

INDICADORES OVV

informe nº12  
julio 2007

# INFORME DE COYUNTURA DEL SISTEMA DE INDICADORES.

 **AIDICO**  
INSTITUTO TECNOLÓGICO  
DE LA CONSTRUCCIÓN

 **pla d'accés  
a l'habitatge**  
de la Comunitat  
Valenciana  
**2004-2007**



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT  
AIGUA, URBANISME I HABITATGE

**OVV**

OBSERVATORIO  
VALENCIANO  
DE LA VIVIENDA

**ÍNDICE**

0. OBJETIVOS DEL INFORME:	2
1. ANÁLISIS DATOS. MERCADO RESIDENCIAL. OFERTA.	3
1.1. Visados de dirección de obra nueva (Colegio de Arquitectos Técnicos):	3
1.2. Licencias de obra (vivienda) concedidas por los Ayuntamientos.	5
1.3. Certificaciones fin de obra. Nº de viviendas (Colegio de Arquitectos Técnicos).	7
2. ANÁLISIS DATOS. MERCADO RESIDENCIAL. DEMANDA.	9
2.1. Precio declarado de vivienda. (Colegio de Registradores)	9
2.2. Transacciones inmobiliaria, vivienda. (Colegio de Registradores)	11
3. ANÁLISIS DATOS. COYUNTURA ECONÓMICA Y VARIABLES FINANCIERAS.	16
3.1. Producto Interior Bruto (Contabilidad Regional de España, Instituto Nacional de Estadística).	16
3.2. Índice de Precios al Consumo (Instituto Nacional de Estadística).	18
3.3. Coste laboral (Instituto Nacional de Estadística).	19
3.4. Tipos de interés de referencia del mercado hipotecario (Banco de España).	20
3.5. Inversión extranjera directa en inmuebles (Banco de España).	22
3.6. Mercado hipotecario (INE; Colegio de Registradores).	25
3.7. Mercado hipotecario (Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores).	29
3.8. Mercado hipotecario (Banco de España; Asociación Hipotecaria Española)	32
4. ANÁLISIS DATOS. DEMANDA.	35
4.1. Población empadronada (Instituto Nacional de Estadística)	35
5. CONCLUSIONES.	38

## 0.- OBJETIVOS DEL INFORME

- Analizar el comportamiento reciente de las variables relevantes (de nivel de actividad del sector de la construcción, de estructura productiva, financieras, demográficas, etc.) del mercado residencial, incluidas dentro del Sistema de Indicadores del Observatorio Valenciano de Vivienda.

### Fuentes:

*Contabilidad Regional de España (INE)*

*Licencias municipales de obra (Edificios y viviendas) (MFOM)*

*Índice de Precios al Consumo (INE)*

*Visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos*

*Tipos de interés de referencia del mercado hipotecario (BDE)*

*Boletín estadístico (BDE)*

*Padrón municipal (INE)*

*Estadística de Hipotecas (INE)*

*Encuesta de Costes Laborales (INE)*

*Estadística Registral Inmobiliaria (Colegio de Registradores)*

## 1.- ANÁLISIS DE DATOS

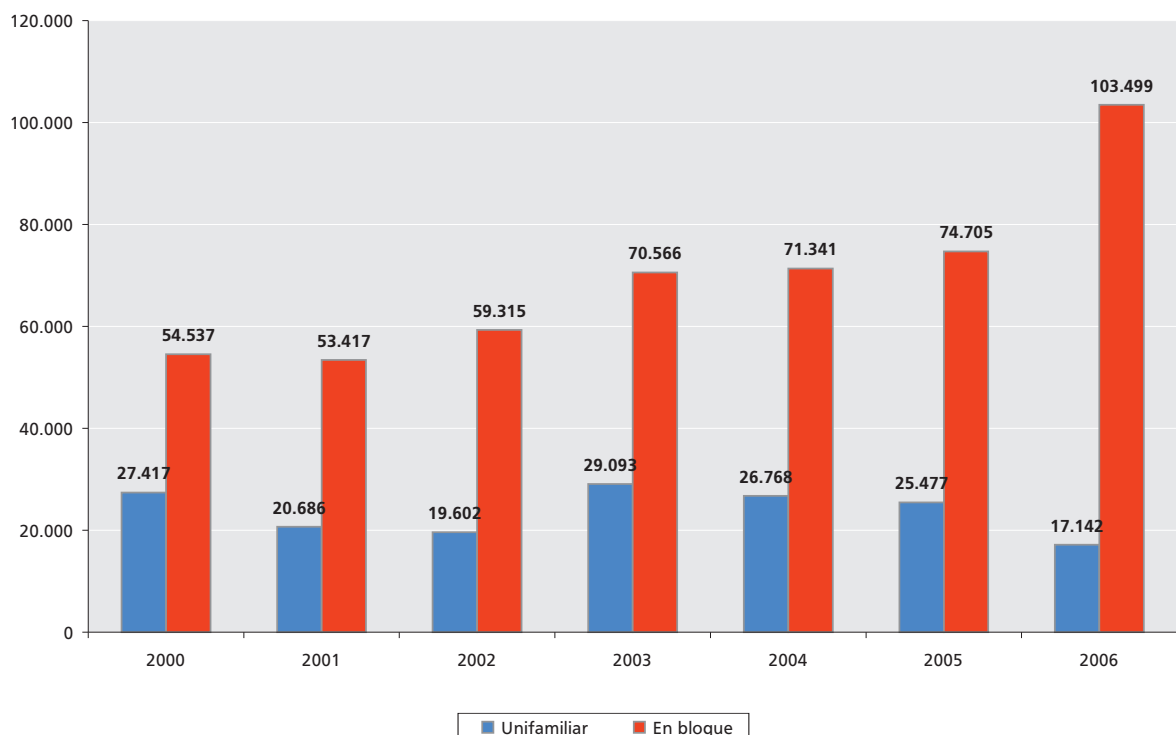
En primer lugar, en este grupo de indicadores sobre el mercado residencial se analizan las variables fundamentales que afectan a la oferta del sector residencial (vivienda).

### 1.1. Visados de dirección de obra nueva (Colegio de Arquitectos Técnicos):

#### ▪ **Evolución anual de visados de dirección de obra nueva.**

Según el gráfico 1, en 2006 se visaron un total de 120.641 viviendas en edificios de viviendas familiares, siendo el 14,2% de viviendas unifamiliares, y el resto (85,8%) de viviendas en bloque. La reciente evolución de esta variable describe un comportamiento de considerable crecimiento en el número de visados de vivienda en el último periodo considerado (2006 con relación al 2005). No obstante, dicho incremento (20% de viviendas visadas) no ha sido homogéneo según la tipología de la vivienda, ya que las viviendas unifamiliares han experimentado una reducción en el número de visados en el último periodo (-33%), cuando al contrario las viviendas en bloque (plurifamiliar) se han incrementado en un 39%.

Gráfico 1: Visados de dirección de obra nueva. N<sup>o</sup> viviendas. Comunitat Valenciana.



- ***Evolución interanual (1T06-1T07) de visados de dirección de obra nueva.***

Para poder conocer mejor la situación actual de la evolución de esta variable cabe considerar los últimos datos publicados (1er. Trimestre 2007). Si se comparan dichos datos con los del 1er. Trimestre de 2006 (se visaron 27.021 viviendas nuevas) se observa que la tendencia iniciada en 2003 (reducción de visados de viviendas unifamiliares, e incremento de visados de viviendas en bloque) se mantiene. En comparación interanual, el número de visados de vivienda (total viviendas) en el primer trimestre de 2007 (31.151 visados de vivienda nueva) se ha incrementado en un 15,3%, un 38,6% las viviendas en bloque (29.005 nuevas viviendas), y la reducción de viviendas unifamiliares (2.146 viviendas) se situó en el 64,8%.

- ***Comparación Comunitat Valenciana-España.***

Con relación al conjunto de España, el número de viviendas visadas en 2006 en la Comunitat Valenciana representó un 13,9% del total de España (865.150 nuevas viviendas), peso relativo 1,36 puntos porcentuales inferior al principio de la serie estadística analizada (año 2000). Si se toma en consideración dicho peso relativo en función de la tipología de vivienda, el porcentaje de viviendas unifamiliares visadas en la Comunitat Valenciana fue del 10,33% del total de estas viviendas visadas en España. Cabe destacar que este porcentaje, en 2000 ascendía al 16,5%. Por el contrario, el peso específico de las viviendas visadas en bloque en la Comunitat Valenciana se ha mantenido durante los últimos años entorno al 14% del total nacional, quedando en 2006 en un 14,8%.

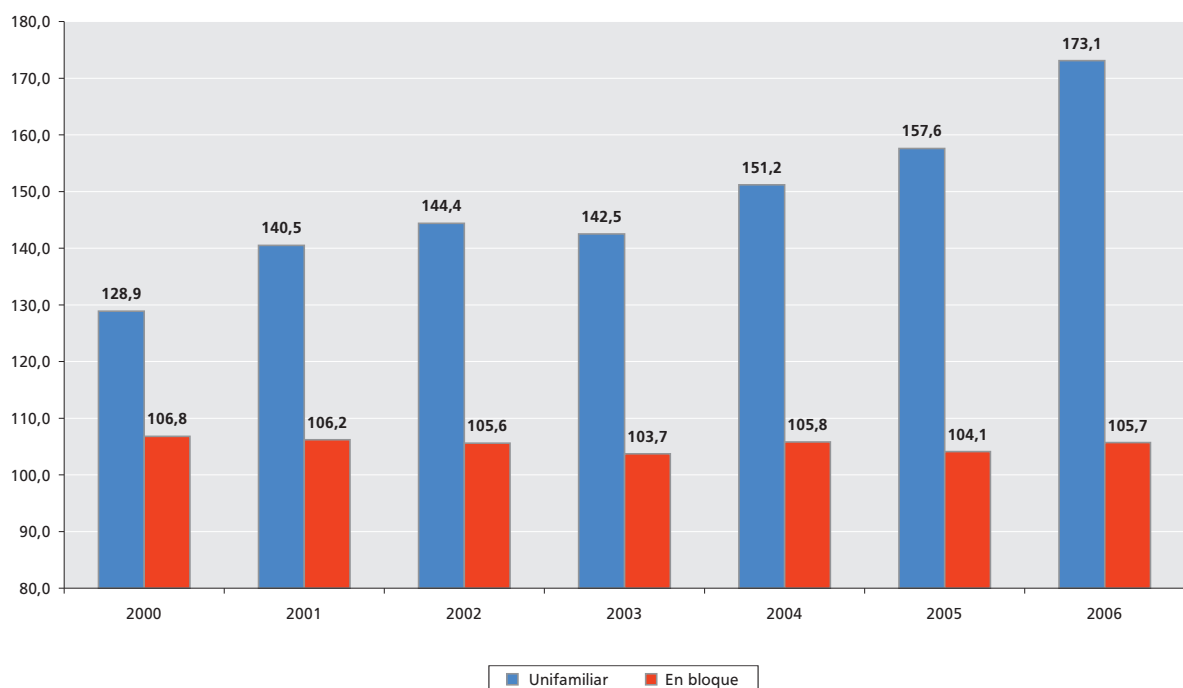
Por provincias, en 2006 del total de viviendas visadas en bloque en la Comunitat Valenciana el 37,5% se sitúan en Valencia, 33,8% en Alicante, y el 28,7 % en Castellón. Cabe destacar que el peso relativo en este tipo de vivienda visadas en la provincia de Castellón ha experimentado un crecimiento considerable en los últimos tres periodos (2004, 21%; 2005, 25%; 2006, 28%) con relación a los tres periodos iniciales en la serie estudiada, entorno al 16%. Si analizamos la participación de las tres provincias valencianas en la ubicación de las viviendas unifamiliares destaca el hecho de la extraordinaria pérdida de peso relativo de los visados para este tipo de viviendas en la provincia de Alicante, ya en 2003 se llegó a situar en el 62% del total autonómico, y en el último periodo analizado tan solo el 39% de la vivienda unifamiliares se situaran en Alicante. Ello indica que la reducción del número de visado de vivienda unifamiliar apuntado en el gráfico 1 se debe en gran parte de la reducción acontecida en la provincia de Alicante.

- ***Superficie vivienda nueva: viviendas unifamiliares y en bloque.***

La otra variable relevante de la estadística proveniente del Colegio de Arquitectos Técnicos es la relativa a la superficie media de los visados de vivienda nueva. En 2006, y según el gráfico 2, la superficie media de la vivienda en bloque se sitúa en los 105,7 m<sup>2</sup> de media para la

Comunitat Valenciana, superficie que mantiene una cierta estabilidad a lo largo del periodo considerado. En cambio, los visados de vivienda nueva de tipología unifamiliar indican un incremento sostenido en la superficie media de este tipo de viviendas, hasta llegar a los 173,1m<sup>2</sup> en 2006. Si comparamos este dato (superficie media viviendas unifamiliares en la Comunitat Valenciana) con la superficie media de las nuevas viviendas unifamiliares en España, cabe apuntar que durante todo el periodo analizado las viviendas unifamiliares visadas han reducido la brecha de una menor superficie media (en 2000 un 13% superior en España, hasta el 1,4% en 2005), siendo de superficie media las viviendas unifamiliares visadas en la Comunitat Valenciana en 2006 (173,1 m<sup>2</sup> frente a 166 m<sup>2</sup>).

**Gráfico 2: Superficie media (m<sup>2</sup>) según tipo de vivienda nueva. Comunitat Valenciana.**



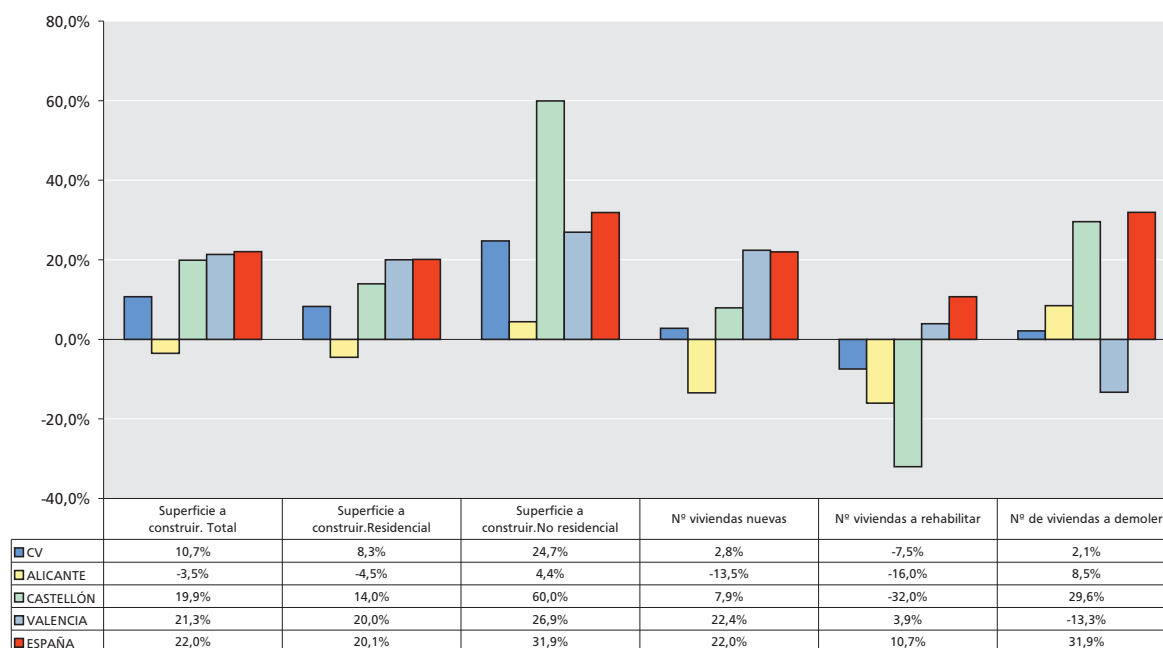
## 1.2. Licencias de obra (vivienda) concedidas por los Ayuntamientos.

### ▪ ***Evolución interanual de licencias de obra (vivienda) municipales.***

El gráfico 3 representa la evolución de las licencias de obra concedidas por los Ayuntamientos, estadística que se acerca en mayor medida a la evolución real de la actividad constructora, de vivienda nueva, rehabilitada y demolida. Durante el año 2006 se han concedido en la Comunitat Valenciana licencias de vivienda nueva por un importe de 92.570 unidades (40,8% en la provincia de Valencia, 39,8% en Alicante y 19,3% en Castellón). El peso relativo de la Comunitat Valenciana con relación a España en esta estadística se ha reducido en 2006 con respecto a 2005. Si en el último periodo disponible el 12,6% de las viviendas de obra nueva con

licencia municipal en España se encontraban en la Comunitat Valenciana, en el 2005 este porcentaje se situó en el 14,9%. Este hecho se explica por el incremento de licencias mayor en España que en la Comunitat Valenciana en el año 2006 con relación a 2005 (2,8% frente al 22%).

**Gráfico 3: Licencias de obra concedidas por Ayuntamientos. Tasa variación 2005-2006.**



▪ **Análisis por tipo de obra a escala provincial (Comunitat Valenciana).**

Si se analiza el comportamiento de las licencias de vivienda nueva por provincias valencianas se observa la considerable reducción en la provincia de Alicante (-13,5% de nuevas viviendas en 2006), que se ha visto compensada en el ámbito autonómico (incremento del 2,8%) por el incremento en las otras dos provincias de la Comunitat Valenciana (22,4% en Valencia, y 7,9% en Castellón). Un hecho destacable es la importancia de la vivienda nueva en el total de viviendas con licencia. En 2006, del total de viviendas con licencia municipal el 94,5% fueron para vivienda nueva, porcentaje muy similar si se atiende a las licencias por provincias. Dicho porcentaje se ha mantenido estable desde el 2000.

▪ **Evolución interanual de superficie a construir según destino de la obra.**

El otro dato relevante de la estadística de Licencias municipales de obra es el de superficie a construir, con destino residencial y no residencial. Del total de superficie a construir en la Comunitat Valenciana, en 2006 (18.011.782 m<sup>2</sup>) el 83,4% era con destino residencial, un punto porcentual inferior al mismo dato en 2005.

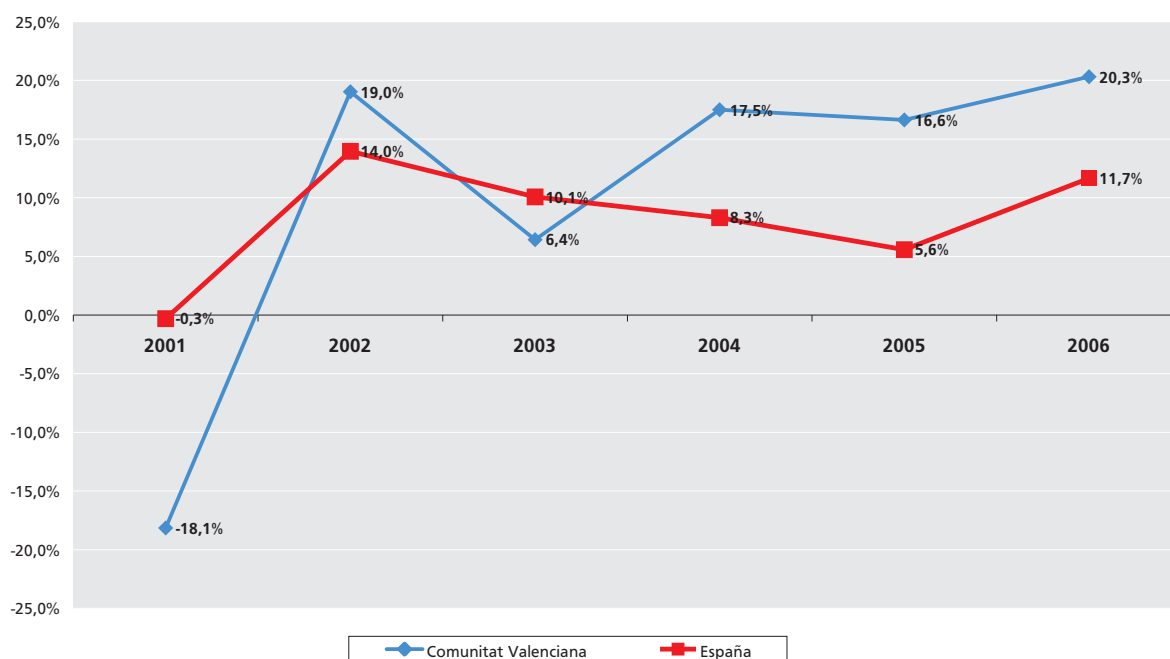
Si se considera el ámbito provincial, destaca el hecho que en Alicante (6.564.752 m<sup>2</sup> a construir) el porcentaje de superficie a construir con destino residencial es mayor que en el ámbito autonómico (88,2% en 2006), y en Valencia (8.202.099 m<sup>2</sup> a construir) menor (80%). Castellón (3.244.931 m<sup>2</sup> a construir) se sitúa entorno al porcentaje autonómico. Por lo tanto, en Alicante la importancia de la superficie a construir con destino residencial es mayor que en la Comunitat Valenciana, y las otras dos provincias valencianas.

Por último, la evolución de la superficie a construir en el último año va en la dirección del número de viviendas nuevas (incremento), pero en términos superiores, es decir, en términos generales, las viviendas nuevas son de mayor tamaño medio. En total, el incremento en 2006 en la Comunitat Valenciana de la superficie a construir con destino residencial se sitúa en el 8,3%, es decir, un total de 1.092.894 m<sup>2</sup>. Además de la reciente evolución también es importante analizar la evolución de esta relación (superficie a construir con destino residencial / superficie a construir total) desde 2000. En la Comunitat Valenciana esta relación ha crecido sostenidamente hasta el año 2005 (2000, 78,59%; 2001, 77,87%; 2002, 80,92%; 2003, 83,28%; 2004, 84,77%; 2005, 85,30%), hecho que confirma la importancia que ha tenido desde el sector de la construcción el subsector residencial.

### 1.3. Certificaciones fin de obra. N° de viviendas (Colegio de Arquitectos Técnicos).

#### ▪ Evolución interanual de certificaciones fin de obra (n° de viviendas).

Gráfico 4: Certificaciones fin de obra (número de viviendas). Tasas de variación interanual.





Según el gráfico 4, el número de viviendas con certificación de fin de obra en la Comunitat Valenciana creció en un 20,3% en el año 2006 (102.229 certificaciones) con respecto a 2005 (84.969 certificaciones). La evolución reciente de esta estadística muestra el fuerte crecimiento en la finalización de viviendas en la Comunitat Valenciana, que desde 2003 ha experimentado tasas de crecimiento relevantes (superiores en dos dígitos porcentuales).

▪ **Comparación Comunitat Valenciana-España.**

Además, desde 2003 las tasas de crecimiento en el número de viviendas con certificación de final de obra en la Comunitat Valenciana han sido superiores a las correspondientes al ámbito de España (en 2006, 585.583 certificaciones de fin de obra).

Para conocer cómo se puede comportar esta variable en el futuro, y si muestra indicios de ralentización o de mantenimiento del ciclo alcista, se puede analizar la evolución de esta estadística según los últimos datos disponibles (primer trimestre de 2007). Durante el primer trimestre de 2007, obtuvieron la certificación fin de obra un total de 26.447 viviendas en la Comunitat Valenciana. Si se compara la evolución interanual con estos datos, el crecimiento de viviendas con certificación de fin de obra se sitúa en el 6,2%, muy por debajo de la misma tasa comparando el primer trimestre de 2006 con el primer trimestre de 2005 (33,6%). Si se atiende a los datos del conjunto de España (150.414 certificaciones fin de obra de viviendas), en el primer trimestre de 2007 la estadística en consideración ha experimentado un crecimiento del 10%, tasa similar a la última representada en el gráfico anterior.

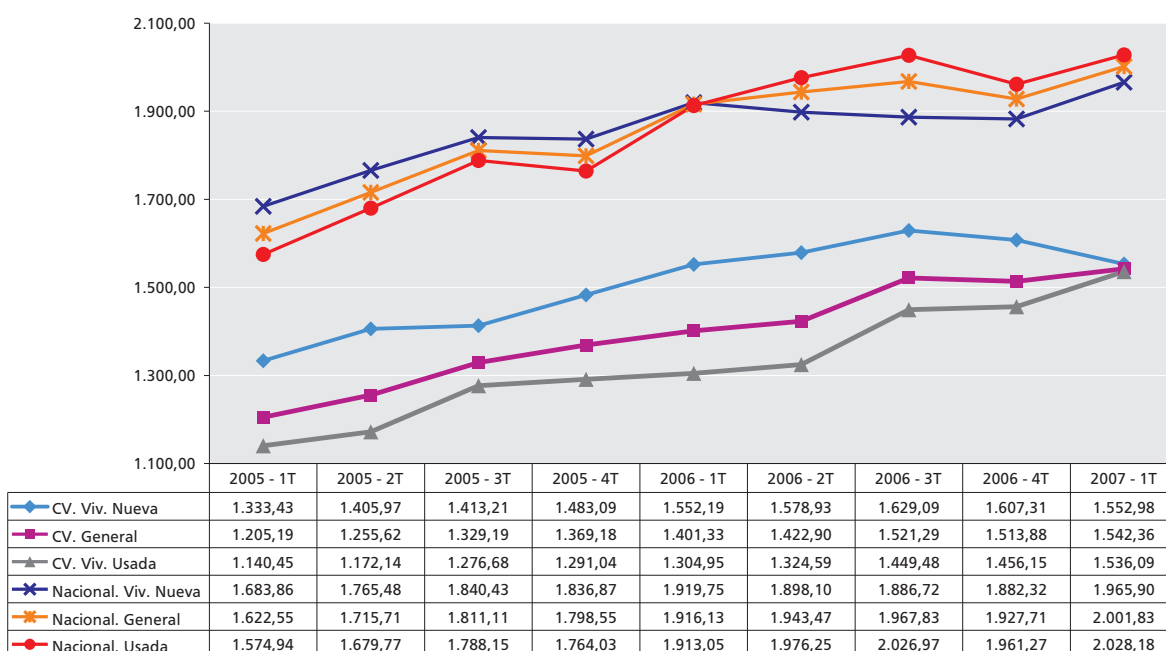
## 2. ANÁLISIS DATOS. MERCADO RESIDENCIAL. DEMANDA.

En segundo lugar se analizan las variables incluidas en el grupo de indicadores del mercado residencial desde la perspectiva de la demanda materializada, proveniente fundamentalmente de la Estadística Registral del Colegio de Registradores y del Ministerio de Vivienda.

### 2.1. Precio declarado de vivienda. (Colegio de Registradores).

#### ▪ Evolución interanual precio declarado vivienda

Gráfico 5: Precio medio declarado m<sup>2</sup>.



Según el gráfico 5, el precio declarado m<sup>2</sup> en la Comunitat Valenciana se situó en el primer trimestre de 2007 en 1.542,36 euros, experimentando un ligero aumento con relación al último dato del año 2006. En el ámbito autonómico destaca el hecho, y según esta variable, de la ralentización en el proceso de crecimiento de los precios de la vivienda, iniciada entorno al principio de la fase alcista del ciclo (1998-2000).

Además, si se atiende al precio declarado de la vivienda nueva, éste se ha reducido en un 4,6% desde el tercer trimestre de 2006. Los crecimientos más elevados en el precio declarado €/m<sup>2</sup> según el anterior gráfico (1T2005-1T2007), y para la Comunitat Valenciana, son el valor de la vivienda usada (34,7%), el valor general de precio de la vivienda (28%), y por último el de la vivienda nueva (16,5%).

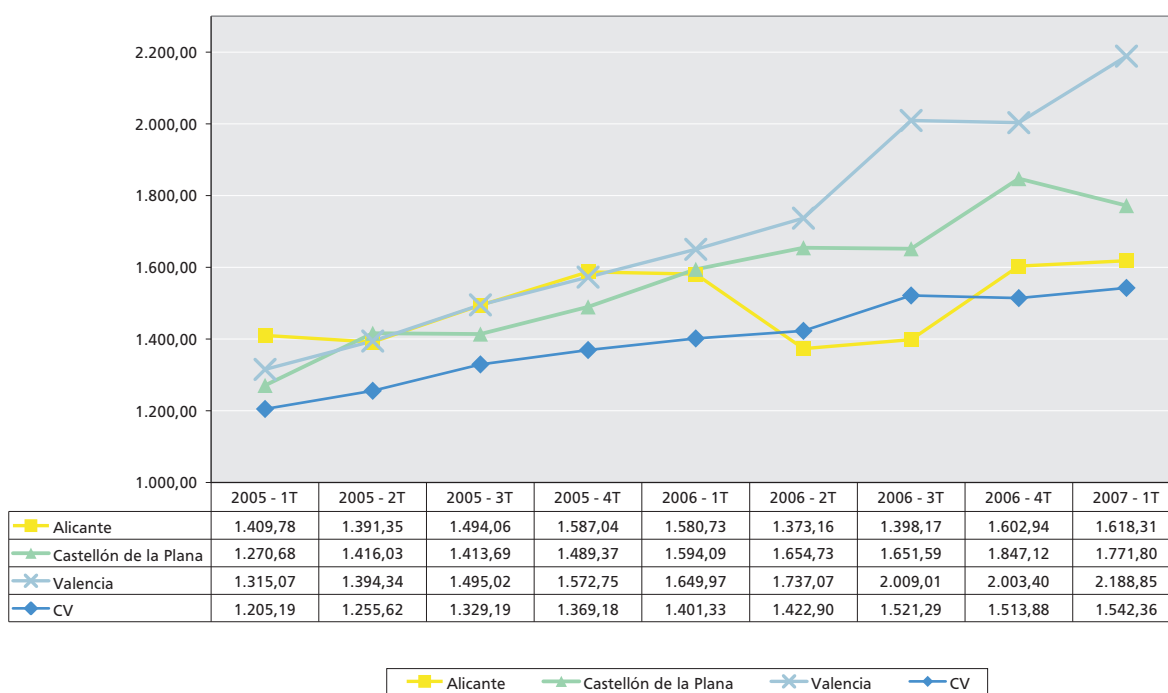
### ▪ Comparación Comunitat Valenciana-España.

Comparando el comportamiento de esta variable en la Comunitat Valenciana con el conjunto de España se observa el similar comportamiento, excepto en la clara ralentización en el crecimiento de los precios, según el último dato disponible. Además existe otra diferencia, con relación al crecimiento acumulado durante el periodo 1T2005-1T2007. En la Comunitat Valenciana el crecimiento acumulado es mayor en dos de los tres índices de precios de vivienda (general y usada) que en el conjunto de España.

Por último, cabe mencionar que el precio declarado €/m<sup>2</sup> (índice general) en la Comunitat Valenciana, en el primer trimestre de 2007 es el 76% del dicho precio en el ámbito nacional, dos puntos porcentuales superior que la misma relación en el primer trimestre de 2005.

Si se analiza esta misma variable en las capitales de provincia (gráfico 6) se aprecian algunas diferencias en el precio €/m<sup>2</sup> para el último dato disponible, así como la evolución desde los tres últimos trimestres. Valencia (con 2.188,85 euros) es la capital de provincia valenciana con un importe por m<sup>2</sup> más elevado, un 42% superior al valor autonómico. Este porcentaje se ha incrementado a lo largo del periodo analizado, que era del 9% en el primer trimestre de 2005.

Gráfico 6: Precio medio declarado €/m<sup>2</sup>. Capitales de provincia



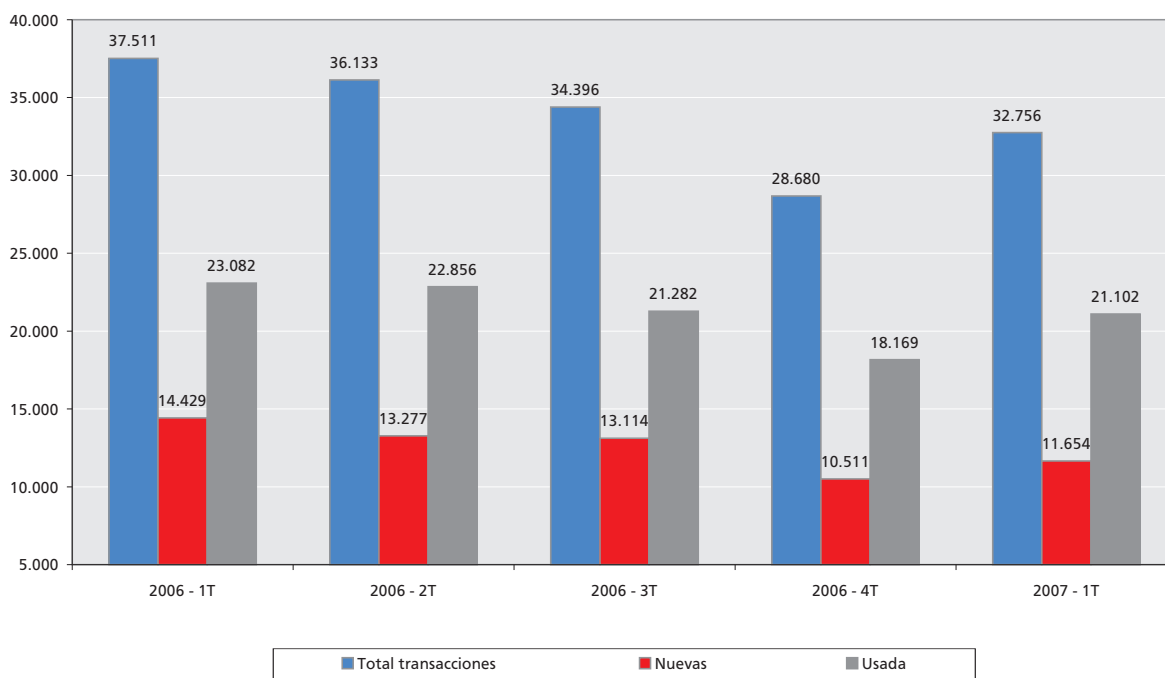
Las tendencias del precio declarado en las tres capitales de provincias presentan alguna diferencia, ya que se puede observar la ralentización en el crecimiento del precio declarado €/m<sup>2</sup> tanto en Castellón como en Alicante, y por el contrario Valencia mantiene una senda de crecimiento sostenida.

## 2.2. Transacciones inmobiliaria, vivienda. (Colegio de Registradores).

### ▪ **Evolución interanual transacciones vivienda.**

Durante el primer trimestre de 2007, y según la estadística registral del Colegio de Registradores tuvieron lugar en la Comunitat Valenciana un total de 32.756 transacciones de vivienda (gráfico 7). Este número es sensiblemente superior al último trimestre de 2006 (28.680), hecho que contribuye a mantener la actividad inmobiliaria (compra-venta) en niveles considerables. No obstante, el número de transacciones en el primer trimestre de 2007 es un 4,2% inferior que el número de transacciones por término medio en la Comunitat Valenciana en 2006 (con 34.180 transacciones por trimestre).

Gráfico 7: Nº de transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana.



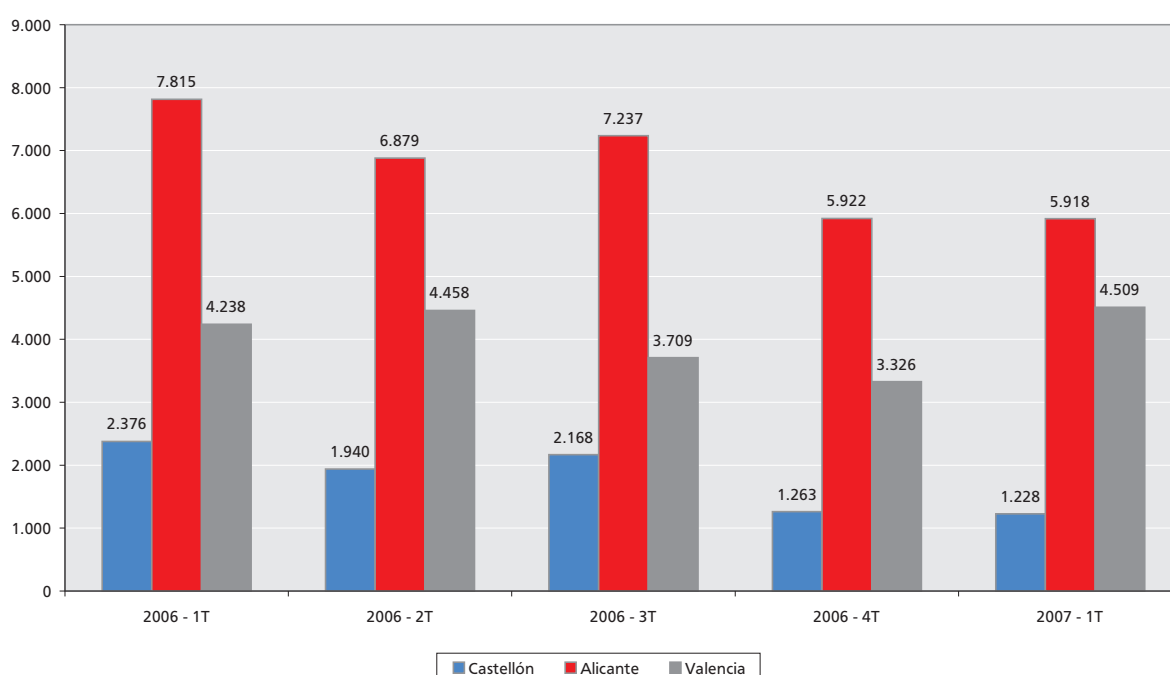
### ▪ **Análisis según tipología de vivienda.**

Si se analiza la importancia de las transacciones en función de la tipología de vivienda (nueva o usada), los datos ofrecidos en el gráfico 7 apuntan a una importancia creciente de la vivienda usada con relación al total de actividad inmobiliaria (transacciones de vivienda), en la Comunitat Valenciana. Si en el primer trimestre de 2006 el 61,5% de las transacciones de vivienda lo fueron de vivienda usada, un año después este porcentaje se situó en el 64,4%. Además, el incremento en el número de transacciones en el último trimestre con relación al

cuarto trimestre de 2006 (4.076 transacciones) se debió en gran medida por el incremento de las transacciones de vivienda usada (del total del incremento, el 72% fue de vivienda usada), y en menor cuantía de vivienda nueva (del total del incremento, el 28% fue de vivienda nueva, con 1.143 vivienda nuevas adquiridas).

Por provincias, en el primer trimestre de 2007, el 48% de la actividad de compra-venta de vivienda se situó en Alicante, el 42% en la provincia de Valencia, y el 11% de Castellón. Estos porcentajes se han mantenido estables a lo largo del periodo analizado.

Gráfico 8: N° de transacciones de vivienda nueva por provincias. Comunitat Valenciana.



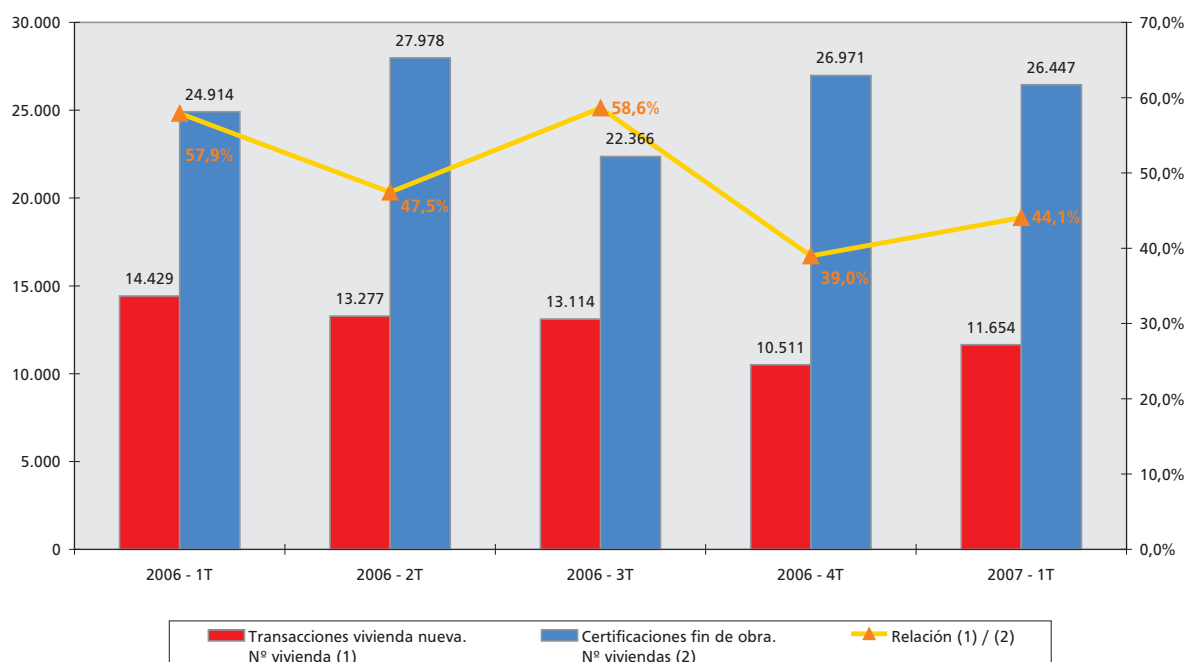
#### ▪ **Análisis según tipología de vivienda: nueva.**

En el gráfico 8, se ofrece la información de la participación en cada provincia de las transacciones de vivienda nueva. Alicante ha sido la provincia donde mayor número de vivienda nuevas se han adquirido a lo largo de todos los trimestres (33.771 en el periodo 1T06-T07), destacando la reducción en los dos últimos trimestres. Las viviendas nuevas adquiridas en la provincia de Valencia (20.240 durante el periodo analizado) se han mantenido relativamente estables a lo largo del periodo analizado, apreciándose una reducción sensible en la provincia de Castellón (8.975 transacciones durante el periodo analizado). Si se considera el total de viviendas nuevas adquiridas durante todo el periodo, el 53,6% se encontraban en Alicante, el 32,1% en Valencia, y el 14,2% en Castellón.

▪ **Comparativa entre el número de transacciones de vivienda y el número de certificaciones de fin de obra (nº de vivienda).**

En el gráfico 9 se analiza la relación entre los dos mercados relevantes para considerar el sector residencial, el de la vivienda. Se analiza, en términos teóricos, qué porcentaje de las viviendas nuevas puestas al mercado (certificaciones fin de obra, nº de viviendas) son realmente adquiridas por la demanda (nº de transacciones de vivienda nueva). Con ello, se puede estimar qué número de viviendas son las que van incrementando el stock de viviendas nuevas pendientes de adquisición.

Gráfico 9: Comparativa del nº transacciones vivienda nueva con relación al nº certificaciones fin de obra (nº de viviendas). Comunitat Valenciana.

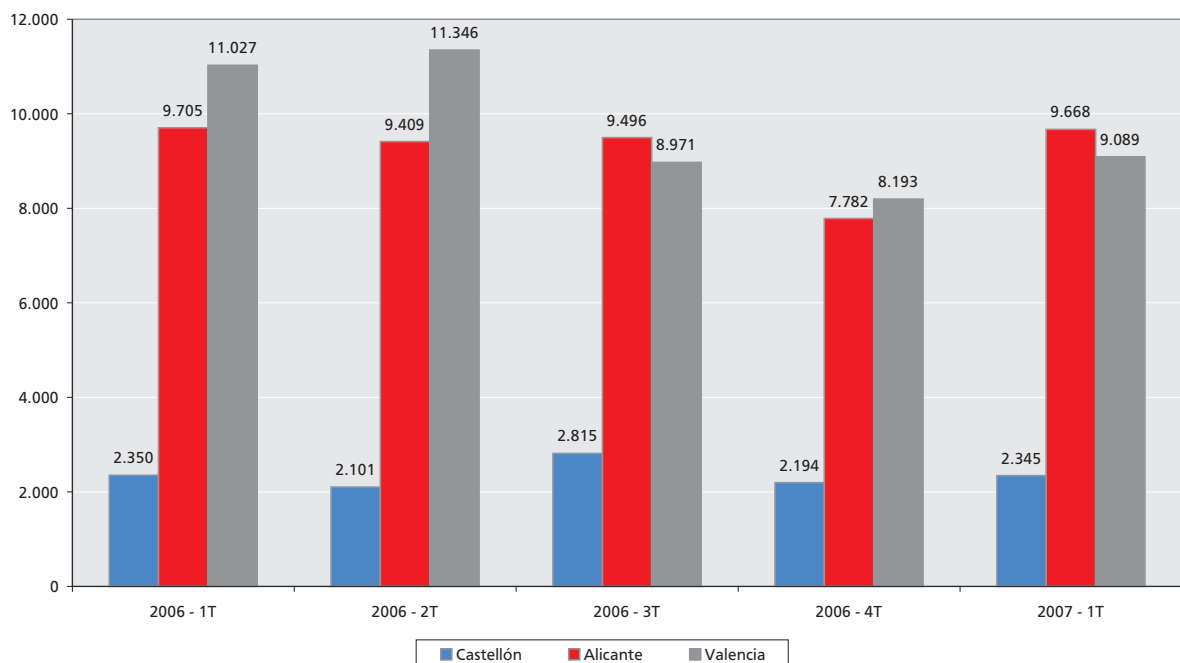


Durante el periodo analizado en el gráfico 9 (1T-2006 hasta 1T-2007) se han terminado un total de 128.676 viviendas en la Comunitat Valenciana, mientras que el número de transacciones de vivienda nueva ha sido de 62.985 operaciones. Por lo tanto, y como aproximación teórica, se puede decir que el 49% de las viviendas terminadas han sido adquiridas por la demanda, quedando el resto de vivienda como stock. Esta relación presenta una perspectiva de análisis del mercado especialmente relevante, ya que ofrece hasta qué punto la oferta de viviendas se ajusta a la actividad de compraventa existente. El mayor o menor ajuste de la oferta de viviendas a la situación de la actividad de compraventa es fundamental para considerar en qué fase se encuentra, en un momento determinado, el ciclo del sector residencial.

▪ **Análisis según tipología de vivienda: usada**

Si se considera el mercado de viviendas usadas en la Comunitat Valenciana (gráfico 10), éstas tienen en Valencia, con (48.626 en el periodo 1T06-1T07) y Alicante (46.060 en el mismo periodo) como provincias de mayor actividad, mientras que Castellón (con 11.805) este mercado tiene menor relevancia. En el conjunto del periodo, del total de viviendas usadas adquiridas, el 45,7% estaban en la provincia de Valencia, el 43,3% en Alicante, y el 11,1% en Castellón.

Gráfico 10: N° de transacciones de vivienda usada por provincias. Comunitat Valenciana.



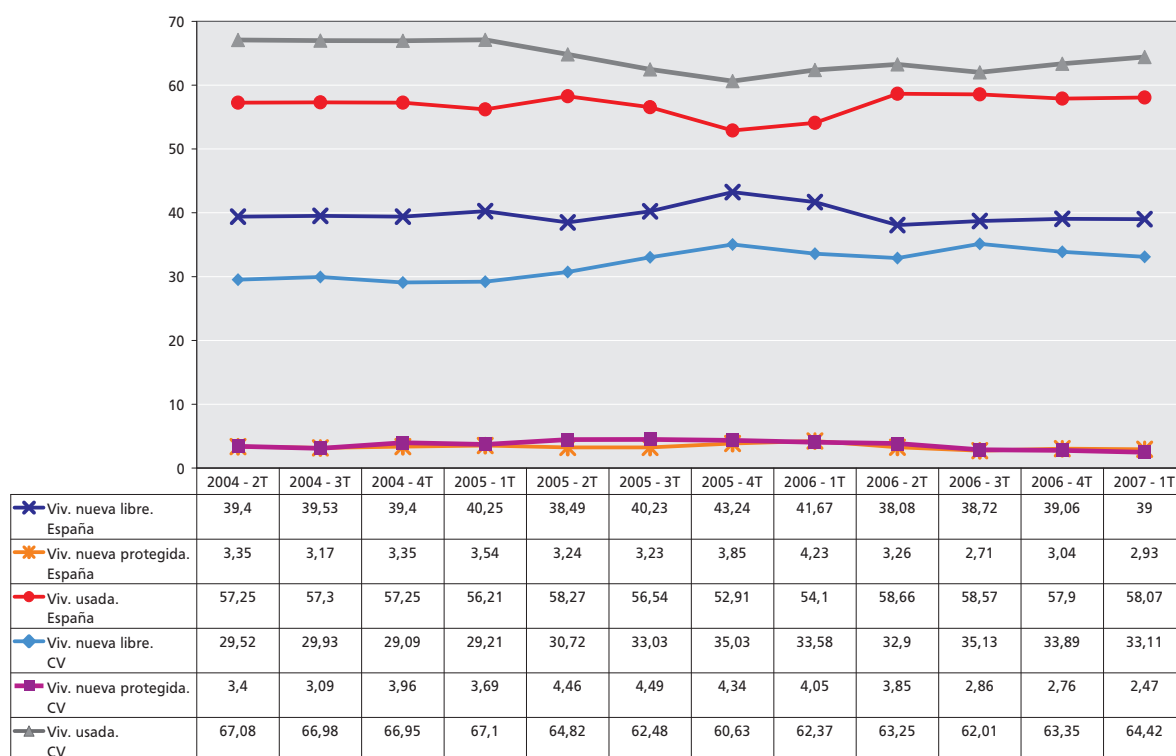
▪ **Análisis según tipología de vivienda: libre nueva, protegida nueva, usada.**

Por último, y con relación a la Estadística Registral del Colegio de Registradores, el gráfico 11 muestra los porcentajes según tipología de la vivienda (libre nueva, protegida nueva, usada) del total de transacciones de vivienda por trimestres. Además se ofrecen los datos en la Comunitat Valenciana y en el conjunto de España.

En primer lugar destaca el hecho que el porcentaje de transacciones de vivienda protegida, tanto en la Comunitat Valenciana como en España, se han mantenido estables (entorno al 3%) a lo largo del periodo analizado (segundo trimestre 2004 hasta el primer trimestre de 2007). Además, este porcentaje es prácticamente el mismo en la Comunitat Valenciana (3,6% del total de transacciones de media durante el periodo) como en el conjunto de España (3,3% del total de transacciones de media durante el periodo).

En cambio si se aprecian diferencias en la comparativa Comunitat Valenciana-España en la participación de la vivienda libre nueva y la vivienda usada en el total de transacciones. En la Comunitat Valenciana la importancia de la vivienda usada en el total de transacciones es mayor que en España, tanto en todos los trimestres analizados, como en términos medios del periodo. En la Comunitat Valenciana el 64,29% de las transacciones son de vivienda usada, mientras que en España este porcentaje se eleva al 56,92%, para el periodo analizado. Consecuentemente, la vivienda libre nueva tiene mayor importancia relativa en el conjunto de España que en la Comunitat Valenciana.

Gráfico 11: Porcentaje transacciones vivienda según tipo vivienda





### 3. ANÁLISIS DATOS. COYUNTURA ECONÓMICA Y VARIABLES FINANCIERAS.

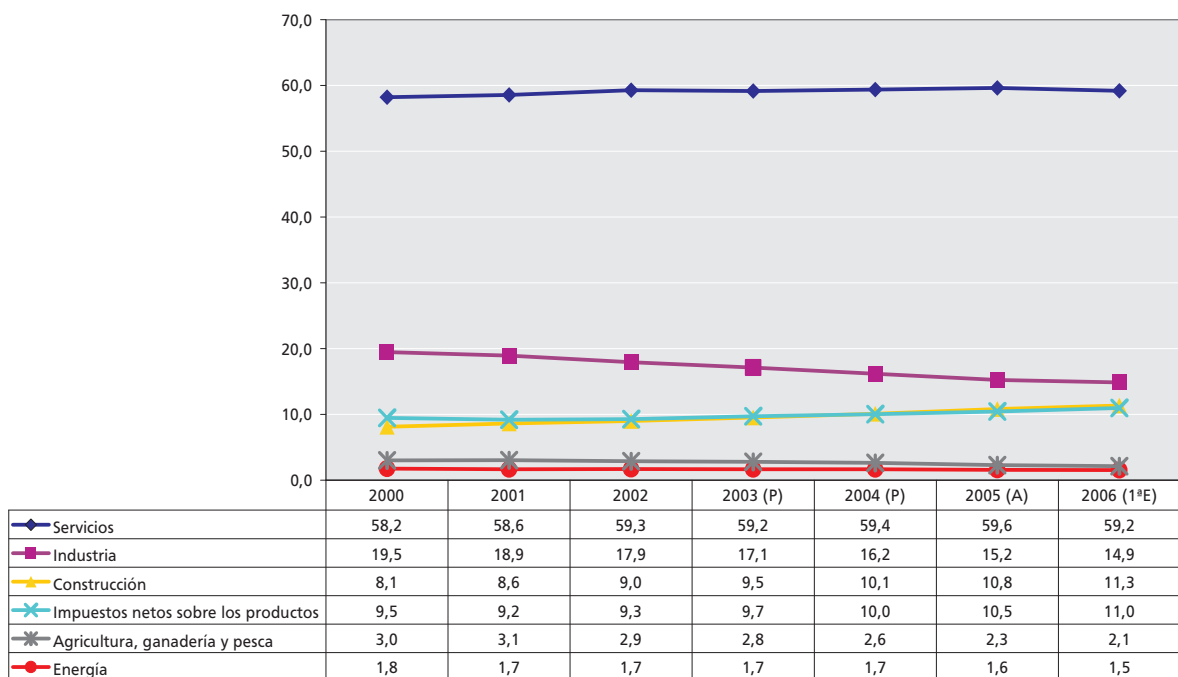
En tercer lugar, se analizan las variables que describen la situación y evolución de las principales macromagnitudes, tipos de interés, inflación, etc., tanto de la Comunitat Valenciana como de España.

#### 3.1. Producto Interior Bruto (Contabilidad Regional de España, Instituto Nacional de Estadística).

##### ▪ Análisis PIB Comunitat Valenciana.

Mediante esta estadística se pretende analizar la reciente evolución del Producto Interior Bruto, considerando las estimaciones y aproximaciones realizadas por el INE. Según el gráfico 12, la estructura porcentual del PIB en la Comunitat Valenciana se explica por el crecimiento en el peso relativo que ha ido ganando el sector de la construcción con relación al total.

Gráfico 12: Estructura porcentual PIB Comunitat Valenciana



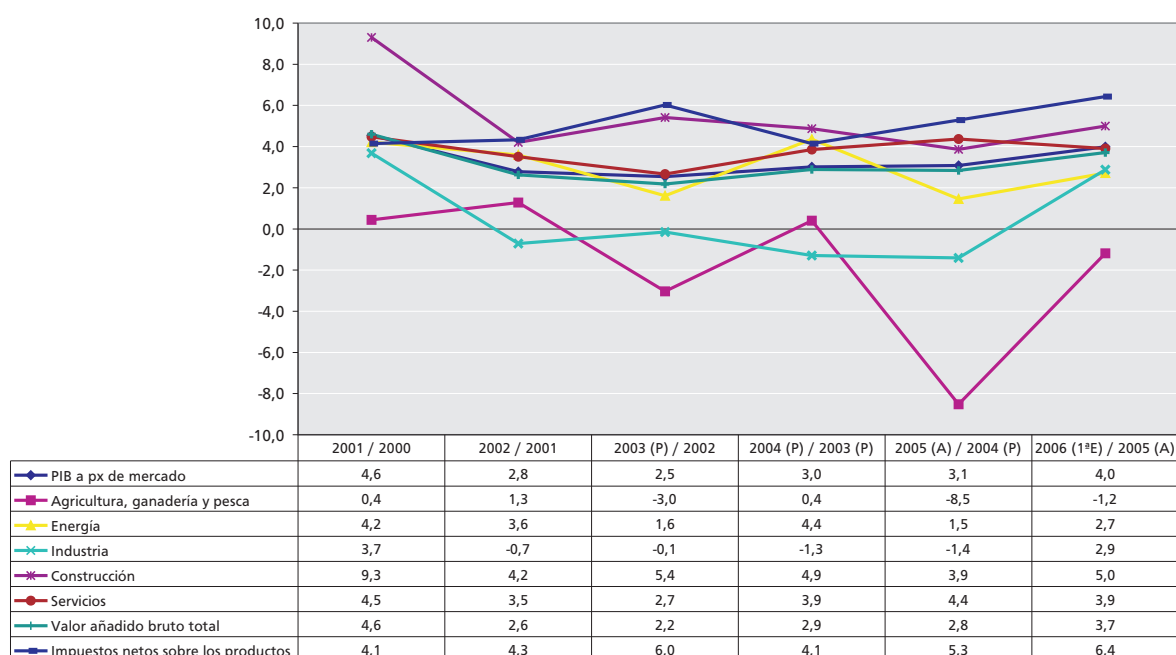
Si en el año 2000 la construcción representaba el 8,1% del total de PIB valenciano, en la aproximación realizada por el INE, para 2006 este porcentaje se sitúa en el 11,3%. Este incremento (junto al del sector servicios) compensa la reducción en la importancia del sector industrial (4,5 puntos porcentuales).

Además del incremento en la participación de la construcción en el conjunto del PIB valenciano, cabe destacar la contribución de los servicios inmobiliarios (epígrafe Inmobiliarias

y servicios empresariales, dentro del sector Servicios) al PIB, que se estima en 2004 (último dato disponible) en un 14,7%. La contribución de los servicios inmobiliarios se incrementó durante el periodo 2000-2004 en 0,4 puntos porcentuales anualmente por término medio, hecho que permite suponer que en 2006 el epígrafe Inmobiliarias y servicios empresariales se sitúe en el 15,6% del PIB en la Comunitat Valenciana.

### ▪ Evolución anual.

Gráfico 13: Tasas de variación interanual en términos reales. Comunitat Valenciana.

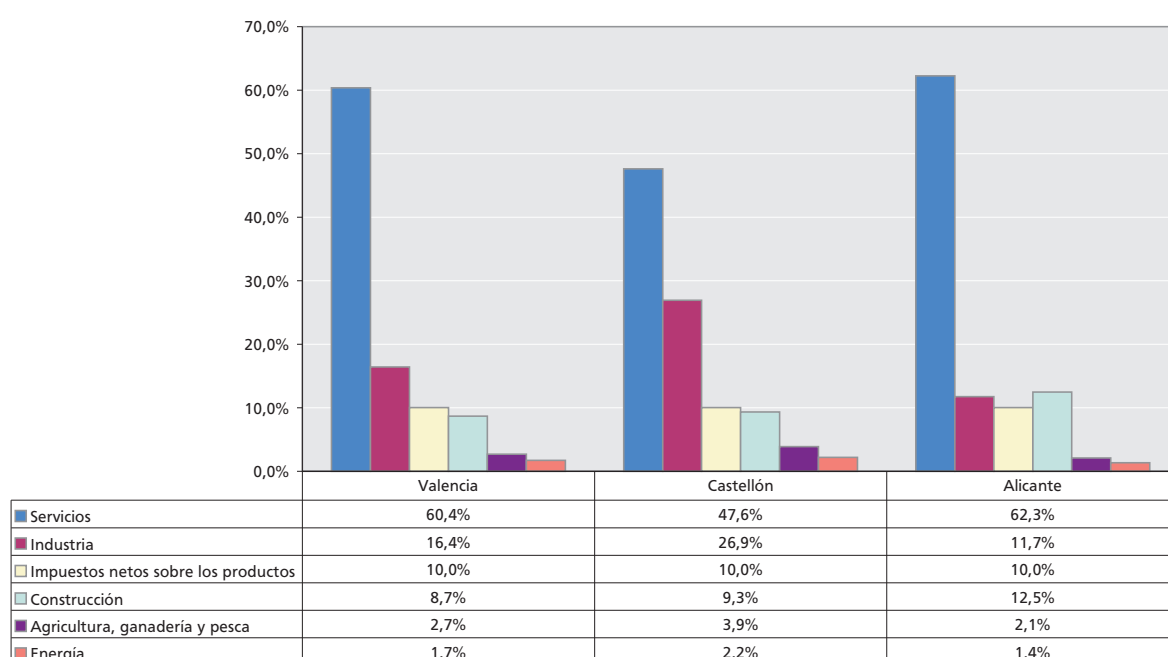


Según el gráfico 13, el crecimiento en términos reales del PIB en la Comunitat Valenciana se situó en 2006 en el 4%. La Comunitat Valenciana está dentro del grupo de Comunidades Autónomas de mayor crecimiento interanual en el último año, superada por cuatro Comunidades Autónomas con tasas del 4,1% (Murcia, Cantabria, País Vasco y Galicia). La tasa de crecimiento real interanual a escala nacional se situó en un 3,9%. Además, en la UE-25 dicho crecimiento tan sólo fue del 2,9%. Por ramas de la economía, el sector más dinámico en 2006 fue el de la construcción, con un crecimiento del 5%, seguido por los servicios (3,9%), la industria (2,9%), y la agricultura tuvo una evolución negativa, con una tasa del -1,2%. Durante el periodo mostrado en el anterior gráfico (2000-2006) la construcción ha sido el sector más dinámico y con mayor crecimiento (32,7%).

▪ **Análisis PIB provincial en la Comunitat Valenciana.**

El análisis del PIB a escala provincial muestra algunas particularidades en las provincias valencianas (gráfico 14). En 2004 (último dato disponible del PIB a escala provincial) Alicante era la provincia con mayor relevancia del sector servicios dentro de su estructura productiva (con el 62,3%), al igual que con el sector de la construcción (12,5%). Por su parte, Valencia dispone de una estructura productiva similar a la del conjunto de la Comunitat Valenciana, siendo Castellón la provincia con mayor importancia de la industria (26,9%), y menor participación de los servicios (47,6%).

Gráfico 14: Estructura porcentual PIB a precios corrientes. Año 2004.



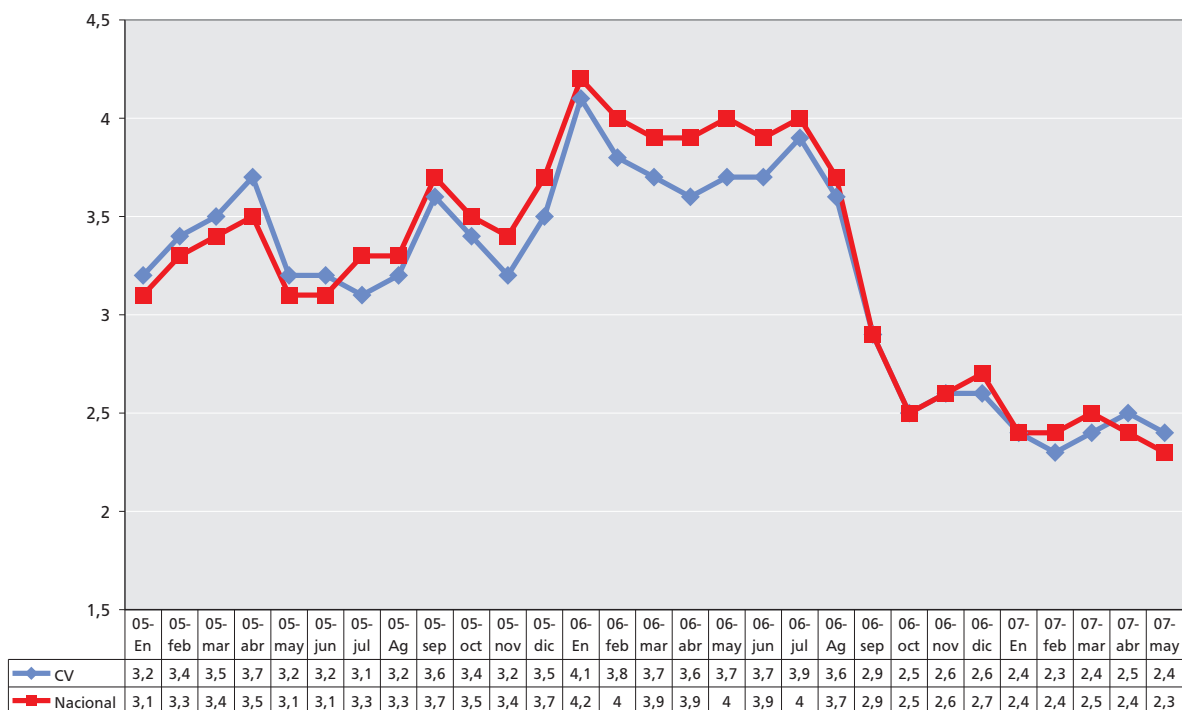
### 3.2. Índice de Precios al Consumo (Instituto Nacional de Estadística).

La evolución de la inflación en la economía se analiza mediante el índice de precios al consumo. En el gráfico 15, se puede observar que a lo largo del presente año el IPC se situó en valores entorno al 2,5 de crecimiento en términos interanuales, tanto en el conjunto de España como en la Comunitat Valenciana.

En el periodo analizado (2005-último dato disponible 2007; mayo) se pueden apreciar tres subperiodos con relación a la evolución del IPC. Un primer periodo (enero-diciembre 2005) con tasas entorno al 3,5% de crecimiento; un segundo periodo (enero-agosto 2006) con tasas de crecimiento que se situaron en el intervalo 3,5%-4%; y un último periodo (septiembre 06-mayo 2007) con tasas cercanas al 2,5%. Con ello se observa que en la actualidad las tasas de

crecimiento del IPC se han ralentizado, tanto en el ámbito valenciano como en el conjunto de España.

Gráfico 15: Tasa variación interanual IPC



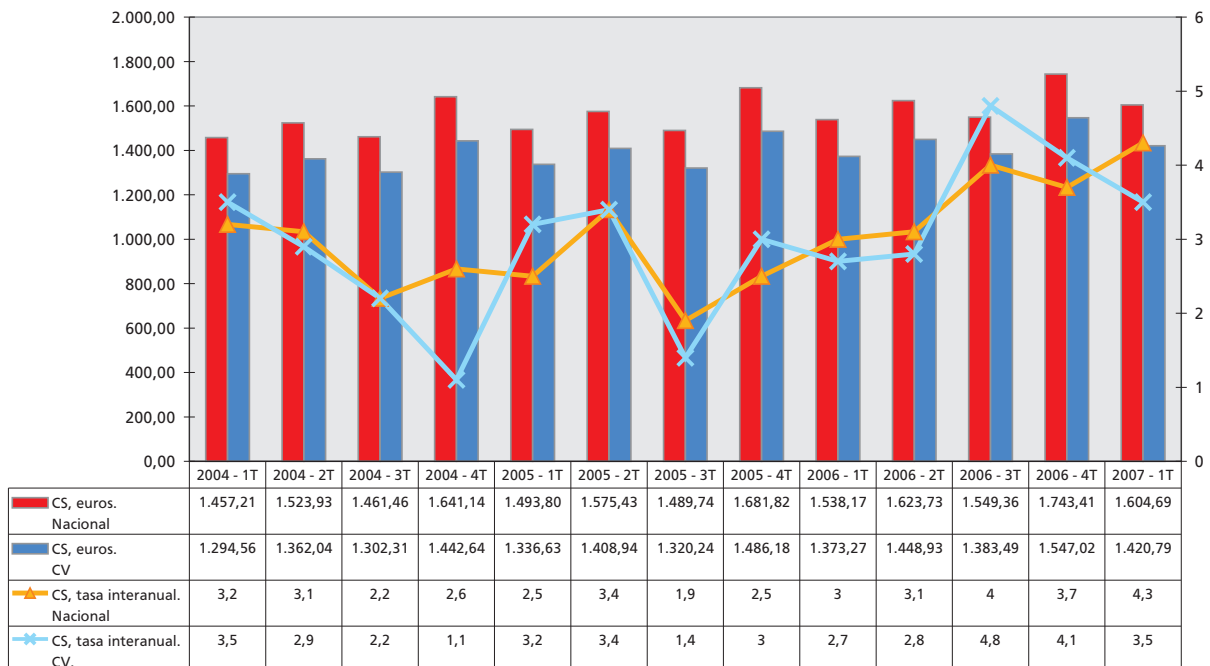
### 3.3. Coste laboral (Instituto Nacional de Estadística).

El análisis de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL) ofrece el nivel de remuneración salarial obtenido tanto en España como en la Comunitat Valenciana. El coste laboral incluye, entre otros, el Coste Salarial, magnitud que será objeto de análisis.

La importancia del coste salarial reside en que es el concepto más utilizado en la construcción teórica de los índices de asequibilidad, al suponer como renta familiar dicho coste salarial. Según la definición utilizada en la ETCL, el coste salarial comprende todas las remuneraciones, tanto en metálico como en especie, realizadas a los trabajadores por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena, ya retribuyan el trabajo efectivo, cualquiera que sea la forma de remuneración, o los periodos de descanso computables como de trabajo. El Coste Salarial incluye por tanto el salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados. (fuente: INE).

Según el gráfico 16, en el primer trimestre de 2007, en la Comunitat Valenciana el Coste Salarial se situó en 1.420,79 euros, que representa el 88,5% del importe en el ámbito nacional. A lo largo del periodo analizado (2004-2007), el incremento en la remuneración salarial en la Comunitat Valenciana ha sido del 9,75%, ligeramente inferior al incremento en el conjunto de España (10,1%).

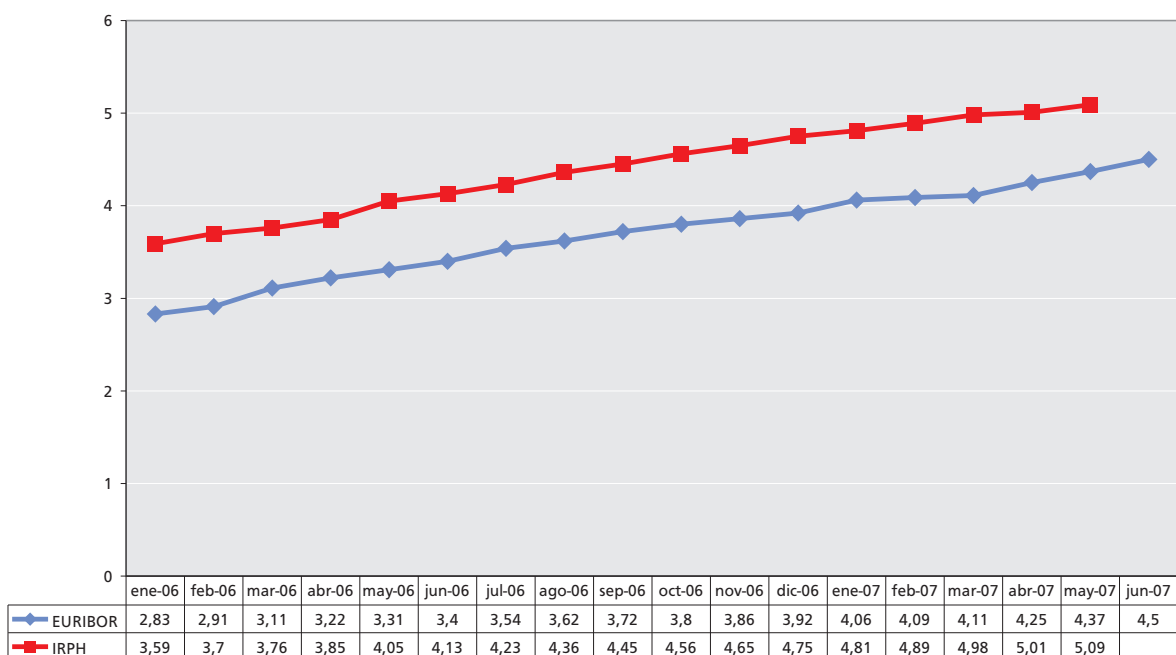
Gráfico 16: Coste salarial por trabajador. Euros y tasa interanual.



### 3.4. Tipos de interés de referencia del mercado hipotecario (Banco de España).

El tipo de interés es una variable clave a la hora de estimar, conocer y analizar varias perspectivas del mercado residencial.

Gráfico 17: Tipos de interés de referencia del mercado hipotecario. Porcentaje.



El tipo de interés determina, entre otras, la asequibilidad a la vivienda, el coste mensual de las hipotecas suscritas por la adquisición de una vivienda, la intensidad de la demanda de vivienda (por la sensibilidad de las variaciones del tipo de interés por parte de la demanda), etc.

Además, tanto en la Comunitat Valenciana y España, la opción mayoritariamente elegida para el acceso y tenencia a la vivienda habitual es la propiedad, así como el recurso a la financiación ajena en porcentajes elevados con relación a los precios es también una característica "estructural" del mercado residencial.

El tipo de interés en la economía española es una de las variables económicas que mayor cambio ha experimentado en la última década, ya que de estar entorno al 10-12% a mediados de la década de los años 90, recientemente se ha situado en tasas reales negativas, es decir, el tipo de interés oficial vigente, o el del mercado hipotecario se situó por debajo de la tasa de crecimiento de los precios.

Durante los años 2006 y 2007, el tipo de interés (gráfico 17; EURIBOR e IRPH) ha experimentado una tendencia de crecimiento sostenido, llegando a situarse en el nivel más alto desde Agosto de 2002 (EURIBOR), y Noviembre de 2001 (IRPH total entidades). En este sentido, el IRPH (último dato disponible) en Mayo de 2007 está en el 5,09%, y el EURIBOR en el 4,505% (Junio 2007).

#### ▪ **Análisis coste de hipoteca tipo.**

Esta tendencia alcista tiene una clara repercusión en el coste teórico en la adquisición de una vivienda con financiación ajena. Para ello se realiza un ejercicio teórico para evaluar dicho impacto (con datos provenientes del Anuario de la Estadística Registral de 2006 del Colegio de Registradores de España). Si se toma, para la Comunitat Valenciana, en consideración el importe medio de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> para adquisición de vivienda en 2006, el tamaño de vivienda de 90 m<sup>2</sup>, y un plazo de amortización medio del crédito hipotecario contratado con finalidad de vivienda de 26 años (Datos de la Estadística Registral del Colegio de Registradores), dicho impacto se resume en:

- Importe medio de crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> para adquisición de vivienda en 2006: 1.316,40 euros.
- Tamaño teórico de la vivienda: 90 m<sup>2</sup>.
- Tipos de interés aplicable: EURIBOR enero-06 + 0,5.  
EURIBOR junio-07 + 0,5.
- Plazo de amortización: 26 años.

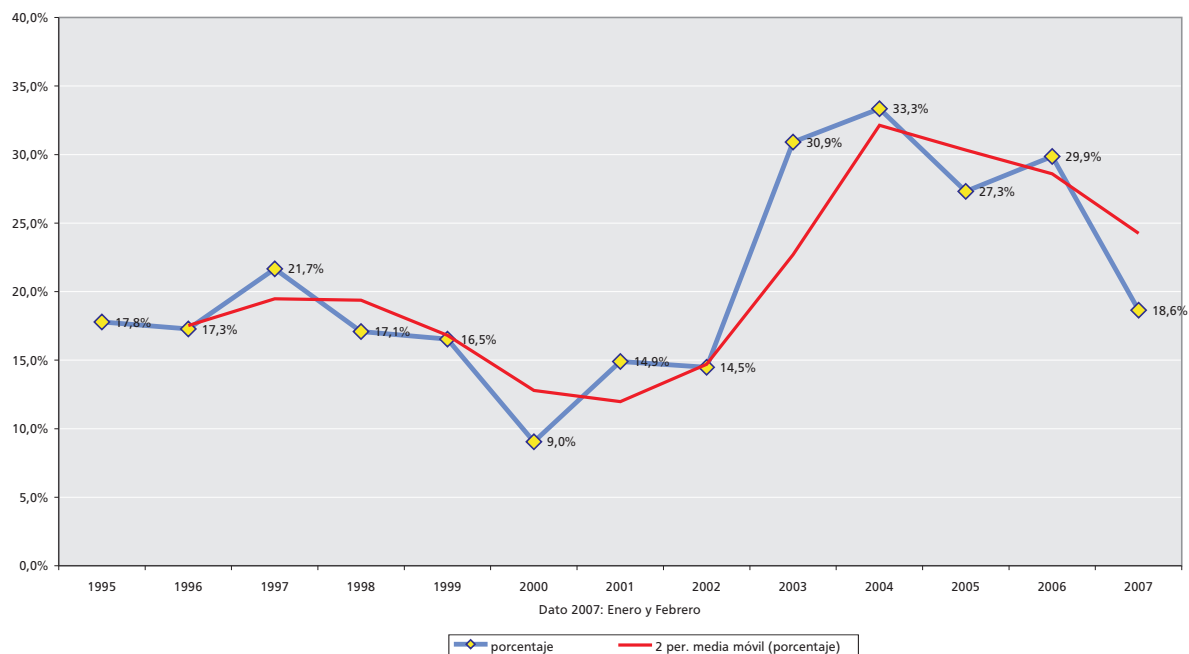
El incremento teórico, derivado del alza del EURIBOR, considerando las variables señaladas constantes, es del 19,5%. Es decir, si el pago mensual de la hipoteca supuesta con el tipo de interés aplicado en enero de 2006 era de 568,04 euros, en junio del 2007 esta misma hipoteca tenía un coste asociado mensual de 679,27 euros.

### 3.5. Inversión extranjera directa en inmuebles (Banco de España).

Para entender el periodo de expansión en el mercado residencial inmobiliario, tanto en España como especialmente en la Comunitat Valenciana, es importante considerar la incidencia de la demanda extranjera, en especial, aquella relativa a la contabilizada como Inversión extranjera directa en inmuebles (IED, incluye todo tipo de inmuebles, no tan sólo viviendas).

#### ▪ **Análisis participación IED en inmuebles en el total de IED.**

Gráfico 18: Porcentaje de inversiones directa en inmuebles en España sobre el total de inversiones directas en España. Evolución anual y media móvil.



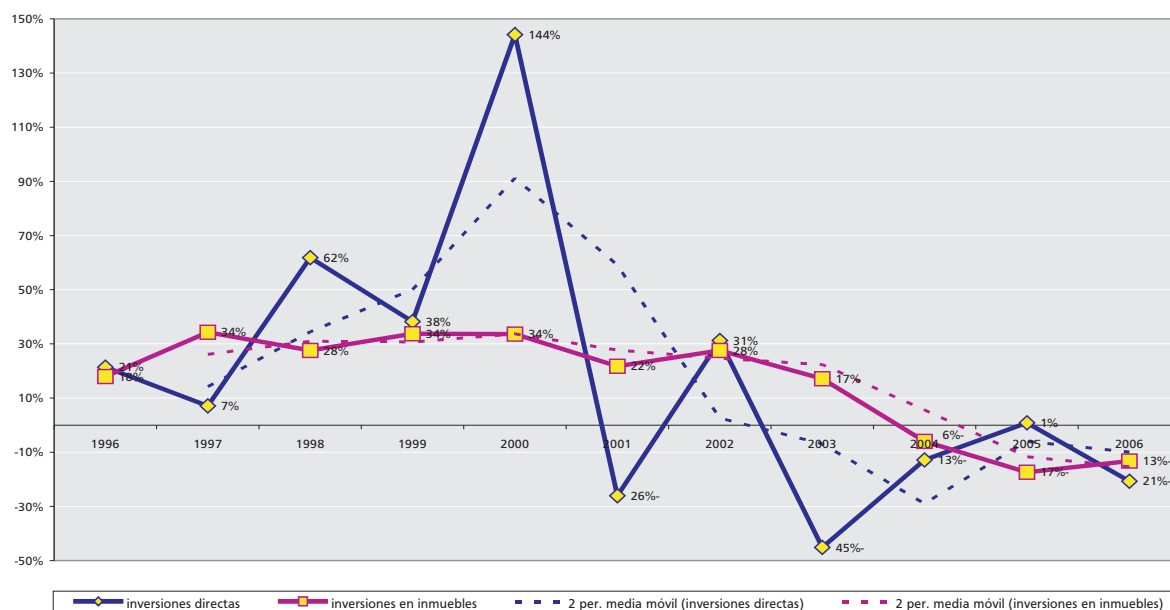
Según el gráfico 18, en 2007 (dato de Enero y Febrero) del total de inversiones directas en España, el que tiene por destino el mercado inmobiliario se sitúa en el 18,6%. Como parece indicar dicho gráfico es que esta participación en el total de la inversión directa extranjera

tiende a remitir en su importancia, situándose en porcentajes similares a los de los años 2001 y 2002. Es de destacar la fuerte participación de la inversión directa en inmuebles durante los periodos 2003, 2004, 2005 y 2006, años cuando la fase alcista del ciclo en el mercado residencial (en cuanto a precios, demanda, oferta, actividad de construcción, etc.) se situó en las cuotas más altas.

### ▪ Evolución anual IED.

Por lo que respecta a la evolución interanual de la inversión directa extranjera con destinación en inmuebles se observa (gráfico 19) una reducción paulatina desde el año 2002. Si se compara la evolución de la inversión extranjera directa total y la destinada a inmuebles se observa un comportamiento más estable de la segunda, que de la primera, a pesar que la tendencia (evolución media móvil de las dos variables) tiene similar evolución a lo largo del periodo 1996-2006.

Gráfico 19: Tasa anual crecimiento IED total en España y IED en inmuebles en España. Dato anual y media móvil del periodo.

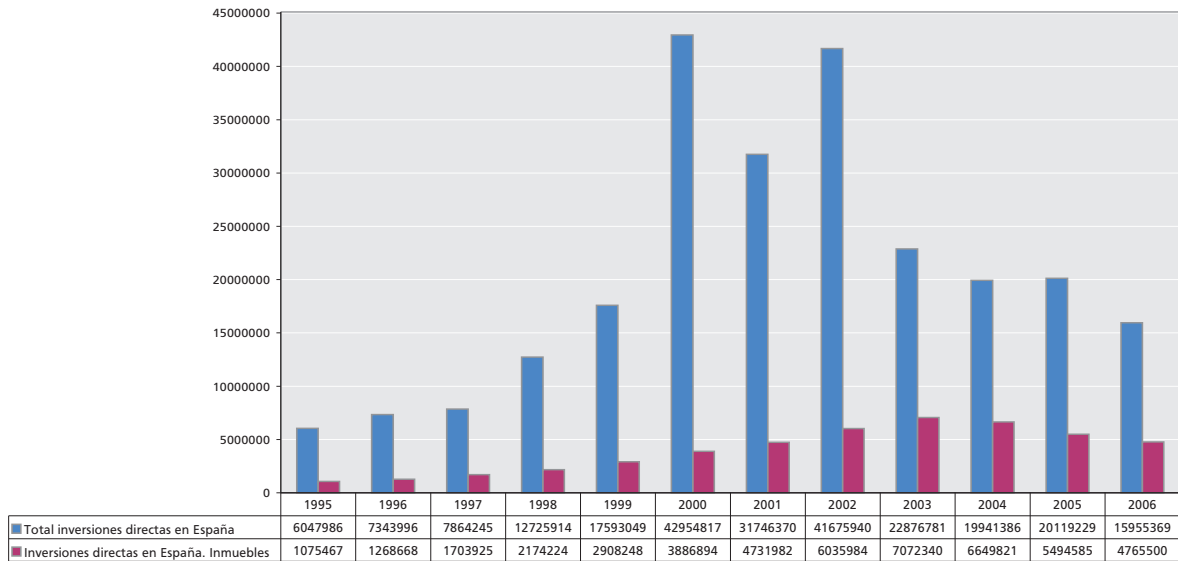


Desde 2003 destaca la reducción (crecimiento negativo) de la inversión directa extranjera destinada a inmuebles en término interanuales, hecho que parece contribuir a la ralentización del ciclo alcista en el mercado inmobiliario iniciado en el año 1998, tanto en España como en la Comunitat Valenciana.

Los datos mostrados en el anterior gráfico, es decir, tasas de crecimiento interanual, tienen su lectura en términos absolutos (miles de euros) en el gráfico 20.



Gráfico 20: Importe total IED total y IED en inmuebles en España. Miles de euros.

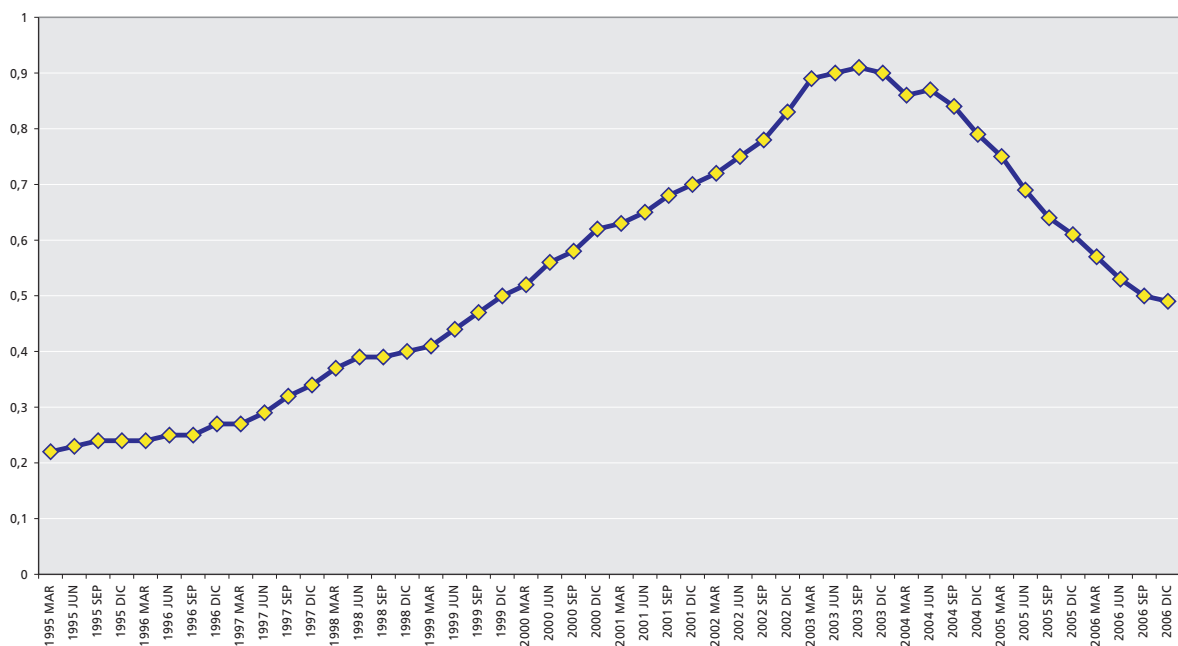


En 2006, las inversiones extranjeras en inmuebles ascendieron a 4.765.500.000 euros, mientras que el total de inversiones extranjeras en España equivalió a 15.955.369.000 euros.

▪ **Análisis relación IED con relación al PIB.**

Por último, y con relación a la importancia de la inversión extranjera directa en inmuebles cabe relacionar la importancia de ésta con el PIB de España.

Gráfico 21: Porcentaje de inversion extranjera en inmuebles sobre PIB. Acumulado en los últimos 12 meses.



Como se puede observar en el gráfico 21, el porcentaje sobre el PIB que ha representado la inversión extranjera en inmuebles durante la última década ha ido en ascenso hasta el año 2004, momento en el cuál dicho porcentaje desciende de modo gradual. Durante la fase alcista del ciclo, fue en 2004 cuando se alcanzó el mayor porcentaje, 0,9%, situándose en la actualidad entorno al 0,5%. Mediante la lectura del anterior gráfico se obtiene una visión clara con relación a la importancia que ha tenido, y todavía tiene, la inversión directa extranjera en inmuebles para la economía española (a pesar de no disponer datos desagregados por CC.AA. cabe suponer que la incidencia apuntada para la economía española puede extrapolarse a la economía valenciana, ya que ésta tiene especial significación en las variables claves para conocer la evolución del sector inmobiliario, como puede ser PIB, precios, participación del total de transacciones en España, número de viviendas visadas, etc.).

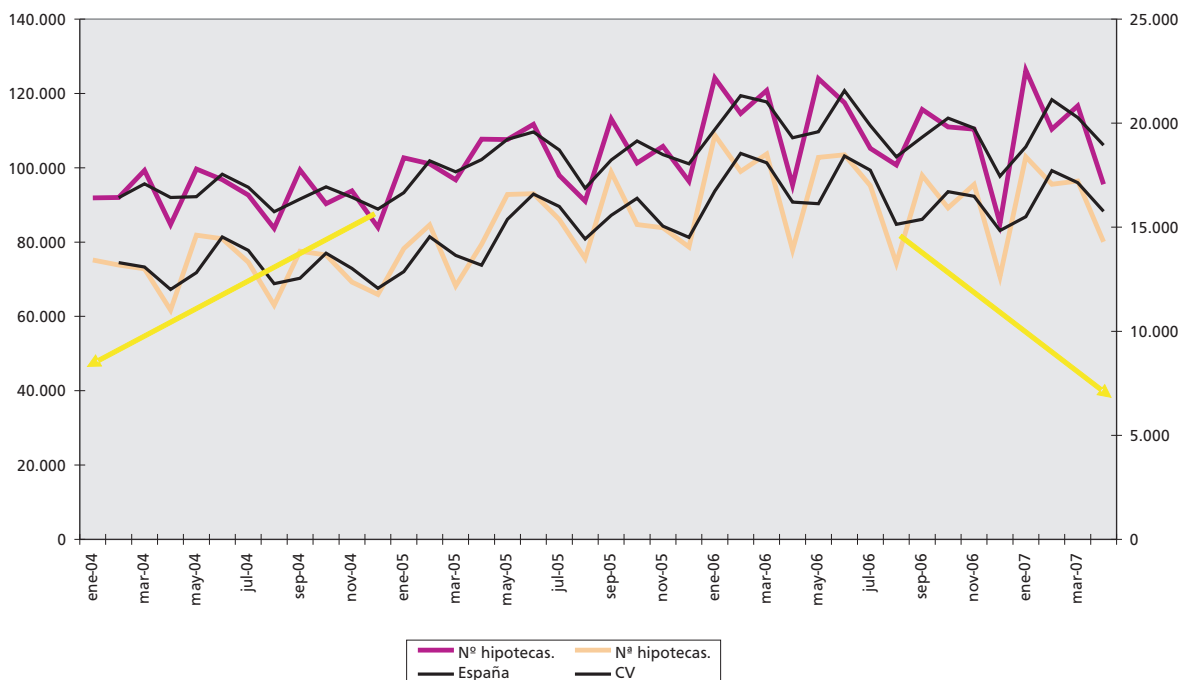
### **3.6. Mercado hipotecario (INE; Colegio de Registradores).**

La evolución de las variables que explican el mercado hipotecario (número de hipotecas suscritas, tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios, importes medios de hipoteca suscrita sobre vivienda, etc.) adquiere especial importancia, por la necesidad, tanto en el mercado residencial de la Comunitat Valenciana y España, de recurrir a la financiación ajena para el acceso a la vivienda en propiedad. Además, el incremento de precios de la vivienda, así como los cambios estructurales en materia de política monetaria han tenido una gran afectación sobre el mercado hipotecario en los últimos años. Para analizar el mercado hipotecario, en primer lugar, se analizan los datos provenientes de la estadística publicada por el INE y el Colegio de Registradores.

#### **▪ *Número de hipotecas constituidas sobre vivienda.***

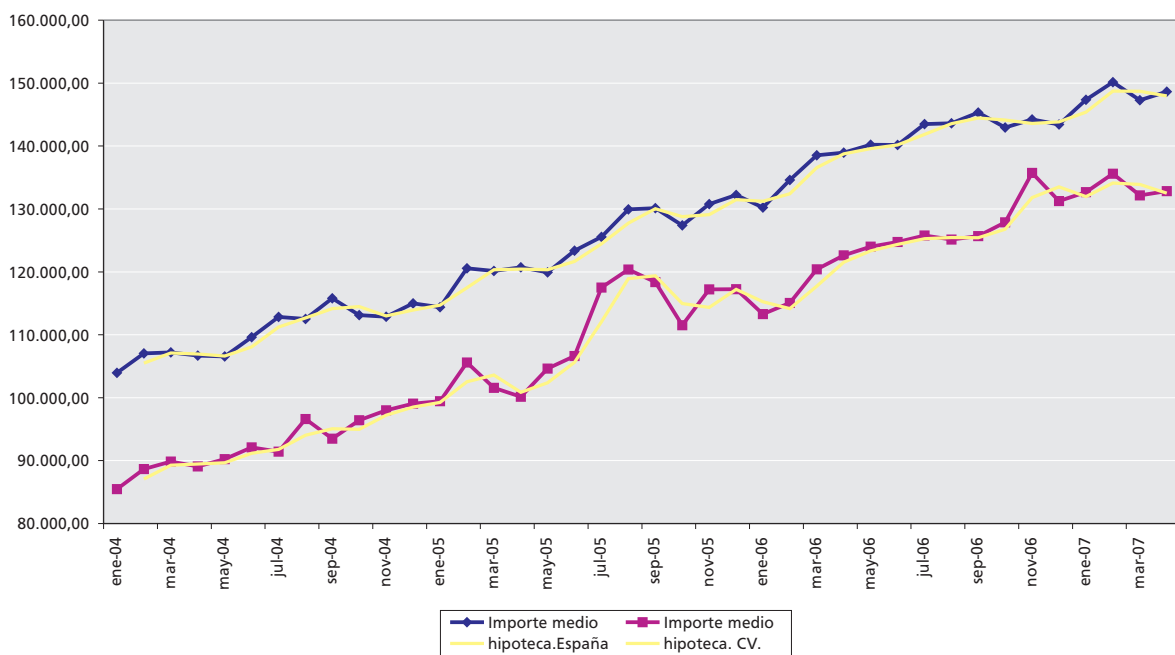
Según el gráfico 22, el número de hipotecas suscritas sobre vivienda, en Abril de 2007 (último dato disponible) ha sido de 14.304, que representan un 15% del total de hipotecas constituida en España (95.541). El gráfico 21 (eje Y, izquierda es la evolución hipotecas suscritas en España; eje Y derecha, es la evolución de las hipotecas suscritas en la Comunitat Valenciana) muestra la tendencia y evolución tanto en España como en la Comunitat Valenciana. La representación de los datos muestra una tendencia casi idéntica en los dos ámbitos seleccionados, hecho que destaca que el comportamiento de esta variable tiene poca incidencia desde el punto de vista territorial. La media de hipotecas constituidas en 2006 (16.643) es prácticamente idéntica a la media de los cuatro primeros meses de 2007 (16.743).

Gráfico 22: Número de hipotecas constituidas sobre vivienda.



▪ **Importe medio hipoteca constituida sobre vivienda. Comunitat Valenciana.**

Gráfico 23: Importe medio hipoteca constituida sobre vivienda

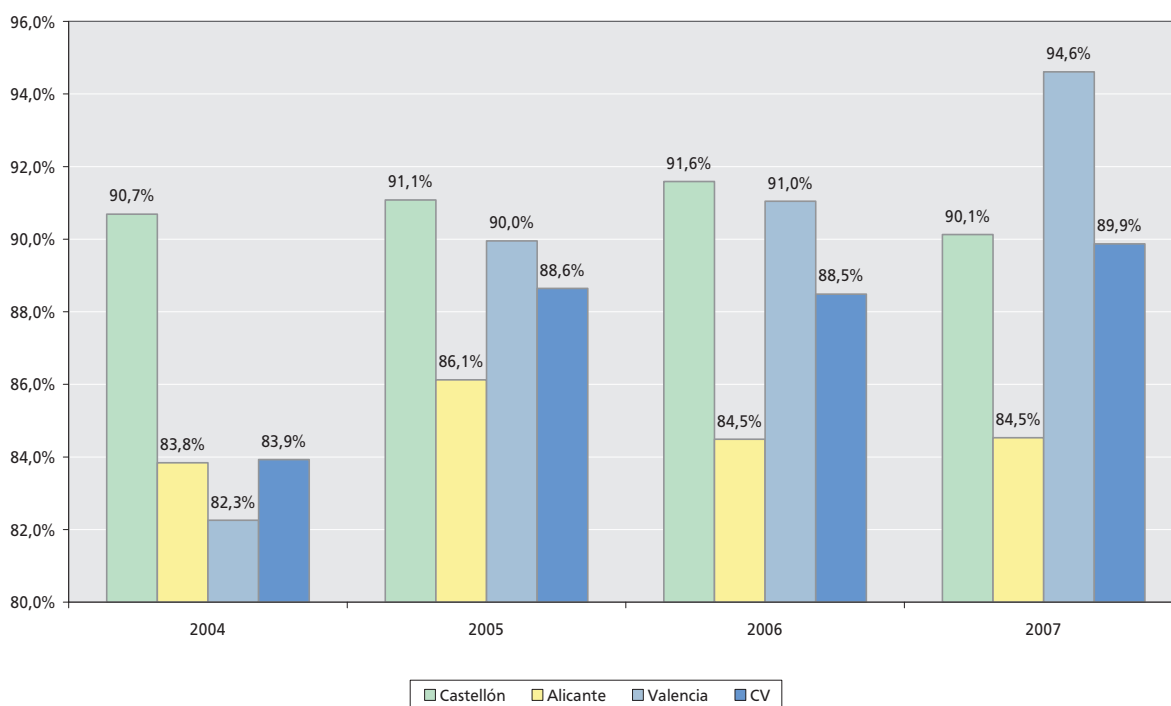


El gráfico 23 muestra el importe medio de las hipotecas constituidas sobre vivienda, tanto a escala nacional como de la Comunitat Valenciana. En Abril de 2007, el importe medio de

hipoteca constituida sobre vivienda en la Comunitat Valenciana es de 132.841,44 euros, que representa el 90% del importe en el conjunto de España. Desde enero de 2004 hasta Abril de 2007, el incremento en la Comunitat Valenciana en la variable representada ha sido del 55%, mientras que en el conjunto de España dicho incremento se sitúa entorno al 43%. Como se puede observar, la tendencia en la Comunitat Valenciana ha sido de crecimiento sostenido, en 2005 con una tasa interanual del 19%, y un 13% tanto en 2006 como en 2007. Evidentemente estos incrementos están asociados al incremento general de los precios de la vivienda.

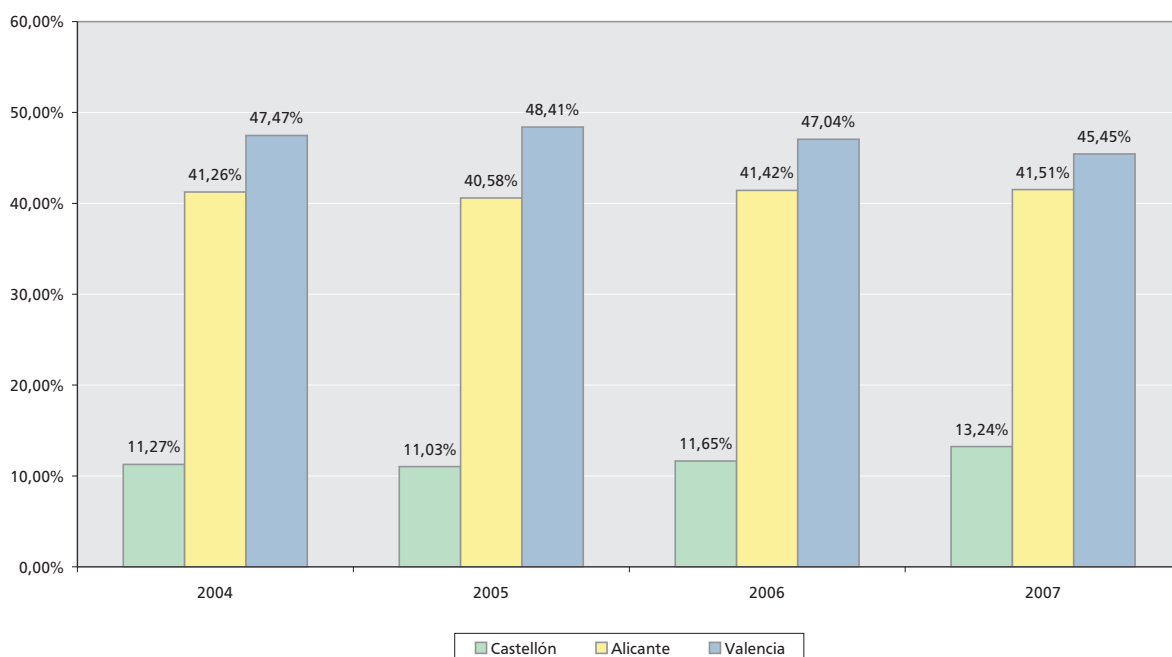
▪ **Importe medio hipoteca constituida sobre vivienda. Comparativa.**

Gráfico 24: Porcentaje hipoteca media constituida sobre vivienda con relación a la hipoteca media constituida sobre vivienda en España.



El gráfico 24 relaciona el importe medio de las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana y sus provincias con el importe a escala nacional. En 2007, el importe en la Comunitat Valenciana fue del 89,9% del importe nacional, porcentaje que se ha incrementado en seis puntos porcentuales desde 2004. De los importes de las hipotecas a nivel provincial, es en la provincia de Valencia donde éste más se acerca al importe a nivel nacional (94,6%), seguido de Castellón (90,1%), y Alicante (84,5%). Además del mayor importe medio, en la provincia de Valencia es donde mayor ha sido el incremento en el importe medio de hipoteca sobre vivienda, ya que en 2004 este importe representaba el 82,3% del importe en el ámbito nacional, incrementándose éste en tres años en 12 puntos porcentuales.

Gráfico 25: Porcentaje hipotecas suscritas sobre vivienda con respecto al total de la Comunitat Valenciana.



En el gráfico 25 se representa la distribución por provincias del total de hipotecas suscritas sobre vivienda en la Comunitat Valenciana. La provincia con mayor actividad hipotecaria es Valencia, con un total del 45,45% en el primer cuatrimestre de 2007, seguida de Alicante (41,51%) y Castellón (13,24%). Esta misma provincia ha ido incrementando su importancia relativa en la Comunitat Valenciana por lo que a esta variable se refiere, ya que en 2004 su porcentaje sobre el total de hipotecas suscritas en la Comunitat Valenciana era del 11,27%.

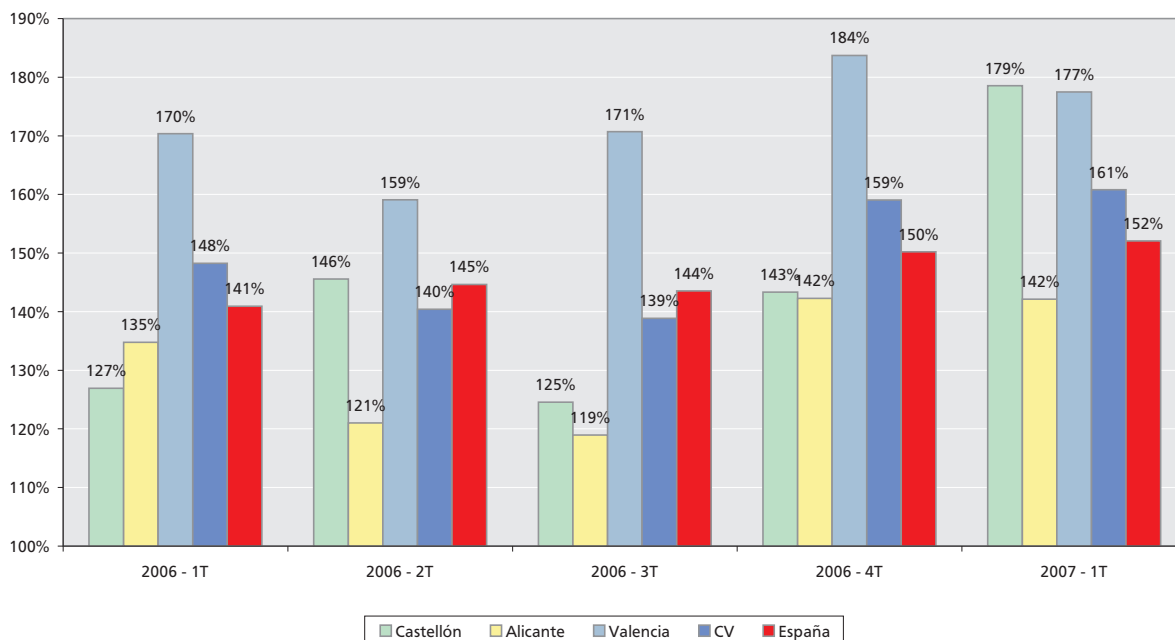
▪ **Comparativa entre nº de hipotecas suscritas sobre vivienda y transacciones de vivienda.**

Por último, en el análisis del mercado hipotecario asociado a la vivienda, el gráfico 26 muestra una importante relación: porcentaje de la relación entre hipotecas suscritas y número de transacciones de vivienda. En el primer trimestre de 2007, en la Comunitat Valenciana el número de hipotecas suscritas supera en un 61% el número de transacciones de vivienda. Este hecho puede darse por dos motivos: que exista más de una hipoteca por vivienda adquirida (transacciones), y/o que se constituyan hipotecas independientemente de que sean transacciones de vivienda.

En términos absolutos, en el primer trimestre se suscribieron un total de 52.669 hipotecas sobre vivienda, mientras que el número de transacciones de vivienda fue de 32.757. Durante el periodo analizado (primer trimestre de 2006 hasta primer trimestre 2007) este porcentaje, para la Comunitat Valenciana se situó en el 49%. Por provincias, Valencia supera este último porcentaje (las hipotecas suscritas en Valencia son un 71% superior al número de

transacciones de vivienda), mientras que en Castellón y Alicante fue inferior (42% y 31% respectivamente).

Gráfico 26: Porcentaje del nº hipotecas suscritas sobre vivienda con relación al nº de transacciones de vivienda.



### 3.7. Mercado hipotecario (Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores).

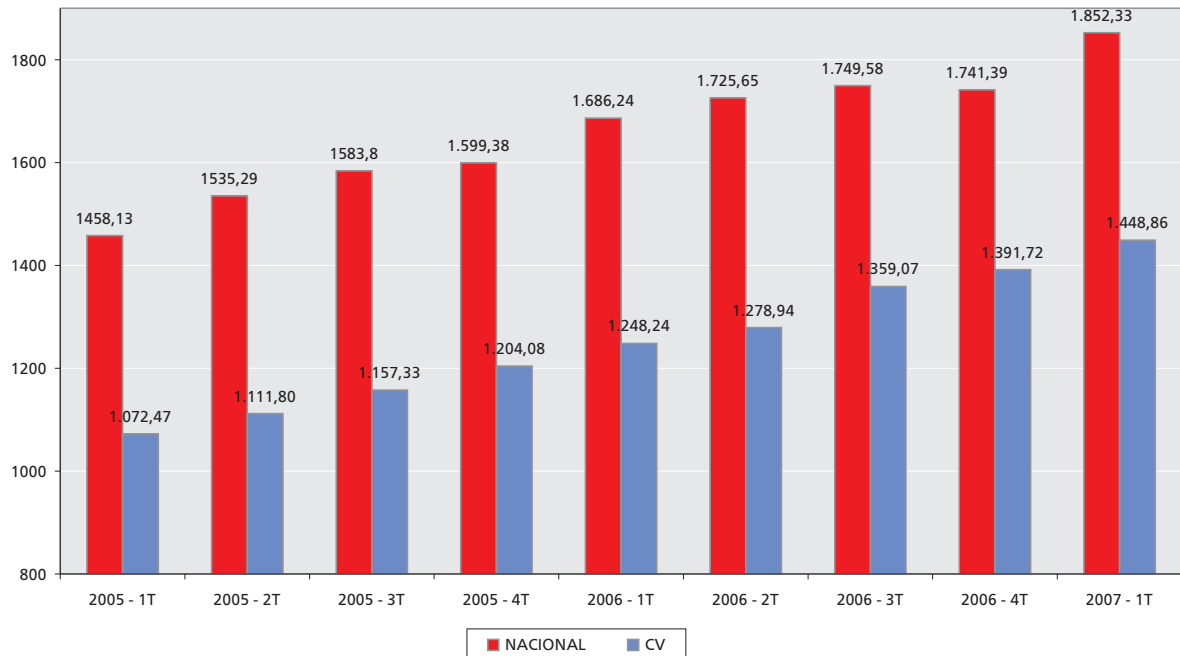
En segundo lugar, en el análisis del mercado residencial, se analizan las variables de la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores, que analiza, entre otras, variables que vinculan el mercado hipotecario con las transacciones de vivienda.

- **Crédito hipotecario medio contratado por m<sup>2</sup> declarado de vivienda adquirida.**

Según el gráfico 27 el crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> declarado de vivienda adquirida se ha incrementado en los últimos dos años, y en la Comunitat Valenciana, un 35%, mientras que en España dicho incremento ha sido del 27%. El análisis de la situación y evolución de esta variable es de especial importancia, ya que muestra la evolución del endeudamiento hipotecario con relación a la superficie de vivienda adquirida. En el primer trimestre de 2007, el crédito hipotecario por m<sup>2</sup> de vivienda adquirida, en la Comunitat Valenciana, es de 1.448,86, que representa un 78% del mismo importe en el conjunto de España (73% en el primer trimestre de 2005). Con la evolución de esta variable se observa que se incrementa la necesidad de financiación ajena para la adquisición de una vivienda. En aquello relativo a los

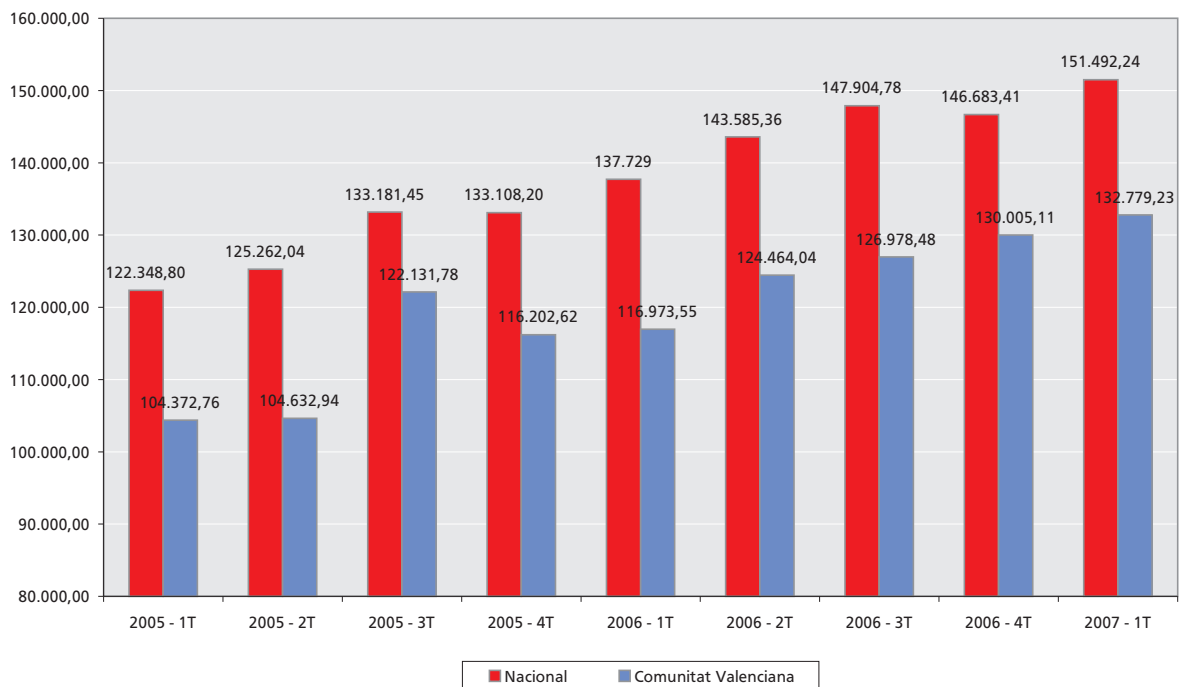
últimos datos, el incremento intertrimestral en el primer trimestre de 2007 se sitúa en el 4,1%, no evidenciándose signos de ralentización en el incremento de esta variable.

Gráfico 27: Crédito Hipotecario Medio Contratado por m<sup>2</sup> Declarado de Vivienda Adquirida.



▪ **Crédito hipotecario medio contratado por adquisición de vivienda.**

Gráfico 28: Importe medio crédito hipotecario por adquisición de vivienda.



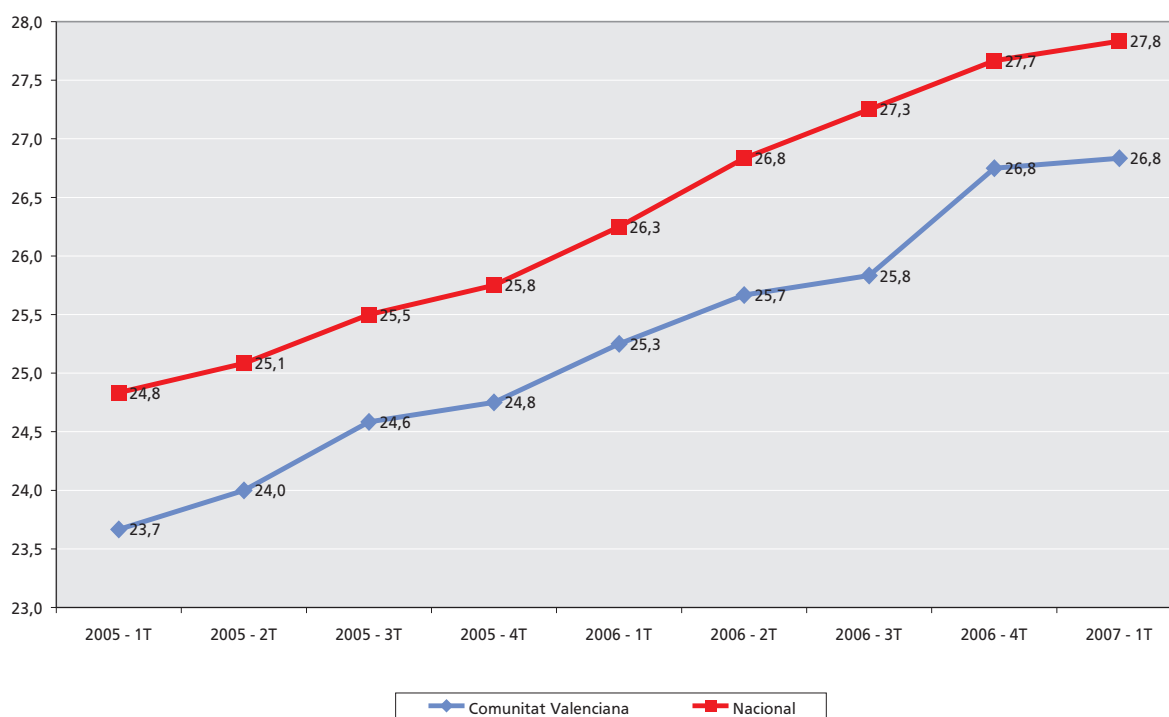
En el gráfico 28 se muestra la evolución del importe medio de crédito hipotecario contratado por adquisición de vivienda. El incremento durante el periodo analizado, en la Comunitat Valenciana ha sido del 27%, situándose en el primer trimestre de 2007 en 132.779 euros. Si se compara este incremento con el del gráfico 26 (crédito hipotecario contratado por m<sup>2</sup> declarado de vivienda adquirida) se puede deducir que las viviendas adquiridas, en términos medios, tiende a reducirse en su superficie.

En el primer trimestre de 2007, el importe en la Comunitat Valenciana es del 87% con relación al importe en España, dos puntos porcentuales más que el mismo porcentaje en el primer trimestre de 2005.

▪ **Duración y tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda.**

Por último, y con relación al análisis de la Estadística Registral Inmobiliaria, en los gráficos 29 y 30 está representada la evolución de la duración de los créditos hipotecarios contratados con la finalidad de la adquisición de vivienda, y los tipos de interés utilizados en dichos créditos hipotecarios.

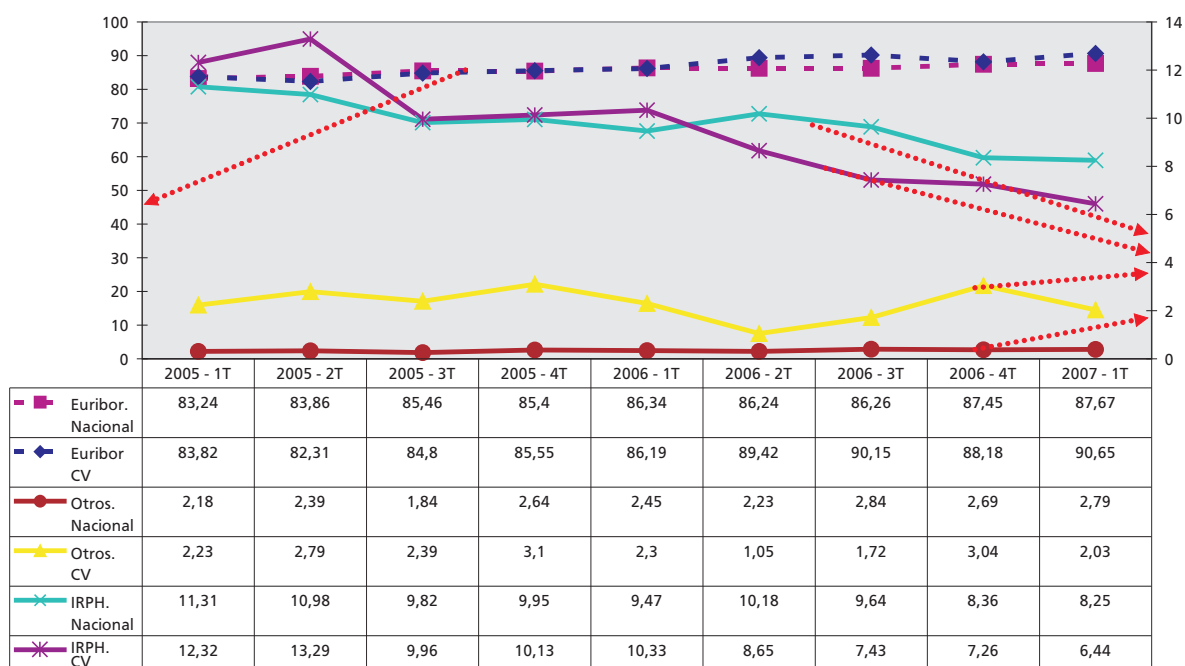
Gráfico 29: Duración Media de los Créditos Hipotecarios Contratados para Finalidad de Vivienda.



La duración de los créditos hipotecarios en la Comunitat Valenciana es, en el primer trimestre de 2007, de 26,8 años. Dicha duración se ha incrementado en los desde 2005 en 3 años, incremento idéntico que en el conjunto de España.



Gráfico 30: Tipos de Interés (variables) Contratados en los Créditos Hipotecarios de Vivienda. Porcentaje de participación.



Con relación a los tipos de interés contratados en los créditos hipotecarios con finalidad de vivienda, el tipo de interés variable es el utilizado en mayor medida. En el primer trimestre de 2007, el volumen de créditos hipotecarios que contenían tipos de interés variable representaron el 99,12% del total, y tan sólo un 0,88% fueron suscritos con tipos de interés fijo. De los tipos de interés variable (Euribor, IRPH, otros), es el Euribor el más utilizado. En la Comunitat Valenciana el porcentaje de presencia del Euribor en el total de los créditos hipotecarios fue del 90,65%. La tendencia en la Comunitat Valenciana desde 2005 ha sido la de mayor utilización del Euribor (del 83,82% del total de créditos al 90,65%), y de afianzamiento de los tipos de interés variable como tipo de interés utilizado en la práctica totalidad de los créditos hipotecarios.

### **3.8. Mercado hipotecario (Banco de España; Asociación Hipotecaria Española).**

El tercer aspecto fundamental para conocer la evolución del mercado hipotecario proviene de las estadísticas (agregado a nivel nacional) de las estadísticas de crédito dispuesto a los hogares por parte de las entidades financieras (Banco de España) y de saldos vivos (hipotecarios) en el balance de las entidades financieras (Asociación Hipotecaria Española).

Según el gráfico 31, el crédito dispuesto a los hogares con finalidad de vivienda, ya sea como destino la adquisición o la rehabilitación, en abril de 2007 se elevó a los 572.656 millones de euros, en el conjunto de España.

El último dato interanual (abril 2007 con respecto a abril de 2006) muestra una cierta ralentización en el crecimiento experimentado en los últimos años en el crédito dispuesto a los hogares con finalidad de vivienda, ya que la tasa de crecimiento interanual se situó en el 19,5%, mientras que dicho crecimiento en abril de 2006 se elevó al 31%.

Gráfico 31: Crédito dispuesto a hogares con finalidad vivienda (adquisición y rehabilitación).  
Valor absoluto y tasa intermensual.

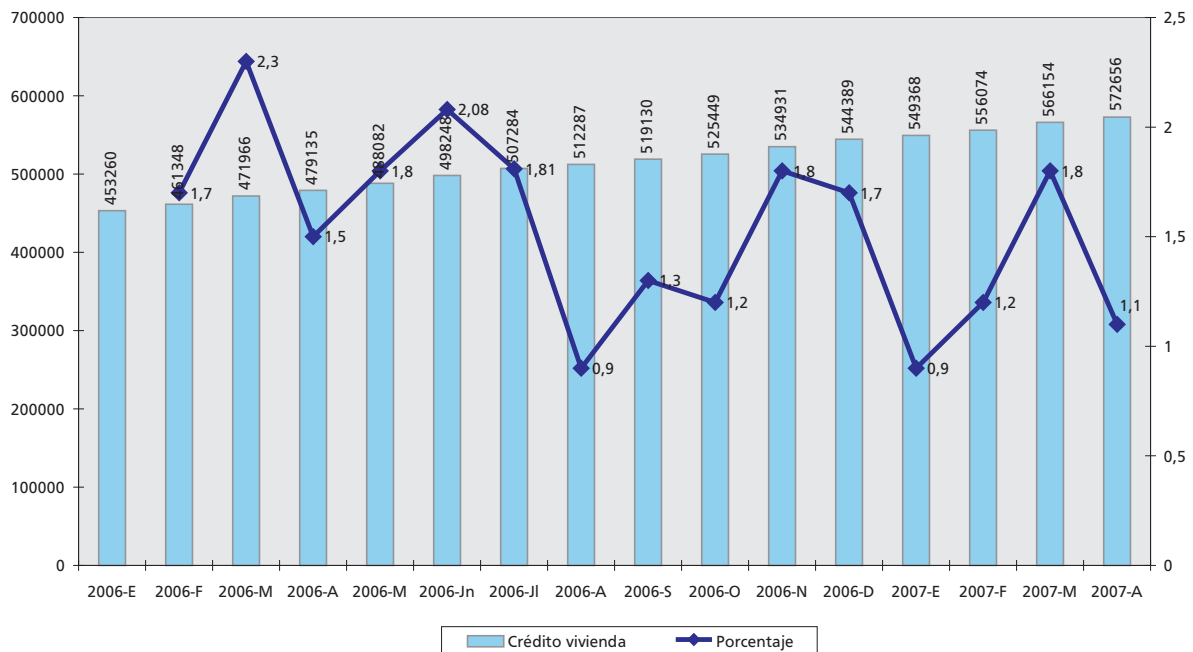
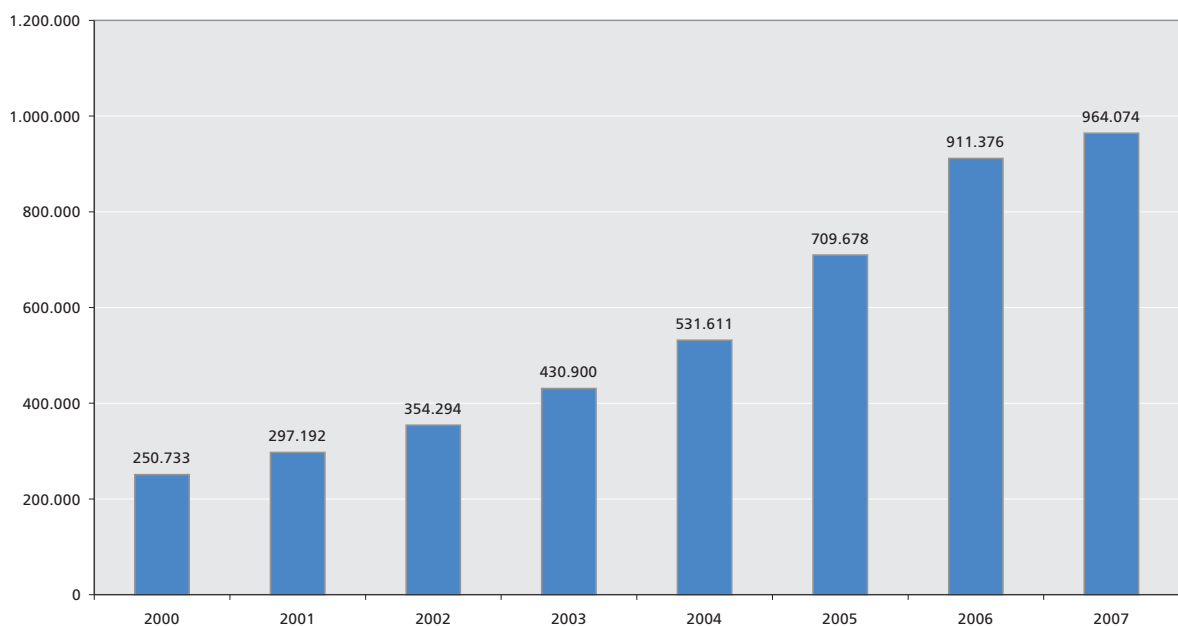


Gráfico 32: Saldo vivo de créditos hipotecarios.



Con relación a las estadísticas del saldo vivo en las entidades financieras correspondientes a créditos hipotecarios (gráfico 32), en Abril de 2007 este importe ascendía a 967.074 millones de euros. La evolución de esta magnitud en los últimos cinco años ha sido de fuerte crecimiento, ya que en el año 2000 el importe de saldos vivos de créditos hipotecarios fue de 250.733 millones de euros, incrementándose anualmente en tasas del 19% (2001 y 2002), 22% (2003), 23% (2004), 33% (2005) y 28% (2006).

#### 4. ANÁLISIS DATOS. DEMANDA.

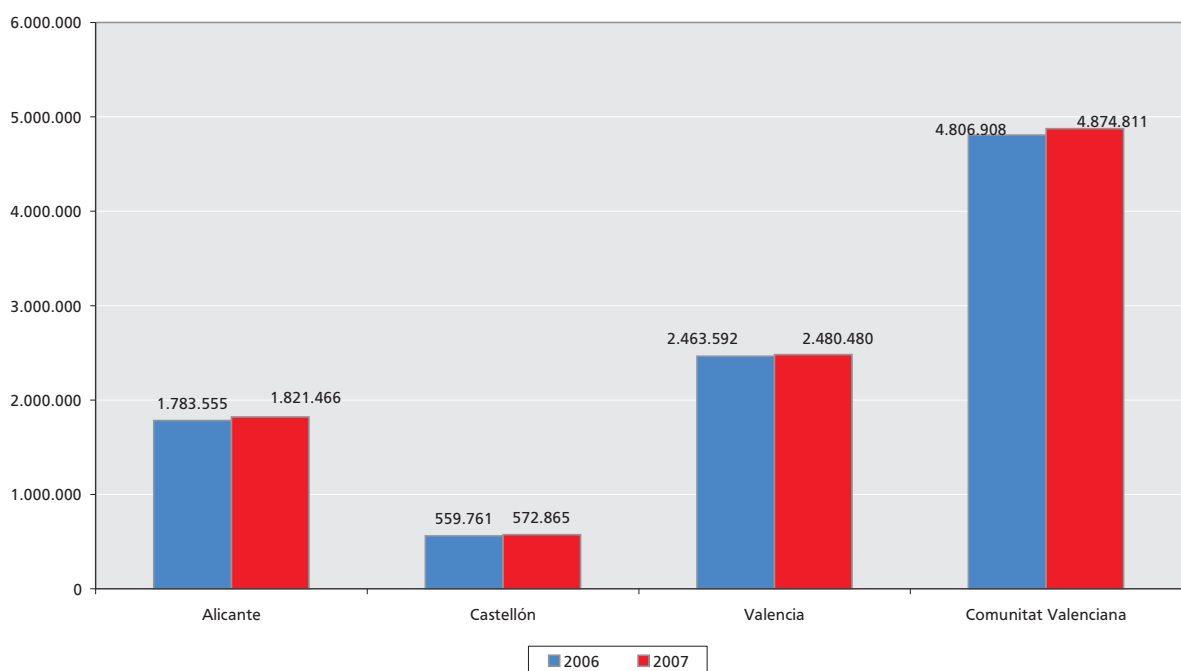
En cuarto lugar, y dentro del Sistema de Indicadores del Mercado Residencial se analiza el grupo de estadísticas que engloban la evolución de la demanda de vivienda. En este informe se consideran los últimos datos sobre la población empadronada, al considerar ésta como una de la demanda tradicional de vivienda.

##### 4.1. Población empadronada (Instituto Nacional de Estadística).

###### ▪ **Evolución anual. Comunitat Valenciana.**

Según el gráfico 33, la población empadronada a 1 de Enero de 2007 en la Comunitat Valenciana es de 4.874.811 personas. El incremento con relación al año anterior es de 1,41%. Por provincias, fue en Castellón donde el incremento porcentual fue mayor (2,34%), seguida de Alicante (2,13%), y Valencia (0,69%). El crecimiento de población empadronada en la Comunitat Valenciana influye positivamente en la demanda de vivienda, y este crecimiento ha sido notable en los últimos años. Desde el año 2000, la población empadronada en la Comunitat Valenciana se ha incrementado en un 18%, siete puntos porcentuales más que en el conjunto de España.

Gráfico 33: Población empadronada. Comunitat Valenciana.



▪ **Caracterización poblacional por nacionalidades. Comunitat Valenciana.**

Además de analizar la población empadronada en términos generales, es importante, desde la perspectiva de la demanda de vivienda, analizar la población extranjera empadronada. El gráfico 34 muestra, según las principales nacionalidades extranjeras, la población extranjera empadronada en la Comunitat Valenciana en 2007.

Gráfico 34: Población extranjera empadronada. Datos en 2007.  
Principales nacionalidades. Comunitat Valenciana.

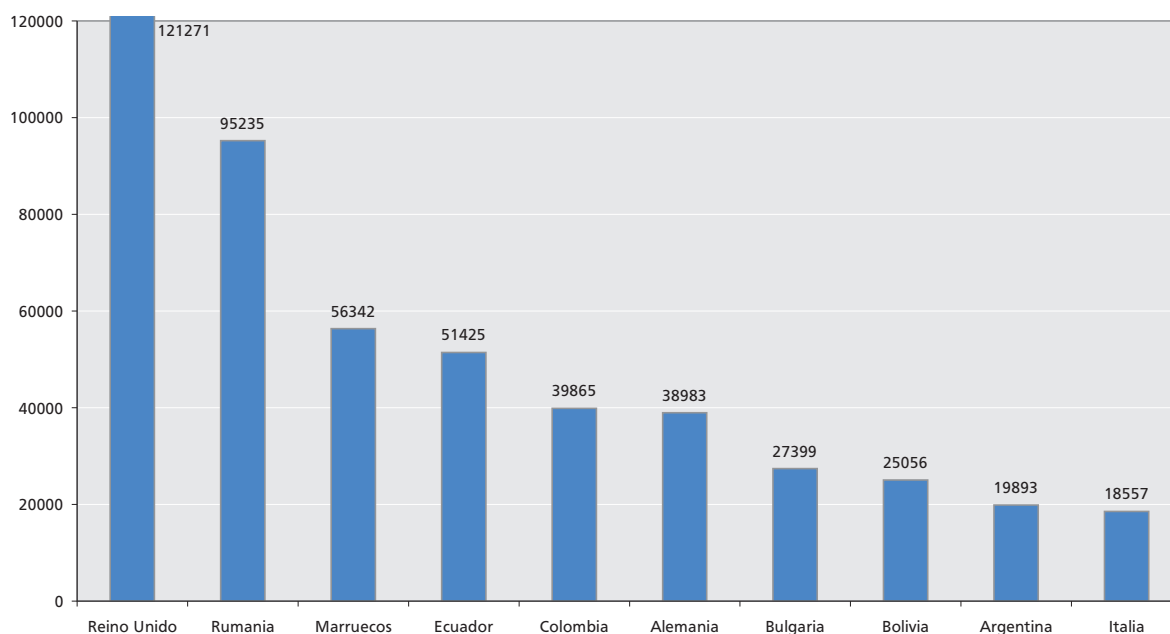
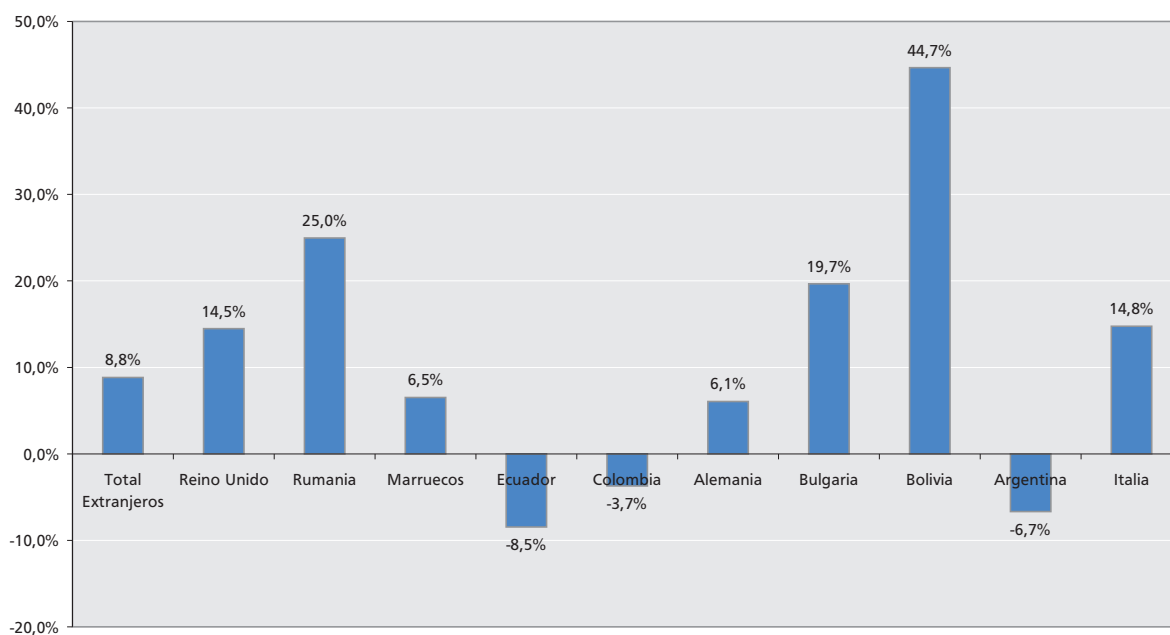


Gráfico 35: Tasa variación interanual (2007-2006) de población extranjera empadronada.  
Principales nacionalidades. Comunitat Valenciana.



En 2007 el número de población extranjera empadronada ascendía a 727.080 personas, que representan el 15% del total de población empadronada. Según distintos análisis y estudios realizados entorno a la relación entre población extranjera y demanda de vivienda, dos son los grandes grupos en que se puede considerar a la población extranjera: aquella vinculada al turismo residencial, y aquella motivada por razones económico-laborales. Del primer grupo destaca Reino Unido (16,7% de la población extranjera empadronada), y Alemania (5,3%). Del segundo grupo, las nacionalidades con mayor presencia son Rumania (13,1%), Marruecos (7,7%) y Ecuador (7%).

La variación interanual 2006-2007 (gráfico 35) de población extranjera empadronada en la Comunitat Valenciana ha resultado positiva, es decir, se ha incrementado en un 8,8%. Destaca el incremento en las nacionalidades como Rumania (25%) y Bulgaria (19%), así como del Reino Unido (14,5%).

## 5. CONCLUSIONES.

Del conjunto de variables y estadísticas analizadas en este informe es necesario realizar una lectura sintética sobre la evolución de cada una de ellas. En la actualidad es importante analizar en qué fase del ciclo se encuentra el mercado residencial, así como es necesario conocer cómo contribuye cada una de las variables estudiadas a dicho ciclo. Para ello se traduce la evolución reciente y los últimos datos disponibles de cada variable estudiada en una asignación según si dicha evolución está en decrecimiento, estabilización o crecimiento.

Tabla resumen evolución. Ámbito: Comunitat Valenciana

Grupo del Sistema de Indicadores	Variable	Decreciente	Estabilización	Creciente
Mercado residencial. Oferta	Visados de dirección de obra nueva		X	
	Licencias de obra concedidas. Viviendas	X		
	Certificaciones fin de obra. Viviendas.			X
Mercado residencial.	Precio declarado de vivienda	X		
	Transacciones inmobiliaria, vivienda	X		
Variables económicas y financieras	PIB		X	
	IPC	X		
	Coste laboral	X		
	Tipos de interés de referencia del mercado hipotecario*			X
	Inversión extranjera directa en inmuebles *	X		
	Mercado hipotecario. Hipotecas sobre vivienda.		X	
	Mercado hipotecario. Importe de hipotecas sobre vivienda.			X
	Mercado hipotecario. Crédito hipotecario sobre adquisición viviendas			X
	Mercado hipotecario. Duración crédito hipotecario sobre adquisición viviendas			X
	Mercado hipotecario. Crédito hipotecario dispuesto a hogares*			X
	Mercado hipotecario. Saldo hipotecario *		X	
Demanda	Población empadronada		X	

\*: sólo es posible realizar el análisis en el ámbito del conjunto de España.

Según la tabla resumen anterior, y según el análisis detallado realizado en este informe, la evolución en el conjunto de la Comunitat Valenciana de las variables estudiadas se resumen en los siguientes aspectos:

- Visados de dirección de obra nueva. Viviendas: se mantiene la senda de crecimiento, ya que el número de visados de vivienda (total viviendas) en el primer trimestre de 2007 se ha incrementado en un 15,3%.
- Licencias de obra concedida: se ralentiza el crecimiento de esta estadística, ya que el número de licencias de vivienda nueva se ha incrementado en 2006 un 2,8%.
- Certificaciones fin de obra. Viviendas: ralentización en el crecimiento de esta variable, ya que el incremento interanual en el primer trimestre de 2007 es del 6,2%, mientras que en 2006 fue del 20,3%.
- Precio declarado de la vivienda: se ralentiza el crecimiento del precio declarado, ya que en el primer trimestre de 2007, el índice general se incrementó en un 1,38% en los últimos seis meses.

- Transacciones inmobiliaria, vivienda: se ralentiza la evolución en la actividad de compra-venta, ya que el número de transacciones en el primer trimestre de 2007 fue un 4,2% inferior que el número de transacciones por término medio en 2006.
- PIB: se estabiliza el crecimiento, ya que el crecimiento en términos reales del PIB en la Comunitat Valenciana se situó en 2006 en el 4%.
- IPC: se ralentiza la evolución en el crecimiento de los precios en la Comunitat Valenciana, ya que en abril de 2007 la tasa interanual se situó en el 2,4%.
- Coste laboral: se ralentiza la evolución de la remuneración salarial, ya que en el primer trimestre de 2007 el incremento interanual se situó en el 3,5%.
- Tipos de interés de referencia del mercado hipotecario: la evolución de los tipos de interés se sitúa en crecimiento, ya que el EURIBOR se ha situado en junio de 2007 en el 4,505%, un 32% superior que en el mismo mes del año 2006.
- Inversión extranjera directa en inmuebles: según los últimos datos, se observa una ralentización de esta variable, ya que la IED en inmuebles se situó en 2006 en 4.765.500.000 euros, que representa un 86,7% del importe en 2005.
- Hipotecas sobre vivienda. Número: se estabiliza la evolución de esta variable, ya que la media de hipotecas constituidas en 2006 (16.643) es prácticamente idéntica a la media de los cuatro primeros meses de 2007 (16.743).
- Importe medio de hipoteca constituida sobre vivienda: el incremento interanual en el primer cuatrimestre ha sido del 13%, hecho que indica un crecimiento en la evolución de esta variable.
- Crédito Hipotecario Medio Contratado por m<sup>2</sup> Declarado de Vivienda Adquirida: el incremento intertrimestral en el primer trimestre de 2007 se sitúa en el 4,1%, evidenciándose el crecimiento en la evolución de esta variable.
- Crédito dispuesto a los hogares por parte de las entidades financieras (adquisición o rehabilitación de vivienda): en abril de 2007, la tasa de crecimiento interanual se situó en el 19,5%, manteniéndose el fuerte crecimiento en el crédito dispuesto a los hogares con finalidad de vivienda.
- Saldo vivo en las entidades financieras correspondientes a créditos hipotecarios: en Abril de 2007 este importe ascendía a 967.074 millones de euros, con un incremento durante el primer cuatrimestre del 5,7% (estabilización de la tendencia).
- Población empadronada: en 2007 se contabilizan un total de 4.874.811 personas. El incremento con relación al año anterior es de 1,41%, manteniéndose la tendencia de crecimiento de los últimos años.





 [www.cth.gva.es/ovv](http://www.cth.gva.es/ovv)

 [observatoriovivienda@gva.es](mailto:observatoriovivienda@gva.es)



OBSERVATORIO  
VALENCIANO  
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT  
VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT  
AIGUA, URBANISME I HABITATGE



**pla d'accés**  
a l'**habitatge**  
de la Comunitat  
Valenciana  
**2004-2007**



**AIDICO**  
INSTITUTO TECNOLÓGICO  
DE LA CONSTRUCCIÓN

