

BLOQUE 1

TRANSACCIONES MERCADO INMOBILIARIO

DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE, REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA

Segundo trimestre 2016

Índice

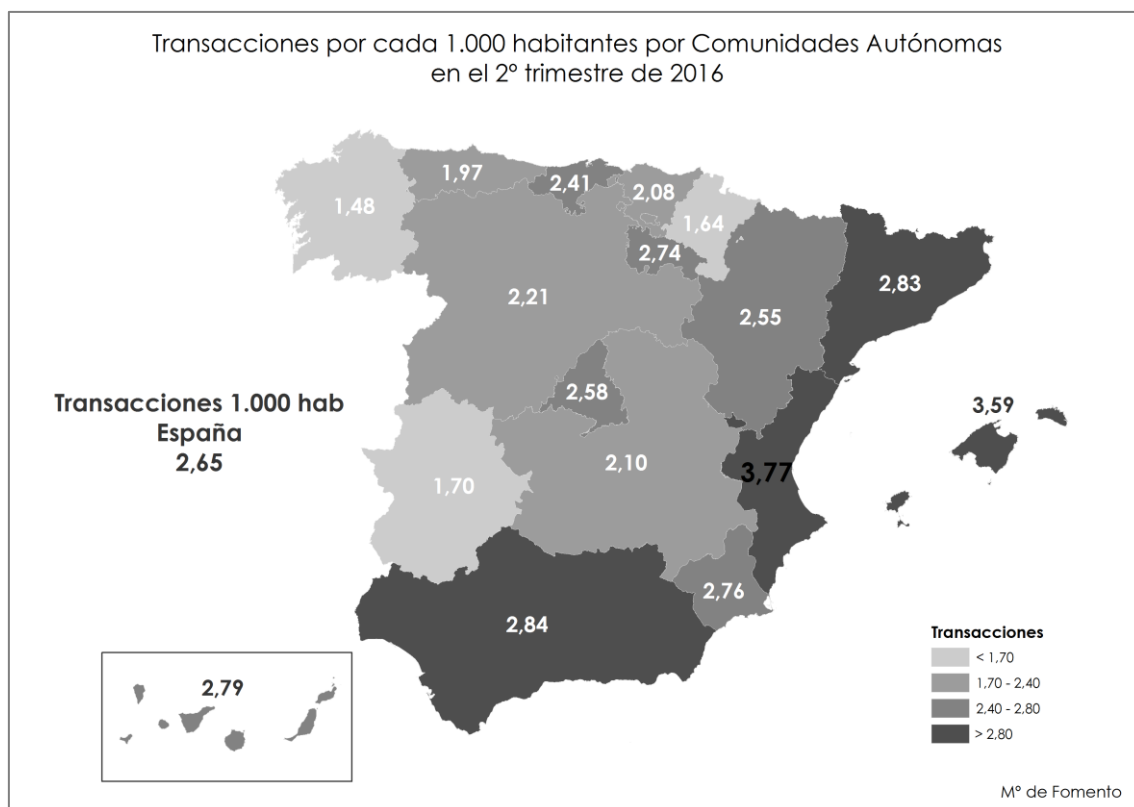
BLOQUE 1. TRANSACCIONES MERCADO INMOBILIARIO

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	9
1.5 Transacciones de vivienda según residencia del adquirente.....	13
1.6 Transacciones vs Tasaciones	17
España y Comunitat Valenciana	17
Provincias	18
1.7 Transacciones de vivienda por áreas ATPMS	20
1.8 Datos más relevantes	21

1. Transacciones de vivienda

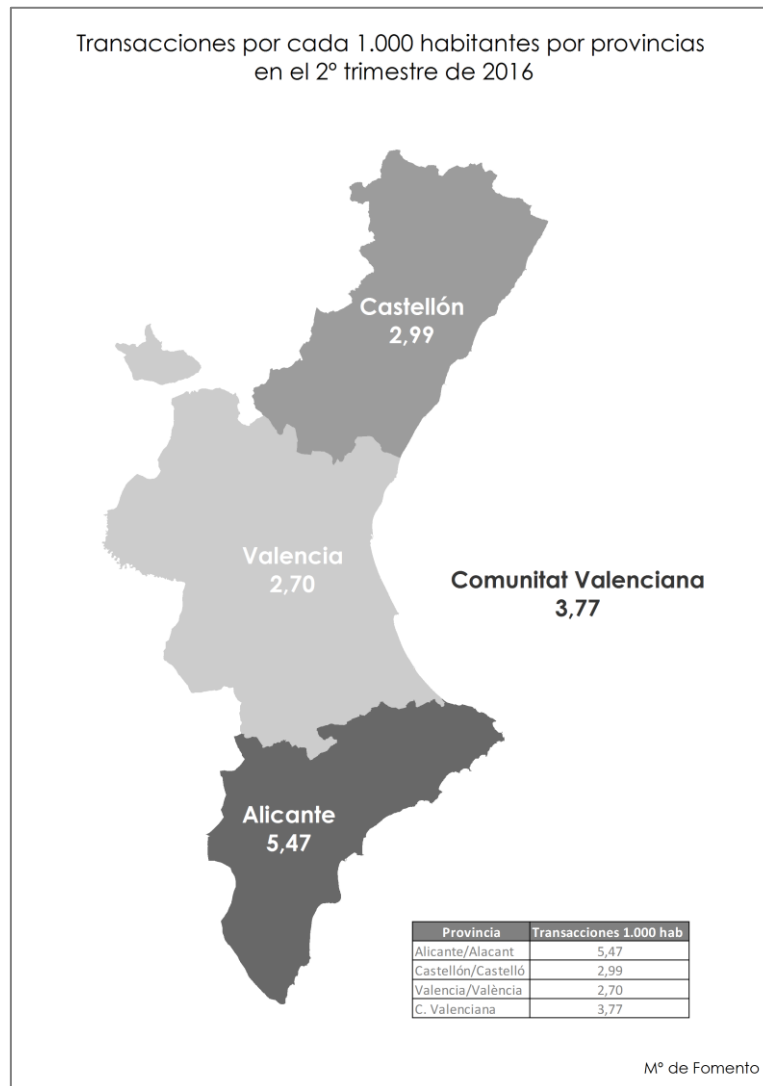
1.1 Transacciones escrituradas por cada mil habitantes

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 enero de 2016 y 1 de julio de 2016, datos procedentes del Instituto Nacional de Estadística.



Por comunidades autónomas, la **Comunitat Valenciana**, sigue siendo la **región que más transacciones por cada mil habitantes realiza en el segundo trimestre de 2016**, con 3,77 operaciones, **seguida** de las **Islas Baleares** (3,59). Ambos territorios se sitúan por encima de la media nacional (2,65).

Las comunidades que realizan un **menor número de operaciones** por cada mil habitantes son **Galicia** (1,48), **Navarra** (1,64) y **Extremadura** (1,70).

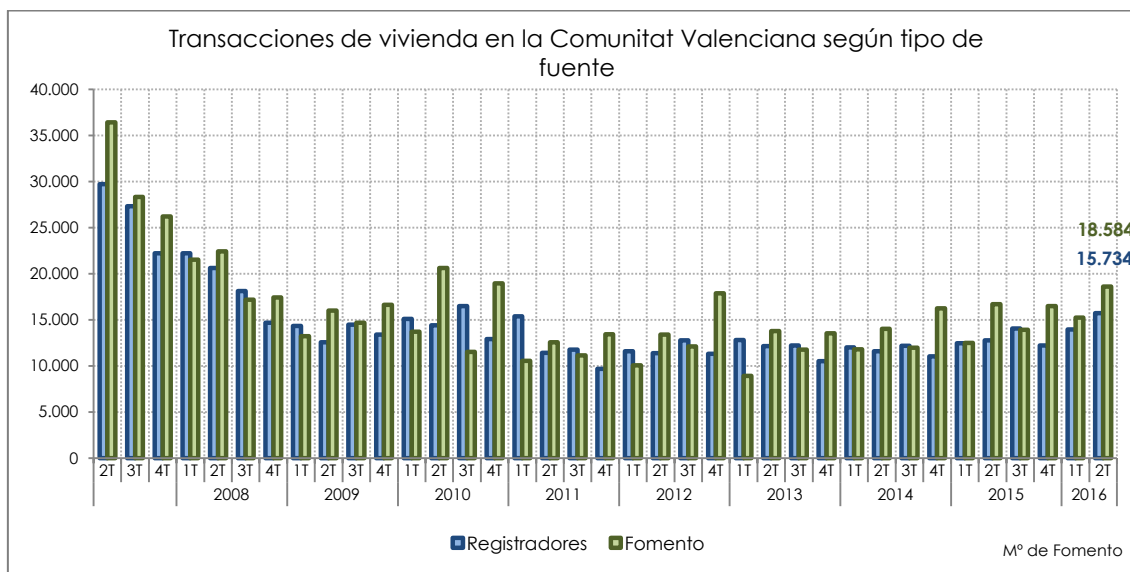


Por provincias de la Comunitat Valenciana, las tres demarcaciones presentan en el segundo trimestre de 2016, valores superiores a los del trimestre anterior.

Alicante presenta un valor de **5,47 transacciones por cada mil habitantes**, seguida de **Castellón (2,99)** y **Valencia (2,7)**.

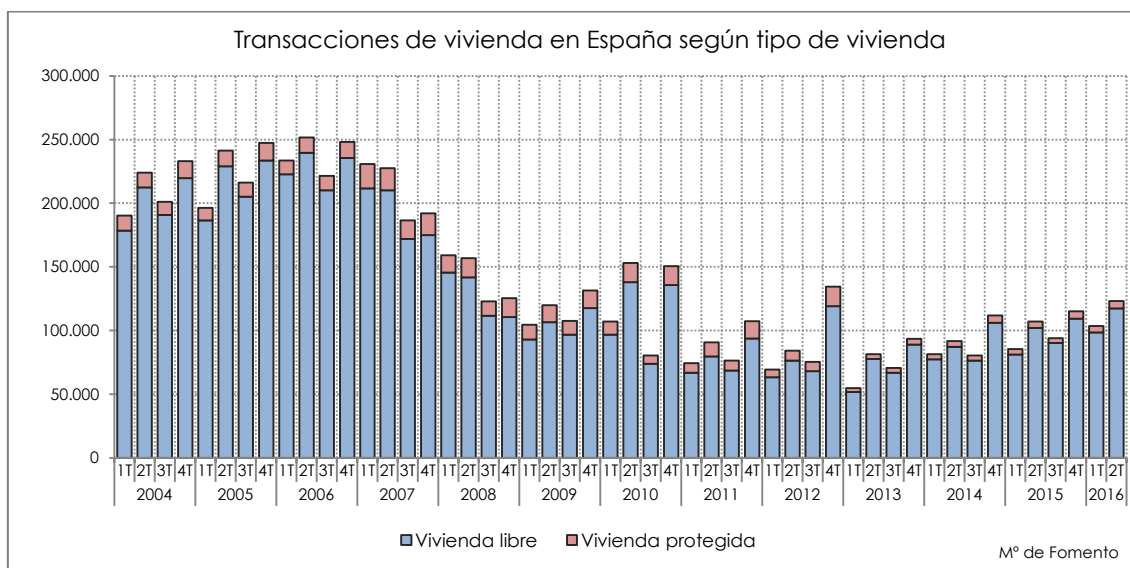
1.2 Transacciones escrituradas y registradas en la Comunitat Valenciana

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 segundo trimestre de 2016 se han cerrado, en la **Comunitat**, un total de **18.584 transacciones escrituradas y 15.734 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.

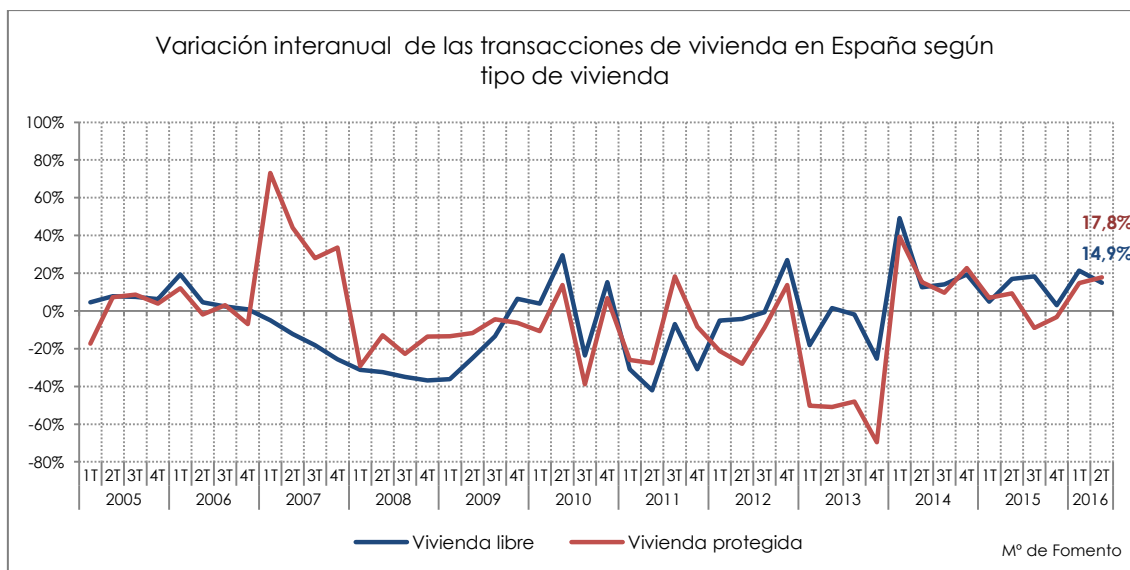
1.3 Transacciones escrituradas: vivienda libre y protegida



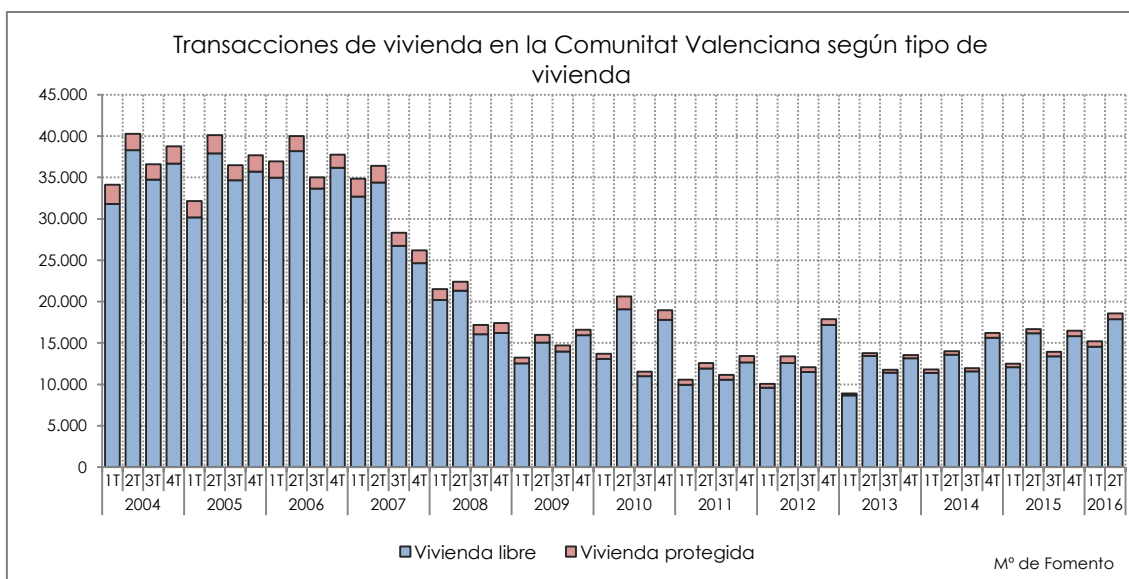
En el segundo trimestre de 2016, se han cerrado un total de **123.159 transacciones en el territorio nacional**. El dato supone un crecimiento sobre el mismo trimestre de 2015 del 15,1% y una subida del **18,9% frente al trimestre anterior** (19.567 compraventas menos). El incremento de las transacciones se produce, sobre todo, debido al empuje de la compra de vivienda de segunda mano (véase apartado 1.4).

En lo que se refiere al régimen de protección, las transacciones de vivienda libre durante el segundo trimestre de 2016, ascienden a 117.422, lo que representa un 95,3% del total. El 4,7% restante corresponde a vivienda protegida es decir, 5.737 transacciones.

Por otra parte, en **tasa interanual** y en tasa intertrimestral, ambos tipos de vivienda registran aumentos. El número de transacciones de **viviendas libres incrementa un 14,9%**, y las **viviendas protegidas un 17,8%**, anual. **En relación al trimestre anterior**, el valor es de un **19,3%** y un **11,8%** respectivamente.

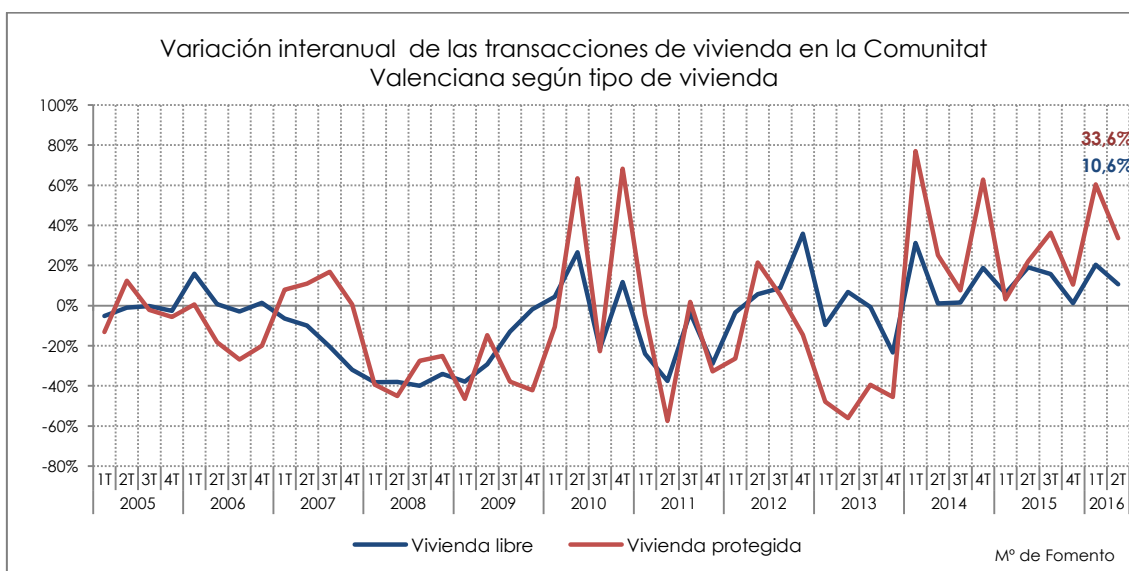


Analizando el acumulado de los últimos 9 años (segundo trimestre de 2016 frente a segundo trimestre de 2007), las transacciones de vivienda exhiben reducciones de un 45,9%. Por tipo de vivienda, las viviendas libres descienden un 44,1% y las protegidas un 66,9%.



Entre abril y junio de 2016, se vendieron en la **Comunitat Valenciana** un total de **18.584 viviendas**. En los últimos 12 meses, las transacciones de vivienda han ascendido un 11,3% y en relación al trimestre anterior, un 22,2%.

Del total de la Comunitat, un **96,2%** (17.869) fueron **viviendas libres**, frente al **3,8%** (715) que concentran las **transacciones de vivienda de protección oficial**. El crecimiento anual es más acentuado en el caso de las compraventas de vivienda protegida que la vivienda libre, registrando **ascensos en el segundo trimestre de 2016 de 33,6% y 10,6% respectivamente**.

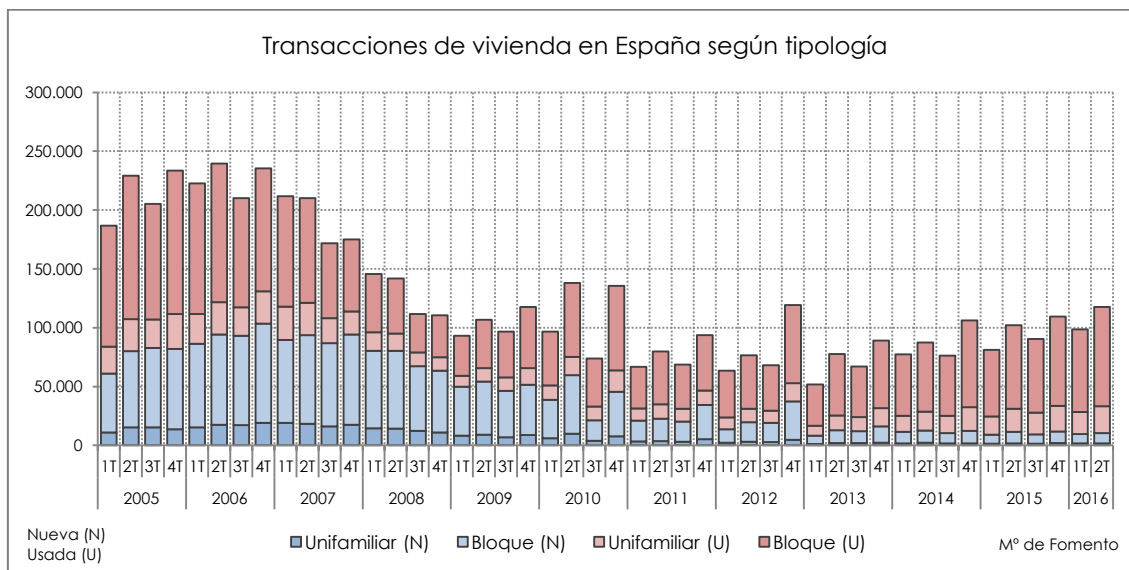


Analizando el comportamiento de las transacciones de vivienda en los últimos 9 años, la **demanda de viviendas presenta una contracción del 48,9%**. Diferenciando entre tipo de la vivienda, la **vivienda libre reduce** la demanda un 48%, mientras que la **protegida un 64,4%**.

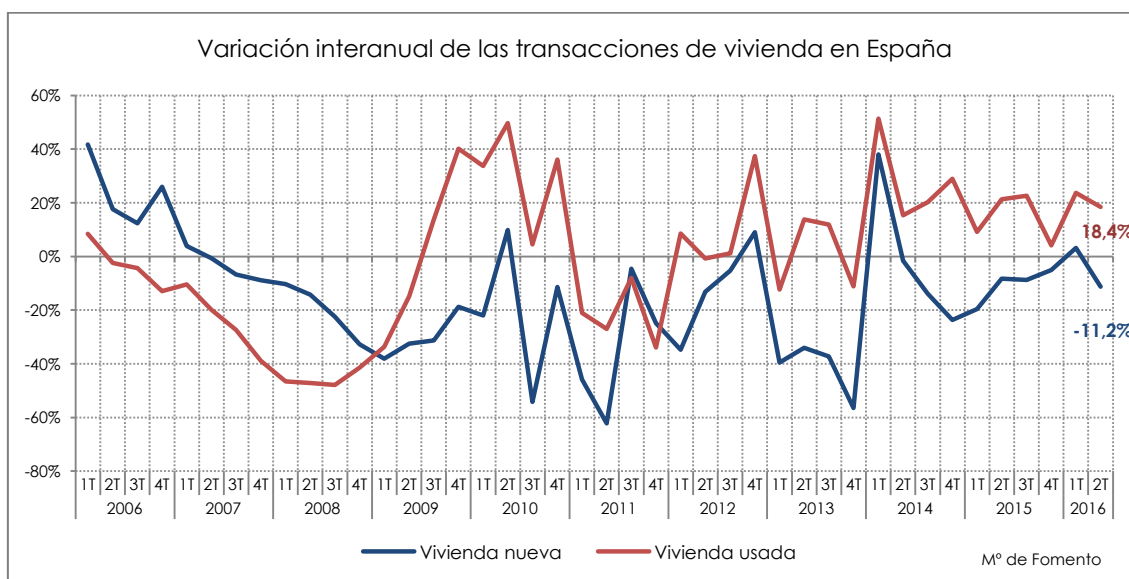
1.4 Transacciones libres escrituradas según tipología

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.

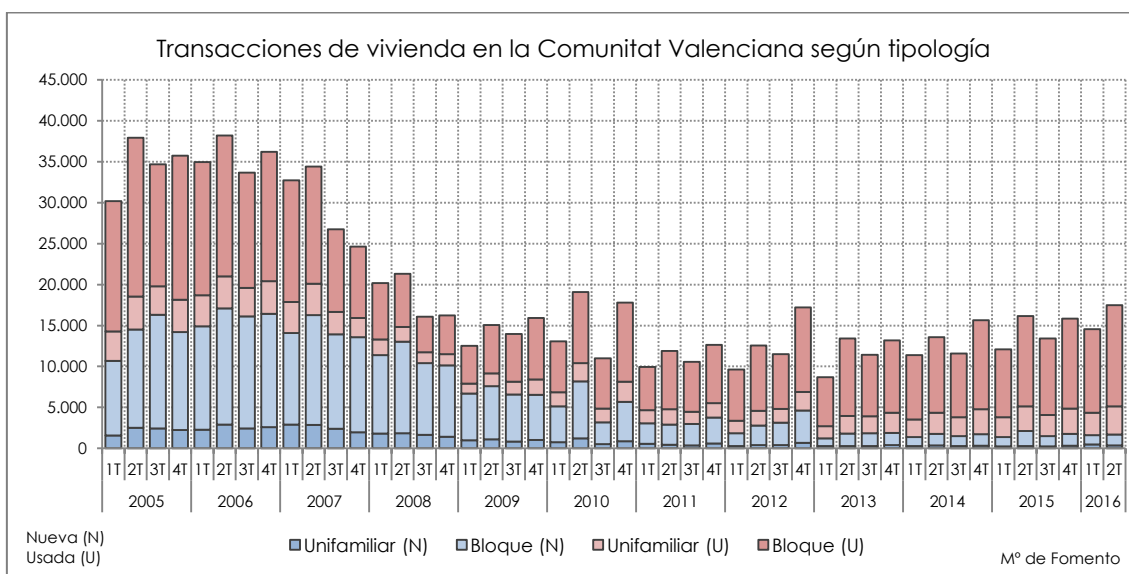


Las **compraventas de vivienda usada en España**, en el segundo trimestre de 2016, han superado las 100.000 compraventas trimestrales. Concretamente se han registrado **107.229 operaciones**. Con respecto al segundo trimestre de 2015, sufre un **incremento anual de un 18,4%**, lo que ha supuesto un aumento de 16.702 compraventas registradas. En **referencia al trimestre precedente**, las transacciones de vivienda usada **han aumentado un 20,5%** es decir, 18.269 operaciones. De las 107.229 operaciones, el **21,4%** corresponden a **viviendas unifamiliares** y el 78,6% restante, a **viviendas en bloque**.

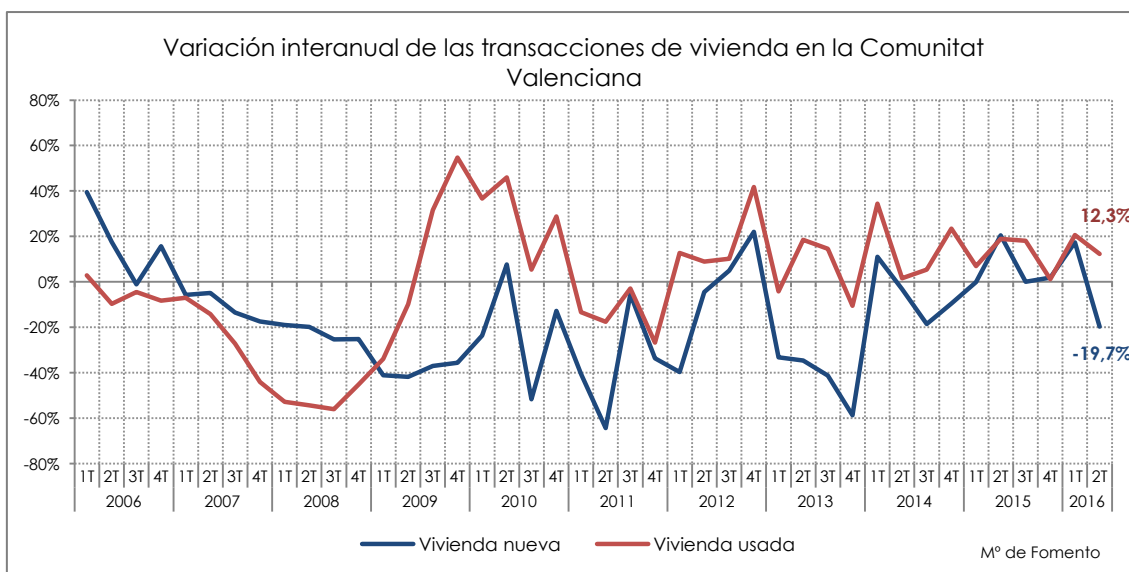


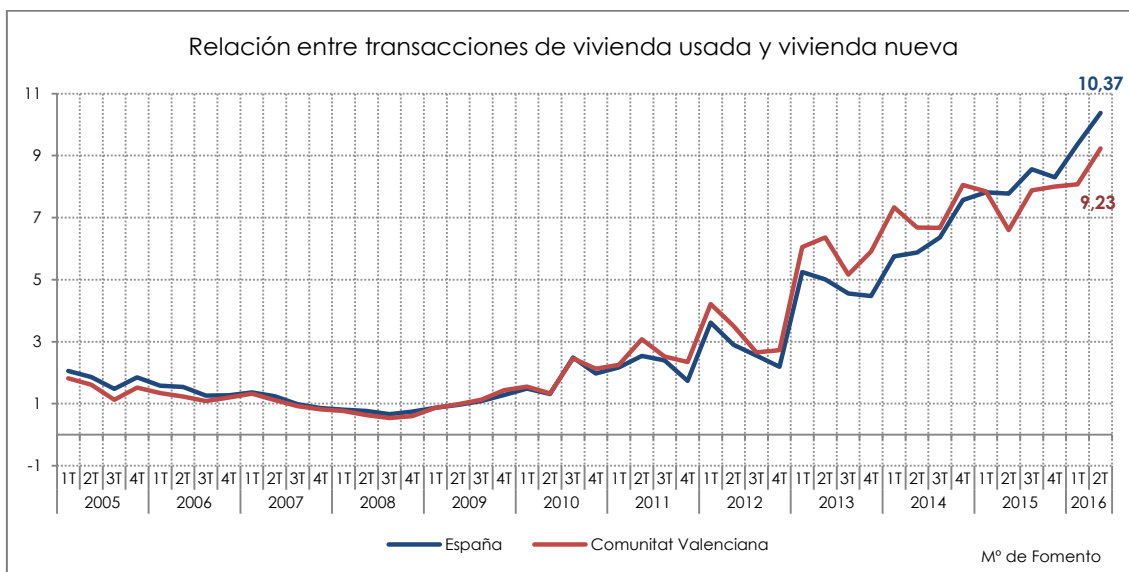
El número de **viviendas nuevas vendidas** en el periodo de referencia, es **de 10.337 operaciones**. De éstas, **un 16,5% son unifamiliares** y el **83,5% en bloque**, es decir, 1.708 y 8.269 transacciones respectivamente. Comparando los datos con los registrados hace un año, se produce un **descenso anual** de un **11,2%**. En cambio, realizando una comparativa con el trimestre precedente, las transacciones de vivienda nueva en el segundo trimestre de 2016, aumentan en 835 operaciones (**8,8% trimestral**).

La **compraventa de vivienda usada ha aumentado en la Comunitat Valenciana un 12,3%** en el segundo trimestre de 2016 respecto al mismo trimestre de 2015, tras intercambiarse un total de **15.759 inmuebles**. De éstas, un **21,9% corresponde a viviendas unifamiliares** (3.444), mientras que las de **bloque** presentan un porcentaje de un **78,1%** (12.315). **Con respecto al trimestre precedente**, las transacciones de vivienda usada anotan un **incremento de 21,8%**.



Sin embargo, las **viviendas nuevas** suman un total de **1.708 compraventas**, registrando 419 compraventas menos que el mismo periodo de 2015 (**-19,7%**). Del total de nuevas, un 21% son unifamiliares (358) frente al 79% que representan las viviendas en bloque (1.350).



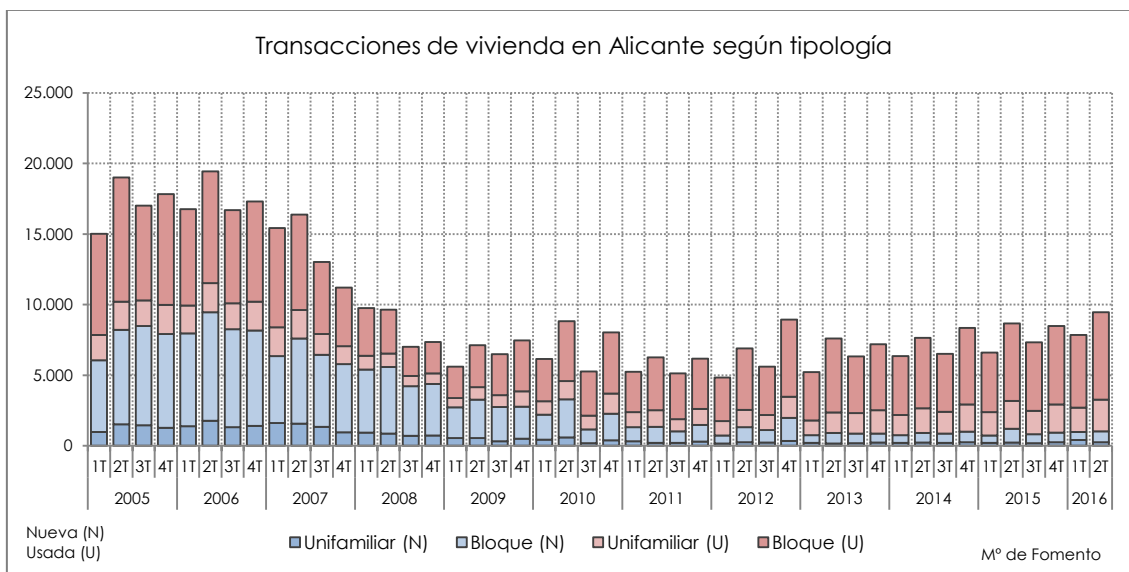


La relación entre vivienda usada y vivienda nueva sigue registrando una tendencia positiva en la serie analizada. Los ratios alcanzados en el periodo de referencia son de **10,37 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en el territorio nacional** y de **9,23** en la **Comunitat Valenciana**.

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.

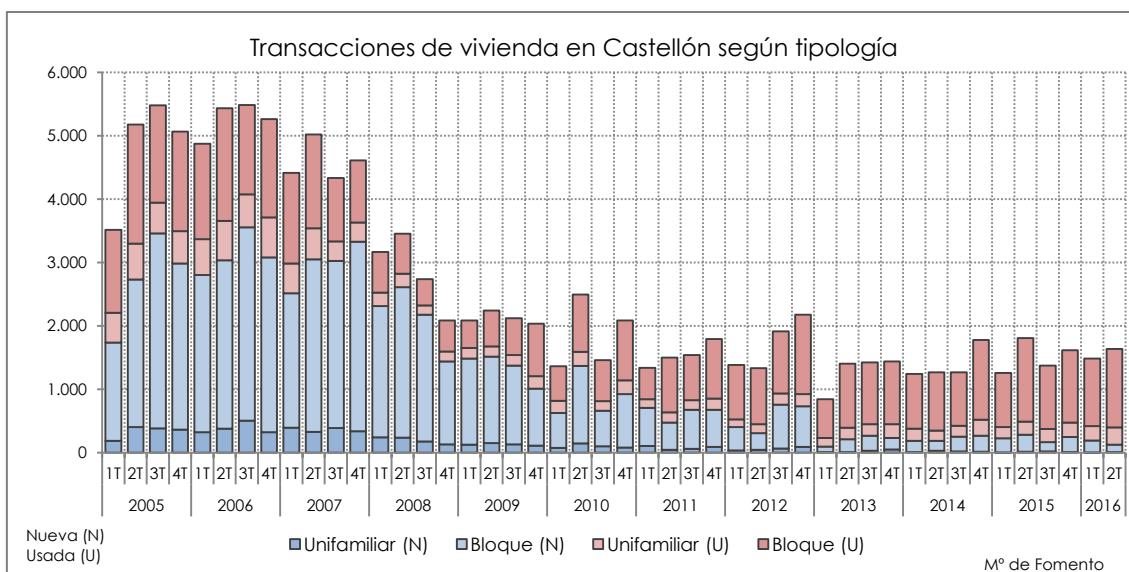
Provincias

Por provincias los resultados fueron los siguientes.



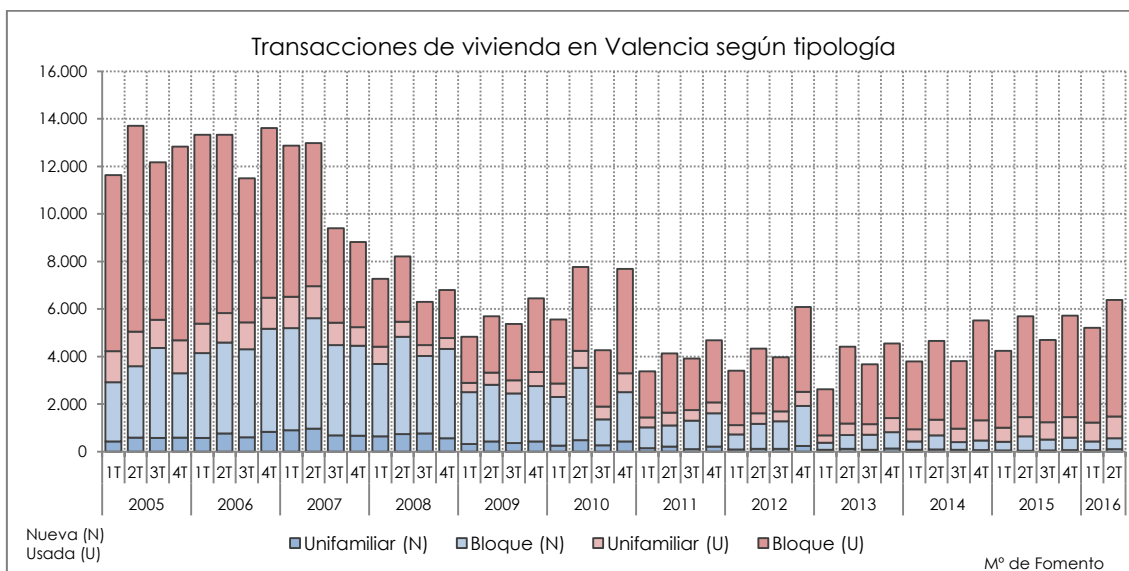
En la provincia de **Alicante** en el último dato disponible, se suman **1.028 compraventas de viviendas nuevas**, 172 menos en relación al mismo periodo del año precedente. De éstas, un 24,5% son viviendas unifamiliares frente al 75,5% que representan las viviendas en bloque.

Por lo que a **viviendas usadas** se refiere (segunda mano), se contabilizan un total de **8.425 transacciones**, y son 966 más que el mismo periodo del año 2015. De éstas, un 26,8% corresponden a viviendas unifamiliares, mientras que el restante a viviendas en bloque (73,2%).



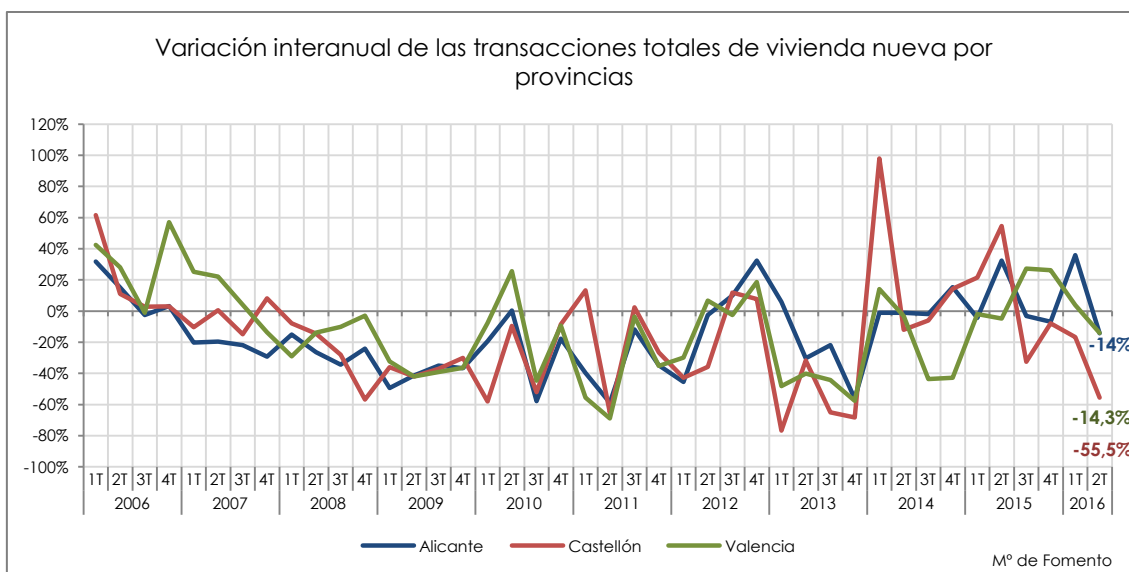
En la provincia de **Castellón**, en el último dato disponible, se alcanzan **126 viviendas nuevas**, 157 menos en relación al mismo periodo del año precedente. Del total de viviendas nuevas, un 4,8% son viviendas unifamiliares y un 95,2% viviendas en bloque.

Las **viviendas usadas** registran un total de **1.510 transacciones**, y fueron 13 menos que el mismo periodo del año 2015. De éstas, un 18% son unifamiliares, mientras que las de bloque representan el 82% restante.

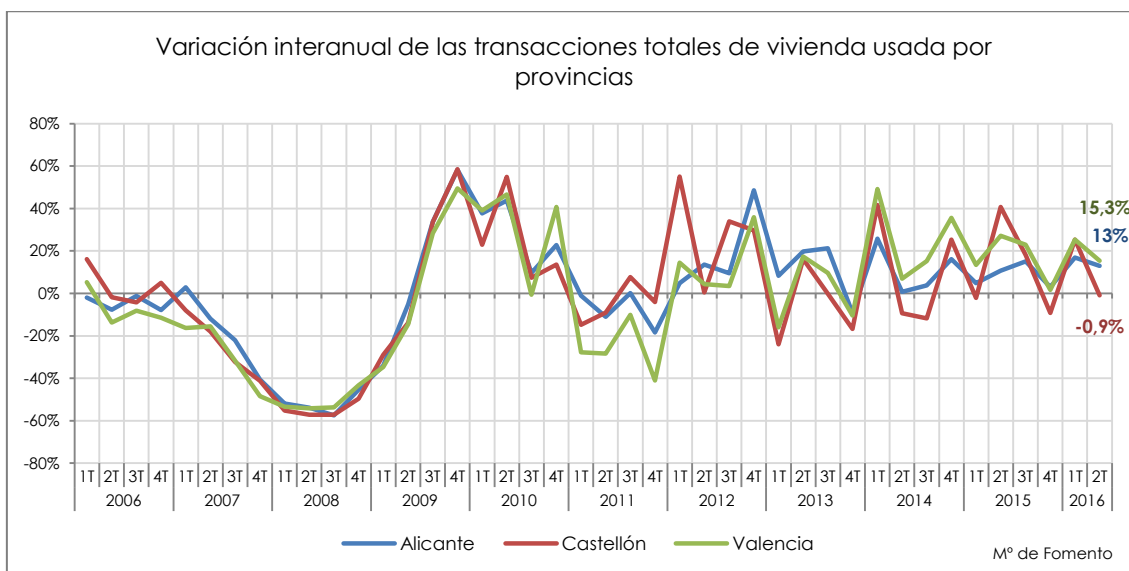


En la provincia de **Valencia**, en el último dato disponible, se adquirieron **554 viviendas nuevas**, (18,1% viviendas unifamiliares, 81,9% en bloque), 90 menos en relación al mismo periodo del año precedente.

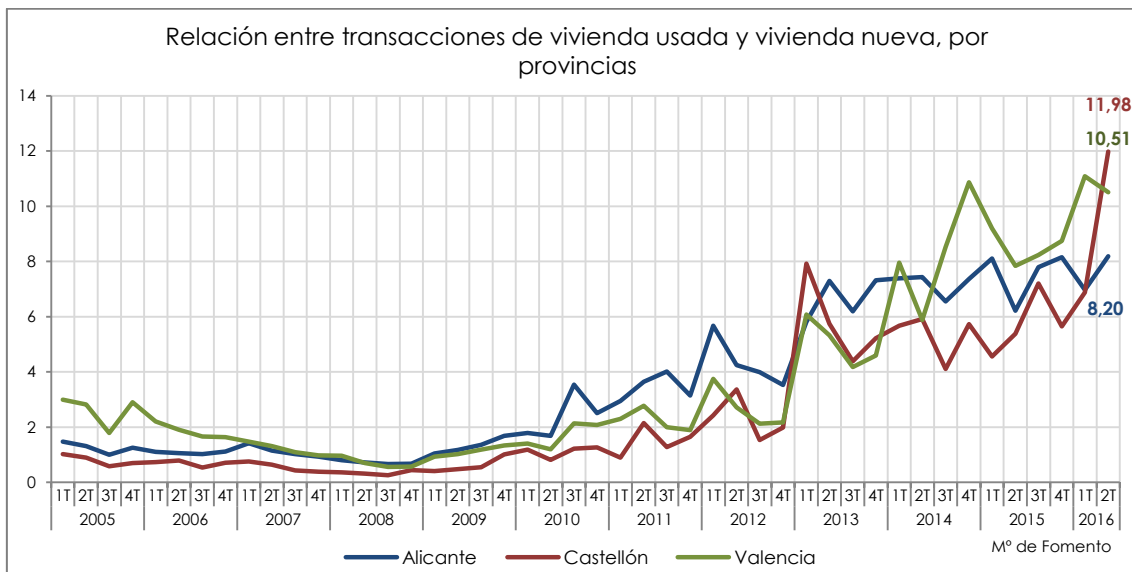
Referente a las **viviendas usadas**, se registran un total de **5.824 transacciones**, y son 773 más que el mismo periodo del año 2015. De éstas, un 15,7% pertenecen a unifamiliares, mientras que el 84,3% restante a viviendas en bloque.



Atendiendo al estado de la vivienda y tomando las tasas de variación interanuales (comparando el segundo trimestre de 2016 frente al segundo trimestre de 2015), se observa que las transacciones de **vivienda nueva** (unifamiliares más en bloque) registran **variaciones anuales negativas en las tres provincias**. La caída es superior en la ciudad de Castellón con una disminución del 55,5%. En Valencia y Alicante el descenso es del 14%.



Por su parte, las compraventas totales de **vivienda usada** presentan, en el último dato disponible, incrementos en **Valencia y Alicante, un 15,3% y 13% respectivamente**, frente al leve descenso en **Castellón del -0,9%**.



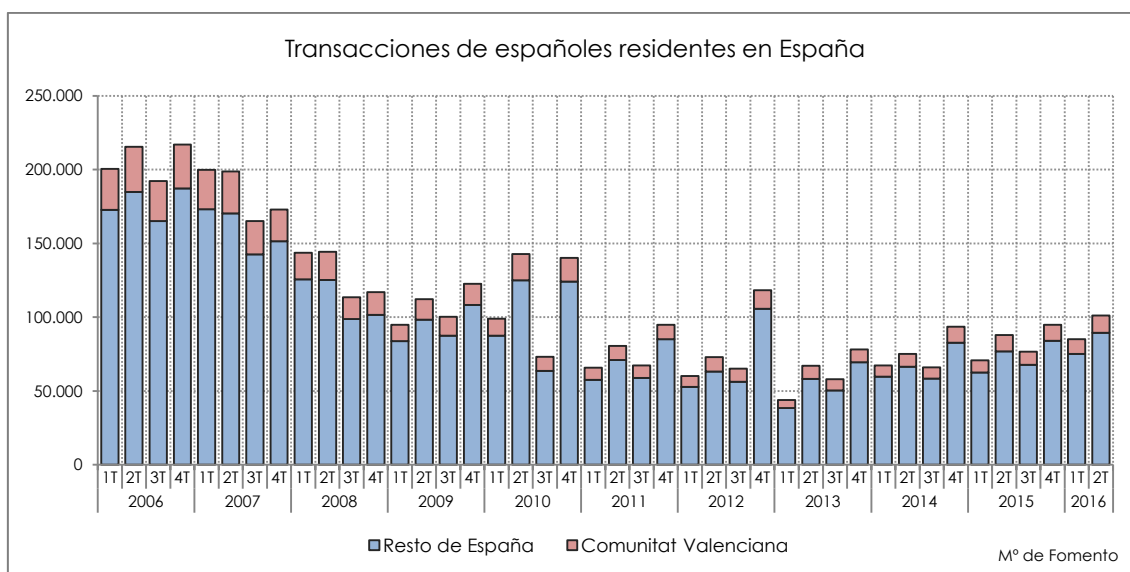
La relación entre vivienda usada y vivienda nueva sigue registrando una tendencia positiva según la serie analizada.

El ratio alcanzado en la provincia de **Castellón es de 11,98 compraventas** de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva. Sin embargo, **Valencia** alcanza las **10,51 compraventas** y **Alicante** refleja un ratio de **8,20 viviendas**.

En general, la demanda de vivienda usada en las tres provincias de la Comunitat Valenciana sigue manteniendo el protagonismo, mostrándose aumentos con respecto al trimestre anterior tanto en Alicante como en Castellón y descensos en la provincia de Valencia.

1.5 Transacciones de vivienda según residencia del adquiriente

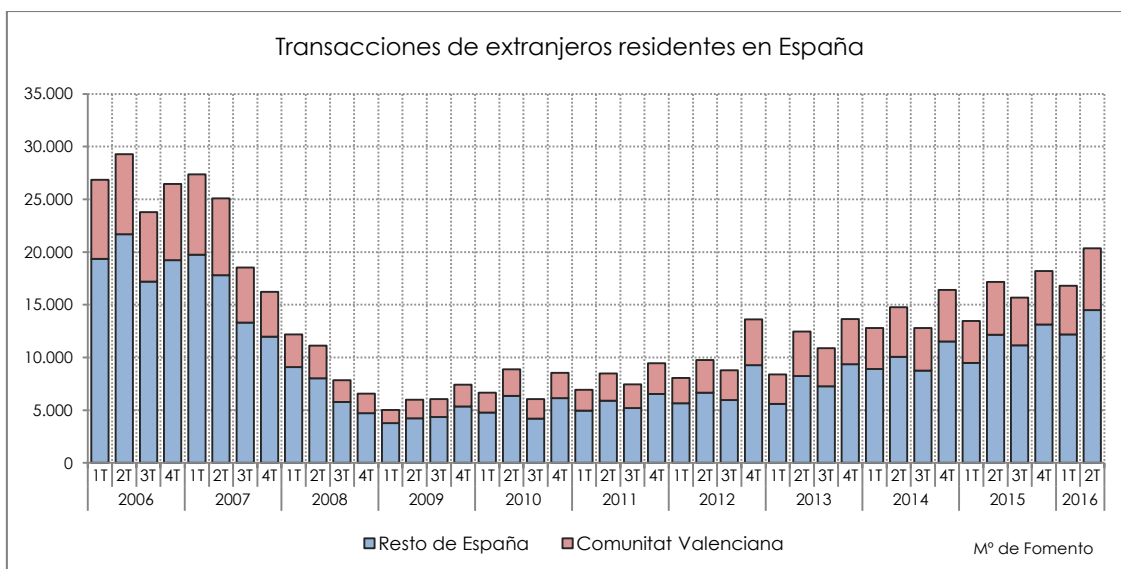
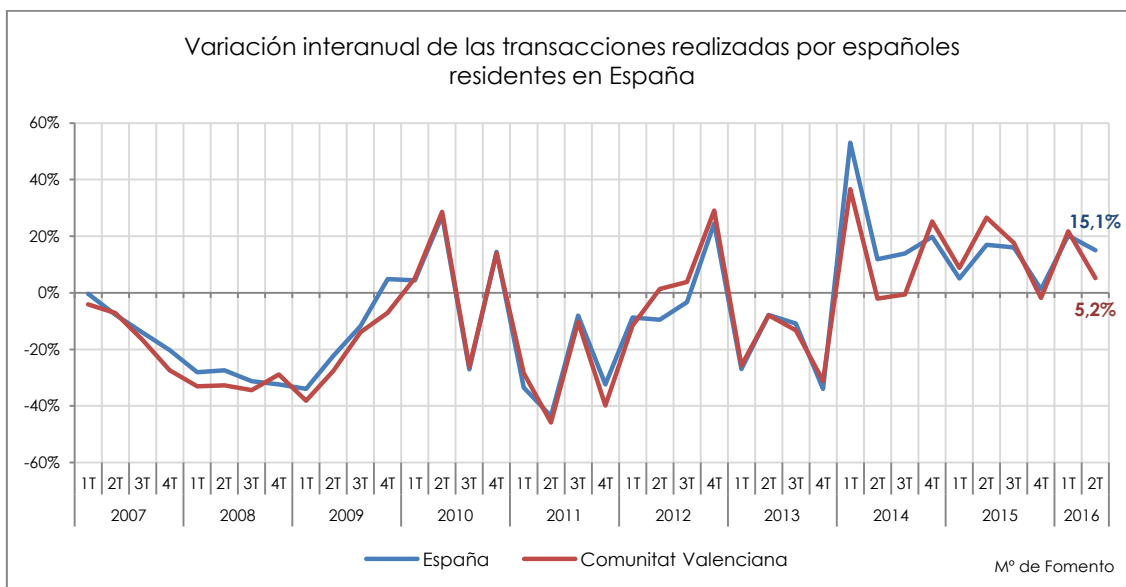
Desde el punto de vista de las transacciones, se establece la necesidad de diferenciar entre los tipos de adquirientes de viviendas en la Comunitat Valenciana, para observar la relevancia que tiene el turismo residencial en la Comunitat. Para ello cabe destacar que turismo residencial se define, según 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.



En **España**, durante los tres segundos meses del año 2016, el número total de **transacciones totales de españoles residentes** alcanza el valor de **101.137**. El 11,6% de éstas corresponden a compraventas realizadas en la **Comunitat Valenciana (11.712)**.

Ambos territorios presentan **crecimientos anuales** del indicador, siendo en **España** del **5,2%** y en la **Comunitat Valenciana** del **15,1%**.

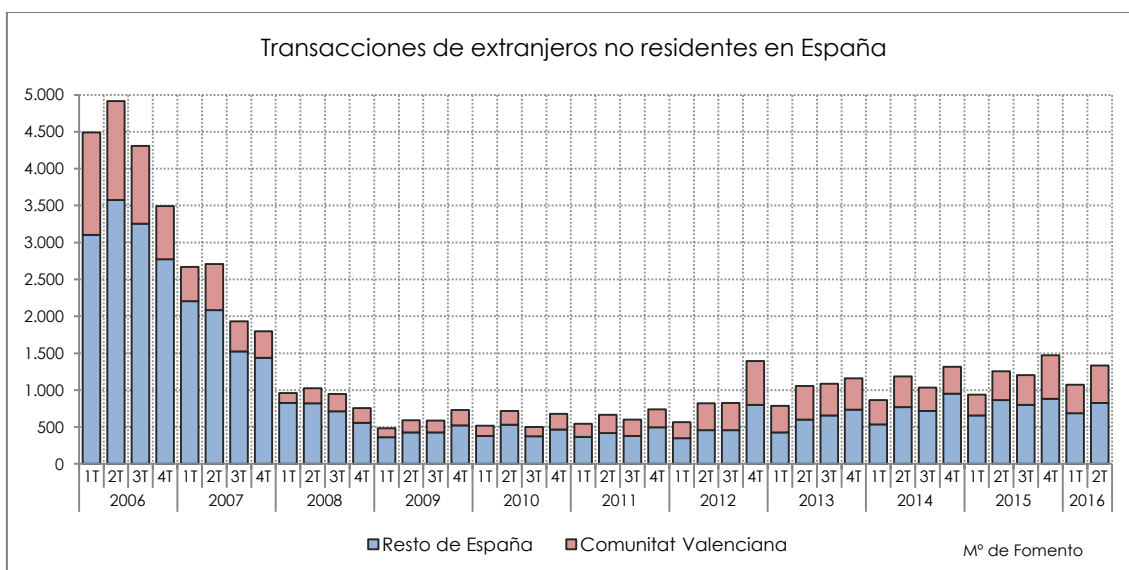
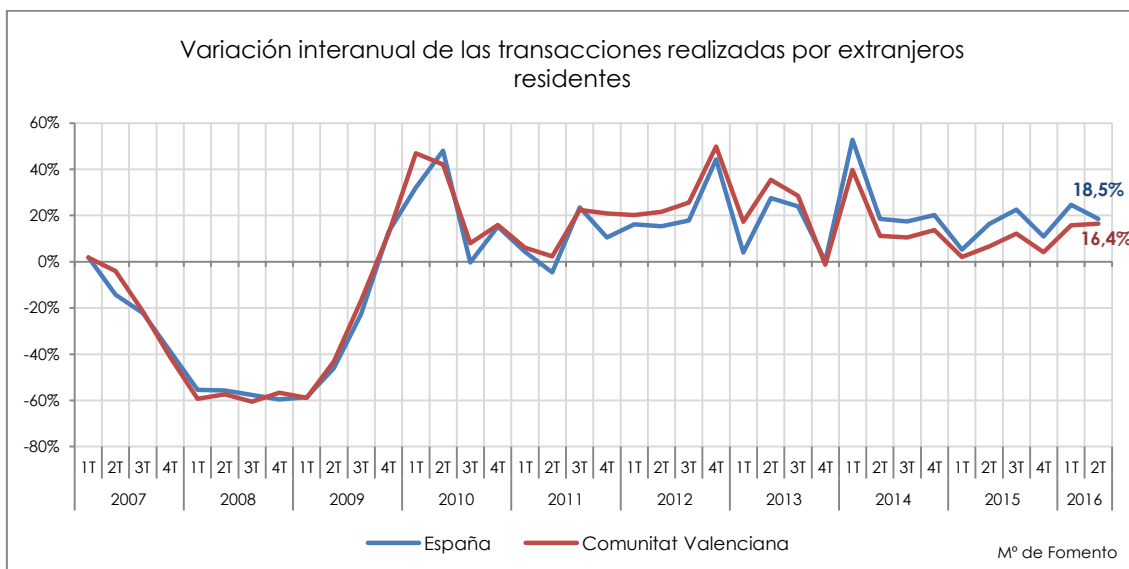
Cabe mencionar que en el total contabilizado en España en el periodo de referencia, existen 626 viviendas en las que no consta la residencia del comprador, y 140 en la Comunitat Valenciana.



La compraventa de vivienda libre por parte de ciudadanos extranjeros residentes en España ha crecido en el segundo trimestre de 2016 un **18,5% anual**. Entre abril y junio de este año, los extranjeros han realizado **20.340 transacciones** de vivienda, un 303,9% más que las cifras mínimas registradas en el primer trimestre de 2009, cuando apenas se alcanzaron las 5.036 transacciones

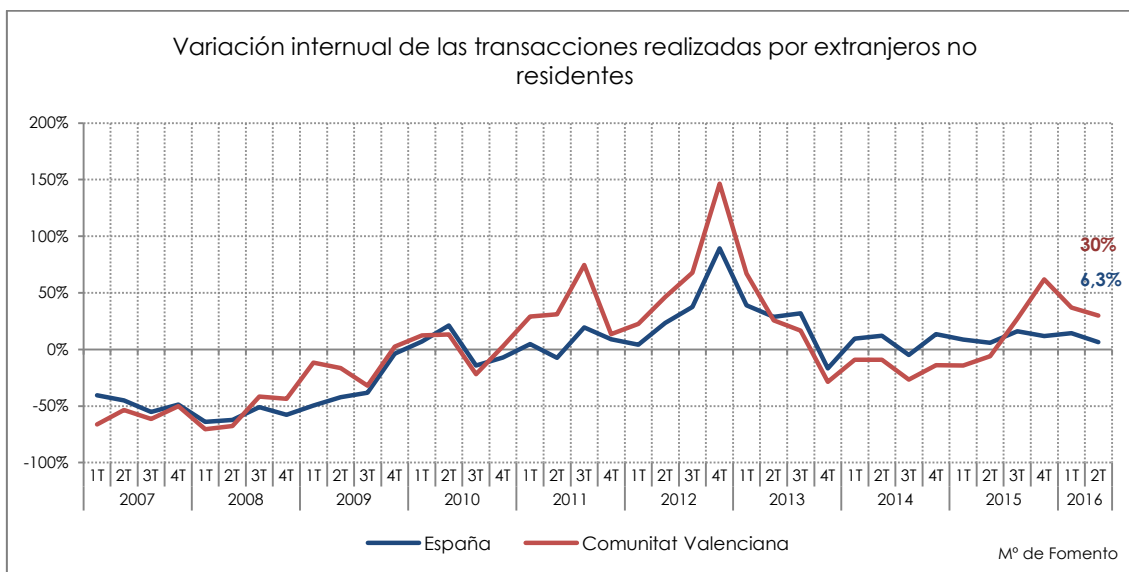
El **29%** de las transacciones totales registradas en España, se han llevado a cabo en la **Comunitat Valenciana** (5.839 operaciones).

Teniendo en cuenta la **variación** registrada entre el segundo trimestre de 2015 y segundo trimestre de 2016, en **España** las transacciones de viviendas realizadas por extranjeros residentes **han ascendido un 18,5%** y en la **Comunitat Valenciana un 16,4%**.

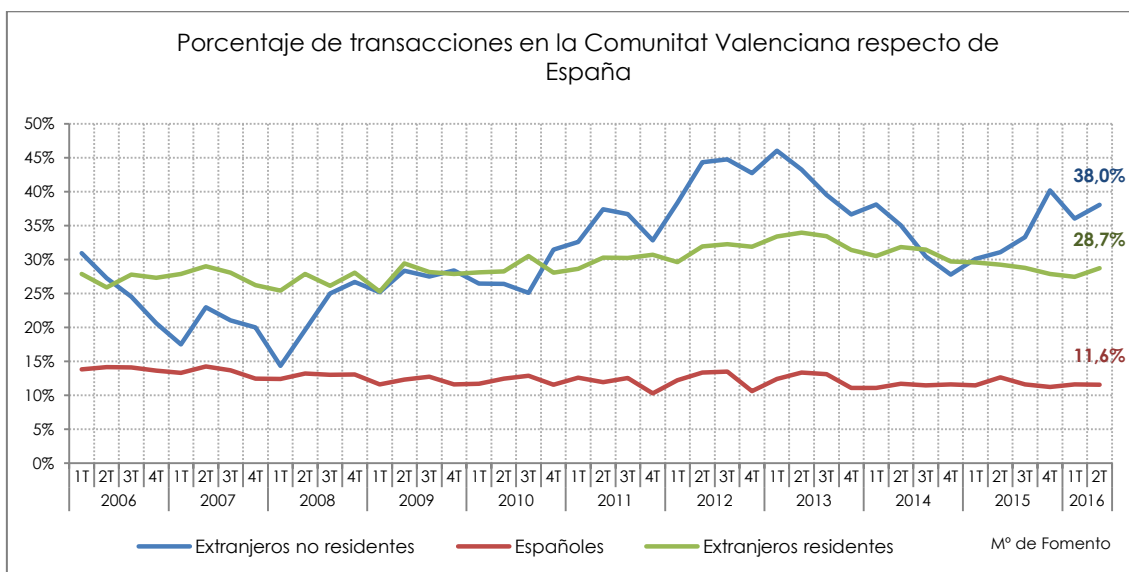


Las **transacciones** de vivienda procedente de **extranjeros no residentes en España**, experimentan un **crecimiento anual** del **6,3%** en el segundo trimestre del año, hasta totalizar las **1.333 operaciones**.

En cuanto a la evolución de las transacciones registrada en la **Comunitat Valenciana**, ha sido más favorable que en España, ya que presenta un **repunte interanual del 30%** con respecto al mismo trimestre del año precedente. El número de transacciones realizadas por extranjeros no residentes en el periodo de referencia suma un total de **507 operaciones**.



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.

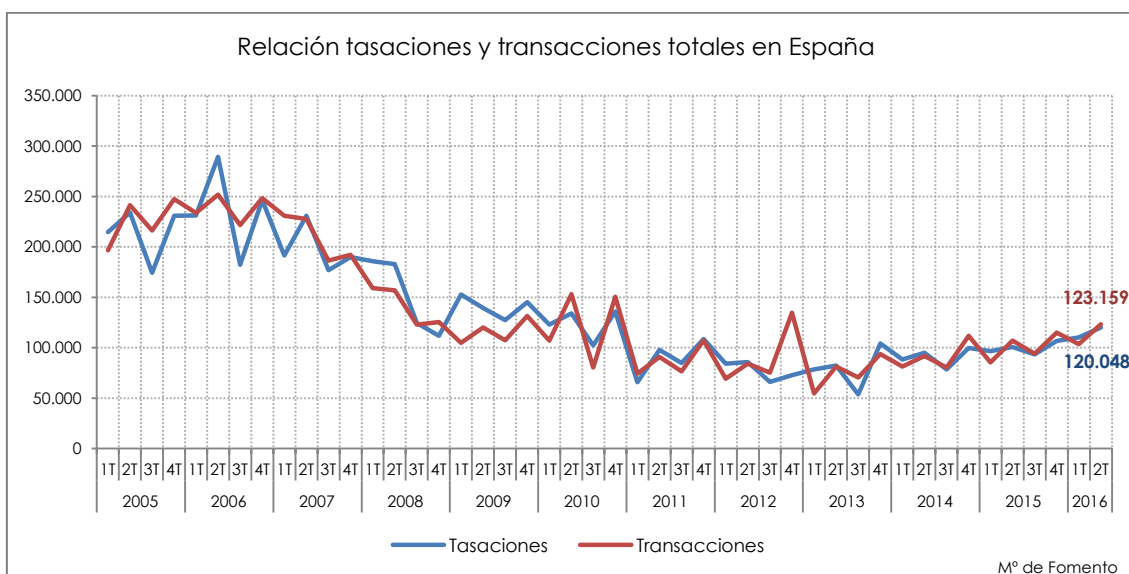


El porcentaje indica que en el segundo trimestre de 2016, del total de transacciones llevadas a cabo en España por extranjeros no residentes, el 38% corresponden a la Comunitat Valenciana. Del total de realizadas por extranjeros residentes, en la Comunitat se tramitan un 28,7% y de las realizadas por españoles residentes, un 11,6%.

1.6 Transacciones vs Tasaciones

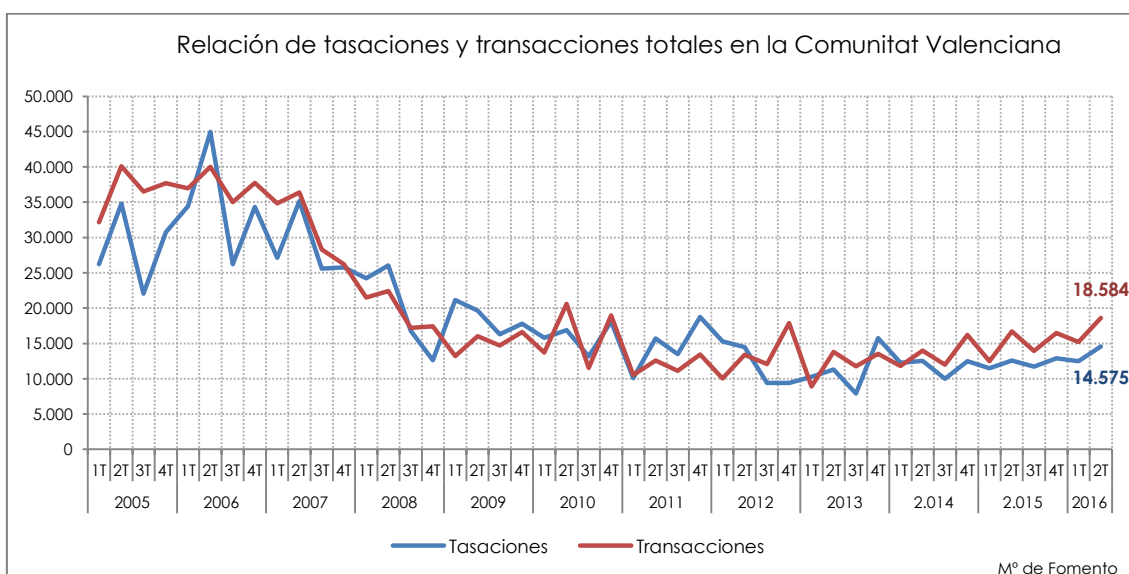
España y Comunitat Valenciana

En los gráficos siguientes 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.



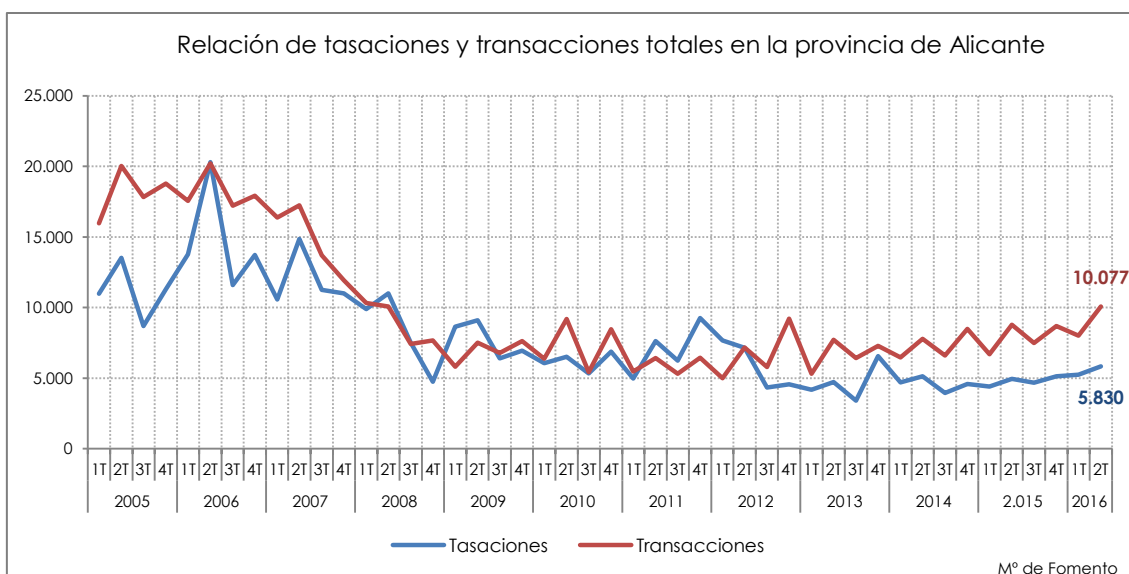
En el segundo trimestre de 2016 se contabilizan un total de **120.048 tasaciones de vivienda** y **123.159 transacciones a nivel nacional**.

Tanto trimestral como anualmente, las variaciones registradas de ambos indicadores **presentan variaciones positivas**. Para el caso de las tasaciones, los ascensos son del 9% y 19% respectivamente. En referencia a las transacciones, 18,9% y 15,1% respectivamente.

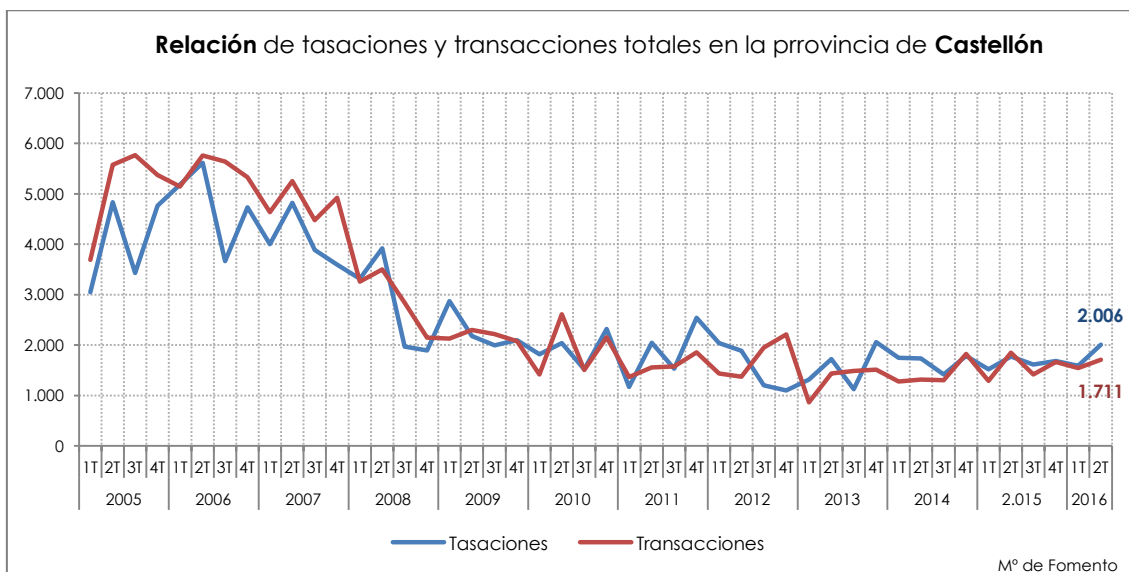


La **Comunitat Valenciana** se situa con **18.584 transacciones en el segundo trimestre de 2016, un 11,3% más interanual**. Por su parte, el número de **tasaciones** alcanzadas es de **14.575 operaciones**, dato que se incrementa un 15,8% en relación al mismo trimestre del 2015.

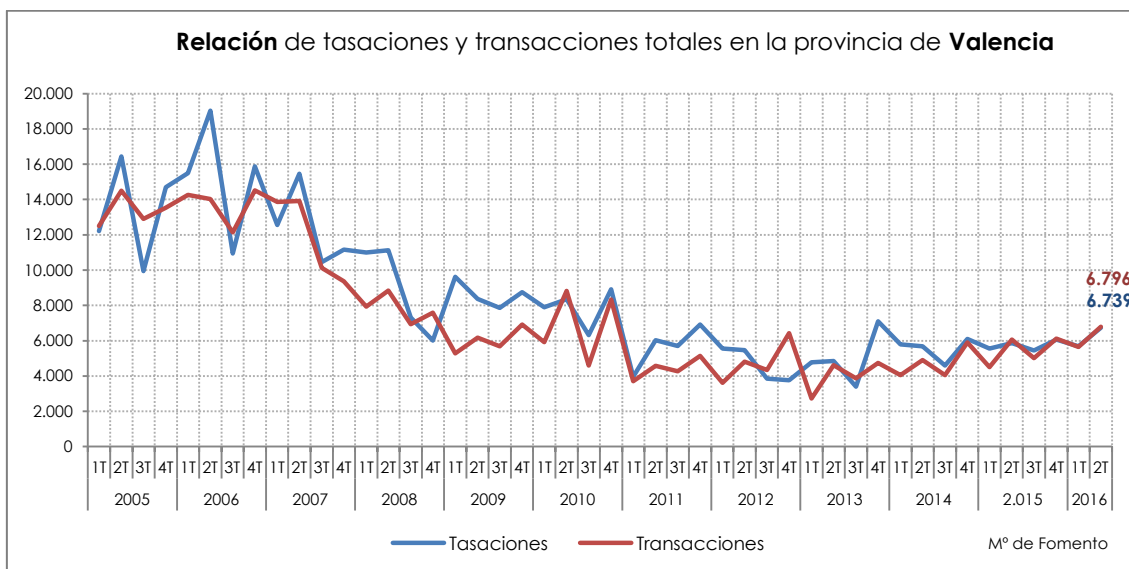
Provincias



En la provincia de **Alicante** el número de **tasaciones** realizadas, alcanza el valor de las **5.830**, registrando una variación anual positiva del **17,9%**. En relación al trimestre anterior en la provincia se realizaron 595 tasaciones más. Por su parte, el número de **transacciones** que se llevan a cabo alcanza la cifra de **10.077, con una tasa de variación interanual positiva del 14,7%**.



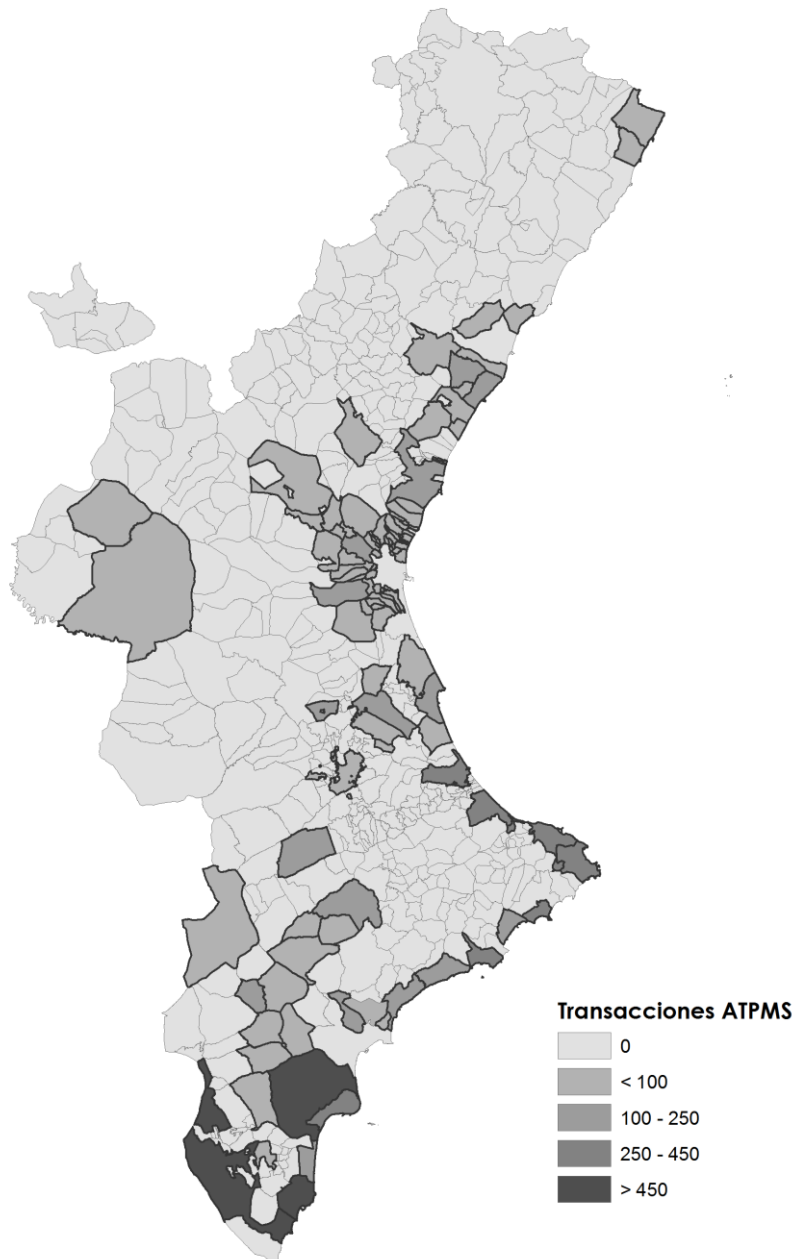
En la provincia de **Castellón** se anotan un total de **2.006 tasaciones y 1.711 transacciones**. La **variación anual** en el segundo trimestre de 2016 alcanzada es de **13% y -7,5% respectivamente**. En relación al trimestre anterior, el número de tasaciones registra una variación positiva del 26% y el número de transacciones del 10,9%.



Por último, la provincia de **Valencia** se sitúa con **6.739 tasaciones y 6.796 transacciones**, lo que se genera una variación anual **del 14,9% y 12,2% respectivamente**. En relación al trimestre anterior los porcentajes son del 18,7% y 20,2%.

1.7 Transacciones de vivienda por áreas ATPMS

Transacciones de vivienda por municipios
en el 2º trimestre de 2016



Mº de Fomento

1.8 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- En el segundo trimestre de 2016, el número de transacciones escrituradas en España alcanza la cifra de 123.159, variando en comparación con el mismo trimestre de 2015 un 15,1%. En la Comunitat Valenciana el indicador registra 18.584 transacciones, un 15,1% del total nacional, incrementándose un 11,3% interanual.
- Según la tipología de la vivienda, en España se contabilizan 10.337 compraventas de vivienda nueva frente a las 107.229 de vivienda de segunda mano. En términos de variación anual España registra descensos del -11,2% en viviendas nuevas y aumentos del 18,4% en viviendas de segunda mano.
- En la Comunitat Valenciana, se alcanzan un total de 1.708 viviendas nuevas y 15.759 viviendas usadas. En relación al mismo periodo del año precedente, las viviendas nuevas experimentan descensos del 19,7% e incrementos del 12,3% en las usadas.
- En el segundo trimestre de 2016, se contabilizan un total de 10,37 compraventas de viviendas usadas por cada compraventa de vivienda nueva en España. Mientras que en la Comunitat Valenciana el ratio fue de 9,23.
- Distinguiendo entre la residencia del adquirente, en España se anotan 101.137 transacciones de españoles residentes, con una variación interanual del 15,1%. Por otro lado, los extranjeros residentes suman 20.342 compraventas, un 18,5% 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 1.333, un 6,3% más interanual.
- En cuanto a la Comunitat, se registran 11.712 compraventas de vivienda de españoles residentes, un 5,2% superior en términos de variación anual. Por otro lado, 5.839 transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana son extranjeros residentes en España, experimentando un incremento anual del 16,4%. Por su parte, las compraventas de extranjeros no residentes en España anotan las 507 operaciones, lo que representa un incremento anual del 30%.
- Por último, el número de tasaciones en el territorio nacional alcanzan las 120.048 con una variación anual del 19%. Por su parte, la Comunitat anota un total de 14.575, un 15,8% más en comparación con el mismo periodo de 2015.

PROVINCIAS

- En el segundo trimestre de 2016, el número de transacciones libres escrituradas en la provincia de Alicante alcanzan las 9.453 compraventas, un 9,2% superior que el mismo periodo del año precedente, la provincia de Castellón anota 1.636 compraventas, registrando una variación interanual del -9,4%. Por su parte, la provincia de Valencia apunta un total de 6.378, un 12% superior en comparación con el mismo periodo de 2015.
- Según tipología de la vivienda, en la provincia de Alicante se anotan 1.028 compraventas de vivienda nueva (-14,3% interanual) y 8.425 viviendas de segunda mano (13% interanual). En la provincia de Castellón se alcanzan las 126 transacciones de vivienda nueva (-55,5%), frente a las 1.510 viviendas de segunda mano (-0,9%). Por su

parte la provincia de Valencia anota un total de 554 viviendas nuevas (-14%) en comparación con las 5.824 de vivienda de segunda mano (15,3%).

- En general, en el segundo trimestre de 2016, se registran un total de 11,98 compraventas de vivienda usada por cada compraventa de vivienda nueva en la provincia de Castellón, 10,51 en Valencia y 8,20 en Alicante.
- El número de tasaciones de vivienda alcanzan las 5.830 en Alicante, 2.006 en Castellón y 6.739 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).