



MERCADO RESIDENCIAL

INFORME DE TRANSACCIONES

DE VIVIENDA



ÍNDICE

1. Objetivo del informe	3
2. Análisis datos compraventa viviendas.....	3
2.1. Evolución según estadística: Colegio de Registradores.....	3
2.1.1. Evolución del número de transacciones de vivienda, según tipología	3
2.1.2. Evolución del número de transacciones de vivienda en la Comunitat Valenciana por parte de la población extranjera.....	5
2.2. Evolución según estadística: Consejo General de Notariado	9
2.2.1. Evolución del número de transacciones de vivienda, según tipología	9
2.2.2. Evolución del número de transacciones de vivienda en la Comunitat Valenciana por parte de la población extranjera.....	10
3. Conclusiones	13
4. Anexo estadístico.....	14
4.1. Datos provinciales.....	14
4.2. Datos áreas de estudio ENDV. Colegio de Registradores.....	20

1. Objetivo del informe

El objetivo del presente informe es ofrecer la recopilación de los datos de compraventa de viviendas ofrecido por las dos fuentes más relevantes: el Colegio de Registradores y el Consejo General del Notariado.

Con ello se pretende dar respuestas a la situación de incertidumbre con relación a la situación real y coyuntural de la compraventa de viviendas en la Comunitat Valenciana, es decir, permitir un mejor conocimiento de la situación actual con respecto a la crisis del sector (concretamente en aquello relativo a la compraventa de viviendas).

Para ello se toman en consideración los datos estadísticos de varias fuentes; la estadística de Transacciones Inmobiliarias, gestionada por el Consejo Superior del Notariado y publicada por el Ministerio de Vivienda y las estadísticas del Colegio de Registradores, que ofrecen la caracterización de la compraventa en función de la antigüedad de la vivienda (nueva o usada).

2. Análisis datos compraventa viviendas

2.1. Evolución según estadística: Colegio de Registradores

2.1.1 Evolución del número de transacciones de vivienda, según tipología

En primer lugar se analizan los datos relativos a las transacciones de vivienda según el Colegio de Registradores.

Según el gráfico 1, en el cuarto trimestre de 2009 se han producido un total de 13.400 transacciones de vivienda, siendo un 47,2% correspondientes a viviendas nuevas, y un 52,8% a viviendas usadas. Este mayor porcentaje de viviendas usadas con respecto al total de transacciones de viviendas realizadas en un trimestre, no se producía desde el primer trimestre de 2008.

Con respecto a la evolución interanual (gráfico 2), en los últimos doce meses se han realizado un total de 54.760 transacciones de vivienda. Este es el dato interanual menor desde el principio de la serie (cuarto trimestre de 2006). En términos porcentuales este hecho significa una reducción del 28,2%. Si se analiza este mismo porcentaje de evolución en función de la antigüedad de la vivienda, destaca el hecho de la mayor caída en las compraventas de viviendas usadas (-29,3%) que en las viviendas nuevas (-27,1%). A su vez, cabe destacar que desde el principio de la serie estadística, la reducción interanual en el mercado de compraventa de viviendas usada ha sido superior al de las viviendas nuevas, aunque en este último trimestre se acortan las diferencias.

Gráfico 1: Nº de transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana.
Datos trimestrales, y participación % según tipo vivienda.

Fuente: Colegio de Registradores

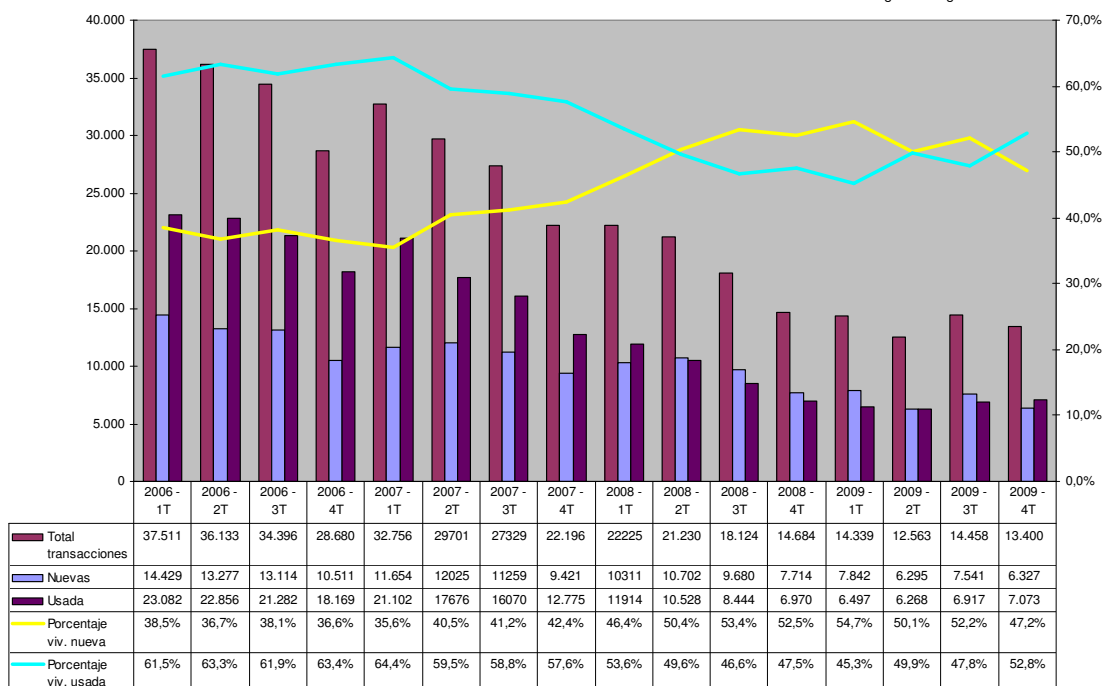
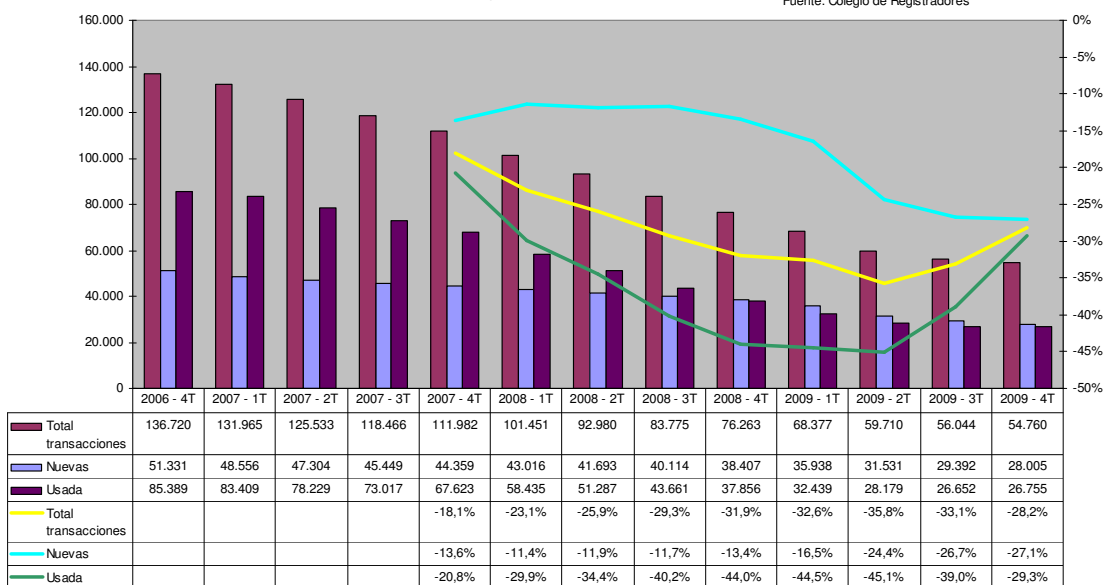


Gráfico 2: Nº de transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana.
Datos y variación interanual.

Fuente: Colegio de Registradores



2.1.2 Evolución del número de transacciones de vivienda en la Comunitat Valenciana por parte de la población extranjera

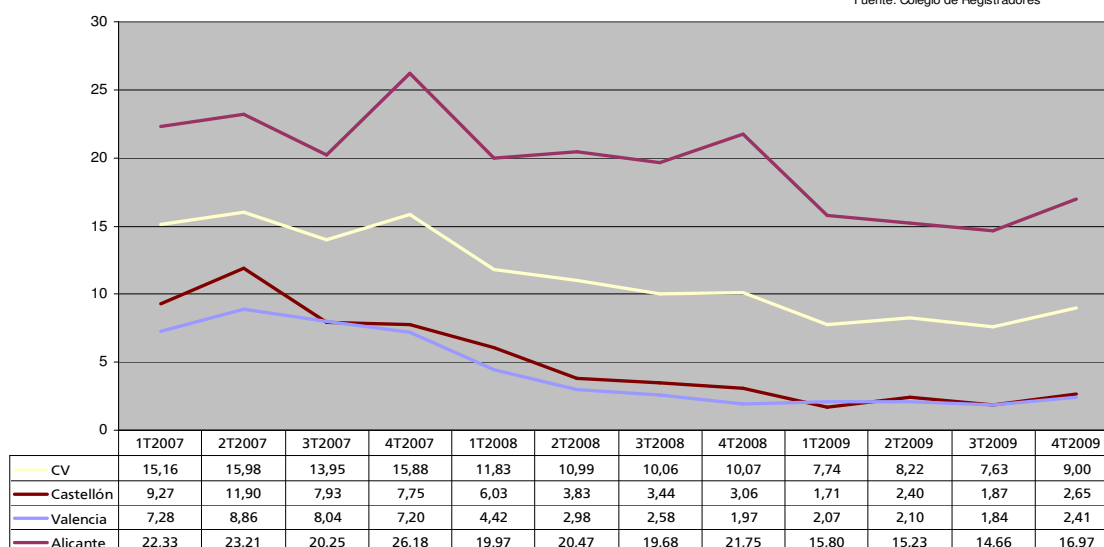
Para el análisis del mercado residencial, en la Comunitat Valenciana cobra especial importancia la participación de la población extranjera en la evolución del número de compraventas. La inmigración con destino la Comunitat Valenciana tiene dos motivos básicos, en términos generales y a modo de síntesis; por motivos de turismo residencial; y por motivos laborales y socioeconómicos. Con ello, el análisis específico del comportamiento de la población extranjera en el mercado residencial en la Comunitat Valenciana debe atender a la posible mayor sensibilidad de estas motivaciones que en otros ámbitos territoriales.

En el gráfico 3 se observa la participación de la población extranjera sobre el total de transacciones en la Comunitat Valenciana desde 2006, destacándose la importancia de la provincia de Alicante.

El 9% de las transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana en el cuarto trimestre del año, se realizaron por población extranjera. Como se observa en el gráfico, la tendencia de reducción que se ha manifestado en los últimos años, presentando ligeros aumentos en el último trimestre del año.

Gráfico 3: Porcentaje de participación de adquirientes extranjeros en el total de transacciones en la Comunitat Valenciana y provincias

Fuente: Colegio de Registradores

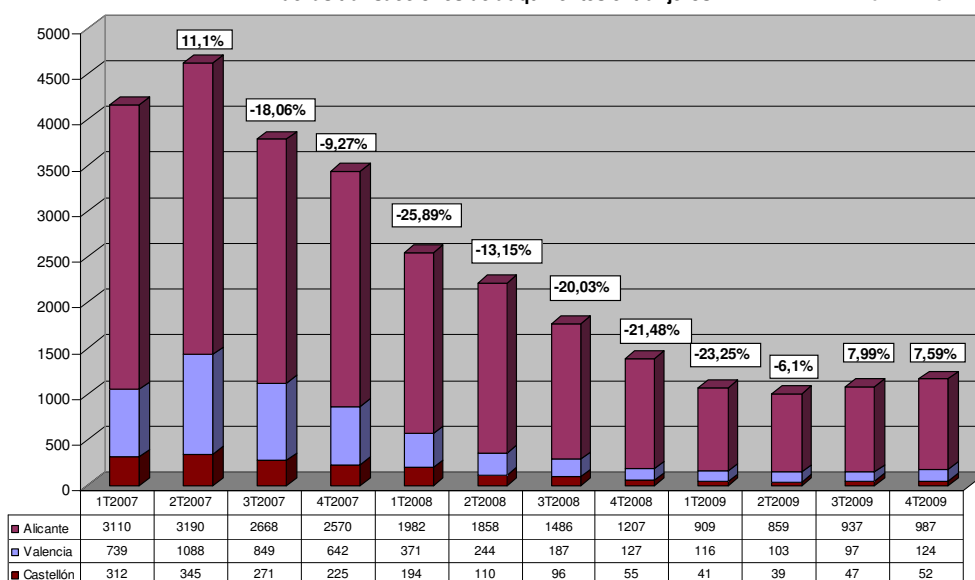


Por provincias, destaca Alicante como provincia donde la población extranjera representa un mayor porcentaje del total de transacciones, con un 16,97% de participación extranjera, aumentando su porcentaje con respecto al trimestre anterior. De igual manera, en las provincias de Castellón y Valencia se ha producido un aumento con respecto al tercer trimestre, con una participación de la población extranjera en la adquisición de vivienda del 2,65% y 2,41% respectivamente.

Si se considera el comportamiento específico de la población extranjera, aumenta por segundo trimestre consecutivo el número de transacciones de vivienda realizadas. Así, la variación intertrimestral del número de transacciones por adquirentes extranjeros el tercer trimestre de 2009 fue del 7,99% y el cuarto trimestre del año del 7,59%, con un total de 1.163 transacciones.

Gráfico 4: Provincias. Número y Evolución porcentual intertrimestral de las transacciones de adquirentes extranjeros.

Fte: Colegio de Registradores



Por provincias, el 84,86% de las compraventas realizadas por extranjeros en el cuarto trimestre de 2009 se realizó en la provincia de Alicante, con un total de 987, y un aumento del 5,33% respecto al trimestre anterior. En las provincias de Castellón y Valencia las tasas de aumento intertrimestral fueron del 10,63% y del 27,83% respectivamente.

En la tabla siguiente se ofrecen los datos del número de transacciones realizadas por extranjeros, así como el porcentaje que representa cada nacionalidad con respecto al total. El desglose se corresponde con las 10 nacionalidades más representativas en el periodo 1T2008-4T2009.

En la comparación del cuarto trimestre de 2009 con el trimestre anterior, se observa una mayor participación en el volumen de compraventa en la Comunitat de individuos extranjeros procedentes de Rumania, Alemania, Noruega, y otros países, en detrimento, mayoritariamente, del porcentaje realizado por Ingleses, Irlandeses y Holandeses.

Tabla 1: Número transacciones extranjeros y porcentaje sobre nº total transacciones extranjeros por nacionalidad del adquirente

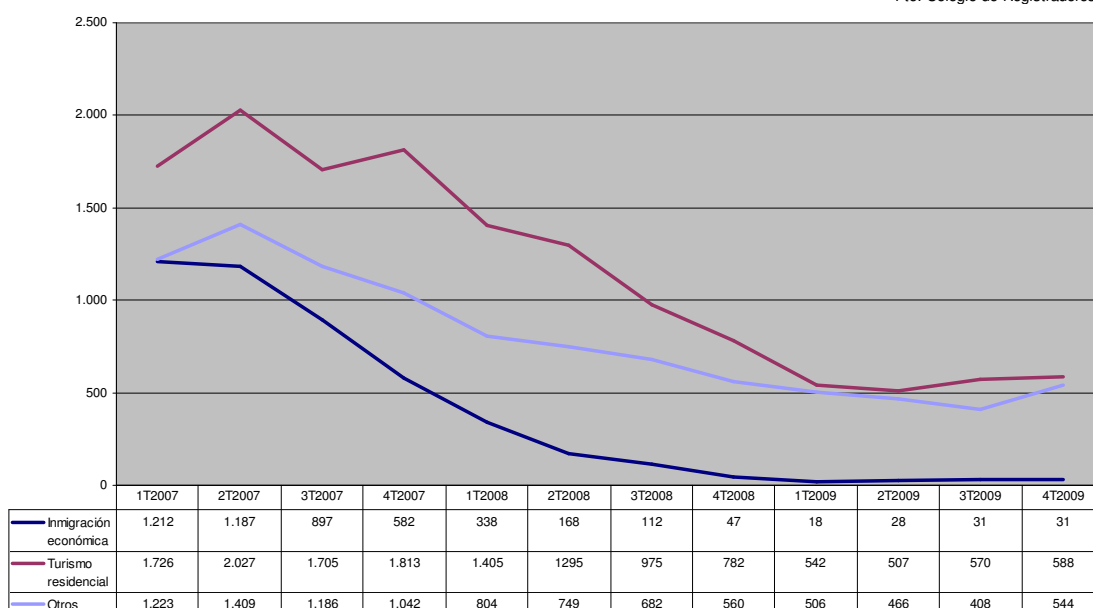
	1T2008		2T2008		3T2008		4T2008		1T2009		2T2009		3T2009		4T2009	
	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.
Reino Unido	1034	40,6%	948	42,9%	645	36,5%	523	37,7%	329	30,9%	302	30,2%	346	34,3%	337	29,0%
Ecuador	103	4,0%	44	2,0%	30	1,7%	10	0,7%	3	0,3%	2	0,2%	6	0,6%	3	0,3%
Rumania	116	4,6%	62	2,8%	47	2,7%	23	1,7%	21	2,0%	15	1,5%	12	1,2%	15	1,3%
Marruecos	59	2,3%	29	1,3%	12	0,7%	11	0,8%	6	0,6%	8	0,8%	8	0,8%	6	0,5%
Colombia	60	2,4%	33	1,5%	23	1,3%	3	0,2%	7	0,7%	3	0,3%	5	0,5%	7	0,6%
Irlanda	91	3,6%	84	3,8%	81	4,6%	58	4,2%	29	2,7%	38	3,8%	32	3,2%	25	2,1%
Rusia	133	5,2%	170	7,7%	185	10,5%	151	10,9%	128	12,0%	141	14,1%	123	12,2%	117	10,1%
Holanda	116	4,6%	97	4,4%	101	5,7%	70	5,0%	77	7,2%	61	6,1%	96	9,5%	85	7,3%
Alemania	72	2,8%	77	3,5%	67	3,8%	59	4,2%	63	5,9%	54	5,4%	54	5,4%	59	5,1%
Noruega	92	3,6%	89	4,0%	81	4,6%	72	5,2%	44	4,1%	52	5,2%	42	4,2%	82	7,1%
Otros	671	26,3%	579	26,2%	497	28,1%	409	29,4%	359	33,7%	325	32,5%	285	28,2%	427	36,7%
Total	2547	100,0%	2212	100,0%	1769	100,0%	1389	100,0%	1066	100,0%	1001	100,0%	1009	100,0%	1163	100,0%

En el siguiente análisis se han agrupado las 10 nacionalidades de los adquirentes de vivienda más relevantes, atendiendo a las causas fundamentalmente asociadas a la inmigración con destino en la Comunitat Valenciana: Inmigración económica (Ecuador, Rumania, Marruecos y Colombia), Turismo residencial (Reino Unido, Irlanda, Holanda, Alemania y Noruega) y Otros (Rusia y el resto de nacionalidades)

Tras un periodo continuado de descensos (gráfico 5), en el tercer y cuarto trimestre de 2009 ha cambiado la tendencia creciente de las adquisiciones realizadas por extranjeros. Conviene destacar el aumento de transacciones relacionadas con el turismo residencial y con otros motivos (distintos al de inmigración económica).

Gráfico 5: Nº transacciones de adquirentes extranjeros según tipología motivo residencia.

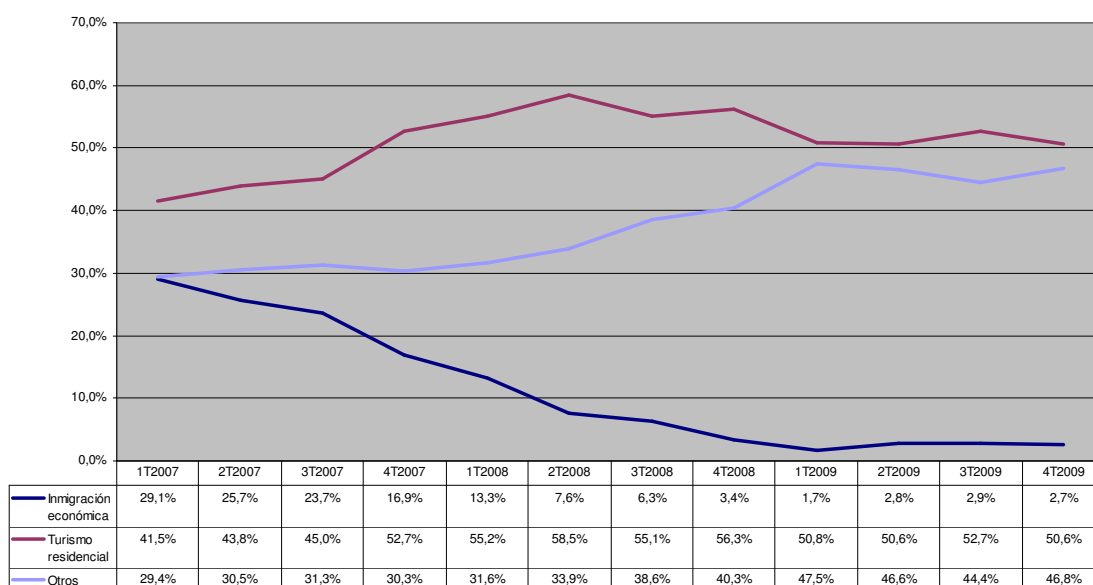
Fte: Colegio de Registradores



La distribución porcentual de las transacciones según el motivo residencial (gráfico 6), se mantiene prácticamente invariable respecto al trimestre anterior. En cualquier caso, ha habido un ligero trasvase de transacciones motivadas por turismo residencial, hacia aquellas producidas por otros motivos. Además, la inmigración económica, si bien había crecido en importancia como motivo para la realización de transacciones, ha vuelto a caer en el último trimestre del año.

Gráfico 6: Porcentaje transacciones según tipología extranjero sobre total transacciones extranjeros.

Fte: Colegio de Registradores



2.2. Evolución según estadística: Consejo General de Notariado

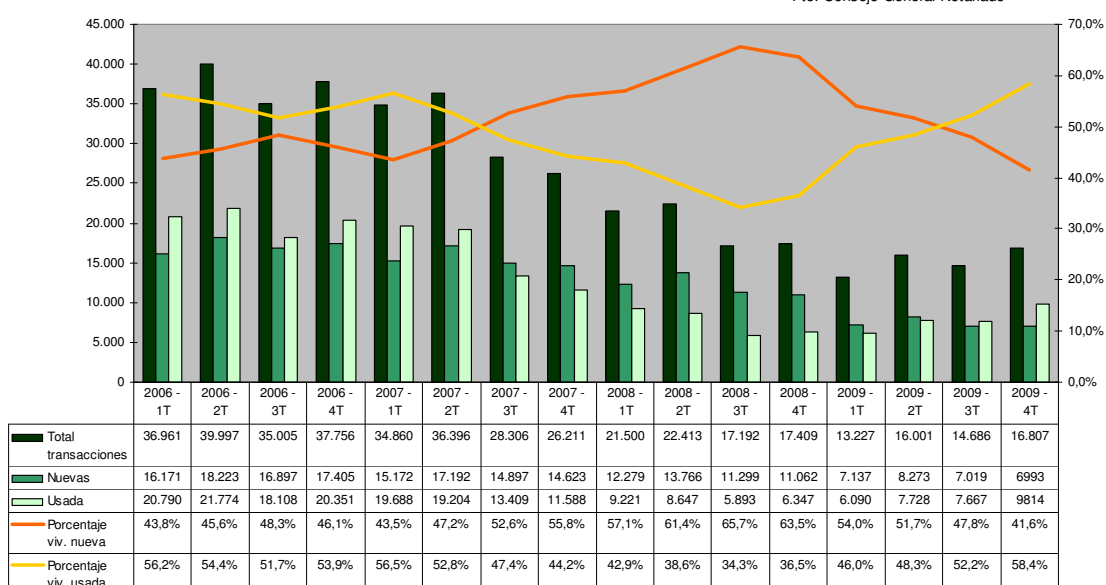
2.2.1 Evolución del número de transacciones de vivienda, según tipología

En los gráficos 7 y 8 se muestra la evolución de la misma variable que la analizada en el apartado de la evolución del número de transacciones de vivienda del Colegio de Registradores (transacciones de viviendas según antigüedad), pero como fuente estadística el Consejo General del Notariado.

En general la evolución que se observa de esta fuente estadística es muy similar que la apuntada en la que se refiere al Colegio de Registradores, a pesar de que al contrario de lo que apuntaba la estadística anterior, la estadística del Consejo General de Notariado recoge un aumento en el número de transacciones en el último trimestre de año con respecto al trimestre anterior.

Gráfico 7: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación. Comunitat Valenciana.

Fte: Consejo General Notariado



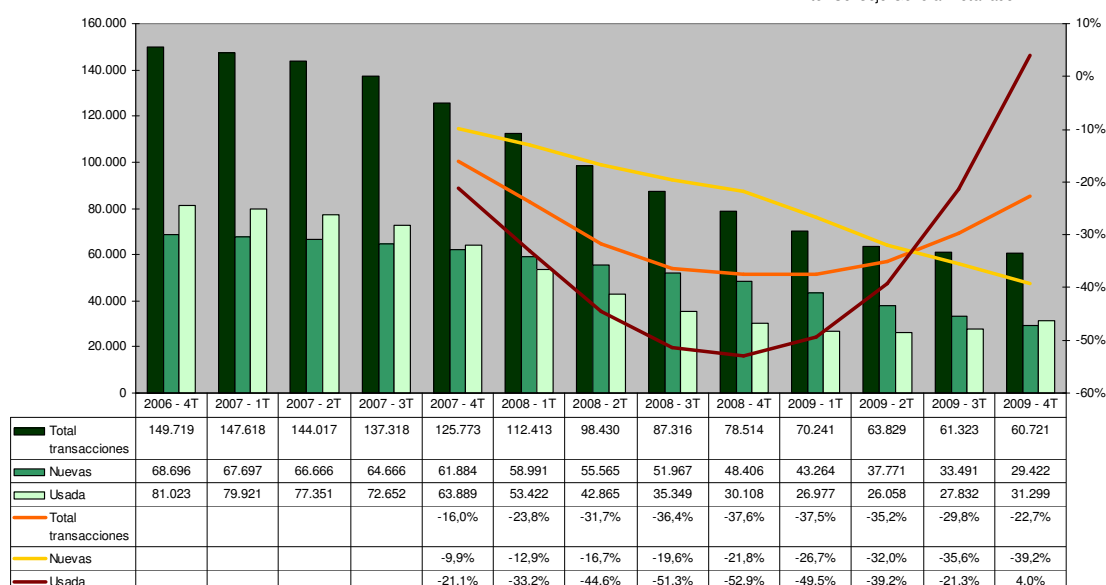
Según el gráfico 7, el número de compraventas en la Comunitat Valenciana en el cuarto trimestre de 2009 se situó en las 16.807 viviendas.

Por segundo trimestre consecutivo, el número de viviendas usadas superó al de viviendas nuevas. Las viviendas usadas representaron el 58,4% del total de transacciones, mientras que las nuevas el 41,6%.

En el gráfico 8 se observa como el número de transacciones acumuladas en los últimos 12 meses se sitúan en 60.721, destacándose el aumento del 4,0% registrado en las transacciones de vivienda usada.

Gráfico 8: Nº de transacciones según tipología. Comunitat Valenciana.
Datos acumulados y variación interanual.

Fte: Consejo General Notariado



2.2.2 Evolución del número de transacciones de vivienda en la Comunitat Valenciana por parte de la población extranjera

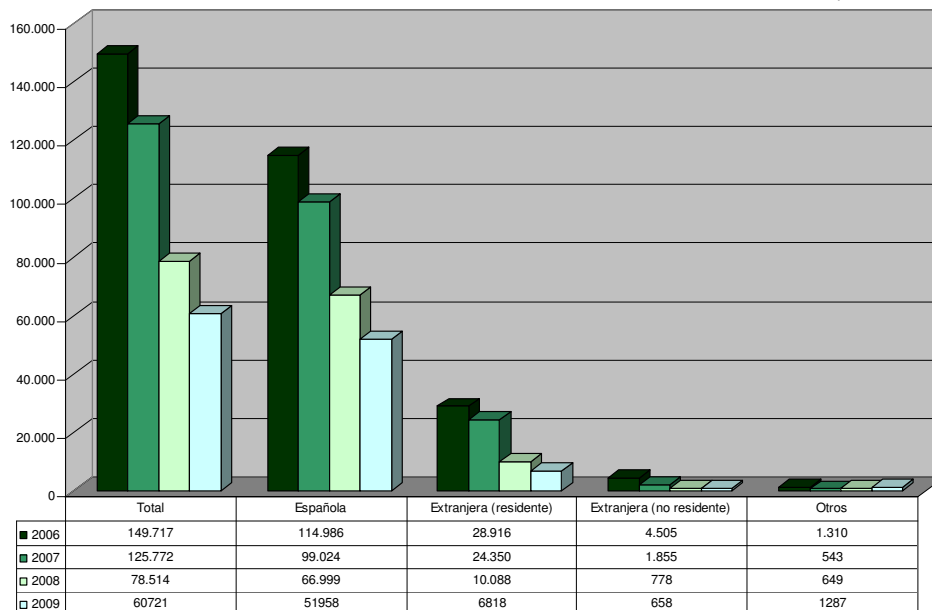
De igual manera que en el apartado anterior (evolución compraventa de viviendas atendiendo a la estadística ofrecida por el Colegio de Registradores), en este apartado se analiza la importancia de la participación de la población extranjera en la evolución del número de compraventas de vivienda en la Comunitat Valenciana.

La estadística disponible por el Observatorio Valenciano de Vivienda, facilitada por el Ministerio de Vivienda, desgrega la información de transacciones de vivienda atendiendo, no a la nacionalidad del adquirente, sino a su condición de residencia en España, es decir, residente con nacionalidad española, residente con nacionalidad extranjera, no residente con nacionalidad extranjera, y otros.

El 12,31% de las transacciones de 2009 en la Comunitat Valenciana se realizaron por población extranjera (residente y no residente), mientras que en el año 2008 las transacciones realizadas por población extranjera correspondieron al 13,84% del total.

Gráfico 9: Nº de transacciones según nacionalidad del adquirente. Comunitat Valenciana.

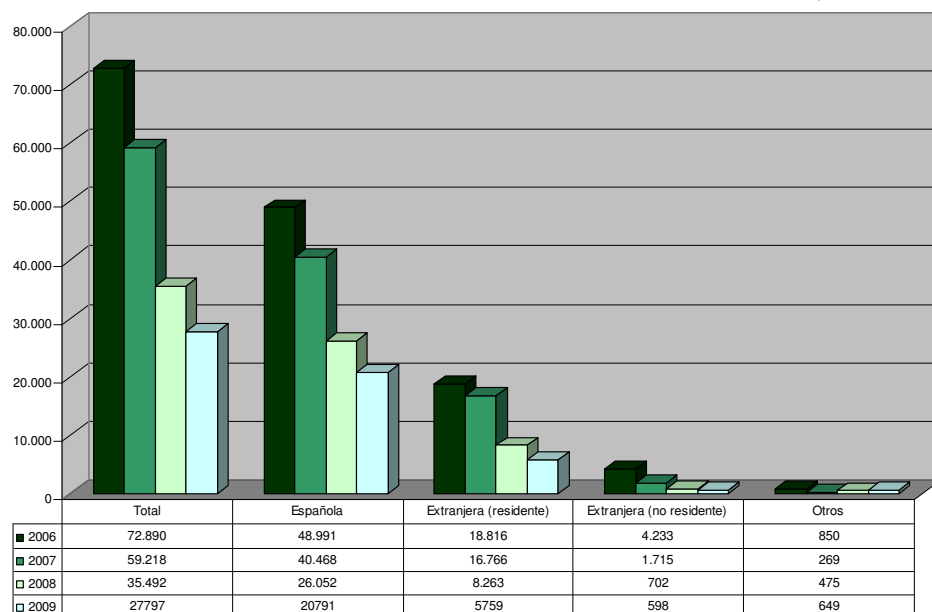
Fte: Consejo General Notariado



En los gráficos 10, 11 y 12 se detallan los resultados por provincias. Es en la provincia de Alicante donde las transacciones por parte de la población extranjera tienen más importancia sobre el total de transacciones realizadas en la provincia (22,86%). A pesar de ello, esta tasa es inferior a la registrada en 2007 y 2008 que correspondió al 31,20% y 25,26%.

Gráfico 10: Nº de transacciones según nacionalidad del adquirente. Alicante.

Fte: Consejo General Notariado



En la provincia de Castellón las transacciones por parte de la población extranjera correspondieron al 3,88% del total, punto y medio por debajo de 2008, mientras que en la provincia de Valencia al 3,22%.

Gráfico 11: Nº de transacciones según nacionalidad del adquirente. Castellón.

Fte: Consejo General Notariado

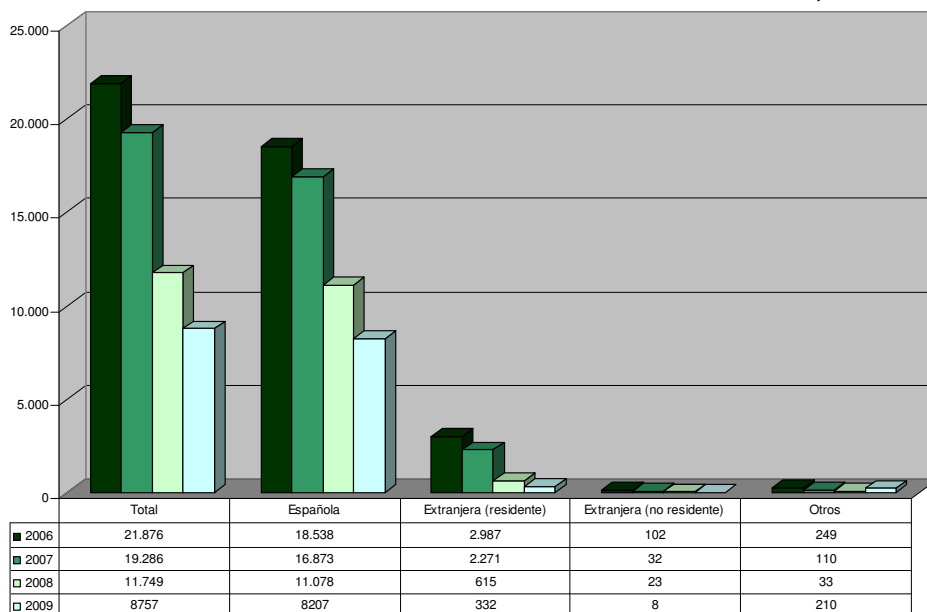
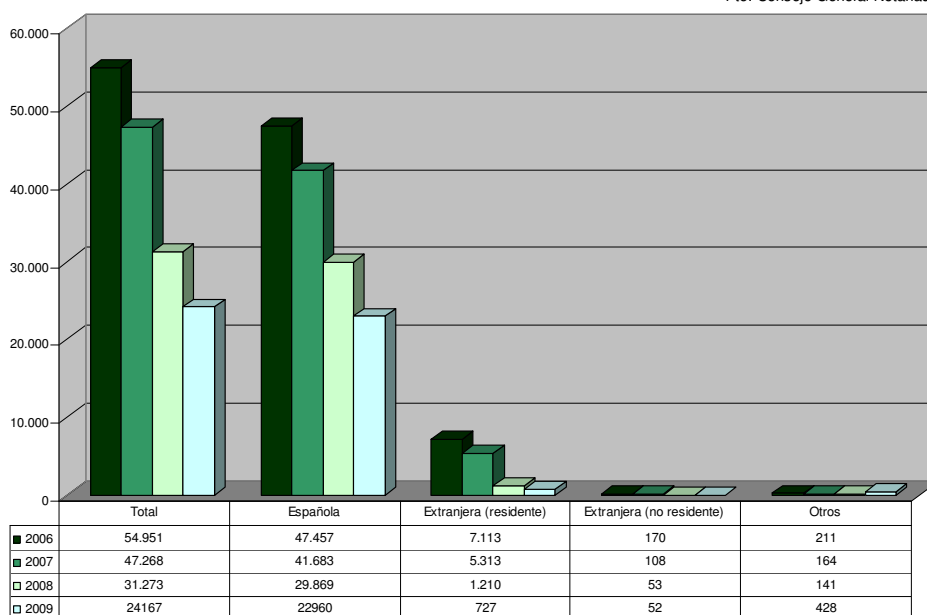


Gráfico 12: Nº de transacciones según nacionalidad del adquirente. Valencia.

Fte: Consejo General Notariado



3. Conclusiones

- El número de transacciones de vivienda en el cuarto trimestre de 2009 se situó en la Comunitat Valenciana en 13.400 según el Colegio de Registradores, y 16.807 según el Consejo General del Notariado.
- En términos intertrimestrales, la reducción del volumen de compraventas acumulado se concretó en el 28,2% (Registradores) y en el 22,7% (Notarios).
- Según la estadística del Colegio de Registradores esta reducción fue mayor en las viviendas usadas que en las nuevas (29,3% frente al 27,1%).
- En cambio, según la estadística del Consejo General del Notariado se produjo una reducción del 39,2% en el número de transacciones acumulado en los doce meses previos con respecto al trimestre anterior. En el caso de la vivienda usada esta magnitud registró un aumento del 4%.
- Analizando los datos es probable que el nivel de transacciones en la Comunitat Valenciana se haya estabilizado en la cifra del último trimestre disponible, hecho que no implica necesariamente una recuperación en el número de compraventas.

4. Anexo estadístico

4.1. Datos provinciales

Gráfico 13: Nº de transacciones de vivienda. Alicante. Datos trimestrales.

Fuente: Colegio de Registradores

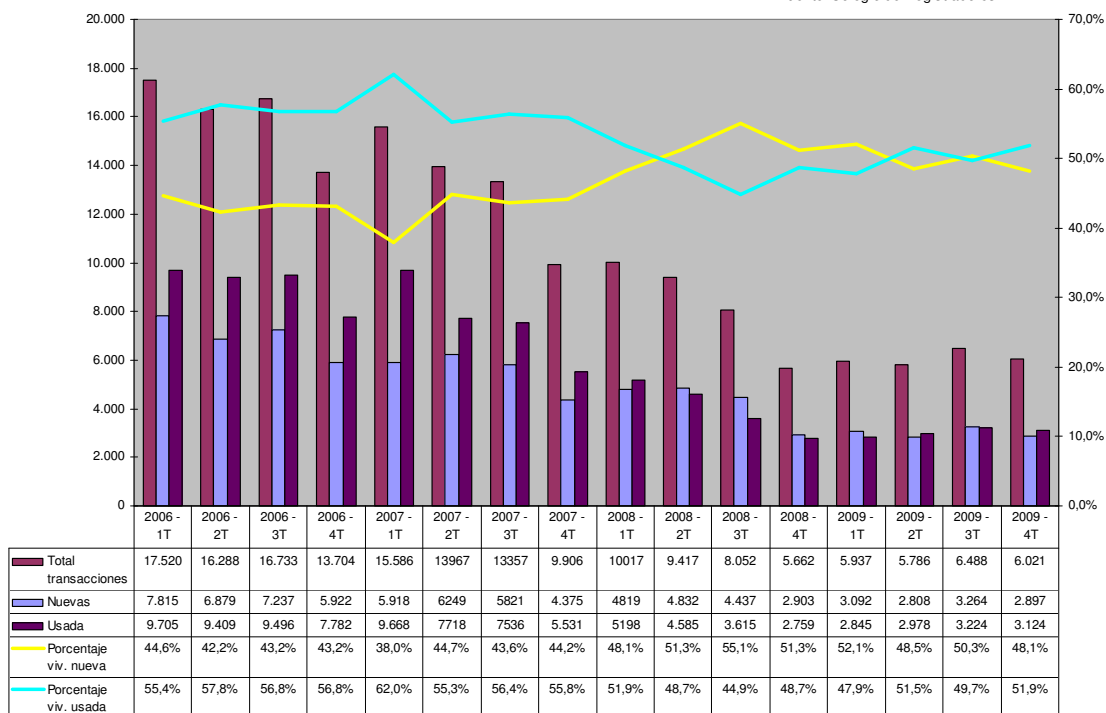


Gráfico 14: Nº de transacciones de vivienda. Alicante. Datos y variación interanual.

Fuente: Colegio de Registradores

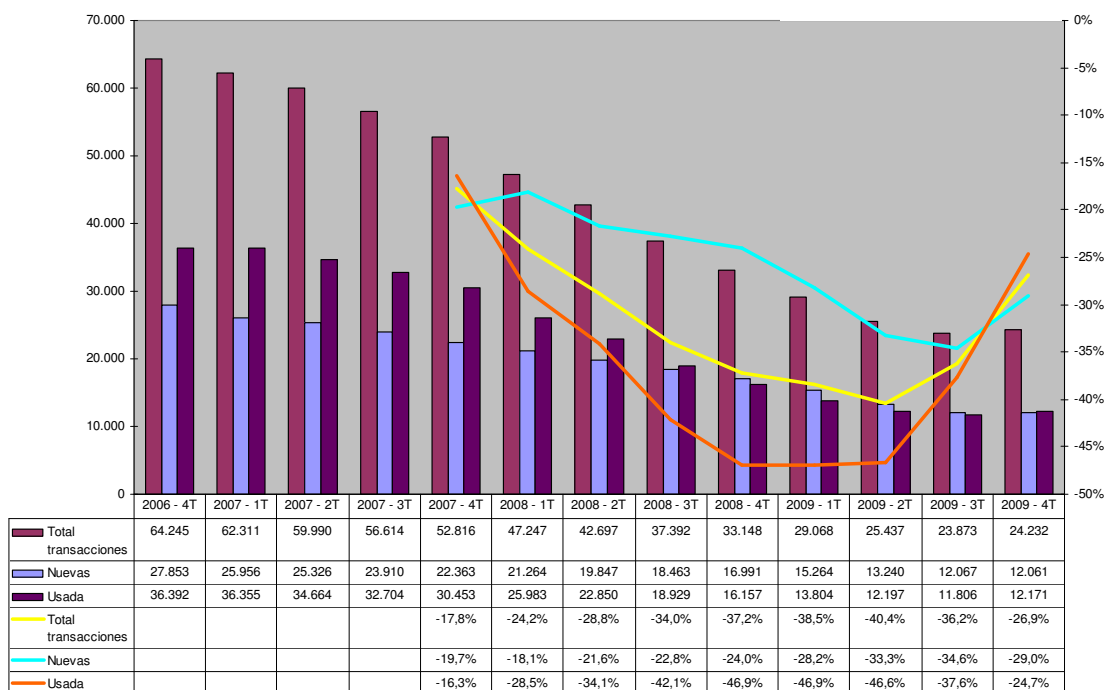


Gráfico 15: Nº de transacciones de vivienda. Castellón. Datos trimestrales.

Fuente: Colegio de Registradores

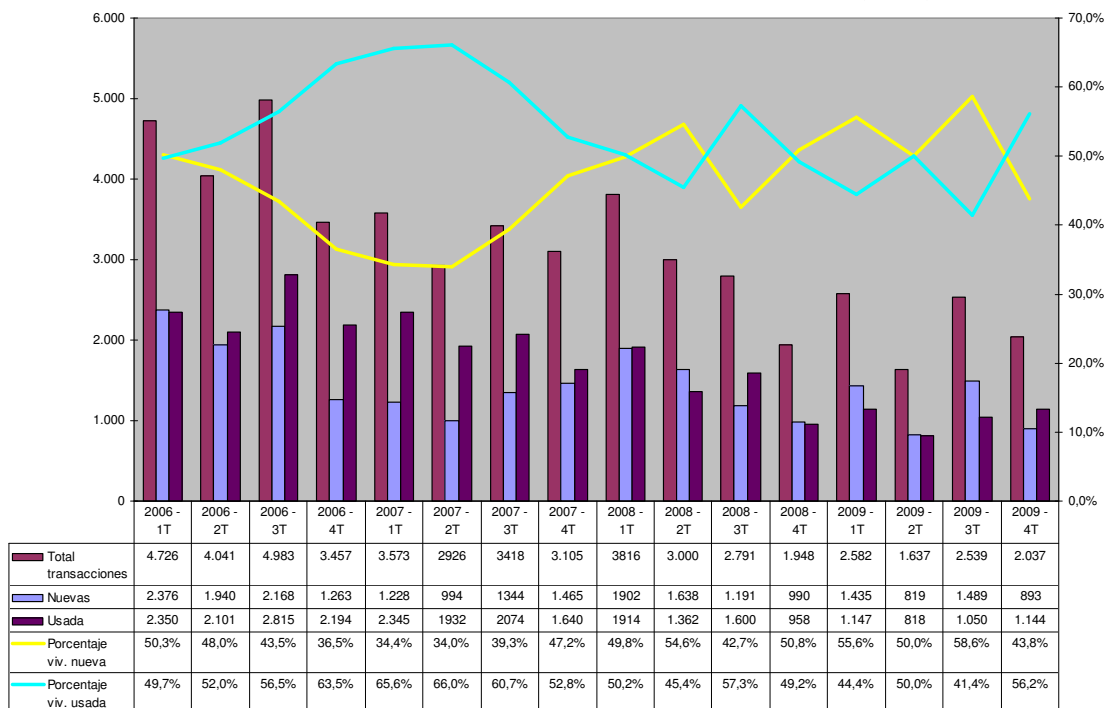


Gráfico 16: Nº de transacciones de vivienda. Castellón. Datos y variación interanual.

Fuente: Colegio de Registradores

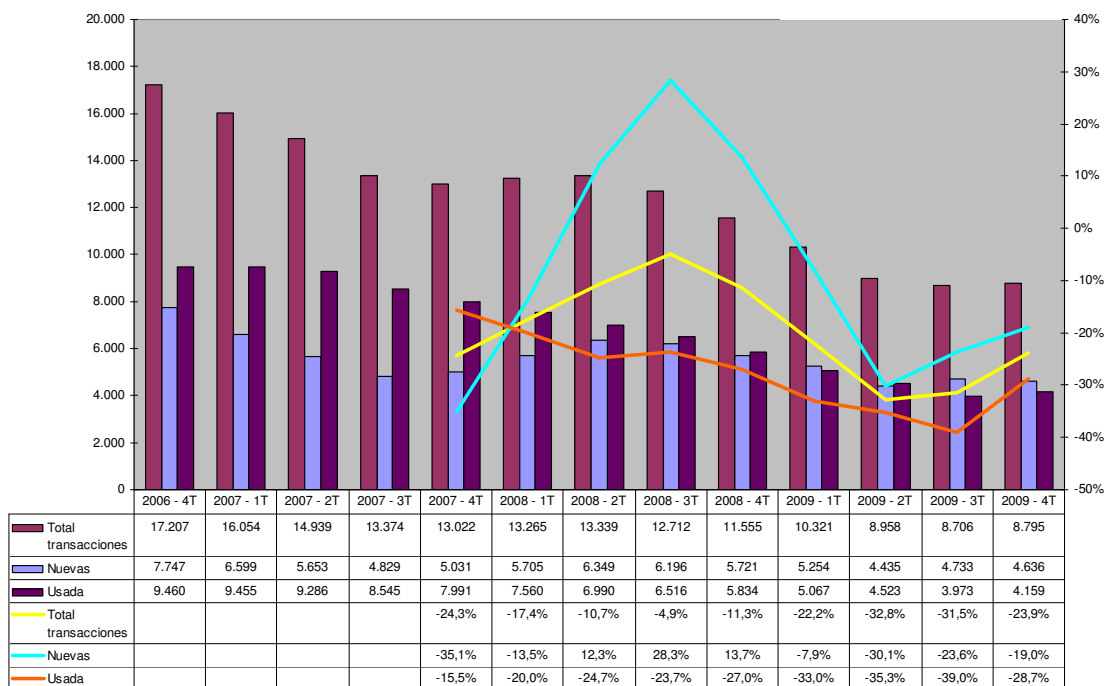


Gráfico 17: Nº de transacciones de vivienda. Valencia. Datos trimestrales.

Fuente: Colegio de Registradores

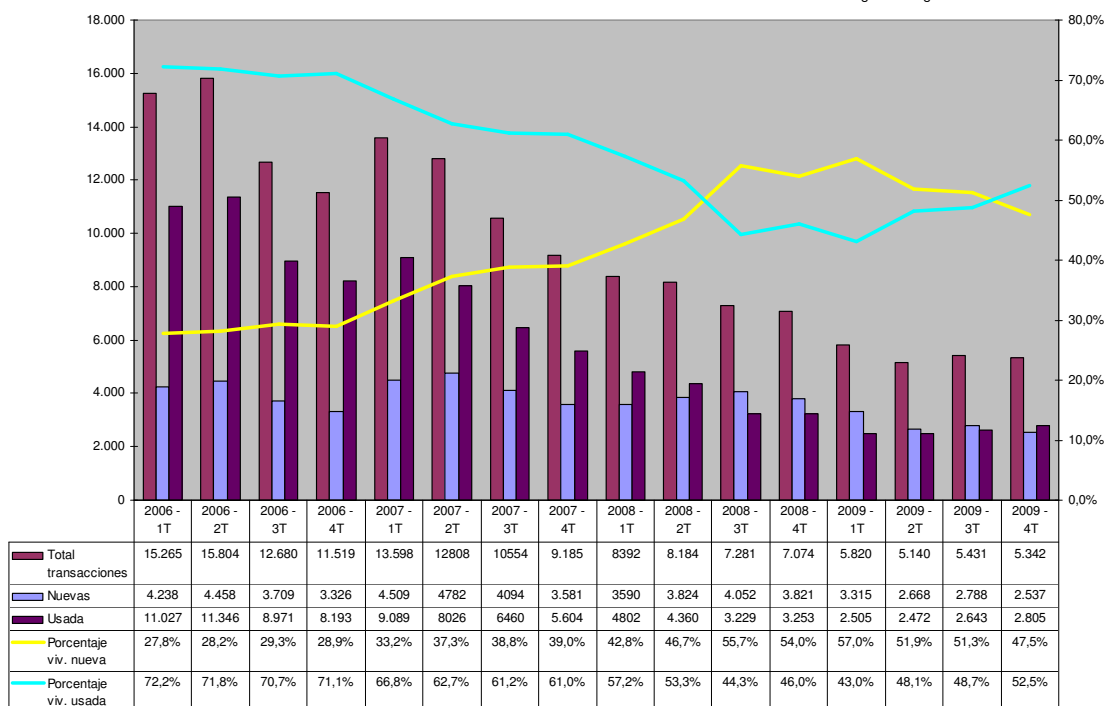


Gráfico 18: Nº de transacciones de vivienda. Valencia. Datos y variación interanual.

Fuente: Colegio de Registradores

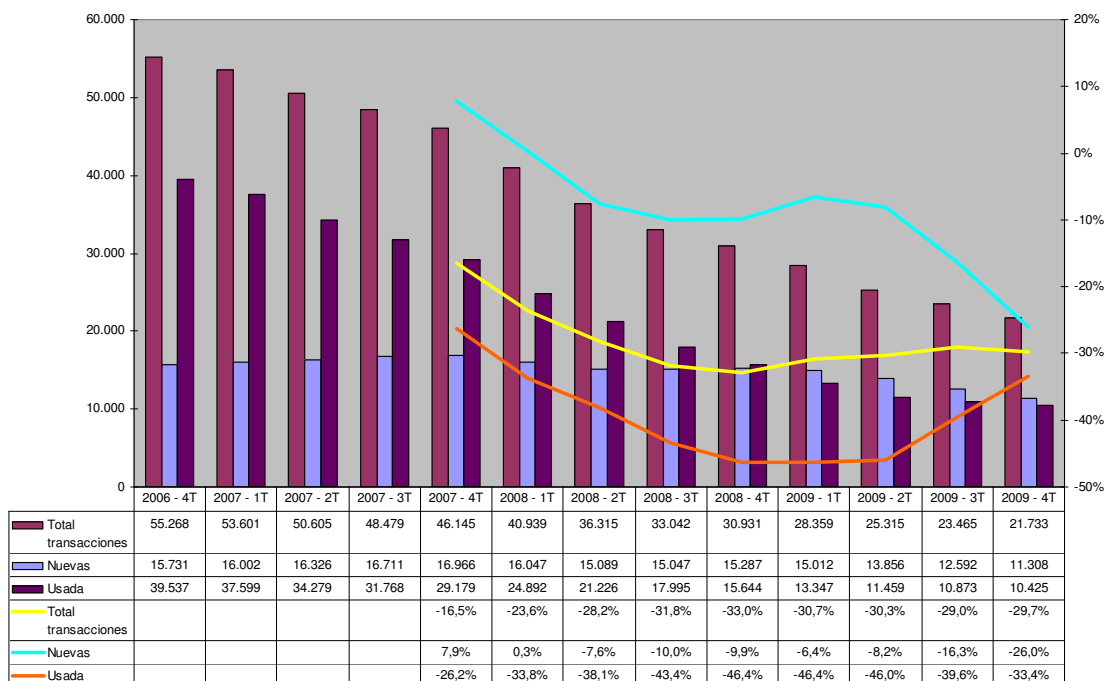


Gráfico 19: Nº de transacciones según tipología. Alicante.
Datos y variación interanual.

Fte: Consejo General Notariado

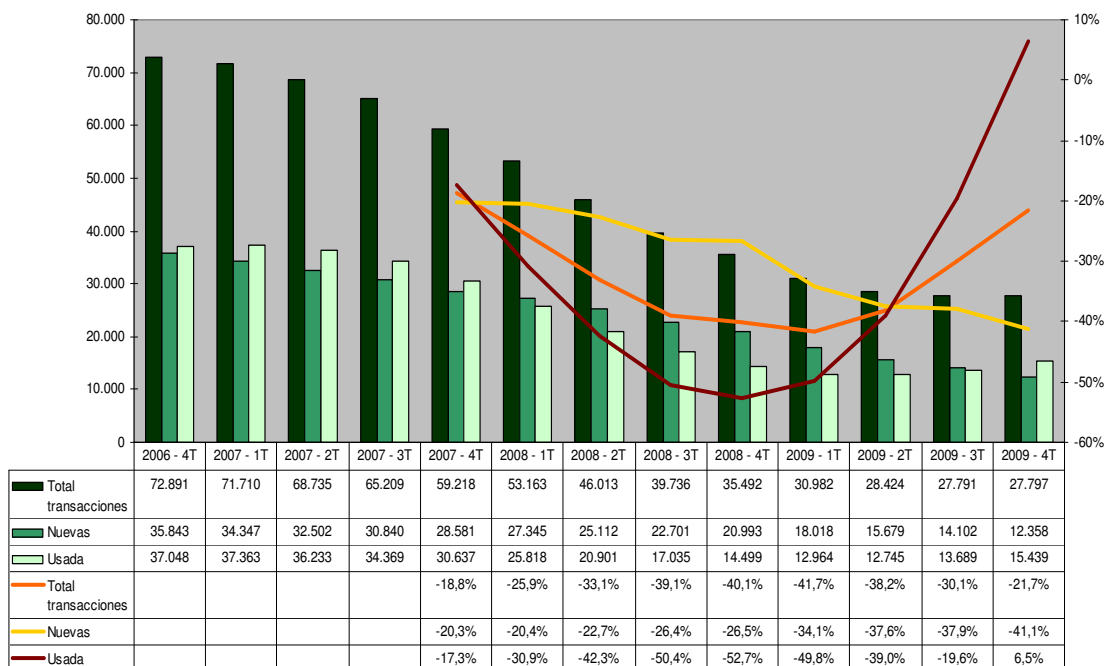


Gráfico 20: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación.
Alicante.

Fte: Consejo General Notariado

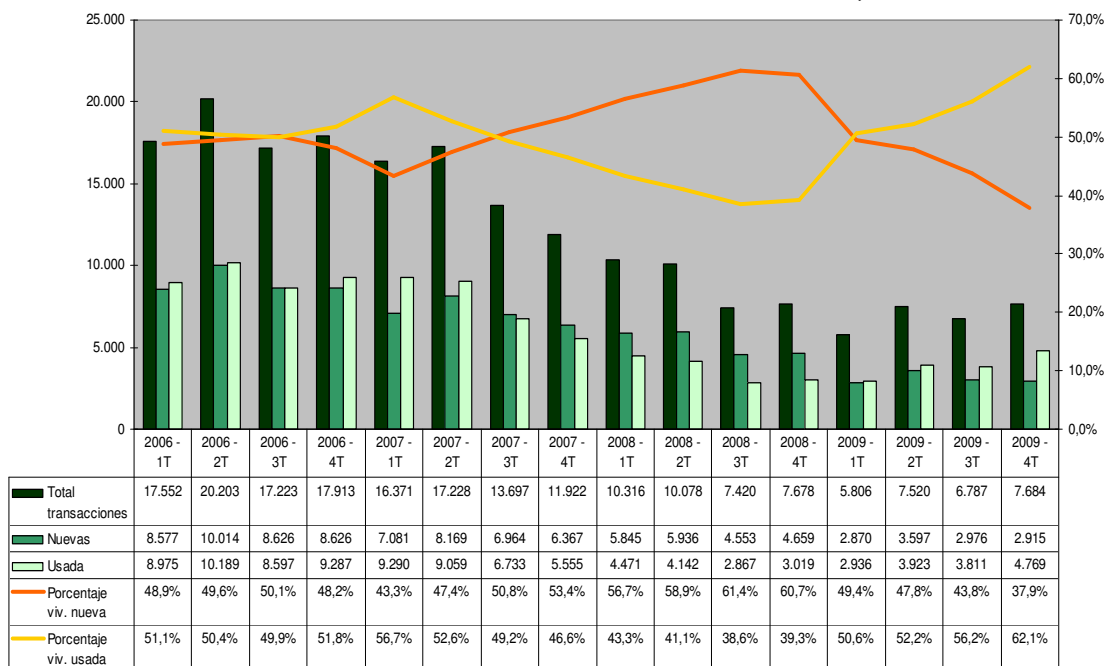


Gráfico 21: Nº de transacciones según tipología. Castellón.
Datos y variación interanual.

Fte: Consejo General Notariado

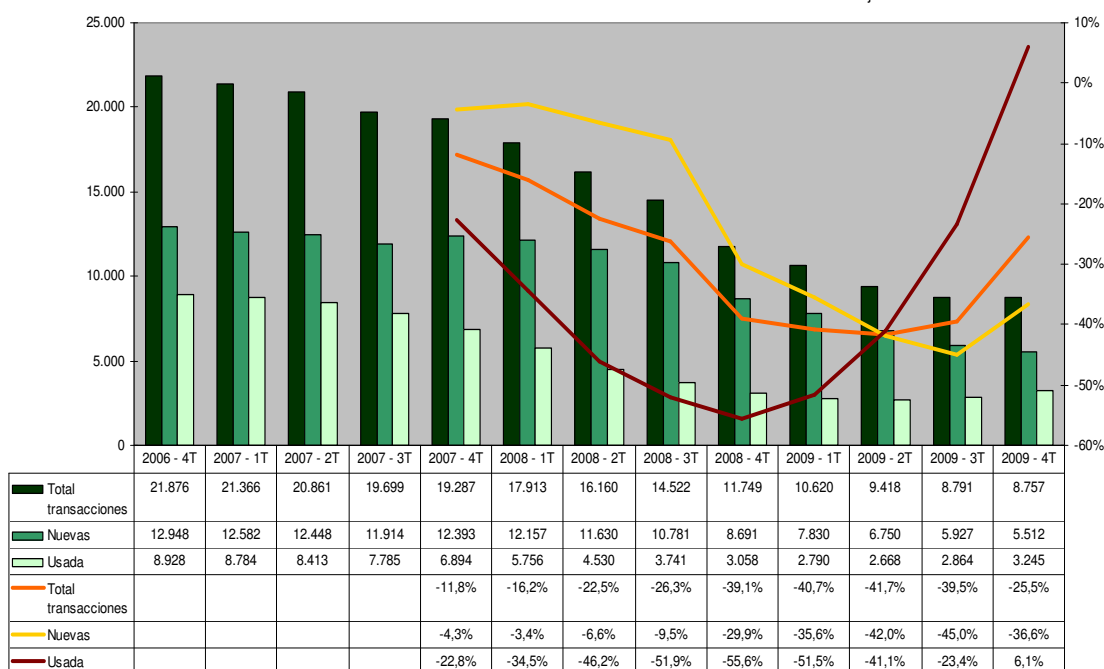


Gráfico 22: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación.
Castellón.

Fte: Consejo General Notariado

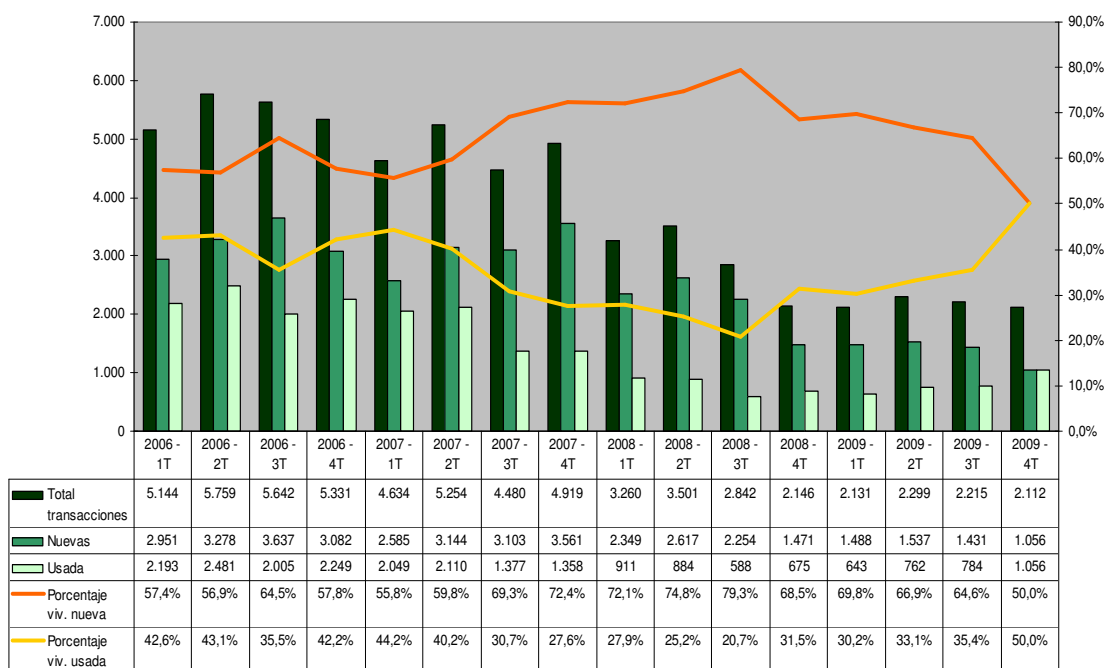


Gráfico 23: N° de transacciones según tipología. Valencia.
Datos y variación interanual.

Fte: Consejo General Notariado

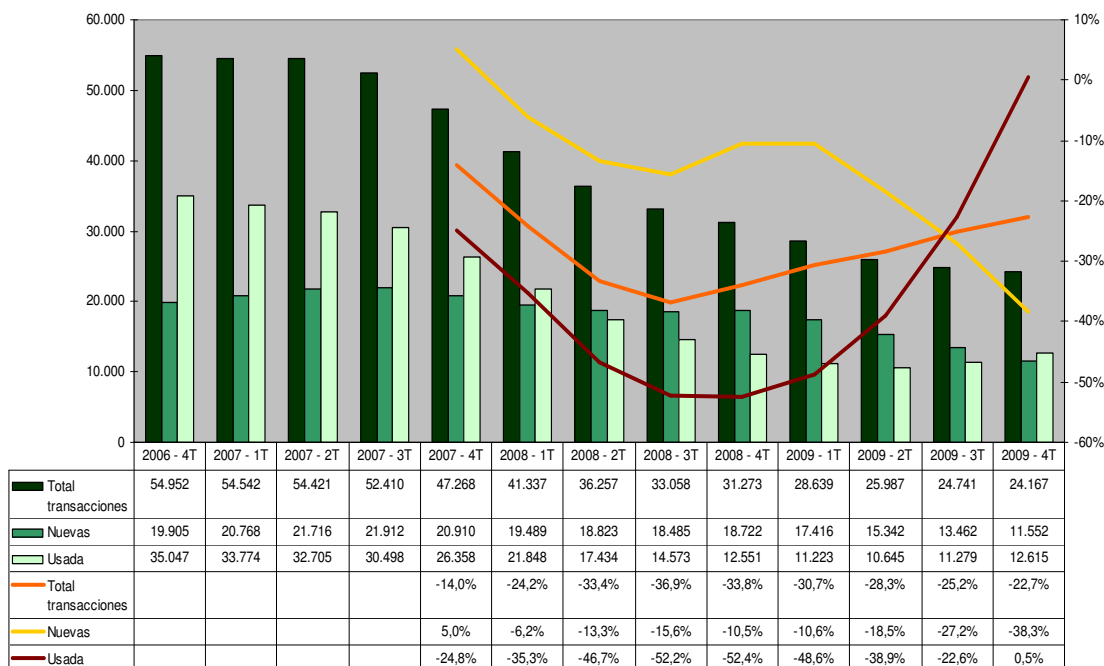
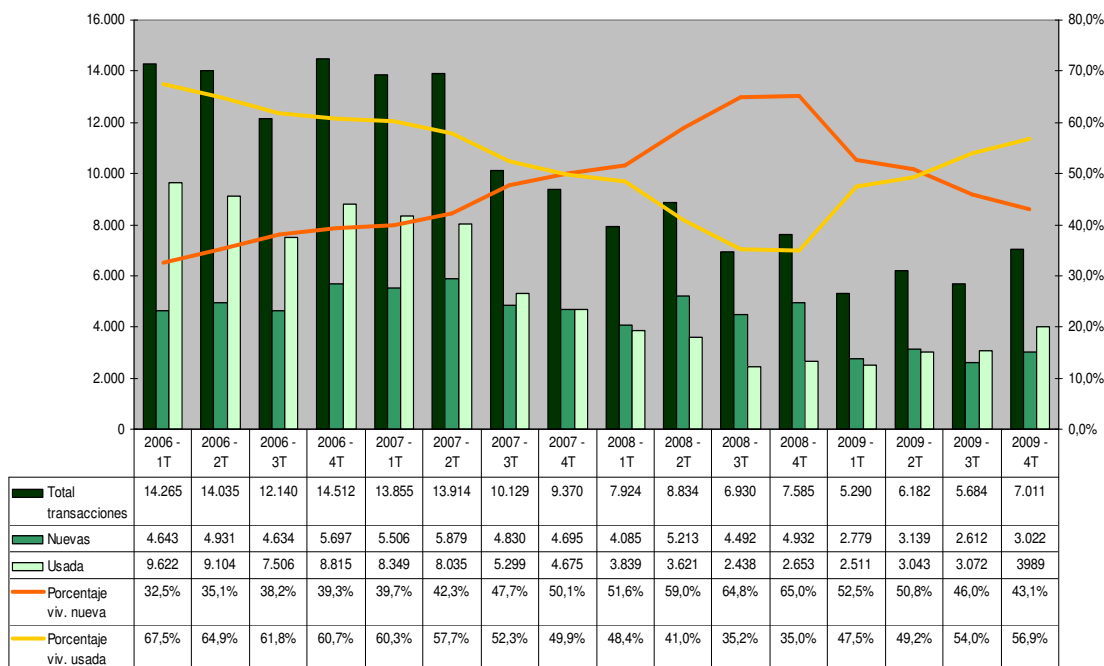


Gráfico 24: N° de transacciones según tipología, y porcentaje de participación. Valencia.

Fte: Consejo General Notariado



4.2. Datos áreas de estudio ENDV. Colegio de Registradores

Número de compraventas de vivienda trimestral

Comunidad Autónoma de Valencia. 1^{er} trimestre 2006 - 4^o trimestre 2009

2006	1 ^o tr 2006			2 ^o tr 2006			3 ^o tr 2006			4 ^o tr 2006		
	Áreas	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada
Área 1	59	486	545	62	429	491	68	465	533	93	428	521
Área 2	2.409	2.076	4.485	2.115	1.869	3.984	2.181	2.667	4.848	1.209	2.102	3.311
Área 3	357	1.212	1.569	413	1.049	1.462	411	871	1.282	543	797	1.340
Área 4	2.899	6.875	9.774	3.079	7.432	10.511	2.627	5.249	7.876	2.189	5.012	7.201
Área 5	509	2.315	2.824	563	2.462	3.025	560	2.289	2.849	472	1.689	2.161
Área 6	40	621	661	39	663	702	56	586	642	63	452	515
Área 7	434	1.357	1.791	349	1.477	1.826	293	1.132	1.425	372	1.095	1.467
Área 8	862	2.274	3.136	1.067	2.338	3.405	1.574	2.395	3.969	1.459	1.674	3.133
Área 9	1.805	2.863	4.668	1.224	2.482	3.706	1.273	2.270	3.543	733	2.333	3.066
Área 10	5.054	3.003	8.057	4.366	2.655	7.021	4.071	3.358	7.429	3.378	2.587	5.965
C.Valenciana	14.428	23.082	37.510	13.277	22.856	36.133	13.114	21.282	34.396	10.511	18.169	28.680

2007	1 ^o tr 2007			2 ^o tr 2007			3 ^o tr 2007			4 ^o tr 2007		
	Áreas	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada
Área 1	80	484	564	122	461	583	198	398	596	80	351	431
Área 2	1.174	2.156	3.330	926	1.805	2.731	1.259	1.952	3.211	1.355	1.469	2.824
Área 3	557	941	1.498	594	850	1.444	424	623	1.047	571	547	1.118
Área 4	3.069	5.505	8.574	3.329	4.741	8.070	2.911	3.729	6.640	2.209	3.158	5.367
Área 5	577	1.874	2.451	545	1.718	2.263	607	1.487	2.094	414	1.195	1.609
Área 6	107	476	583	136	541	677	154	522	676	244	401	645
Área 7	391	1.443	1.834	645	1.483	2.128	346	1.159	1.505	189	879	1.068
Área 8	1.479	2.140	3.619	1.713	1.521	3.234	1.523	1.408	2.931	1.137	1.102	2.239
Área 9	790	2.864	3.654	871	2.262	3.133	950	2.532	3.482	746	1.676	2.422
Área 10	3.431	3.219	6.650	3.144	2.294	5.438	2.887	2.260	5.147	2.469	1.982	4.451
C.Valenciana	11.655	21.102	32.757	12.025	17.676	29.701	11.259	16.070	27.329	9.414	12.760	22.174

2008	1 ^o tr 2008			2 ^o tr 2008			3 ^o tr 2008			4 ^o tr 2008		
	Áreas	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada
Área 1	177	386	563	221	340	561	161	274	435	153	310	463
Área 2	1.543	1.503	3.046	1.469	1.207	2.676	1.173	1.537	2.710	888	864	1.752
Área 3	632	467	1.099	689	474	1.163	488	396	884	388	321	709
Área 4	2.287	2.977	5.264	2.305	2.609	4.914	2.682	1.892	4.574	2.431	1.980	4.411
Área 5	553	908	1.461	596	850	1.446	671	657	1.328	478	557	1.035
Área 6	133	427	560	208	407	615	231	262	493	273	187	460
Área 7	426	947	1.373	300	796	1.096	311	578	889	219	506	725
Área 8	1.309	984	2.293	1.307	936	2.243	1.095	739	1.834	753	557	1.310
Área 9	804	1.805	2.609	829	1.224	2.053	842	1.064	1.906	483	848	1.331
Área 10	2.447	1.510	3.957	2.370	1.464	3.834	2.026	1.045	3.071	1.648	840	2.488
C.Valenciana	10.311	11.914	22.225	10.294	10.307	20.601	9.680	8.444	18.124	7.714	6.970	14.684

2009	1 ^o tr 2009			2 ^o tr 2009			3 ^o tr 2009			4 ^o tr 2009		
	Áreas	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada	Total	Nueva	Usada
Área 1	149	237	386	101	218	319	103	243	346	93	240	333
Área 2	1.273	1.023	2.296	757	767	1.524	1.469	969	2.438	932	956	1.888
Área 3	341	396	737	470	233	703	402	219	621	461	258	719
Área 4	2.247	1.288	3.535	1.566	1.276	2.842	1.729	1.569	3.298	1.550	1.675	3.225
Área 5	458	552	1.010	377	643	1.020	318	611	929	283	685	968
Área 6	257	202	459	155	177	332	139	183	322	112	157	269
Área 7	311	403	714	183	551	734	215	468	683	183	376	559
Área 8	868	489	1.357	867	651	1.518	824	744	1.568	805	773	1.578
Área 9	598	937	1.535	454	908	1.362	751	920	1.671	581	942	1.523
Área 10	1.340	970	2.310	1.365	844	2.209	1.591	991	2.582	1.327	1.011	2.338
C.Valenciana	7.842	6.497	14.339	6.295	6.268	12.563	7.541	6.917	14.458	6.327	7.073	13.400



 www.cth.gva.es/ovv

 observatoriovivienda@gva.es



OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT,
AIGUA, URBANISME I HABITATGE



AIDICO

INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

