

MERCADO DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE ALICANTE

noviembre 2015

CONTENIDO

PRESENTACIÓN	3
CONCLUSIONES MÁS SIGNIFICATIVAS.....	4
PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS POR METRO CUADRADO	6
VARIACIÓN DE LOS PRECIOS POR METRO CUADRADO.....	8
PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS ABSOLUTOS DE VIVIENDAS.....	9
PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS POR METRO CUADRADO Y TRANSACCIONES	11
TENDENCIA DE LA OFERTA DE VIVIENDA	16
EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS	16
VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA	17
NÚMERO DE VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS.....	18
ALGUNOS DATOS SIGNIFICATIVOS DEL SECTOR	20
DATOS SOBRE EXTRANJEROS	25

PRESENTACIÓN

Euroval y su Instituto de Análisis Inmobiliario presentan este estudio sobre el “Mercado de la vivienda en la provincia de Alicante”, que ofrece un amplio panorama de la actividad de este sector en nuestra provincia, destacando la capital y los municipios de más de 50.000 habitantes. Se compara también con la Comunidad Autónoma, y con la media española.

Con el fin de dar una información sistemática y homogénea se trabaja con datos oficiales, y otros sobre precios mínimos y máximos más frecuentes, elaborados por Euroval. Los datos son los últimos definitivos de que se disponen en las distintas fuentes que los proporcionan; como la publicación de los mismos no sigue un calendario formalmente establecido, es la intención de Euroval ir actualizando este estudio para que pueda seguirse la evolución del mercado en la provincia de Alicante.

En la confianza de que resulte de utilidad para nuestros clientes, les agradecemos la atención e interés que muestran por nuestro trabajo.

CONCLUSIONES MÁS SIGNIFICATIVAS

Del contenido del estudio se desprenden numerosas ideas sobre la evolución pasada y reciente del sector de la vivienda en Alicante, y las perspectivas probables del mismo. Sintetizamos aquí las principales. Como idea relevante queremos destacar que en los últimos meses se observan en gráficos y tablas, primero una estabilización y luego una mejora en los mercados, que es particularmente visible en los visados de dirección de obra nueva y operaciones de compraventa, así como los que se hacen con crédito hipotecario.

1. De la evolución de los precios mínimos y máximos más frecuentes por metro cuadrado, de la muestra elaborada por Euroval, comparando 2015 con 2014, se desprende que los precios máximos siguen reduciéndose en términos generales, mientras que se estabilizan los mínimos, por lo que la diferencia entre ambos tiende a acortarse.
2. Si comparamos con 2010, el primer año para el que se elaboran los datos, se produce una bajada sustancial en los precios de las viviendas más baratas, pero no tanto, relativamente, de las caras. Es diferente el caso de Orihuela, pues sube su máximo y, por consecuencia, su diferencia.
3. Para precios absolutos de viviendas, la muestra indica que en prácticamente todos los municipios, las viviendas más baratas caen, excepto en Alicante y Torreveja, donde se mantienen.
4. Las operaciones de compraventa suben un 3,49% en el último año, aunque continúan a niveles bajos. Las transacciones más frecuentes son las de viviendas libres de segunda mano.
5. El índice de actividad inmobiliaria, con base 100 en 2004, ha frenado su caída, aunque se sitúa en niveles muy bajos: en 8 para la Comunidad Valenciana y 7 para Alicante.
6. Las tasaciones, como variable indicativa de la actividad inmobiliaria, han frenado su caída en la provincia de Alicante, y son sólo un 50% de las de hace nueve años.

7. El parque de viviendas en Alicante, con 1.281.030 viviendas, es un 15,31% superior al de hace diez años. De ellas, 738.991 son viviendas principales y 540.091, no principales.

8. Los visados de obra nueva en la provincia han caído un 94,1% desde 2004; ahora están creciendo ligeramente, pero en niveles muy bajos, en torno a 650 anuales, que contrasta con los más de 19.000 de 2004. Esto mismo ocurre con las viviendas terminadas, que siguen una inercia durante unos años, hasta que caen fuertemente a partir de 2010.

9. Las operaciones de compra de vivienda con hipoteca caen en Alicante desde 71.590 en 2007, a unas 6.923 actualmente; aunque el porcentaje de vivienda que se financia con hipoteca está subiendo.

10. En cuanto al suelo, el precio medio del suelo urbano cae un 61% desde 2007, pasando de 378 euros por metro cuadrado a 152 euros actualmente. En 2015 parece que se mantienen el precio respecto a 2014.

11. Los alquileres se mantienen estables en la provincia de Alicante, dado que la rentabilidad de los inmuebles depende de la variación de los precios de la vivienda, a los que no sigue –ni al alza ni a la baja- el alquiler.

12. En la provincia de Alicante la población de extranjeros residentes se mantiene en la crisis, con una ligera baja inferior a la media española, con lo que en la provincia siguen residiendo el porcentaje más elevado del total de extranjeros que hay en España. En algunos municipios la población de extranjeros representa más de un tercio de la población total, llegando hasta casi el 50 por ciento en Torrevieja.

13. La adquisición de viviendas por extranjeros, con los últimos datos homogéneos disponibles, sube un 17.2% en viviendas de segunda mano, y sigue bajando ligeramente en la viviendas nuevas. Los principales compradores proceden, en este orden, de Reino Unido, Rusia, Francia, Bélgica y Suecia.

PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS POR METRO CUADRADO

MÁS FRECUENTES EN ALICANTE

En la Tabla 1 se recoge una información, que elabora Euroval, sobre los precios mínimos y máximos más frecuentes por metro cuadrado, en los que se puede encontrar una vivienda. Se realiza mediante una muestra compuesta por las ofertas y tasaciones de vivienda en edificio; de la muestra se eliminan los valores más altos y los más bajos, dando el resultado que aparece en la Tabla 1, y se representa gráficamente para las dos fechas indicadas.

Tabla.1 y Gráfico.1 – Precios mínimos y máximos de viviendas* en los municipios de Alicante.

€/m2	2º semestre 2014		1º semestre 2015		Diferencia (Máx.-Min) 2S14	Diferencia (Máx.-Min) 1S15
	Precio mínimo	Precio máximo	Precio mínimo	Precio máximo		
Orihuela	250	2.536	331	3.682	2.286	3.352
Benidorm	856	3.803	839	3.756	2.947	2.917
ALICANTE	428	2.858	336	2.636	2.430	2.300
Elche	352	2.232	298	2.143	1.881	1.845
Torreveija	596	2.277	591	2.242	1.681	1.651
Alcoy	265	1.501	251	1.540	1.236	1.289
San Vicente	457	2.001	510	1.681	1.544	1.171
Elda	343	1.472	221	1.364	1.129	1.143



Fuente: Euroval. Elaboración propia.*todas las tipologías de vivienda en edificio.

Amplitud de precios en ■ 2S14 y ■ 1S15.

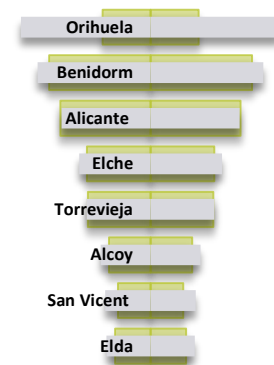
Se observa en la tabla que, en general, los precios tanto máximos como mínimos tienden a bajar, a excepción de Orihuela. La diferencia entre el máximo y el mínimo que fijamos en la columna de la derecha de la tabla, se hace menor de forma generalizada comparado con el año anterior. En San Vicente la diferencia entre el precio máximo y mínimo es notoriamente menor con respecto al semestre anterior, ya que aunque aumente el precio mínimo, el máximo disminuye considerablemente.

Un caso excepcional es el del Orihuela, donde en el primer semestre de 2015 sus precios máximos y mínimos fueron mucho mayores que en el semestre anterior, siendo mucho mayor el aumento en el precio máximo, lo que produce un aumento enorme en la amplitud del rango entre el precio máximo y mínimo.

A excepción de los casos mencionados, en general, las amplitudes se mantienen, por lo que la bajada de los precios mínimos y máximos se ha hecho de una forma proporcional.

Tabla.2 y gráfico.2 – Precios mínimos y máximos de viviendas* en los municipios de Alicante

€/m ²	1º semestre 2010		1º semestre 2015		Diferencia (Máx-Min) 1S10	% Var AMPLITUD 1S10/1S15
	Precio mínimo	Precio máximo	Precio mínimo	Precio máximo		
Orihuela	884	2.125	331	3.682	1.241	170,1%
Benidorm	1.582	4.204	839	3.756	2.622	11,2%
ALICANTE	669	2.998	336	2.636	2.329	-1,2%
Elche	665	2.309	298	2.143	1.644	12,2%
Torreveija	931	2.555	591	2.242	1.624	1,7%
Alcoy	602	1.675	251	1.540	1.073	20,1%
San Vicente	917	1.764	510	1.681	847	38,3%
Elda	570	1.486	221	1.364	916	24,8%



Fuente: Euroval. Elaboración propia.*todas las tipologías de vivienda en edificio.

Amplitud de precios en 1S10 y 1S15

En la Tabla 2 se comparan los datos del primer semestre de 2010, con el primero de 2015.

En la tabla 2 se compara la primera muestra que se hizo en Euroval en el año 2010, con la última de 2015, y los resultados son similares a los que vemos entre 2014 y 2015.

En general, tanto los precios máximos y mínimos como las diferencias se reducen en 2015 en comparación con los de 2010. Los mínimos llegan a bajar hasta 743 €/m², mientras que los máximos llegan a disminuir hasta 779 €/m².

La variación en Orihuela es del 170%, lo que indica que el rango de precios ha aumentado mucho desde 2010, es decir, el mínimo es mucho menor y el máximo mucho mayor. Otra variación a destacar es la de San Vicente, con un 38,3%, donde aumentan tanto los mínimos como los máximos.

Benidorm es el municipio en el que más caen los precios mínimos del m² de 2010 a 2015, seguido por Orihuela. Por otro lado, Benidorm es donde mayor caída de los precios máximos hay.

Téngase en cuenta que las muestras, sobre todo en municipios de menor población, pueden ser pequeñas y su significación verse alterada por un número relativamente reducido de transacciones.

VARIACIÓN DE LOS PRECIOS POR METRO CUADRADO

MÁS FRECUENTES EN ALICANTE

En la Tabla 3 se proporciona la información sobre los precios mínimos y máximos por metro cuadrado, dividiendo las poblaciones en 4 grupos.

En general, entre 2014 y 2015 sigue produciéndose un descenso de los precios. Por debajo del -5% se encuentran Elda y San Vicente. Con un descenso de entre el -5% y el -1% están Torrevieja y Elche. Entre el 1% y el 5% localizamos Alicante capital, Alcoy y Benidorm; y superando el 5% Orihuela.

Como puede apreciarse, no hay una relación entre el tamaño del municipio y la evolución de los precios, que dependen de otras variables generalmente asociadas con la intensidad y la evolución de la actividad de construcción y el tipo de promoción en los años anteriores a la crisis, así como con la demanda estable que tienen algunos municipios, ya sea local o foránea.

Tabla.3 – Variaciones 2S2014/1S2015 de precios por metro cuadrado más frecuentes. Municipios de Alicante. Entre paréntesis, número de habitantes.

Descenso de los precios por m ²		Crecimientos de los precios por m ²		
<i>menor que -5%</i>	<i>entre -5% y -1%</i>	<i>entre 1% y 5%</i>		<i>mayor que 5%</i>
Elda (53.540)	Torrevieja (55.946)	Alicante (332.067)		
San Vicente (55.946)	Elche (228.647)	Alcoy (59.675)	Benidorm (69.010)	Orihuela (83.417)

* Poblaciones referidas al 1 de enero de 2015.

Fuente: INE y Euroval. Elaboración propia.

PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS ABSOLUTOS DE VIVIENDAS

MÁS FRECUENTES EN ALICANTE

La Tabla 4 da los resultados de una muestra en precios absolutos de la vivienda, no en metros cuadrados como en la tabla anterior. Son también precios sacados de una muestra de la que se han quitado precios más bajos y más altos que pudieran distorsionar los resultados, por eso decimos que son precios más frecuentes. Insistimos en la precaución con la que hay que tomar estos datos, ya que en las actuales circunstancias del mercado en que el número de transacciones se ha reducido considerablemente, las muestras son poco representativas. De todas formas, estos son los precios de las viviendas que con más frecuencia aparecen actualmente en las transacciones.

Tabla.4 – Tramos de precios absolutos más frecuentes, segundo semestre de 2014 y primero de 2015*.

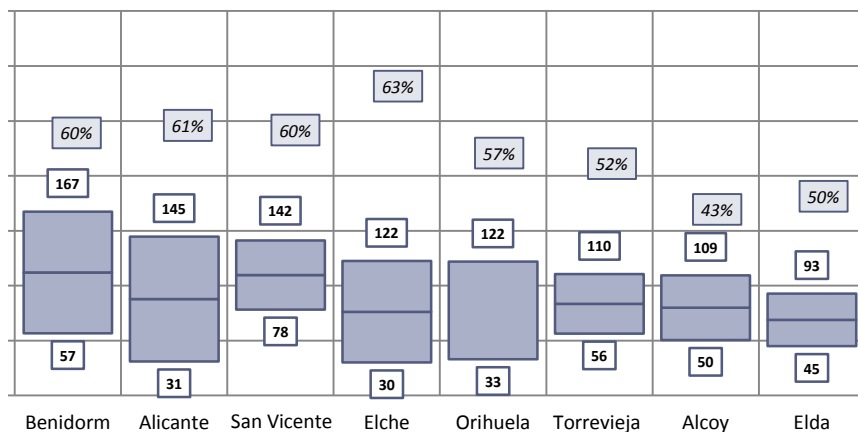
(en miles de euros)	Precios	
	2S14	1S15
ALICANTE	(38 - 150)	(31 - 145)
Alcoy	(50 - 99)	(50 - 109)
Benidorm	(55 - 185)	(57 - 167)
Elche	(76 - 166)	(30 - 122)
Elda	(55 - 102)	(45 - 93)
Orihuela	(70 - 159)	(33 - 122)
San Vicente	(40 - 110)	(56 - 110)
Torrevieja	(75 - 144)	(78 - 142)

*El porcentaje que supone cada tramo sobre el total de viviendas en el primer semestre de 2015 se encuentra en el gráfico 4.

n.r.: dato no representativo

Fuente: Euroval. Elaboración propia

Gráfico.4 – Tramos de precios absolutos más frecuentes y porcentaje que suponen sobre el total de viviendas en los municipios de Alicante, en el primer semestre de 2015 (en miles de euros).



Fuente: Euroval. Elaboración propia

■ Intervalo de precios mínimos y máximos de viviendas (en miles de euros)

■ Porcentaje del total de viviendas que se concentran en ese tramo de precios

En los recuadros de la parte superior del Gráfico 4 están los porcentajes, generalmente los 2 primeros tramos correspondientes a estas cifras máximas y mínimas; estos porcentajes los hemos escogido de manera que estén aproximadamente más de 40%, que es un porcentaje significativo de la muestra.

Para que se conozca con algo de profundidad la forma en que se realizan estos cálculos y la fiabilidad de lo mismo, hemos desglosado para Alicante, Benidorm, Elche y Torrevieja 10 intervalos, de menor a mayor, de la muestra, que es de 2.948 para Alicante, 530 para Benidorm, 1.128 para Elche y 1.228 para Torrevieja. Hemos seleccionado los dos primeros tramos para los cuatro municipios, respectivamente, el 61%, 60%, 63% y 49% de la muestra.

Alicante; 85.000-185.500 € (61%)

Mínimo del mercado: 31.000 €

Máximo del mercado: 599.000 €

Amplitud del intervalo: 56.800 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	31.000	- 87.800	964	32,3%
2	87.800	- 144.600	842	28,2%
3	144.600	- 201.400	594	19,9%
4	201.400	- 258.200	250	8,4%
5	258.200	- 315.000	143	4,8%
6	315.000	- 371.800	77	2,6%
7	371.800	- 428.600	47	1,6%
8	428.600	- 485.400	34	1,1%
9	485.400	- 542.200	17	0,6%
10	542.200	- 599.000	16	0,5%
Total muestras:			2.984	100

Benidorm; 56.700 - 167.400 € (60%)

Mínimo del mercado: 56.700 €

Máximo del mercado: 610.000 €

Amplitud del intervalo: 55.400 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	56.700	- 112.100	137	25,8%
2	112.100	- 167.400	180	34,0%
3	167.400	- 222.700	90	17,0%
4	222.700	- 278.000	49	9,2%
5	278.000	- 333.400	27	5,1%
6	333.400	- 388.700	12	2,3%
7	388.700	- 444.000	9	1,7%
8	444.000	- 499.300	10	1,9%
9	499.300	- 554.700	6	1,1%
10	554.700	- 610.000	10	1,9%
Total muestras:			530	100

Elche; 30.000-122.400 € (63%)

Mínimo del mercado: 30.000 €

Máximo del mercado: 491.800 €

Amplitud del intervalo: 46.200 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	30.000	- 76.200	366	32,4%
2	76.200	- 122.400	348	30,9%
3	122.400	- 168.500	212	18,8%
4	168.500	- 214.700	73	6,5%
5	214.700	- 260.900	49	4,3%
6	260.900	- 307.100	37	3,3%
7	307.100	- 353.200	19	1,7%
8	353.200	- 399.400	8	0,7%
9	399.400	- 445.600	8	0,7%
10	445.600	- 491.800	8	0,7%
Total muestras:			1.128	100

Torrevieja; 56.200-110.400 € (49%)

Mínimo del mercado: 29.200 €

Máximo del mercado: 299.900 €

Amplitud del intervalo: 27.100 €

Intervalos:

	Min (€)	Máx (€)	Nº de muestras	(%)
1	29.200	- 56.200	243	18,9%
2	56.200	- 83.300	393	30,5%
3	83.300	- 110.400	271	21,0%
4	110.400	- 137.500	168	13,0%
5	137.500	- 164.500	98	7,6%
6	164.500	- 191.600	65	5,0%
7	191.600	- 218.700	21	1,6%
8	218.700	- 245.800	14	1,1%
9	245.800	- 272.900	6	0,5%
10	272.900	- 299.900	9	0,7%
Total muestras:			1.288	100

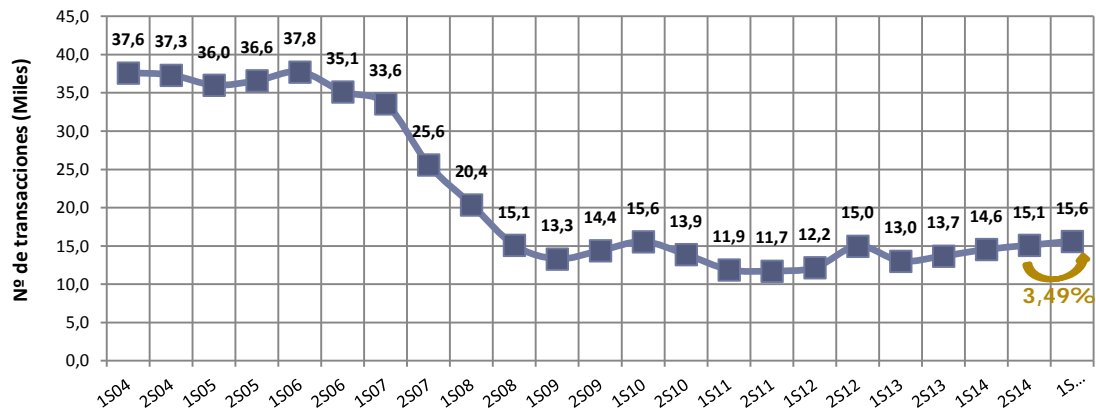
De esta forma podemos decir que en Alicante el 61% de las viviendas observadas tienen precios entre 31.000 y 144.600 euros; esta es una agrupación de intervalos (dos), que da una idea de los precios más frecuentes a los que puede encontrarse una vivienda, además, este intervalo es más abierto por debajo y por arriba, lo que confirma que en la ciudad hay viviendas muy baratas y muy caras. En Benidorm estos intervalos dan viviendas entre 56.700 y 167.400 euros. En Elche, los intervalos suponen un 63% de la muestra y dan precios de vivienda entre 30.000 y 122.400 euros.

En sus intervalos, Benidorm es la ciudad que cuenta con los precios más altos, seguido muy de cerca por Alicante, mientras que para los mínimos es al revés, siendo Torrevieja quien tiene los precios más pequeños, seguido por Elche. Torrevieja, además, tiene el rango más pequeño en su intervalo.

PRECIOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS POR METRO CUADRADO

MÁS FRECUENTES Y TRANSACCIONES

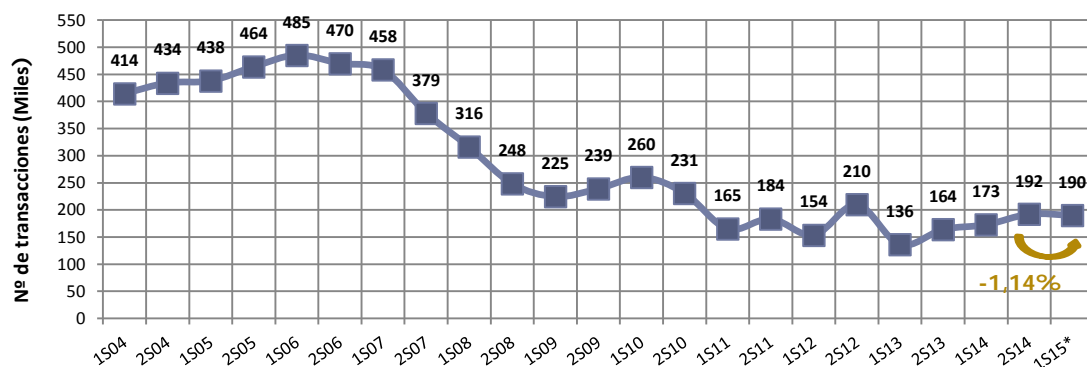
Gráfico.5 – Evolución semestral del número de transacciones en provincia de Alicante.



*Datos provisionales
Fuente: Ministerio de Fomento.

En el gráfico 5 se recoge la evolución semestral del número de transacciones de todo tipo de vivienda en la provincia de Alicante, y la comparación con la media española, desde 2004. Con esta perspectiva, vemos la intensidad con que se movía el mercado de la vivienda entre 2004 y 2007, con transacciones semestrales sostenidas en torno a 37.000 viviendas. Considérese que son ventas acumuladas a lo largo de varios semestres, no un hecho puntual. En los cuatro años completos, de 2004 a 2007, se realizan 280.000 transacciones en la provincia de Alicante, mientras que en los casi cuatro años que van del segundo semestre de 2010 al primer semestre de 2015 se realizan unas 152.000.

Gráfico.6 – Evolución semestral del número de transacciones en España.



*Datos provisionales
Fuente: Ministerio de Fomento

La tendencia sigue un patrón similar a la media de la economía española que figura en el Gráfico 6: ventas sostenidas entre 2004 y el primer semestre de 2007, fuerte caída hasta 2009 y estabilidad a bajo nivel hasta la actualidad. En la media española los altibajos recientes son más pronunciados, con una muy ligera recaída en 2015, al contrario que lo que ocurre en Alicante, con una pequeña recuperación.

En la Tabla 5 se ve la evolución reciente del número de transacciones de viviendas para España, la Comunidad Valenciana y Alicante. Esta información referente a 2014 y 2015 se desglosa para vivienda libre nueva, que baja en España y sube en la Comunidad Valenciana y Alicante, vivienda libre de segunda mano, que aumenta de forma generalizada, vivienda protegida nueva, que desciende de forma global y vivienda protegida nueva, que vuelve a subir de forma general.

Tabla.5 – Número de transacciones por tipo de vivienda libre, protegida, y de estas, nueva y de segunda mano, variación, volumen relativo y nº de transacciones por 1.000 hab., en Cd. Valenciana y provincia de Alicante, en el primer semestre de 2014 y 2015.

	Número de Transacciones Inmobiliarias de vivienda libre nueva		Número de Transacciones Inmobiliarias de vivienda libre de segunda mano		Número de Transacciones Inmobiliarias de vivienda protegida nueva		Número de Transacciones Inmobiliarias de vivienda protegida de segunda mano		Total transacciones		Var.(%) 1S14/1S15	% de volumen relativo de transac.	Nº de transacciones por cada 1.000 hab.
	1S14	1S15	1S14	1S15	1S14	1S15	1S14	1S15	1S14	1S15			
España	24.154	20.658	140.493	160.413	3.737	3.551	4.901	5.513	173.285	190.135	9,7%	100,0%	4,07
Cd. Valenciana	3.133	3.357	21.817	24.753	144	80	701	842	25.795	29.032	12,5%	15,1%	5,88
Alicante	1.665	1.800	12.391	13.591	22	21	220	221	14.298	15.633	9,3%	8,4%	8,48

El dato relativo al 1S15 es provisional.

Fuente: Ministerio de Fomento, INE, y Euroval. Elaboración propia.

El mercado de la vivienda protegida es pequeño actualmente, y las operaciones que se dan en él son poco significativas, tanto en lo que se refiere a la Comunidad Valenciana como a la provincia de Alicante. Esto es así principalmente para la vivienda protegida nueva ya que la de segunda mano sí registra cierto volumen y va en incremento tanto si consideramos la media de España como Comunidad Valenciana y Alicante.

En total, el número de transacciones en el semestre ha sido de 363.420 en España, 54.827 en la Comunidad Valenciana y 29.931 en Alicante, cifras algo mayores que las registradas en el mismo semestre de 2014.

Considerando las operaciones de compraventa de todo tipo: libre, protegida, nueva y de segunda mano, en España ha crecido de un semestre a otro un 9,7%, un 12,55% en la Comunidad Valenciana y un 9,34% en la provincia de Alicante, representando, respectivamente el 15,1% y el 8,4% de todas las operaciones que se hacen en España. Este último dato es importante ya que al suponer que la Comunidad, y sobre todo, Alicante, representan un porcentaje elevado de todas las ventas de viviendas en España, es razonable que los crecimientos de los mismos se mantengan por debajo de la media.

Tabla. 6– Evolución anual de los precios mínimos y máximos más frecuentes por metro cuadrado en la Cd. Valenciana.

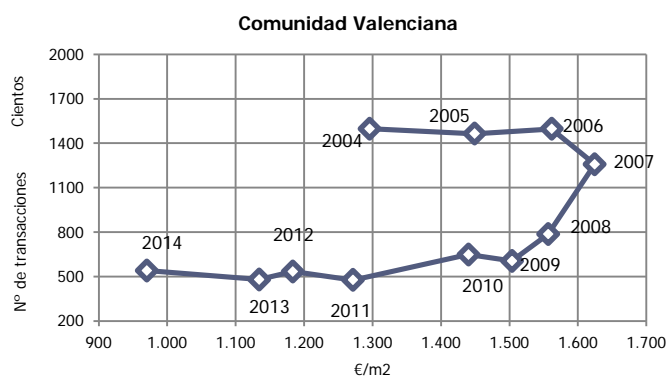
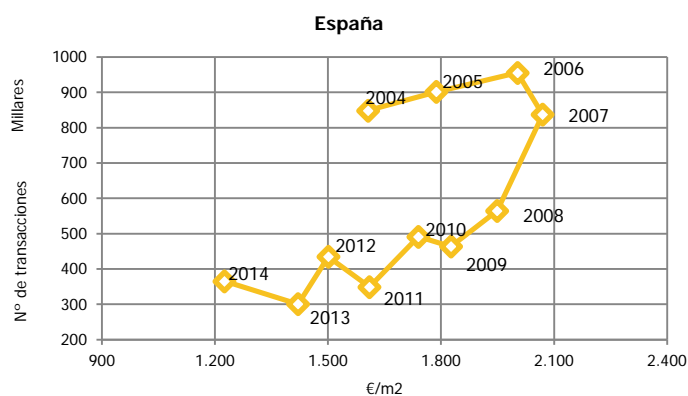
Precios (€/m²)	2005		2006		2007		2008		2009	
	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.
España	1.541	2.034	1.733	2.273	1.788	2.351	1.687	2.211	1.572	2.080
Cd. Valenciana	1.250	1.648	1.363	1.760	1.410	1.839	1.336	1.777	1.274	1.733

Precios (€/m²)	2010		2011		2012		2013		2014	
	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.
España	1.544	1.936	1.420	1.800	1.307	1.695	1.231	1.610	1.085	1.365
Cd. Valenciana	1.254	1.626	1.082	1.461	979	1.388	943	1.326	860	1.080

Fuente: Euroval. Elaboración propia.

La Tabla 6 muestra la evolución anual de los precios mínimos y máximos más frecuentes en España y la Comunidad Valenciana, desde que elaboramos esta estadística, con la finalidad de compararla con el número de transacciones, y reflejarlos en el Gráfico 7. El eje horizontal muestra los precios en euros por metro cuadrado y el vertical el número de transacciones en millares y cientos. Los puntos en el cuadro muestran combinaciones de ambas cada año. Es interesante ver cómo en estos 10 años se vuelve a una situación similar a la del primer año en cuanto a precios, pero muy inferior en cuanto a transacciones. En el mercado no se da pues la relación tradicional entre oferta, demanda y precio, presentando las características de una burbuja en que aumentan a la vez la oferta demanda y precio, pero después caen demanda y precio.

Gráfico.7 – Precios mínimos y máximos más frecuentes por m²



ÍNDICE DE ACTIVIDAD INMOBILIARIA

El índice de actividad inmobiliaria es un índice realizado con metodología propia, con referencia 2004=100, que cuantifica el dinamismo del sector inmobiliario, mediante la suma de flujos económicos anuales derivados de la actividad inmobiliaria por hipotecas constituidas, ingresos y gastos de construcción y transacciones efectuadas, exceptuando los flujos relativos a costes de suelo y alquileres para España, Comunidad Valenciana y Alicante.

Tabla. 7– Índice de actividad económica inmobiliaria, en la Cd. Valenciana y Alicante.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
España	100	110	115	114	89	49	44	27	17	13	12
Cd. Valenciana	100	117	125	125	98	49	37	21	12	8	8
Alicante	100	110	109	94	67	34	24	14	9	7	7

Fuente: Ministerio de Fomento, INE, Banco de España, y elaboración propia.

Con todas las limitaciones de un índice sintético, que agrupa variables relacionadas entre ellas, es ilustrativo de lo que ha ocurrido en el sector. Tomando base 100 para 2004, para España el índice muestra un crecimiento sostenido hasta 2007; las caídas más importantes se dan desde 2008 hasta 2012, en que se estabiliza, aunque continúa bajando, principalmente por la falta de promoción.

En la Comunidad Valenciana el crecimiento desde 2004 hasta 2007 es más fuerte que en la media española, pasa de 100 a 125, en España de 100 a 115, seguido de un periodo de caída aún más intenso, entre 2008 y 2014, situándose el índice (8) cuatro puntos por debajo de la media española (12).

Alicante inicia antes la caída de actividad del sector, que empieza ya en 2006 con retroceso al año anterior, y en 2007 está por debajo de 2004, cuando aún se mantiene la actividad en España y la Comunidad Valenciana.

El caso de Alicante, al igual que otras zonas mediterráneas (con fuerte presencia de la costa), puede explicarse seguramente por la fuerte actividad inmobiliaria, anterior a 2004, que no se recoge en la tabla, y la intensidad de los elevados flujos económicos derivados de la misma, que se reflejan en precios medios y transacciones, hoy ya algo menores, y en suma, en un peso significativo del sector respecto al total nacional.

EVOLUCIÓN DE LAS TASACIONES

Las tasaciones que vemos en la Tabla 8 son también una aproximación a la actividad inmobiliaria por la relación que existe entre las mismas y operaciones de compraventa, principalmente.

En la Tabla 8 se reflejan los últimos datos en miles, donde puede comprobarse que en España se hace la cuarta parte de tasaciones que hace 8 años; mientras vemos que el total nacional y Alicante parecen remontar un poco, esta caída se prolonga para la Comunidad Valenciana en 2014.

Puede verse la evolución de las tasaciones en los municipios seleccionados, y la disminución relativa que experimenta cada uno de ellos. Esta información es indicativa del escaso número de tasaciones oficiales que se realizan y, por tanto, de las dificultades en que tanto insistimos, de contar con una base estadística para analizar el mercado inmobiliario, sobre todo cuando desagregamos y trabajamos en zonas específicas.

Por último, decir que la actividad de tasación en los últimos años sigue mostrando en general caídas, salvo casos que pueden verse en la Tabla 8, todo ello dentro del bajo número de valoraciones que se efectúan.

Tabla. 8– Numero de tasaciones de viviendas y variación, en la Cd. Valenciana, provincia de Alicante y municipios de más de 30.000 habitantes.

(Número en miles)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Alicante	6,8	8,7	6,7	4,9	5,0	4,1	3,9	3,1	2,5	2,1
Alcoy	0,7	1,1	1,1	0,8	0,7	0,6	0,5	0,3	0,5	0,2
Benidorm	1,5	2,6	1,3	1,1	1,1	1,0	1,7	0,9	0,5	0,4
Elche	3,4	4,9	4,4	3,2	2,5	1,9	1,8	1,8	1,3	1,1
Elda	0,6	0,9	0,8	0,6	0,6	0,5	0,5	0,4	0,3	0,3
Orihuela	2,0	3,1	2,2	1,6	1,3	1,0	1,9	1,7	1,0	0,9
San Vicente	1,3	1,5	1,3	1,5	1,5	0,6	0,4	0,4	0,4	0,3
Torre Vieja	3,7	5,1	3,4	2,8	2,3	1,9	1,7	1,5	1,5	1,2
ALICANTE	27,5	36,2	28,3	21,7	19,9	15,4	16,2	13,7	10,7	13,8
CD. VALENCIANA	209,5	207,8	172	110,3	103,1	89,7	69,9	63,1	57,9	34,7
TOTAL NACIONAL	1.422,4	1.399,2	1.152,8	771,1	714,6	665,8	489,9	445,1	386,5	449,1
Variación interanual Alicante		31,5%	-21,6%	-23,3%	-8,2%	-22,7%	5,1%	-15,5%	-21,7%	28,7%
Índice relativo nacional 2004=100%	100%	131%	103%	79%	73%	56%	59%	50%	39%	50%

Fuente: Banco de España, Ministerio de Fomento, Euroval. Elaboración propia.

TENDENCIA DE LA OFERTA DE VIVIENDA

EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Una aproximación al parque de viviendas la tenemos en la Tabla 9. Viendo la evolución desde 2004, en España el parque de vivienda ha aumentado en estos diez años un 13,7%, un 15,3% en la Comunidad Valenciana y un 15,3% en la provincia de Alicante. Puede verse que desde 2008 el parque de viviendas es el mismo en Alicante.

Este hecho se ha considerado clave para determinar la evolución del precio de la vivienda, pues si la variable de oferta no crece, en algún momento podrá esperarse que ante una incipiente demanda los precios repunten. El razonamiento es lógico, pero por el momento pesan todavía mucho los elementos de empleo y renta en el lado de la demanda, que impiden su crecimiento.

Tabla.9 – Evolución del parque de viviendas

Unidad: nº de viviendas	2004	2006	2008	2010	2011	2012	2013	2014	%Var. 2004/14
España	22.417.950	23.493.772	24.569.715	25.106.251	25.249.053	25.382.415	25.441.306	25.492.335	13,7%
Cd. Valenciana	2.751.137	2.922.289	3.078.014	3.142.938	3.149.218	3.157.657	3.161.095	3.164.586	15,0%
Alicante	1.110.942	1.194.263	1.251.882	1.274.375	1.274.647	1.277.680	1.279.082	1.281.030	15,3%

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

En la Tabla 10 se distingue entre viviendas principales y no principales. Comparando con el año 2004 vemos que el crecimiento del parque de viviendas se ha debido a viviendas principales, mientras que las no principales han descendido, lo que se interpreta como que parte del parque no principal se ha destinado a vivienda habitual.

Tabla.10 – Evolución del parque de viviendas principales y no principales

Unidad: nº de viviendas	2004		2008		2010		2012		2014	
	Principal	No princip.	Principal	No princip.	Principal	No princip.	Principal	No princip.	Principal	No princip.
España	15.442.540	6.975.410	17.396.800	7.172.915	17.762.862	7.343.389	18.112.437	7.269.978	19.113.128	6.379.207
Cd. Valenciana	1.678.980	1.072.157	1.947.266	1.130.748	1.977.457	1.165.481	1.999.081	1.158.576	2.064.416	1.100.170
Alicante	616.920	494.022	752.185	499.697	762.848	511.527	744.019	533.661	746.914	534.116

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

Estas características explican, sin duda, algunos rasgos peculiares que estamos viendo en el mercado de Alicante y sobre todo en los precios. Por otra parte, si comparamos el momento actual con 2004, vemos que entonces la diferencia entre las viviendas principales (616.920) y las viviendas no principales (499.022) no era tan grande, con una diferencia de 122.902 viviendas, y ahora es de 212.798. En una situación caracterizada por la falta de promoción, un número considerable de viviendas no principales han tenido que convertirse en vivienda principal.

VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA

En la Tabla 11 los visados de dirección de obra nueva destacan por su fortísima caída. Son una de las variables más significativas para valorar el futuro inmediato de la actividad inmobiliaria, más que los visados de los Colegios de Arquitectos, pues puede visarse un proyecto y no llevarse a cabo, pero los visados de dirección de obra sí implican la puesta en marcha de la misma. Pocas veces puede verse una variable económica que haya sufrido tasas de caídas cercanas al 100%, lo que implicaría la paralización casi absoluta de la actividad. En España, desde el año 2004 a la actualidad, los visados de dirección de obra caen un 94%, un 96% en la Comunidad Valenciana y un 99% en Alicante.

Tabla.11 – Visados de dirección de obra nueva. Nº de edificios destinados a vivienda familiar.

Unidad: nº de edificios	2004	2006	2008	2010	2012	2013	2014	1S2015	%Var. 2004/14
España	216.232	209.639	65.794	28.349	16.207	12.836	13.003	10.161	-94,1%
Cd. Valenciana	30.089	30.088	22.729	5.238	2.015	1.170	1.116	1.251	-95,8%
Alicante	19.409	16.542	8.372	1.722	602	496	631	160	-99,0%

Fuente: Ministerio de Fomento (colegio de Arquitectos Técnicos) y elaboración propia.

Tabla.12 – Visados de dirección de obra nueva. Nº de viviendas familiares.

Unidad: nº de viviendas	2004	2006	2008	2010	2012	2013	2014	1S2015	%Var. 2004/14
España	687.051	865.561	264.795	91.662	44.126	34.288	34.873	28.870	-95,8%
Cd. Valenciana	81.954	98.109	120.641	27.604	6.500	2.716	3.057	3.146	-96,8%
Alicante	42.236	45.828	41.596	7.157	1.928	1.367	2.148	2.380	-94,8%

Fuente: Ministerio de Fomento (colegio de Arquitectos Técnicos) y elaboración propia.

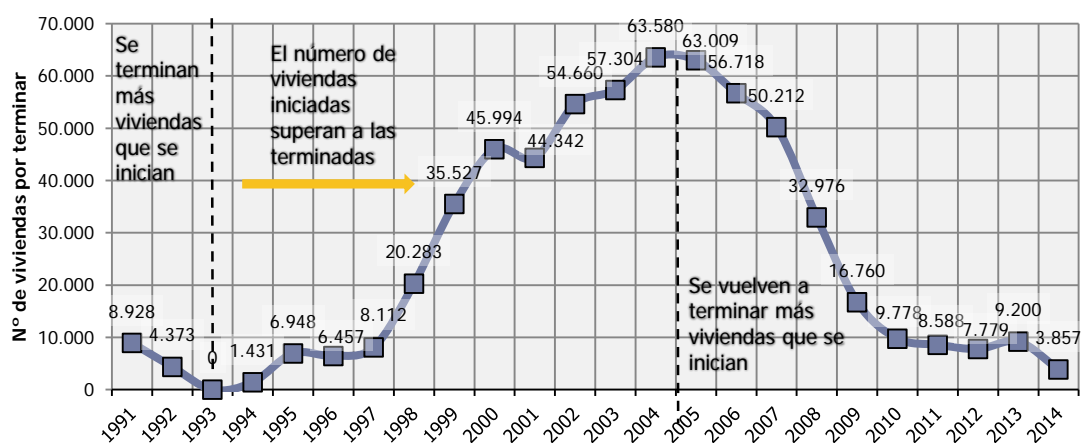
Estas cifras son así tanto si consideramos edificios como viviendas familiares. La cifra en viviendas para la Comunidad Valenciana es de 120.641 visados en 2006 y alrededor de 3.000 en los años recientes. Esto refleja una situación donde ni siquiera podemos desagregar por municipios, pues no resulta significativo. Aun así, Alicante, que tiene 41.596 en 2006, pasa a tener alrededor de 2.000, más de dos tercios actualmente de toda la comunidad Valenciana, aunque en estos bajísimos niveles.

Sin embargo, los datos para 2015 son prometedores, pues si proyectamos al año completo los del primer semestre, duplicarán los del año anterior, esto es así claramente para las viviendas familiares, tanto en la Comunidad como en Alicante.

NÚMERO DE VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS

En el Gráfico 8 representamos la evolución del número de viviendas pendientes de terminar en Alicante. Hemos tomado una serie desde 1991 para ver cómo ha evolucionado. En los primeros años se terminan más viviendas que se inician. Son los años de una crisis que se prolonga durante la década, hasta que en 1993 las viviendas iniciada empiezan a superar a las terminadas, lo que es un claro indicador de que la oferta percibe que el mercado está fuerte. Obsérvese que en 2006 se vuelven a terminar más viviendas que se inician, por lo que, pese a la percepción de un “boom” inmobiliario, la realidad era que la inercia de la promoción se frenaba y se terminan las iniciadas con anterioridad. Desde 2012 la situación se estanca, a los bajísimos niveles que se ven en el gráfico, similares a los de hace veinte años, terminando en 2014 con un pico con tendencia bajista.

Gráfico 8 – Evolución anual del número estimado de viviendas pertinentes de terminar en Alicante.



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Tabla.13 – Número de viviendas libres iniciadas

Unidad: nº de viviendas	2004	2006	2008	2010	2012	2013	2014	%Var. 2004/14
España	621.257	664.923	237.959	63.090	34.580	29.232	29.883	-95,3%
Cd. Valenciana	85.766	92.991	28.847	3.996	2.660	3.817	5.613	-93,5%
Alicante	44.224	36.537	11.721	1.761	1.524	2.736	3.901	-91,2%

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

El número de viviendas iniciadas y terminadas de la Tablas 13 y 14, donde los caídas desde el año 2004 son de la misma magnitud, superando el 90%, reflejan que a medida que pasa el tiempo sin perspectivas de recuperación del sector, los visados de dirección de obra, el número de viviendas iniciadas y el número de viviendas terminadas van coincidiendo en su caída. En el año 2000 se iniciaban en la Comunidad Valenciana 61.983 viviendas, de las que 35.920 eran de Alicante. Esta cifra alcanza su apogeo en la comunidad en el año 2006 con casi 93.000 viviendas, y en Alicante el año anterior con 44.224 viviendas.

Desde entonces cae hasta 3817 viviendas iniciadas en toda la comunidad, de las que 2.736 son de Alicante, que prácticamente mantiene esta reducida actividad de construcción. La inercia de las obras terminadas sigue todavía hasta 2008, año en que cae bruscamente, al haberse iniciado menos viviendas, lo que se ve en la tabla 14. Finalmente, parece que esa tendencia a la reducción de inicio de viviendas se ve cortada en 2014, donde parece que vuelven a aumentar las cifras.

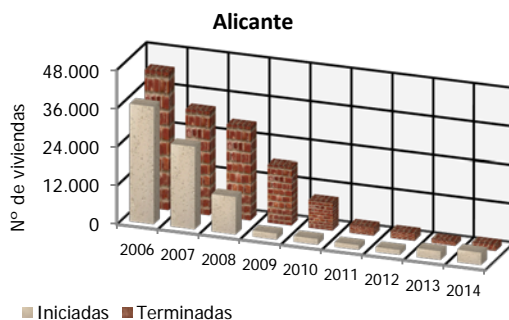
Tabla.14 – Número de viviendas libres terminadas

Unidad: nº de viviendas	2004	2006	2008	2010	2012	2013	2014	%Var. 2004/14
España	509.293	597.632	563.631	218.572	80.083	43.230	35.226	-94,1%
Cd. Valenciana	69.706	84.813	80.945	21.959	5.738	2.907	3.251	-95,3%
Alicante	37.948	42.828	28.957	8.743	2.333	1.315	1.897	-95,0%

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

La situación se refleja en el Gráfico 9, para Alicante.

Gráfico.9 – Nº de viviendas libres iniciadas y terminadas en el periodo 2004-2014, en Alicante



Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

ALGUNOS DATOS SIGNIFICATIVOS DEL SECTOR EVOLUCIÓN DEL MERCADO DEL SUELO

En la Tabla 15 proporcionamos una información complementaria sobre la evolución del tipo de interés del mercado hipotecario, que baja sustancialmente desde 2007 a la actualidad; aunque tiene efectos en la capacidad de pago de las hipotecas por parte de las familias, no los tiene para propiciar la demanda de vivienda.

Tabla.15 – Evolución del mercado hipotecario nacional y de Alicante, periodo 2007 a agosto 2015.

España	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015**
Tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario*	5,56%	5,89%	2,82%	2,77%	3,63%	3,02%	3,29%	2,56%	2,12%
Número de operaciones de viviendas urbanas hipotecadas	1.238.890	836.419	650.889	607.535	408.461	273.873	199.703	204.302	163.195
Volumen concedido de hipotecas sobre viviendas urbanas (en millones de €)	184.427	116.810	76.677	71.041	45.716	28.329	19.973	20.891	17.030
Importe medio de hipoteca sobre vivienda	148.865	139.655	117.804	116.934	111.922	103.438	100.011	102.253	104.351
Plazo medio de las nuevas hipotecas (años)	28,1	26,6	24,4	25,1	24,5	23,2	22,2	22,8	23,0

Alicante	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015**
Número de operaciones de viviendas urbanas hipotecadas	71.590	40.612	33.501	26.919	16.584	11.143	8.232	8.747	6.923
Volumen concedido de hipotecas sobre viviendas urbanas (en millones de €)	8.998	4.786	3.140	2.452	1.435	913	645	687	547
Importe medio de hipoteca sobre vivienda	125.650	116.671	93.851	90.983	85.656	81.308	78.066	78.391	79.175

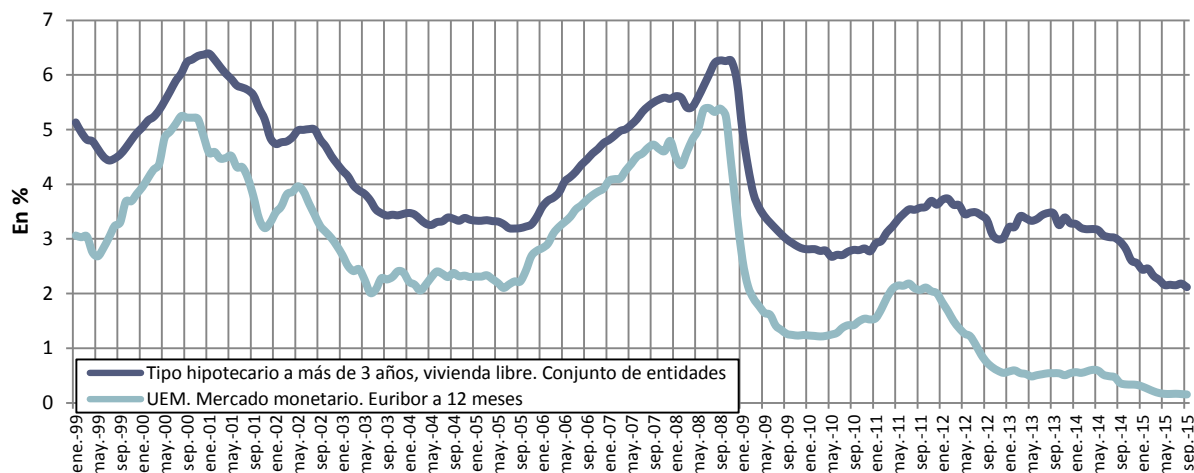
* tipos referidos a diciembre de cada año

**corresponde al último dato disponible (agosto 2015)

Fuente: Banco de España e INE

El número de operaciones de compra de vivienda con hipoteca pasa de 71.590 en 2007 a unas 8.200 en la actualidad, por la doble contracción del mercado de compraventa y de la concesión de crédito por las entidades financieras. El volumen de crédito concedido, que era de casi 9.000 millones en 2007, pasa a 700 millones en la actualidad; y el importe medio de la hipoteca de 125.650 euros pasa a 78.391 euros. También se han reducido los plazos a los que se conceden los préstamos, de 28 años a 23 años de media.

Gráfico.10 – Mercado hipotecario Euribor vs.
Tipo medio préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre.



Fuente: Banco de España y elaboración propia

En el gráfico 10 se ven los tipos medios de los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda libre, y se comparan con la evolución del Euribor a un año, que es el tipo de referencia de la mayor parte de los préstamos hipotecarios. Durante años ambos índices iban en paralelo, pero la intervención del Banco Central Europeo forzando a la baja el Euribor no se refleja en el tipo medio hipotecario, que aparece a la baja, descendiendo del 3% al 2% en el último año. De esta forma, las entidades financieras ponen un precio al riesgo de las nuevas hipotecas, y tienen un mayor margen sobre la financiación a corto plazo.

Para Alicante, vemos en el gráfico 11 el número de préstamos hipotecarios para adquirir una vivienda, y lo comparamos con el total de préstamos hipotecarios. Estos últimos subieron entre 2008 y 2009 como consecuencia de las refinanciaciones de créditos y la exigencia para las entidades financieras de que se aportaran garantías a algunas operaciones. Los datos oscilan hasta que se estancan en 2013, con un ligero repunte en 2014 que se acaba perdiendo en 2015. El gráfico 12 añade información a la evolución de las hipotecas, y del total de operaciones de compraventa de viviendas nos dice qué porcentaje se hace con hipotecas. Como puede verse, este porcentaje desciende de manera continua desde 2009, y hasta 2013, lo que indica que en buena medida la compra de vivienda se ha financiado sin préstamo hipotecario.

Gráfico.11 - Número de operaciones de préstamos hipotecarios en la provincia de Alicante

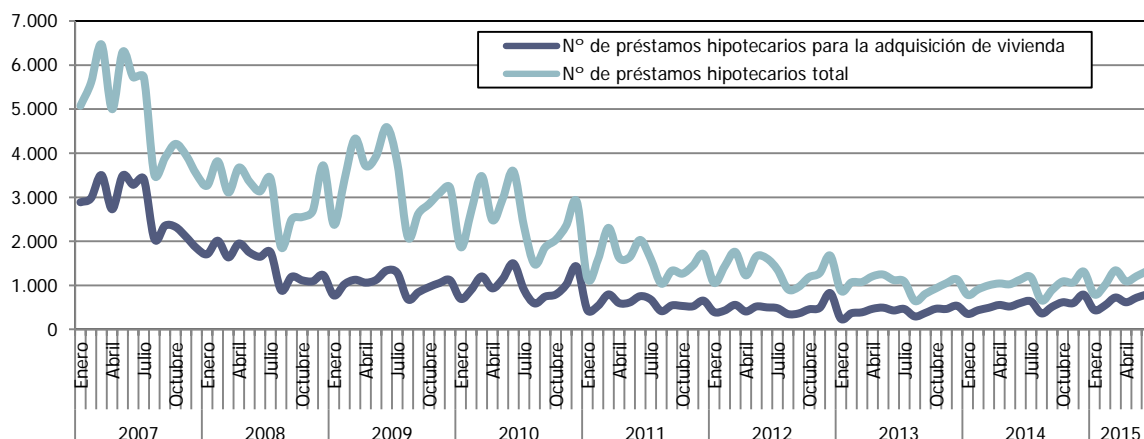
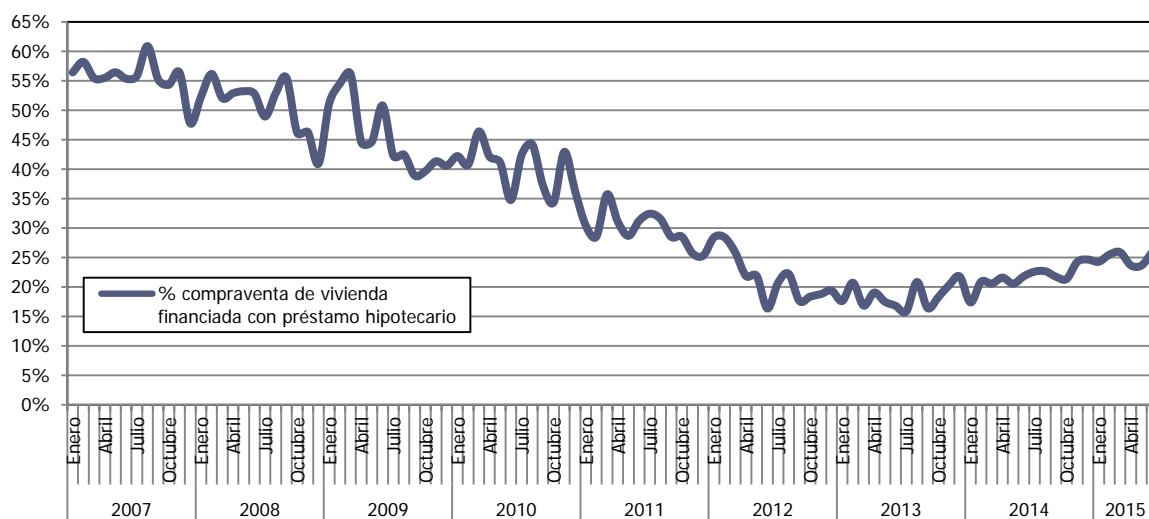


Gráfico.12 - Operaciones de compraventa de vivienda financiadas con préstamo hipotecario en la provincia de Alicante.



Fuente: Centro de información estadística del notariado, Banco de España y elaboración propia

Recientemente las entidades de crédito tratan de recuperar este mercado, bien sea para atender a la demanda de clientes, o para dar salida a su stock de viviendas, financiando su compra, lo que da lugar a un incremento del porcentaje de compras de viviendas que sí se hacen con hipoteca.

Tabla.16 – Evolución del sector inmobiliario residencial de la provincia de Alicante, periodo 2007-1S2015.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	1S2015	%Var 07/14
Precio medio del m2 de vivienda libre	1.736	1.722	1.544	1.140	1.374	1.263	1.216	1.208	1.227	-30,4%
Número de viviendas libres iniciadas	25.619	11.721	1.883	1.761	1.410	1.524	2.736	3.901	n.d.	-84,8%
Número de viviendas libres terminadas	32.125	28.957	18.099	8.743	2.600	2.333	1.315	1.897	n.d.	-94,1%
Número de transacciones de viviendas libre	56.025	33.773	26.682	28.276	22.829	26.298	26.347	28.856	15.391	-48,5%
Número de transacciones de viviendas protegida	3.193	1.719	1.050	1.188	814	883	397	497	242	-84,4%
Tasaciones de viviendas	28.341	21.734	19.943	15.408	16.195	13.689	10.712	18.376	9.342	-35,2%

n.d.: dato no disponible

(P) Datos provisionales

Fuente: Banco de España, INE, Ministerio de Fomento y elaboración propia

En la tabla 16 hemos agrupado datos relevantes sobre la evolución del sector de la vivienda en la provincia de Alicante. Desde 2007 a la actualidad, el precio del metro cuadrado de vivienda libre ha caído un 30,4%; y el número de viviendas libres iniciadas en 84,4% y, a medida que se concluían las viviendas, han ido disminuyendo hasta llegar a representar hoy el 10% de las que se terminaban en 2007. Las operaciones de compraventa de vivienda libre han caído en un 62,5% y las de vivienda protegida en un 85%. Las tasaciones de viviendas que, como hemos dicho, son una variable de aproximación a la actividad inmobiliaria, han caído un 35,2%, pues hay tasaciones que se encargan para un propósito distinto al de formalizar una compraventa.

Sin embargo, en los últimos meses se observa una tendencia primero de estabilización, y luego de mejora en algunas variables, como precios y transacciones.

Tabla.17 – Evolución del mercado de suelo urbano en la provincia de Alicante, periodo 2007-1S2015

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	1S2015	%Var 07/14
Precio medio del m ² de suelo urbano	378	305	265	242	166	202	189	147	152	-61,0%
Precio medio del m ² del suelo en municipios de más de 50.000 hab.	831	840	635	307	232	223	197	198	168	-76,1%
Precio medio del m ² del suelo en municipios de entre 10.000 y 50.000 hab.	362	283	244	248	188	223	192	145	168	-60,0%
Precio medio del m ² del suelo en municipios de entre 5.000 y 10.000 hab.	219	229	240	214	96	159	183	132	129	-40,0%
Precio medio del m ² del suelo en municipios de entre 1.000 y 5.000 hab.*	232	168	149	134	84	112	n.d.	81	81	-64,8%
Precio medio del m ² del suelo en municipios de menos de 1.000 hab.*	93	110	110	123	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-

n.d.; dato no disponible

*media de los trimestres disponibles

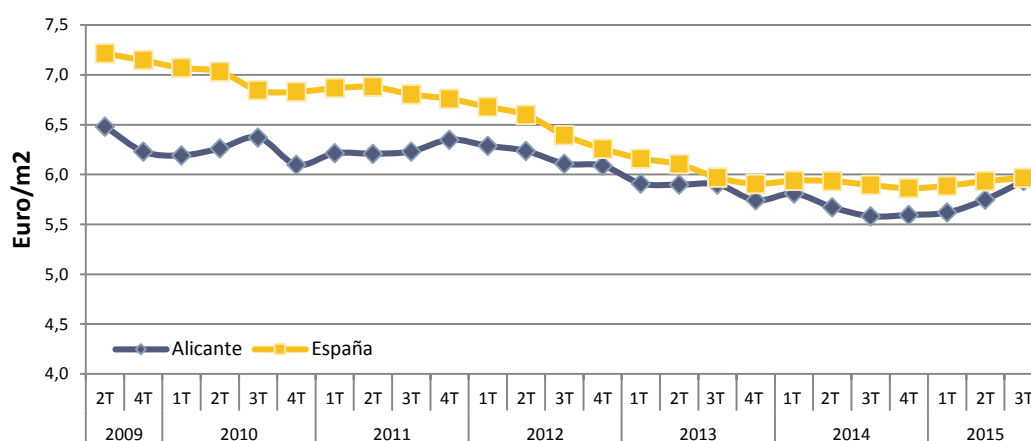
Fuente: Ministerio de Fomento

La evolución del mercado de suelo urbano en la provincia de Alicante hay que considerarla en un bajo nivel de operaciones de compraventa y, por tanto, unas pocas transacciones pueden determinar la estadística de precios. El suelo urbano de 2007 a 2014 se ha depreciado un 61%; para los municipios de mayor tamaño ésta caída del precio superó el 76%, disminuye notablemente para los municipios con una población de 1.000 a 5.000 habitantes, bajando hasta un 40% y no tanto para poblaciones más pequeñas y más grandes que ésta, entre un 60 y 65%.

ALQUILERES

Una variable interesante de seguir es la evolución de los precios por metro cuadrado de los alquileres. En el Gráfico 13 comparamos la provincia de Alicante con la media nacional. Desde 2009 hasta la actualidad los precios de alquiler de Alicante se han mantenido por debajo de la media española, y han evolucionado de forma paralela.

Gráfico.13 – Evolución de los precios por m² de alquileres a nivel nacional y provincia de Alicante.



Fuente: Idealista. Elaboración propia.

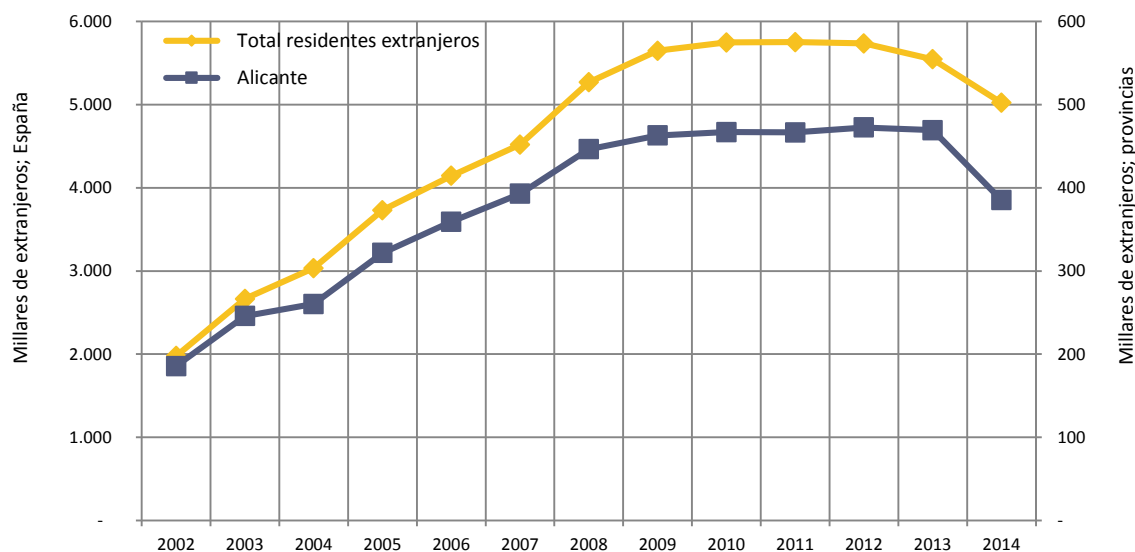
El mercado de alquileres en España es relativamente pequeño y no muestra grandes oscilaciones de precio. La mayor rentabilidad de la inversión inmobiliaria viene de la caída del precio de la vivienda, mientras el alquiler no varía o lo hace menos que el valor de la vivienda. Euroval y su Instituto de Análisis Inmobiliario están siendo muy activos en el nuevo panorama que se abre al alquiler con las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, SOCIMIs, desarrollando metodologías de valoración adecuadas a la función de esas sociedades, que buscan repartir un dividendo con rentas procedentes principalmente del alquiler.

DATOS SOBRE EXTRANJEROS

Hemos dedicado la parte final de este trabajo al análisis del papel de los extranjeros en el mercado de la vivienda. Esta es una cuestión sobre la que existen muchas expectativas, ante la posibilidad de que la demanda por extranjeros aumente al haber experimentado los precios caídas sustanciales. Por otra parte, al no iniciarse nuevas promociones, se activa el mercado de vivienda usada, y al ser limitadas las oportunidades de viviendas “prime” o de mayor calidad (y relación calidad/precio), forzosamente tendrán que estabilizarse y subir los precios.

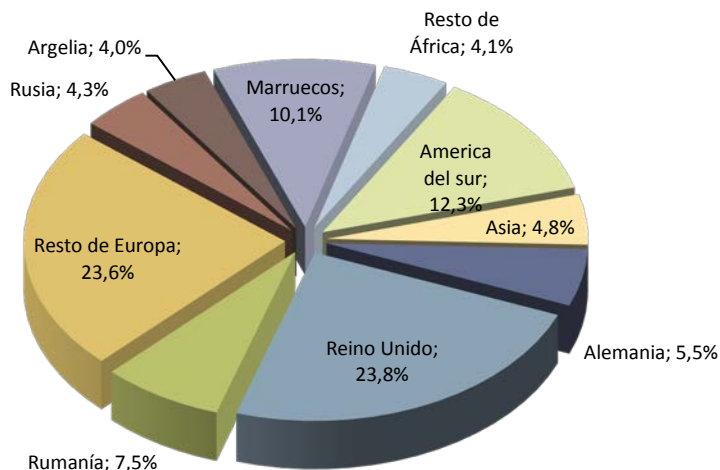
En el gráfico 14 llama la atención el peso de Alicante en cuanto a extranjeros residentes, que suben hasta los 500.000 en 2013 y con un pequeño desplome en 2014. Hemos puesto como inicio 2002 para recoger el incremento sostenido del número de extranjeros que se da entre este año y 2008, momento en el que se estabiliza. Sólo la provincia de Alicante supone el 8% del total de extranjeros en España. En el gráfico 15 está la distribución por nacionalidades, destacando Reino Unido, 23,8% y América del Sur, 12,3%, además de Rumanía y Alemania, con un 7,5 y 5,5% respectivamente.

Gráfico.14 – Evolución del nº de extranjeros residentes en provincias de la Cd. Valenciana y España



Fuente: INE. Elaboración propia.

Gráfico.15 – Distribución de la población extranjera residente por nacionalidades, en Alicante en el año 2014.



Fuente: INE. Elaboración propia.

Tabla.18 – Ranking de municipios (>50.000 hab.) con mayor número de extranjeros residentes en la provincia de Alicante, en 2014.

Número de personas	Alicante	
	Total Población	Total Extranjeros
Total	1.868.438	385.225
Alicante	332.067	44.901
Elche	228.647	24.991
Torre Vieja	91.415	41.434
Orihuela	83.417	31.028
Benidorm	69.010	20.945
Alcoy	59.675	2.972
San Vicente	55.946	3.633
Elda	53.540	2.582

Fuente: INE y elaboración propia.

En la Tabla 18 se ve cómo los residentes extranjeros se concentran en las poblaciones mayores y en localidades turísticas. En Alicante capital el 13.15% de la población residente es extranjera. La importante población extranjera en Alicante se reparte por distintos municipios turísticos, que superan en población extranjera a la capital como ocurre en Torre Vieja y Orihuela, donde más de un tercio de la población es extranjera residente. Situaciones similares se dan en otros municipios, donde se ven porcentajes muy elevados de residentes respecto a la población de cada municipio.

Tabla.19 – Evolución del número de transacciones inmobiliarias según residencia del comprador en la provincia de Alicante.

	Alicante				
	Total	Residentes en España		Extranjeros no residentes en España	No consta
		Españoles	Extranjeros		
2006	72.891	48.992	18.816	4.233	850
2007	59.218	40.468	16.766	1.715	269
2008	35.492	26.052	8.263	702	475
2009	27.732	20.747	5.759	598	628
2010	29.464	21.359	7.230	613	262
2011	23.643	14.342	8.312	817	172
2012	27.181	14.778	10.557	1456	390
2013	26.744	12.639	12.201	1569	335
2014	29.875	14.060	14.256	1301	258
%Var.06/14	-59,0%	-71,3%	-24,2%	-69,3%	-69,6%
1S2015	15.633	7.516	7.273	636	208

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

La Tabla 19 muestra la evolución de las compraventas de vivienda en la provincia de Alicante. Las operaciones con residentes extranjeros sufren las mismas caídas que las compraventas de viviendas en toda España; sin embargo, en los últimos años, mientras el número de transacciones realizadas por residentes españoles ha seguido cayendo, las realizadas por extranjeros residentes en España empezaron a crecer a partir del año 2010, superando ligeramente los niveles de 2007.

La Tabla 20 es especialmente interesante porque nos muestra el tipo de vivienda, nueva o de segunda mano, que adquieren los residentes extranjeros en Alicante. La vivienda nueva no ofrece sorpresas, pues las caídas de operaciones son muy fuertes, en torno al 80%. Sin embargo, no ha caído tanto la compraventa por extranjeros de viviendas usadas. De hecho, en Alicante ha subido aproximadamente un 22% en relación a 2006, que es el año que tomamos como inicio de los datos.

Tabla.20 – Evolución del número de transacciones de residentes extranjeros por tipología de vivienda, libre o de segunda mano.

Tipología de la vivienda	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	%Var. 2007/2014	1s2015
TOTAL NACIONAL										
Nueva	24.876	16.654	8.346	6.906	5.257	5.832	4.573	5.158	-79,3%	2.551
2ª mano	62.328	21.060	16.174	23.211	27.046	34.399	40.809	51.609	-17,2%	28.230
Alicante										
Nueva	6.660	4.105	1.403	1.356	1.140	1.360	1.210	1.688	-74,7%	910
2ª mano	10.106	4.158	3.972	5.874	7.172	9.197	10.991	12.280	21,5%	6.363

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

Por nacionalidades (Tabla 21), tenemos para España, muy destacados, a los compradores del Reino Unido, 18%, seguidos de Francia, Rusia, Alemania y países del Norte, aunque la demanda se reparte entre naciones muy diversas, como indica el 16,7% que forma “el resto”, con porcentajes inferiores al 1%. Los extranjeros suponen el 13% de todas las ventas de viviendas en España.

Tabla.21 – Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador, 2014.

Nacionalidades	%	% s/extranjeros
Reino Unido	2,17%	16,72%
Francia	1,34%	10,27%
Rusia	0,97%	7,47%
Alemania	0,95%	7,34%
Bélgica	0,90%	6,90%
Suecia	0,78%	5,97%
Italia	0,62%	4,73%
Noruega	0,52%	3,98%
China	0,48%	3,67%
Rumanía	0,35%	2,66%
Marruecos	0,31%	2,40%
Holanda	0,31%	2,35%
Argelia	0,30%	2,28%
Ucrania	0,19%	1,50%
Suiza	0,17%	1,34%
Irlanda	0,15%	1,13%
Dinamarca	0,14%	1,09%
Finlandia	0,14%	1,07%
Polonia	0,12%	0,95%
Resto	2,10%	16,18%
Extranjeros	13,01%	100,00%
Nacionales	86,99%	
TOTAL	100,00%	

Fuente: Colegio de Registradores. Elaboración propia.

Tabla. 22–Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador en la Cd. Valenciana, 2014.

Nacionalidades	% s/extranjeros
Reino Unido	15,57%
Rusia	11,84%
Francia	9,11%
Bélgica	8,71%
Suecia	7,97%
Noruega	6,71%
Argelia	6,49%
Alemania	3,90%
Holanda	3,30%
China	2,44%
Otros	23,96%
TOTAL	100,00%

Los datos para la Comunidad Valenciana están en la tabla 22, y vemos que los principales compradores son ingleses, seguidos por rusos, franceses y belgas. También aquí la dispersión es considerable, con casi un 24% de “otros” con porcentajes inferiores al 1%.



Informe de **Mercado de la vivienda en la provincia de Alicante**
902 100 218 / EUROVAL.COM

El presente documento es propiedad de Eurovaloraciones, S.A. (EUROVAL), la información contenida en el mismo se pone a disposición de sus posibles lectores en forma gratuita, y es meramente informativo, sin fines de asesoramiento legal comercial o de inversión. Consecuentemente EUROVAL, no se hace responsable de las decisiones tomadas en base a dicha información ni en su caso de las inexactitudes, omisiones o errores que puedan contenerse en el mismo. El documento se ha realizado mediante recopilación de fuentes propias y legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente EUROVAL.

This document is owned by Eurovaloraciones, S.A. (EUROVAL). The information contained herein is made available to potential readers free of charge and is purely informational without legal commercial or investment purposes. Consequently EUROVAL is not responsible for decisions based on the information contained in this report or for the inaccuracies, omissions or errors that may be contained in it. The document has been produced by collected information from own and legal of public use sources. The total or partial reproduction is authorized for noncommercial use, citing EUROVAL as its source.