

Estadística Registral Inmobiliaria del Cuarto Trimestre de 2020

La Comunitat Valenciana, primera en compraventa de viviendas por población y tercera en demanda extranjera

- **Un 23'7% de las operaciones correspondió a viviendas de tipo unifamiliar**
- **La región ocupa el tercer lugar en número total de compraventas, con un descenso del 20'8% en 2020**
- **La Comunitat lidera las ejecuciones hipotecarias y las daciones en pago, por delante de Andalucía y Cataluña**

Valencia, 15 de febrero de 2021

La Comunitat Valenciana cerró el último trimestre como líder de la actividad inmobiliaria por población en España. De octubre a diciembre inscribió 3'28 compraventas de viviendas por cada mil habitantes, cuota sensiblemente superior a la media nacional, situada en 2'42. Por detrás aparecen otras comunidades como La Rioja (2'8) y Cantabria (2'8). En este apartado, Alicante volvía a encabezar la clasificación provincial con 4'09 operaciones por cada mil habitantes, mientras Castellón fue quinta con una cuota de 3'48.

Tercera en números absolutos

Con 16.404 compraventas de viviendas registradas durante el cuarto trimestre, de las que 2.518 corresponden a vivienda nueva y 13.886 a vivienda usada, la Comunitat Valenciana se situó como tercera autonomía con mayor número de compraventas tras Andalucía y Cataluña. Junto con Madrid, cuarta en el escalafón, copan más del 63% del total de operaciones contabilizadas en España durante este período.

Los números arrojan un incremento en la Comunitat Valenciana del 15'5% con respecto al trimestre anterior, copando el 14'4% de todas las operaciones registradas en suelo español. Como viene siendo habitual, Alicante fue la tercera provincia española con 7.668 operaciones, mientras Valencia aparece cuarta con 6.742 operaciones registradas y Castellón registra 1.994.

En toda de España se registraron 113.799 compraventas de viviendas, un 11'4% más que el trimestre anterior y un 3'1% menos que el mismo trimestre de 2019. Ello refleja un buen comportamiento de la vivienda a pesar del contexto actual, con 14 comunidades y 44 provincias con crecimientos trimestrales. Si bien en el conjunto de 2020 se produce una caída generalizada del 16'7%, que en el caso valenciano asciende al 20'8%. Los datos se han dado a conocer hoy en Madrid por el Colegio de Registradores de la Propiedad.

Alicante tira de la demanda extranjera

La Comunitat Valenciana fue la tercera región con mayor peso de extranjeros en la adquisición de viviendas (21'7%), solo superada por Baleares y Canarias. El porcentaje duplica la media nacional (10'7%), favorecido sin duda por el liderazgo de Alicante, que volvió a encabezar la clasificación provincial española en este apartado, con un 35'1% de operaciones de compraventa a cargo de ciudadanos extranjeros, por delante de otras provincias como Baleares, Málaga o Santa Cruz de Tenerife.

En España, donde se contabilizaron 11.800 operaciones de este tipo (400 más que en el tercer trimestre), las nacionalidades con mayor demanda fueron la británica, seguida de la francesa, alemana, marroquí y belga.

Crece la demanda de unifamiliares

El 22'5% de las compraventas de viviendas contabilizadas en España durante el cuarto trimestre ha tenido como protagonista a viviendas familiares, con mayor superficie media y espacios abiertos (terrazas y/o jardines). Se trata de una subida de 2'1 puntos respecto al trimestre anterior, y supone un nuevo máximo de la serie histórica. En el caso de la Comunitat Valenciana el porcentaje de este tipo de viviendas es aún mayor (23'7% del total).

Se confirma de esta manera la tendencia iniciada meses atrás con motivo de la pandemia, y que está modificando algunos hábitos de compra de los españoles. La superficie media de la vivienda crece casi un punto respecto al trimestre anterior en España, alcanzando los 102'1 m² de media. En el caso de la Comunitat valenciana, la superficie media fue de 100'4 m², muy similar a la media. Un 52'4% de los pisos adquiridos presenta una superficie mayor a 80 metros cuadrados, lo que arroja un crecimiento del 1'9% frente al mismo trimestre del año anterior.

Se constata también la inercia a buscar vivienda en núcleos poblacionales con menor densidad. Así por ejemplo, Valencia capital pasa de representar el 37'3% del total de compraventas de la provincia a finales de 2016, a solo un 25'7% ahora. Esta misma reducción se da en seis de las ocho capitales de provincia españolas con mayor número de habitantes.

Impagos hipotecarios

El número de certificaciones de vivienda por impago creció un 22'6% en España durante el cuarto trimestre, con un total de 5.682 operaciones de inicio de ejecución hipotecaria. De ellas, la Comunitat Valenciana copó 1.373, ocupando el primer lugar de la clasificación autonómica. La región ocupa la misma posición en daciones en pago, al registrar 255 de las 875 contabilizadas en toda España, que caen un 16'8% frente al trimestre anterior. Andalucía y Cataluña ocupan en ambos casos el segundo y tercer lugar, respectivamente.

Séptimo endeudamiento más bajo

El importe medio por vivienda de los nuevos créditos hipotecarios contratados en España durante el cuarto trimestre ascendió a 135.257 euros, con una caída del 1'2%. La Comunitat Valenciana, con 100.816 euros de importe medio, crece un 0'5% frente al trimestre anterior y presenta el séptimo endeudamiento más bajo.

Mientras la duración media en España de los nuevos créditos hipotecarios contratados fue de 24 años y 7 meses, la Comunitat Valenciana (23 años y 7 meses) logró rebajarlo 12 meses. Lo que significa que los valencianos emplean de media un año menos en pagar su hipoteca que el resto de los españoles.

La cuota hipotecaria media mensual fue de 592 euros en España (con un porcentaje con respecto al coste salarial del 31%), por los 456´4 euros de la región valenciana y un porcentaje con respecto al coste salarial del 27´7%. Los valencianos tienen la séptima cuota hipotecaria mensual más baja y la novena menor si la comparamos con el coste salarial.

Los tipos fijos, en alza

La contratación de créditos hipotecarios con un tipo de interés fijo ha alcanzado en España un nuevo máximo histórico, al copar el 55'74% del total de préstamos concedidos. En la Comunitat Valenciana el porcentaje es incluso superior, llegando al 59%.

Número de compraventas 4º trim 2020 en la Comunitat Valenciana

	Nº operaciones	% frente trim anterior
Alicante	7.668	+7,52
Castellón	1.994	+25,33
Valencia	6.742	+22,96

NOTA: El informe completo se puede consultar en el siguiente enlace de la web de Registradores:

https://www.registradores.org/documents/33383/321222/ERI_4T_2020.pdf/ab20528b-8b4f-8b25-6ad6-2ff969a41568?t=1613131363018