



**INFORME ANUAL DE COYUNTURA
DEL SISTEMA DE INDICADORES.**

COMUNITAT VALENCIANA.



ÍNDICE

	Pág.
1. OBJETIVOS DEL INFORME	3
2. ANÁLISIS DATOS. MERCADO RESIDENCIAL. OFERTA.	3
2.1. Visados de dirección de obra nueva.	3
2.2. Superficie media viviendas visadas.	7
2.3. Certificaciones fin de obra. Nº de viviendas.	8
2.4. Proyectos retirados.	11
3. ANÁLISIS DATOS. MERCADO RESIDENCIAL. DEMANDA.	12
3.1. Precio m ² vivienda.	12
3.2. Precio declarado de vivienda.	14
3.3. Transacciones inmobiliarias, vivienda.	17
4. ANÁLISIS DATOS. COYUNTURA ECONÓMICA Y VBLES. FINANCIERAS.	27
4.1. Producto interior bruto.	27
4.2. Índice de precios al consumo.	29
4.3. Coste laboral.	31
4.4. Tipos de interés.	32
4.5. Mercado hipotecario.	33
4.6. Inversión extranjera directa en inmuebles.	39
4.7. Financiación sector construcción e inmobiliaria:	41
5. ANÁLISIS DATOS. DEMANDA.	44
5.1. Población empadronada.	44
6. CONCLUSIONES	46

1. 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)
- 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 (Banco de España)
- Padrón municipal (INE)
- Estadística de Hipotecas (INE)
- Encuesta de Costes Laborales (INE)
- Estadística Registral Inmobiliaria (Colegio de Registradores)
- Estadística actividad (COACV)

2. ANÁLISIS DATOS. MERCADO RESIDENCIAL. OFERTA.

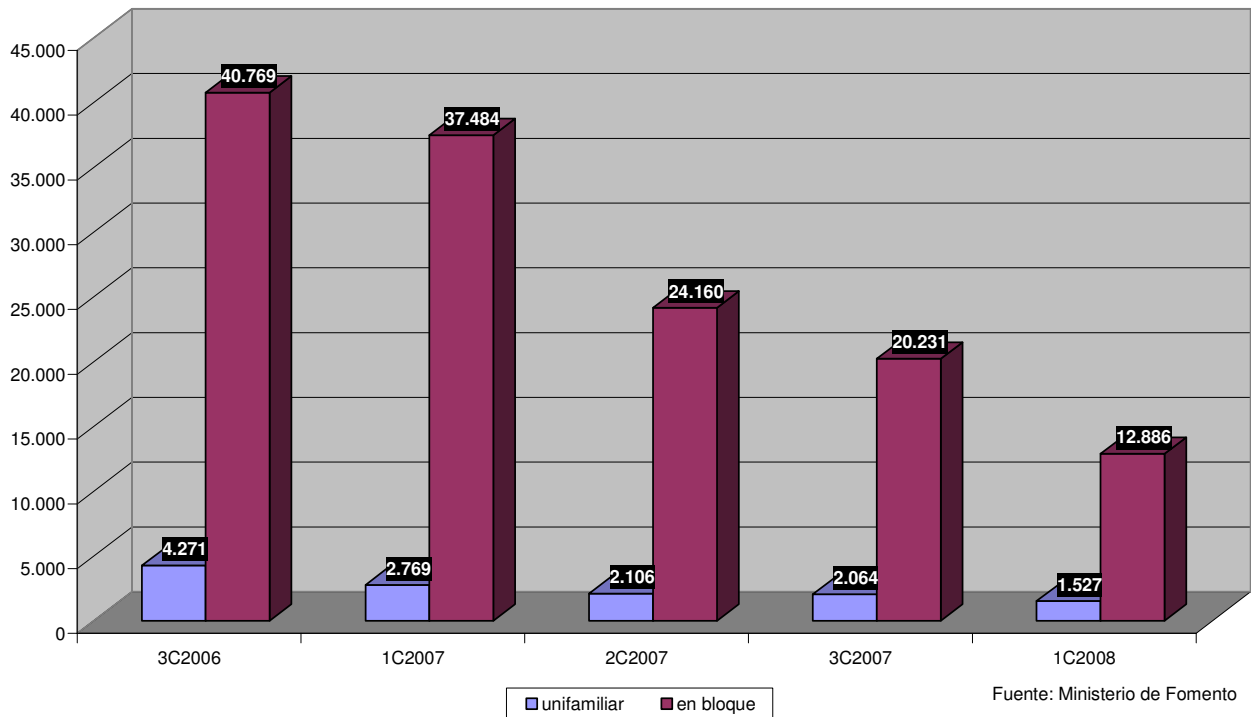
En primer lugar, en este grupo de indicadores sobre el mercado residencial se analizan las variables fundamentales que afectan a la oferta del sector residencial (vivienda).

2.1. Visados de dirección de obra nueva (Colegio Arquitectos Técnicos): Inicios de obra.

➤ Evolución cuatrimestral de visados de dirección de obra nuevas en la Comunitat Valenciana.

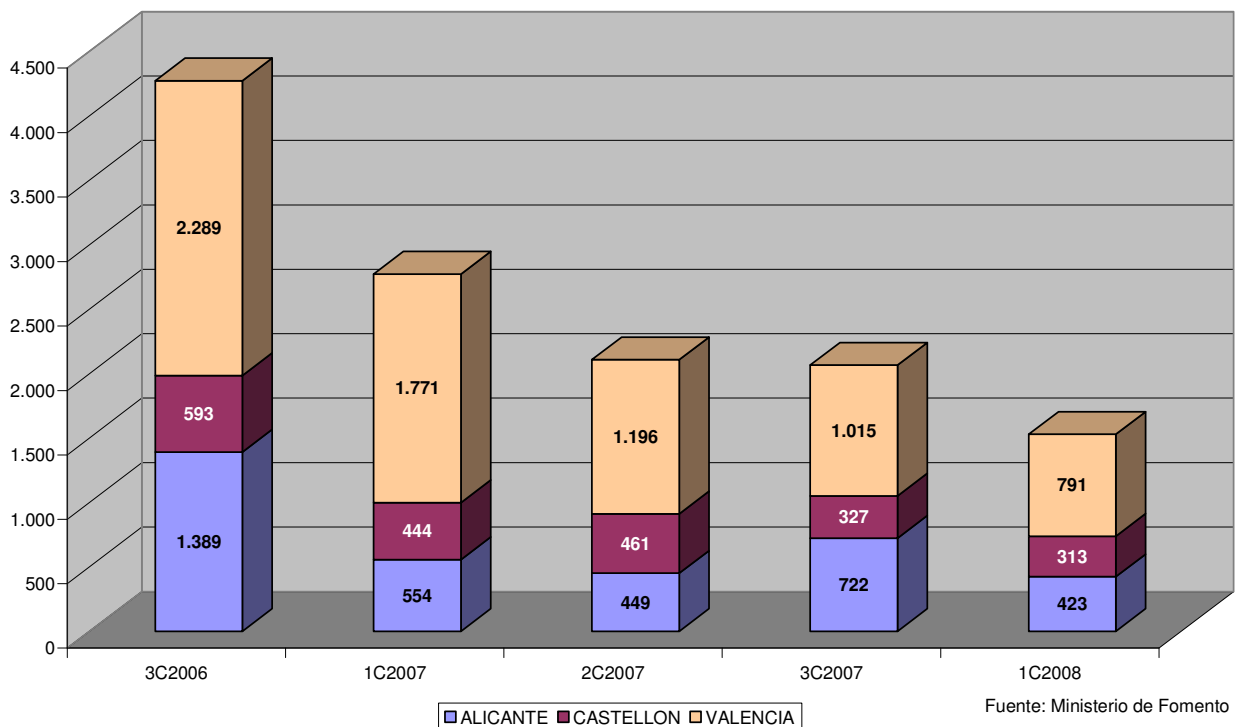
Según el gráfico 0, durante el primer cuatrimestre de 2008, en la Comunitat Valenciana se visaron un total de 14.413 viviendas, de las cuáles 12.886 son en bloque, y 1.527 unifamiliares. La evolución en los últimos cuatrimestres (desde el tercer cuatrimestre de 2006) ha sido de un descenso paulatino en el número de visados, tanto en vivienda en bloque como en viviendas unifamiliares. Dicho descenso se acusa a partir del segundo cuatrimestre de 2007. Porcentualmente, si se consideran el total de viviendas visadas, en el primer cuatrimestre de 2008 la reducción en el número de visados se situó en el 35,4% con relación al último periodo de 2007, siendo ligeramente más acusado en las viviendas en bloque (36,3%).

Gráfico 0: Vivienda iniciadas según tipología. Comunitat Valenciana.



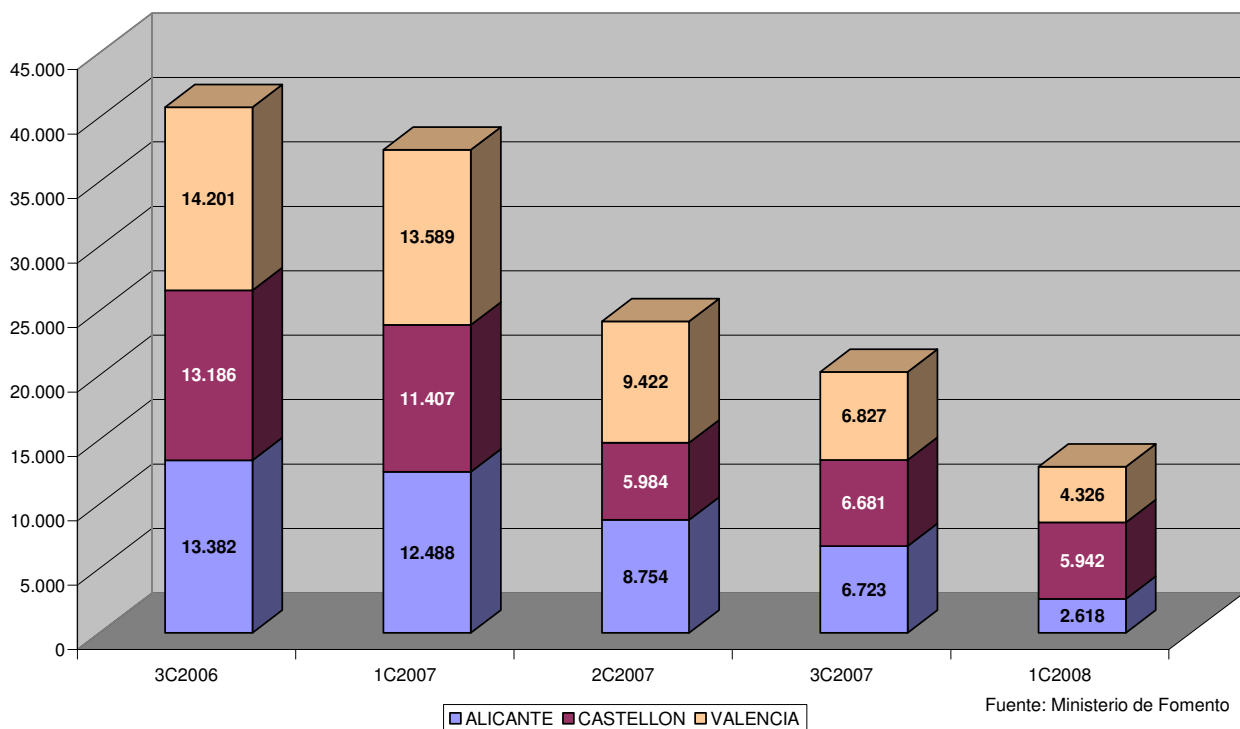
Si se analiza la evolución de las viviendas visadas según la tipología de la vivienda y considerando la desagregación provincial (gráficos 1 y 2) se puede observar que la reducción en el nivel de actividad ha sido generalizada a las tres provincias valencianas, tanto en vivienda unifamiliar como vivienda en bloque.

Gráfico 1: Vivienda iniciadas (unifamiliares). Comunitat Valenciana.



Según el gráfico 1, en el primer cuatrimestre de 2008, de las 1.527 viviendas unifamiliares visadas, el 51,8% se encontraban en la provincia de Valencia, el 27,7% en Alicante, y el 20,5% en Castellón. En términos generales y durante el periodo analizado, la reducción en el volumen de viviendas unifamiliares visadas ha acontecido en las tres provincias valencianas, aunque en Castellón en menor medida, además de ganar peso porcentual con respecto al total de viviendas unifamiliares visadas en la Comunitat Valenciana. Por el contrario la reducción en el número de estas viviendas visadas ha sido mayor tanto en la provincia de Valencia como en Alicante.

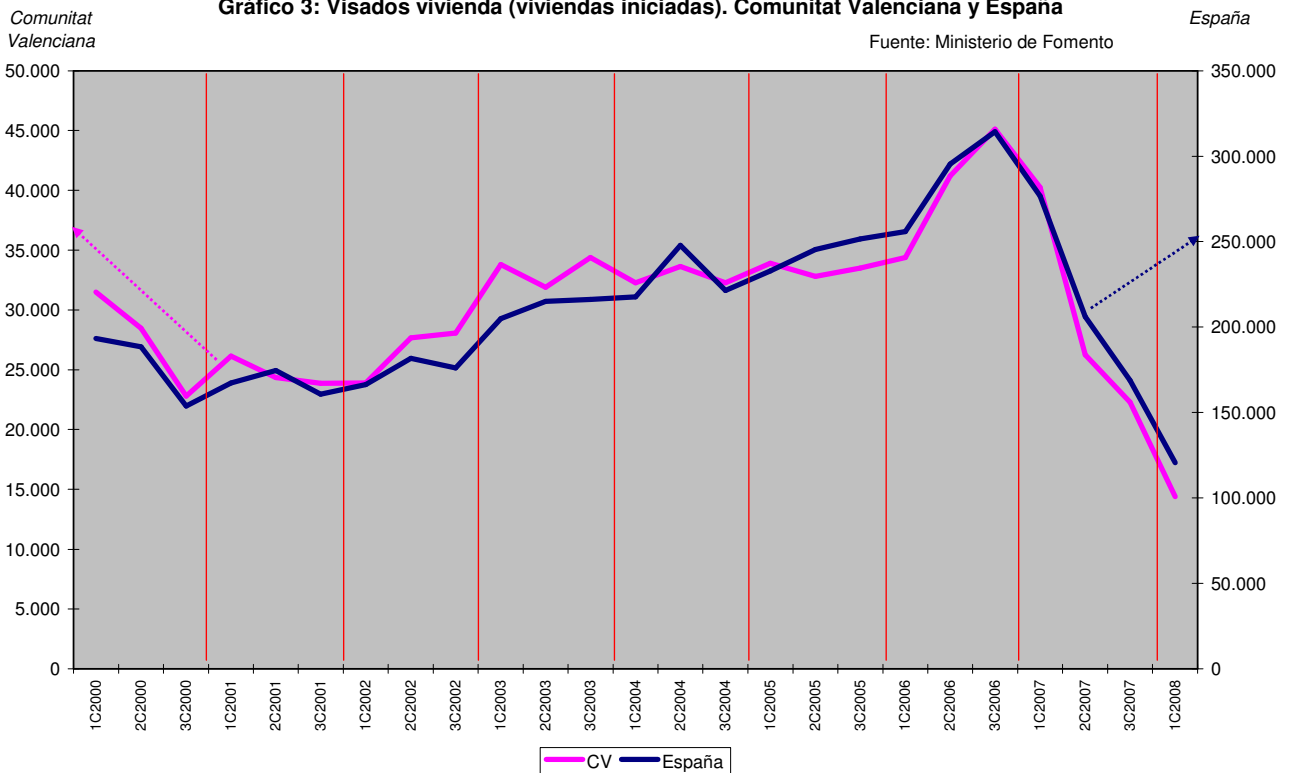
Gráfico 2: Vivienda iniciadas (en bloque). Comunitat Valenciana.



Por último, y con respecto al análisis de la reciente evolución de las viviendas visadas en la Comunitat Valenciana, en el gráfico 2 se observa que también en la vivienda en bloque la reducción en la actividad de visados es un hecho. No obstante es en las provincias de Alicante y Valencia donde la reducción ha sido más acentuada, ya que en los dos primeros cuatrimestres considerados la distribución por provincias era ligeramente similar (con Castellón en menor participación porcentual), pero al final del periodo considerado es esta provincia la que mantiene un nivel de actividad más elevado (el 46% del total de la Comunitat Valenciana). Destaca la fuerte reducción en el nivel de actividad en la provincia de Alicante, que en el último periodo considerado se situó en 2.618 viviendas, un 20% del nivel del primer periodo considerado en este informe (3C2006).

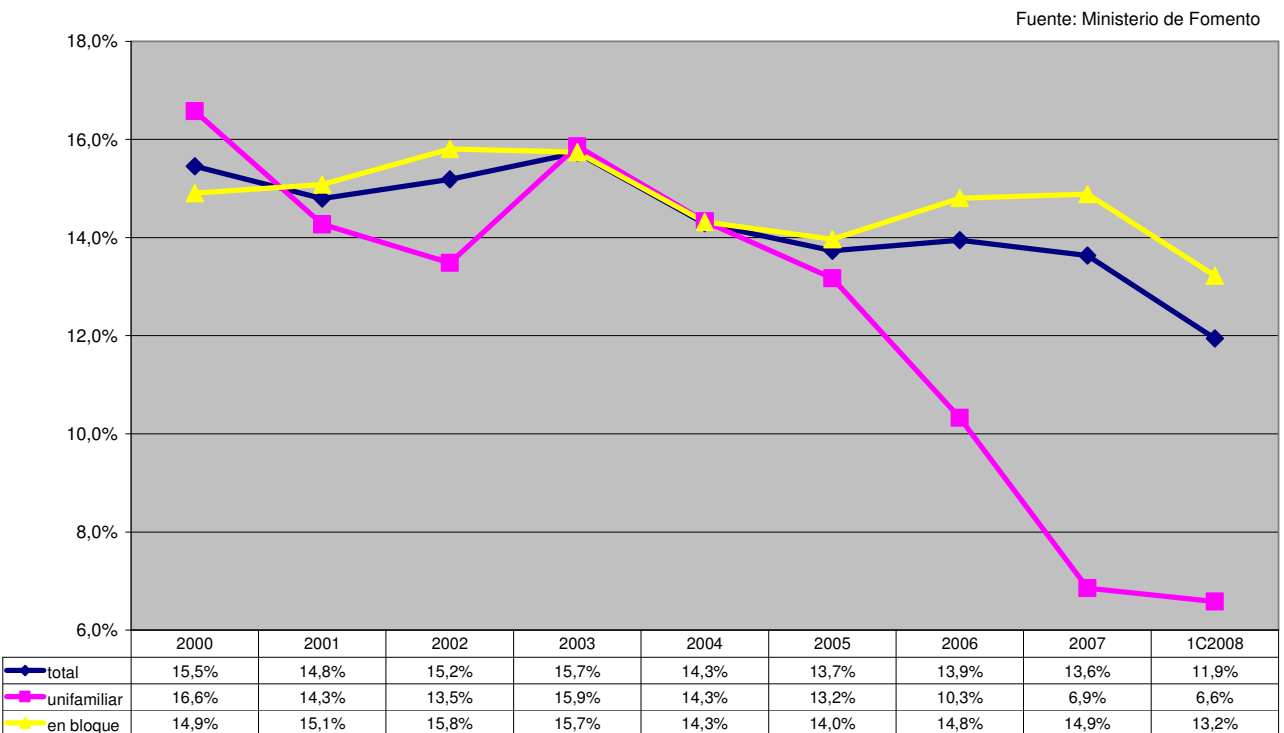
Como se puede observar en el gráfico 3 (eje de la izquierda, datos de la CV; eje de la derecha, datos de España), el número de viviendas visadas (iniciadas) en la Comunitat Valenciana ha experimentado una reducción significativa a partir del primer cuatrimestre de 2007. La evolución experimentada por esta variable es prácticamente idéntica si se observan los datos del conjunto de España. En el primer cuatrimestre de 2008 los visados de vivienda nueva se sitúan en el nivel (tanto en la Comunitat Valenciana como en España) más bajo del periodo 2000-2008.

Gráfico 3: Visados vivienda (viviendas iniciadas). Comunitat Valenciana y España



➤ Evolución de la participación de la Comunitat Valenciana en el total de España.

Gráfico 4: Porcentaje participación de la CV sobre el total de viviendas iniciadas en España



Según el gráfico 4 el porcentaje de participación de la actividad en proyectos de vivienda visada (inicio de las obras) de la Comunitat Valenciana con respecto al total de España, en el primer cuatrimestre de 2008 y considerando el total de viviendas visadas, éste se sitúa en el 11,9%. Si se consideran las viviendas en bloque el porcentaje es del 13,2% y si las viviendas consideradas son unifamiliares el porcentaje desciende hasta el 6,6%.

En el gráfico 4 se ha tomado en cuenta los periodo anuales desde 2000 para poder observar con mayor perspectiva la evolución de esta participación. Hasta el año 2004, el porcentaje de participación se situó entorno al 14-15%, reduciéndose en dos puntos porcentuales hasta el momento actual (11,9%). Las viviendas visadas en bloque han experimentado una evolución similar a la anterior. En cambio, el porcentaje de participación de las viviendas unifamiliares visadas se ha visto reducido en una cuantía considerable. Si hasta el año 2005 este porcentaje se situó en el intervalo del 13-16,6%, tanto en 2007 como en el primer cuatrimestre de 2008 este porcentaje se sitúa entorno al 6,6%. Esto indica que la reducción en la actividad de visados experimentada en el conjunto de España ha sido más intensa en la Comunitat Valenciana con especial incidencia con relación a las viviendas unifamiliares.

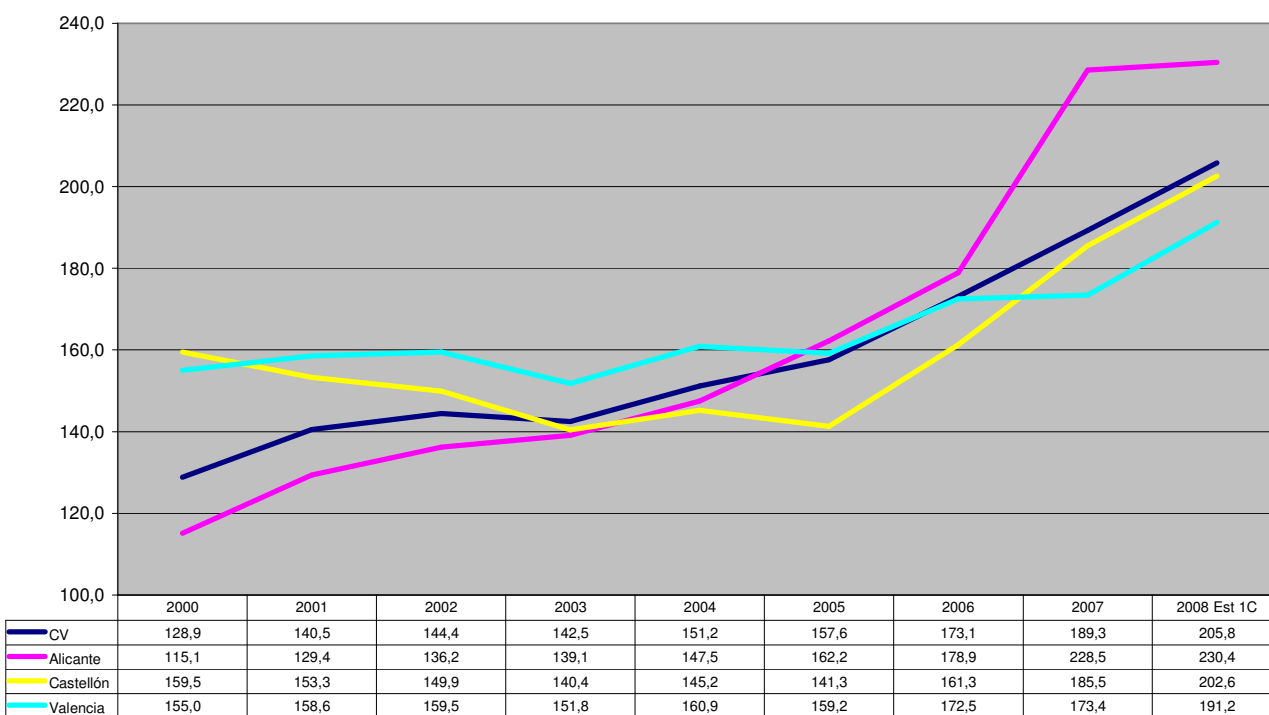
2.2. Superficie media viviendas visadas (Colegio de Arquitectos Técnicos).

➤ Evolución de la superficie media de visados de dirección de obra nuevas en la Comunitat Valenciana, según tipología de la vivienda (unifamiliar, en bloque).

Según el gráfico 5, a lo largo de los últimos años el tamaño medio de las viviendas unifamiliares se ha incrementado en un 47%, ya que en 2000 la superficie media de estas viviendas era de 128,9 m², mientras que en 2007 fue de 189,3m². Los datos de los primeros meses de 2008 parecen indicar que dicha superficie media se incrementará en el cómputo anual.

Gráfico 5: Superficie media de las viviendas unifamiliares visadas.

Fuente: COACV

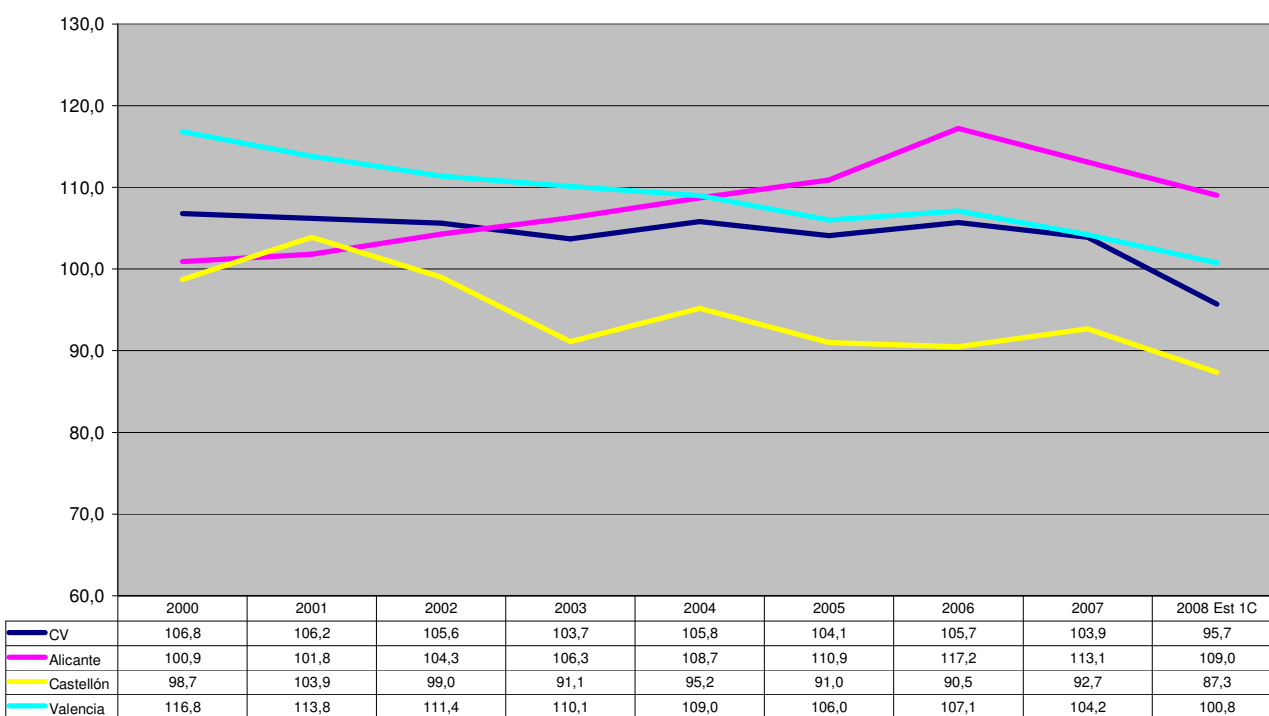


Cabe destacar que si se analizan los datos según provincias, existe cierta diferencia en la superficie media de las viviendas unifamiliares visadas. Es Alicante en 2007 la provincia donde este tipo de viviendas tiene una superficie menor, a pesar que en el principio del periodo analizado partía de los niveles medios más bajos. En resumen, en Alicante la vivienda unifamiliar ha duplicado su tamaño medio, y Valencia y Castellón han experimentado incrementos más moderados (12% y 16% respectivamente).

Según el gráfico 6 la superficie media de las viviendas en bloque visadas en la Comunitat Valenciana se situó en 2007 en 103,9 m², ligeramente inferior al inicio del periodo analizado (2000). Por provincias, en Valencia y Castellón la superficie media en este tipo de viviendas se ha reducido levemente, con el 11% y el 6% respectivamente. En cambio, en Alicante, la tendencia ha sido al contrario, con un incremento del 13% desde 2000. Así, los datos de los primeros meses de 2008 parecen apuntar que la tendencia de reducción del tamaño medio de las viviendas en bloque (a excepción de la provincia de Alicante) se mantendrá a lo largo de 2008.

Gráfico 6: Superficie media de las viviendas en bloque visadas.

Fuente: COACV



2.3. Certificaciones fin de obra. (Colegio de Arquitectos Técnicos).

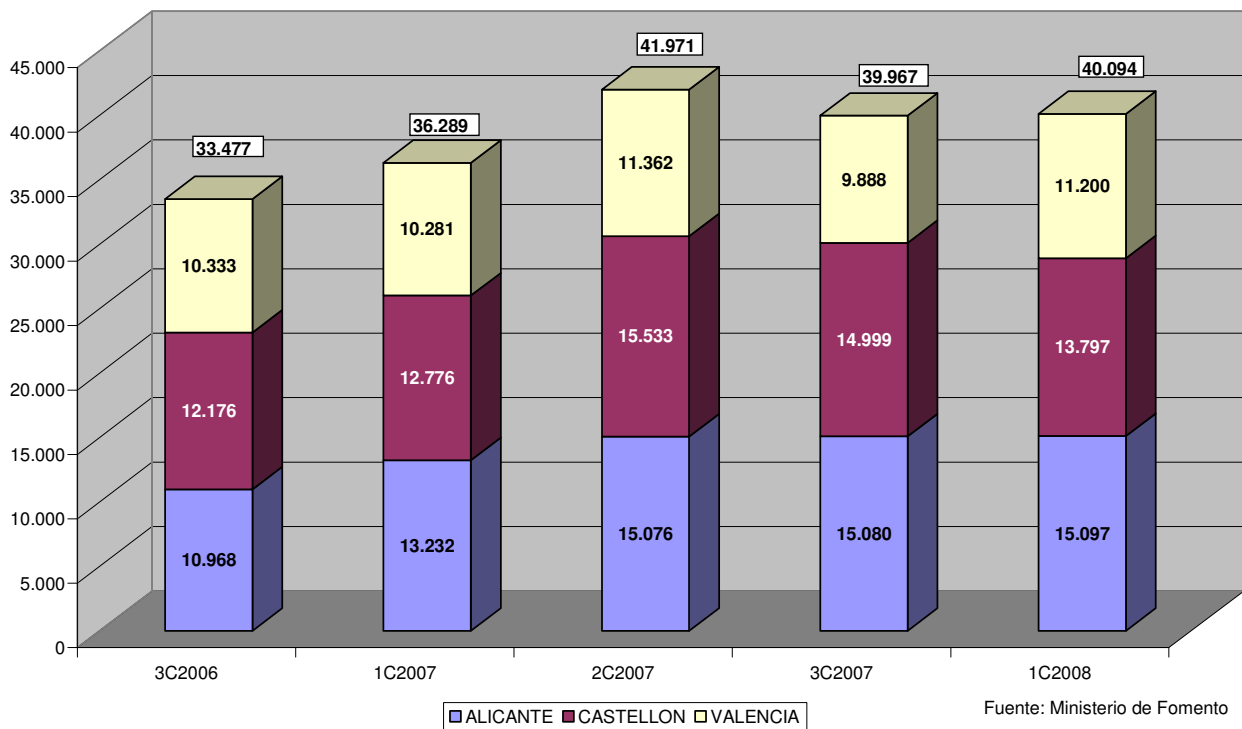
➤ Evolución cuatrimestral de las certificaciones fin de obra en la Comunitat Valenciana.

En este apartado se analizan los datos de las certificaciones de fin de obra, estadística equiparable al número de viviendas terminadas. Como es obvio, el número de viviendas terminadas refleja el plazo de ejecución aproximado de 18-24 meses del inicio de las obras de vivienda nueva.

Según el gráfico 7, el número de viviendas terminadas en el primer cuatrimestre de 2008 es de 40.094. Por provincias, es la Alicante donde mayor número de viviendas se han terminado en el último cuatrimestre considerado (15.097), seguida por Castellón (13.757) y Valencia (11.200). En el periodo considerado se puede afirmar que el número de viviendas terminadas ha

experimentado un sostenido crecimiento, estabilizándose en los tres últimos cuatrimestres entorno a las 40.000 viviendas. En términos anuales, estos datos equivalen a cifras que en 2006 se situaron en 102.229 viviendas, y en 2007 un total de 118.227, que es la cifra más alta de los últimos siete años. El incremento del número de viviendas terminadas en esta fase del ciclo responde a la lógica propia de la construcción de viviendas, es decir, el tiempo estimado de construcción de una promoción se sitúa en el intervalo de 18-24 meses. Si se retrocede en el tiempo, las viviendas terminadas en la actualidad se iniciaron en la fase alcista del ciclo residencial-inmobiliario (incrementos considerables del precio de la vivienda, bajos tipos de interés, gran liquidez en el mercado financiero, etc.)

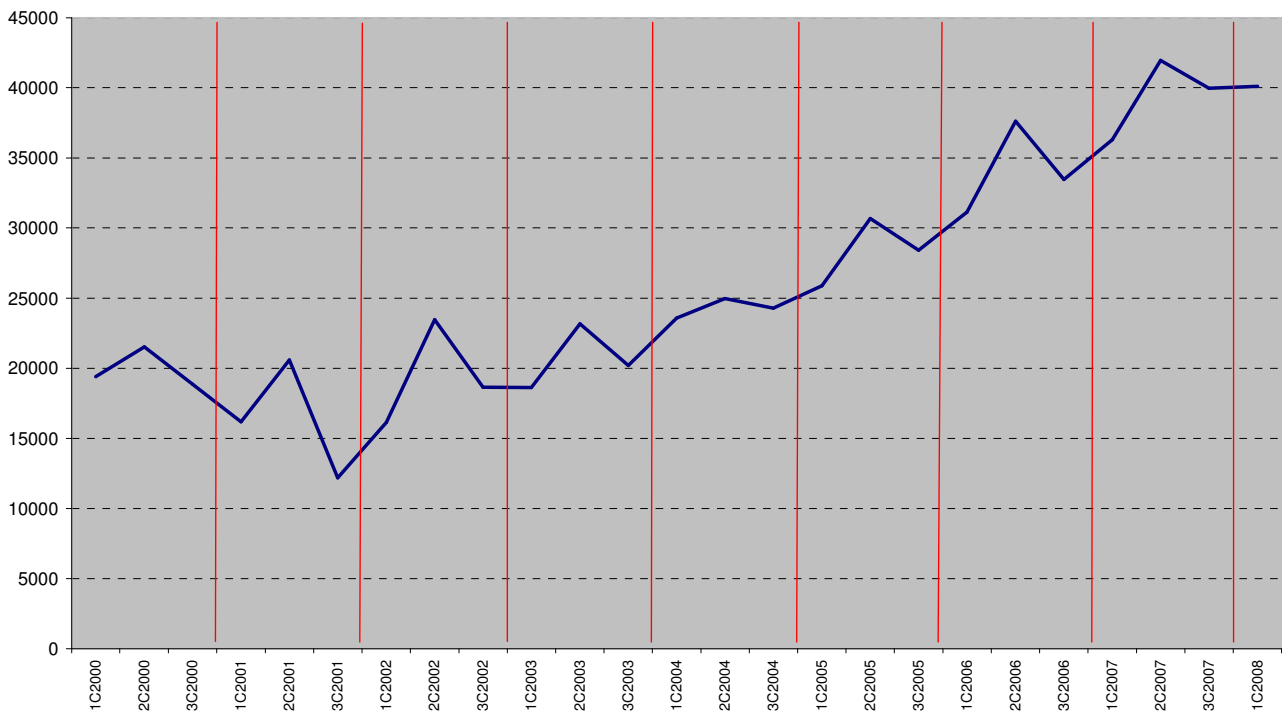
Gráfico 7: Certificación fin de obra (viviendas terminadas). Comunitat Valenciana.



Como se puede observar en el gráfico 8, el número de viviendas terminadas en la Comunitat Valenciana ha experimentado un sostenido crecimiento a lo largo de la presente década, situándose en el intervalo de 50.000-60.000 viviendas terminadas por año en el periodo 2000-2003, experimentando a partir de ese periodo incrementos interanuales de entre el 15% y el 20%, en el periodo 2004-2007.

Gráfico 8: Certificación fin de obra (viviendas terminadas). Comunitat Valenciana.

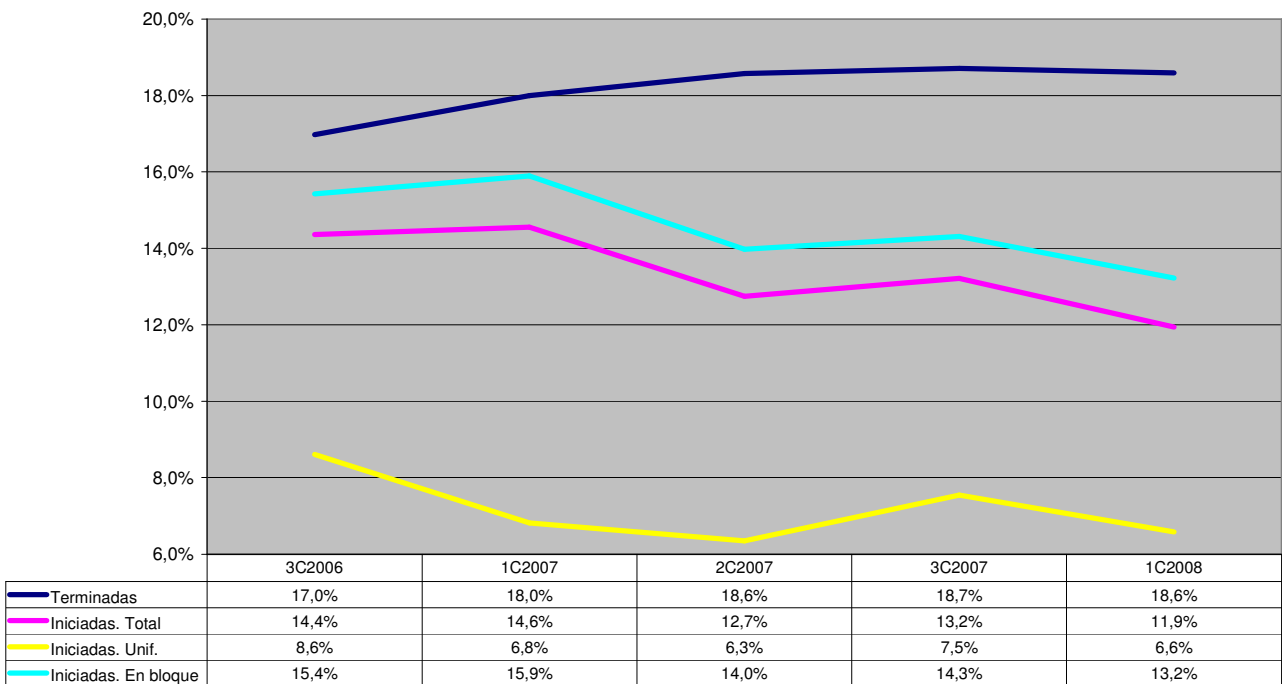
Fuente: Ministerio de Fomento



➤ Evolución de la participación de la Comunitat Valenciana en el total de España.

Gráfico 9: Porcentaje participación de la CV sobre el total en España. Viviendas iniciadas y terminadas.

Fuente: Ministerio de Fomento



Según el gráfico 9, la participación de la Comunitat Valenciana en el total de viviendas terminadas, durante el periodo analizado, se ha incrementado ligeramente, situándose el último dato disponible en el 18,6%. Es importante destacar que si bien la participación de la Comunitat Valenciana en el total de España con respecto a las viviendas iniciadas ha ido decreciendo en los

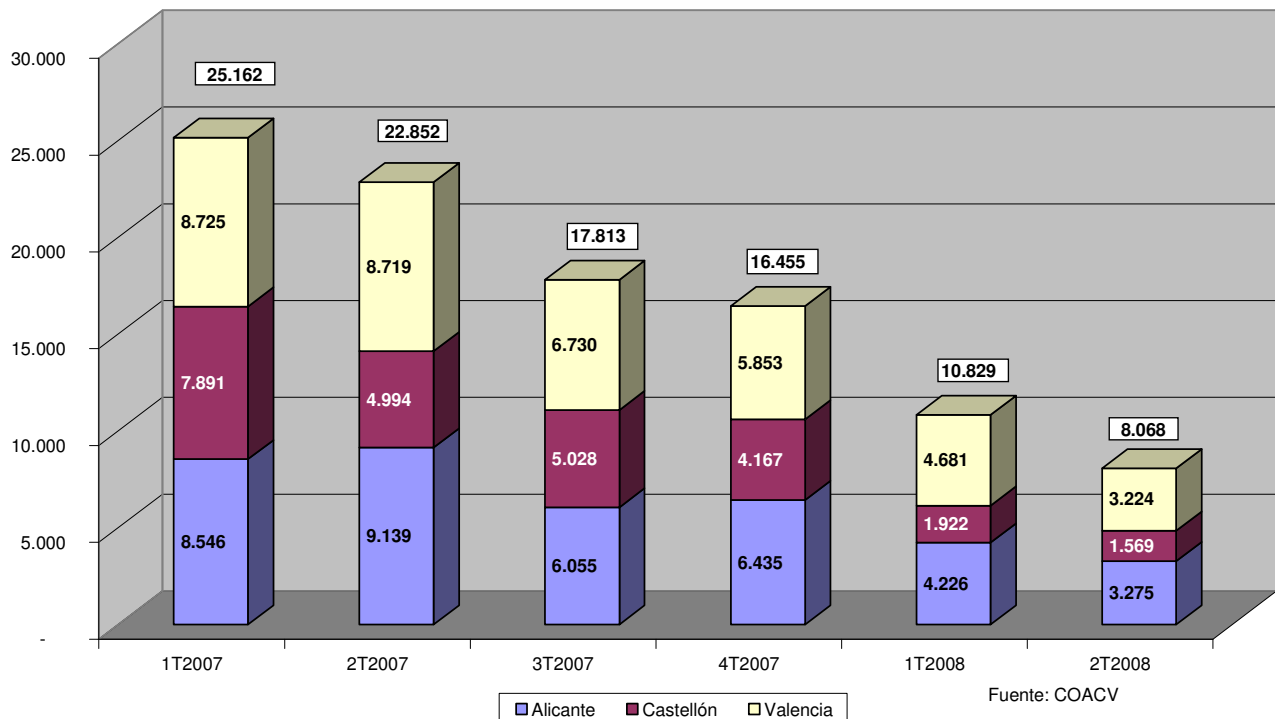
últimos cinco cuatrimestres, esta misma participación pero con relación a las viviendas terminadas todavía mantiene niveles de principio del periodo considerado (3C2006).

2.4. Proyectos visados retirados (Colegio Oficial de Arquitectos de la CV).

- Evolución trimestral de los proyectos visados (nº de viviendas) retirados en la Comunitat Valenciana.

La estadística contenida en este apartado proviene del Colegio de Arquitectos de la Comunitat Valenciana, que ofrece los datos de los proyectos visados retirados al Observatorio Valenciano de Vivienda. Esta estadística es de especial importancia, ya que se acerca con mayor precisión al inicio de una vivienda visada. Los proyectos de vivienda retirados son aquellos que tras ser visados son solicitados por el arquitecto para el inicio inminente de la vivienda.

Gráfico 10: Proyectos visados retirados. Nº de viviendas nuevas. Comunitat Valenciana.



Los datos disponibles por parte del Observatorio Valenciano de Vivienda en esta variable desde el primer trimestre de 2007. Como se aprecia en el gráfico 10, la ralentización en el sector residencial es un hecho. La serie ofrecida indica una senda decreciente en el número de viviendas, que afecta a las tres provincias valencianas. Si se compara el segundo trimestre de 2008 con el inicio de la serie, la reducción en la Comunitat Valenciana es del 68%, más acentuada en la provincia de Castellón (80%), y menos en Valencia y Alicante (63% y 61%, respectivamente).

- Evolución de participación porcentual de la vivienda protegida en el total de proyectos visados retirados en la Comunitat Valenciana.

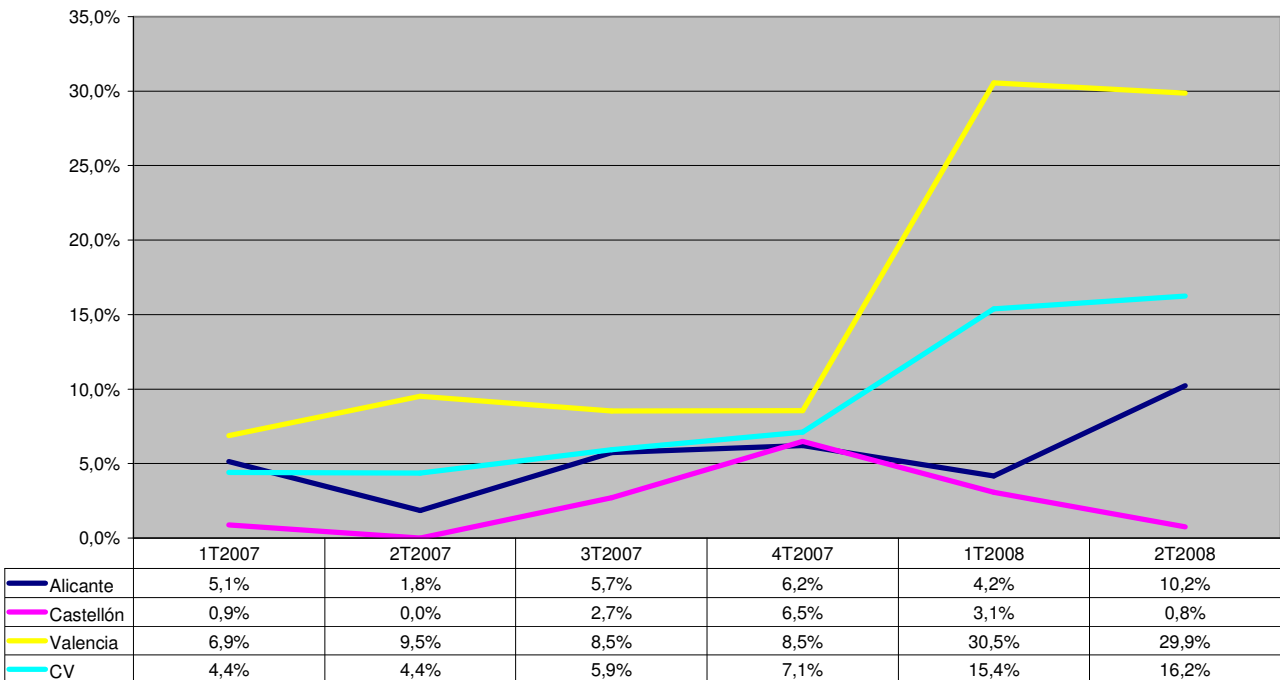
Según el gráfico 11, la participación de los proyectos retirados de vivienda protegida se ha incrementado a lo largo del periodo analizado (1T2007-2T2008). Si en los dos primeros trimestres de 2007 este porcentaje se situó en el 4,4%, en los dos primeros trimestres

de 2008 estos porcentajes prácticamente se han cuadruplicado, llegando al 16,2% (último dato disponible).

Por provincias cabe destacar el dato de la provincia de Valencia, que en 2008 la participación de los proyectos de vivienda protegida retirados alcanza el 30% del total.

Gráfico 11: Porcentaje participación de proyectos sobre vivienda protegida sobre total de proyectos retirados.

Fuente: Ministerio de Fomento



3. ANÁLISIS DATOS. MERCADO RESIDENCIAL. DEMANDA.

En segundo lugar, en este grupo de indicadores sobre el mercado residencial, se analizan las variables fundamentales que afectan a la demanda del sector residencial (precio declarado, número de transacciones, tipología del comprador, etc.).

3.1. Precio m² vivienda. (Ministerio de vivienda)

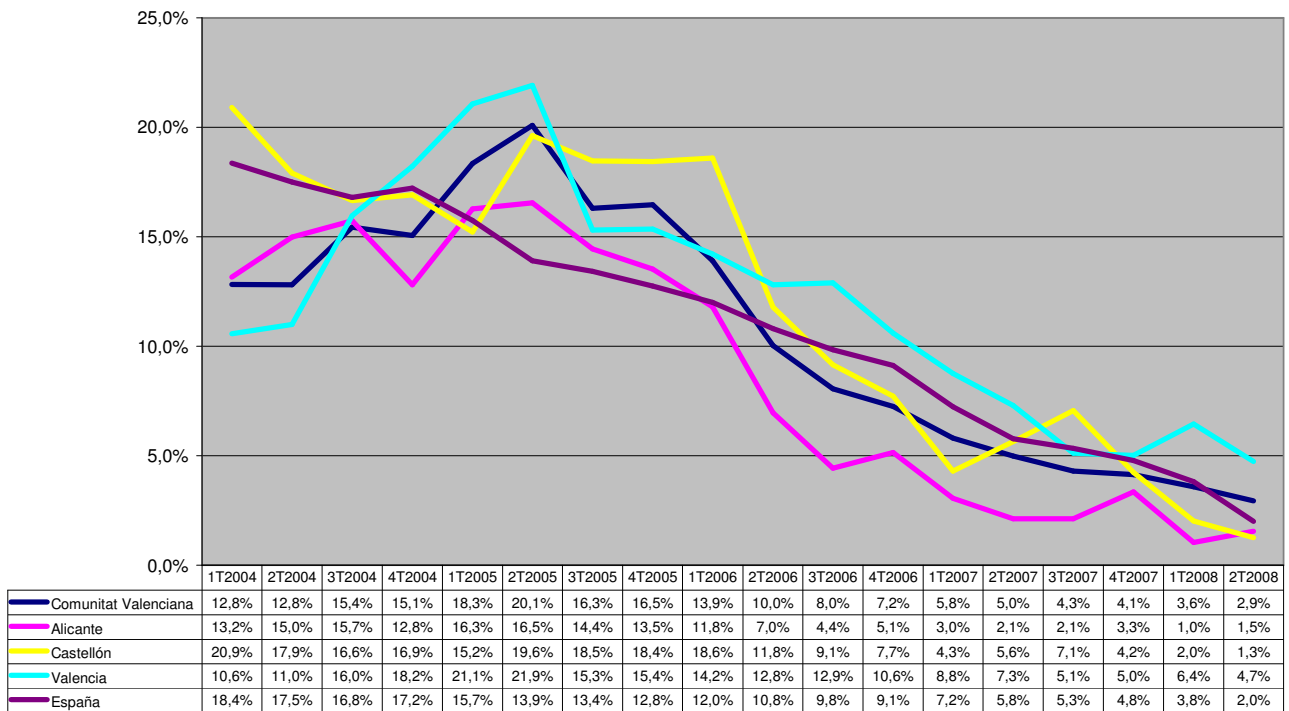
Según los datos del Ministerio de Vivienda, el precio de la vivienda libre en la Comunitat Valenciana el segundo trimestre de 2008 se situó en 1.698 euros /m², apenas un 2,9% más que el segundo trimestre de 2007. La media nacional se situó de nuevo por encima de la media de la Comunitat, donde el precio del metro cuadrado alcanzó los 2.095,7 euros.

Por provincias, el precio más alto por metro cuadrado se registro en Alicante, 1.764,3 euros, seguido de Castellón, 1.761,2 euros y de la provincia de Valencia 1.638,9.

Según se observa en el gráfico 12, se ha producido una profunda desaceleración en la evolución interanual de los precios de vivienda registrándose unas variaciones del 1,5% en la provincia de Alicante con respecto al segundo trimestre de 2007, un 1,3% en la provincia de Castellón y un 4,7 % en la provincia de Valencia.

Gráfico 12: Evolución interanual precio vivienda (general)

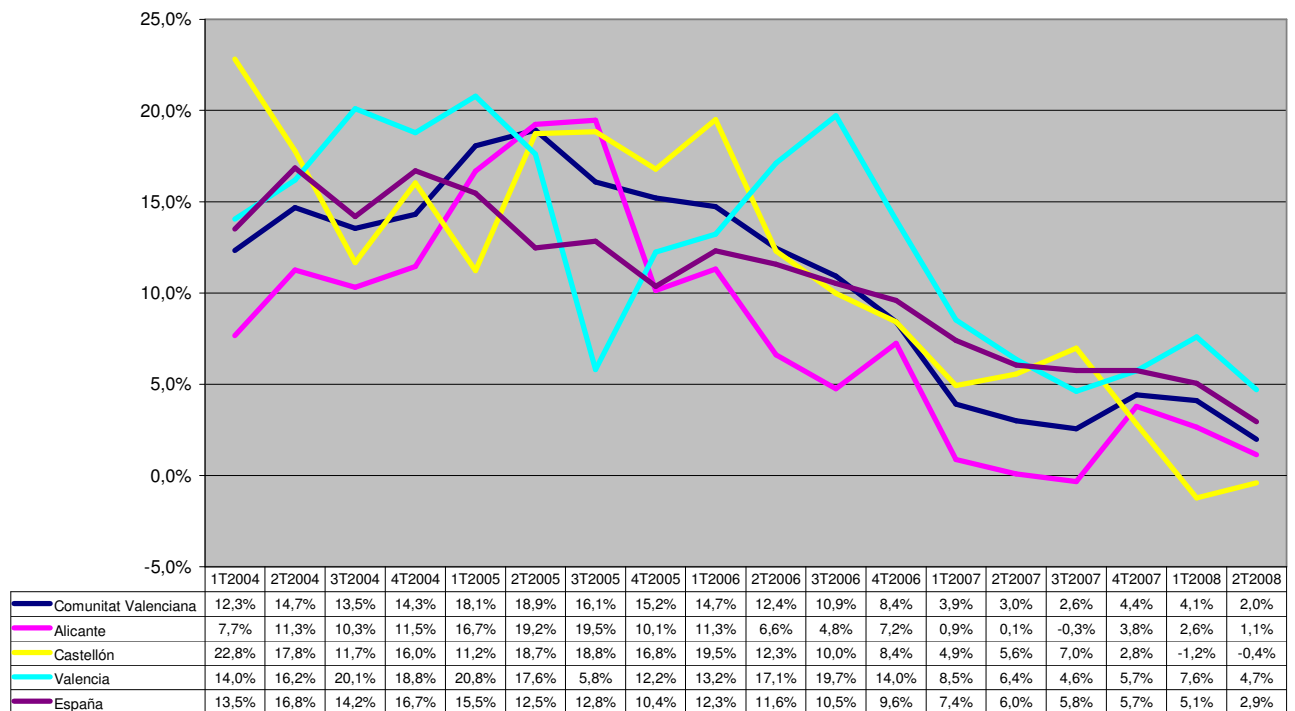
Fuente: Ministerio de Vivienda



El precio del metro cuadrado de vivienda nueva en la Comunitat Valenciana fue de 1.952,3 euros el segundo trimestre de año. Por provincias, sigue la misma estructura que el precio de vivienda general, registrándose el mayor valor en la provincia de Alicante, 2.013,2 euros, seguido de Castellón, 1.987,6 euros y de Valencia 1.875,5 euros.

Gráfico 13: Evolución interanual precio vivienda (nueva)

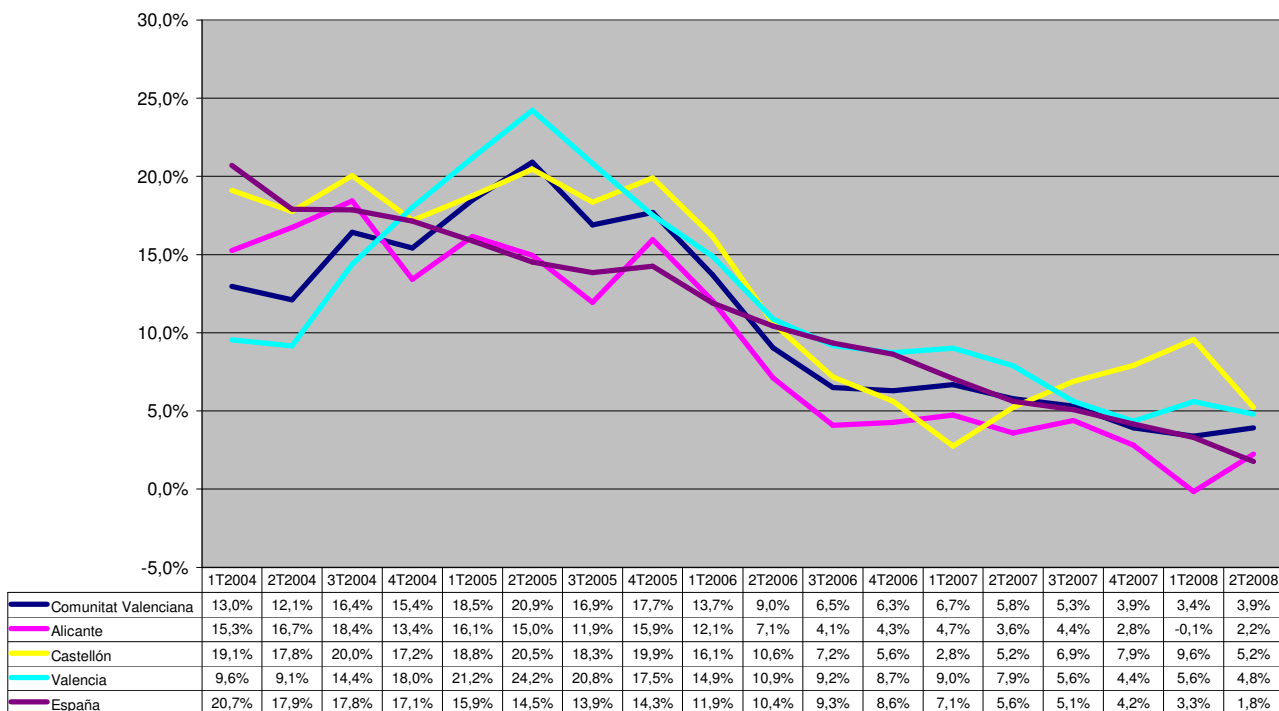
Fuente: Ministerio de Vivienda



De nuevo se observa la desaceleración de los precios en el caso de la vivienda usada, que está siendo más pronunciada a nivel nacional, aunque el precio medio del metro cuadrado de vivienda usada en España sigue estando por encima de la media de la Comunitat Valenciana con 2.088,1 euros frente a 1.952,3 euros.

Gráfico 14: Evolución interanual precio vivienda (usada).

Fuente: Ministerio de Vivienda



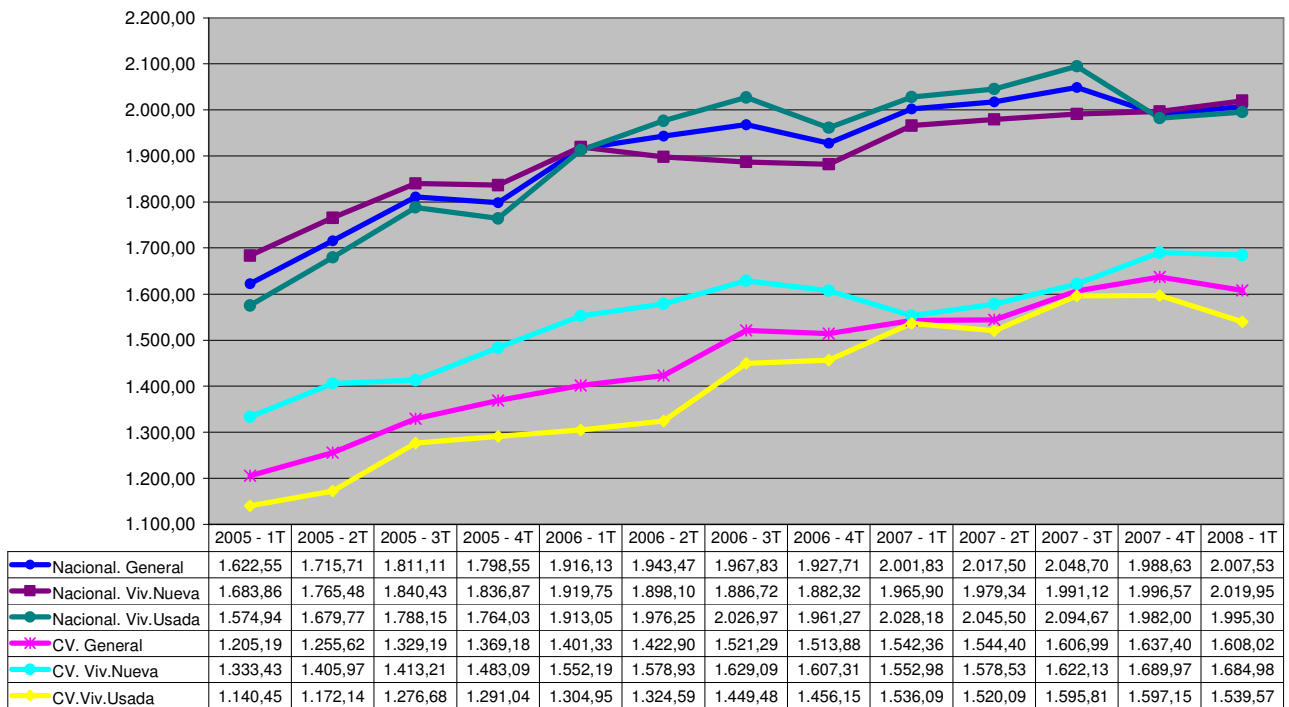
3.2. Precio declarado de vivienda. (Colegio de Registradores)

Según los datos del Colegio de Registradores, el precio declarado del m² de vivienda en la Comunitat Valenciana se situó el primer trimestre de 2008 en 1.608,02 euros, un 4,26% más que el mismo periodo del año anterior.

El precio declarado de la vivienda nueva aumentó una tasa interanual del 8,5%, alcanzando los 1.684,98 euros por m², mientras que la vivienda usada se situó en 1.539,57 euros el m², lo que supone un aumento interanual de apenas el 0,23%. Estos resultados son todos inferiores a los registrados el último trimestre de 2007.

Gráfico 15: Precio medio declarado m².

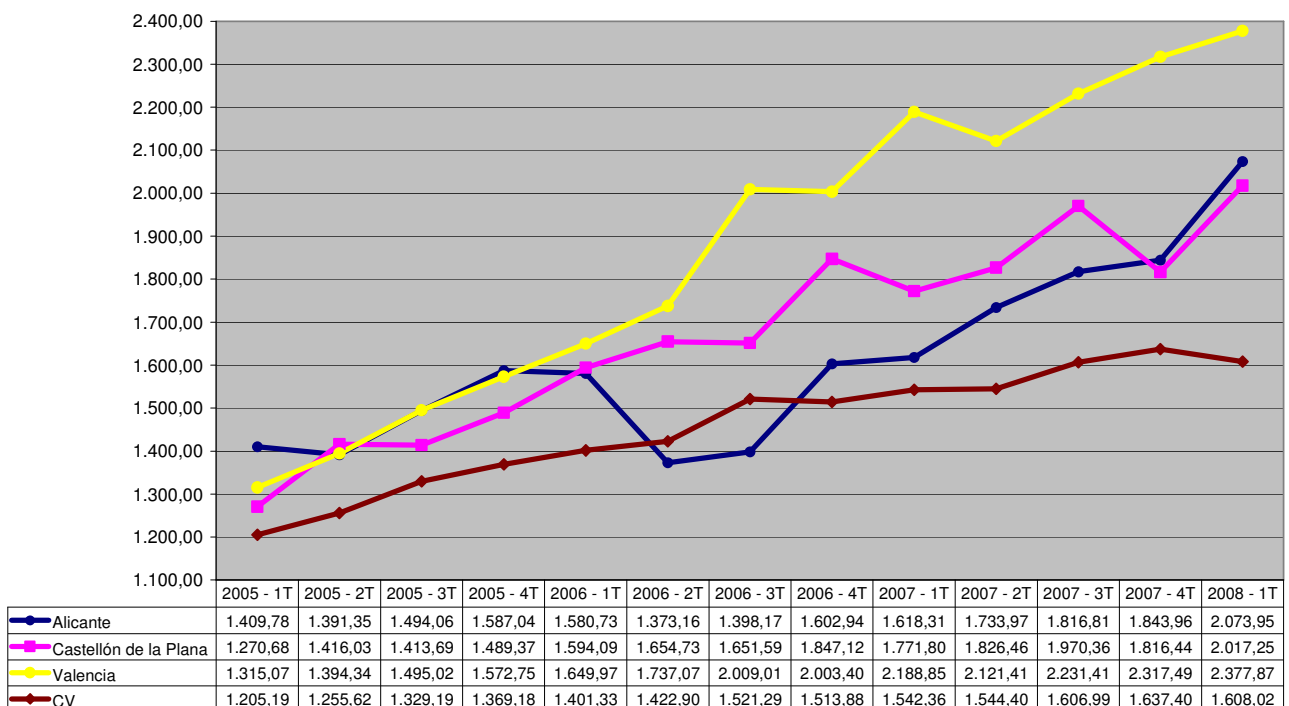
Fuente: Colegio registradores



Si se compara con los datos a nivel nacional, el precio declarado del m² de vivienda nueva se encuentra también por encima del de vivienda usada. Concretamente en la vivienda nueva se produjo un aumento interanual de un escaso 1,56%, situándose en 2.019,95 euros el m². En el caso de la vivienda usada se produjo un descenso del 2,28%, situándose en 1.995,30 euros el m².

Gráfico 16: Precio medio declarado € / m². Capitales de provincia.

Fuente: Colegio registradores

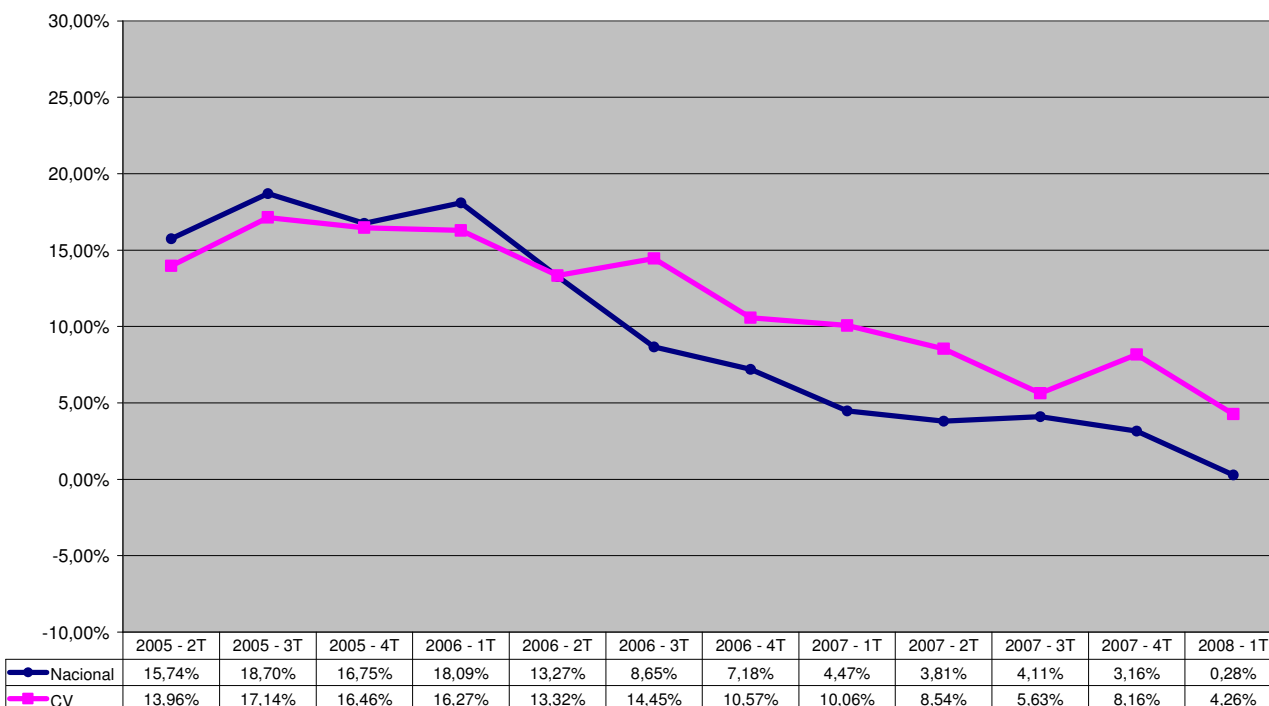


La evolución de esta variable en las capitales de provincia se comporta de manera diferente. Así, en Valencia el precio medio declarado se sitúa en 2.377,87 euros, 2017,25 en Castellón y 2073,95 en Alicante, estos precios son un 54,45%, 19,72% y 28,98% superiores respectivamente, a la media en la Comunitat Valenciana.

En el gráfico 17, se comprueba como se ha ido produciendo desde el año 2006 una desaceleración en el aumento de los precios, tanto a nivel nacional como en la Comunitat Valenciana.

Gráfico 17: Precio medio declarado € / m². Tasa variación interanual.

Fuente: Colegio registradores



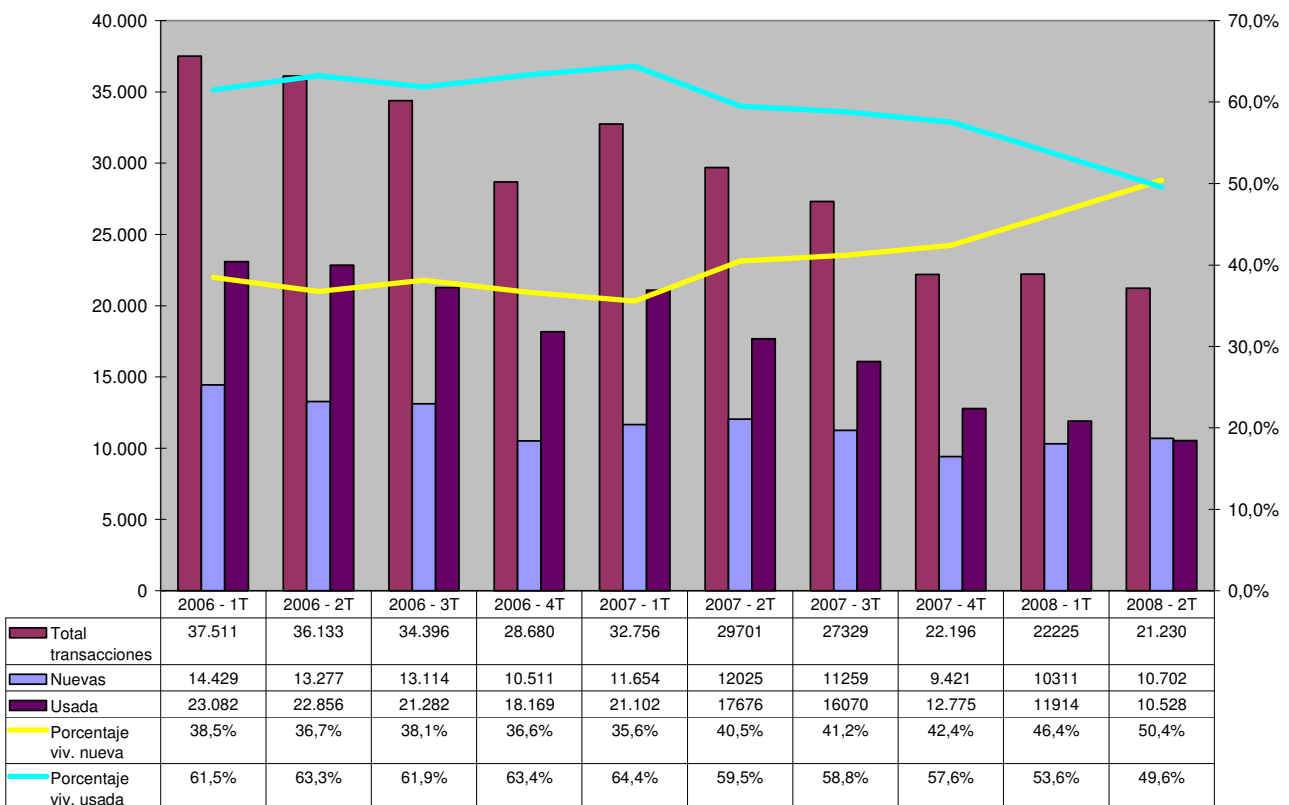
3.3. Transacciones inmobiliarias en nº de viviendas (Colegio de Registradores)

➤ Evolución del número de transacciones de vivienda, según tipología (nueva y usada).

Según el gráfico 18, el número de transacciones de vivienda realizadas en la Comunitat Valenciana en el segundo trimestre de 2008 (último dato disponible) fue de 21.230, de las cuáles el 50,4% fueron viviendas nuevas y el 46,6% fueron viviendas usadas.

Gráfico 18: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación. Comunitat Valenciana.

Fuente: Colegio de Registradores



Observando la tendencia descrita en dicho gráfico, dos son las conclusiones fundamentales que se pueden extraer: la reducción sostenida en el número de transacciones, en especial desde el 3T2007; y la creciente participación porcentual de las viviendas nuevas en el total de transacciones en la Comunitat Valenciana. Es decir, la reducción en el número de transacciones en el periodo considerado ha sido más intensa en el mercado de la vivienda usada que no en el mercado de la vivienda nueva. Por otra parte cabe destacar que la Comunitat Valenciana, y para el periodo considerado representa entre el 13,5% (1T2008) y el 15,5%(2T2006) del total de transacciones de vivienda realizadas en España.

Los gráficos 19, 20 y 21 analizan tanto el número de transacciones como el porcentaje de participación según tipología en las tres provincias valencianas.

Gráfico 19: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación. Alicante.

Fuente: Colegio de Registradores

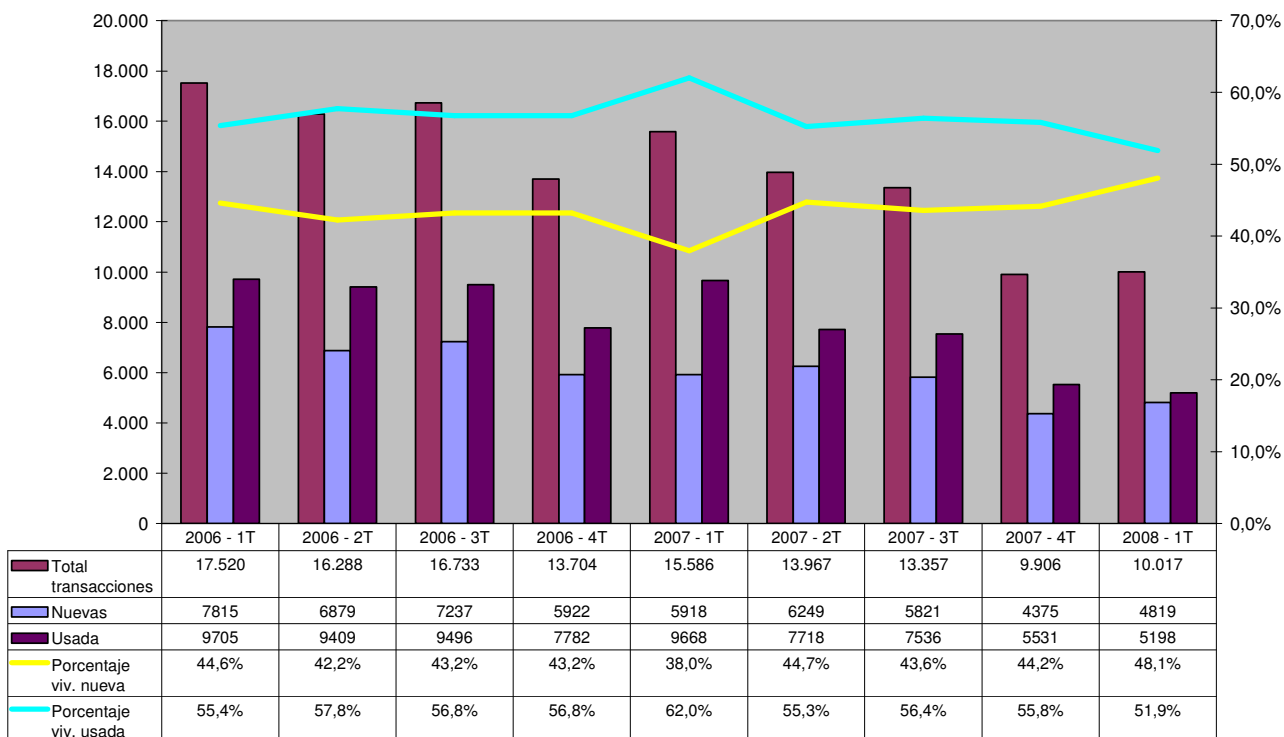
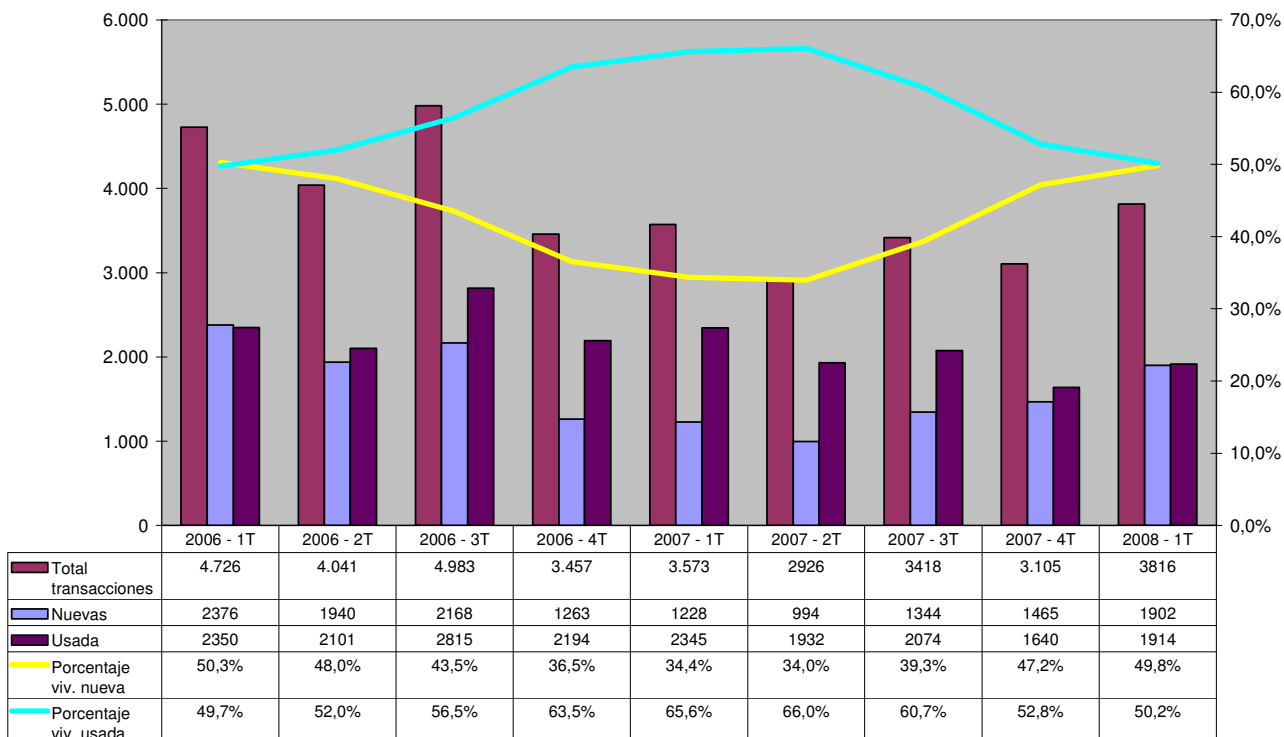


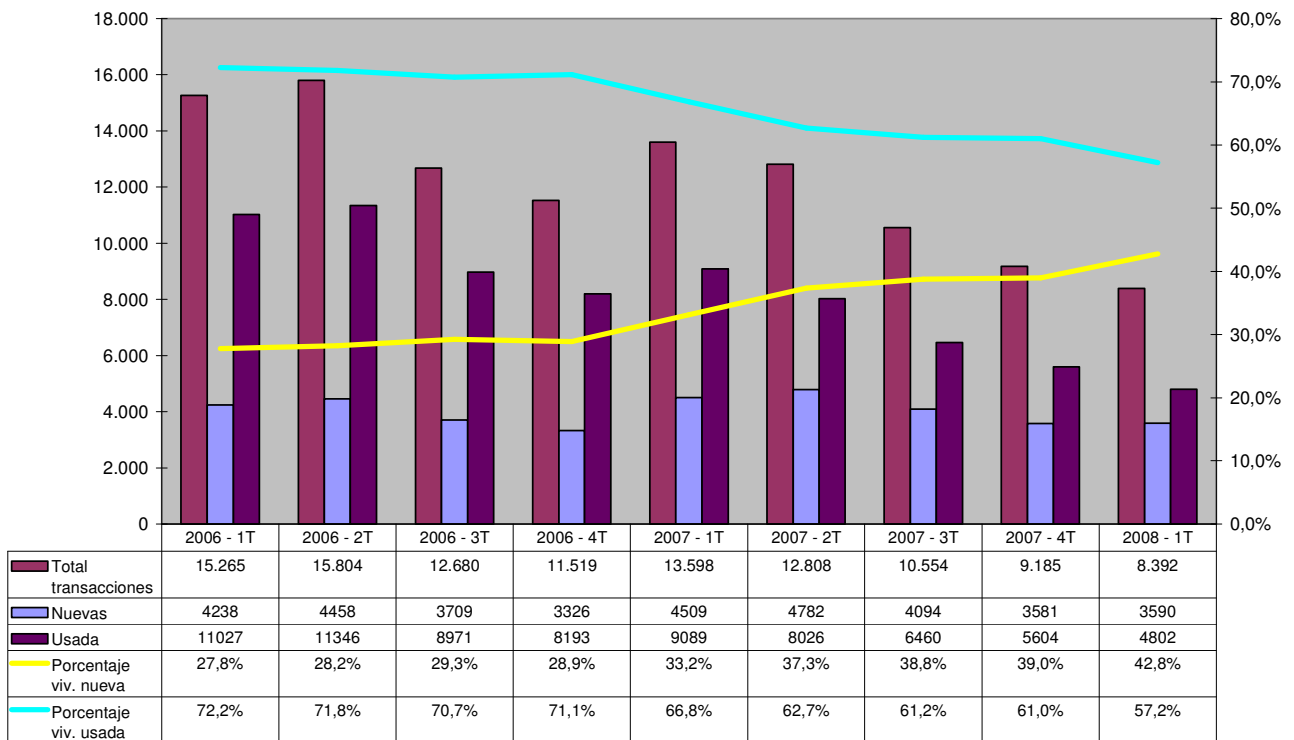
Gráfico 20: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación. Castellón.

Fuente: Colegio de Registradores



**Gráfico 21: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación.
Valencia.**

Fuente: Colegio de Registradores

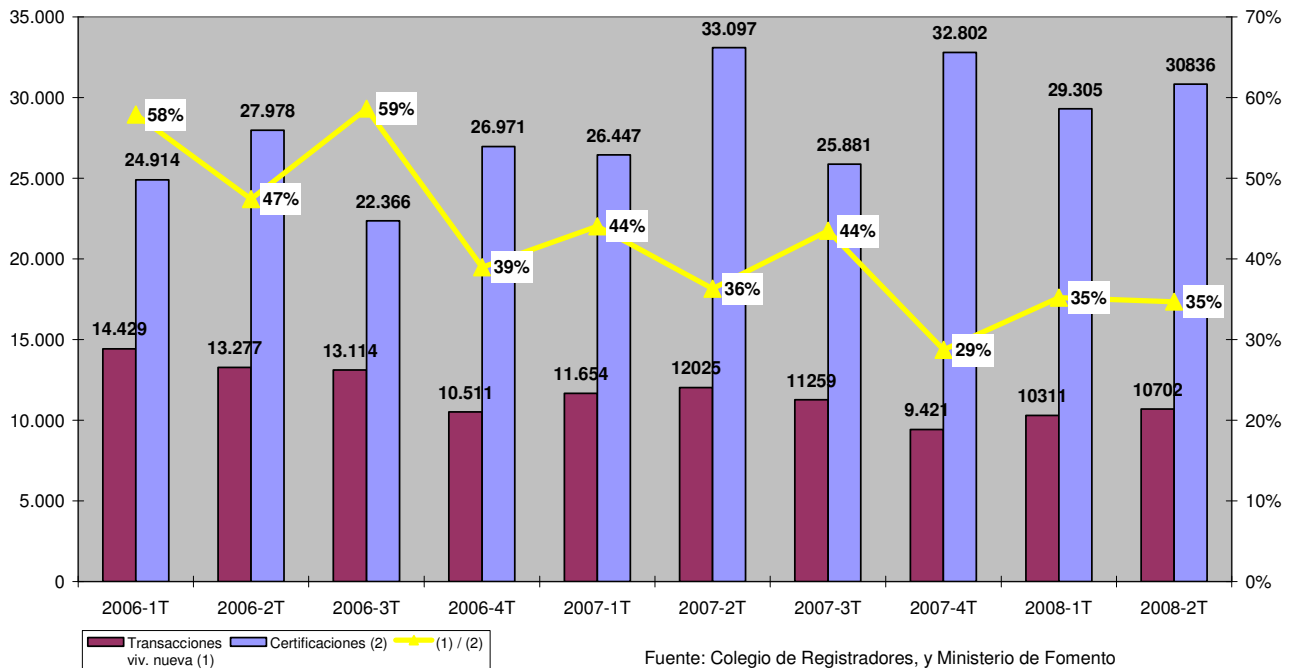


➤ Comparativa entre número de transacciones de vivienda nueva y viviendas terminadas.

En el gráfico 22 se comparan dos estadísticas complementarias para entender el mercado residencial. Por una parte se ofrece la evolución de las viviendas terminadas, por otra la evolución de las viviendas transaccionadas nuevas, y por último se la relación entre la primera y la segunda. En términos generales se comparan dos series estadísticas con evoluciones distintas: las viviendas terminadas tiende a crecer, en términos trimestrales, mientras que las viviendas transaccionadas nuevas mantienen una ligera evolución decreciente.

Con respecto al porcentaje que representan las viviendas transaccionadas nuevas con relación a las viviendas terminadas destaca el hecho que en los últimos tres trimestres éste se sitúa entre el 29% y el 35%, mientras que anteriormente el intervalo fue del 36%-59%.

Gráfico 22: Comparativa del nº transacciones vivienda nueva (1) con relación al nº certificaciones fin de obra (2), y relación (1)/(2). Comunitat Valenciana.



En los gráficos 23, 24 y 25 se ofrecen los mismos datos, pero con la desagregación provincial.

Gráfico 23: Comparativa del nº transacciones vivienda nueva (1) con relación al nº certificaciones fin de obra (2), y relación (1)/(2). Castellón.

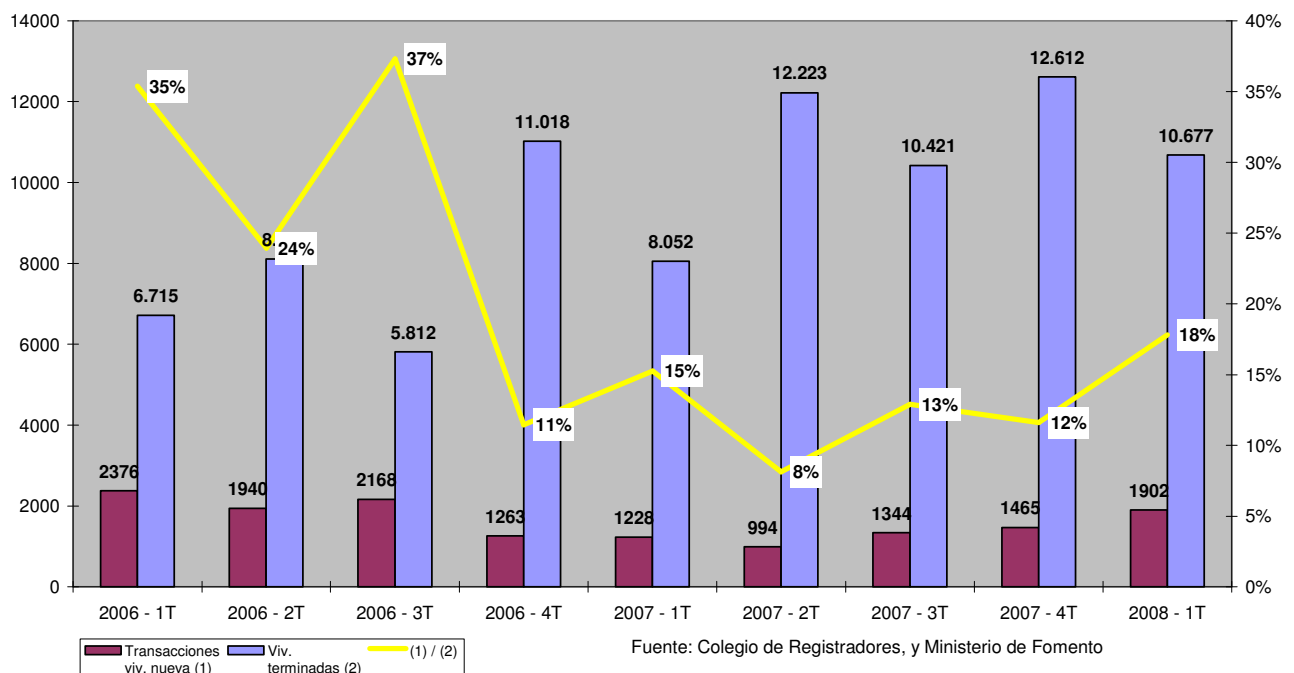


Gráfico 24: Comparativa del nº transacciones vivienda nueva (1) con relación al nº certificaciones fin de obra (2), y relación (1)/(2).Valencia.

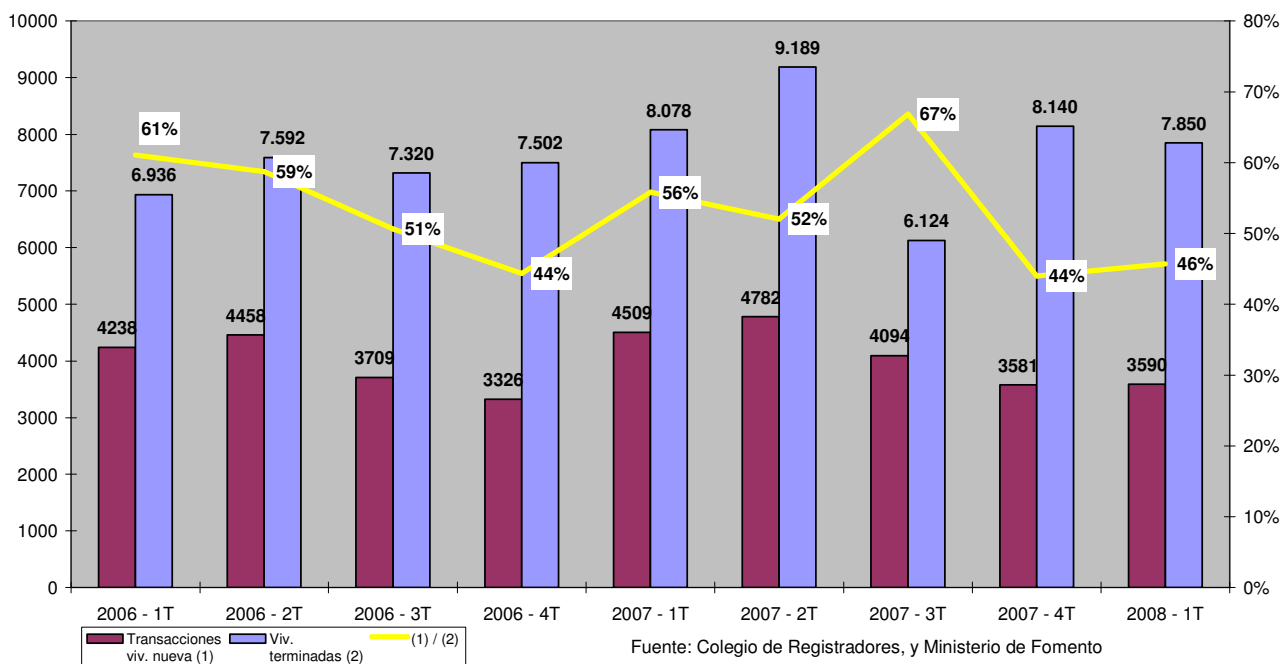
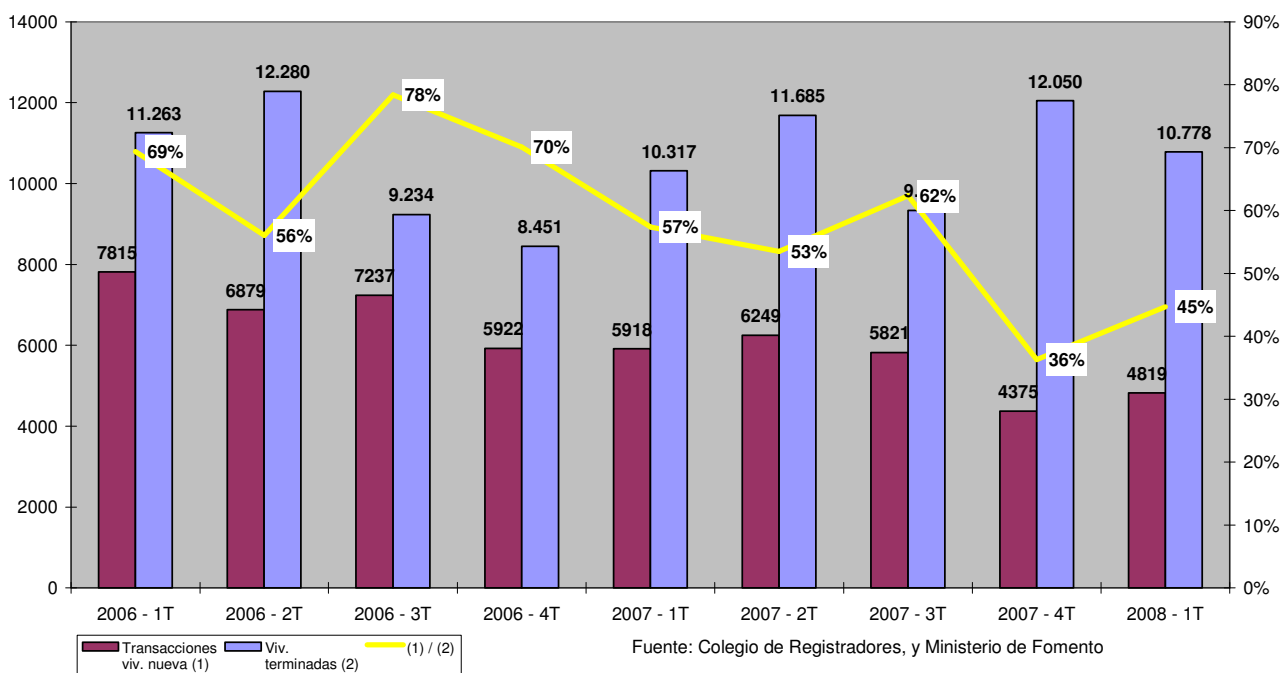


Gráfico 25: Comparativa del nº transacciones vivienda nueva (1) con relación al nº certificaciones fin de obra (2), y relación (1)/(2). Alicante.



- Evolución de la participación del número de transacciones de vivienda en las provincias valencianas con respecto al total de la Comunitat Valenciana, según tipología (nueva y usada).

Si se considera el total del periodo analizado (1T2006-1T2008), del total de transacciones en la Comunitat Valenciana, el 46,9% han tenido lugar en la provincia de Alicante, el 40,5% en Valencia, y el resto (12,6%) en Castellón. Si se atiende al análisis según tipología de la vivienda, en el caso de las viviendas nuevas, Alicante incrementa su posición (51,9%), seguida de Valencia (34,2%) y Castellón (13,8%). En cambio, si la vivienda es usada, la provincia con mayor actividad de compraventas es Valencia (44,6%), y posteriormente se sitúa Alicante (43,7%) y Castellón (11,7%).

Gráfico 26: Porcentaje participación por provincias de transacciones vivienda nueva.

Fuente: Colegio de Registradores

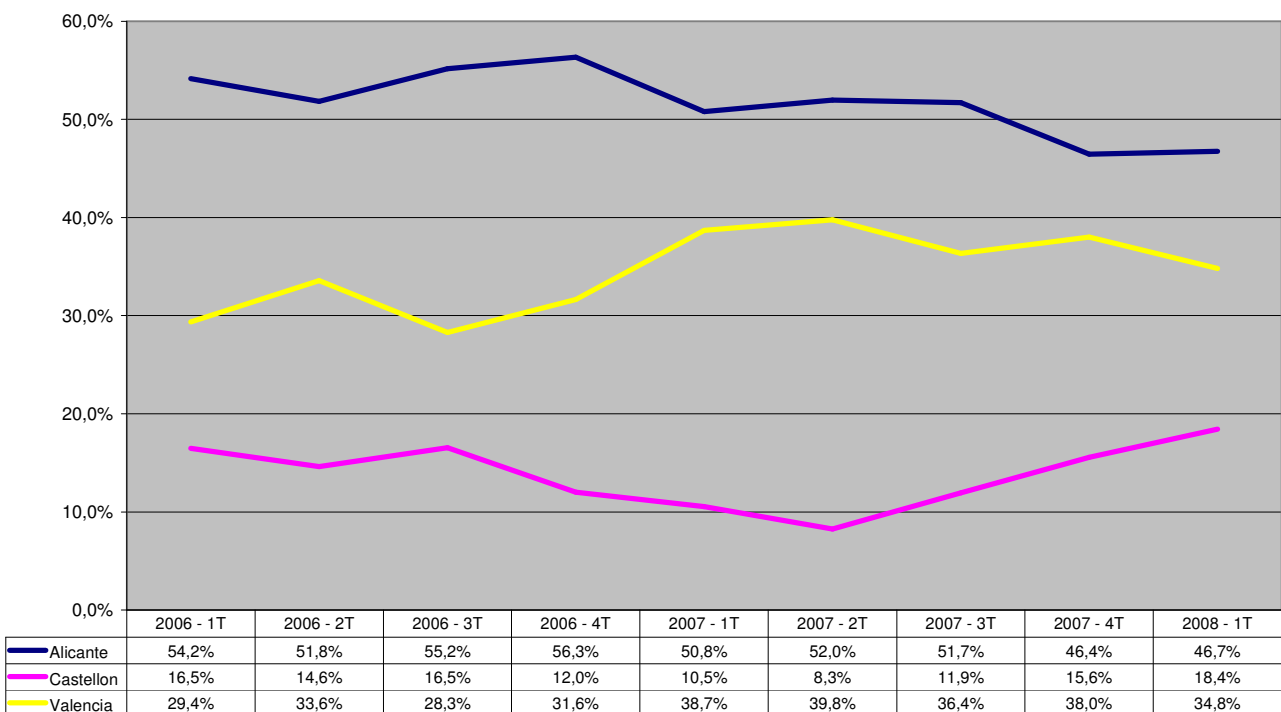
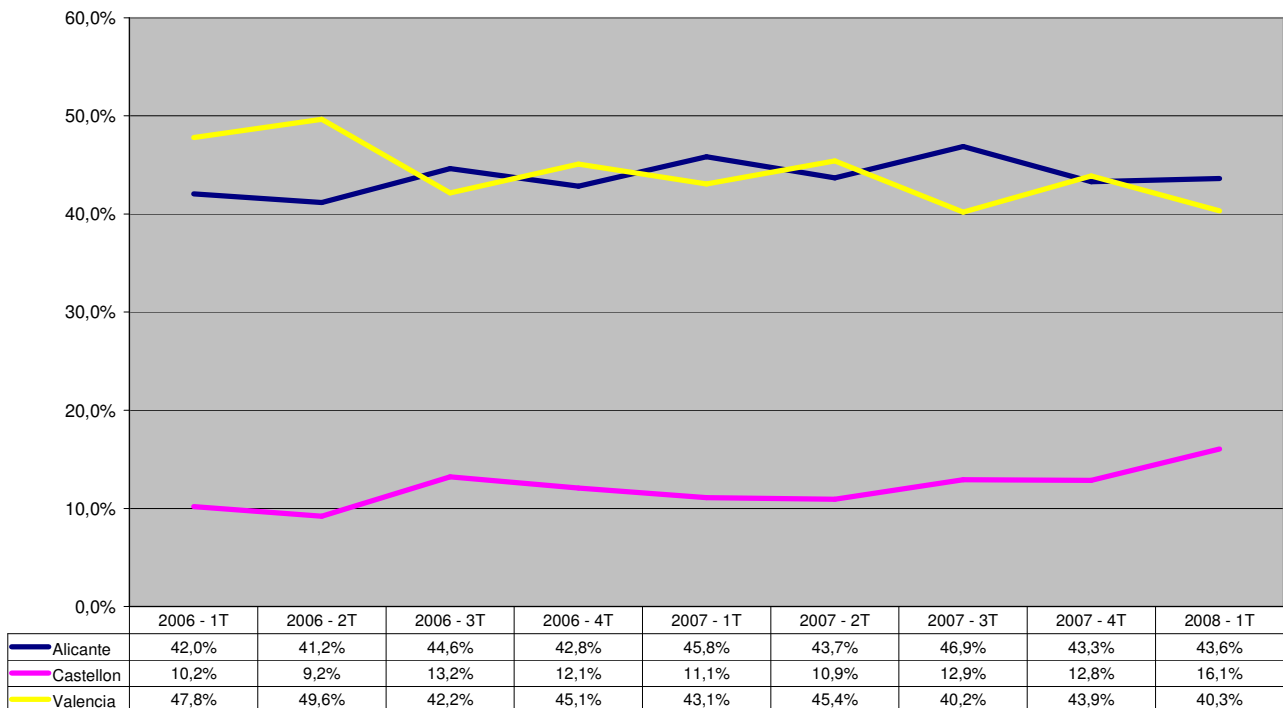


Gráfico 27: Porcentaje participación por provincias de transacciones vivienda usada.

Fuente: Colegio de Registradores



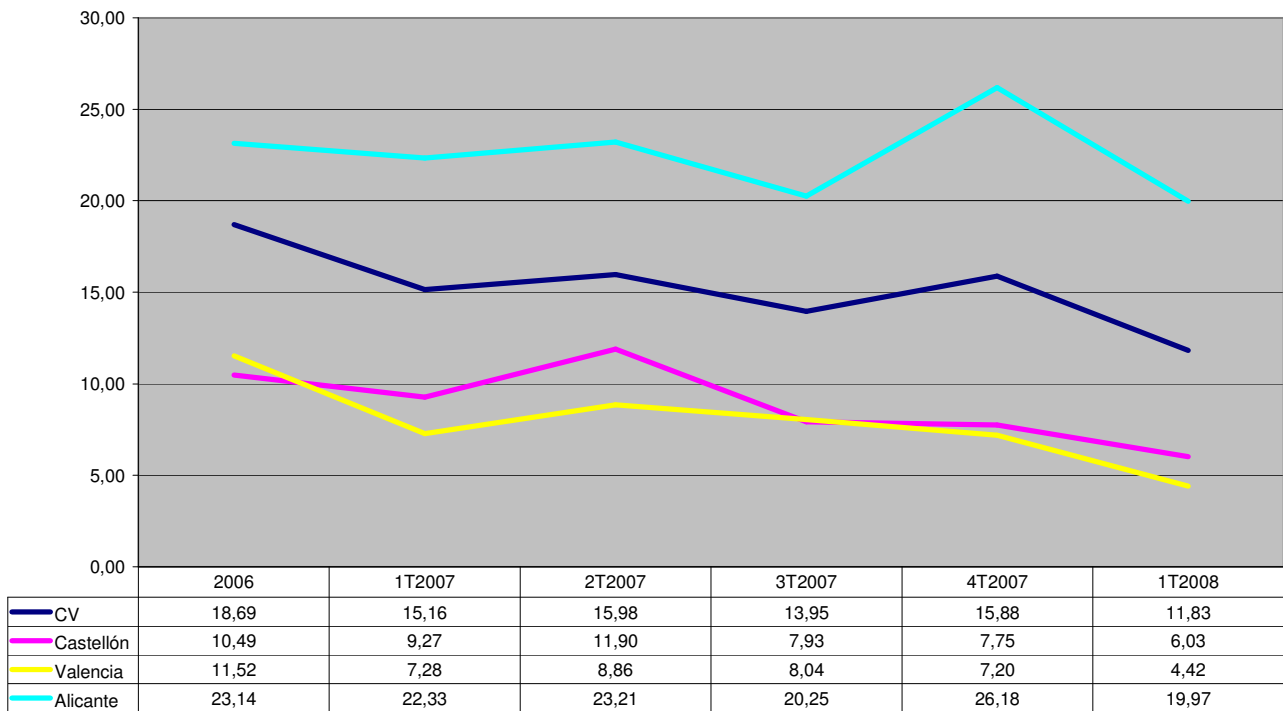
➤ Evolución del número de transacciones de vivienda en la Comunitat Valenciana por parte de la población extranjera.

Para el análisis del mercado residencial, en la Comunitat Valenciana cobra especial importancia la participación de la población extranjera en la evolución del número de compraventas. La Comunitat Valenciana está relacionada con esta población por dos causas fundamentales: La inmigración, en términos generales y a modo de síntesis, con destino la Comunitat Valenciana (y España) tiene dos motivos básicos, por motivos de turismo residencial; y por motivos laborales y socioeconómicos. Con ello, el análisis específico del comportamiento de la población extranjera en el mercado residencial en la Comunitat Valenciana debe atender a la posible mayor sensibilidad de estas motivaciones que en otros ámbitos territoriales.

En el gráfico 28 se puede observar la participación de la población extranjera sobre el total de transacciones en la Comunitat Valenciana desde 2006. El último dato disponible (1T2008) eleva este porcentaje al 11,83%, que representan entre 3 y 7 puntos porcentuales menos que en anteriores periodos. Por provincias, destaca este porcentaje en la provincia de Alicante, donde coinciden los dos motivos fundamentales de participación de extranjeros en las transacciones de vivienda. Por el contrario, en Valencia tan sólo el 4,42% de las transacciones fueron realizadas (adquiriente) por población extranjera. En esta provincia es donde la reducción del porcentaje de participación descrito es mayor, tanto si se compara el último dato con el 2006 como con el 2007.

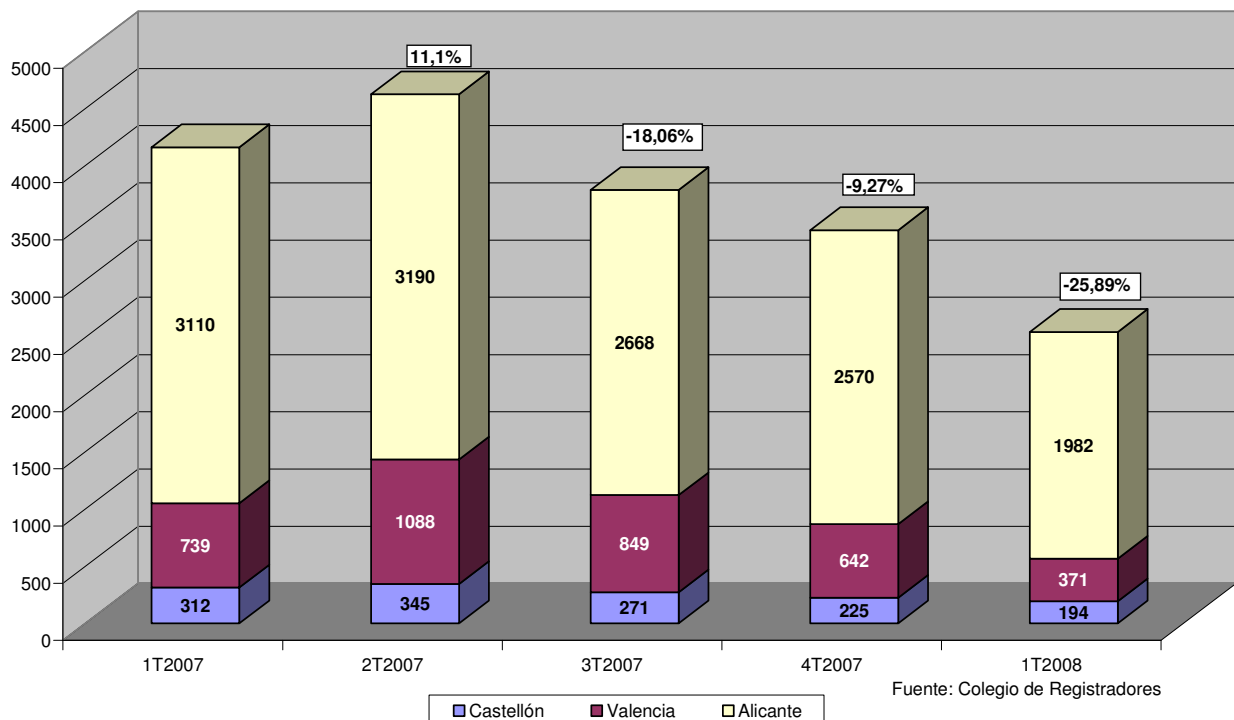
Gráfico 28: Porcentaje de participación de adquirentes extranjeros en el total de transacciones. CV.

Fuente: Colegio de Registradores



En el gráfico 29 se ofrecen los datos tanto del número como la evolución intertrimestral de las transacciones de vivienda realizadas por población extranjera. La tendencia general de reducción en el número de transacciones en la Comunitat Valenciana desde 2007 también coincide si se considera el comportamiento específico de la población extranjera. Por provincias, en el último dato indica que del total de transacciones realizadas por extranjeros, 1.982 tuvieron lugar en Alicante, 371 en Valencia y 194 en Castellón.

Gráfico 29: N° (por provincias) y evolución porcentual intertrimestral de las transacciones de adquirentes extranjeros.



Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 1: Nº y porcentaje sobre nº total transacciones extranjeros por nacionalidad del adquirente

	1T2007		2T2007		3T2007		4T2007		1T2008	
	Nº transacc.	% sobre total extranjeros	Nº transacc.	% sobre total extranjeros	Nº transacc.	% sobre total extranjeros	Nº transacc.	% sobre total extranjeros	Nº transacc.	% sobre total extranjeros
Reino Unido	1345	32,3%	1583	34,2%	1303	34,4%	1409	41,0%	1034	40,6%
Ecuador	458	11,0%	422	9,1%	289	7,6%	194	5,6%	103	4,0%
Rumania	303	7,3%	284	6,1%	257	6,8%	169	4,9%	116	4,6%
Marruecos	264	6,3%	279	6,0%	193	5,1%	123	3,6%	59	2,3%
Colombia	187	4,5%	202	4,4%	158	4,2%	96	2,8%	60	2,4%
Irlanda	128	3,1%	151	3,3%	117	3,1%	118	3,4%	91	3,6%
Rusia	103	2,5%	93	2,0%	116	3,1%	140	4,1%	133	5,2%
Holanda	90	2,2%	126	2,7%	121	3,2%	96	2,8%	116	4,6%
Alemania	85	2,0%	87	1,9%	83	2,2%	81	2,4%	72	2,8%
Noruega	78	1,9%	80	1,7%	81	2,1%	109	3,2%	92	3,6%
Otros	1120	26,9%	1316	28,5%	1070	28,2%	902	26,2%	671	26,3%
Total	4161	100,0%	4623	100,0%	3788	100,0%	3437	100,0%	2547	100,0%

Fuente: Colegio de Registradores

En la tabla 1 se ofrecen los datos tanto del número de transacciones realizadas por extranjeros así como el porcentaje que representa cada nacionalidad con respecto al total. La tabla ofrece los datos desagregados de las 10 nacionalidades más representativas en el periodo 1T2007-1T2008. En términos generales se puede afirmar que son las nacionalidades cuya causa migratoria está asociada con motivos laborales y socioeconómicos las que reducen tanto el número como el porcentaje de participación sobre el total en mayor cuantía que aquella vinculada al turismo residencial.

En los gráficos 30 y 31 se ha realizado un ejercicio de agrupación de las 10 nacionalidades de los adquirentes de vivienda más relevantes, atendiendo a las dos causas fundamentales asociadas a la inmigración con destino en la Comunitat Valenciana: Inmigración económica, con Ecuador, Rumania, Marruecos y Colombia; Turismo residencial, con Reino Unido, Irlanda, Holanda, Alemania y Noruega; y Otros, con Rusia y el resto de nacionalidades.

Gráfico 30: Nº transacciones de adquirentes extranjeros según tipología extranjero.

Fuente: Colegio de Registradores

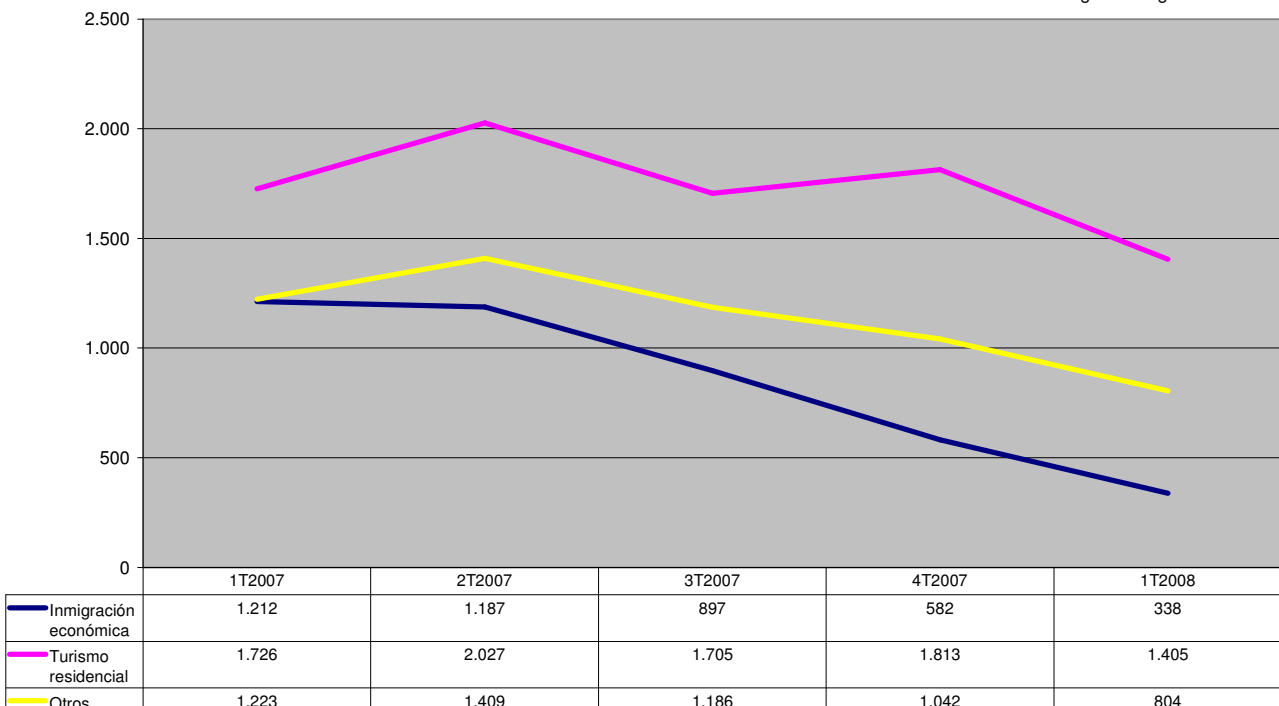
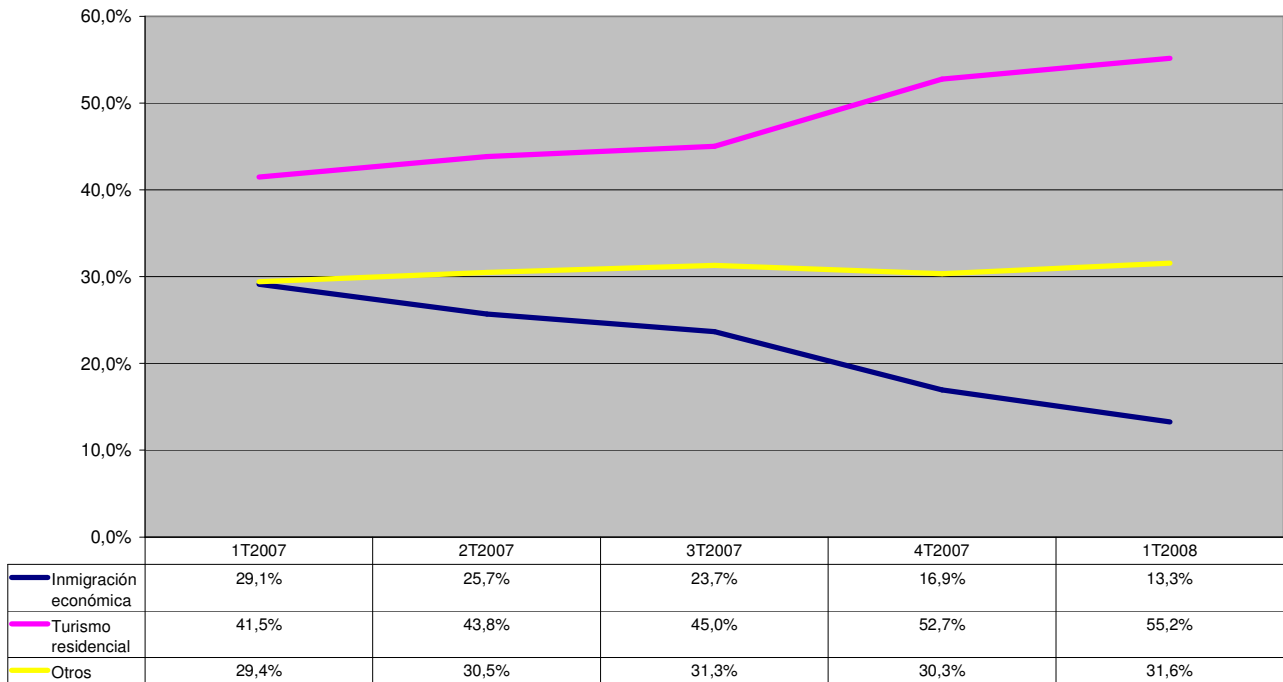


Gráfico 31: Porcentaje transacciones según tipología extranjero sobre total transacciones extranjeros.

Fuente: Colegio de Registradores



Según el gráfico 30, los tres grupos de nacionalidades reducen el número de transacciones realizadas a lo largo del periodo 1T2007-1T2008. Merece especial atención la reducción protagonizada por los adquirentes con nacionalidad rumana, colombiana, marroquí o ecuatoriana, pasando de 1.212 transacciones en el primer trimestre de 2007 a 338 en el primer trimestre de 2008. Por otra parte, en el gráfico 31 se observa que del total de transacciones protagonizadas por adquirentes extranjeros, aquellos con motivación asociada al turismo residencial incrementan su participación sobre el total a lo largo del periodo, en detrimento de aquellos con motivación laboral y socio-económica.

4. ANÁLISIS DATOS. COYUNTURA ECONÓMICA Y VARIABLES FINANCIERAS.

En este apartado vamos a analizar algunas variables económico-financieras, que nos permitirán conocer la situación de la Comunitat Valenciana y del conjunto de España.

4.1. Producto interior bruto. (Contabilidad Regional de España, INE)

➤ Evolución anual.

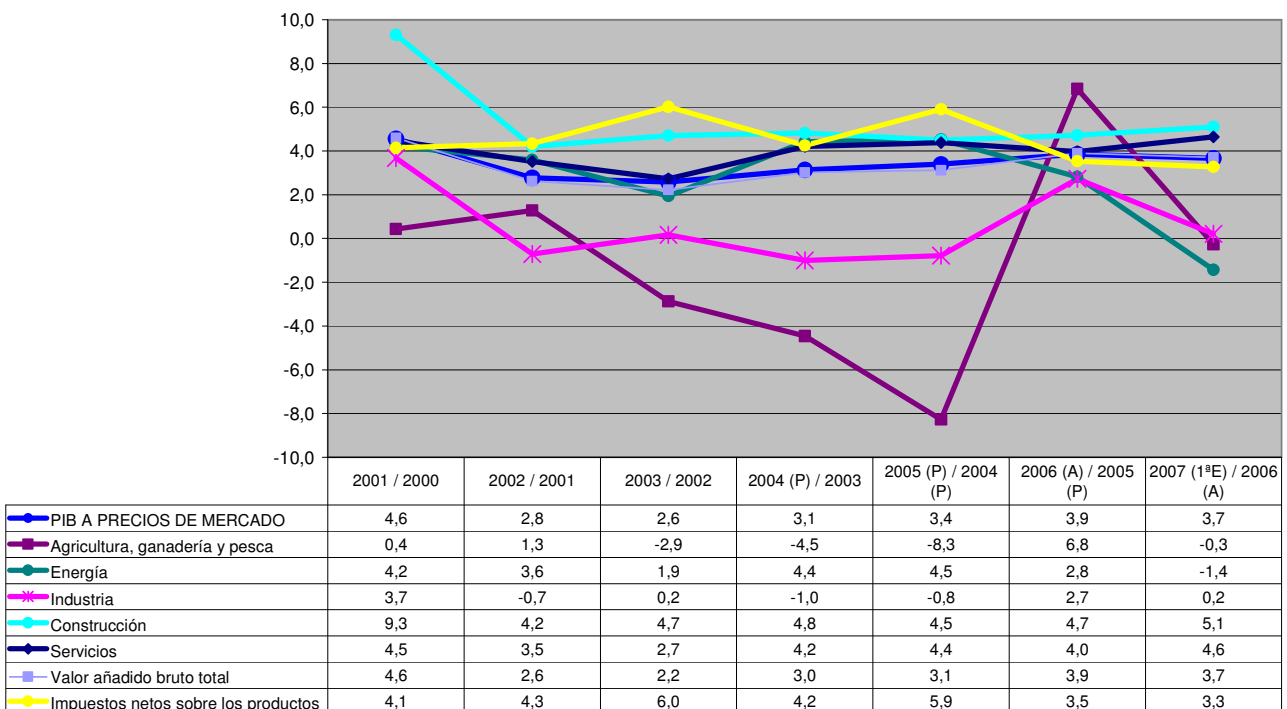
Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística en La Contabilidad Nacional Trimestral, ha quedado atrás el prolongado ciclo expansivo de la economía española y la actividad económica experimenta una brusca desaceleración. En el primer trimestre, la variación interanual del producto interior bruto fue del 2,7%, frente al 3,5% registrado en el cuarto trimestre de 2007.

El crecimiento en términos reales del PIB del conjunto de la economía española para el año 2007 fue de un 3,8%. La distribución regional de este dato indica que el crecimiento en la Comunitat Valenciana se situó en el 3,7%, una décima por debajo de la media nacional y dos décimas por debajo del año anterior. Aún así, creció muy por encima de la media europea, que se situó en el 2,9% en el año de referencia.

Aragón es la comunidad autónoma que registra mayor tasa de crecimiento real de su Producto Interior Bruto en 2007: un 4,5%, siete décimas por encima de la media nacional. Le siguen Castilla la Mancha, con un 4,2% y Galicia y La Rioja, con un crecimiento del 4,0%.

Gráfico 32: Tasas de variación interanual en términos reales. Comunitat Valenciana.

Fuente: INE



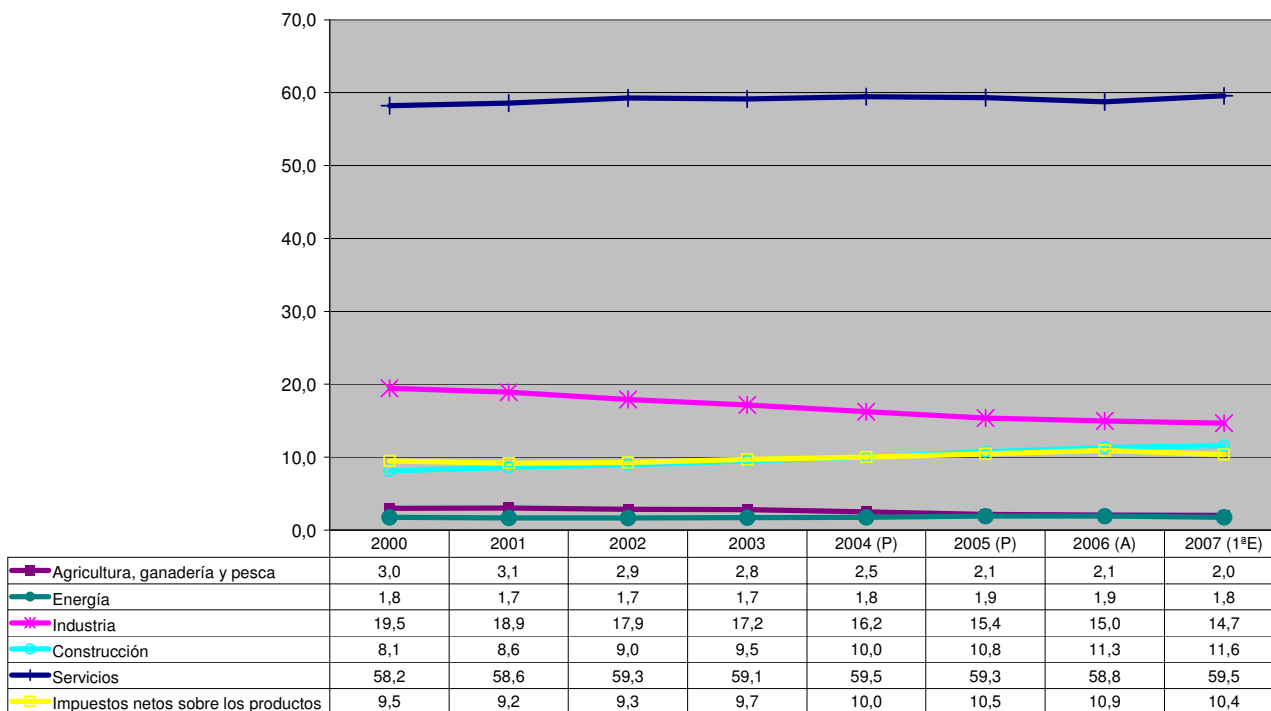
Uno de los rasgos más destacados, es el aumento del valor añadido de la rama de la construcción y del sector servicios, que crecieron 4 y 6 décimas respectivamente, con respecto al año anterior, mientras que se ha producido una desaceleración en las ramas industriales, y un descenso en las ramas primarias y en la energía.

➤ Análisis PIB Comunitat Valenciana.

El sector de la construcción ha ido ganando peso en los últimos años en la estructura porcentual del PIB en la Comunitat Valenciana.

Gráfico 33: Estructura porcentual PIB Comunitat Valenciana.

Fuente: INE



Según los datos estimados por el Instituto Nacional de Estadística, en el año 2007 la construcción representó el 11,6% del total del PIB de la Comunitat Valenciana, este dato es tres décimas superior al registrado el año anterior.

Cabe destacar la importancia del sector servicios, que representó el 59,5 % del total, incrementando su importancia 7 décimas con respecto al año anterior. El sector industrial representó el 14,7% del total, que a pesar de ser una cifra importante, sigue su desaceleración situándose tres décimas por debajo de 2006.

➤ Análisis PIB provincial en la Comunitat Valenciana.

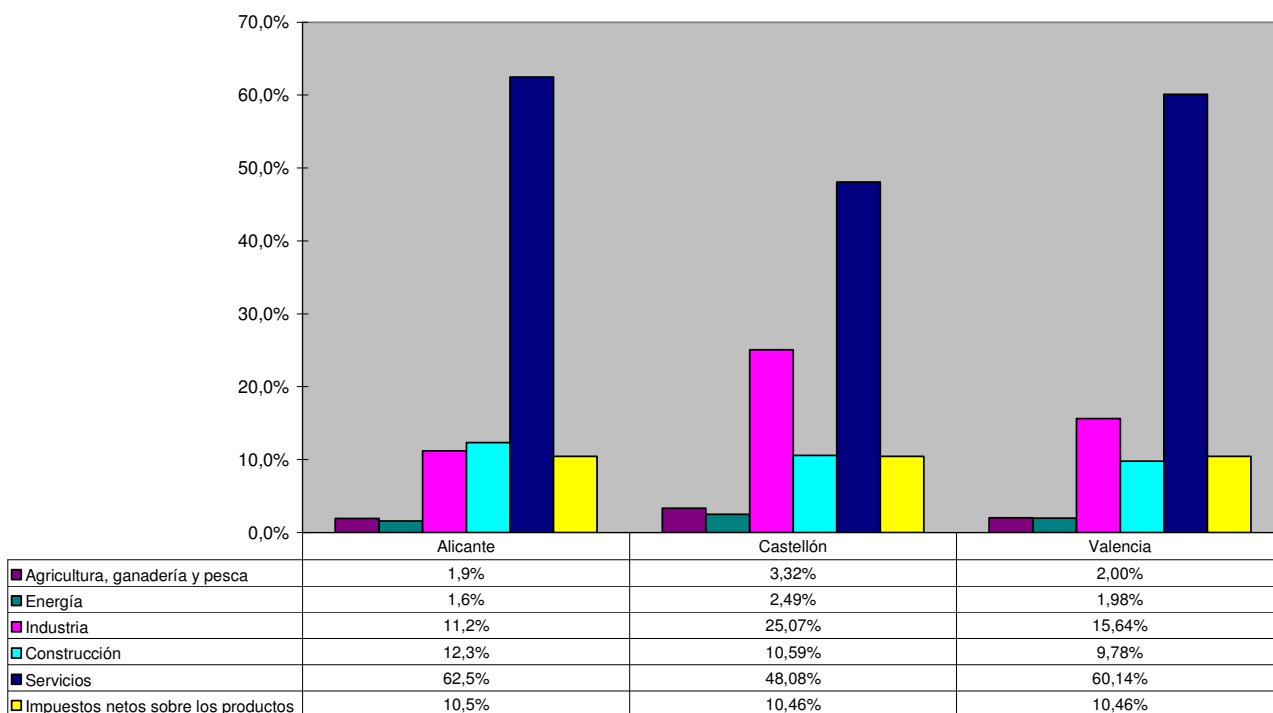
El último dato disponible del PIB a escala provincial corresponde al año 2005. El análisis de estos datos nos revela que en la provincia de Alicante el sector servicios tiene más relevancia, correspondiendo al 62,5 %, seguida del sector de la construcción con el 12,3%.

La estructura de la provincia de Castellón es diferente. De nuevo el sector servicios es el más relevante, suponiendo un 48,08%, seguido de las ramas industriales con un 25,07%, siendo la provincia con mayor importancia de la industria.

En la provincia de Valencia el sector servicios corresponde al 60,14%, seguido en relevancia por la industria, que corresponde al 15,64% del total.

Gráfico 34: Estructura porcentual PIB a precios corrientes. Año 2005.

Fuente: INE

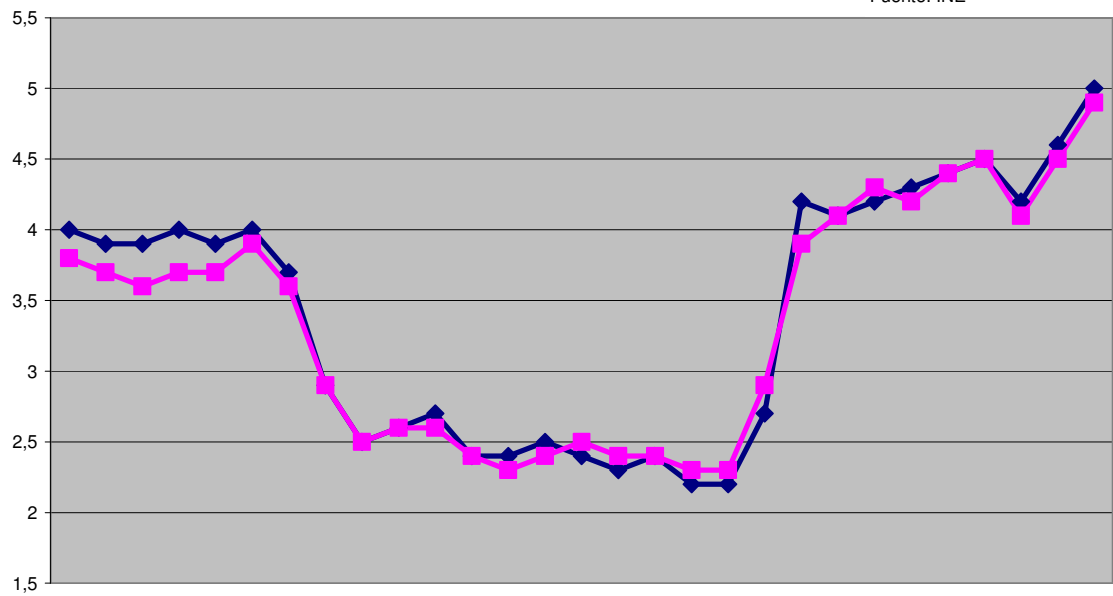


4.2. Índice de precios al consumo. (INE)

Analizando la evolución del índice de precios al consumo, la inflación en el último año ha aumentado pronunciadamente de manera similar en el ámbito nacional y en la Comunitat Valenciana.

Gráfico 35: Tasa variación interanual IPC

Fuente: INE

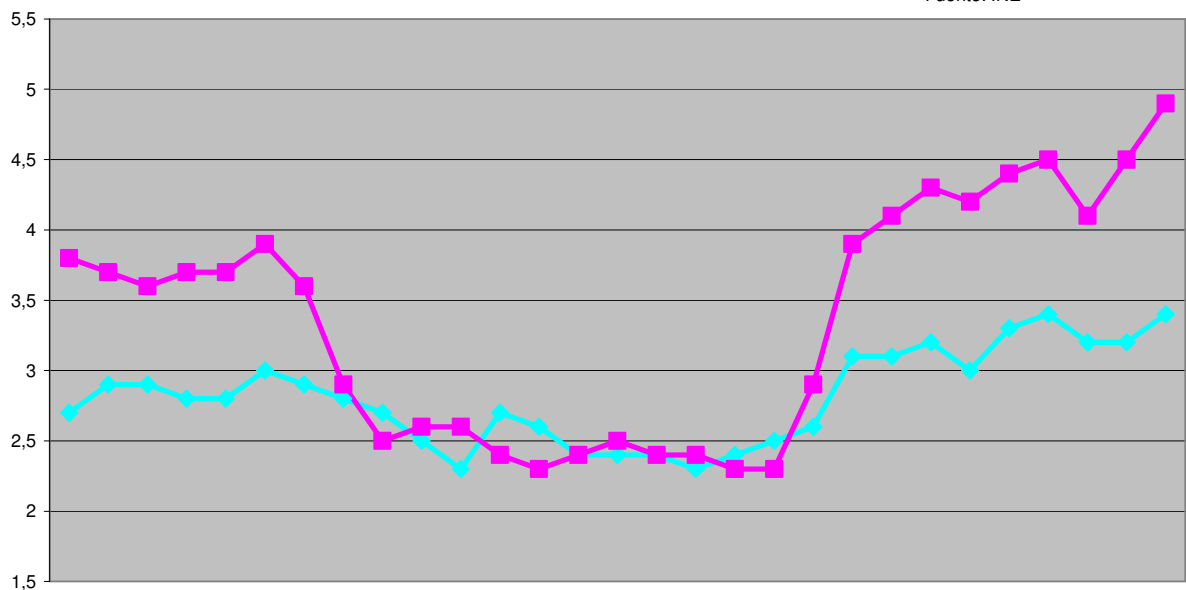


	feb-06	mar-06	abr-06	may-06	jun-06	jul-06	ago-06	sep-06	oct-06	nov-06	dic-06	ene-07	feb-07	mar-07	abr-07	may-07	jun-07	jul-07	ago-07	sep-07	oct-07	nov-07	dic-07	ene-08	feb-08	mar-08	abr-08	may-08	jun-08
— Nacional	4	3,9	3,9	4	3,9	4	3,7	2,9	2,5	2,6	2,7	2,4	2,4	2,5	2,4	2,3	2,4	2,2	2,2	2,7	4,2	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,2	4,6	5,0
— Comunitat Valenciana	3,8	3,7	3,6	3,7	3,7	3,9	3,6	2,9	2,5	2,6	2,6	2,4	2,3	2,4	2,5	2,4	2,4	2,3	2,3	2,9	3,9	4,1	4,3	4,2	4,4	4,5	4,1	4,5	4,9

En junio del pasado año la tasa se situaba en torno al 2,4% en la Comunitat Valenciana, después de un aumento continuado a partir de 2007, la inflación se redujo ligeramente cuatro décimas hasta el 4,1% en abril de 2008, para continuar su escalada hasta la tasa del 4,9% registrada en junio de 2007.

Gráfico 36: Evolución anual del IPC en la Comunitat Valenciana.

Fuente: INE



	feb-06	mar-06	abr-06	may-06	jun-06	jul-06	ago-06	sep-06	oct-06	nov-06	dic-06	ene-07	feb-07	mar-07	abr-07	may-07	jun-07	jul-07	ago-07	sep-07	oct-07	nov-07	dic-07	ene-08	feb-08	mar-08	abr-08	may-08	jun-08
— Subyacente	2,7	2,9	2,9	2,8	2,8	3	2,9	2,8	2,7	2,5	2,3	2,7	2,6	2,4	2,4	2,4	2,3	2,4	2,5	2,6	3,1	3,1	3,2	3	3,3	3,4	3,2	3,2	3,4
— General	3,8	3,7	3,6	3,7	3,7	3,9	3,6	2,9	2,5	2,6	2,6	2,4	2,3	2,4	2,5	2,4	2,4	2,3	2,3	2,9	3,9	4,1	4,3	4,2	4,4	4,5	4,1	4,5	4,9

La razón de este aumento se encuentra en el importante incremento del precio de las materias primas y del petróleo.

La tasa de variación interanual de la inflación subyacente (índice general sin alimentos no elaborados ni productos energéticos) aumenta una décima hasta el 3,4%, con lo que mantiene su diferencia con la tasa del índice general.

4.3. Coste laboral. (INE).

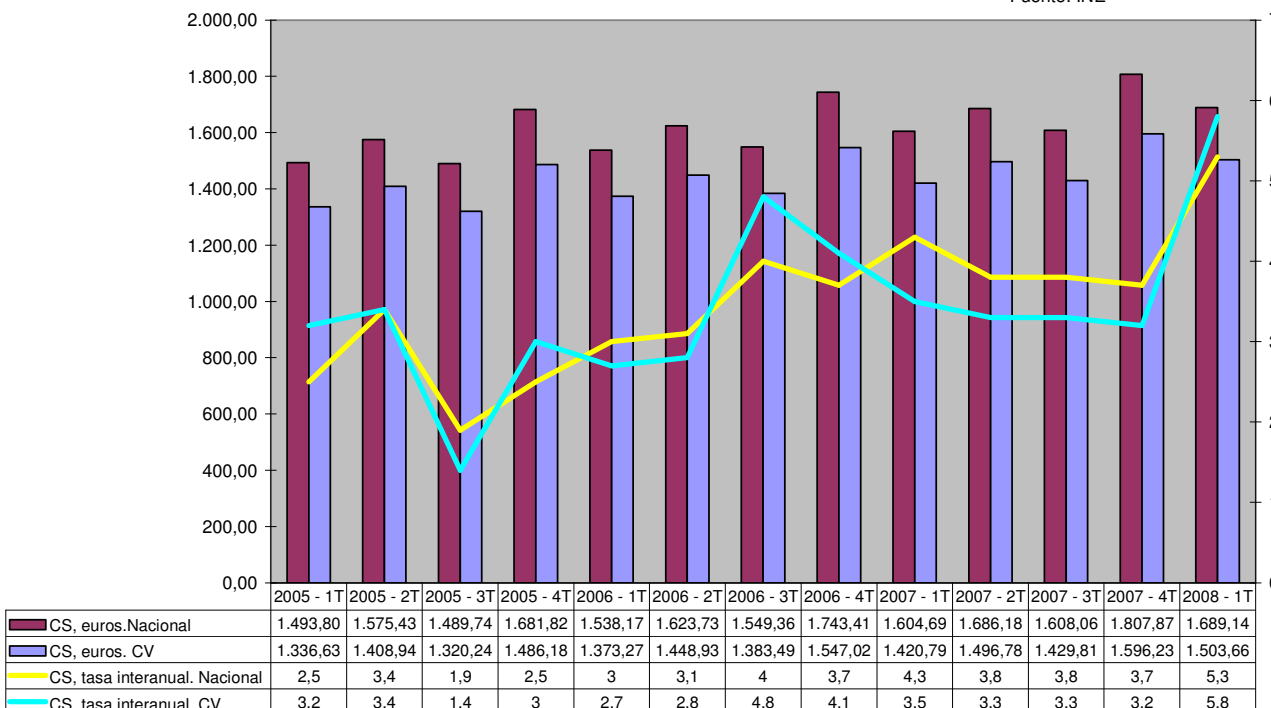
El concepto más utilizado en la construcción teórica de los índices de asequibilidad es el coste salarial, ya que se supone como renta familiar.

El coste salarial, que comprende salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados, medidos en términos brutos, aumenta en España un 5,3% en tasa interanual, pasando de 1.604,69 a 1.689,14 euros por trabajador y mes.

Si se excluye el factor variable de los salarios (pagos extraordinarios y atrasados), se obtiene el coste salarial ordinario, que aumenta un 5,0%. En la Comunitat Valenciana el aumento ha sido mayor, con una tasa interanual del 5,8%, pasando de 1.420,79 a 1.503,66 euros por trabajador y mes.

Gráfico 37: Coste salarial por trabajador. Euros y tasa interanual.

Fuente: INE



4.4. Tipos de interés. (Banco de España).

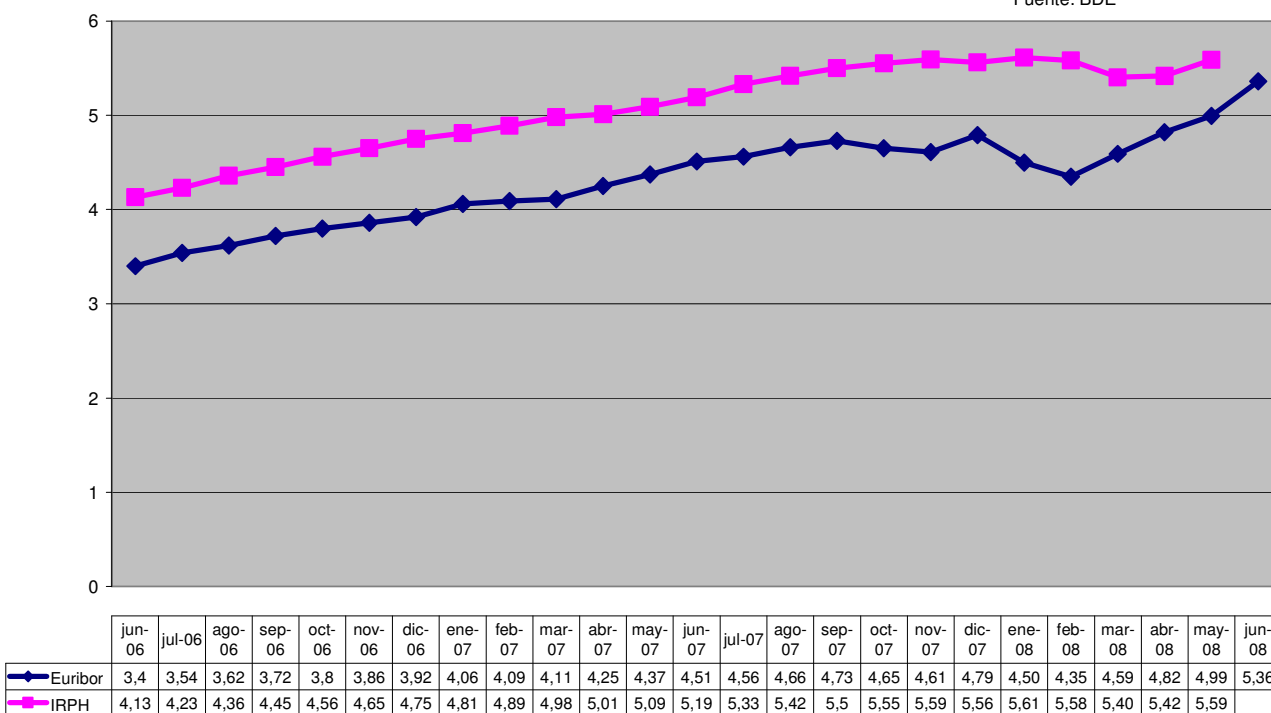
Después de la ligera disminución del Euribor, cuando el pasado febrero se moderó hasta el 4,35%, ha habido un pronunciado aumento en los últimos meses situándose en el mes de junio de 2008 en el 5,36%, que significa un record histórico mensual.

A su vez, los tipos de interés de los préstamos hipotecarios ascendieron en el mes de junio situándose en el 5,79%.

Estos datos repercuten directamente en la asequibilidad a la vivienda y por consiguiente en la demanda así como en el coste mensual que supone a miles de familias los préstamos hipotecarios.

Gráfico 38: Tipos de interés de referencia del mercado hipotecario. Porcentaje.

Fuente: BDE



4.5. Mercado hipotecario. (INE y Colegio de Registradores).

➤ Número de hipotecas constituidas sobre vivienda.

En el mes de Abril, de 2008 (último dato disponible) se constituyeron 11.111 hipotecas sobre vivienda en la Comunitat, lo que supone un 22,32 % menos que en Abril de 2007.

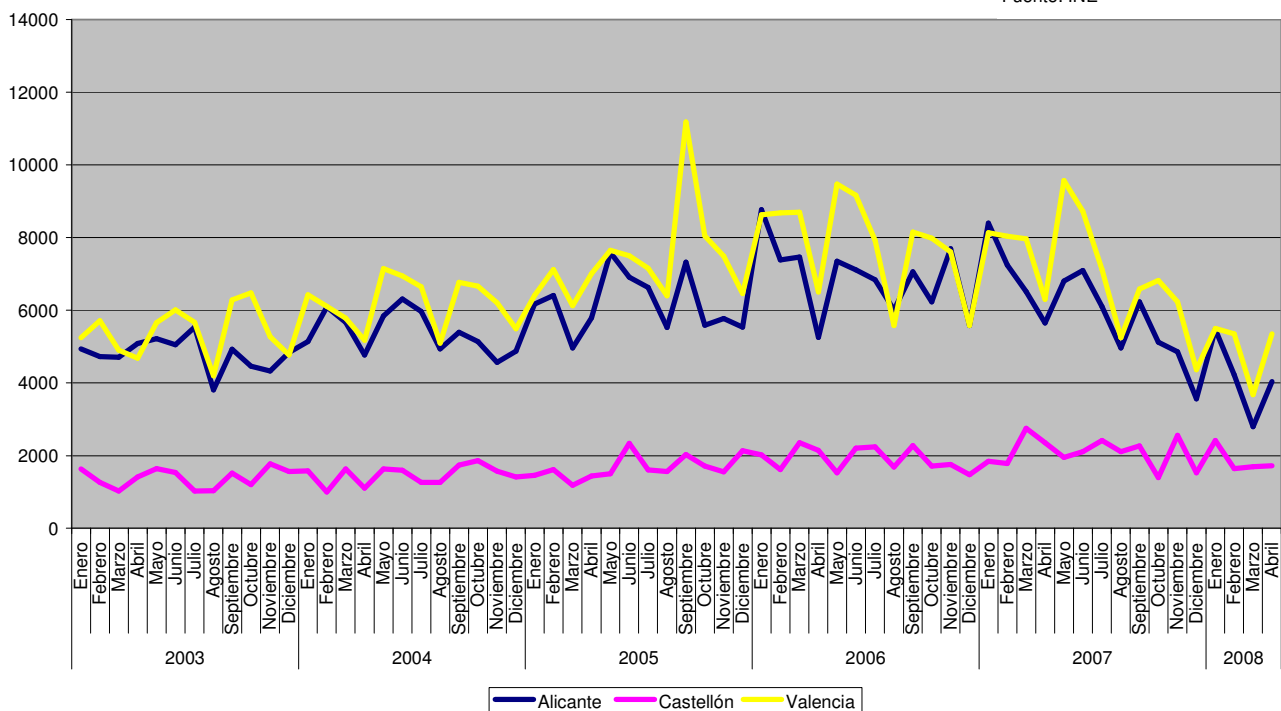
Por provincias se constituyeron 4.039 hipotecas en la provincia de Alicante, 1.725 en la provincia de Castellón y 5.347 en la provincia de Valencia, lo que supuso un descenso con respecto al mes de Abril de 2007 de un 28,45% en el caso de Alicante, un 26,88% en Castellón y un 15,13% en Valencia.

Las hipotecas acumuladas desde principio de año en la Comunitat Valenciana fueron un 34,47 % inferior que en el mismo periodo del año anterior. Según los datos analizados la tendencia de la serie seguirá siendo decreciente en los próximos meses.

A nivel nacional, se constituyeron 86.549 hipotecas sobre vivienda en el mes de Abril de 2008, registrándose un descenso interanual del 9,41 %.

Gráfico 39: Número de hipotecas constituidas sobre vivienda.

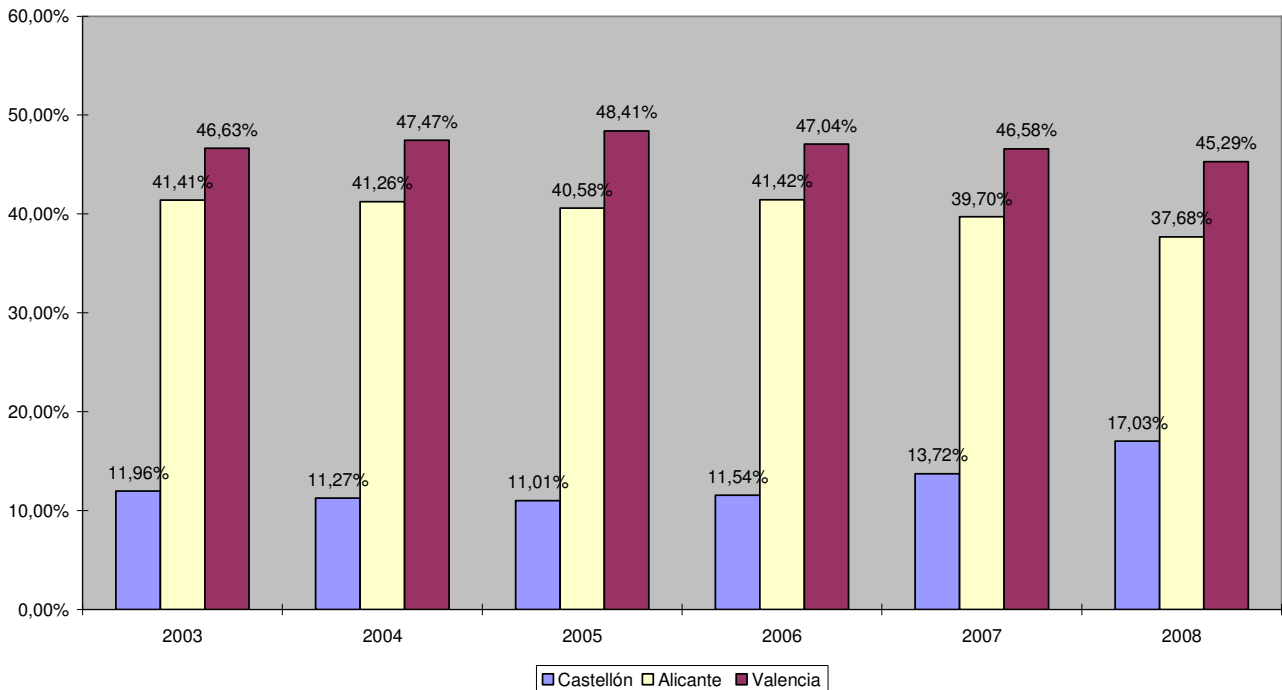
Fuente: INE



El gráfico 40 representa la distribución por provincias del total de hipotecas suscritas sobre vivienda en la Comunitat Valenciana. El datos de 2008 corresponde al valor acumulado hasta el mes de abril.

Gráfico 40: Porcentaje hipotecas suscritas sobre vivienda con respecto al total de la Comunitat Valenciana.

Fuente: INE



La provincia de Valencia es la que ha tenido un mayor número de hipotecas suscritas sobre vivienda, representando un 45,29% del total de hipotecas en la Comunitat Valenciana, seguida de la provincia de Alicante con un 37,68%. Por último la provincia de Castellón ha ido incrementando año a año su importancia relativa en la Comunitat Valenciana y representa un 17,03% en la actualidad.

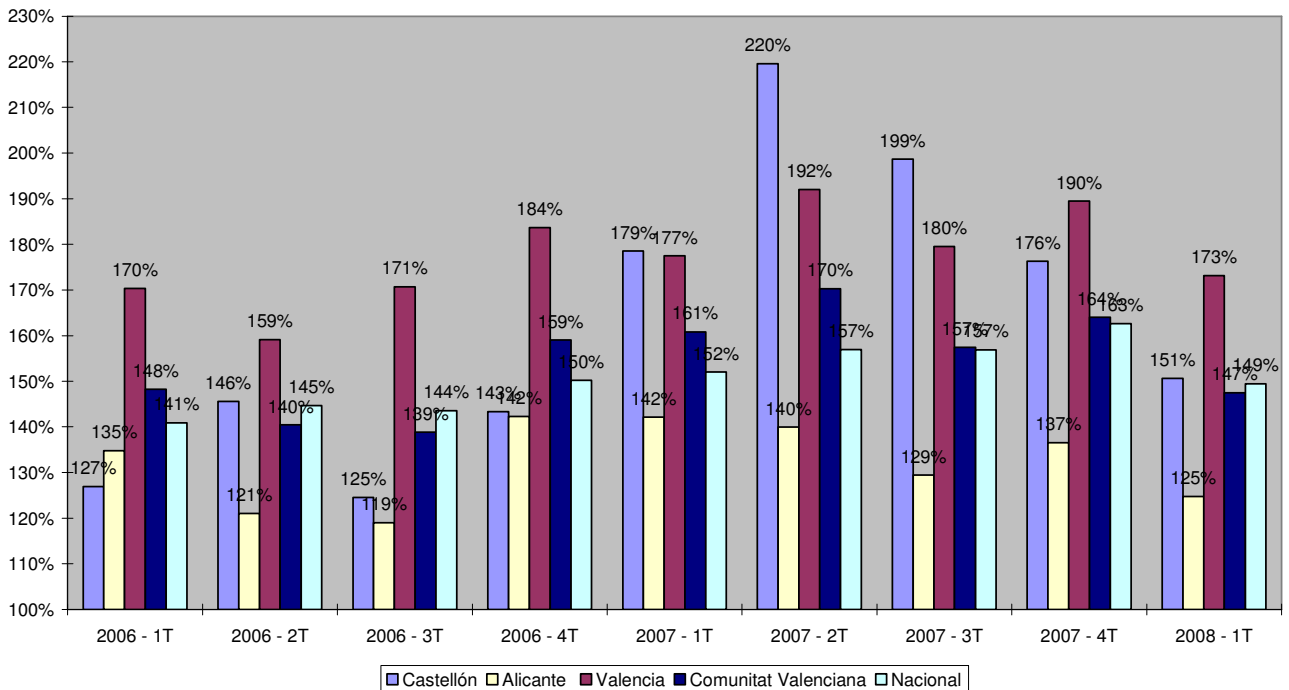
➤ Comparativa entre el nº de hipotecas suscritas sobre vivienda y transacciones de vivienda.

En este apartado se estudia la relación entre las hipotecas suscritas y el número de transacciones de vivienda. Se observa que en número de hipotecas suscritas supera ampliamente el número de transacciones de vivienda. Esto es, existe más de una hipoteca por vivienda adquirida y/o se construyen hipotecas independientes de que sean transacciones de vivienda.

Como se comprueba en el gráfico 41, esta diferencia tubo su valor más elevado durante el segundo trimestre de 2007, tanto a nivel nacional como en la Comunitat Valenciana y sus provincias.

Poco a poco se ha ido recortando esta diferencia. Así, en el primer trimestre de 2008, el número de hipotecas constituidas a nivel nacional supera un 49% las transacciones de vivienda y un 47% en la Comunitat Valenciana.

Gráfico 41: Porcentaje del nº hipotecas suscritas sobre vivienda con relación al nº de transacciones de vivienda.

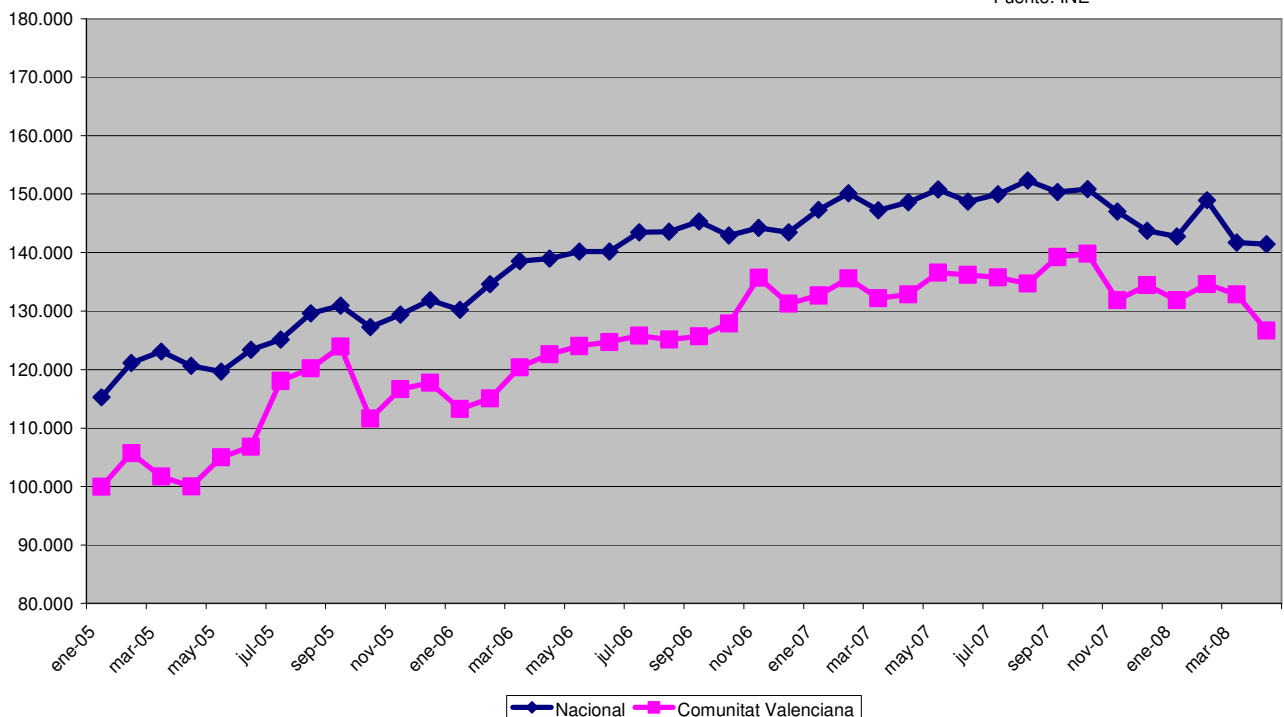


➤ Importe medio hipoteca constituidas sobre vivienda. Comunitat Valenciana.

Después de un periodo de crecimiento sostenido del importe medio de las hipotecas constituidas sobre vivienda, se produjo un ligera desaceleración a mediados de 2006. Fue a finales de 2007 cuando se produjeron los primeros descensos.

Gráfico 42: Importe medio hipoteca constituida sobre vivienda.

Fuente: INE



Analizando los últimos datos disponibles, el importe medio de hipoteca constituida sobre vivienda en la Comunitat Valenciana en el mes de abril de 2008 fue de 126.662,68 euros. Este dato es un 4,65% inferior al correspondiente al mes de abril de 2007.

De la misma manera, el importe medio de hipoteca constituida sobre vivienda a nivel nacional sufrió un descenso interanual del 4,84%, situándose en 141.422,06 euros.

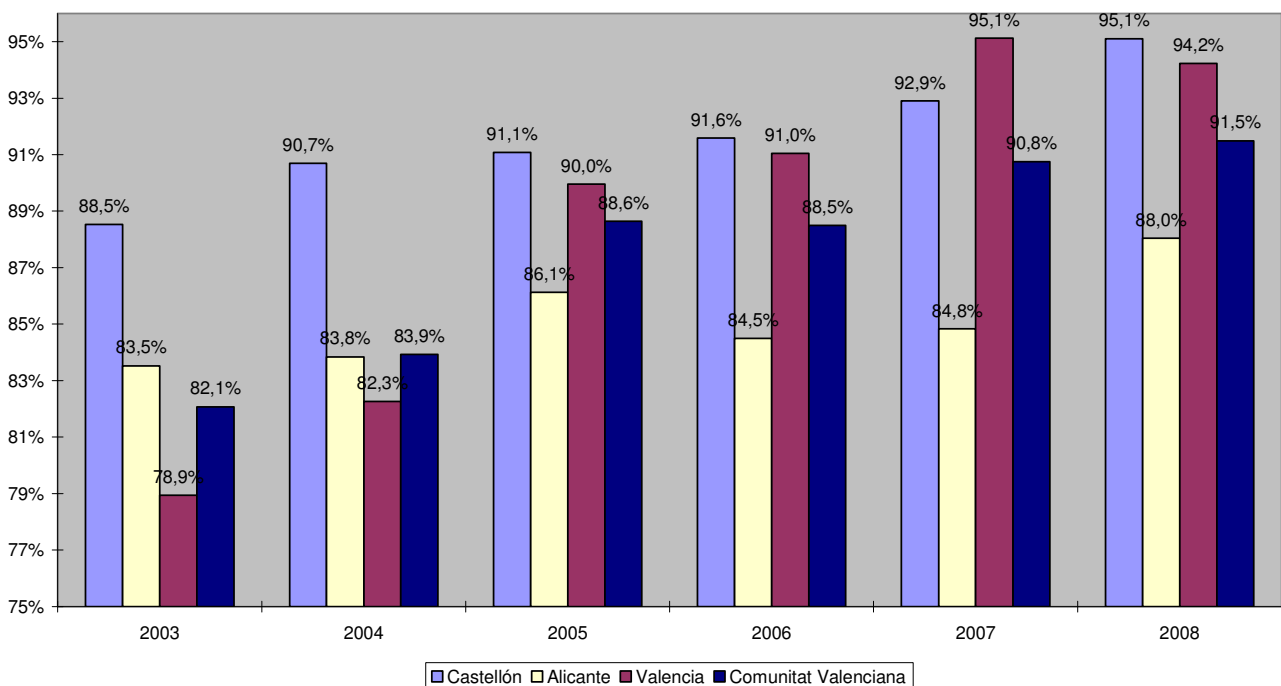
➤ Importe medio hipoteca constituidas sobre vivienda. Comparativa.

Si se compara el importe medio de las hipotecas constituidas en la Comunitat Valenciana y sus provincias con el importe a escala nacional, se observa que el importe medio en la Comunitat es más bajo, aunque cada año se acerca más a la media nacional. En concreto, analizando los datos disponibles de 2008 (hasta el mes de Abril), se obtiene que el importe medio de la Comunitat Valenciana corresponde a un 91,5% del importe medio nacional.

En cuanto a las provincias, la mayor diferencia con respecto al importe medio nacional corresponde a la provincia de Alicante, situándose en el 88,0%, más de tres puntos porcentuales por encima del año anterior.

La provincia de Castellón es la que más se acerca al importe medio nacional (95,1%), seguida de la provincia de Valencia (94,2%).

Gráfico 43: Porcentaje importe medio hipotecas constituidas sobre vivienda con relación a la hipoteca media constituida sobre vivienda en España. Fuente: INE



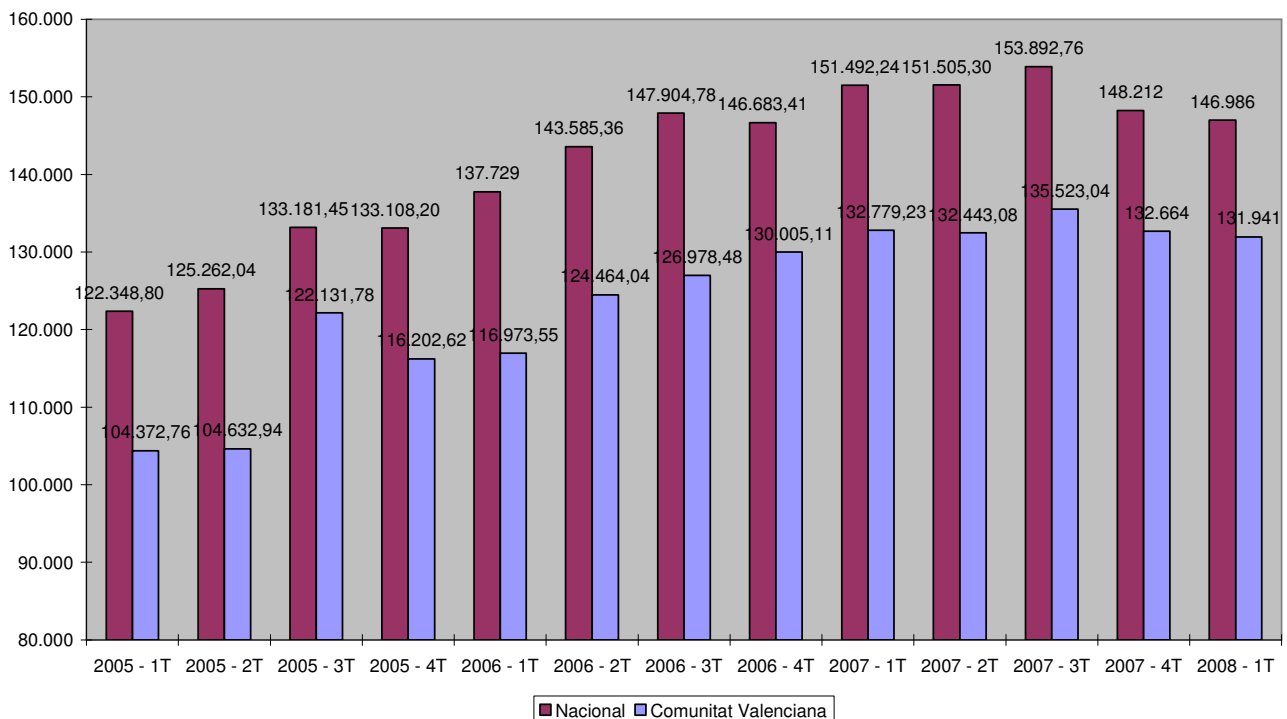
➤ Crédito hipotecario medio contratado por transacción de vivienda.

Según los datos de Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores, el importe medio del crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda el primer trimestre de 2008 en la Comunitat Valenciana fue de 131.941 euros, un 0,63% menos que el primer trimestre de 2007. Observamos en el gráfico 44 como fue creciendo paulatinamente hasta finales de Septiembre donde empezó a disminuir.

De igual modo sucede a nivel nacional, donde el importe medio del crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda el primer trimestre de 2008 fue de 146.986 euros, un 2,97% menos que el primer trimestre de 2007.

Gráfico 44: Importe medio crédito hipotecario por adquisición de vivienda.

Fuente: Colegio Registradores



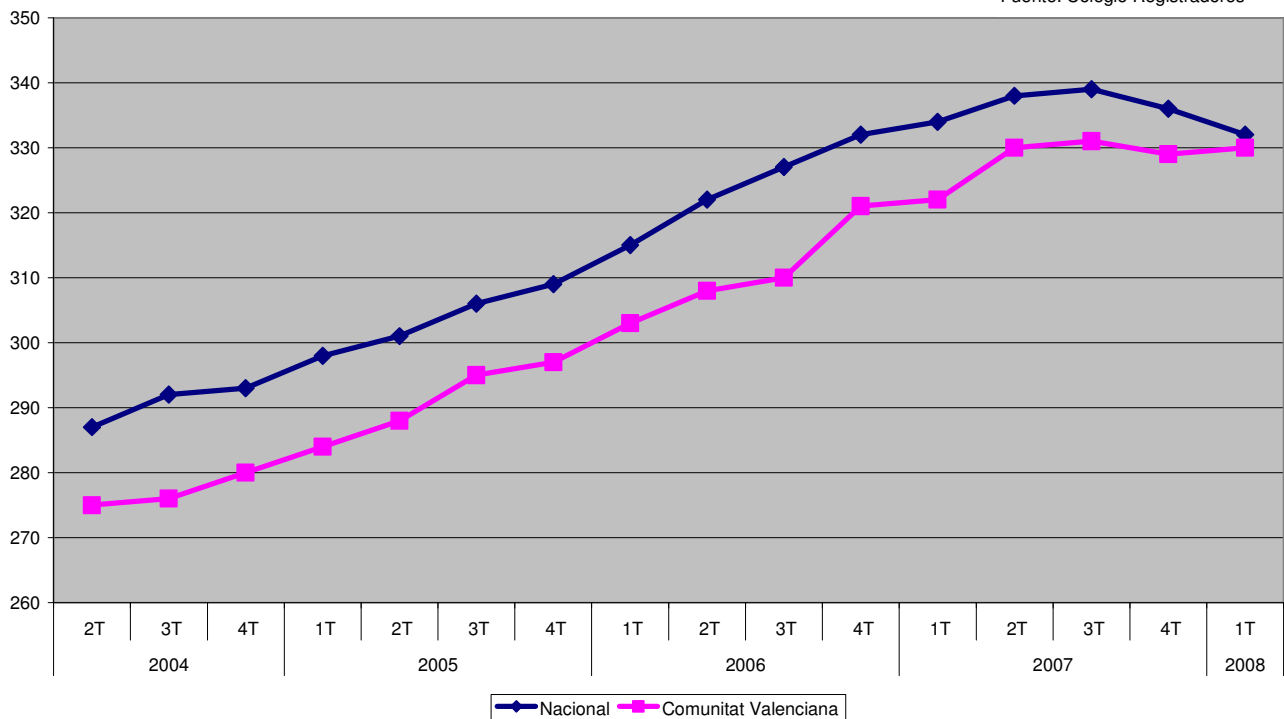
➤ Duración media de las hipotecas contratadas

Por último, la duración media de las hipotecas contratadas en el primer trimestre de 2008 se sitúa en 330 meses en la Comunitat Valenciana. Se aprecia una estabilización de los plazos de contratación y una disminución de las tasas de variación intertrimestrales. Esto indica que el alargamiento de los plazos está dejando de ser la variable que contrarresta las dificultades de acceso a la vivienda. Esta circunstancia se debe a distintos factores entre los que destaca el endurecimiento de las condiciones impuestas por las entidades financieras.

Comparando la Comunitat Valenciana con el resto de España, se comprueba que prácticamente ha desaparecido la diferencia en la duración media de las hipotecas contratadas, que a nivel nacional se sitúa en 332 meses, esto es, 27,5 años.

Gráfico 45: Duración media créditos hipotecarios contratados con finalidad de vivienda.

Fuente: Colegio Registradores

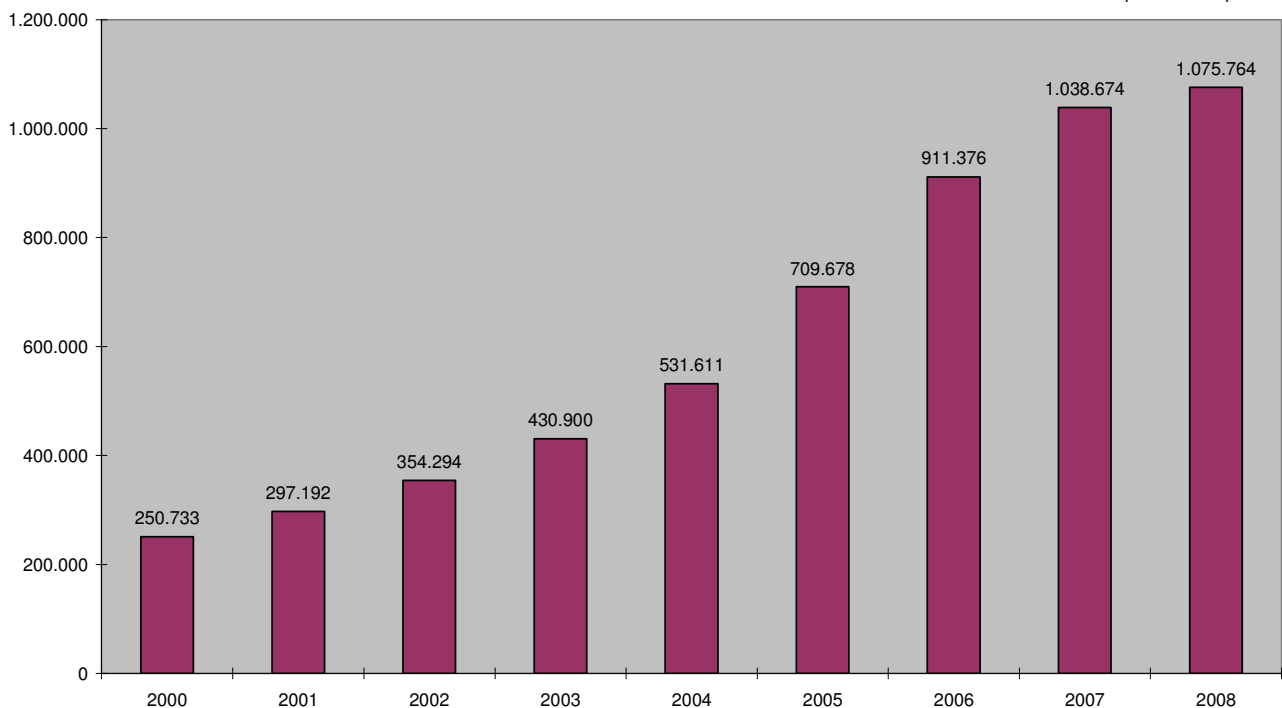


➤ Saldo vivo de los créditos hipotecarios.

Según los datos de la Asociación Hipotecaria Española, el saldo vivo de los créditos hipotecarios en Mayo de 2008 asciende a 1.075.764 millones de euros.

Gráfico 46: Saldo vivo de créditos hipotecarios. Millones de euros.

Fuente: Asociación Hipotecaria Española



En el gráfico 46 se observa el fuerte crecimiento que se ha producido en los últimos años, destacando el incremento del 33% que se produjo en el año 2005. A partir de ese año se ha desacelerado ligeramente el crecimiento, que sigue siendo importante.

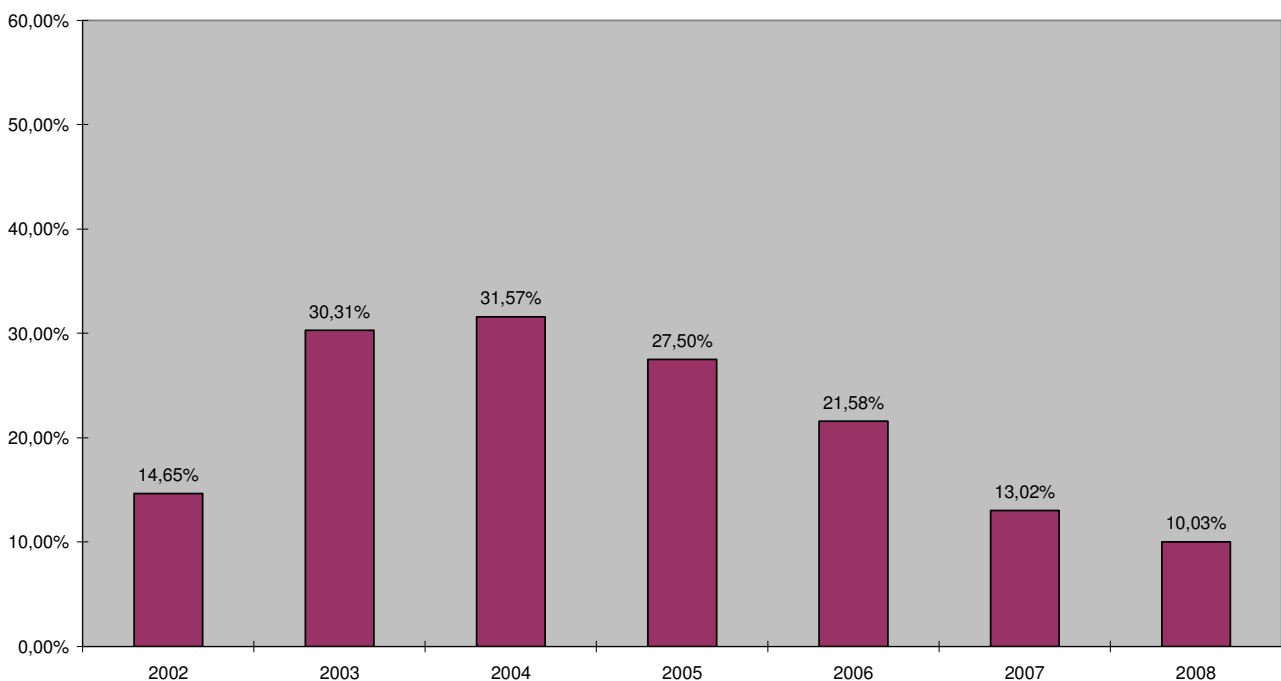
4.6. Inversión extranjera directa en inmuebles. (Banco de España).

Es importante considerar la incidencia de la demanda extranjera para analizar la situación del mercado residencial inmobiliario.

Según los datos del Banco de España, el dato correspondiente al primer trimestre de 2008 nos indica que, del total de inversiones extranjeras directas en España, un 10,03% tiene como destino la inversión en inmuebles (no sólo vivienda). Así pues, continua la tendencia decreciente registrada en los años anteriores.

Gráfico 47: Porcentaje de inversiones directa en inmuebles en España sobre el total de inversiones directas en España.

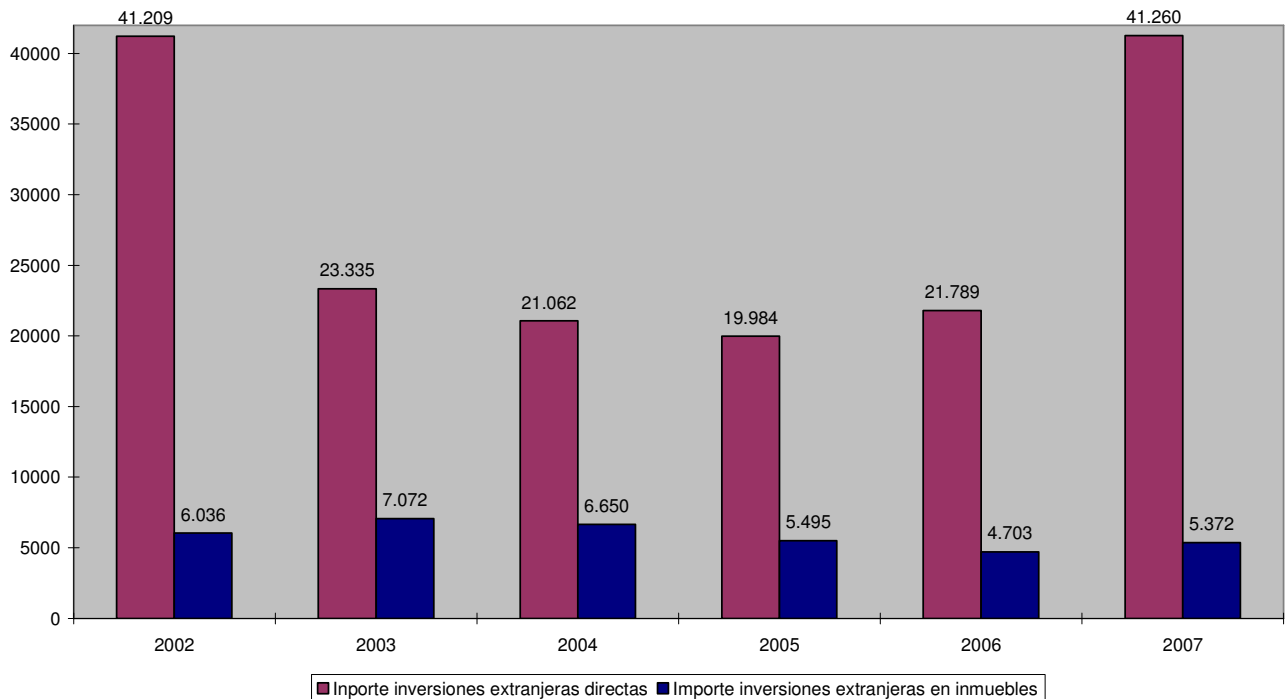
Fuente: BDE



Analizando los resultados detallados, en 2007 el total de inversiones directas en España alcanzaron los 41.260 millones de euros, valor muy elevado en comparación con las inversiones realizadas en los años anteriores. De esta cantidad correspondieron 5.372 millones de euros a las inversiones en inmuebles, un 14,22% más que en 2006.

Gráfico 48: Importe total inversiones directas y en inmuebles del exterior en España. Millones de euros.

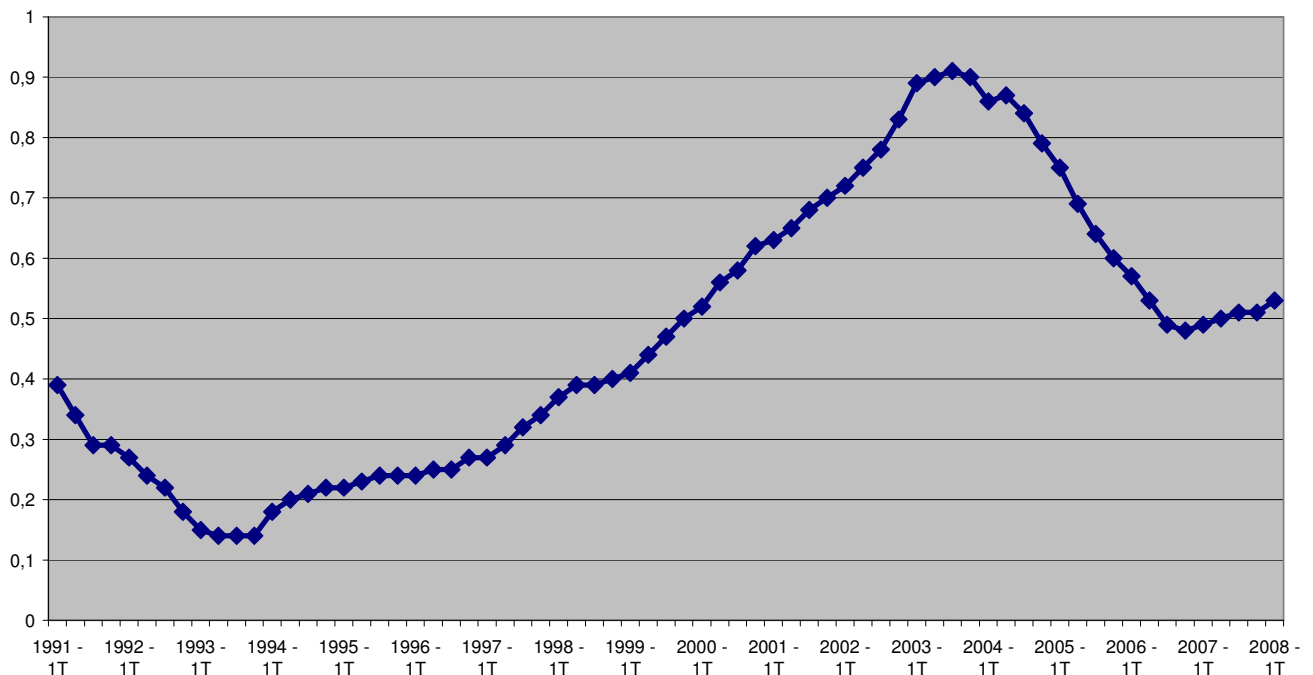
Fuente: BDE



Se analiza a continuación la importancia de la inversión extranjera directa en inmuebles con el Producto interior bruto de España.

Gráfico 49: Porcentaje de inversión extranjera en inmuebles sobre PIB. Acumulado en los últimos 12 meses.

Fuente: BDE



Como se observa en el gráfico anterior, el porcentaje sobre el PIB que ha representado la inversión extranjera en inmuebles fue aumentando alcanzando su máximo valor a finales de 2003. Ha sido a mediados de 2006 donde se produce un punto de inflexión a partir del cual la tendencia vuelve a ser creciente, situándose en la actualidad en el 0,53%.

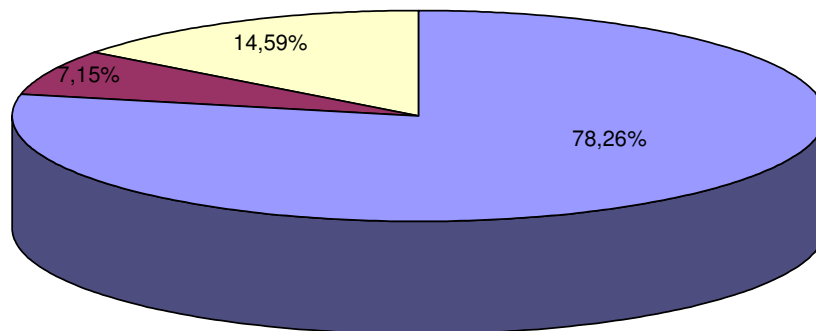
4.7. Financiación sector construcción e inmobiliaria. (Banco de España).

Para analizar la evolución del endeudamiento de las empresas y de las familias, se han considerado las series estadísticas del Banco de España, del crédito dispuesto a los hogares analizando concretamente el crédito para vivienda y del crédito dispuesto a las empresas, en particular los créditos para la financiación de actividades inmobiliarias y de la construcción.

➤ Crédito destinado a los hogares.

Gráfico 50: Crédito a los hogares por funciones de gasto. 2007

Fuente: BDE



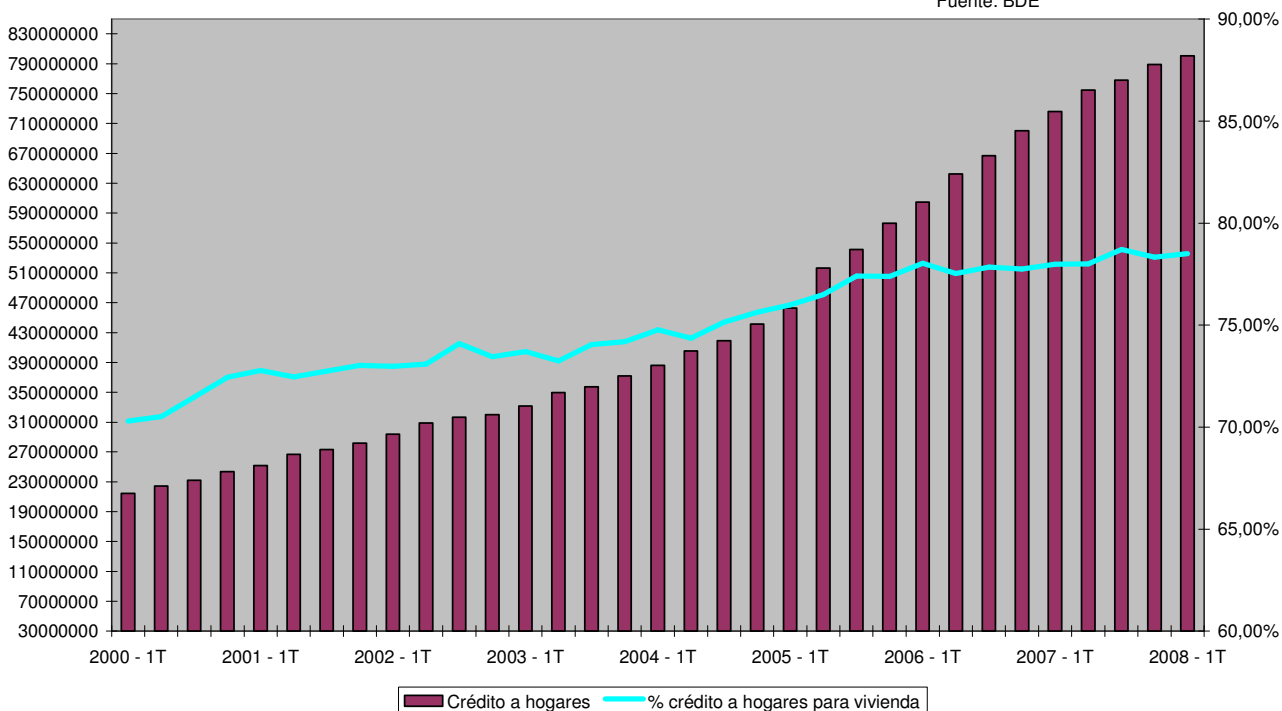
■ Crédito para la adquisición y rehabilitación de viviendas ■ Crédito para adquisición de bienes de consumo duraderos.
□ Crédito resto de otras financiacines a hogares

Según el gráfico 50, si analizamos el crédito a los hogares por finalidades, el 78,26% corresponde a crédito para la adquisición y la rehabilitación de viviendas, el 7,15% al crédito para la adquisición de bienes de consumo duraderos, mientras que el 14,59% corresponde a otras financiacines.

Analizando la serie del crédito total a los hogares y el porcentaje de este que corresponde a vivienda, se comprueba que el crédito total ha ido aumentando paulatinamente hasta situarse el primer trimestre de 2008 en 800.563.691 miles de euros. A su vez, la importancia relativa del crédito a vivienda ha aumentado del 70,30% a principios de 2000 al 78,5% en la actualidad.

Gráfico 51: Total crédito a hogares y % crédito hogares para vivienda. Miles de euros

Fuente: BDE

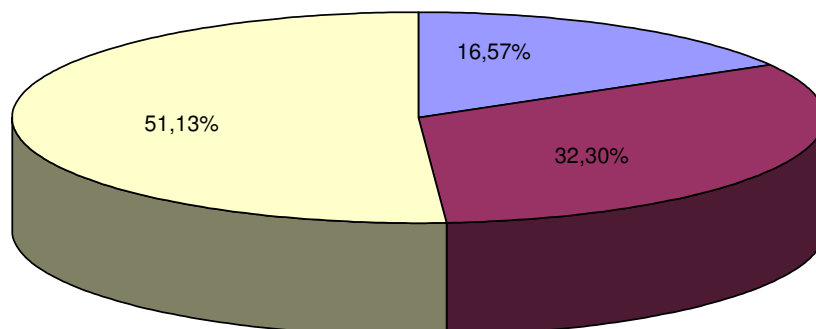


➤ Crédito para financiación de actividades productivas (empresas).

El 32,30% del crédito total para las empresas en 2007 estuvo dirigido a la financiación de actividades inmobiliarias, el 16,57% se destinó a la financiación de construcción residencial y el 51,13% a otras actividades productivas.

Gráfico 52: Crédito a empresas por actividad. 2007

Fuente: BDE

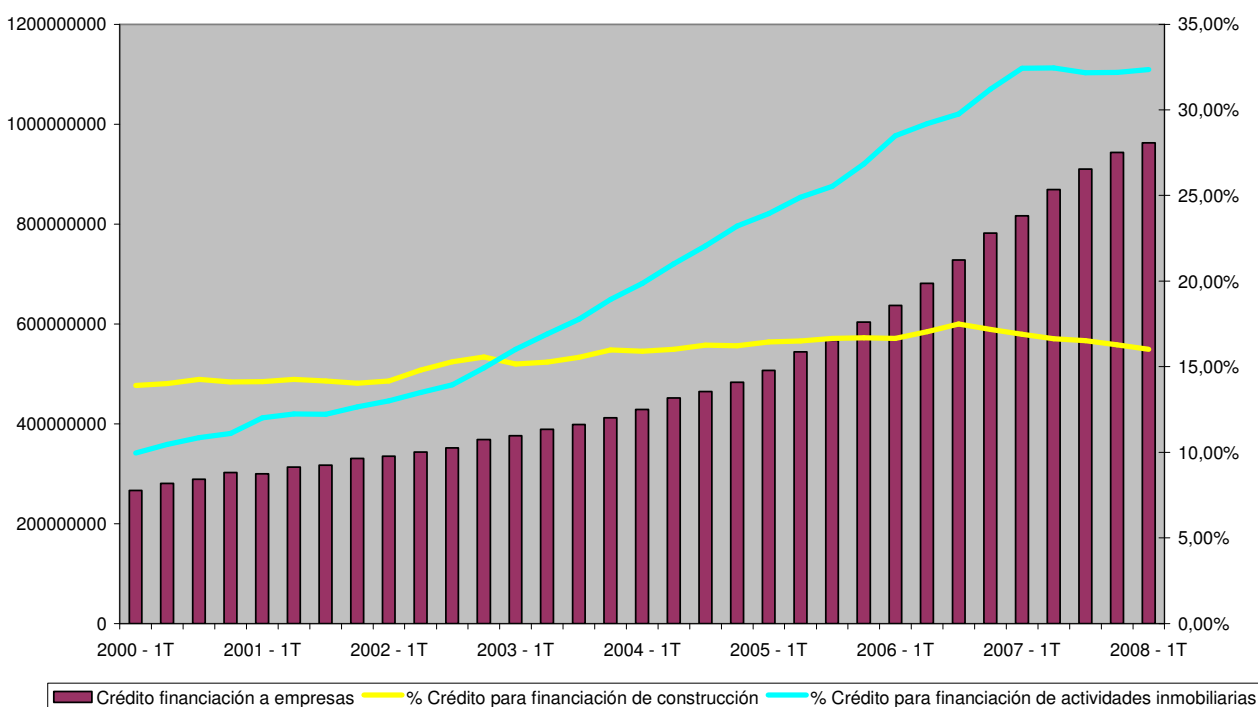


■ Crédito financiación de construcción residencial ■ Crédito financiación actividades inmobiliarias □ Crédito financiación otras actividades productivas.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución del crédito destinado a las empresas, que alcanzó el primer trimestre de 2008 la cantidad de 962.333.163 miles de euros. De ellos 154.237.145.000 euros fueron para financiación de construcción residencial y 311.274.020.000 euros para financiación actividades inmobiliarias.

La relevancia del crédito para financiación de construcción ha aumentado del 13,89% a principios de 2000 a 16,03% el primer trimestre de 2008. El crédito para la financiación de actividades inmobiliarias ha aumentado más pronunciadamente, pasando del 9,96% al principio de 2000, al 32,35% en la actualidad.

Gráfico 53: Total crédito a empresas y % crédito financiación actividades inmobiliarias y construcción. Miles de euros Fuente: INE



5. ANÁLISIS DATOS. DEMANDA.

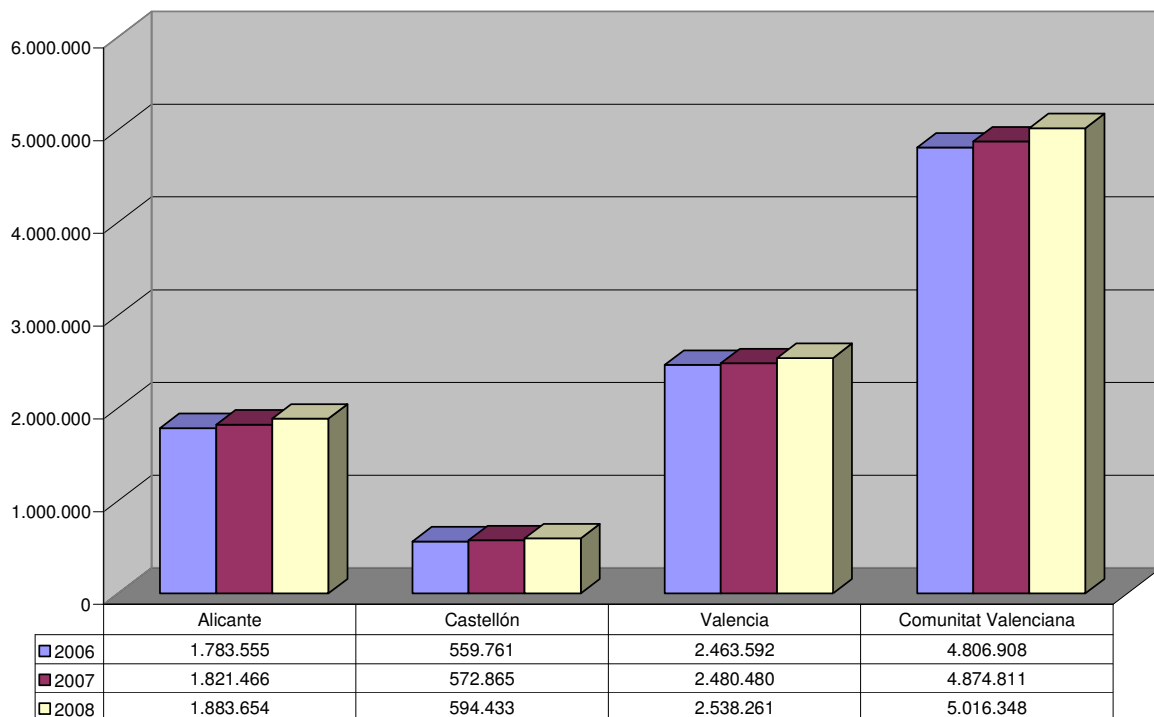
En este apartado se analiza el grupo de estadísticas que engloban la evolución de la demanda de vivienda. En este informe se consideran los últimos datos sobre la población empadronada, al considerar ésta como una de la demanda tradicional de vivienda.

5.1. Población empadronada. (Instituto Nacional de Estadística).

➤ Evolución anual. Comunitat Valenciana.

Según el gráfico 54, la población empadronada a 1 de Enero de 2007 en la Comunitat Valenciana es de 5.016.348 personas. El incremento con relación al año anterior es de 2,9%. Por provincias, fue en Castellón donde el incremento porcentual fue mayor (3,76%), seguida de Alicante (3,41%), y Valencia (2,33%). El crecimiento de población empadronada en la Comunitat Valenciana determina la evolución de la demanda potencial 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 entorno al 20%.

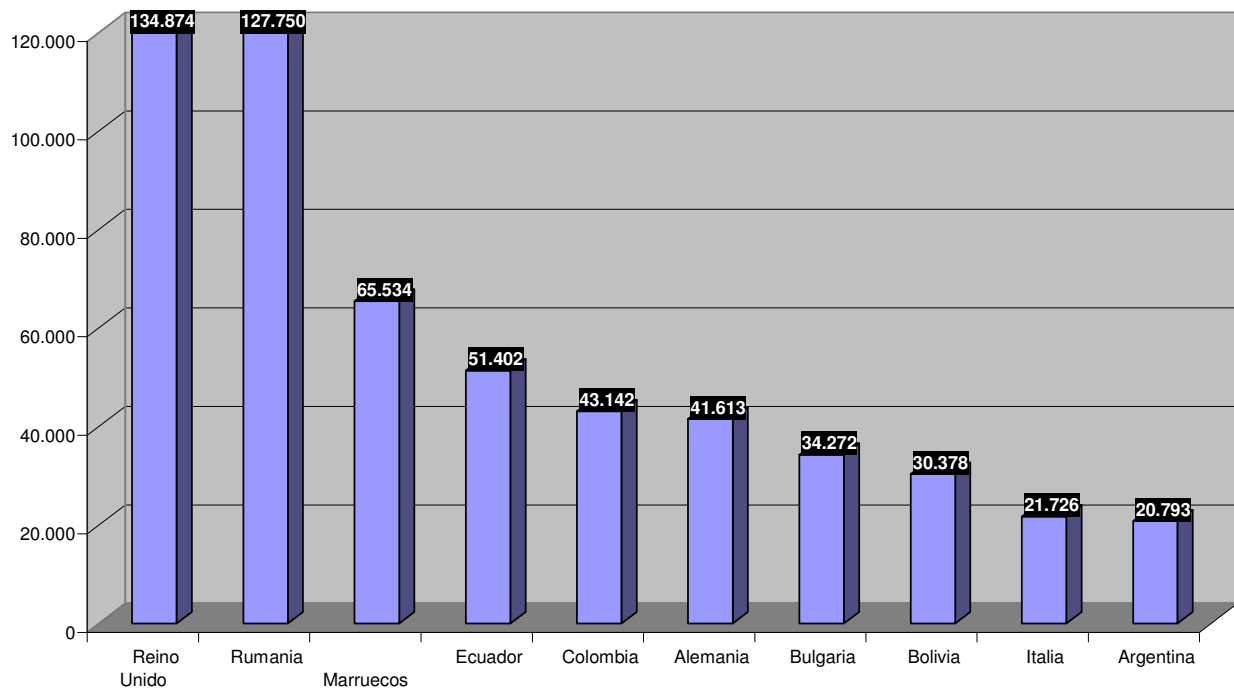
Gráfico 54: Población empadronada 2006-2008. Comunitat Valenciana.



➤ Caracterización poblacional por nacionalidades. Comunitat Valenciana.

Al igual que en el apartado del presente informe donde se analizan las transacciones inmobiliarias, es fundamental analizar tanto la composición como la evolución de la población residente en la Comunitat Valenciana atendiendo a la nacionalidad de la misma. El gráfico 55 describe, según las principales nacionalidades extranjeras, la población extranjera empadronada en la Comunitat Valenciana en 2008.

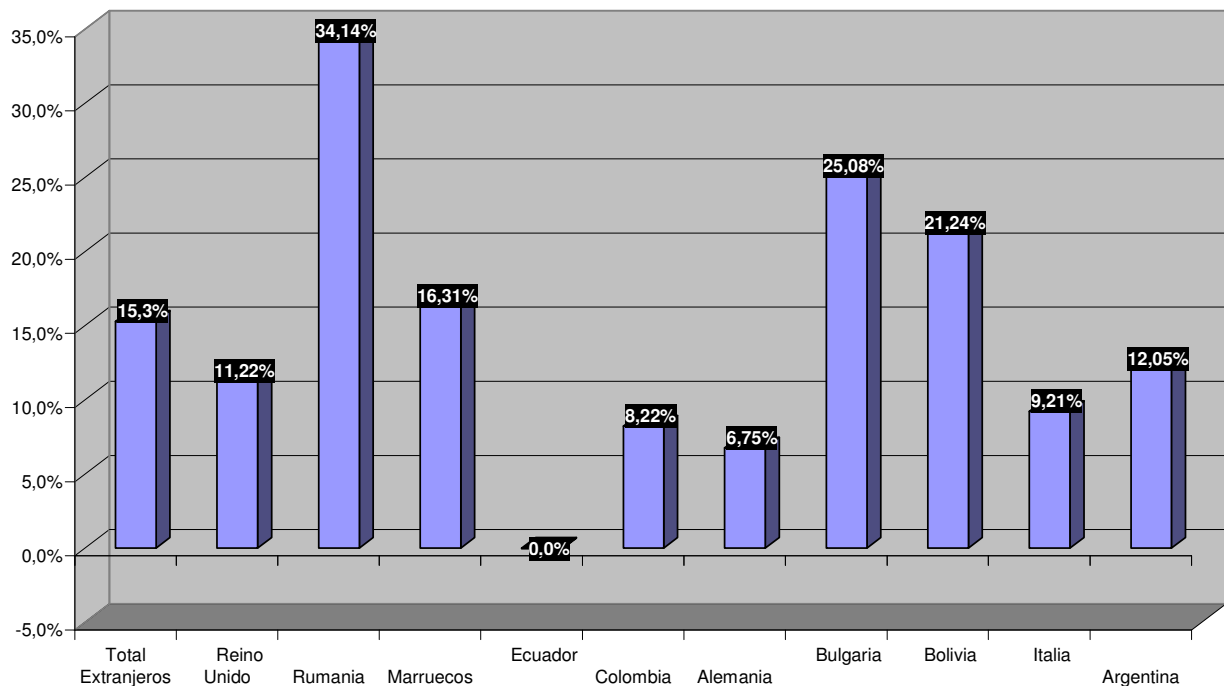
Gráfico 55: Población extranjera empadronada. Datos en 2008.
Principales nacionalidades. Comunitat Valenciana.



En 2008 el número de población extranjera empadronada ascendía a 838.224 personas, que representan el 16,71% del total de población empadronada, casi dos puntos porcentuales superior que en 2007. Como ya ha sido apuntado en el presente informe, 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 (4,96%). Del segundo grupo, las nacionalidades con mayor presencia son Rumania (15,24%), Marruecos (7,82%) y Ecuador (6,13%).

La variación interanual 2007-2008 (gráfico 56) de población extranjera empadronada en la Comunitat Valenciana ha resultado positiva, es decir, se ha incrementado en un 15,3%, seis puntos porcentuales por encima de la misma variación interanual en el periodo 2006-2007. Destaca el incremento en las nacionalidades como Rumania (34%) y Bulgaria (25%).

Gráfico 56: Tasa variación interanual (2008-2007) de población extranjera empadronada. Principales nacionalidades. Comunitat Valenciana.



6. CONCLUSIONES.

En el presente informe se han analizado el conjunto de estadísticas que componen el Sistema de Indicadores del sector residencial del Observatorio Valenciano de Vivienda. Según el índice, este sistema se estructura en una serie de grupos de estadísticas, que en su conjunto pretende dar respuesta al conocimiento sobre el mercado residencial, con especial incidencia en la Comunitat Valenciana.

A lo largo del informe se analiza la evolución reciente de un considerable número de estadísticas, ofreciendo una radiografía de la situación actual del mercado residencial.

No obstante, en los últimos meses se han producido una serie de acontecimientos relacionados con la situación del mercado residencial. Entre otros cabe destacar varios: repunte de los tipos de interés de referencia en el mercado hipotecario, restricciones crediticias especialmente en el sector residencial, reducción del número de viviendas visadas (iniciadas), incremento sostenido del número de viviendas terminadas, ralentización en el crecimiento de los niveles de endeudamiento familiar asociado a la adquisición de vivienda, etc.

Todo ello contribuye a considerar que el sector residencial, tanto en la Comunitat Valenciana como en España, ha cambiado de ciclo, agotada ya la fase alcista y expansiva, que se resumía en incrementos paralelos tanto del nivel de viviendas iniciadas, del precio de las mismas, así como del endeudamiento, tanto para hogares como empresas del sector, para su adquisición, o su producción y comercialización.

Según el presente informe, y a modo de resumen, la actual situación presenta las siguientes características:

- El precio de la vivienda se sitúa entorno a crecimientos interanuales en términos nominales cercanos a 0.
- Por otra parte, el número de viviendas iniciadas (visados de dirección de obra, o visados retirados) ha disminuido considerablemente, reduciéndose el número de viviendas iniciadas a niveles anteriores a 2000.
- Se observa un incremento sostenido del número de viviendas terminadas, como resultado de la reciente fase alcista en el sector residencial.
- Los tipos de interés de referencia en el mercado hipotecario se sitúan en los niveles de los años 2001-2002.
- A su vez, la actividad en el mercado de transacciones se ha visto ralentizada, desde el tercer trimestre de 2007, manteniéndose esta tendencia hasta la fecha actual. Es en el mercado de la vivienda usada en el que mayor ha sido la reducción en la actividad de compra-venta de vivienda, y en menor intensidad en el de vivienda nueva.
- El nivel de endeudamiento asociado a la adquisición de vivienda se ha reducido en los últimos trimestres, así como los plazos medios de amortización de la deuda hipotecaria.



 www.cth.gva.es/ovv

 observatoriovivienda@gva.es



OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT,
AIGUA, URBANISME I HABITATGE



AIDICO

INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

