

SECTOR INMOBILIARIO

PROYECTO EXPERIMENTAL EMPACE 2021

Iniciativa dentro del programa AVALEM TERRITORI

1. PRESENTACIÓN

El presente informe pretende ser un documento de referencia general de la situación del sector inmobiliario en la comarca del Alto Palancia.

Se aporta información a través de diferentes indicadores:

- Transacciones inmobiliarias por provincias y municipios.
- Transacciones de vivienda nueva.
- Transacciones de vivienda de segunda mano.
- Venta y alquiler.
- Perfil de los demandantes.
- Área de la actividad.

Con estos indicadores se ha procurado tratar la información más válida y actual teniendo en cuenta todos aquellos municipios adheridos al Pacto Territorial por el Empleo y Desarrollo Local del Alto Palancia.

La recopilación de información y redacción del presente informe podría presentar algún error por lo que confiamos sean corregidas en los siguientes informes. De igual modo, existe la voluntad por parte de esta entidad de acoger ideas de los lectores.

2. OBJETIVOS

2.1. OBJETIVO GENERAL

Exponer un informe de situación del sector inmobiliario, el cual permita transmitir la realidad de dicho sector en la comarca del Alto Palancia a través de la interpretación de los datos obtenidos.

2.2. OBJETIVO ESPECÍFICO

- Poner en contexto la realidad del sector

en el tiempo de Covid19.

- Recopilar y analizar los principales datos inmobiliarios de la comarca.
- Aportar un mejor conocimiento de la situación de la vivienda.
- Tomar en consideración la evolución de los datos en los últimos años para su comparativa.

2. METODOLOGÍA

En este informe se expone la información obtenida de los diferentes indicadores a través de gráficos y de la interpretación de los mismos.

Para el desarrollo del presente documento se ha consultado el Boletín estadístico del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de España, con el fin de obtener datos concretos sobre el número de transacciones de compraventa de viviendas recogidas ante notario a través de escritura pública.

Además, se ha recopilado información mediante la realización de entrevistas directas con diferentes empresas y/o particulares que llevan a cabo actividad inmobiliaria o similar.

Por último y para determinar la evolución del sector en la comarca, se realiza una comparativa cronológica teniendo en cuenta los datos obtenidos de la fuente estadística referentes a los dos últimos años, 2019 y 2020.

4. CONTEXTO

El contexto territorial en el que se desarrolla la actividad es de carácter rural, compuesto por municipios pequeños con poblaciones inferiores a los 1.000 habitantes, y con una densidad de población

comarcal de 24'83 hab./km2, presentando una población envejecida y un riesgo de despoblación elevado en la mayoría del territorio. Estas características de población limitan el desarrollo socioeconómico de la comarca.

Su ubicación entre los parajes de la sierra Calderona y la Sierra Espadán y el curso del río Palancia, supone un foco de atracción para el turismo rural. En este aspecto, el alquiler de viviendas rurales como alojamiento turístico, es una de las actividades más demandadas.

Así más aspectos como el entorno rural en el que se desarrolla la actividad inmobiliaria, el factor turístico y la situación de pandemia vivida en el último año, han generado un especial interés por parte de la población por acudir a los entornos naturales y por ende saludables. Repercutiendo en el mercado inmobiliario de la comarca.

5. INDICADORES

Los indicadores a tener en cuenta para exponer la situación del sector van a ser aquellos relacionados con la compraventa de viviendas. Estos hacen referencia a dos tipologías de viviendas, pisos y viviendas unifamiliares, los cuales se definen como:

- Piso: vivienda ubicada dentro de un edificio donde hay más de una vivienda.
- Vivienda Unifamiliar: vivienda única o particular dentro de un mismo edificio.

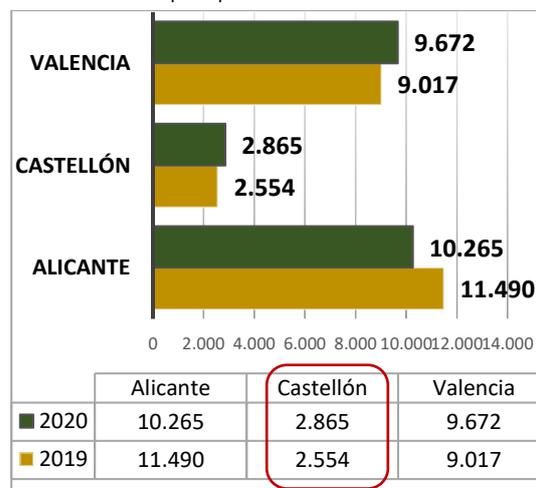
Se entenderá nos referimos a ambos tipos cuando se hable de vivienda.

5.1. TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

Para el análisis de las transacciones inmobiliarias se van a tener en cuenta aquellas que se encuentran en régimen de compraventa, comprendiendo aquellas que se realizan mediante contrato, por el cual una de las partes pasa a transmitir una propiedad determinada mediante contrato y la otra parte se obliga a pagar por ella un cierto precio.

Según muestran los datos extraídos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las transacciones inmobiliarias en la Comunidad Valenciana han aumentado de manera leve en la provincia de Castellón y Valencia y, ha disminuido en la de Alicante.

Gráfico 1: Total de transacciones inmobiliarias por provincia.



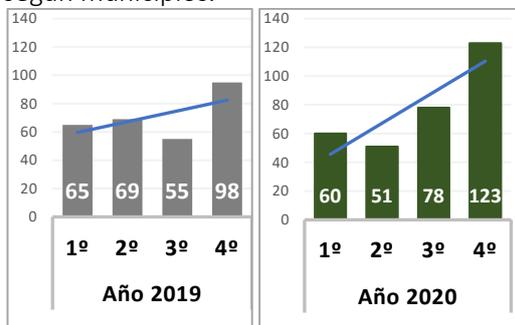
Fuente: Información estadística- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En el año 2020, la provincia de Castellón ha registrado un aumento de 311 transacciones inmobiliarias más que el año anterior.

En el gráfico 2 se muestra el total de transacciones realizadas en los municipios de la Comarca del Alto Palancia en relación a los años 2019 y 2020 permitiendo observar

la variación de la actividad inmobiliaria en dicho periodo.

Gráfico 2: Total transacciones inmobiliarias según municipios.



Fuente: Información estadística-
Ministerio de transportes,
movilidad y agenda urbana.

Trimestre	2019	2020	Diferencia
1º	65	60	-5
2º	69	51	-18
3º	55	78	23
4º	98	123	25

En general, en 2020 hay una variación más acentuada que en 2019. Además, se produce una disminución de la actividad inmobiliaria en los dos primeros trimestres con un incremento a finales de año.

Esta variabilidad de la actividad se debe en gran medida a la incertidumbre vivida a finales del primer trimestre de 2020 que coincide con el inicio de la pandemia y el estado de alarma que marcó un descenso drástico del empleo generando una gran incertidumbre económica en todos los ámbitos. Debido a esto, la adquisición de viviendas fue una acción prescindible durante el primer y segundo trimestre del año. Frente a esta situación se encuentra el sector de la construcción, el cual ha visto incrementada su actividad. La dependencia de la población por el hogar a modo de refugio ha suscitado el interés por acondicionarlo realizando pequeñas reformas de baños, cocinas, e incluso de piscinas y jardines.

Durante un breve espacio de tiempo se genera un cambio social en el que el concepto de lo rural empieza a cobrar importancia por su valor ligado a la salud, y el cual no se encuentra en las ciudades o núcleos más poblados, donde el distanciamiento social exigido por la pandemia resulta casi imposible. Se inicia, por lo tanto, un especial interés por trasladarse a entornos naturales, haciéndose visible en los dos últimos trimestres de 2020, con el aumento de las transacciones inmobiliarias entre los municipios adheridos al Pacto por el Empleo y Desarrollo Local del Alto Palancia. Son los casos de los municipios de Fuente la Reina y Villanueva de Viver, donde, al igual que el resto de municipios de interior, aumenta la demanda inmobiliaria en el último trimestre de 2020.

Tabla 1: Transacciones inmobiliarias por municipios.

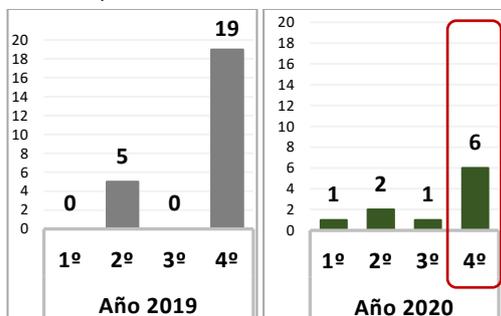
	Año 2019				Año 2020			
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º
Fuente la Reina	0	0	2	1	1	0	1	2
Villanueva de Viver	0	0	0	4	1	2	0	6

Entre el total de estas transacciones podemos diferenciar entre: vivienda nueva, correspondientes a las viviendas de nueva construcción, ya sea en promoción para venta, cooperativa o comunitaria; viviendas en construcción; y viviendas de segunda mano, las cuales hacen referencia a viviendas usadas, es decir, aquellas que no son nuevas.

En relación a este aspecto se van a comparar las transacciones realizadas por adquisición de viviendas nuevas frente a la adquisición de viviendas de segunda mano, con el fin de detectar cuál ha sido la

tendencia o interés de la población en el período 2019 - 2020.

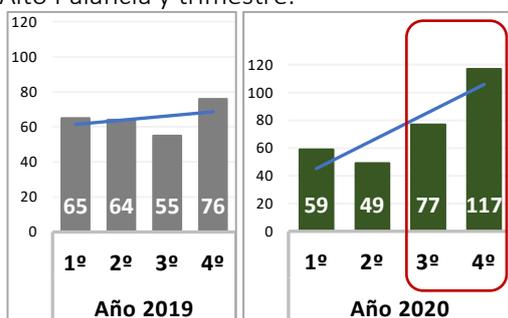
Gráfico 3: Transacciones inmobiliarias de vivienda nueva en municipios del Alto Palancia por trimestres.



Fuente: Información estadística- Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana.

Como muestra el Gráfico 3, las transacciones de vivienda nueva han descendido significativamente ambos años, llegando a registrar una bajada de más del 50%. Además, estas siguen concentrando su máxima actividad en el último trimestre de cada año. Sin embargo, en 2020, estas gestiones inmobiliarias se han distribuido más significativamente durante el año que en 2019 donde la mayor cantidad de transacciones se produjeron en el último trimestre del año.

Gráfico 4: Transacciones inmobiliarias de vivienda de segunda mano en municipios del Alto Palancia y trimestre.



Fuente: Información estadística- Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana.

En función de los datos del gráfico 4, las viviendas de segunda mano han presentado en el 2020 un aumento considerable con

respecto a 2019. En total se ha producido un incremento de 92 transacciones. Aunque en 2020 se produce un descenso en los dos primeros trimestres, este se compensa en el tercer y cuarto trimestre, localizándose la actividad en los últimos meses del año, y generando una línea de tendencia ascendente muy pronunciada.

Con esto podemos determinar que la actividad inmobiliaria en la comarca es básicamente de compraventa de viviendas de segunda mano, relegando las transacciones de viviendas nuevas.

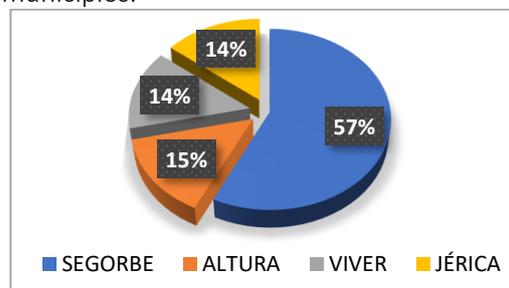
Para conocer con mayor profundidad qué factores inciden en el resultado de los datos, se procede a la exposición de la información obtenida con el método de entrevista a diferentes agentes del sector inmobiliario.

5.2. INMOBILIARIAS ENTREVISTADAS

Según datos del IVE, en el 2020 se registran un total de 39 inmobiliarias, con un aumento de 4 inmobiliarias con respecto a 2019, año en el que habían registrados 35.

De estas inmobiliarias registradas se ha contactado con las localizadas entre los municipios de Altura, Segorbe, Jérica y Viver.

Gráfico 5: Inmobiliarias entrevistadas según municipios.



Fuente: Elaboración propia

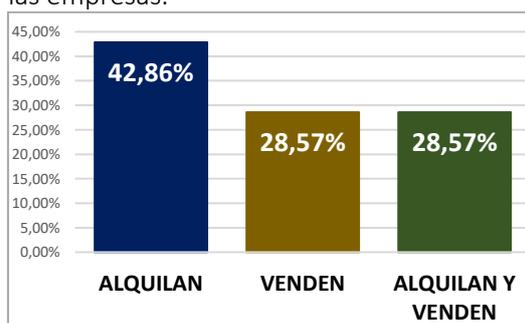
De las entrevistas realizadas a diferentes profesionales del sector inmobiliario,

empresas, agentes inmobiliarios o particulares, hemos obtenido información en función de las tipologías de transacciones (venta o alquiler) realizadas en la comarca, así como sobre el perfil de los demandantes.

5.2.1. VENTA Y ALQUILER

Del total de profesionales entrevistados, predominan aquellos que llevan a cabo una actividad de alquiler de viviendas, siendo un 42.86% los que realizan únicamente este tipo de transacciones. En algunos casos, estas se combinan con la venta de inmuebles, llevando a cabo ambas acciones. También existe un 28.57% que únicamente realizan transacciones de venta.

Gráfico 6: Porcentaje según tipo actividad de las empresas.



Fuente: Elaboración propia

De las viviendas destinadas a la venta, muchas son para segunda residencia, siendo el 90% de los demandantes quienes quieren darle este tipo de uso de la vivienda, prevaleciendo frente a las de primera residencia. Según nos transmiten los profesionales del sector, para primera residencia se suelen adquirir áticos o viviendas unifamiliares, y para segunda residencia, los clientes se decantan más por casas de campo o casas de pueblo con patio y terraza.

Por lo que respecta a las viviendas destinadas para alquiler, priman los alquileres estacionales frente a los de larga estancia, para el cual hay demanda durante

todo el año, pero con picos en ciertos meses estivales, convirtiéndose en un alquiler vacacional. Es aquí donde más se aprecia la presencia del turismo en el sector inmobiliario.

5.3. PERFIL DE LOS DEMANDANTES

El perfil de los demandantes de viviendas en la comarca Alto Palancia se determina en función de su origen (nacional o internacional), rango de edad y capacidad económica.

En cuanto al origen de los clientes, este varía dependiendo del público objetivo que tenga cada empresa, pero en general, predomina un cliente nacional. En cambio, el cliente internacional se inclina en su búsqueda por otras características (mejores servicios o mayor ocio).

La mayoría de los clientes presentan un rango de edad media de entre 40 y 60 años, formando parejas y familias consolidadas con hijos mayores, los cuales suelen buscar tanto viviendas de primera como de segunda residencia, aunque para esta última, los pensionistas son la población que más demandan este tipo de vivienda.

El cliente que acude a la comarca Alto Palancia es de nivel medio, con una capacidad de compra de entre 50.000 y 100.000 euros.

5.4. ÁREA DE LA ACTIVIDAD

El área de acción de las inmobiliarias es la comarca del Alto Palancia en general, aunque algunas de ellas también realizan actividad fuera de esta, dependiendo del tipo de cliente en el que se enfocan.

Entre los destinos más valorados tanto por los profesionales como por los clientes a

la hora de elegir residencia, se encuentran aquellos que disponen de:

- Buena accesibilidad por carretera u otras vías de comunicación.
- Buena calidad del entorno ambiental.
- Disponibilidad de servicios básicos como sanidad y educación en el municipio.

Así mismo, la disponibilidad de zonas de ocio y comercio también son factores importantes de atracción, aunque su demanda depende del perfil del cliente.

6. CONCLUSIÓN

La adquisición de vivienda de segunda residencia y las viviendas en régimen de alquiler siguen predominando en la comarca. Aun así, se aprecia un aumento de la actividad de compraventa que según muestran los datos del último periodo del año 2020, y la importancia que han cobrado los espacios de interior en el último año. Cabe destacar el aumento de población que se ha producido en toda la comarca del Alto Palancia, llegando a los 23.966 habitantes en 2020, con 213 personas censadas más que el año anterior.

El perfil del cliente potencial es pensionista o de edad media, de origen nacional, con un nivel económico medio y compuesto por parejas, en algunos casos con hijos mayores. Los cuales, la búsqueda va dirigida a aquellos municipios que dispongan de buena accesibilidad por carretera y de los recursos básicos necesarios y de ocio. Ante este perfil, la mejora de las infraestructuras básicas y servicios es primordial para la captación de estos, especialmente de familias con hijos.

Lo oferta y mejora del empleo también sería uno de los factores a tener en cuenta

para la atracción de población, ya que actualmente, y como nos han trasladado las empresas, este está impidiendo el acceso a la comarca.

Los pilares de empleo, educación, sanidad y ocio son esenciales para la captación de población joven, e incluso para evitar la fuga de la misma.