

INDICADORES OVV

informe nº2  
noviembre 2006

MERCADO RESIDENCIAL

# INFORME TRANSACCIONES DE VIVIENDA

 **AIDICO**  
INSTITUTO TECNOLÓGICO  
DE LA CONSTRUCCIÓN

 **pla d'accés  
a l'habitatge**  
de la Comunitat  
Valenciana  
**2004-2007**

 **GENERALITAT  
VALENCIANA**  
CONSELLERIA DE TERRITORI  
I HABITATGE  
DIRECCIÓ GENERAL D' HABITATGE  
I PROJECTES URBANS

**OVV**  
OBSERVATORIO  
VALENCIANO  
DE LA VIVIENDA

### **1.- OBJETIVOS DEL INFORME**

- Conocer la evolución del mercado residencial en su perspectiva de compra-venta.
- Analizar la tipología del comprador.
- Analizar la incidencia y relevancia de las transacciones de vivienda.

Fuentes:

*Ministerio de Vivienda (Estadística de Transacciones Inmobiliarias).*

### **2.- DATOS BÁSICOS**

- Durante el segundo trimestre de 2006, en la Comunitat Valenciana se llevaron a cabo un total de 38.986 transacciones inmobiliarias (viviendas).
- Con respecto al conjunto de España, en la Comunitat Valenciana el crecimiento en el número de transacciones inmobiliarias ha sido de 1,6 puntos porcentuales superior.
- La importancia de las transacciones en la CV en relación con España se ha mantenido estable a lo largo de 2005 y 2006, situándose en el periodo de referencia en el 16,07%. Por provincias, es Alicante, con el 51,22%, la provincia con mayor actividad inmobiliaria vinculada a la vivienda, seguida de Valencia (34,69%), y Castellón con el 14,09%.
- De todas las transacciones inmobiliarias participadas por extranjeros, las realizadas en la Comunitat Valenciana representan un 26,45% del total de España.
- En la CV, del total de transacciones de extranjeros no residentes, el 94,6% se realiza en la provincia de Alicante, cuya participación en el conjunto de España se eleva al 25,87%.

### **3.- COMPARATIVA COMUNITAT VALENCIANA/ESPAÑA**

#### **Transacciones de vivienda:**

Durante el segundo trimestre de 2006, en la Comunitat Valenciana se llevaron a cabo un total de 38.986 transacciones inmobiliarias (viviendas). Dicho número es ligeramente superior al de la media trimestral del año 2005 (36.616), con lo que se percibe una estabilidad en el número de transacciones en la Comunitat Valenciana.

**Tabla 1: Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas**

|                      | <b>Año 2005</b>   |           |           |           |              | <b>Año 2006</b>  |           |
|----------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|--------------|------------------|-----------|
|                      | <b>Trimestres</b> |           |           |           |              | <b>Trimestre</b> |           |
|                      | <b>1º</b>         | <b>2º</b> | <b>3º</b> | <b>4º</b> | <b>total</b> | <b>1º</b>        | <b>2º</b> |
| España               | 196.438           | 241.398   | 216.333   | 247.405   | 901.574      | 233.669          | 242.639   |
| Comunitat Valenciana | 32.163            | 40.117    | 36.497    | 37.689    | 146.466      | 36.961           | 38.986    |
| Alicante             | 15.973            | 20.037    | 17.818    | 18.774    | 72.602       | 17.552           | 19.969    |
| Castellón            | 3.693             | 5.574     | 5.769     | 5.370     | 20.406       | 5.144            | 5.492     |
| Valencia             | 12.497            | 14.506    | 12.910    | 13.545    | 53.458       | 14.265           | 13.525    |

Fuente: MVIV

Este hecho se confirma en los niveles de la evolución trimestral de esta variable, reflejando un ligero aumento con relación al primer trimestre de 2006 (5,48%).

**Tabla 2: Evolución trimestral; % participación CV/Esp. y Prov./CV**

|                      | Año 2005   |        |       | Año 2006  |       | 2006; 2º trim. |
|----------------------|------------|--------|-------|-----------|-------|----------------|
|                      | Trimestres |        |       | Trimestre |       | % CV/Esp;      |
|                      | 2º         | 3º     | 4º    | 1º        | 2º    | %Provin/CV     |
| España               | 22,89      | -10,38 | 14,36 | -5,55     | 3,84  | -              |
| Comunitat Valenciana | 24,73      | -9,02  | 3,27  | -1,93     | 5,48  | 16,07%         |
| Alicante             | 25,44      | -11,07 | 5,37  | -6,51     | 13,77 | 51,22%         |
| Castellón            | 50,93      | 3,50   | -6,92 | -4,21     | 6,77  | 14,09%         |
| Valencia             | 16,08      | -11,00 | 4,92  | 5,32      | -5,19 | 34,69%         |

Fuente: MVIV

La evolución trimestral describe un crecimiento en el número de transacciones inmobiliarias en la Comunitat Valenciana (5,48%), Alicante (13,77%), en Castellón (6,77%), y en el conjunto de España (3,84%). Por el contrario, en la provincia de Valencia, se observa una tasa de crecimiento negativa en el segundo trimestre de 2006 (-5,19%).

Si se comparan los datos del segundo trimestre de 2006, con la media de los anteriores cinco trimestres, en la Comunitat Valenciana se han transmitido un 6,27% más, al igual que en el conjunto de España (6,87%). Por provincias, Alicante, la actividad inmobiliaria en el segundo trimestre de 2006 ha sido superior en un 10,75%, Castellón un 7,48%, y Valencia se ha mantenido (-0,14%).

Por lo que se refiere a la participación de las transacciones de vivienda en la Comunitat Valenciana con relación al conjunto de España, ésta se eleva al 16,07%. La importancia de las transacciones en la CV en relación con España se ha mantenido estable a lo largo de los periodos analizados (16,37% primer trimestre de 2005; 15,82% segundo trimestre 2006).

Por provincias, Alicante es donde mayor actividad de compra-venta ha tenido lugar (51,02% del total de la CV), seguida de Valencia con el 34,69%, y Castellón en un 14,09%. La distribución de las transacciones de vivienda en las provincias valencianas con relación al total autonómico se traduce en una reducción de dos puntos porcentuales en Alicante a lo largo del periodo analizado, a favor de la provincia de Castellón, y el mantenimiento de los porcentajes en la provincia de Valencia.

**Tabla 3: Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas. % vivienda nueva**

| % transacciones viv. nueva | 2004  |       |       |       | 2005  |       |       |       | 2006  |       |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                            | 1º    | 2º    | 3º    | 4º    | 1º    | 2º    | 3º    | 4º    | 1º    | 2º    |
| Comunitat Valenciana       | 34,9% | 36,1% | 40,0% | 35,8% | 36,2% | 39,6% | 48,0% | 40,4% | 43,8% | 45,4% |
| Alicante                   | 39,4% | 37,7% | 44,3% | 40,7% | 40,9% | 44,8% | 51,2% | 45,5% | 48,9% | 49,4% |
| Castellón                  | 46,4% | 55,4% | 53,4% | 50,2% | 49,0% | 53,6% | 63,5% | 59,8% | 57,4% | 56,4% |
| Valencia                   | 26,4% | 28,1% | 28,4% | 26,0% | 26,4% | 26,9% | 36,6% | 25,8% | 32,5% | 35,0% |
| España                     | 34,3% | 34,4% | 36,0% | 34,6% | 34,0% | 36,5% | 41,9% | 36,8% | 40,2% | 40,5% |

Fuente: MVIV

En aquello referente a la diferencia entre viviendas nuevas o usadas (tabla 3), en la Comunitat Valenciana, las viviendas nuevas han incrementado su participación en el total de transacciones en los dos últimos años.

En la Comunitat Valenciana han sido 7.470 las transacciones inmobiliarias realizadas por extranjeros residentes en España. Además, 1.327 fueron las viviendas adquiridas por extranjeros no residentes.

**Tabla 4: Número total de transacciones inmobiliarias según tipología del comprador.**

|                      | Residentes en España |             |         | No residentes en España | Otros | Total  | % Extranjeros |
|----------------------|----------------------|-------------|---------|-------------------------|-------|--------|---------------|
|                      | Españoles            | Extranjeros | Total   |                         |       |        |               |
| España               | 207.412              | 28.404      | 235.816 | 4.855                   | 1968  | 242639 | 13,71%        |
| Comunitat Valenciana | 29.641               | 7.470       | 37.111  | 1.327                   | 548   | 38.986 | 22,56%        |
| Alicante             | 13.476               | 4.993       | 18.469  | 1.256                   | 244   | 19.969 | 31,29%        |
| Castellón            | 4.499                | 770         | 5.269   | 30                      | 193   | 5.492  | 14,57%        |
| Valencia             | 11.666               | 1.707       | 13.373  | 41                      | 111   | 13.525 | 12,92%        |

Fuente: MVIV

En comparación con España, y entre las provincias valencianas, es Alicante el territorio donde la participación de los extranjeros (residentes y no residentes) es mayor en términos relativos (31,29%), seguido por la Comunitat Valenciana, con un 22,56% de la viviendas adquiridas por extranjeros. Por último cabe mencionar los valores tanto de Valencia y Castellón (12,92%, y 14,57%), como de España, donde el porcentaje de extranjeros que adquirieron una vivienda fue del 13,71%.

Es destacable conocer el grado de "especialización" de la Comunitat Valenciana en la presencia de extranjeros en la variable analizada, en relación con el conjunto de España. De todas las transacciones inmobiliarias participadas por extranjeros, las realizadas en la Comunitat Valenciana representan un 26,45% del total de España (idéntico porcentaje se obtiene si comparamos el nº de transacciones realizadas por extranjeros residentes en CV con el de España; y muy similar si consideramos la comparación por transacciones realizadas en CV por extranjeros no residentes en relación al total de España, es decir, 27,33%).

No obstante cabe matizar que por lo que respecta a los extranjeros no residentes, y su participación en la adquisición de viviendas, en la Comunitat Valenciana se da una "especialización" subterritorial extremadamente marcada. En la CV, del total de transacciones de extranjeros no residentes, el 94,65% se realiza en la provincia de Alicante, cuya participación en el conjunto de España se eleva al 25,87%.

#### **4.- ANÁLISIS DATOS**

Con el objetivo de conocer con mayor detalle la actividad inmobiliaria, es conveniente analizar el comportamiento de la variable considerada anteriormente desagregada a escala municipal. Con esta desagregación municipal se posibilita conocer la actividad general inmobiliaria con mayor detalle territorial. Según datos del 2º trimestre de 2006, los 25 municipios con mayor actividad en el número de transacciones inmobiliarias de vivienda representaban el 52% del total en la Comunitat Valenciana.

Tabla 5: Número de transacciones inmobiliarias de viviendas por municipios

|                         | % sobre total CV | Total | Residentes |             | No Residentes |     | Otros | % extranj. Residentes | % extranj. No Residentes | % total extranjeros |
|-------------------------|------------------|-------|------------|-------------|---------------|-----|-------|-----------------------|--------------------------|---------------------|
|                         |                  |       | Españoles  | Extranjeros | Extranjeros   |     |       |                       |                          |                     |
| Trimestre 2 Año 2006    |                  |       |            |             |               |     |       |                       |                          |                     |
| Valencia                | 7,75%            | 3.023 | 2.548      | 458         | 6             | 11  | 6,1%  | 0,5%                  | 5,3%                     |                     |
| Alicante/Alacant        | 6,00%            | 2.339 | 1.913      | 402         | 22            | 2   | 5,4%  | 1,7%                  | 4,8%                     |                     |
| Torreveija              | 5,02%            | 1.956 | 1.114      | 557         | 260           | 25  | 7,5%  | 19,6%                 | 9,3%                     |                     |
| Orihuela                | 3,92%            | 1.529 | 435        | 629         | 441           | 24  | 8,4%  | 33,2%                 | 12,2%                    |                     |
| Elche/Elx               | 3,31%            | 1.290 | 1.071      | 210         | 4             | 5   | 2,8%  | 0,3%                  | 2,4%                     |                     |
| Dénia                   | 2,75%            | 1.073 | 904        | 145         | 2             | 22  | 1,9%  | 0,2%                  | 1,7%                     |                     |
| Castelló de la Plana    | 2,38%            | 927   | 725        | 176         | 1             | 25  | 2,4%  | 0,1%                  | 2,0%                     |                     |
| Benidorm                | 2,31%            | 901   | 811        | 80          | 5             | 5   | 1,1%  | 0,4%                  | 1,0%                     |                     |
| Santa Pola              | 1,77%            | 690   | 458        | 212         | 18            | 2   | 2,8%  | 1,4%                  | 2,6%                     |                     |
| San Vicente del Raspeig | 1,53%            | 595   | 542        | 41          | 12            | 0   | 0,5%  | 0,9%                  | 0,6%                     |                     |
| Adsubia                 | 1,42%            | 555   | 372        | 155         | 2             | 26  | 2,1%  | 0,2%                  | 1,8%                     |                     |
| Villajoyosa             | 1,40%            | 544   | 472        | 65          | 6             | 1   | 0,9%  | 0,5%                  | 0,8%                     |                     |
| Orpesa del Mar/Orpesa   | 1,38%            | 537   | 363        | 38          | 14            | 122 | 0,5%  | 1,1%                  | 0,6%                     |                     |
| Alcoy/Alcoi             | 1,37%            | 534   | 491        | 43          | 0             | 0   | 0,6%  | 0,0%                  | 0,5%                     |                     |
| Guardamar del Segura    | 1,24%            | 482   | 309        | 117         | 52            | 4   | 1,6%  | 3,9%                  | 1,9%                     |                     |
| Paterna                 | 1,17%            | 458   | 420        | 37          | 0             | 1   | 0,5%  | 0,0%                  | 0,4%                     |                     |
| Aín                     | 1,08%            | 422   | 380        | 41          | 0             | 1   | 0,5%  | 0,0%                  | 0,5%                     |                     |
| Almoradí                | 1,00%            | 390   | 147        | 216         | 21            | 6   | 2,9%  | 1,6%                  | 2,7%                     |                     |
| Sagunto/Sagunt          | 1,00%            | 390   | 319        | 61          | 1             | 9   | 0,8%  | 0,1%                  | 0,7%                     |                     |
| Calpe/Calp              | 0,99%            | 387   | 248        | 73          | 51            | 15  | 1,0%  | 3,8%                  | 1,4%                     |                     |
| Elda                    | 0,97%            | 378   | 322        | 53          | 1             | 2   | 0,7%  | 0,1%                  | 0,6%                     |                     |
| Vinaròs                 | 0,94%            | 368   | 322        | 44          | 0             | 2   | 0,6%  | 0,0%                  | 0,5%                     |                     |
| Rojales                 | 0,91%            | 353   | 51         | 239         | 45            | 18  | 3,2%  | 3,4%                  | 3,2%                     |                     |

Fuente: MIV

Las capitales de provincias valencianas junto con Torreveija, Orihuela y Elx son los municipios donde la actividad inmobiliaria (vivienda) es mayor (El municipio con mayor actividad ha sido Valencia, con un 7,75% de todas las transacciones, seguida de Alicante (6%), Torreveija (5,02%), Orihuela (3,92%) y Elche (3,31%).

En los municipios más relevantes en actividad inmobiliaria (los 25 mostrados), es donde se recoge el 54,8% de las adquisiciones de vivienda de los extranjeros residentes, y el 72,6% de los extranjeros no residentes.

En este sentido destaca el municipio de Orihuela, con un 8,4% del total de transacciones realizadas por extranjeros residentes en la conjunto de la CV, y un 33,2% de las transacciones realizadas por extranjeros no residentes. Destaca el hecho que tan sólo dos municipios, Orihuela y Torreveija representan el 52,8% de todas las adquisiciones realizadas por extranjeros no residentes. Por último, cabe apuntar que los extranjeros residentes realizan transacciones de vivienda de un modo no tan concentrado (en municipios) como los extranjeros no residentes.



[www.cth.gva.es/ovv](http://www.cth.gva.es/ovv)



[observatoriovivienda@gva.es](mailto:observatoriovivienda@gva.es)



OBSERVATORIO  
VALENCIANO  
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT  
VALENCIANA

CONSELLERIA DE TERRITORI  
I HABITATGE  
DIRECCIÓ GENERAL D' HABITATGE  
I PROJECTES URBANS



**pla d'accés**  
a l'**habitatge**  
de la Comunitat  
Valenciana  
**2004-2007**



**AIDICO**  
INSTITUTO TECNOLÓGICO  
DE LA CONSTRUCCIÓN

