

INDICADORES OVV

informe nº7
marzo 2007

MERCADO RESIDENCIAL

INFORME TRANSACCIONES DE VIVIENDA

1.- OBJETIVOS DEL INFORME

- Conocer la evolución del mercado residencial en su perspectiva de compraventa.
- Analizar la tipología del comprador.
- Analizar la incidencia y relevancia de las transacciones de vivienda, desde distintas perspectivas analíticas (territorial, de residencia del comprador, etc.).

Fuentes:

Ministerio de Vivienda.

(Estadística de Transacciones Inmobiliarias; Consejo General del Notariado).

Datos 1er, 2º y 3er Trimestre de 2006.

2.- DATOS BÁSICOS

- Durante los tres primeros trimestres de 2006 han tenido lugar en la Comunitat Valenciana un total de 111.963 transacciones de vivienda, que representa el 15,8% del total nacional.
- Alicante encabeza el número de transacciones en este periodo, con un 49,1% del total autonómico, seguido de Valencia (36,1%), y Castellón (14,8%).
- El comportamiento de la variable estudiada (transacción de vivienda) a lo largo de los tres trimestres de 2006 se ha mantenido estable, con una ligera reducción porcentual en el tercer trimestre.
- Del total de demanda de vivienda materializada (viviendas adquiridas) en la Comunitat Valenciana durante los tres primeros trimestres (111.963), los residentes en la Comunitat Valenciana representan el 82,5%, y los residentes de otras CC.AA el 13,1%, el 3,38% son extranjeros no residentes, y el 1% son otros agentes.
- Los residentes en la Comunitat Valenciana adquirieron, en los tres primeros trimestres de 2006, 95.143 viviendas, de las cuáles el 97,1% se ubican en la Comunitat Valenciana.
- Los residentes de las provincias valencianas (Castellón y Alicante, con el 96% en la propia provincia) tiene un comportamiento en el mercado residencial similar al nivel autonómico, es decir, la mayoría de viviendas adquiridas lo son en la propia provincia. En cambio, los residentes de Valencia adquieren un mayor volumen de viviendas en otras provincias o CC.AA. (90% en la propia provincia del total de transacciones de vivienda).
- De las viviendas adquiridas por residentes en otras CC.AA. el 48% residen en Madrid, el 10% en Castilla La Mancha, el 9% en Cataluña, el 7% en Aragón y Murcia y el 6% en el País Vasco.
- La comarca con mayor actividad inmobiliaria (transacciones de vivienda) es Baix Segura/Vega Baja con 17.853 transacciones durante los tres primeros trimestres de 2006. Tras esta comarca se sitúan l Alacantí, Valencia ciudad, la Marina Alta, la Plana Alta, la Plana Baixa, el Baix Vinalopó y l'Horta Oest y l'Horta Nord.
- El municipio con mayor actividad inmobiliaria (vivienda) es Valencia, con el 8,33% del total de actividad de la Comunitat Valenciana, seguido por Alicante, Torrevieja, Orihuela, Elche, Castellón de la Plana y Dénia.

3.- COMPARATIVA COMUNITAT VALENCIANA/PROVINCIAS VALENCIANAS/ESPAÑA**Análisis compraventas viviendas desde la perspectiva territorial:**

Durante el periodo Enero-Septiembre de 2006 han tenido lugar en la Comunitat Valenciana un total de 111.963 transacciones de vivienda, que representa el 15,8% del total nacional. Por provincias, Alicante encabeza el peso porcentual en el ámbito autonómico con 54.978 transacciones (49,1% con relación a la Comunitat Valenciana), seguida de Valencia con 40.440 (36,1%) y Castellón (16.545 transacciones de vivienda, que equivalen al 14,8% del total autonómico).

Tabla 1: Compraventa viviendas según tipología del comprador

	España	Comunitat Valenciana	Alicante	Castellón	Valencia
Viviendas adquiridas (Nac. res)	607968	85358	36652	14002	34704
Viviendas adquiridas (Extranj. res.)	79915	21690	14053	2222	5415
Viviendas adquiridas (Extranj. no res)	13717	3785	3572	81	132
Viviendas adquiridas (Otros)	5328	1130	701	240	189
TOTAL Viviendas adquiridas	706928	111963	54978	16545	40440

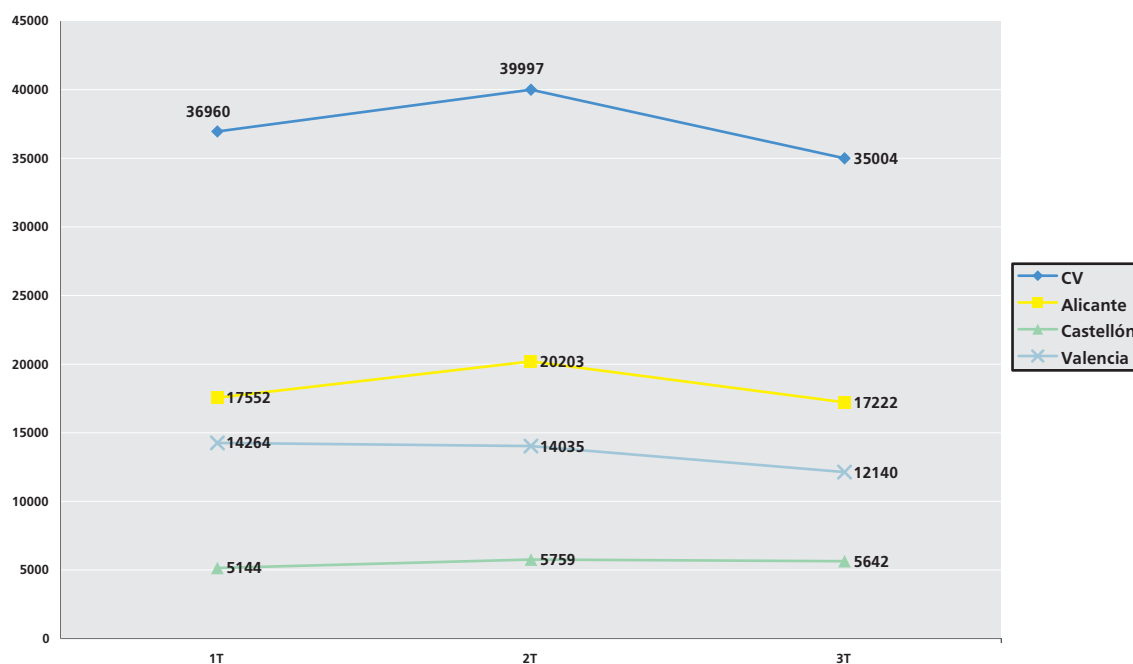
Según la tabla 1, del total de viviendas adquiridas durante los tres primeros trimestres en la Comunitat Valenciana, 21.690 lo han sido por extranjeros residentes, y 13.717 por extranjeros no residentes. Ambos importes equivalen al 27% si se compara la Comunitat Valenciana con el conjunto de España.

En cambio, si analizamos el peso de cada una de las provincias en el ámbito autonómico, atendiendo a la nacionalidad del comprador (tabla 2), se observa que el 64,8% de las viviendas adquiridas por extranjeros residentes estaban ubicadas en la provincia de Alicante, el 25% en Valencia, y el 10,2% en Castellón. No obstante, si atendemos a las viviendas adquiridas por extranjeros no residentes, la gran mayoría de viviendas estaba en Alicante (94,4%; 3,5% en Valencia; y 2,1% en Castellón).

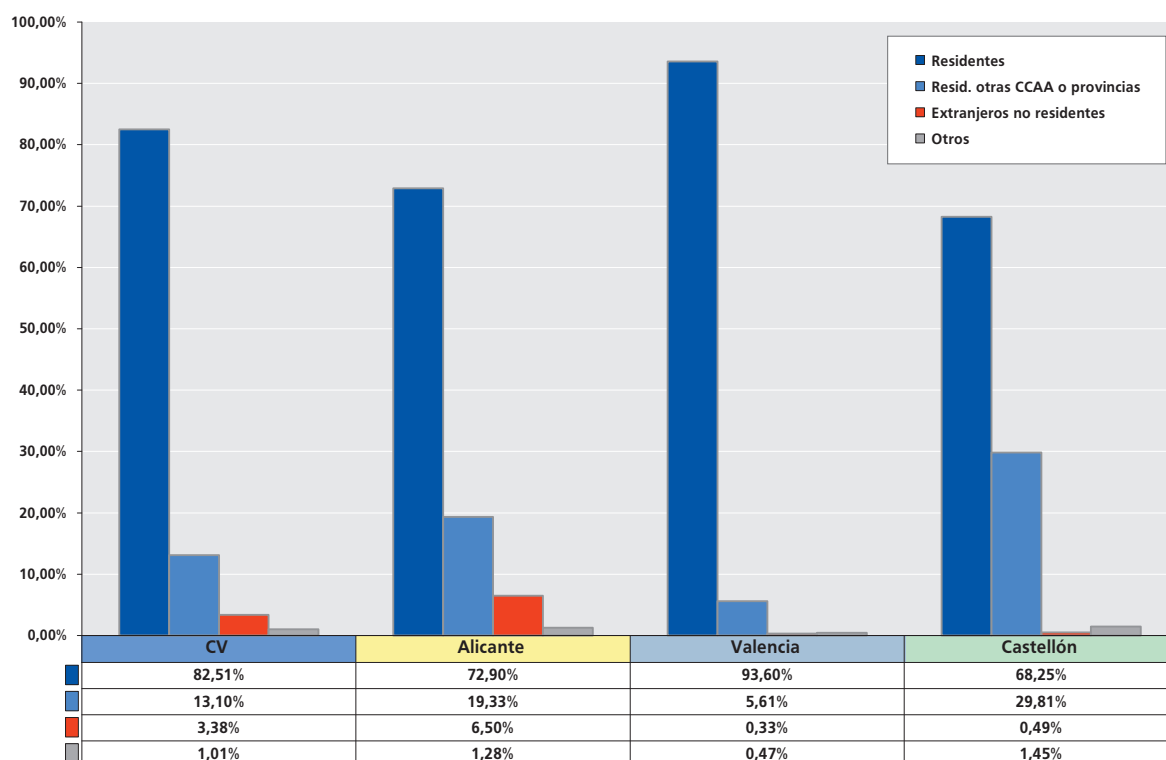
Tabla 2: % de participación según territorio

	% relación España	% con relación Comunitat Valenciana		
	CV	Alicante	Castellón	Valencia
Viviendas adquiridas (Nac. res)	14,0%	42,9%	16,4%	40,7%
Viviendas adquiridas (Extranj.res.)	27,1%	64,8%	10,2%	25,0%
Viviendas adquiridas (Extranj.no res)	27,6%	94,4%	2,1%	3,5%
Viviendas adquiridas (Otros)	21,2%	62,0%	21,2%	16,7%
TOTAL Viviendas adquiridas	15,8%	49,1%	14,8%	36,1%

El comportamiento de las variables estudiadas a lo largo de los tres trimestres de 2006 se han mantenido estables, considerando algunos cambios entre los periodos considerados.

Gráfico 1: Número transacciones inmobiliarias (vivienda). Comunitat Valenciana y provincias.

Según el gráfico 1, durante el tercer trimestre de 2006 tuvieron lugar en la Comunitat Valenciana un total de 35.004 transacciones de vivienda, un 12,48% inferior que el anterior trimestre, aunque si comparamos dicho dato con el del primer trimestre, la reducción representa el 5,29%. Por provincias, en el último trimestre se han reducido las transacciones de vivienda en un 14,8% en Alicante, 13,5 en Valencia y tan sólo un 2% en Castellón.

Gráfico 2: Compraventas en Comunitat Valenciana y provincias

Por otra parte, según el gráfico 2, cabe destacar que del total de demanda de vivienda materializada (viviendas adquiridas) en la Comunitat Valenciana durante los tres primeros trimestres (111.963), los residentes en la Comunitat Valenciana representan el 82,5% (nacionales y extranjeros), y los residentes de otras CC.AA el 13,1%, el 3,38% son extranjeros no residentes, y el 1% son otros agentes.

Por provincias, es en las provincias de Castellón y Alicante donde la demanda materializada proveniente de residentes de dichas provincias es menor que en el conjunto de la Comunitat Valenciana. En Alicante, del total de la actividad de compraventa, el 72,9% es imputable a residentes en la provincia, el 19,33% demanda con residencia en España⁽¹⁾, y el 6,58% demanda extranjera. En cambio, en la provincia de Valencia, el mayor porcentaje se concentra en mayor cuantía en aquellos residentes de la propia (93,8%). Por último Castellón es la provincia donde porcentualmente mayor es la participación de la demanda materializada externa, tanto de otras provincias o CC.AA., como del extranjero.

Análisis compraventas viviendas desde la perspectiva de la residencia del adquirente:

Según la tabla 3, las viviendas adquiridas por residentes de la Comunitat Valenciana se situaron, en los tres primeros trimestres de 2006, en 95.143, de las cuáles el 97,1% se ubican en la Comunitat Valenciana. Por provincias, los residentes en Valencia adquirieron el 44,22% del total de viviendas adquiridas por residentes en la CV en la CV (42.075), en Alicante el 43,51% (41.400), y en Castellón el 12,27% (11.676).

Tabla 3: Viviendas adquiridas por residentes en CV y provincias valencianas

	Comunitat Valenciana	Alicante	Castellón	Valencia
Viviendas adquiridas en lugar de residencia (1)	92379	40079	11292	37851
Viviendas adquiridas por residentes fuera del lugar de residencia (2)	2772	1321	384	4224
Total viviendas adquiridas por residentes (3)	95151	41400	11676	42075
Porcentaje (1) con respecto (3)	97,1%	96,8%	96,7%	90,0%

Las viviendas adquiridas por residentes en la Comunitat Valenciana fuera de la Comunitat se sitúan en las siguientes CC.AA.: Castilla La Mancha (610 viviendas; 22,07%), Murcia (472 viviendas; 17,08%), Andalucía (416 viviendas; 15,05%), Aragón (307 viviendas; 11,11%), Cataluña (229 viviendas; 8,29%), Madrid (202 viviendas; 7,31%), Baleares (174 viviendas; 6,30%) y el resto de CC.AA con el 13% del total de viviendas adquiridas por residentes en la CV fuera de la misma.

Los residentes en la provincia de Valencia adquieren mayoritariamente, después de la propia provincia, en Alicante y Castellón, con el 66% del total de viviendas adquiridas fuera de la provincia. Los residentes en Alicante que adquieren viviendas fuera de la Comunitat Valenciana eligen Murcia (374 viviendas), y posteriormente la provincia de Valencia (203). En Castellón las adquisiciones de viviendas por parte de residentes de la provincia fuera de la misma se sitúan en Valencia (85 viviendas), y Tarragona (50 viviendas).

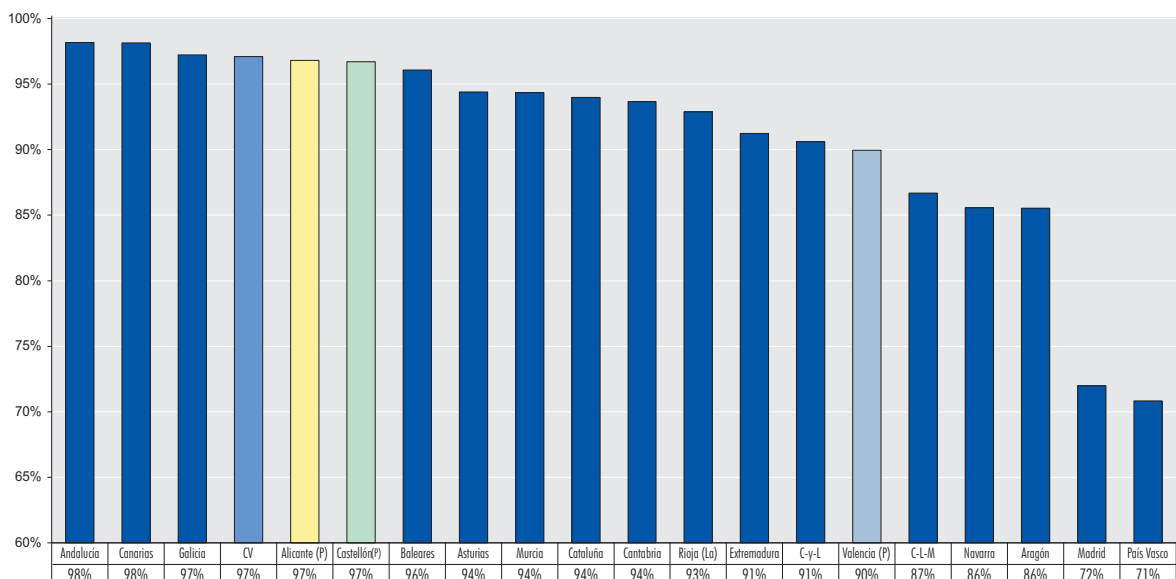
Es importante destacar el hecho que Alicante es la provincia con mayor peso en el mercado de compraventa si consideramos el nº de transacciones realizadas en la provincia (49,1% del

(1) O en las provincias de Valencia o Castellón.

total autonómico, con 54.978). En cambio, si consideramos la perspectiva de los residentes, los de la provincia de Alicante representan el 43,51% del total autonómico, hecho que confirma que el mercado residencial en la provincia de Alicante tiene importantes relaciones con otros ámbitos territoriales.

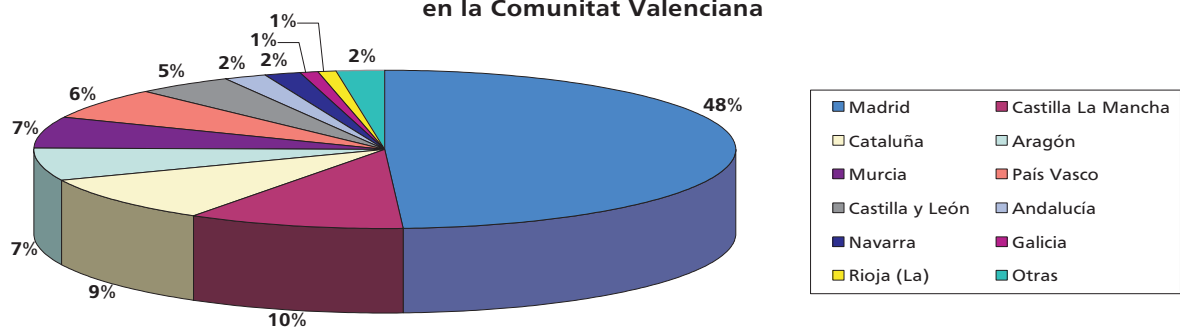
Si comparamos la relación entre viviendas adquiridas por residentes en las CC.AA. que residen con el total de viviendas que adquieren (dichos residentes), la Comunitat Valenciana se sitúa con el grupo de CC.AA. con mayor porcentaje (Gráfico 3).

Gráfico 3: % de viviendas adquiridas por residentes en CCAA en la misma CCAA con relación al total de viviendas adquiridas por residentes



Este hecho indica que los residentes en la Comunitat Valenciana adquieren vivienda (ya sea para uso principal, secundario o por inversión) en la propia Comunitat en gran medida, en contraposición a CC.AA. como País Vasco, Madrid, Aragón, Navarra o Castilla la Mancha. En estas CC.AA., los residentes de las mismas adquieren en un porcentaje superior vivienda en otras CC.AA. Si consideramos también el comportamiento de los residentes de las provincias valencianas, los de Castellón y Alicante (96% ambas) tiene un comportamiento en el mercado residencial similar al nivel autonómico, es decir, la mayoría de viviendas adquiridas lo son en la propia provincia. En cambio, los residentes de Valencia adquieren un mayor volumen de viviendas en otras provincias o CC.AA. (90%)

Gráfico 4: Residencia (excepto CV y extranjero) de los adquirentes de vivienda en la Comunitat Valenciana



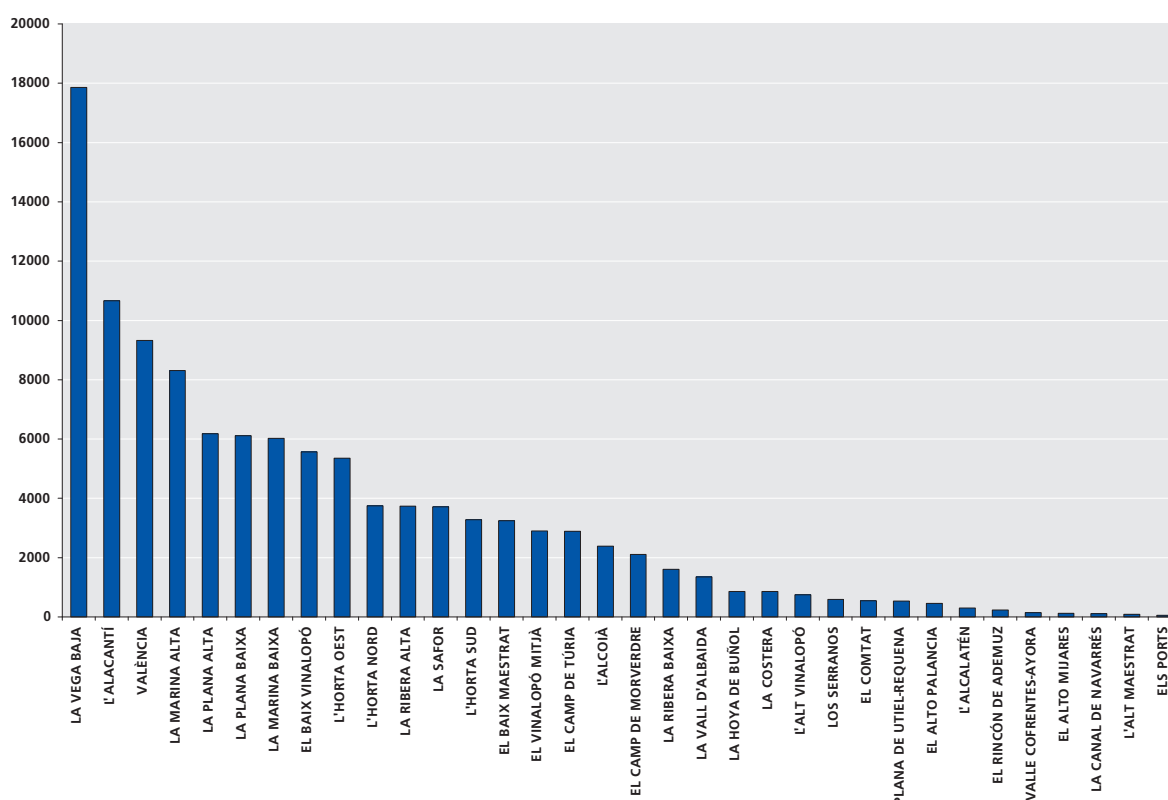
Por último cabe destacar la residencia de aquellos que adquieren vivienda que no residen ni en la Comunitat Valenciana ni en el extranjero. Según el gráfico 4, del total de estas viviendas (14.660) el 48% residen en Madrid, el 10% en Castilla La Mancha, el 9% en Cataluña, el 7% en Aragón y Murcia y el 6% en el País Vasco.

4.- ANÁLISIS DATOS A ESCALA COMARCAL Y MUNICIPAL

Análisis compraventas viviendas desde la perspectiva territorial de comarca.

Para conocer con mayor detalle cómo funciona el mercado residencial en la Comunitat Valenciana es importante obtener datos a escala inferior a la autonómica y provincial. En este sentido la disponibilidad de los datos de transacciones de vivienda a escala municipal permite profundizar en el conocimiento del mercado residencial valenciano.

Gráfico 5: Compraventa viviendas según comarcas



Según el gráfico 5 y la tabla 4, la comarca con mayor actividad inmobiliaria (transacciones de vivienda) es Baix Segura/Vega Baja, con 17.853 transacciones (15,95% del total autonómico) durante los tres primeros trimestres de 2006. Tras esta comarca se sitúan l'Alacantí (9,52%), Valencia ciudad (8,33%), la Marina Alta (7,42%), la Plana Alta (5,52), la Plana Baixa (5,46%), el Baix Vinalopó (4,97%) y l'Horta Oest (4,78%) y l'Horta Nord (3,35%). Un aspecto importante a destacar es que las comarcas con más actividad inmobiliaria son todas costeras, a excepción de l'Horta Oest. En este sentido, el 75% de las transacciones inmobiliarias tienen lugar en la comarcas de la Comunitat Valenciana costeras.

Tabla 4: Compraventas viviendas según comarcas.

	Transacciones (1)	Residentes nacionales		Residentes extranjeros		Extranjeros no residentes		Otros		% sobre total CV
		Nº	% sobre (1)	Nº	% sobre (1)	Nº	% sobre (1)	Nº	% sobre (1)	
LA VEGA BAJA	17853	8053	45,1%	6654	37,3%	2885	16,2%	261	1,5%	15,95%
L'ALACANTÍ	10660	8948	83,9%	1513	14,2%	161	1,5%	38	0,4%	9,52%
VALÈNCIA	9322	7830	84,0%	1451	15,6%	22	0,2%	19	0,2%	8,33%
LA MARINA ALTA	8305	5289	63,7%	2423	29,2%	281	3,4%	312	3,8%	7,42%
LA PLANA ALTA	6175	5111	82,8%	865	14,0%	29	0,5%	170	2,8%	5,52%
LA PLANA BAIXA	6114	5217	85,3%	860	14,1%	4	0,1%	33	0,5%	5,46%
LA MARINA BAIXA	6021	4651	77,2%	1225	20,3%	96	1,6%	49	0,8%	5,38%
EL BAIX VINALOPÓ	5566	4278	76,9%	1213	21,8%	58	1,0%	17	0,3%	4,97%
L'HORTA OEST	5352	4640	86,7%	699	13,1%	6	0,1%	7	0,1%	4,78%
L'HORTA NORD	3753	3399	90,6%	320	8,5%	8	0,2%	26	0,7%	3,35%
LA RIBERA ALTA	3739	3097	82,8%	594	15,9%	24	0,6%	24	0,6%	3,34%
LA SAFOR	3717	2913	78,4%	737	19,8%	32	0,9%	35	0,9%	3,32%
L'HORTA SUD	3278	2940	89,7%	330	10,1%	2	0,1%	6	0,2%	2,93%
EL BAIX MAESTRAT	3242	2725	84,1%	438	13,5%	47	1,4%	32	1,0%	2,90%
EL VINALOPÓ MITJÀ	2900	2336	80,6%	518	17,9%	29	1,0%	17	0,6%	2,59%
EL CAMP DE TÚRIA	2887	2712	93,9%	158	5,5%	4	0,1%	13	0,5%	2,58%
L'ALCOIÀ	2388	2105	88,1%	263	11,0%	17	0,7%	3	0,1%	2,13%
EL CAMP DE MORVERDRE	2110	1867	88,5%	223	10,6%	4	0,2%	16	0,8%	1,88%
LA RIBERA BAIXA	1607	1472	91,6%	116	7,2%	6	0,4%	13	0,8%	1,44%
LA VALL D'ALBAIDA	1349	981	72,7%	355	26,3%	8	0,6%	5	0,4%	1,20%
LA HOYA DE BUÑOL	858	772	90,0%	77	9,0%	6	0,7%	3	0,3%	0,77%
LA COSTERA	854	731	85,6%	118	13,8%	3	0,4%	2	0,2%	0,76%
L'ALT VINALOPÓ	742	599	80,7%	135	18,2%	8	1,1%	0	0,0%	0,66%
LOS SERRANOS	588	435	74,0%	135	23,0%	2	0,3%	16	2,7%	0,53%
EL COMTAT	542	392	72,3%	109	20,1%	37	6,8%	4	0,7%	0,48%
PLANA DE UTIEL-REQUENA	536	482	89,9%	52	9,7%	0	0,0%	2	0,4%	0,48%
EL ALTO PALANCIA	452	420	92,9%	30	6,6%	1	0,2%	1	0,2%	0,40%
L'ALCALATÉN	299	269	90,0%	26	8,7%	0	0,0%	4	1,3%	0,27%
EL RINCÓN DE ADEMUZ	236	219	92,8%	15	6,4%	0	0,0%	2	0,8%	0,21%
VALLE COFRENTES-AYORA	140	121	86,4%	14	10,0%	5	3,6%	0	0,0%	0,13%
EL ALTO MIJARES	127	125	98,4%	2	1,6%	0	0,0%	0	0,0%	0,11%
LA CANAL DE NAVARRÉS	114	93	81,6%	21	18,4%	0	0,0%	0	0,0%	0,10%
L'ALT MAESTRAT	86	85	98,8%	1	1,2%	0	0,0%	0	0,0%	0,08%
ELS PORTS	51	51	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0,05%
COMUNITAT VALENCIANA	111963	85358	76,2%	21690	19,4%	3785	3,4%	1130	1,0%	

Si atendemos a la nacionalidad del comprador, los extranjeros residentes adquirieron un total de 21.690 viviendas, situadas en el Baix Segura/Vega Baja (30,68% del total), la Marina Alta (11,17%), l'Alacantí (6,98%), Valencia ciudad (6,69%), la Marina Baixa (5,65%) y el Baix Vinalopó (5,59%). Por el contrario, si el extranjero es no residente, en la comarca del Baix Segura/Vega Baja es donde en mayor porcentaje han sido adquiridas las viviendas, un 76,22% del total de adquiridas por extranjeros no residentes.

Análisis compraventas viviendas desde la perspectiva territorial de municipio.

Por último, cabe analizar las compraventas de vivienda desde la perspectiva municipal. Los 21 municipios más activos son los mostrados en la tabla 5. En ella se puede observar que la mayoría de ellos son municipios costeros.

El municipio con mayor actividad inmobiliaria (vivienda) es Valencia, con el 8,33% del total de actividad de la Comunitat Valenciana, seguido por Alicante, Torrevieja, Orihuela, Elche, Castellón de la Plana y Dénia. Entre otras cuestiones, destaca la especial incidencia de las compraventas por parte de los extranjeros no residentes en los municipios de Orihuela y Torrevieja, que conjuntamente representan el 50% de dichas compraventas en toda la Comunitat Valenciana.

Tabla 5: Compraventas viviendas según principales municipios.

	Transacciones (1)	Residentes nacionales		Residentes extranjeros		Extranjeros no residentes		Otros		% sobre total CV
		Nº	% sobre (1)	Nº	% sobre (1)	Nº	% sobre (1)	Nº	% sobre (1)	
Valencia	9321	7829	84,0%	1451	15,6%	22	0,2%	19	0,2%	8,33%
Alicante	6993	5752	82,3%	1134	16,2%	96	1,4%	11	0,2%	6,25%
Torreveja	5530	3095	56,0%	1601	29,0%	770	13,9%	64	1,2%	4,94%
Orihuela	4271	1151	26,9%	1884	44,1%	1157	27,1%	79	1,8%	3,81%
Elche	3434	2837	82,6%	583	17,0%	9	0,3%	5	0,1%	3,07%
Castelló de la Plana	2923	2361	80,8%	529	18,1%	4	0,1%	29	1,0%	2,61%
Dénia	2676	2129	79,6%	446	16,7%	4	0,1%	97	3,6%	2,39%
Benidorm	2204	1955	88,7%	227	10,3%	11	0,5%	11	0,5%	1,97%
Santa Pola	1715	1125	65,6%	530	30,9%	48	2,8%	12	0,7%	1,53%
Vila Joiosa	1590	1359	85,5%	214	13,5%	14	0,9%	3	0,2%	1,42%
Oropesa del Mar	1560	1298	83,2%	119	7,6%	19	1,2%	124	7,9%	1,39%
Sant Vicent del Raspeig	1515	1426	94,1%	76	5,0%	12	0,8%	1	0,1%	1,35%
Alcoi	1498	1367	91,3%	129	8,6%	1	0,1%	1	0,1%	1,34%
Aín	1445	1323	91,6%	112	7,8%	0	0,0%	10	0,7%	1,29%
Adsubia	1421	937	65,9%	418	29,4%	5	0,4%	61	4,3%	1,27%
Paterna	1420	1298	91,4%	119	8,4%	1	0,1%	2	0,1%	1,27%
Guardamar del Segura	1308	846	64,7%	302	23,1%	144	11,0%	16	1,2%	1,17%
Sagunt	1266	1051	83,0%	200	15,8%	3	0,2%	12	0,9%	1,13%
Torrent	1252	1041	83,1%	209	16,7%	1	0,1%	1	0,1%	1,12%
Calp	1154	737	63,9%	265	23,0%	131	11,4%	21	1,8%	1,03%
Villarreal	989	789	79,8%	196	19,8%	0	0,0%	4	0,4%	0,88%
COMUNITAT VALENCIANA	111963	85358	76,2%	21690	19,4%	3785	3,4%	1130	1,0%	



www.cth.gva.es/ovv



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

