

INDICADORES OVV

informe nº13
septiembre 2007

DEMANDA
ANÁLISIS
TRANSACCIONES INMOBILIARIAS
Y NACIONALIDAD COMPRADOR.

 **AIDICO**
INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

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

 **GENERALITAT
VALENCIANA**
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT
AIGUA, URBANISME I HABITATGE

OVV
OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA

**INDICADORES OVV.
ANÁLISIS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS Y
NACIONALIDAD COMPRADOR.
INFORME N°13. SEPTIEMBRE 2007.**

ÍNDICE

0. OBJETIVOS DEL INFORME:_____	2
1. INTRODUCCIÓN._____	2
2. ANÁLISIS DATOS. 2006._____	3
3. ANÁLISIS DATOS. 2007 (1er. Trimestre)._____	7
4. COMPARATIVA ENTRE LAS PRINCIPALES NACIONALIDADES (EXTRANJEROS). 1er. Trimestre._____	12
5. CONCLUSIONES._____	14

0. OBJETIVOS DEL INFORME

- Analizar la participación de la población extranjera (por nacionalidades) en la actividad de compraventa de vivienda en la Comunitat Valenciana.

Fuentes:

Estadística Registral Inmobiliaria (Colegio de Registradores)

1. INTRODUCCIÓN

Para realizar el análisis de la actividad de compraventa de vivienda, desde la perspectiva del comprador, el OVV dispone de los datos estadísticos de dicha actividad según nacionalidad del comprador. En este sentido, es destacable la importancia de conocer en qué grado la demanda materializada de vivienda es de personas autóctonas o de extranjeros, contribuyendo a un mejor conocimiento del mercado residencial de la Comunitat Valenciana. A su vez, hasta ahora, el OVV disponía de datos de transacciones inmobiliarias de vivienda (Informe OVV-Indicadores nº 2, 3 y 7) según si el comprador era nacional, extranjero residente, o extranjero no residente, pero sin conocer el detalle de la nacionalidad.

Mediante el convenio con el Colegio de Registradores, el OVV ofrece en este informe la participación, según nacionalidad del comprador, de población extranjera en la actividad de compraventa, durante el periodo anual de 2006, y del primer trimestre de 2007. La representatividad de los datos de 2006 es significativamente menor que la de los datos del primer trimestre del presente año, ya que la muestra de transacciones utilizadas en 2006 es del 30,8% del total de transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana, mientras que en el primer trimestre de 2007 este porcentaje se eleva al 83,8%. Esta diferencia se debe a la progresiva implantación por parte del Colegio de Registradores de un protocolo de recogida de datos en todas las oficinas registrales de la Comunitat Valenciana, que permite disponer del dato de la nacionalidad del comprador.

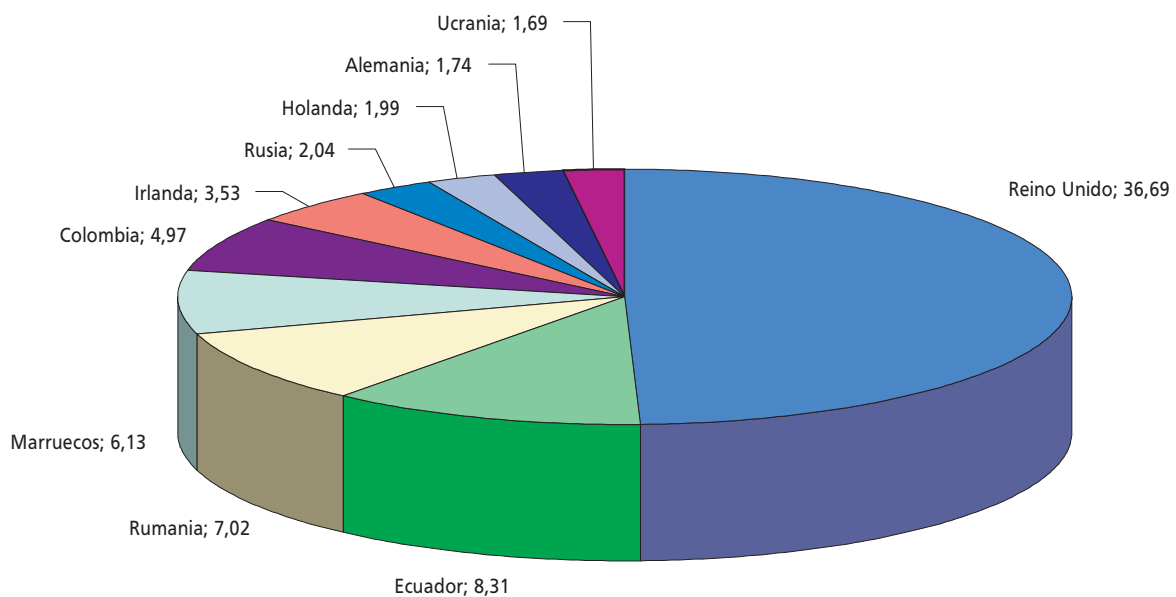
El análisis de los datos de compraventa de vivienda según nacionalidad del comprador permite realizar aproximaciones a las motivaciones de la población extranjera en este sentido. En términos generales, la población extranjera tiene como destino España y la Comunitat Valenciana por dos motivos fundamentales: turismo residencial, y mejora socioeconómica. En este sentido, se puede suponer que los ciudadanos de los países de la UE-15 están estrechamente vinculados a la primera motivación, y los ciudadanos de países recientemente incorporados a la UE (Rumania, Bulgaria, Polonia, fundamentalmente), de África (Marruecos, Argelia y Senegal, principalmente) y América Latina (Ecuador, Colombia, Argentina, etc.) lo están por la segunda motivación. Con relación a éstos últimos se ha acuñado el término de **inmigración económica** en textos de referencia en el análisis del fenómeno de la inmigración en España.

2. ANÁLISIS DATOS. 2006.

▪ *Comunitat Valenciana.*

En el año 2006 tuvieron lugar un total de 136.720 transacciones de vivienda, con el 62,5% de viviendas usadas y el 37,5% viviendas nuevas. La muestra disponible de transacciones de vivienda ha sido de 42.171 operaciones, que representan el 30,8% del total de transacciones realizadas. Según esta muestra, el 81,31% fueron adquiridas por ciudadanos españoles, siendo el porcentaje de extranjeros del 18,69%. Según el gráfico 1, la nacionalidad con mayor relevancia en la compraventa de viviendas en 2006 en la Comunitat Valenciana fue Reino Unido, con el 36,69% del total de compraventas efectuadas por extranjeros.

Gráfico 1: Principales nacionalidades de compradores de vivienda sobre el total de compraventas de extranjeros. Comunitat Valenciana. 2006.

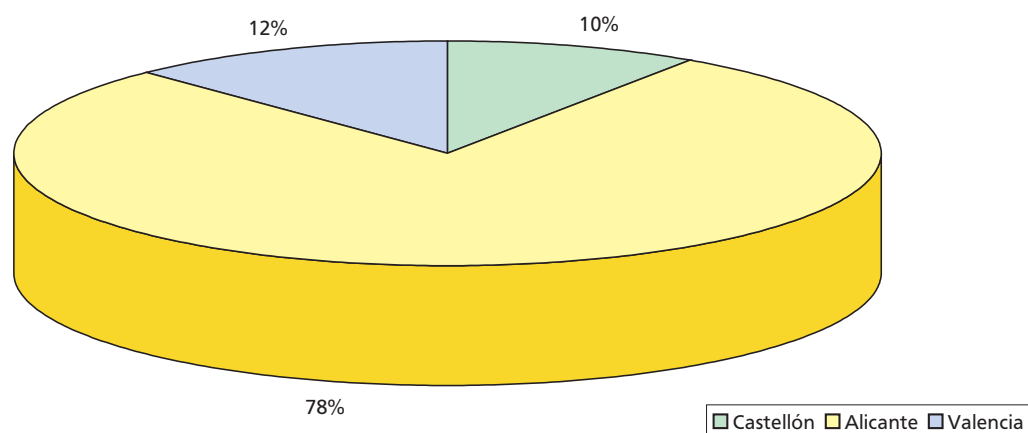


Las diez nacionalidades en importancia por adquisición de vivienda representan el 74,11% del total de adquisiciones de vivienda efectuadas por extranjeros. Destaca la diferencia de la primera nacionalidad en importancia (Reino Unido), y el resto de nacionalidades relevantes. Como se observa en el gráfico 1, tras los ciudadanos del Reino Unido, los extranjeros que han adquirido una vivienda en la Comunitat Valenciana son de Ecuador (8,31% del total), Rumania (7,02% del total), Marruecos (6,13% del total) y Colombia (4,97%).

▪ **Provincias.**

En las tres provincias de la Comunitat Valenciana la participación de la población extranjera en la adquisición de vivienda no es idéntica, ni en porcentajes sobre el total de adquisiciones de vivienda, ni en las principales nacionalidades que adquirieron viviendas en cada una de las provincias. Las viviendas adquiridas en la Comunitat Valenciana (2006) por extranjeros se encuentran según los siguientes porcentajes (gráfico 2): 78% en Alicante; 12% en Valencia; y 10% en Castellón.

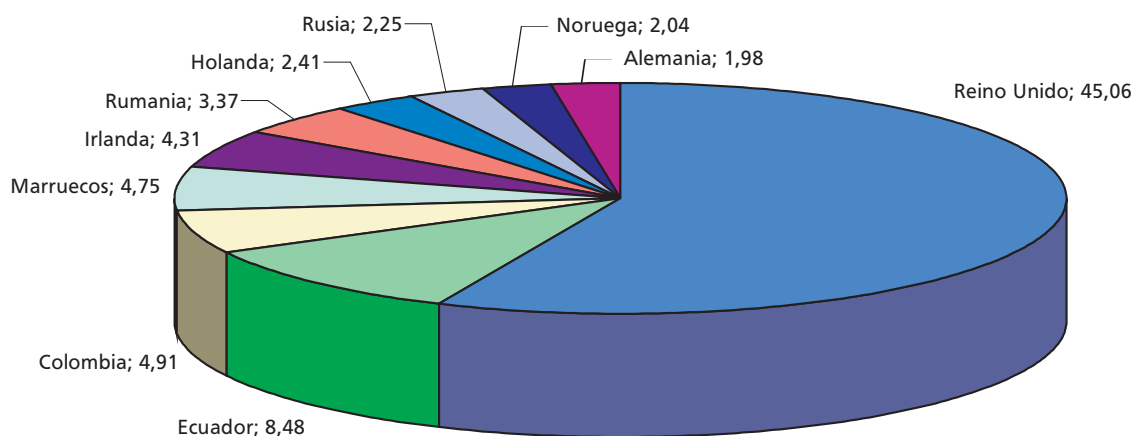
Gráfico 2: Distribución porcentual de las viviendas adquiridas por extranjeros según provincia. 2006.



▪ **Alicante.**

En la provincia de Alicante, en 2006, tuvieron lugar un total de 64.245 transacciones de vivienda, siendo consideradas para la muestra el 41,5% (26.667). A su vez, Alicante es la provincia de la Comunitat Valenciana donde el porcentaje de participación de ciudadanos extranjeros ha sido mayor, con el 23,14% del total de transacciones seleccionadas para la muestra.

Gráfico 3: Principales nacionalidades de compradores de vivienda sobre el total de compraventas de extranjeros. Alicante. 2006.

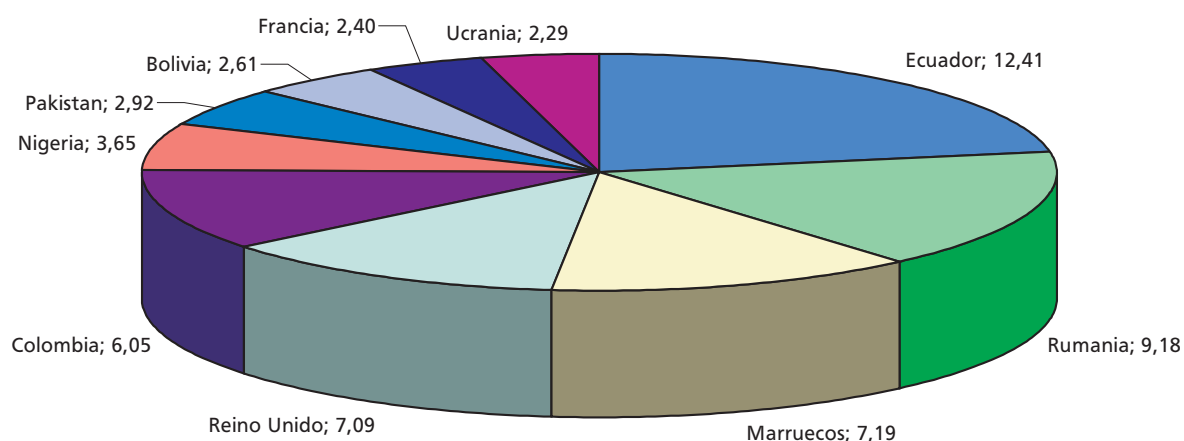


Según el gráfico 3, son los ciudadanos del Reino Unido los que en mayor porcentaje han adquirido una vivienda en la provincia de Alicante, con el 45,06%, seguidos de ciudadanos de Ecuador (8,48%), Colombia (4,91%), Marruecos (4,75%) e Irlanda (4,31%). Las 10 nacionalidades con mayor porcentaje de participación en el total de adquisiciones de vivienda (Reino Unido, Ecuador, Colombia, Marruecos, Irlanda, Rumania, Holanda, Rusia, Noruega y Alemania) realizadas por extranjeros representan el 80% del total de transacciones.

▪ **Valencia.**

En la provincia de Valencia, en 2006, tuvieron lugar un total de 55.268 transacciones de vivienda, siendo consideradas para la muestra el 15% (8.327). En la provincia de Valencia el porcentaje de participación de ciudadanos extranjeros ha sido del 11,5% del total de transacciones seleccionadas para la muestra.

Gráfico 4: Principales nacionalidades de compradores de vivienda sobre el total de compraventas de extranjeros. Valencia. 2006.



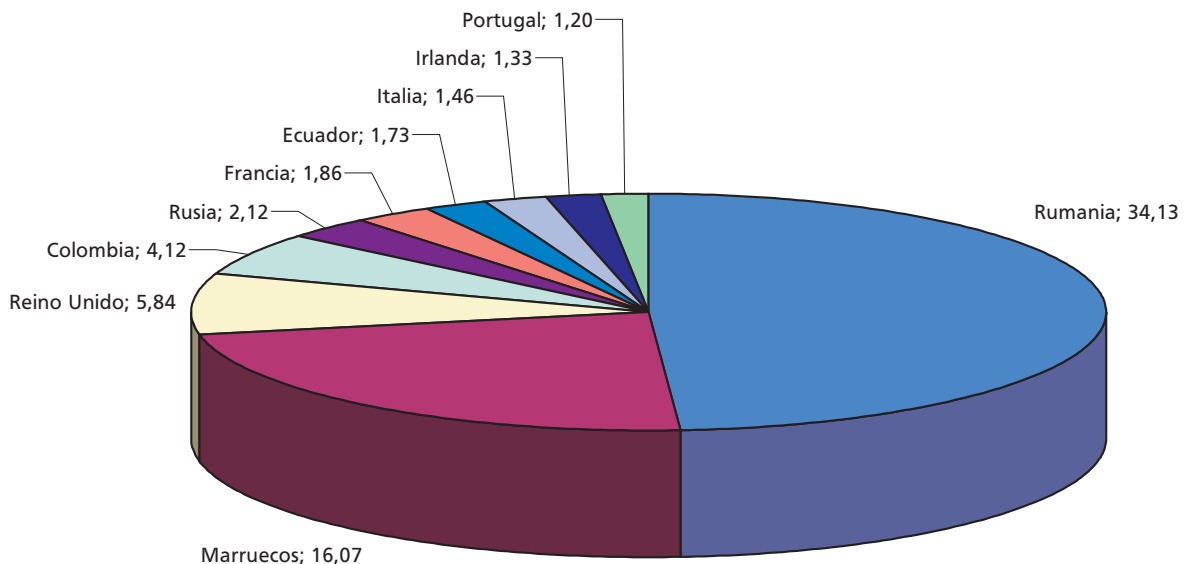
Según el gráfico 4, es Ecuador la nacionalidad con mayor presencia entre las adquisiciones de vivienda por parte de ciudadanos extranjeros, con el 12,41% con respecto al total. Las diez nacionalidades con mayor porcentaje de compradores de vivienda representan el 56% de todas las adquisiciones de vivienda por parte de ciudadanos extranjeros. Este porcentaje es sensiblemente inferior que si se considera el ámbito autonómico (74%), y las otras dos provincias valencianas. Con ello, se deduce que las adquisiciones por parte de extranjeros en la provincia de Valencia están menos concentradas con relación a las distintas nacionalidades. Por último, cabe destacar que las nacionalidades más relevantes, tras Ecuador, son Marruecos (7,19%), Reino Unido (7,09%), Colombia (6,05%), Nigeria (3,65%), Paquistán (2,92%), Bolivia (2,61%), Francia (2,40%) y Ucrania (2,29%).

▪ Castellón.

En la provincia de Castellón, en 2006, tuvieron lugar un total de 17.207 transacciones de vivienda, siendo consideradas para la muestra el 42% (7.178). En la provincia de Castellón el porcentaje de participación de ciudadanos extranjeros ha sido del 10,5% del total de transacciones seleccionadas para la muestra. Es en esta provincia donde este porcentaje es menor con relación al ámbito autonómico, y las provincias de Valencia y Alicante.

Al igual que en la provincia de Alicante, en Castellón existe una nacionalidad (Rumania, con el 34,13% del total de adquisiciones de vivienda) que aglutina con mayor diferencia el número de viviendas adquiridas por extranjeros.

Gráfico 5: Principales nacionalidades de compradores de vivienda sobre el total de compraventas de extranjeros. Castellón. 2006.



Tras Rumania, se sitúan los ciudadanos con nacionalidad de Marruecos, con el 16,07% de viviendas adquiridas por extranjeros en la muestra seleccionada. Las diez nacionalidades con mayores porcentajes aglutinan el 70% de todas las adquisiciones realizadas por extranjeros en la provincia.

3. ANÁLISIS DATOS. 2007 (1er trimestre).

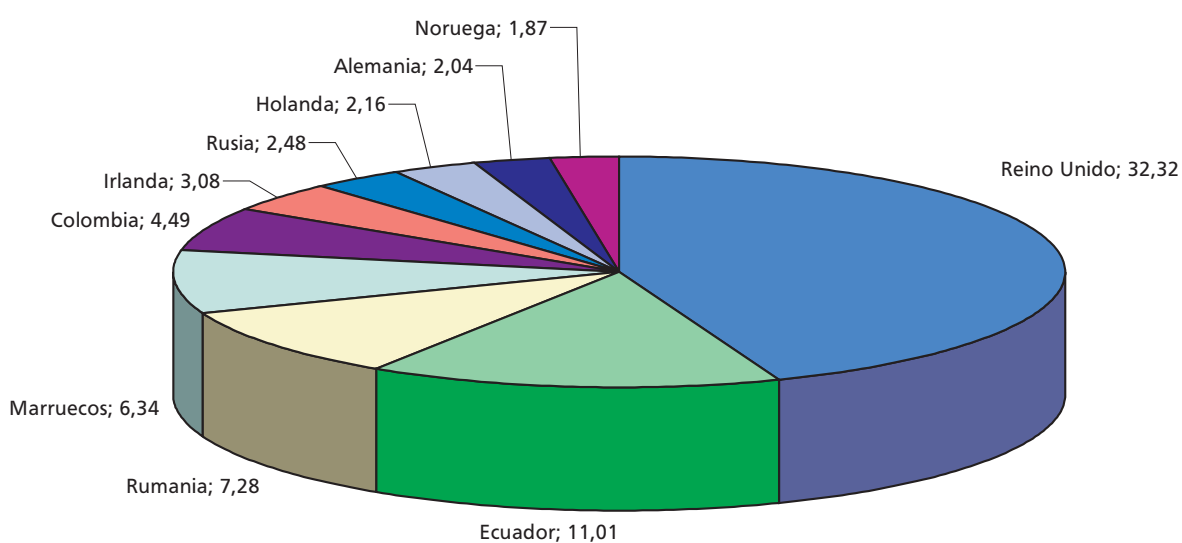
Como ya se ha apuntado en la introducción de este informe, en el presente año, los datos de transacciones de vivienda según nacionalidad del comprador ofrecen una mayor significatividad, ya que el protocolo implantado por la fuente (Colegio de Registradores) que permite la obtención de este tipo de datos se ha extendido a la práctica totalidad de oficinas registrales.

▪ **Comunitat Valenciana.**

Durante el primer trimestre de 2007 se han efectuado un total de 32.757 transacciones de vivienda en la Comunitat Valenciana, con el 64,4% de vivienda usada; y con el 35,6% de vivienda nueva. En términos de evolución interanual, la reducción en el número de transacciones ha sido del 13% (37.511 transacciones en el 1er. Trimestre de 2006). Esta reducción ha sido superior en la vivienda nueva (19%), que en la vivienda usada (9%).

Con relación al análisis de las transacciones según nacionalidad del comprador, la representatividad de la muestra disponible para el primer trimestre de 2007 se sitúa en el 83,8%, ya que de las 32.757 transacciones efectuadas, las que posibilitan conocer la nacionalidad del comprador son 27.447. Por lo tanto, la lectura de los datos permiten concluir realidades del mercado residencial con mayor certidumbre.

Gráfico 6: Principales nacionalidades de compradores de vivienda sobre el total de compraventas de extranjeros. Comunitat Valenciana. 1er. Trimestre 2007.

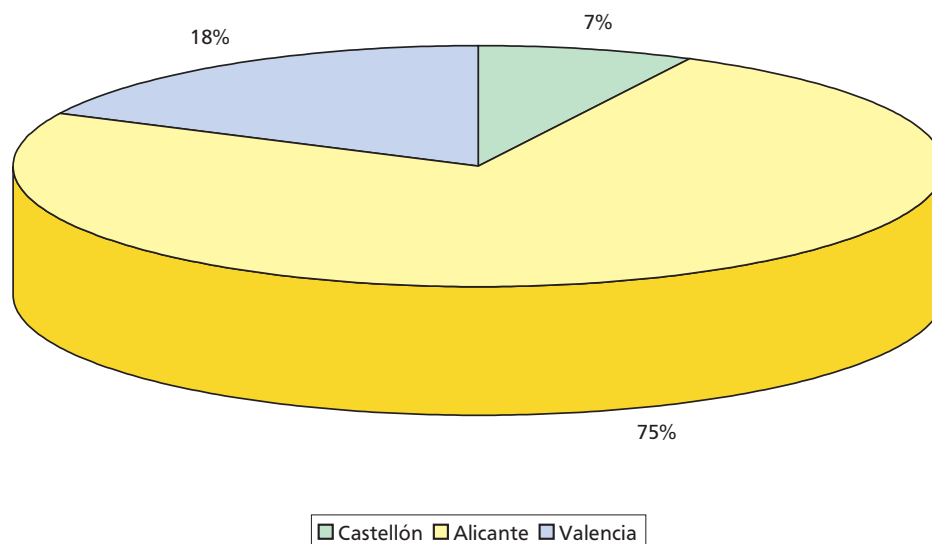


Del total de transacciones efectuadas en el primer trimestre de 2007, el 15,16% (4.161) tuvieron como compradores ciudadanos extranjeros. Según el gráfico 6, la nacionalidad más relevante fue Reino Unido, con el 32,32% del total de transacciones realizadas por extranjeros, seguida de Ecuador (11%), Rumania (7,28%), Marruecos (6,34%) y Colombia (4,49%). De las diez nacionalidades más relevantes, éstas suman el 73% del total de transacciones realizadas por extranjeros.

▪ **Provincias.**

Como según los datos disponibles de 2006, en las tres provincias de la Comunitat Valenciana la participación de la población extranjera en la adquisición de vivienda no es idéntica, ni en porcentajes sobre el total de adquisiciones de vivienda, ni en las principales nacionalidades que adquirieren viviendas en cada una de las provincias. Las viviendas adquiridas (primer trimestre de 2007) en la Comunitat Valenciana por extranjeros se encuentran porcentualmente en (gráfico 7): 75% en Alicante; 18% en Valencia; y 7% en Castellón.

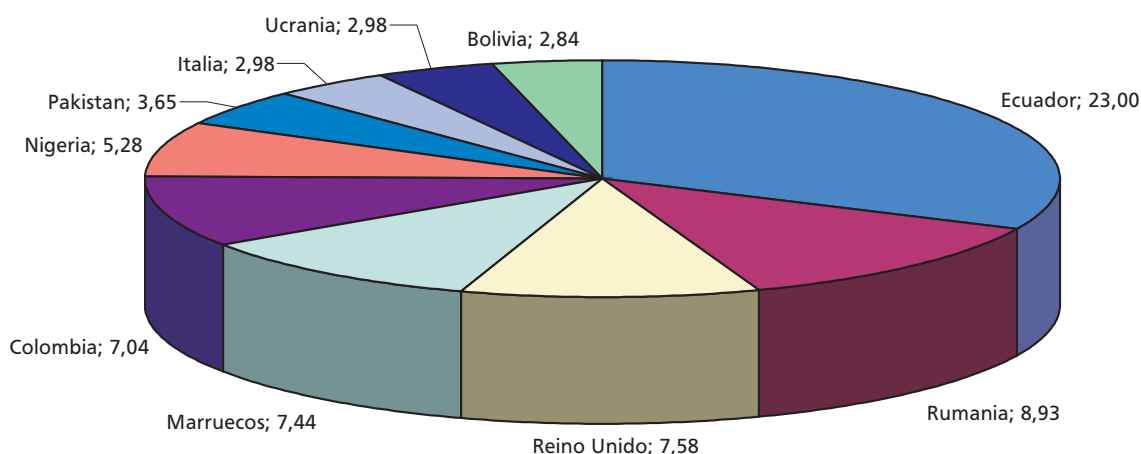
Gráfico 7: Distribución porcentual de las viviendas adquiridas por extranjeros según provincia. 1er. trimestre 2007.



▪ **Valencia.**

Durante el primer trimestre de 2007 han tenido lugar un total de 13.598 transacciones de vivienda, un 11% inferior que en el mismo trimestre de 2006. Por tipologías de vivienda, la actividad de compraventa de la vivienda nueva se ha incrementado en un 6%, mientras que la vivienda usada se ha reducido en un porcentaje equivalente al 18%. La muestra analizada para conocer la incidencia de la población extranjera en la actividad de compraventa ha sido de 10.153, un 75% del total de compraventas en la provincia de Valencia.

Gráfico 8: Principales nacionalidades de compradores de vivienda sobre el total de compraventas de extranjeros. Valencia. 1er. Trimestre 2007.

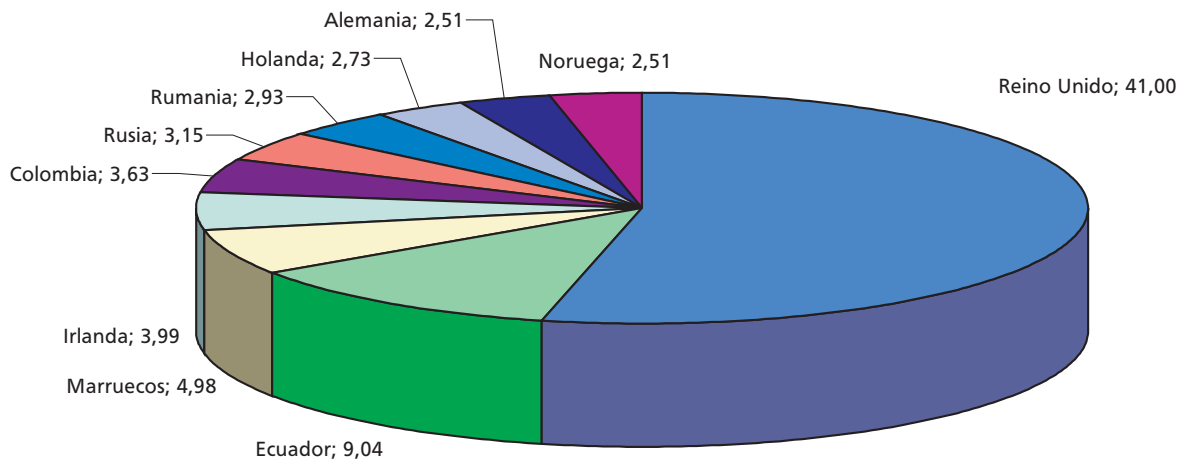


La nacionalidad más relevante ha sido Ecuador con un 23% de las transacciones efectuadas por extranjeros, seguida por Rumania (8,93%), Reino Unido (7,58%), Marruecos (7,44%) y Colombia (7,04%). Las diez nacionalidades más representativas representan el 71,7% del total de transacciones.

▪ **Alicante.**

Al igual que en la provincia de Valencia, en la provincia de Alicante la reducción interanual en el número de compraventas ha sido del 11%. La diferencia se encuentra en la evolución interanual según tipología de vivienda, ya que la actividad de compraventa de vivienda nueva se ha reducido en un 24%, mientras que la vivienda usada se ha mantenido en los mismos niveles interanuales. En resumen, en la provincia de Alicante tuvieron lugar un total de 15.586 transacciones, con el 62% de vivienda usada y el 38% de vivienda nueva.

Gráfico 9: Principales nacionalidades de compradores de vivienda sobre el total de compraventas de extranjeros. Alicante. 1er. Trimestre 2007.



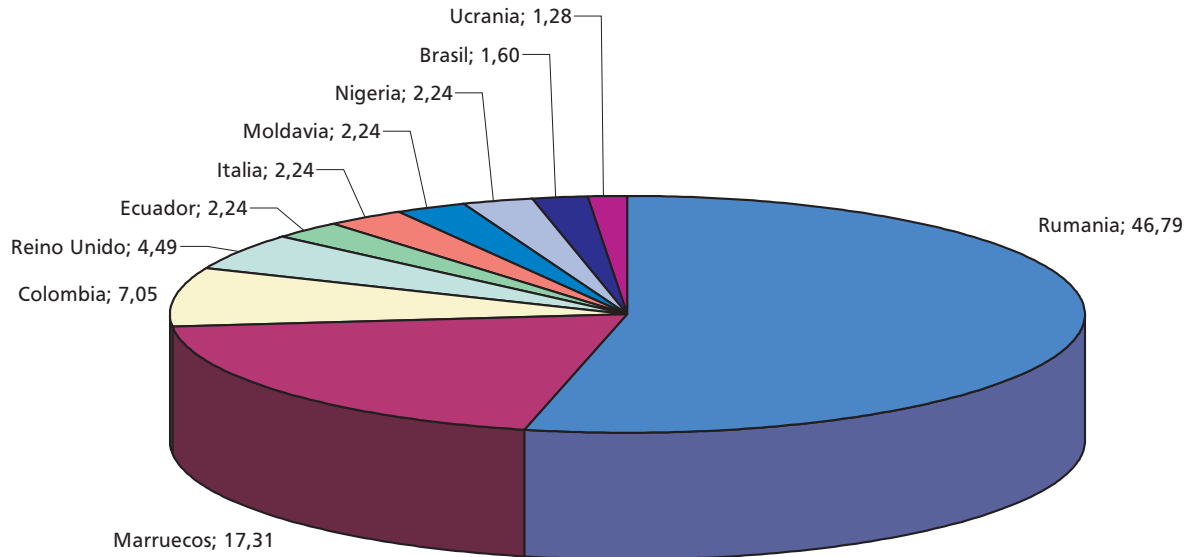
Según el gráfico 9, la nacionalidad (extranjeros) más representativa en la actividad de compraventa en Alicante (primer trimestre de 2007) ha sido Reino Unido (41% del total de actividad de compraventa de vivienda realizada por extranjeros), seguida de Ecuador (9,04%), Marruecos (4,98%), Irlanda (3,99%), Colombia (3,63%), Rusia (3,15%) y Holanda (2,73%).

Las diez nacionalidades más representativas representan el 76,46% del total de transacciones realizadas por extranjeros.

▪ **Castellón.**

Por último se analizan los datos correspondientes a la provincia de Castellón. Durante el primer trimestre de 2007 tuvieron lugar un total de 3.573 transacciones de vivienda. La reducción interanual en la actividad de compraventa, en el primer trimestre de 2007, se sitúa en el 26%, ya que en el mismo trimestre de 2006 el número de compraventas en la provincia de Castellón fue de 4.726. Es destacable el hecho que la vivienda usada ha mantenido el nivel de actividad, en términos interanuales, pero la vivienda nueva se situó en el 52% de la actividad del primer trimestre de 2006.

Gráfico 10: Principales nacionalidades de compradores de vivienda sobre el total de compraventas de extranjeros. Castellón. 1er. Trimestre 2007.



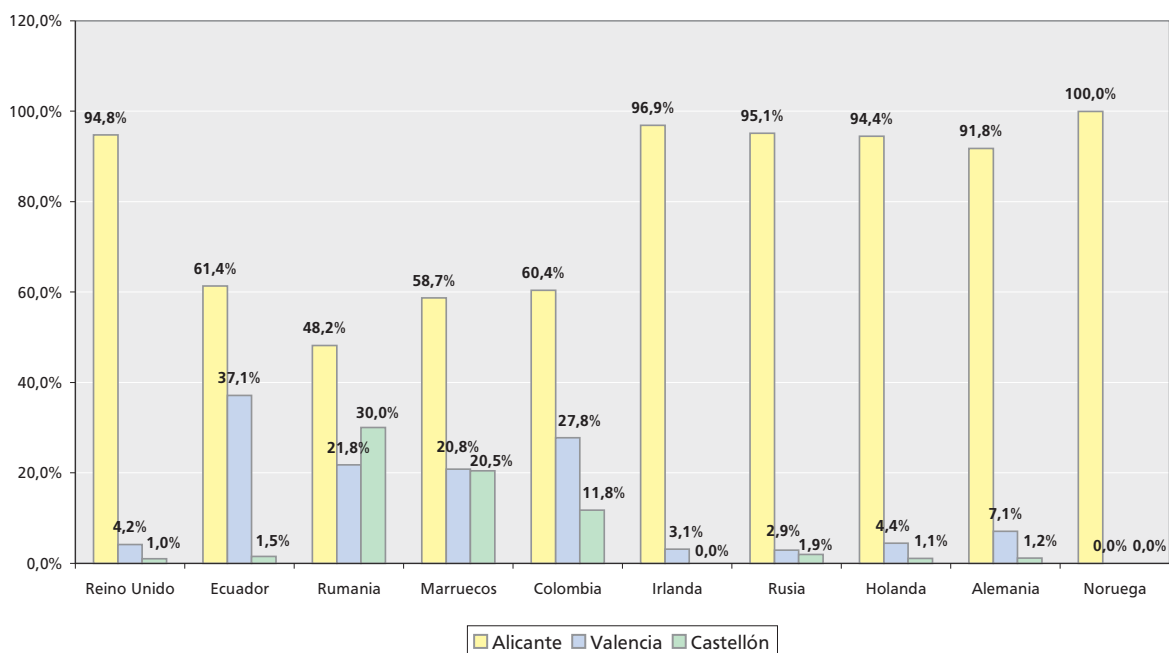
Para analizar la caracterización del comprador en función de su nacionalidad, la muestra considerada es del 94% del total de actividad, que posibilita mayor fiabilidad en los resultados mostrados. Según el gráfico 10, Rumania es la nacionalidad extranjera con mayor presencia en el número de compraventas durante el primer trimestre de 2007, con el 46,79% del total de transacciones realizadas por extranjeros. Seguidamente se sitúan ciudadanos extranjeros de Marruecos (17,31%), Colombia (7,05%), Reino Unido (4,49%), Ecuador, Italia, Moldavia y Nigeria (2,24%, respectivamente).

4. COMPARATIVA ENTRE LAS PRINCIPALES NACIONALIDADES (EXTRANJEROS). 1er. Trimestre.

Según el gráfico 5, las principales nacionalidades de ciudadanos extranjeros que adquirieron una vivienda en la Comunitat Valenciana durante el primer trimestre de 2007 son, por este orden: Reino Unido, Ecuador, Rumania, Marruecos, Colombia, Irlanda, Rusia, Holanda, Alemania y Noruega. Estas nacionalidades engloban el 73% de las adquisiciones efectuadas por extranjeros en la Comunitat Valenciana.

Según el gráfico 9 existen dos grupos de nacionalidades claramente diferenciadas: aquellas que prácticamente adquirieron la vivienda en la provincia de Alicante; y aquellas que muestran una distribución porcentual con participación significativa de las tres provincias valencianas (excepto Ecuador en la provincia de Castellón). Del primer grupo destaca Reino Unido, por su importancia sobre el total de transacciones realizadas, Irlanda, Rusia, Holanda, Alemania y Noruega. En el segundo grupo se encuentran: Ecuador, Rumania, Marruecos y Colombia.

Gráfico 11: Distribución porcentual por provincias de las principales nacionalidades extranjeras en la adquisición de vivienda.



Esta categorización de la población extranjera en función de las transacciones de vivienda es compatible con la diferenciación de dicha población en función de la motivación de residencia, tanto en España como en la Comunitat Valenciana, que se ha descrito en la introducción de este informe. Las nacionalidades de extranjeros que se asocian al turismo residencial deberían adquirir viviendas en la provincia con mayor especialización productiva en este sector, es decir, el turismo. Según el gráfico 11 así se puede afirmar, ya que los

adquirientes de viviendas de nacionalidades como Reino Unido, Irlanda, Holanda, Noruega y Alemania lo hacen, mayoritariamente, en la provincia de Alicante, donde el turismo tiene gran relevancia. En cambio, las nacionalidades de extranjeros que se vinculan con la inmigración económica (Ecuador, Rumania, Marruecos y Colombia) tienen un comportamiento, desde la perspectiva de la adquisición de viviendas, diferente al anterior grupo de nacionalidades, ya que es en las tres provincias donde adquieren viviendas en porcentajes representativos (a excepción de Ecuador en la provincia de Castellón).

5. CONCLUSIONES.

- En 2006, la nacionalidad con mayor relevancia en la compraventa de viviendas en 2006 en la Comunitat Valenciana fue Reino Unido, con el 36,69% del total de compraventas efectuadas por extranjeros.
- En 2006, la distribución porcentual de transacciones efectuadas por extranjeros (según la muestra disponible) por provincias fue: 78% en Alicante; 12% en Valencia; y 10% en Castellón.
- Durante el primer trimestre de 2007, del total de transacciones efectuadas, el 15,16% tuvieron como compradores ciudadanos extranjeros. La nacionalidad más relevante fue Reino Unido, con el 32,32% del total de transacciones realizadas por extranjeros, seguida de Ecuador (11%), Rumania (7,28%), Marruecos (6,34%) y Colombia (4,49%).
- Durante el primer trimestre de 2007, la distribución porcentual de transacciones efectuadas por extranjeros por provincias fue: 75% en Alicante; 18% en Valencia; y 7% en Castellón.



 www.cth.gva.es/ovv

 observatoriovivienda@gva.es



OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT
AIGUA, URBANISME I HABITATGE



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



AIDICO
INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

