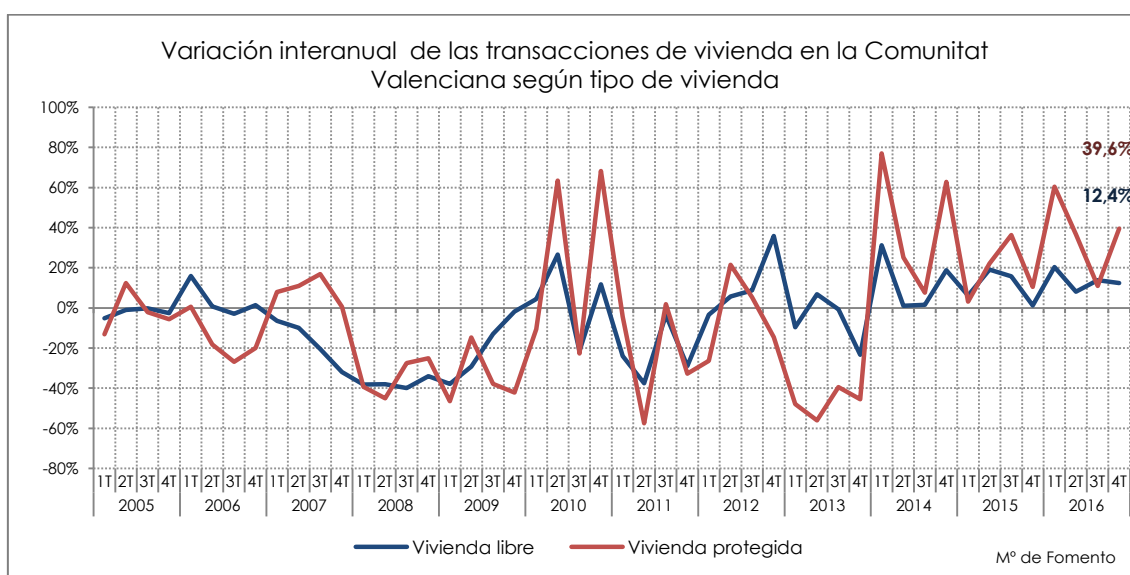
Por su parte, la cifra de transacciones de **vivienda protegida** asciende a **5.703**, un 5% del total. El importe alcanzado en dicho periodo ha supuesto un **aumento de 125 unidades con respecto al cuarto trimestre de 2015 (2,2%)** y en **tasa trimestral, anota un incremento en 1.256 unidades (28,2%)**.



Comparando los datos actuales con los registrados en el segundo trimestre de 2007, las transacciones de vivienda se reducen un 42,5% en el caso de las viviendas libres y un 67,1% en el de viviendas protegidas.



En la **Comunitat Valenciana**, de las 18.692 operaciones de vivienda realizadas en el cuarto trimestre de 2016, **17.789** son de **régimen libre** y **903 protegidas**. En términos porcentuales, el 95,2% y el 4,8% respectivamente. La compraventa de viviendas **libres aumenta un 12,4%** en relación al mismo periodo del año 2015, incrementándose en 1.958 unidades. Las **protegidas incrementan un 39,6%** anual, 256 unidades más que el mismo periodo del año anterior. En tasa trimestral los datos también son positivos, se destacan las transacciones de vivienda protegida por el significativo aumento del 56,2% pasando de 578 transacciones en el tercer trimestre de 2016 a 903 en el cuarto trimestre de 2016. Para el caso de las viviendas libres, las transacciones también aumentan pero en menor medida, un 16,5% trimestral.

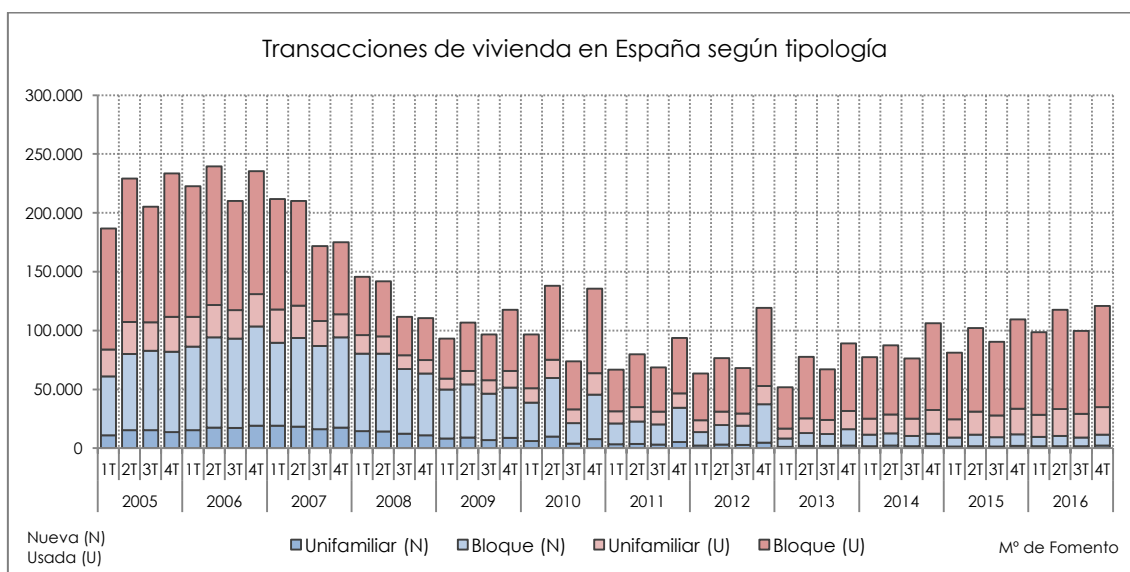


Analizando el comportamiento de las transacciones de vivienda desde el segundo trimestre de 2007 hasta la actualidad, la **demanda de viviendas** presenta una **contracción del 48,6%**. Diferenciando entre tipo de la vivienda, la **vivienda libre reduce** la demanda un **48,3%**, mientras que la **protegida un 55,1%**.

1.4 Transacciones libres escrituradas según tipología

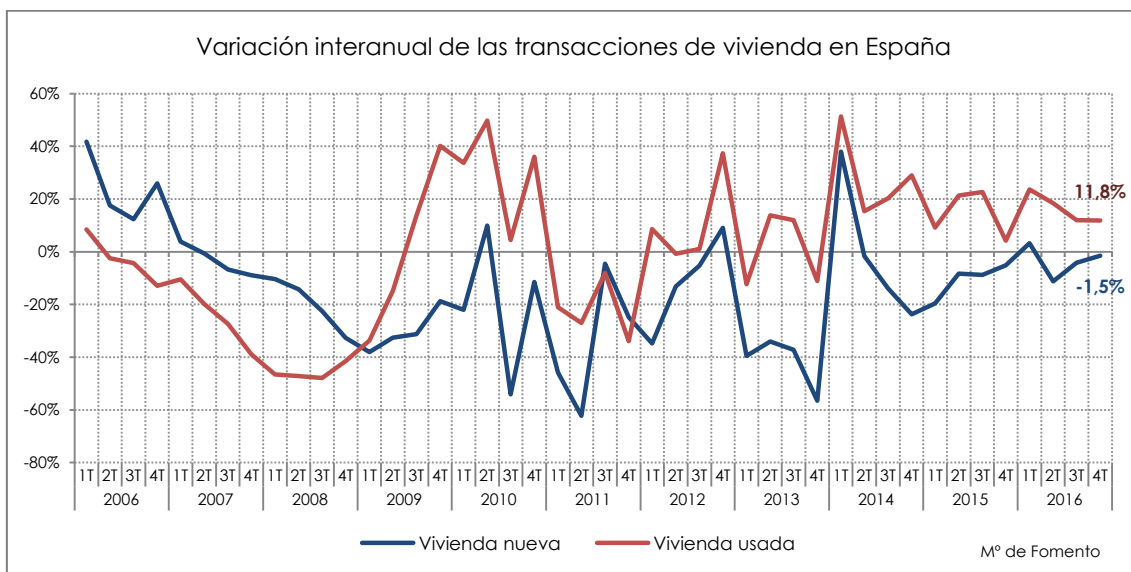
España y Comunitat Valenciana

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

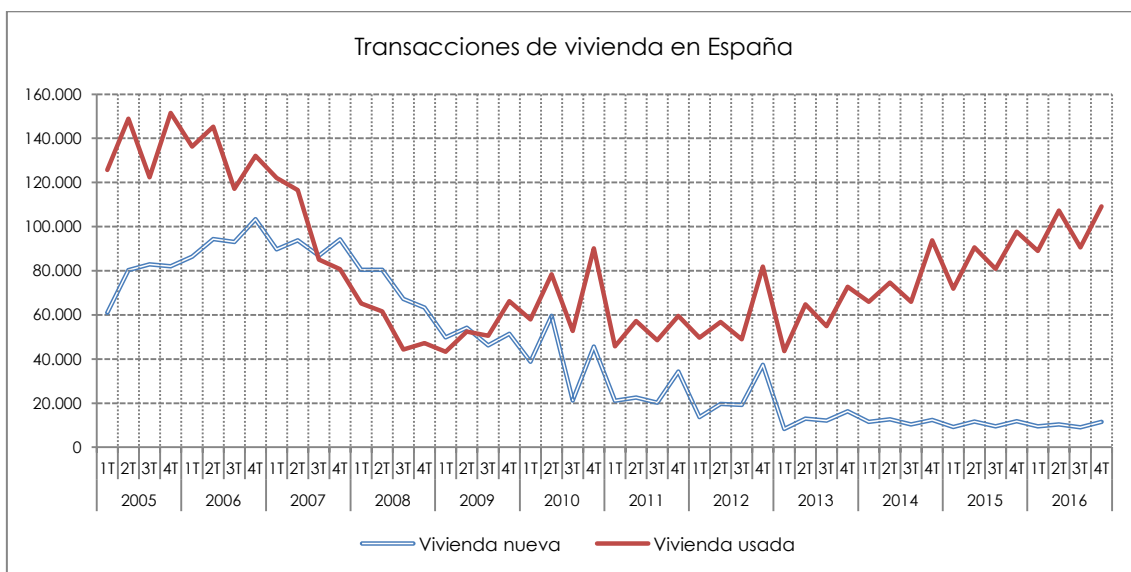


Las **transacciones inmobiliarias de viviendas nuevas** muestran que en el **cuarto trimestre de 2016** se han vendido en **España 11.586 viviendas**, lo que representa una **disminución del 1,5% con respecto al cuarto trimestre de 2015**, y un aumento del 27,8% frente al tercer trimestre de 2016. Del total de operaciones registradas, el **20,1%** corresponde a viviendas **unifamiliares** (2.328 operaciones) y el **79,9%** a viviendas en **bloque** (9.258 operaciones).

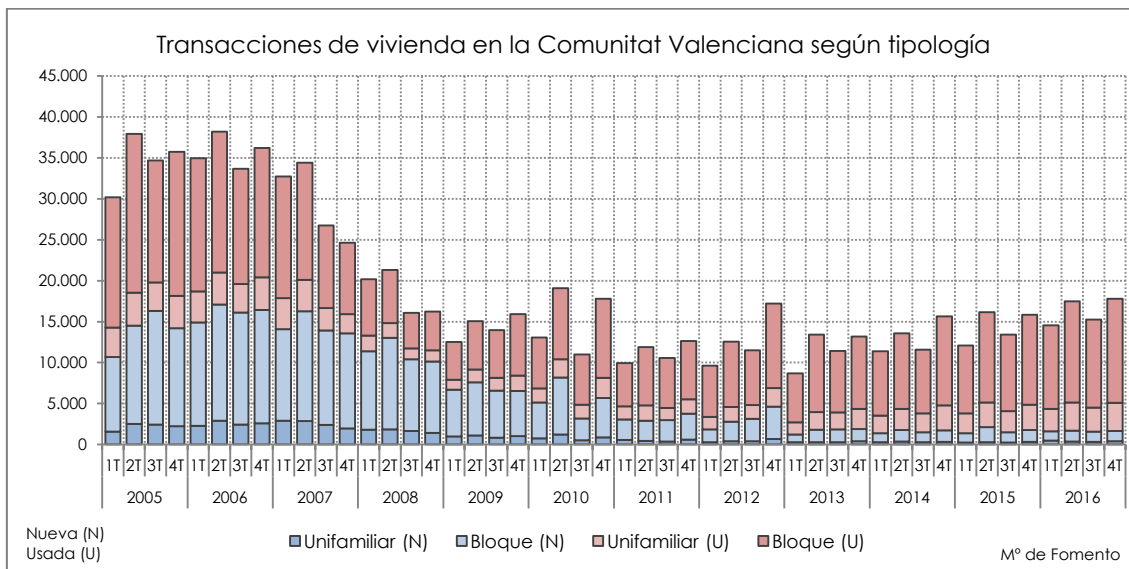
La **compra de vivienda usada** en **España** finaliza el año 2016 con un **incremento anual del 11,8%** con respecto al cuarto trimestre de 2015, aumentando en 11.539 operaciones y un **aumento trimestral del 20,5%** con respecto al trimestre anterior, lo que supone 18.595 operaciones más. **De las 109.227** transacciones de vivienda usada registradas en España en el cuarto trimestre de 2016, el **78,6%** corresponde a **vivienda en bloque** y el **21,4%** restante a **vivienda unifamiliar**.



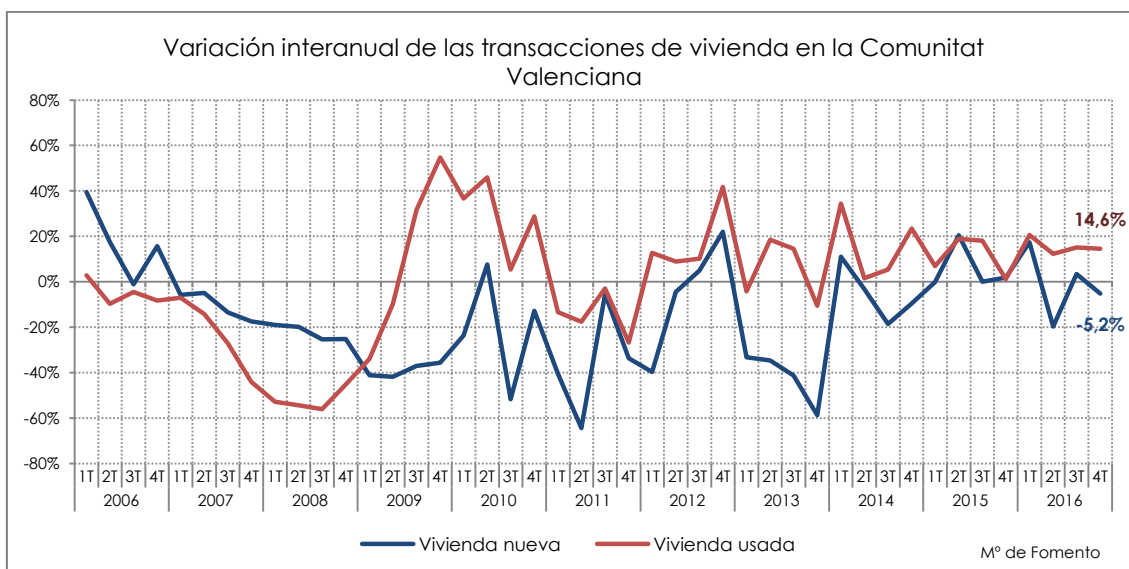
Ante la escasez de oferta de vivienda nueva (la actividad del comercio de vivienda nueva es 8,1 veces inferior a la registrada en 2007), la compra de pisos usados se ha disparado. Los valores de vivienda usada actuales, superan ya los registrados a finales de 2007.

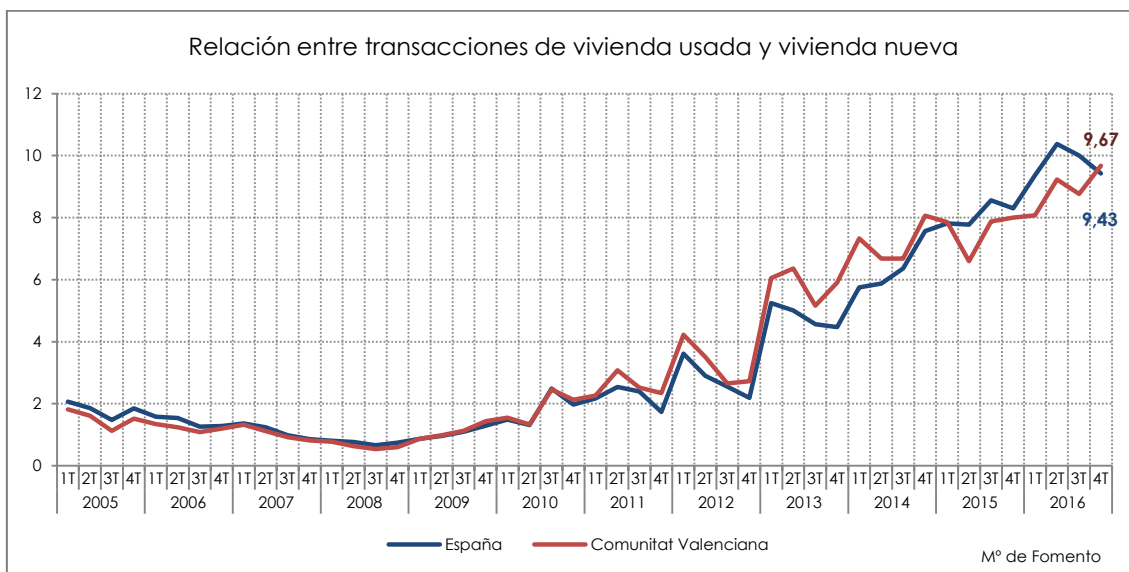


En el territorio autonómico, la **compra de vivienda nueva** experimenta un **descenso anual** del **5,2%** con respecto al cuarto trimestre de 2015, disminuyendo en 91 operaciones y un **aumento trimestral** del **6,7%** con respecto al trimestre anterior, 104 operaciones más. **De las 1.667** transacciones de vivienda nueva registradas en el cuarto trimestre de 2016, el **76,1%** **corresponde a vivienda en bloque** y el **23,9%** restante a **vivienda unifamiliar**.



Para el caso de la **compraventa de vivienda usada**, suma un total de **16.122 operaciones**. De éstas, **12.710** se agrupan como **vivienda en bloque (78,8%)** y **3.412** como **vivienda unifamiliar (21,2%)**. **En términos anuales**, las transacciones de vivienda usada **aumentan un 14,6%** con respecto al mismo trimestre del año anterior (2.049 transacciones más). **En términos trimestrales**, el indicador sufre un **incremento de un 17,7%** o lo que es lo mismo, aumenta en 2.420 operaciones.



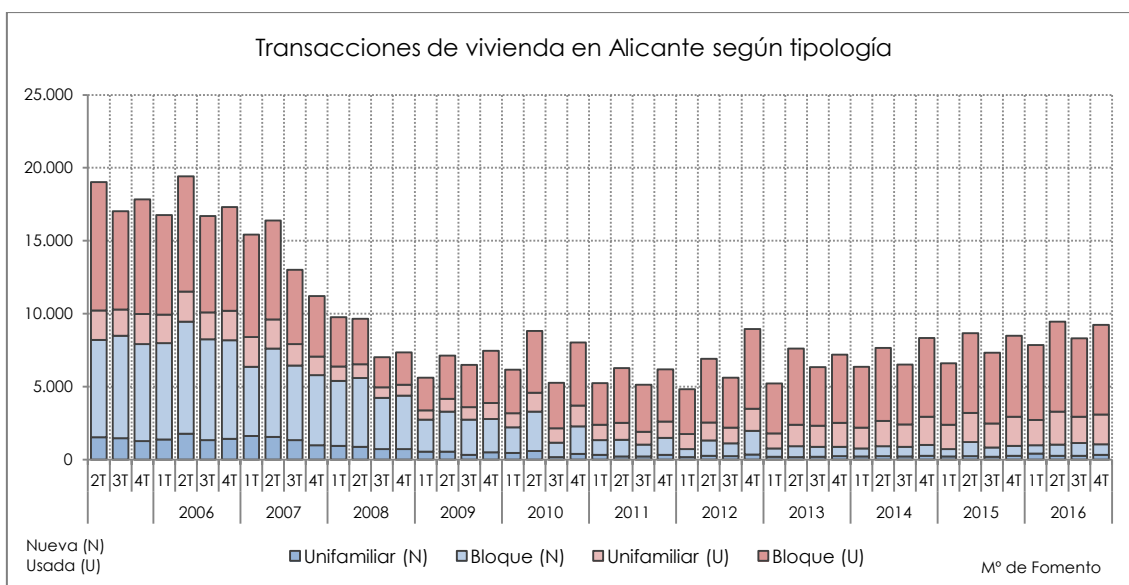


Según la serie analizada, solo en los periodos comprendidos entre finales de 2007 y principios de 2009, el número de transacciones de vivienda nueva era superior al de vivienda usada. A partir de este periodo, las operaciones de vivienda usada ganan protagonismo.

Los valores registrados en el cuarto trimestre de 2016 registran **9,43 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en el territorio nacional** y de **9,67** en la **Comunitat Valenciana**.

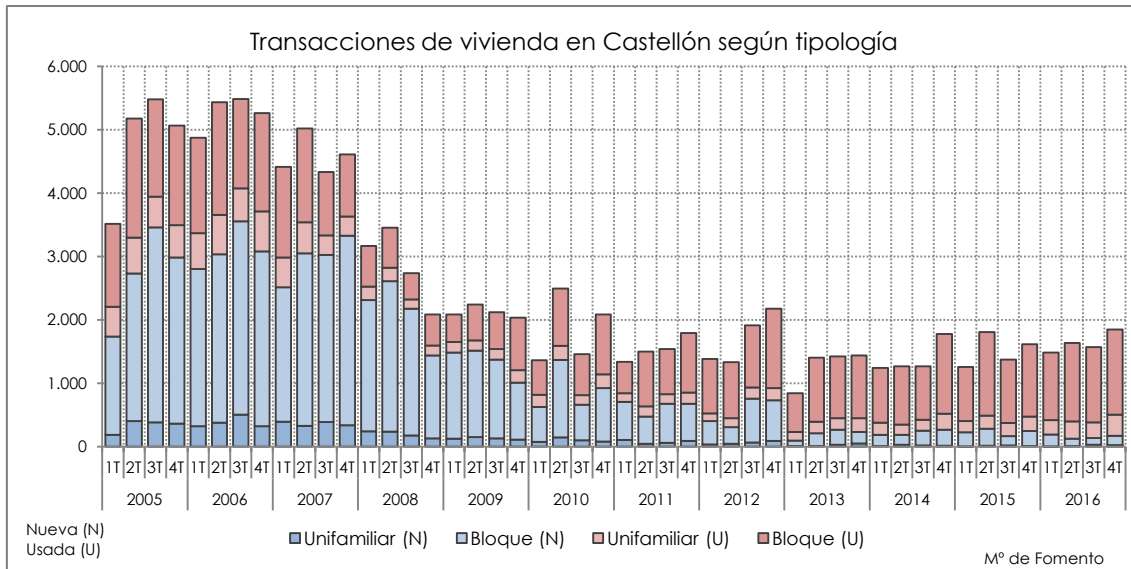
Provincias

Por provincias los resultados registrados en el cuarto trimestre de 2016 son los siguientes.



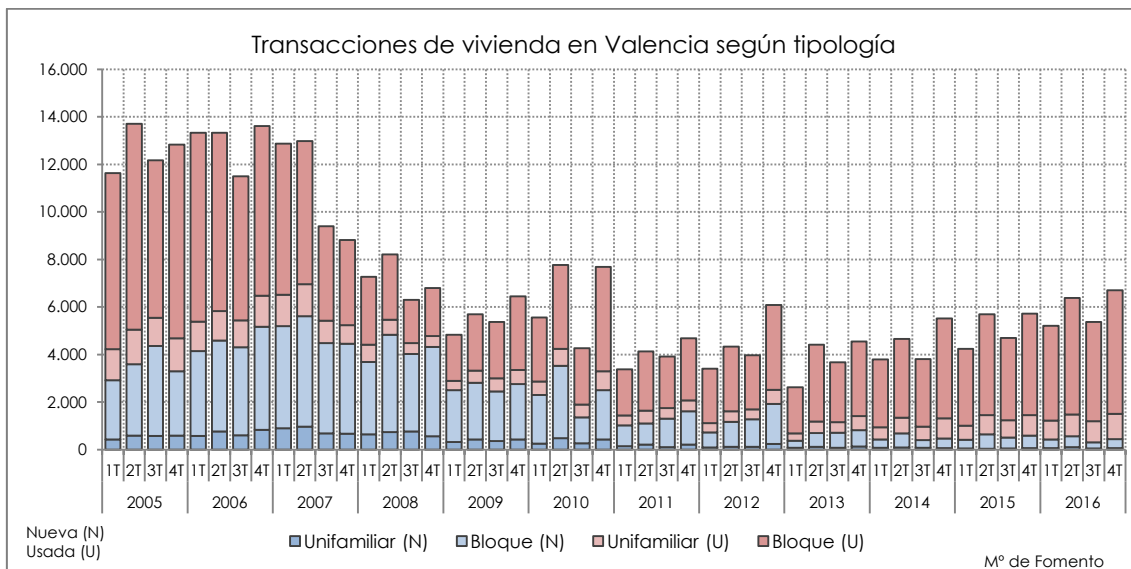
En la provincia de **Alicante**, se totalizan **1.059 compraventas de viviendas nuevas**, 131 más en relación al mismo periodo del año precedente. De éstas, un 29,7% son viviendas unifamiliares frente al 70,3% que representan las viviendas en bloque.

Por lo que a **viviendas usadas** se refiere (segunda mano), se alcanza la cifra de **8.176 transacciones**, y son 610 más que el mismo periodo del año 2015. De éstas, un 24,7% corresponden a viviendas unifamiliares, mientras que el restante a viviendas en bloque (75,3%).



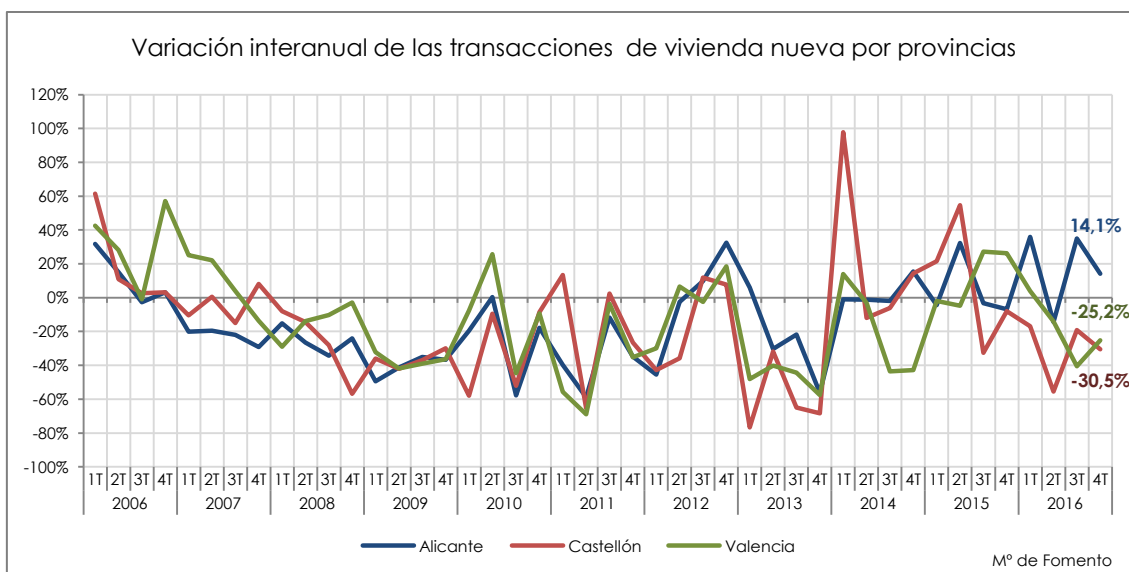
En la provincia de **Castellón**, se contabilizan **169 viviendas nuevas**, 74 menos en relación al mismo periodo del año precedente. Del total de viviendas nuevas, un 13% son viviendas unifamiliares y un 87% viviendas en bloque.

Las **viviendas usadas** presentan un total de **1.678 transacciones**, y son 306 más que el mismo periodo del año 2015. De éstas, un 19,8% son unifamiliares, mientras que las de bloque representan el 80,2% restante.

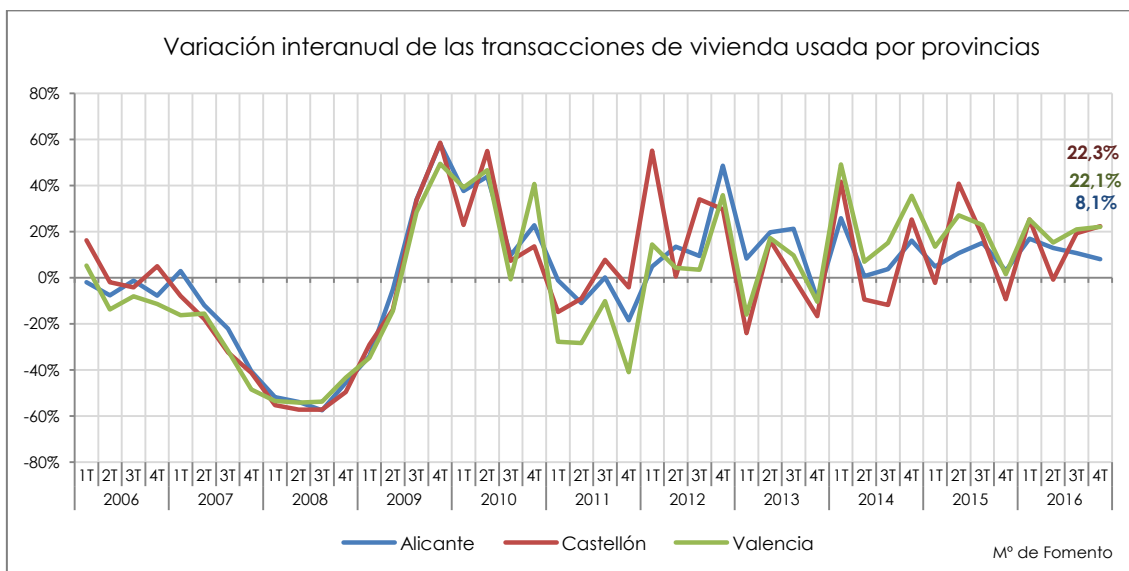


En la provincia de **Valencia**, se suma un total **439 viviendas nuevas vendidas**, (14,4% viviendas unifamiliares, 85,6% en bloque), 148 menos en relación al mismo periodo del año precedente.

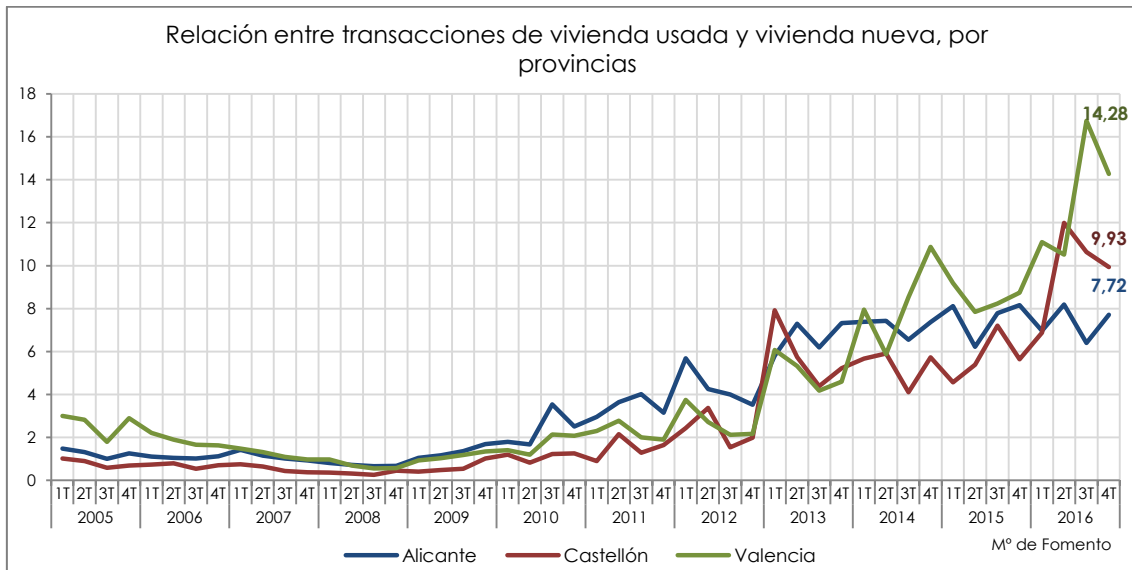
Referente a las **viviendas usadas**, se registran un total de **6.268 transacciones**, 1.133 más que el mismo periodo del año 2015. De éstas, un 16,9% pertenecen a unifamiliares, mientras que el 83,1% restante a viviendas en bloque.



Atendiendo al estado de la vivienda y tomando las tasas de variación interanuales (comparando el cuarto trimestre de 2016 frente al cuarto trimestre de 2015), **las transacciones de vivienda nueva** generan **incrementos anuales** en la provincia de **Alicante** (14,1%) y **descensos** en **Castellón** (-30,5%) y **Valencia** (-25,2%).



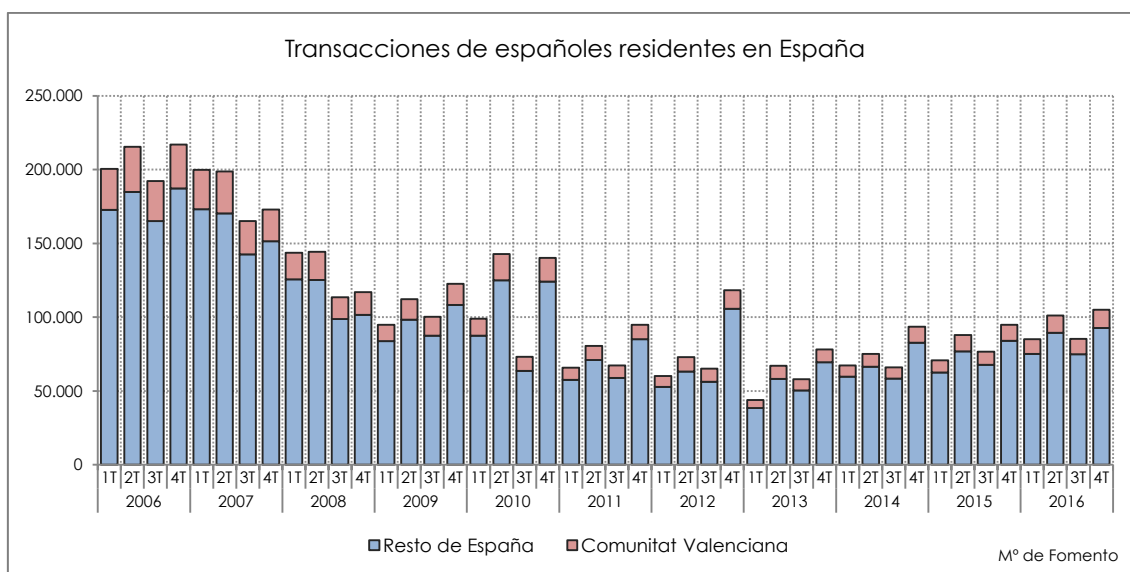
En cuanto a las transacciones de **vivienda usada**, se registran **variaciones anuales positivas en las tres provincias**. El incremento es superior en la ciudad de **Castellón** y **Valencia** con valores del **22,3%** y **22,1%** respectivamente. **Alicante** registra una variación del **8,1%**.



El valor registrado en la provincia de **Valencia es de 14,28 compraventas** de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva. En cambio en el resto de provincias los valores son inferiores, **Castellón alcanza las 9,93 compraventas** y **Alicante refleja un ratio de 7,72 viviendas.**

1.5 Transacciones de vivienda según residencia del adquirente

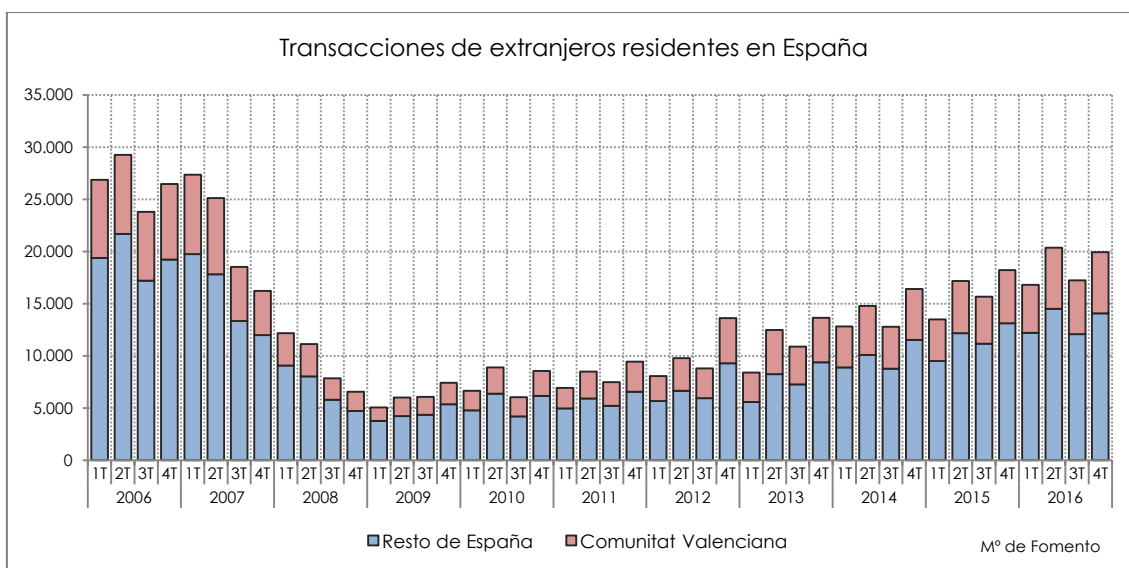
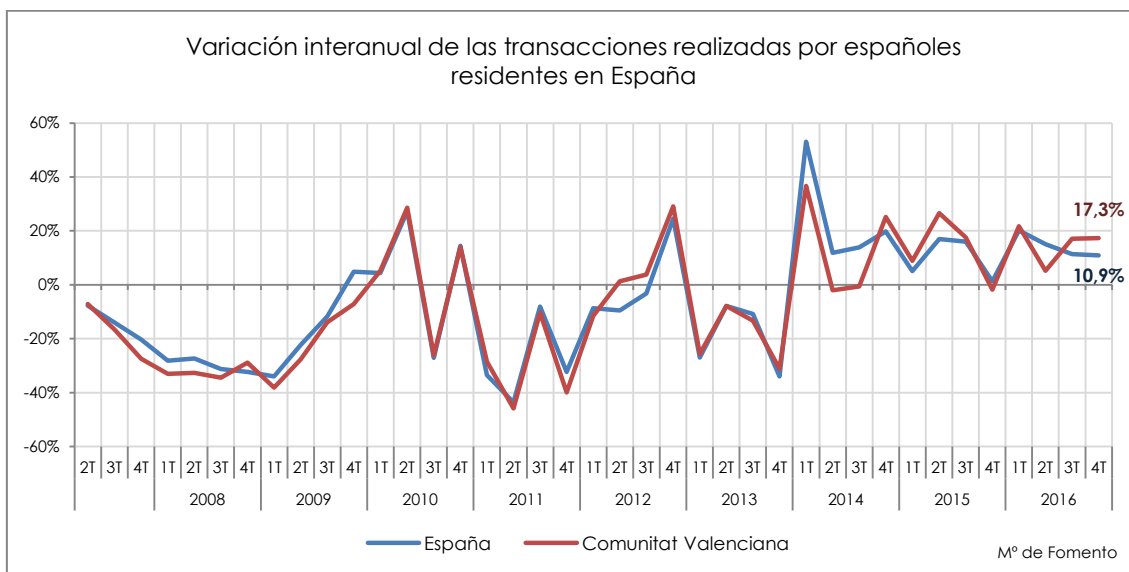
Desde el punto de vista de las transacciones, se establece la necesidad de diferenciar entre los tipos de adquirentes de viviendas en la Comunitat Valenciana, para observar la relevancia que tiene el turismo residencial en la Comunitat. Para ello cabe destacar que turismo residencial se define, según 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** asciende a un total de **105.085 operaciones en el cuarto trimestre de 2016**, provocando de esta manera, un **incremento anual del 10,9%**. En relación al trimestre anterior, el número de compraventas también se ha visto incrementado, concretamente en un 23,1%.

Las transacciones realizadas en la **Comunitat Valenciana** engloban un **11,9% del total nacional**, lo que se cifra en **12.506 unidades**. La **variación anual** resultante de la comparación entre el cuarto trimestre de 2015 y cuarto trimestre de 2016 es de un **17,3%**. En referencia al trimestre anterior, las transacciones ascienden un 20%.

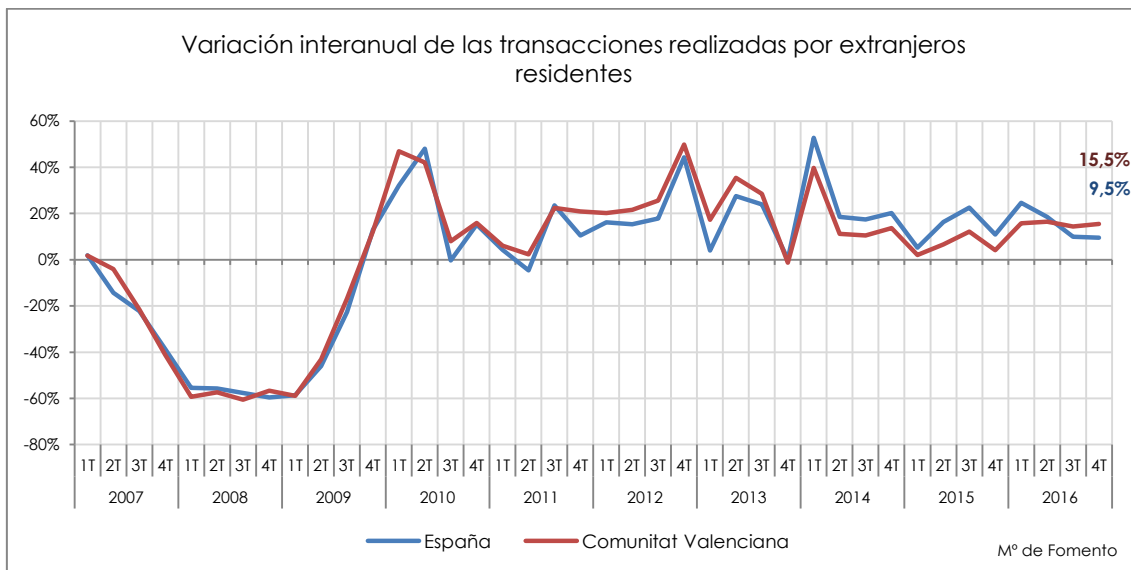
Cabe mencionar que en el total contabilizado en España en el periodo de referencia, existen 625 viviendas en las que no consta la residencia del comprador, y 115 en la Comunitat Valenciana.



La **compra de viviendas** por parte de ciudadanos **extranjeros residente en España**, se mantiene al alza. En el cuarto trimestre del año, los foráneos han comprado **19.922 viviendas**, generando un **crecimiento anual de un 9,5%**. En relación al trimestre precedente se perciben también incrementos del 15,7%.

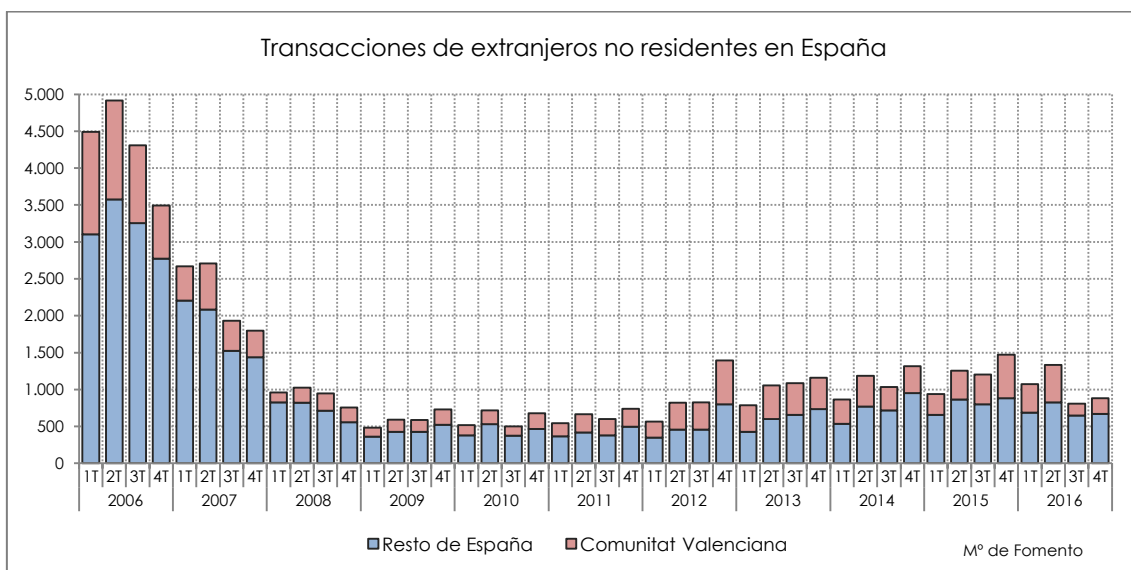
Las **transacciones** de vivienda realizadas en la **Comunitat Valenciana por extranjeros residentes aumentan un 15,5%** con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior hasta totalizar el importe de **5.856 transacciones**. El **29%** de las transacciones totales registradas en España, se han llevado a cabo en la **Comunitat Valenciana**. La tasa trimestral registrada es de un 13,4%.

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 295,6%** para el **caso nacional** y un **359,1%** para el **caso autonómico**.

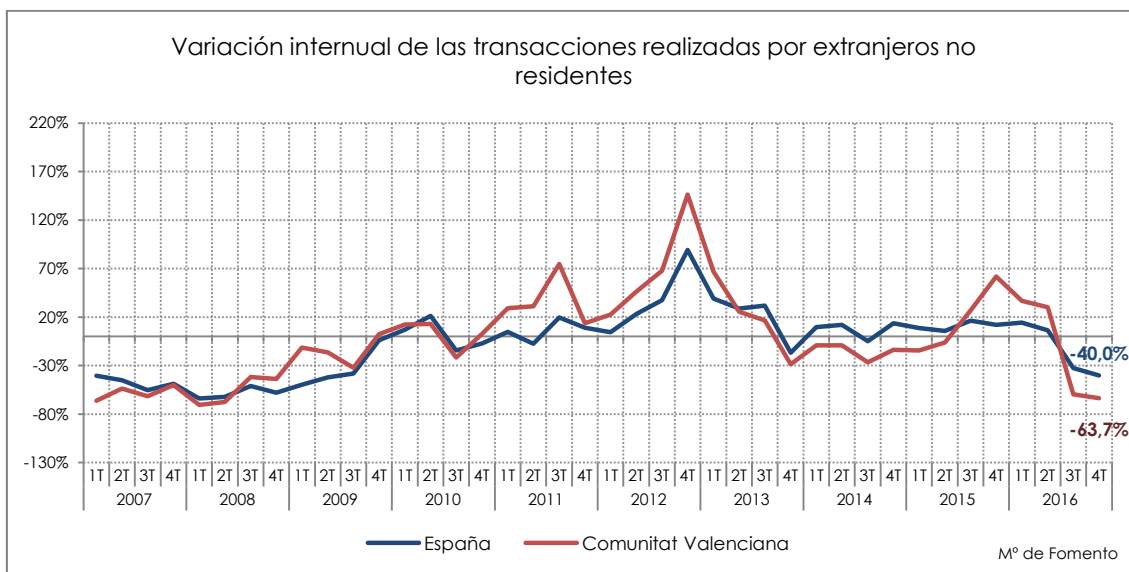


En el **cuarto trimestre del año** la compra de vivienda por parte de los extranjeros no residentes se sitúa en un total de **884 inmuebles** para el **caso nacional** y **215** para el **caso autonómico**.

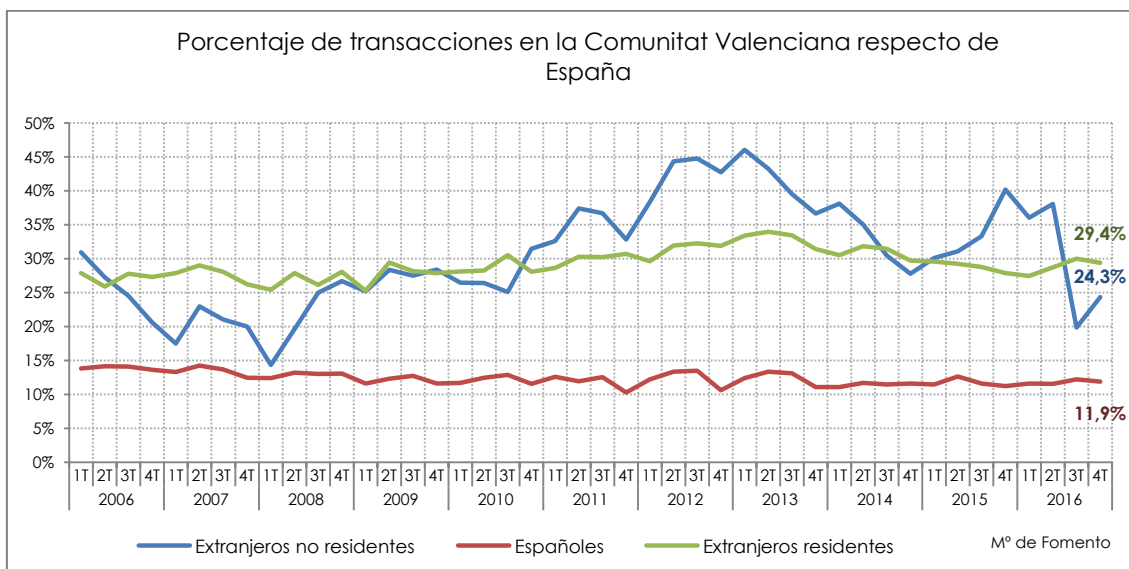
En el acumulado de los últimos **cuatro trimestres** (cuarto trimestre de 2015 sobre cuarto trimestre de 2016), tanto **España** como la **Comunitat Valenciana** registran un comportamiento negativo, sufriendo bruscos descensos, de un **-40%** y **-63,7% respectivamente**.



Sin embargo, con respecto al trimestre anterior el comportamiento es positivo, siendo de un 9,1% superior en España y un 33,5% 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.



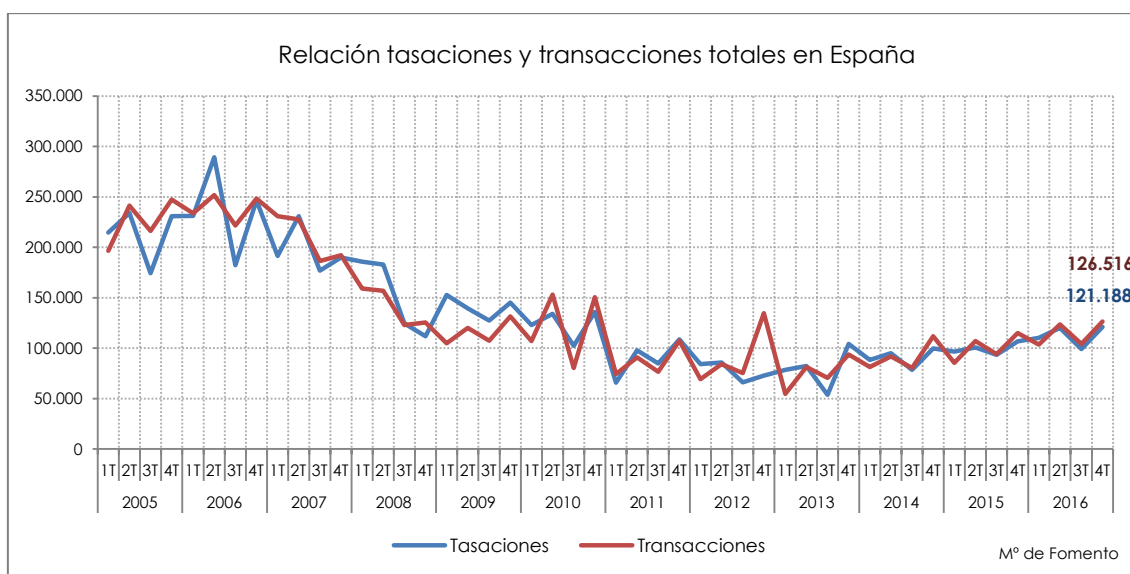
El porcentaje indica que en el cuarto trimestre de 2016, del total de transacciones llevadas a cabo en España por extranjeros no residentes, el 24,3% se han realizado en la Comunitat Valenciana. Del total de realizadas por extranjeros residentes, en la Comunitat se tramitan un 29,4% y de las realizadas por españoles residentes, un 11,9%.

1.6 Transacciones vs Tasaciones

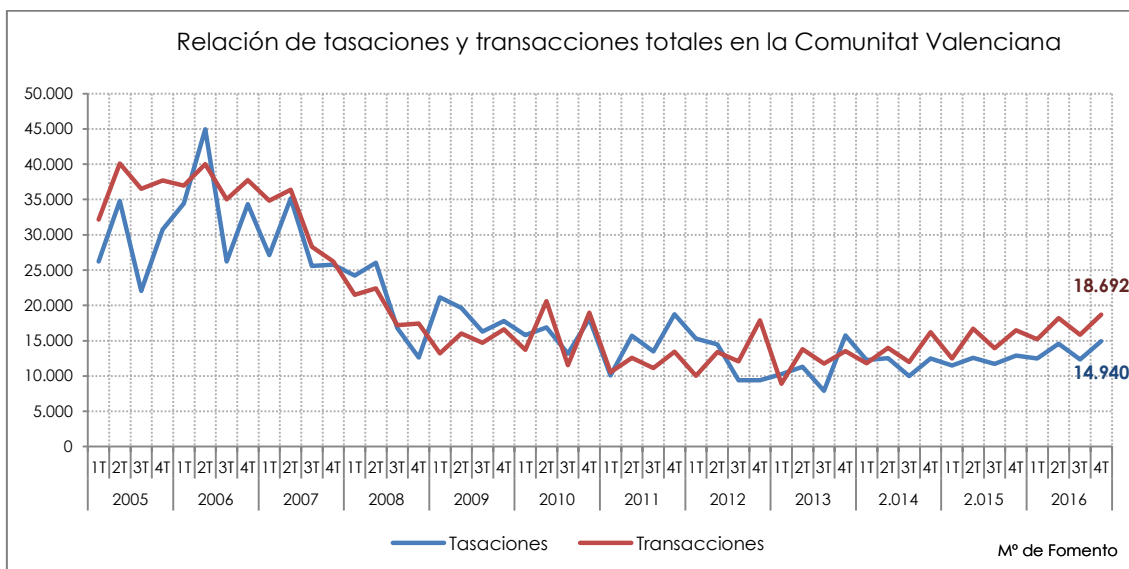
España y Comunitat Valenciana

En este apartado 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.

Como puede apreciarse en los siguientes gráficos, la tendencia general apunta claramente a una recuperación de la actividad inmobiliaria.

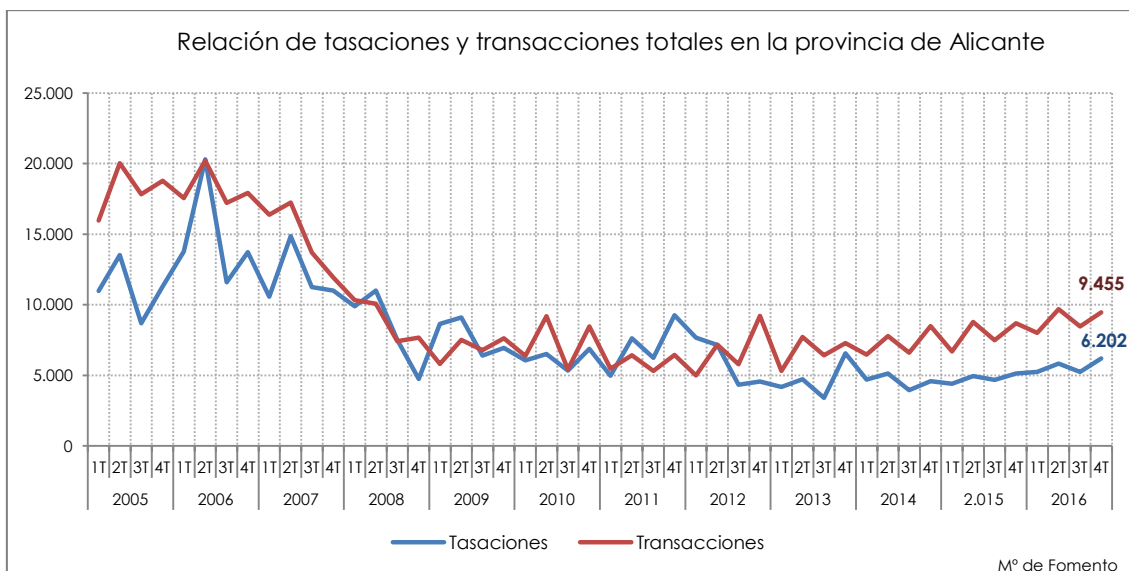


En el **cuarto trimestre de 2016**, el número de tasaciones de vivienda registradas asciende a **121.188** y el número de transacciones a **126.516 a nivel nacional**. Las **tasaciones aumentan un 13,6% anualmente** y un **22,3% trimestralmente**. Las **transacciones** presentan una **tasa interanual del 10%** y una **tasa intertrimestral del 21,5%**.



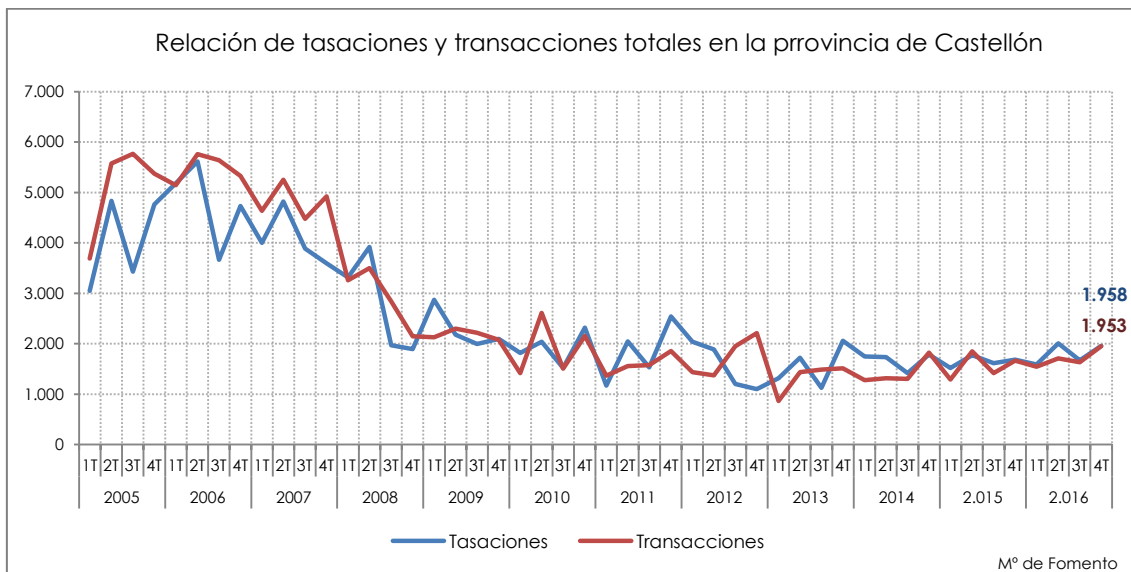
La **Comunitat Valenciana** anota un total de **18.692 transacciones en el cuarto trimestre de 2016**, un **13,4% más interanual**. Por su parte, el número de **tasaciones** alcanzadas es de **14.940 operaciones**, un 15,8% superior en relación al mismo trimestre del 2015. Con respecto al trimestre anterior, las tasaciones aumentan un 20,8% y las transacciones un 18%.

Provincias

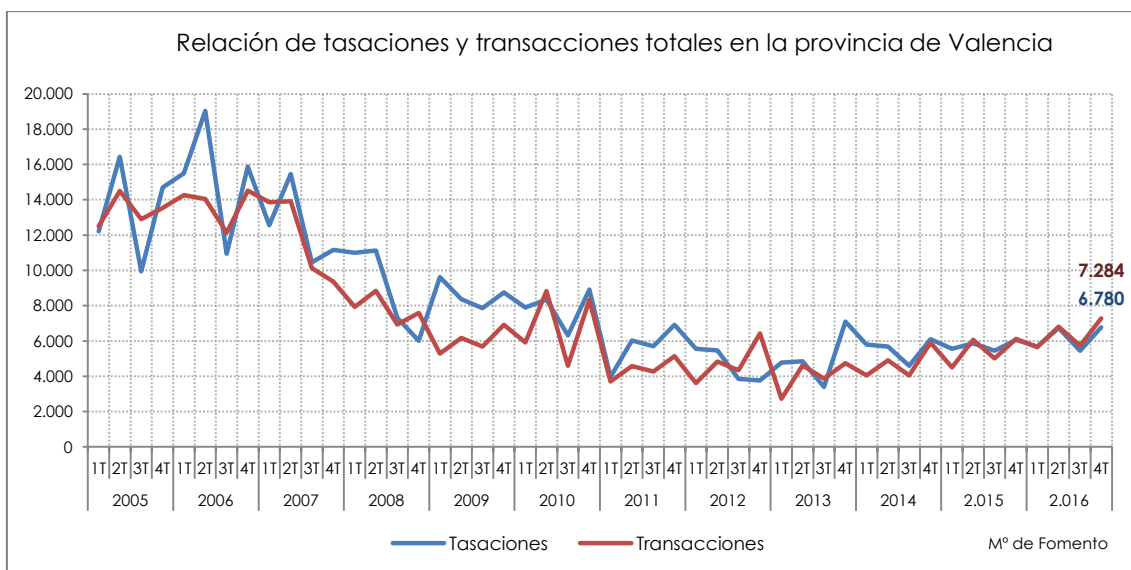


En la provincia de **Alicante** los datos de las **tasaciones** registradas revelan aumentos significativos tanto anuales como trimestrales (20,6% y 18,2% respectivamente) alcanzando la cifra en el **cuarto trimestre de 2016** de **6.202**.

El número de **transacciones** asciende a **9.455 operaciones**, lo que genera una **variación anual** del **8,9%** y una variación trimestral del 11,7%.

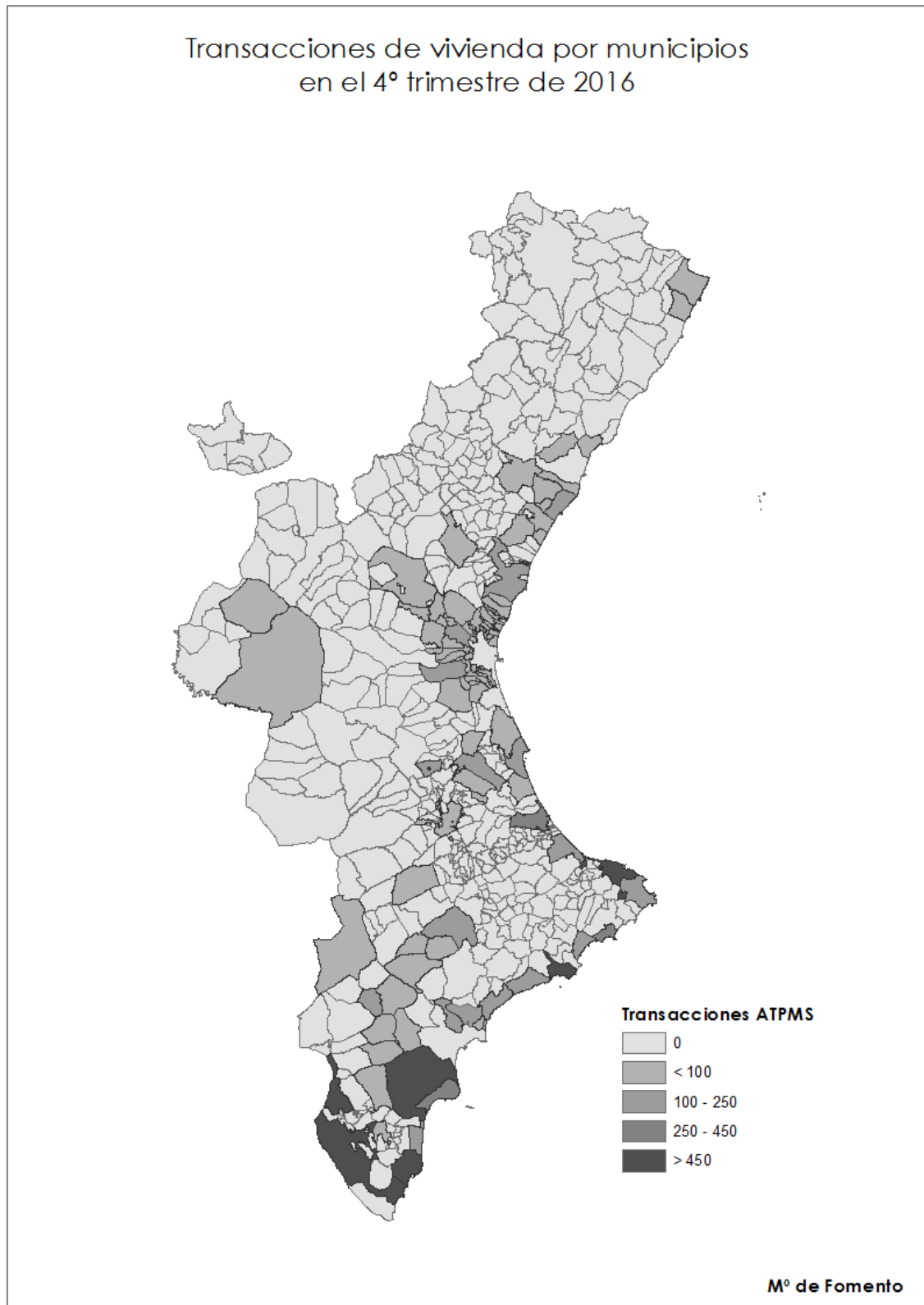


Castellón que es la provincia de las tres de la Comunitat Valenciana que menos valores registra, se sitúa con **1.958 tasaciones** y **1.953 transacciones** en el periodo de referencia. **En relación al cuarto trimestre de 2015**, las tasaciones **aumentan un 16,3%** y las transacciones **aumentan un 7,2%**. Con respecto al periodo anterior, las variaciones alcanzadas son de un 17% y un 19,5%.



Por último, la provincia de **Valencia** los valores registrados son de **7.284 transacciones** y **6.780 tasaciones**. Las variaciones anuales son en ambos indicadores positivas, siendo de un 11,7% para el caso de las tasaciones y un 18,9% para las transacciones. En referencia al periodo anterior, las tasaciones incrementan en un 24,5% y las transacciones en un 26,8%.

1.7 Transacciones de vivienda por áreas ATPMS



1.8 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- En el cuarto trimestre de 2016, el número de transacciones escrituradas en España alcanza la cifra de 126.516, variando en comparación con el mismo trimestre de 2015 un 10%. En la Comunitat Valenciana el indicador registra 18.692 transacciones, un 14,8% del total nacional, incrementándose un 13,4% interanual.
- Según la tipología de la vivienda, en España se contabilizan 11.586 compraventas de vivienda nueva frente a las 109.227 de vivienda de segunda mano. En términos de variación anual España registra descensos del -1,5% en viviendas nuevas y aumentos del 11,8% en viviendas de segunda mano.
- En la Comunitat Valenciana, se alcanzan un total de 1.667 viviendas nuevas y 16.122 viviendas usadas. En relación al mismo periodo del año precedente, ambos tipos de vivienda experimentan aumentos, 6,7% las viviendas nuevas y 17,7% las usadas.
- En el cuarto trimestre de 2016, se contabilizan un total de 9,43 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en España. Mientras que en la Comunitat Valenciana el ratio fue de 9,67.
- Distinguiendo entre la residencia del adquirente, en España se anotan 105.085 transacciones de españoles residentes, con una variación interanual del 10,9%. Por otro lado, los extranjeros residentes suman 19.922 compraventas, un 9,5% 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 884, un 40% inferior interanual.
- En cuanto a la Comunitat, se registran 12.506 compraventas de vivienda de españoles residentes, un 17,3% superior en términos de variación anual. Por otro lado, 5.856 transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana son extranjeros residentes en España, experimentando un incremento anual del 15,5%. Por su parte, las compraventas de extranjeros no residentes en España anotan 215 operaciones, lo que representa un descenso anual del 63,7%.
- Por último, el número de tasaciones en el territorio nacional alcanzan las 121.188 con una variación anual del 13,6%. Por su parte, la Comunitat anota un total de 14.940, un 15,8% más en comparación con el mismo periodo de 2015.

PROVINCIAS

- En el cuarto trimestre de 2016, el número de transacciones libres escrituradas en la provincia de Alicante alcanzan las 9.235 compraventas, un 8,7% superior que el mismo periodo del año precedente, la provincia de Castellón anota 1.847 compraventas, registrando una variación interanual del 14,4%. Por su parte, la provincia de Valencia apunta un total de 6.707, un 17,2% superior en comparación con el mismo periodo de 2015.
- Según tipología de la vivienda, en la provincia de Alicante se anotan 1.059 compraventas de vivienda nueva (14,1% interanual) y 8.176 viviendas de segunda mano (8,1% interanual). En la provincia de Castellón se alcanzan las 169 transacciones de vivienda nueva (-30,5%), frente a las 1.678 viviendas de segunda mano (22,3%). Por su

parte la provincia de Valencia anota un total de 439 viviendas nuevas (-25,2%) en comparación con las 6.268 de vivienda de segunda mano (22,1%).

- En general, en el cuarto trimestre de 2016, se registran un total de 14,28 compraventas de vivienda usada por cada compraventa de vivienda nueva en la provincia de Valencia, 9,93 en Castellón y 7,72 en Alicante.
- El número de tasaciones de vivienda alcanzan las 6.202 en Alicante, 1.958 en Castellón y 6.780 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).