



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

2008.

COMUNITAT VALENCIANA.



ÍNDICE

	Pág.
1. OBJETIVOS DEL INFORME	3
2. ANÁLISIS DATOS. MERCADO RESIDENCIAL. OFERTA.	4
2.1. Visados de dirección de obra nueva.	4
2.2. Superficie media viviendas visadas.	8
2.3. Certificaciones fin de obra. Nº de viviendas.	10
2.4. Proyectos retirados.	13
2.5. Licencias de obra	15
3. ANÁLISIS DATOS. MERCADO RESIDENCIAL. DEMANDA.	17
3.1. Índice precios vivienda	17
3.2. Precio m ² vivienda.	18
3.3. Precio declarado de vivienda.	21
3.4. Transacciones inmobiliarias (Colegio Registradores)	24
3.5. Transacciones inmobiliarias (Consejo General del Notariado)	35
4. ANÁLISIS DATOS. COYUNTURA ECONÓMICA, LABORAL Y VARIABLES FINANCIERAS.	42
4.1. Producto interior bruto.	42
4.2. Deuda exterior.	45
4.3. Índice de precios al consumo.	47
4.4. Asequibilidad.	49
4.5. Coste laboral.	51
4.6. Tipos de interés.	52
4.7. Mercado hipotecario.	53
4.8. Inversión extranjera directa en inmuebles.	62
4.9. Financiación sector construcción e inmobiliaria.	64
4.10. Situación laboral en la construcción.	71
5. ANÁLISIS DATOS. DEMANDA.	72
5.1. Población empadronada.	72

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 (Instituto Nacional de Estadística)
- Encuesta población Activa (Instituto Nacional de Estadística)
- Índice de Precios al Consumo (Instituto Nacional de Estadística)
- Visados de dirección de obra de los Colegio de Arquitectos Técnicos (eliminar)
- Boletín estadístico (Ministerio de Fomento).
- Tipos de interés de referencia del mercado hipotecario (Banco de España)
- Boletín estadístico (Banco de España)
- Padrón municipal (Instituto Nacional de Estadística)
- Estadística de Hipotecas (Instituto Nacional de Estadística)
- Encuesta de Costes Laborales (Instituto Nacional de Estadística)
- Estadística Registral Inmobiliaria (Colegio de Registradores)
- Estadística actividad (Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana)
- Indicador Precios vivienda (Instituto Nacional de Estadística)
- Boletín Estadístico. EMF-Federación Hipotecaria Europea.
- Estadística actividad inmobiliaria (Ministerio de Vivienda).

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).

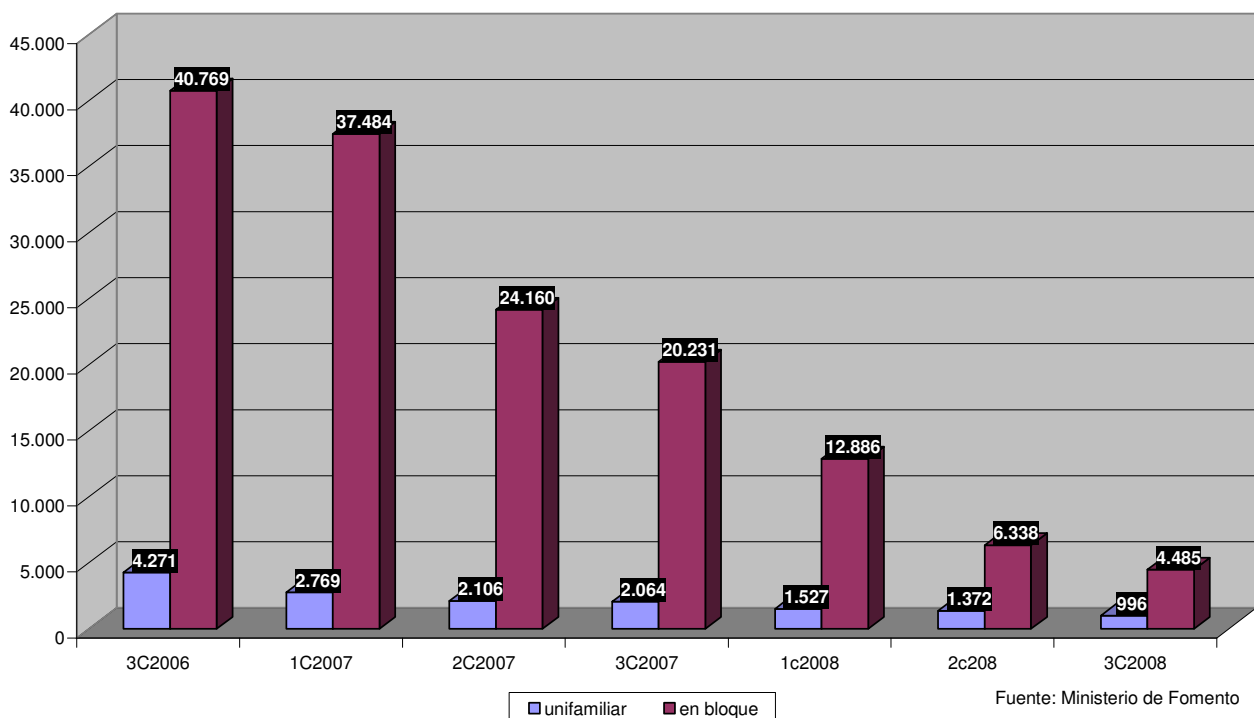
2.1. Visados de dirección de obra nueva (Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos): Inicios de obra.

➤ Evolución de visados de dirección de obra nueva en la Comunitat Valenciana.

En el análisis de la reciente evolución de las viviendas visadas en la Comunitat Valenciana, durante el último cuatrimestre de 2008, se visaron un total de 5.481 viviendas, de las cuáles 4.485 son en bloque y 996 unifamiliares.

La evolución en el número de visados ha seguido una tendencia de disminución que se ha acentuado en los últimos meses. El total de viviendas visadas en el último cuatrimestre del año ha sido un 75,42% inferior a los visados el mismo periodo del año anterior. Esta disminución ha sido más acusada en el caso de viviendas en bloque, con una tasa de variación del 77,83%, mientras que las viviendas unifamiliares visadas se redujeron un 51,74%.

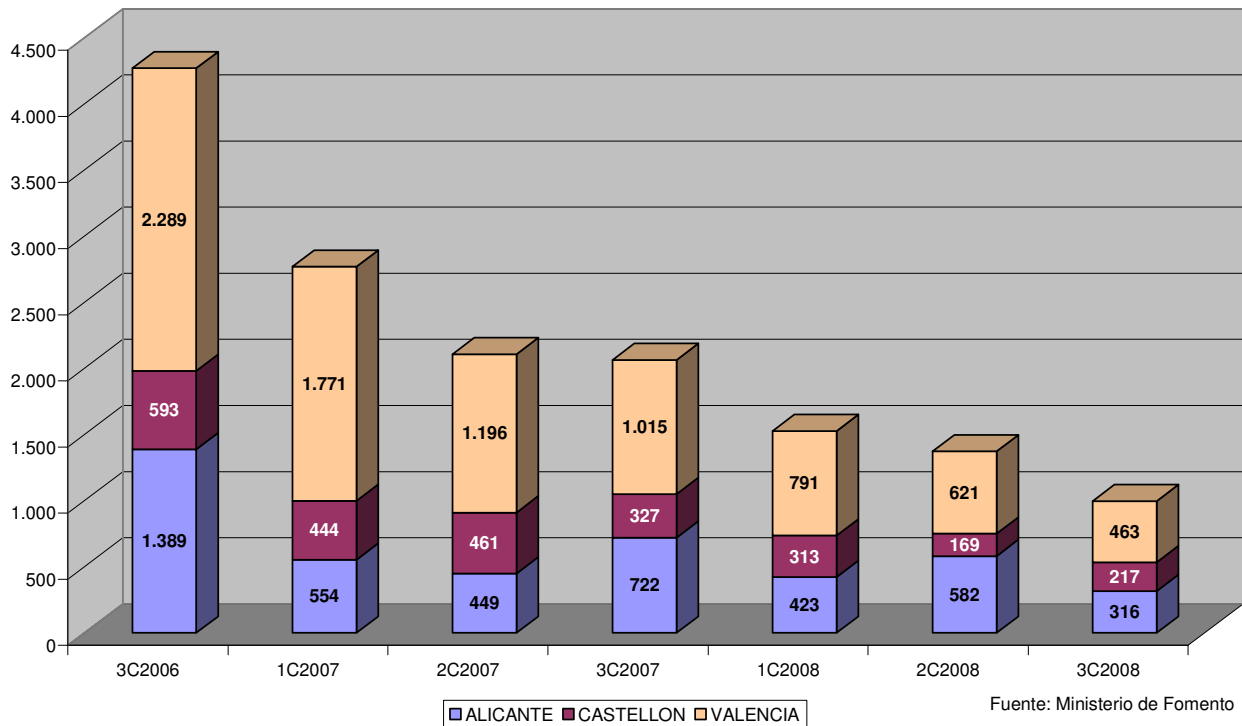
Gráfico 2.1: Vivienda iniciadas según tipología. Comunitat Valenciana.



Si se realiza un análisis en comparación anual, se observa la fuerte reducción en el año 2008 en aquello referido a las viviendas iniciadas, según la estadística recogida por el Ministerio de Fomento. En 2007 se iniciaron en la Comunitat Valenciana un total de 88.814 viviendas (93% en bloque, y 7% unifamiliares). El año 2008, este número se redujo en un 68%. Cabe destacar que esta reducción es mayor en la Comunitat Valenciana que en el conjunto de España (60%).

Considerando la desagregación provincial, si se analiza la evolución de las viviendas visadas según la tipología de la vivienda (gráficos 2.2 y 2.3) 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.

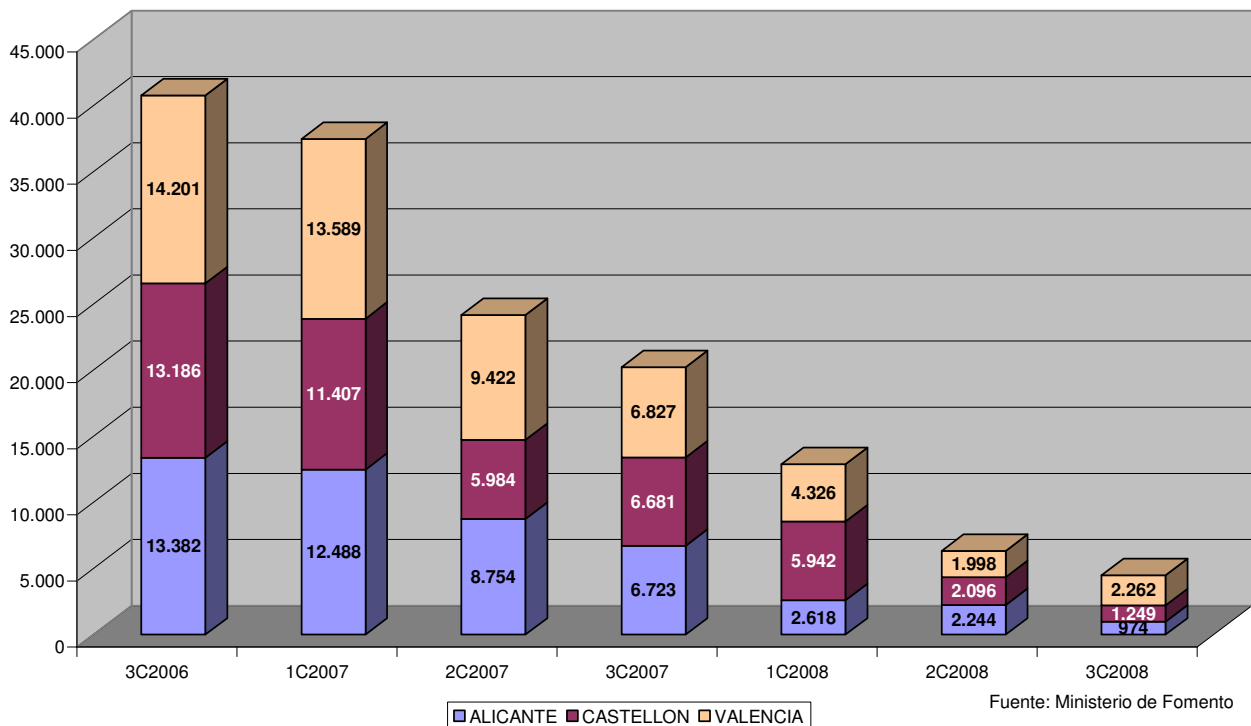
Gráfico 2.2: Vivienda iniciadas (unifamiliares). Comunitat Valenciana.



En el último cuatrimestre de 2008, de las 996 viviendas unifamiliares visadas, casi la mitad se encontraban en la provincia de Valencia (el 46,5%). El 31,7% se encontraban en la provincia de Alicante y el 21,8% en la provincia de Castellón. (Gráfico 2.2). Si se considera el conjunto del año 2008, en la provincia de Valencia se visaron un total de 1.875 viviendas unifamiliares, 1.321 en Alicante, y 669 en Castellón.

La reducción en el volumen de viviendas unifamiliares visadas con respecto al último cuatrimestre de 2007 es común en las tres provincias, siendo más ligero el ajuste en la provincia de Castellón, donde la reducción fue del 33,64%. En el caso de las provincias de Valencia y Alicante, la tasa de variación interanual fue muy similar, con disminuciones es el número de visados de viviendas unifamiliares del 54,38% y el 56,23% respectivamente.

Gráfico 2.3: Vivienda iniciadas (en bloque). Comunitat Valenciana.

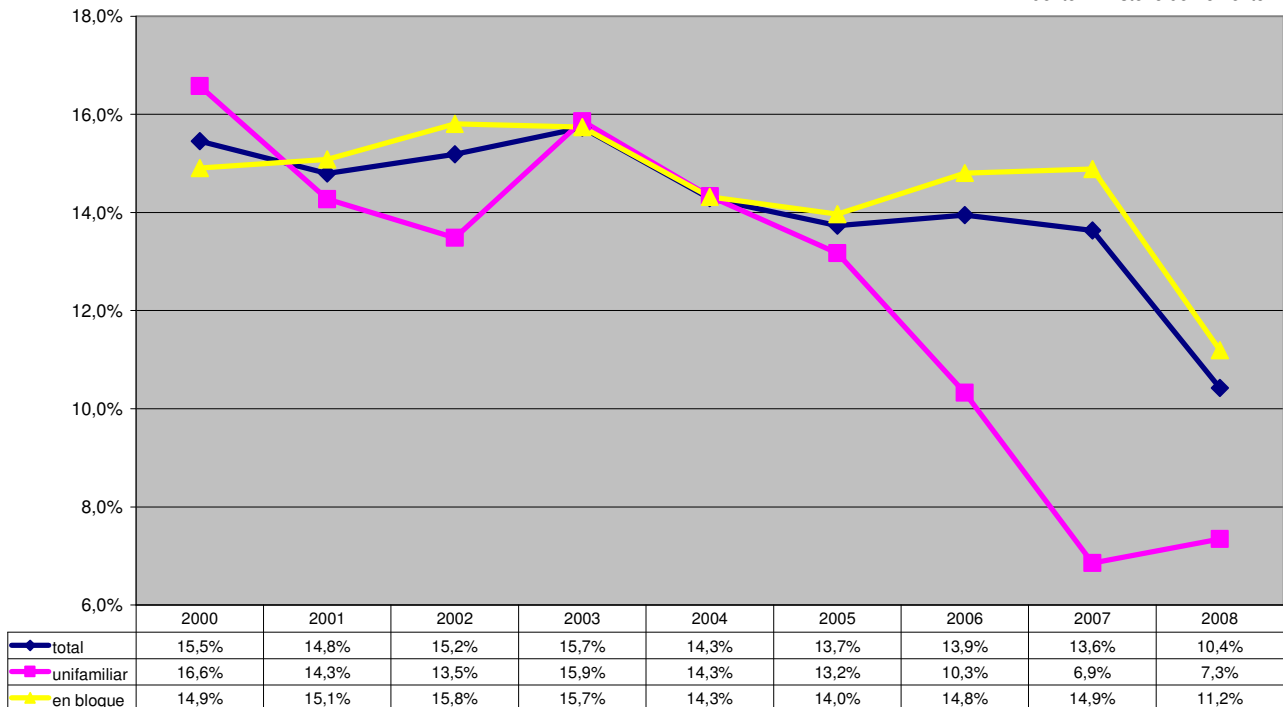


Con respecto a las viviendas en bloque en el último cuatrimestre de 2008, de las 4.485 viviendas visadas en la Comunitat Valenciana, el 50,4% se encontraron en la provincia de Valencia, el 21,7% en la provincia de Alicante y el 27,8% en la provincia de Castellón. Cabe destacar el pronunciado descenso en el número de viviendas visadas con respecto al mismo periodo del año anterior, con una disminución del 85,51% en la provincia de Alicante y del 81,3% en Castellón. En el caso de la provincia de Valencia la disminución ha sido menor, del 66,87%, destacando el ligero aumento del 13,21% en el número de visados con respecto al cuatrimestre anterior.

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

Gráfico 2.4: Porcentaje participación de la CV sobre el total de viviendas iniciadas en España

Fuente: Ministerio de Fomento



Según el gráfico 2.4 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 2008 y considerando el total de viviendas visadas, se sitúa en el 10,4%, más de tres puntos porcentuales por debajo del año anterior. Si se consideran las viviendas en bloque el porcentaje es del 11,2% y si las viviendas consideradas son unifamiliares el porcentaje desciende hasta el 7,3%.

Hasta el año 2004, el porcentaje de participación se situó entorno al 14-15%, reduciéndose en cuatro puntos porcentuales hasta 2008 (10,4%). Las viviendas visadas en bloque han experimentado una evolución similar a la anterior. En cambio, el porcentaje de participación de las viviendas unifamiliares visadas, que se vio reducido hasta el 6,9% en 2007, ha aumentado cuatro décimas en 2008.

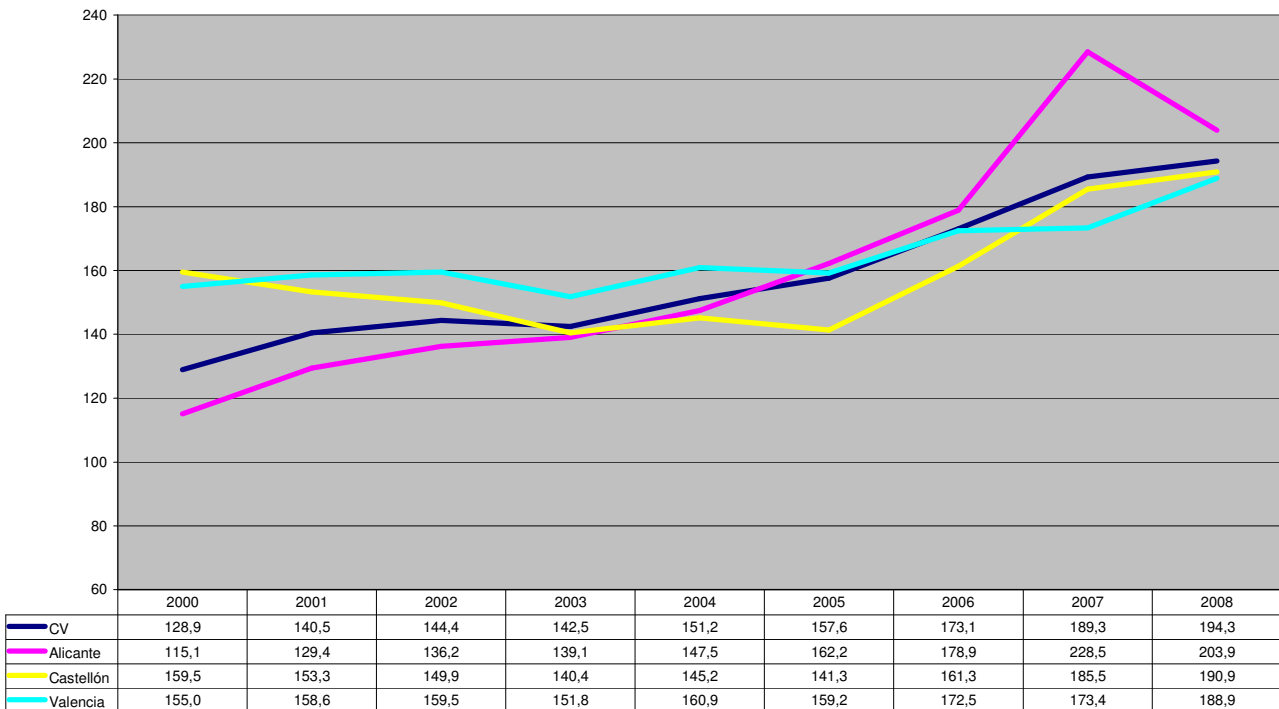
2.2. Superficie media viviendas visadas (Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de España).

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

Según el gráfico 2.5, a lo largo de los últimos años el tamaño medio de las viviendas unifamiliares se ha incrementado en un 50,73%, ya que en 2000 la superficie media de estas viviendas era de 128,9 m², mientras que en 2008 fue de 194,3m².

Gráfico 2.5: Superficie media (m²) de las viviendas unifamiliares visadas.

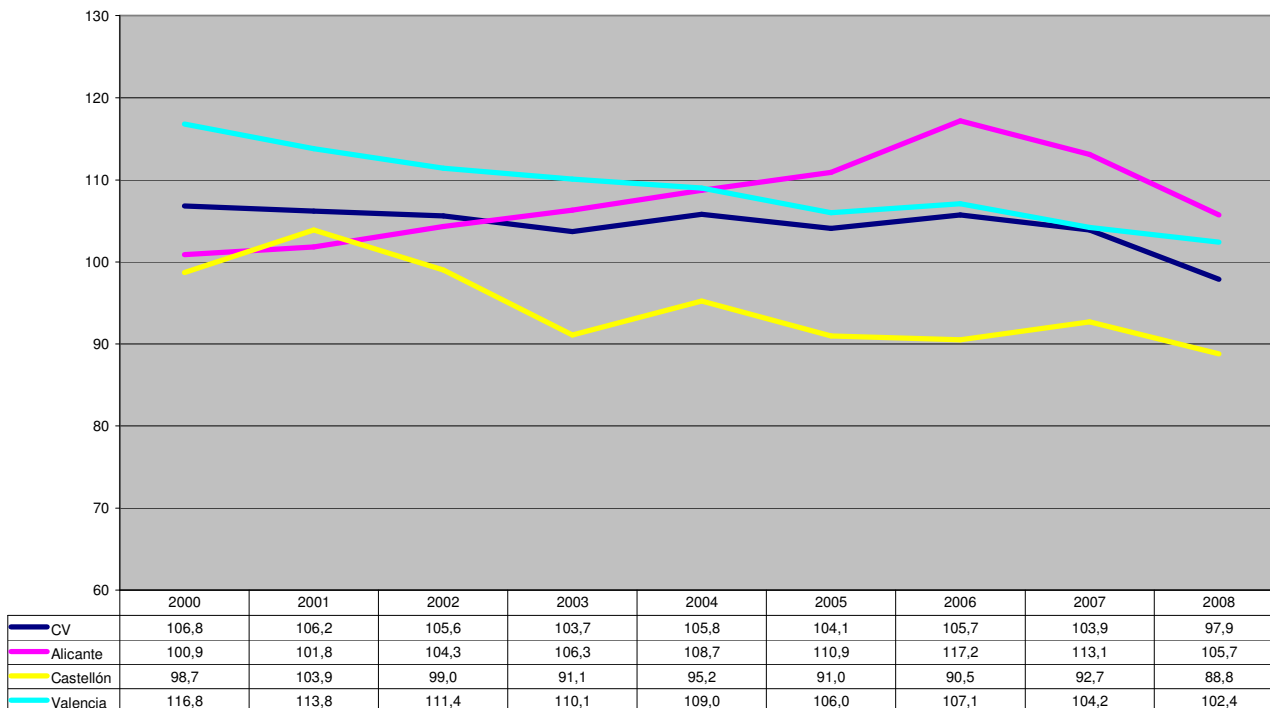
Fuente: Ministerio de Fomento



Si se analizan los datos según provincias, existe cierta diferencia en la superficie media de las viviendas unifamiliares visadas. En 2008 es Alicante la provincia donde este tipo de viviendas tiene una superficie mayor (203,9m²), a pesar que en el principio del periodo analizado partía de los niveles medios más bajos, la superficie media en el periodo estudiado se ha incrementado un 77,15%. Las provincias de Castellón y Valencia han sufrido un incremento menor, del 19,68% y el 21,87% respectivamente, con una superficie media de 190,9 m² y 188,9 m².

Gráfico 2.6: Superficie media (m²) de las viviendas en bloque visadas.

Fuente: Ministerio de Fomento



Según el gráfico 2.6 la superficie media de las viviendas en bloque visadas en la Comunitat Valenciana se situó en 2008 en 97,9 m², ligeramente inferior al inicio del periodo analizado (2000-2008). Por provincias, en Valencia y Castellón la superficie media en este tipo de viviendas se ha reducido levemente, con el 12,32% y el 10,03% respectivamente. En cambio, en Alicante, la tendencia ha sido la contraria, debido a los aumentos producidos hasta el año 2006 y a pesar de los descensos producidos en los dos últimos años, se ha registrado un incremento del 4,75% desde 2000 hasta 2008.

2.3. Certificaciones fin de obra. (Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de España).

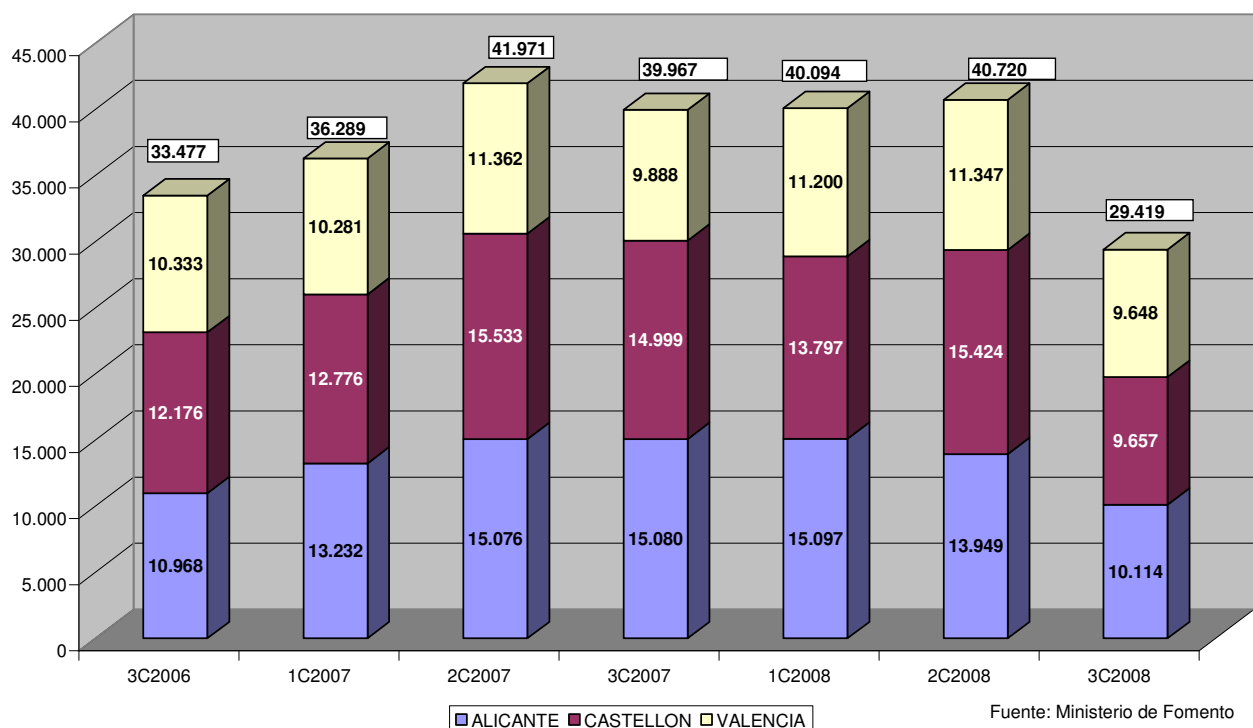
➤ Evolución de las certificaciones fin de obra en la Comunitat Valenciana.

En este apartado se analizan los datos de las certificaciones de fin de obra, estadística equiparable al número de viviendas terminadas. 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 2.7, el número de viviendas terminadas en el último cuatrimestre de 2008 es de 29.419. El número de certificaciones de fin de obra en la Comunitat Valenciana experimentó un sostenido crecimiento que se estabilizó en el último año, hasta este último cuatrimestre, en el que se ha producido un importante descenso del 26,39% en las viviendas terminadas.

Por provincias, es la Alicante donde mayor número de viviendas se han terminado en el último cuatrimestre considerado (10.114), un 32,93% menos que el mismo periodo del año anterior, seguida por Castellón (9.657) con un descenso interanual del 31,65%, mientras que en la provincia de Valencia el número de viviendas terminadas fue de 9.648, apenas un 2,42% menos que el último cuatrimestre de 2007. El descenso del número de viviendas terminadas en este último periodo refleja la reducción en el número de vivienda iniciadas hace aproximadamente 18-24 meses.

Gráfico 2.7: Certificación fin de obra (viviendas terminadas). Comunitat Valenciana.

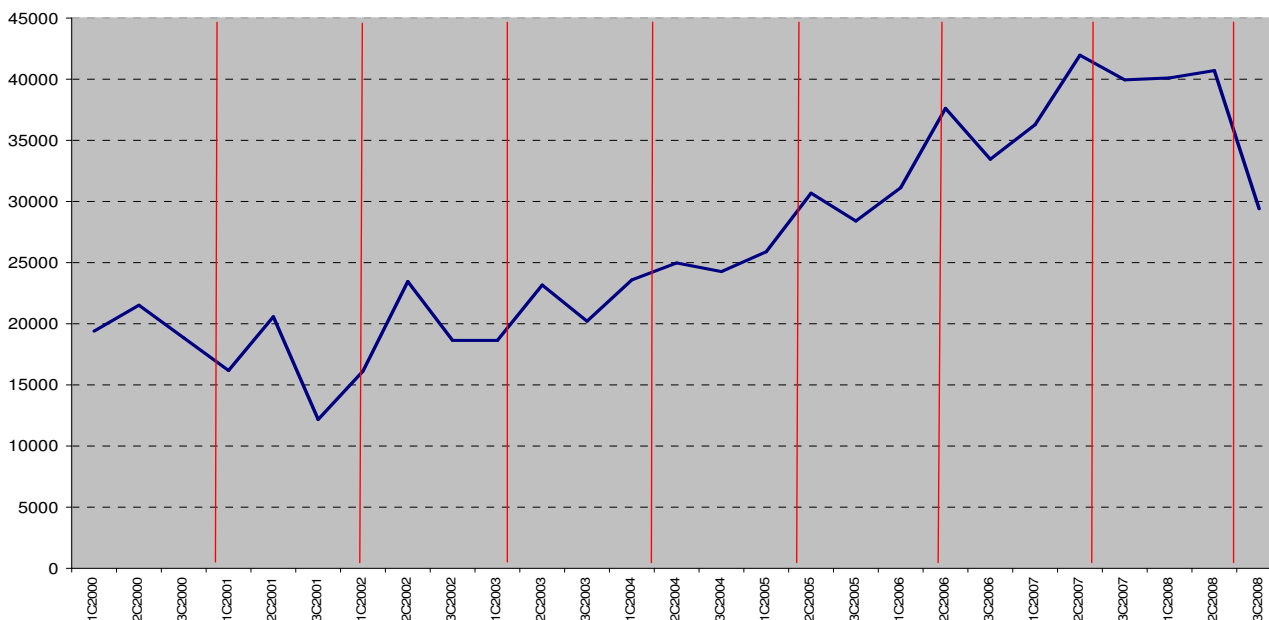


Como se observa en el gráfico 2.8, el número de viviendas terminadas en la Comunitat Valenciana ha experimentado un sostenido crecimiento a lo largo de la presente década. En 2006 se terminaron 102.229 viviendas, en 2007 se produjo un incremento del 15,65% con 118.227 viviendas terminadas.

Esta tendencia creciente se mantuvo a lo largo de 2008 hasta el último cuatrimestre, en el que produjo un descenso hasta niveles de 2005. El conjunto del año 2008 cerró con una disminución en el número de viviendas terminadas del 6,76% respecto al año anterior, con un total de 110.233 certificaciones de fin de obra.

Gráfico 2.8: Certificación fin de obra (viviendas terminadas). Comunitat Valenciana.

Fuente: Ministerio de Fomento

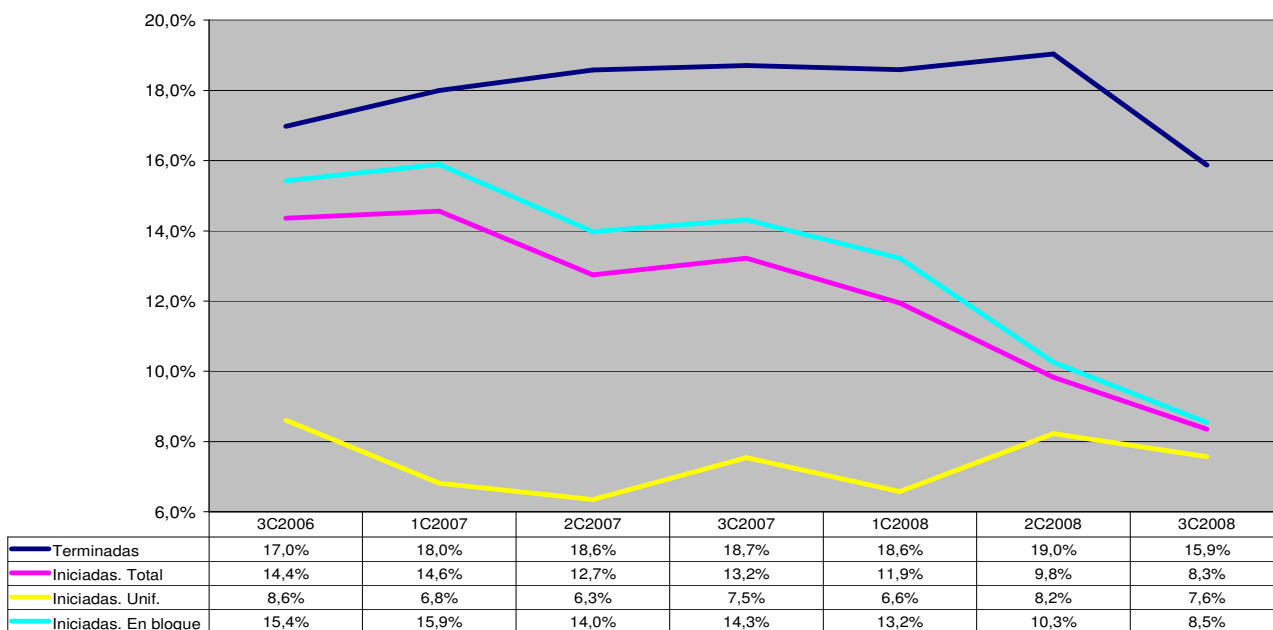


➤ Evolución de la participación de la Comunitat Valenciana en el total de España.

Según el gráfico 2.9, la participación de la Comunitat Valenciana en el total de viviendas terminadas experimentó un ligero incremento en los últimos años, situándose el segundo cuatrimestre de 2008 en el 19,0%. En el último cuatrimestre del año se ha producido el primer descenso, situando la participación de la Comunitat en el 15,9%. Este resultado es coherente con los datos de la participación de la Comunitat Valenciana en el total de España con respecto a las viviendas iniciadas, que ha ido decreciendo en los últimos cinco cuatrimestres y es a partir de finales de 2008 cuando ha empezado a reflejarse en el número de viviendas terminadas.

Gráfico 2.9: Porcentaje participación de la CV sobre el total en España. Viviendas iniciadas y terminadas.

Fuente: Ministerio de Fomento

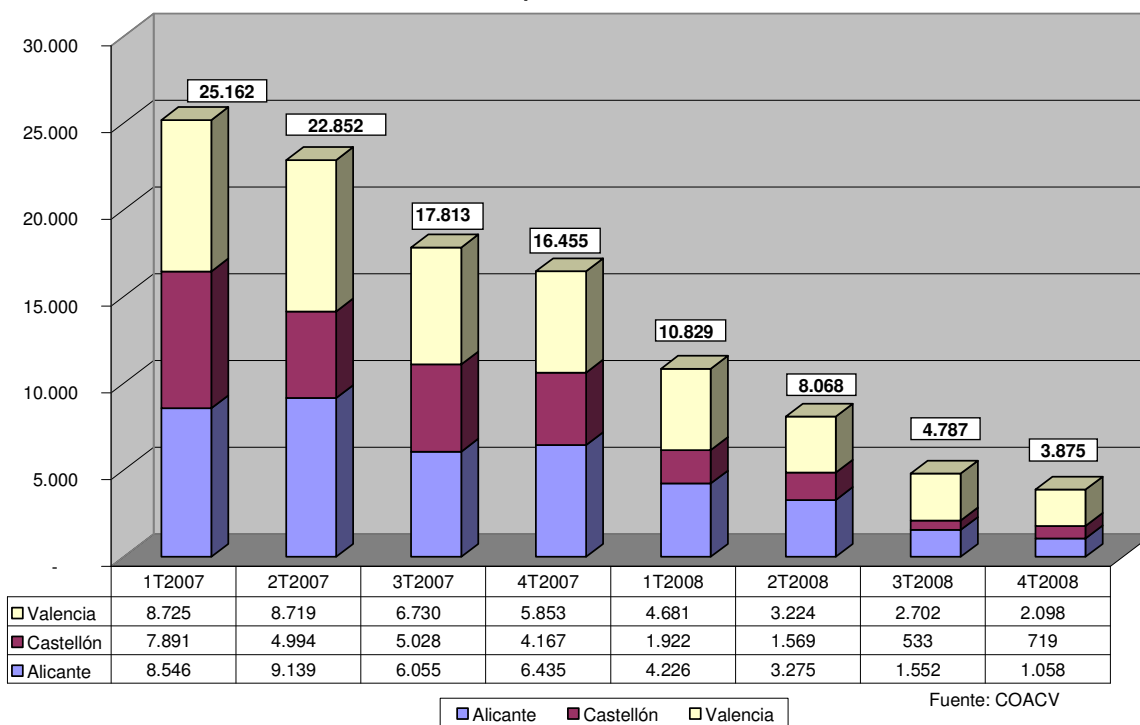


2.4. Proyectos visados retirados (Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana).

➤ Evolución 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. 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 2.10: Proyectos visados retirados. Nº de viviendas nuevas. Comunitat Valenciana, y provincias.



Como se observa en el gráfico 2.10, se ha producido un importante descenso en el número de proyectos visados retirados que afecta a las tres provincias valencianas. En el último trimestre de 2008 en la provincia de Valencia se redujo a 2.098 proyectos, en Alicante a 1.058 y en la provincia de Castellón a 719, lo que representa una disminución interanual del 64,15%, 83,55% y 82,74% respectivamente.

En términos interanuales, en 2008 la reducción de visados retirados (viviendas iniciadas) fue del 66,5% en la Comunitat Valenciana. Por provincias fue Castellón la que experimentó una reducción interanual más acentuada (78%), seguida de Alicante (66%) y Valencia (58%).

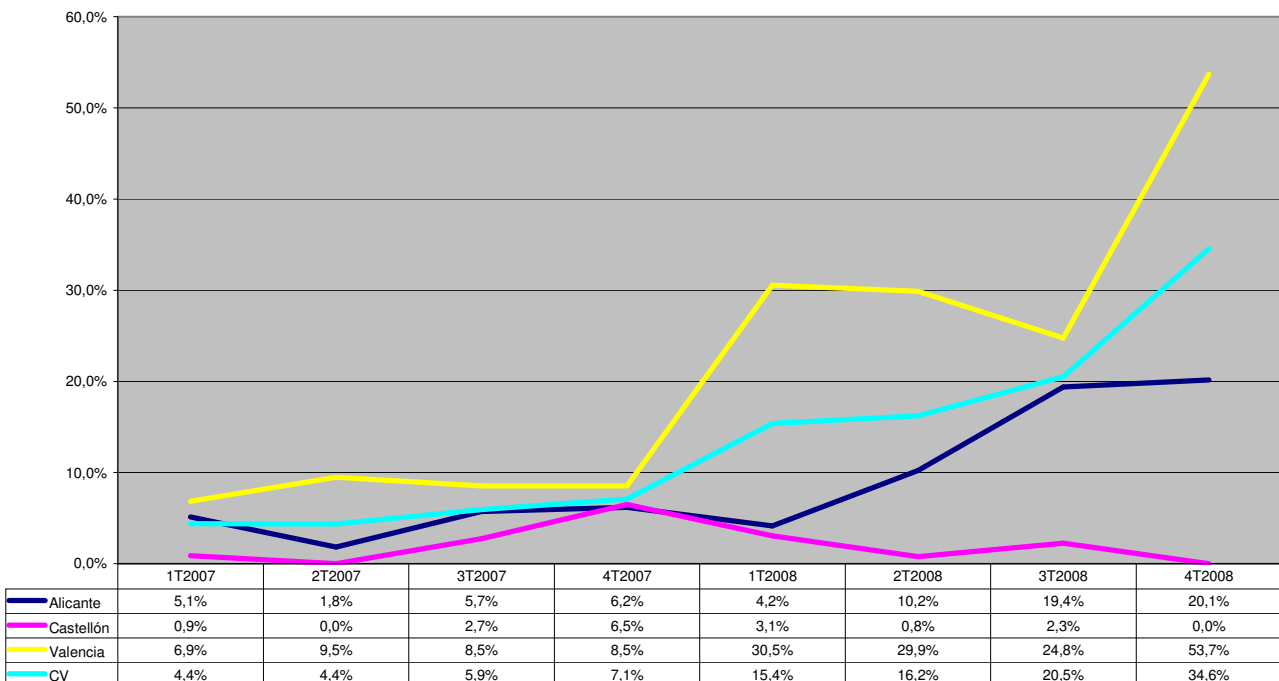
➤ Evolución de participación porcentual de la vivienda protegida en el total de proyectos visados retirados en la Comunitat Valenciana.

Según el gráfico 2.11, la participación de los proyectos retirados de vivienda protegida se ha incrementado a lo largo del periodo analizado (1T2007-4T2008).

Si en 2007 este porcentaje se situó en torno al 5,5% de media, en 2008 alcanzó el 21,7%. Este aumento se debe sobre todo a la participación de vivienda protegida de la provincia de Valencia, que en el cuarto trimestre de 2008 supuso el 53,7% de los proyectos retirados de vivienda, en contraste con el 20,1% de Alicante, o la ausencia de participación en la provincia de Castellón.

Gráfico 2.11: Porcentaje participación de proyectos de vivienda protegida sobre total de proyectos retirados (viviendas iniciadas)

Fuente: COACV

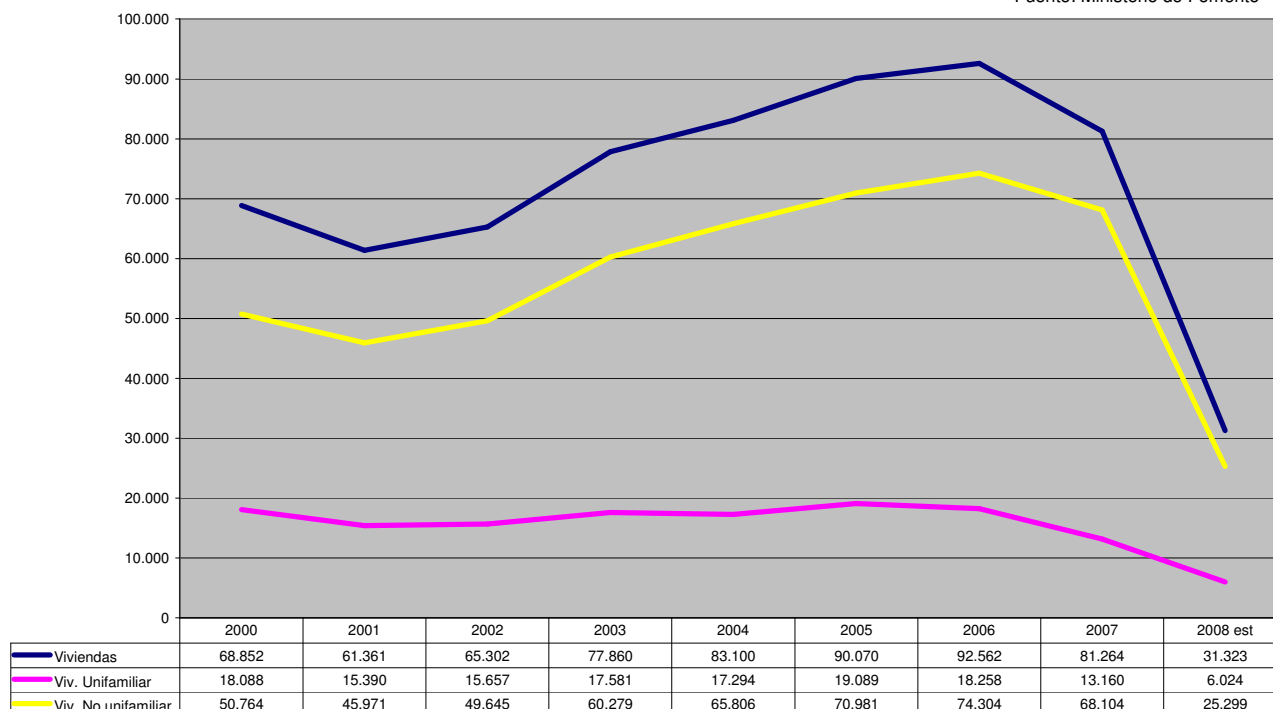


2.5. Licencias de obra. (Ministerio de Fomento).

El número de licencias de obras concedido por los Ayuntamientos, experimentó una importante subida hasta 2006. En 2007 se dieron las primeras disminuciones, que se agudizaron en 2008. En el caso de las viviendas unifamiliares, el descenso ha sido menor que en las viviendas en bloque. (Gráficos 2.12 y 2.13).

Gráfico 2.12: Nº de viviendas. Licencias de Ayuntamientos. Comunitat Valenciana.

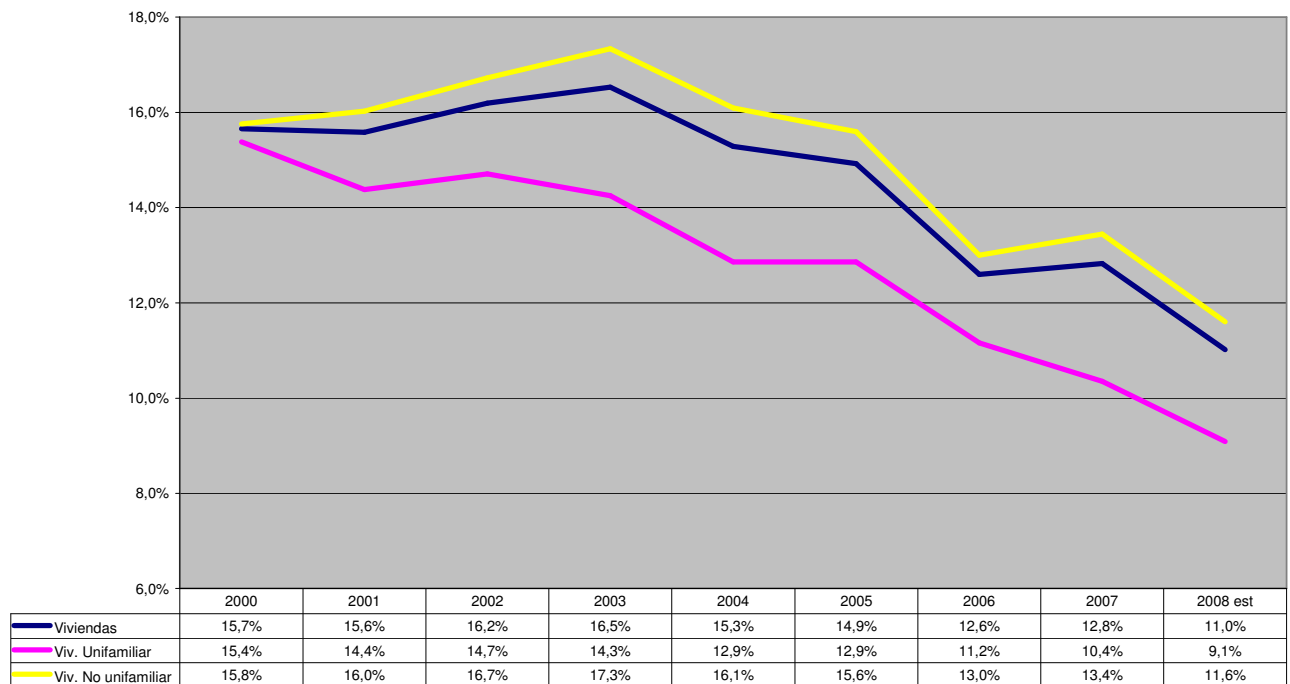
Fuente: Ministerio de Fomento



Al igual que en el resto de estadísticas que explican el nivel o número de viviendas iniciadas, las licencias de obra (vivienda nueva) concedidas por los Ayuntamientos también reflejan la fuerte ralentización experimentada en el sector en el año 2008, iniciada además ya en el año 2007. Se estima que se hayan concedido en 2008 un total de 31.323 licencias de obra sobre vivienda nueva, es decir, un 61,4% con respecto a 2007.

Gráfico 2.13: Nº de viviendas. Licencias de Ayuntamientos. Porcentaje participación Comunitat Valenciana sobre España.

Fuente: Ministerio de Fomento



La participación de las licencias concedidas por Ayuntamientos en la Comunitat Valenciana sobre el total de licencias concedidas en España ha ido reduciéndose paulatinamente a partir de 2005, situándose en 2008, y a modo de estimación, el porcentaje se sitúa entre el 9,1% de licencias de viviendas unifamiliares y el 11,6% para viviendas no unifamiliares.

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. Índice precios vivienda. (Instituto Nacional de Estadística)

El Índice de Precios de Vivienda (IPV), que publica el Instituto Nacional de Estadística, tiene como objetivo la medición de la evolución de los precios de compraventa de las viviendas libres, tanto nuevas como usadas, a lo largo del tiempo.

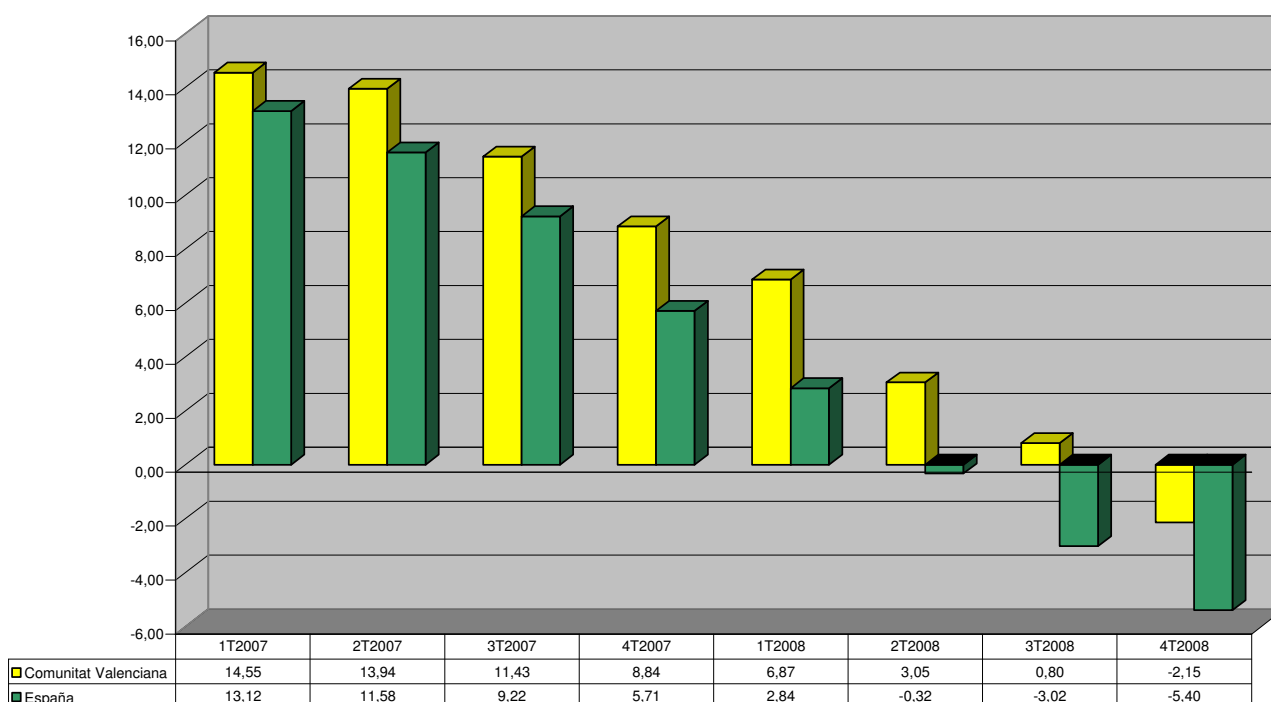
La fuente de información utilizada para el cálculo del IPV procede de las bases de datos sobre viviendas escrituradas que proporciona el Consejo General del Notariado, de donde se obtienen los precios de transacción de las viviendas, así como las ponderaciones que se asignan a cada conjunto de viviendas con características comunes.

La tasa interanual del Índice de Precios de Vivienda general en España, ha ido disminuyendo desde el inicio de la serie a principios de 2007, y de forma más pronunciada en el cuarto trimestre de 2008, que disminuye más de dos puntos, desde el -3,0% del tercer trimestre de 2008 al -5,4% que se registra en el cuarto.

La Comunitat Valenciana sigue la misma tendencia y en el cuarto trimestre de 2008 disminuyó casi tres puntos, desde el 0,80% del tercer trimestre del año, al -2,15% registrado en el último trimestre de 2008.

Gráfico 3.0: Índice de Precios de Vivienda. Tasa anual de variación. Comunitat Valenciana, España.

Fte: INE



3.2. Precio m² vivienda. (Ministerio de vivienda)

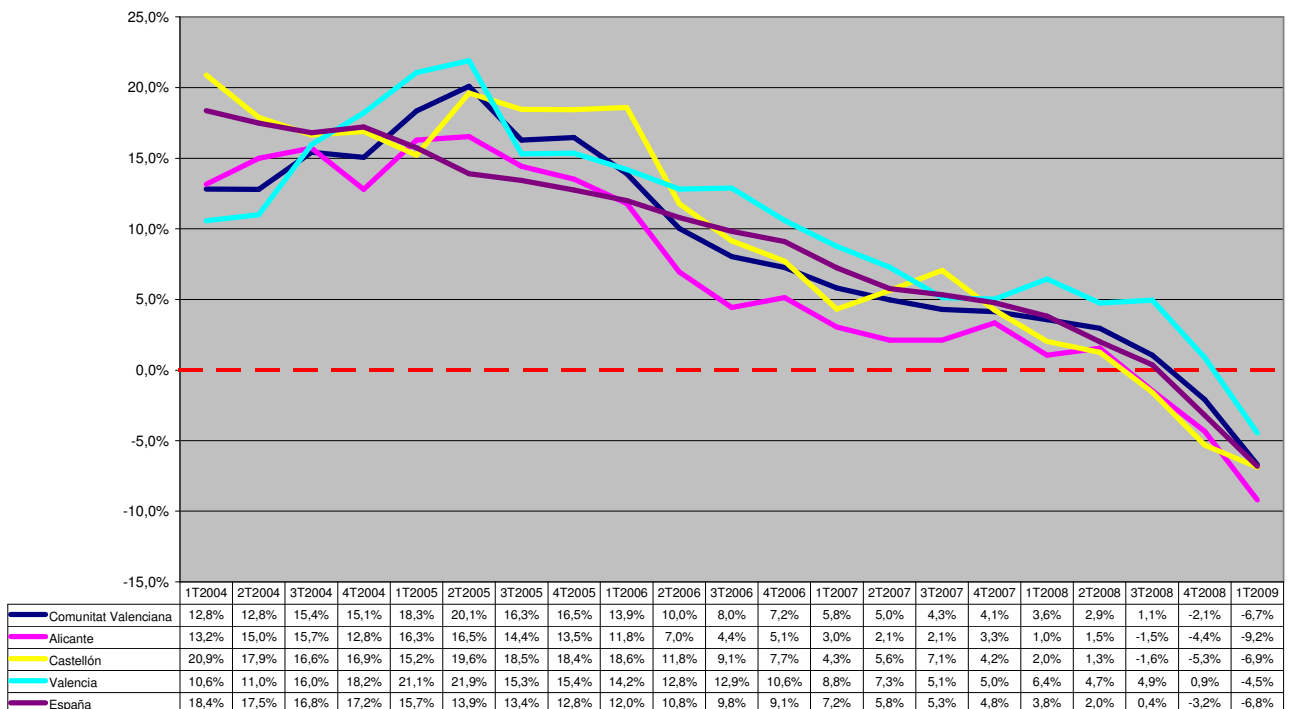
La estadística ofrecida por el Ministerio de Vivienda con relación a los precios de vivienda (general, nueva y usada) se conforma mediante tasaciones realizadas durante el periodo de referencia.

Según los datos del Ministerio de Vivienda, el precio de la vivienda libre en la Comunitat Valenciana el primer trimestre de 2009 se situó en 1.571,9 euros /m², un 6,7% menos que el primer trimestre de 2008. La media nacional se situó de nuevo por encima de la media de la Comunitat, donde el precio del metro cuadrado alcanzó los 1.958,1 euros.

Por provincias valencianas, el precio más alto por metro cuadrado se registró en Castellón, 1.604,2 euros, seguido de Alicante, 1.580,4 euros y de la provincia de Valencia 1.561,1 euros.

Gráfico 3.1: Evolución interanual precio vivienda (general)

Fuente: Ministerio de Vivienda



Como se observa en el gráfico 3.1 se ha producido una disminución en la evolución interanual de los precios de vivienda registrándose unas reducciones del 4,5% en la provincia de Valencia, del 6,9% en la provincia de Castellón y del 9,2% en Alicante, en el primer trimestre de 2009.

Las provincias de Castellón y Alicante forman parte del grupo de provincias españolas donde la evolución interanual del precio de la vivienda (reducción) se ha situado en el primer trimestre de 2009 por encima de la media nacional, y la Comunitat Valenciana y la provincia de Valencia se sitúa por debajo de esta media.

En la provincia de Valencia, destaca el hecho que por primera vez desde el principio de la serie estudiada (1er. Trimestre de 2009) se experimenta una reducción interanual.

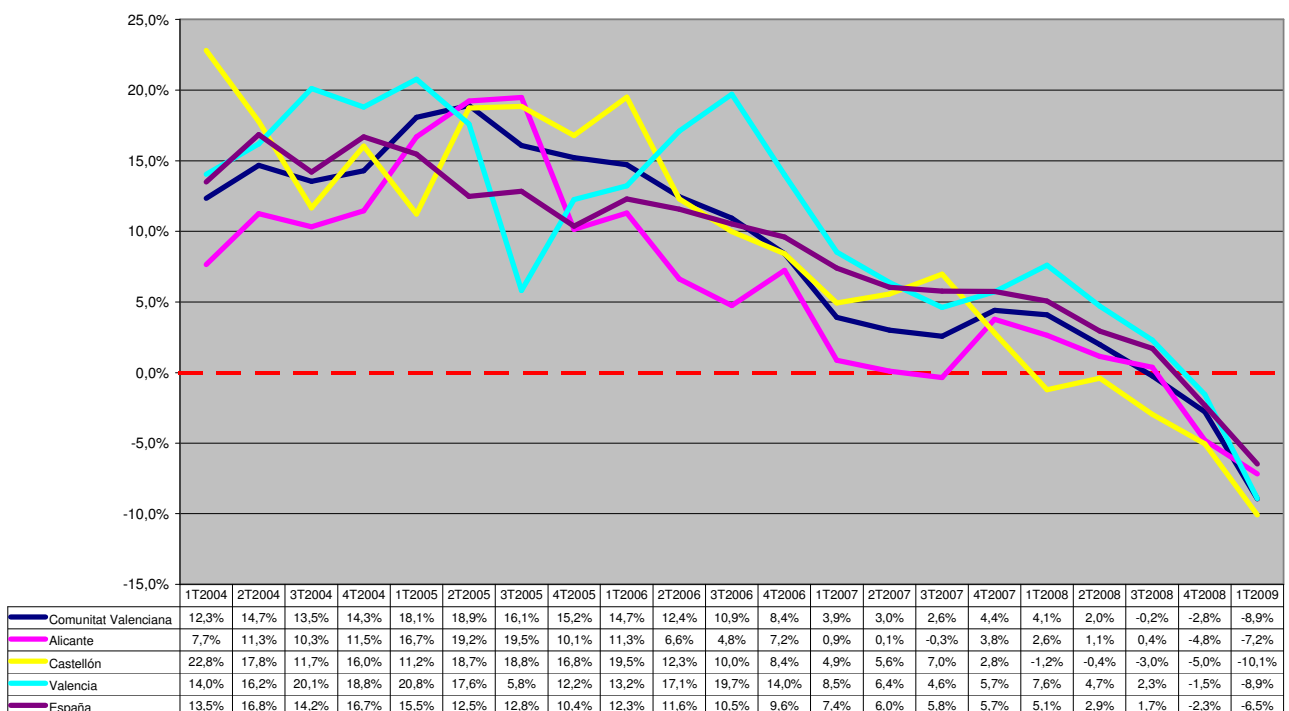
El precio del metro cuadrado de vivienda nueva (gráfico 3.2) en la Comunitat Valenciana fue de 1.779,1 euros el primer trimestre de 2009. Por provincias, se ha registrado el mayor valor en la provincia de Alicante, 1.860,9 euros, seguido de Castellón, 1.727,9 euros y de Valencia 1.724,2 euros.

La reducción interanual del precio de vivienda nueva, tanto en los tres ámbitos provinciales valencianos como en el conjunto de la Comunitat Valenciana, ha sido superior a la media española, en el primer trimestre de 2009.

Además en la provincia de Castellón ya se han encadenado cinco trimestres con evolución interanuales negativas en el precio de vivienda nueva, hecho que ha ocurrido únicamente en esta provincia de entre todas las provincias españolas.

Gráfico 3.2: Evolución interanual precio vivienda (nueva)

Fuente: Ministerio de Vivienda



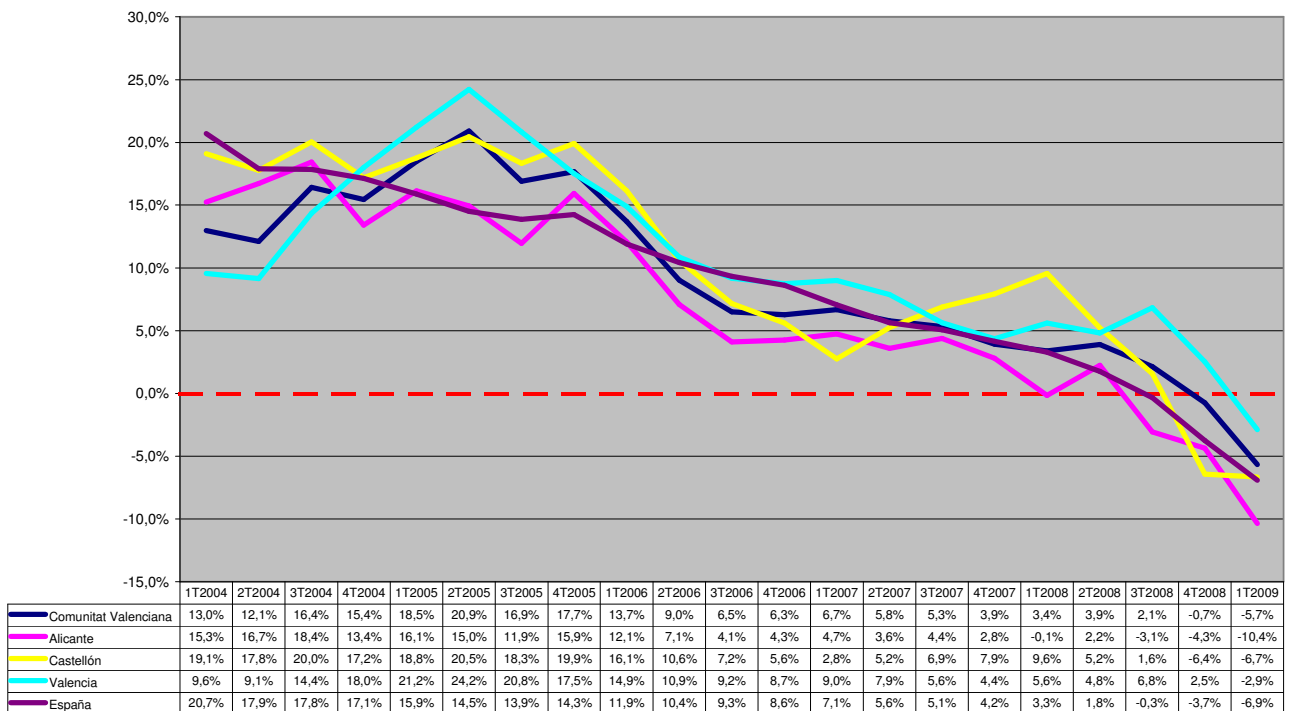
Según el gráfico 3.3, de nuevo se observa la disminución de los precios en el caso de la vivienda usada, que está siendo más pronunciada a nivel nacional, aunque el precio medio del metro cuadrado de vivienda usada en España sigue estando por encima de la media de la Comunitat Valenciana con 1.956,8 euros frente a 1.479,9 euros.

Cabe destacar el importante descenso en la variación interanual del precio medio del metro cuadrado vivienda usada en la provincia de Alicante, que correspondió al 10,4%.

Sólo Castellón experimenta una reducción en el precio de la vivienda usada, en términos interanuales, superior a la media, si consideramos las tres provincias valencianas y el conjunto de la Comunitat Valenciana.

Gráfico 3.3: Evolución interanual precio vivienda (usada).

Fuente: Ministerio de Vivienda



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

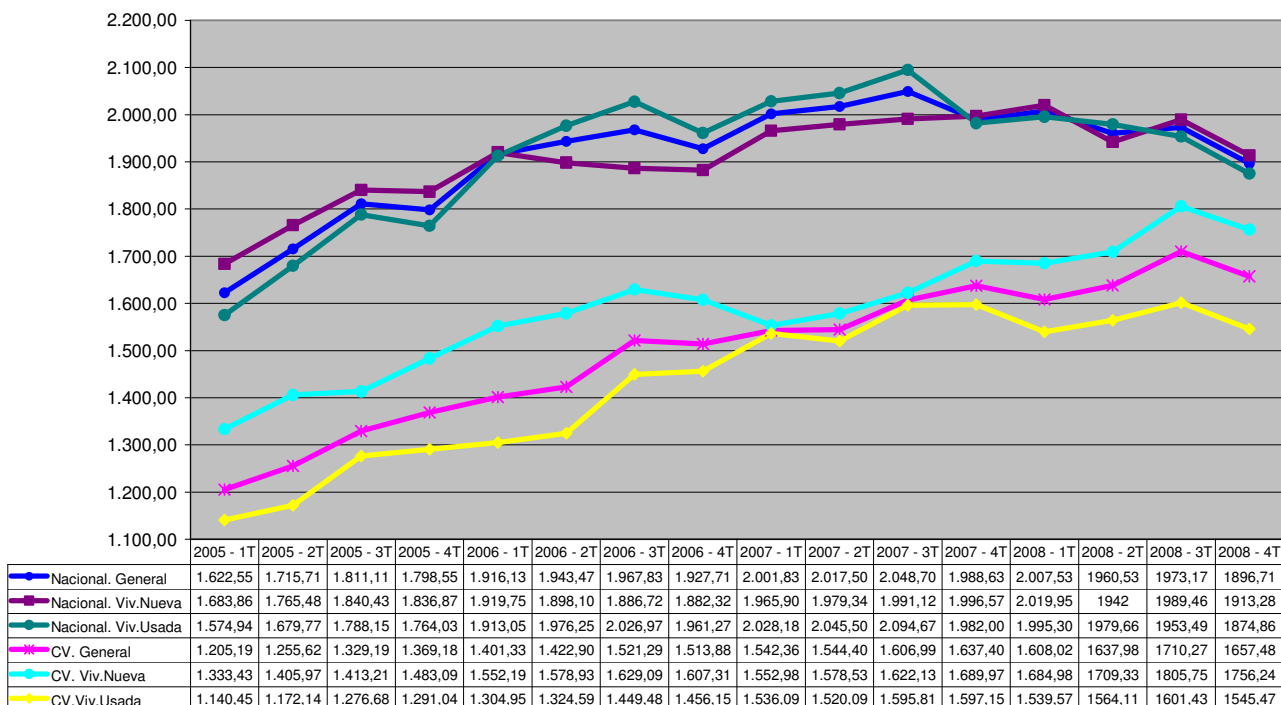
El Colegio de Registradores ofrece, además del Ministerio de Vivienda y el Instituto Nacional de Estadística, datos sobre la evolución de los precios de la vivienda, con los índices general, nueva y usada. Esta estadística difiere de la metodología utilizada por el Ministerio de Vivienda, ya que los datos provienen de las escrituras de compra-venta de las viviendas en el periodo de referencia.

Según los datos del Colegio de Registradores (gráfico 3.4), el precio declarado del m2 de vivienda en la Comunitat Valenciana se situó el cuarto trimestre de 2008 en 1.657,48 euros, un 1,22% más que el mismo periodo del año anterior.

El precio declarado de la vivienda nueva aumentó una tasa interanual del 3,92%, alcanzando los 1.756,24 euros por m2, mientras que la vivienda usada se situó en 1.545,47 euros el m2, lo que supone una disminución interanual del 3,23%. Estos resultados, en términos nominales, son todos inferiores a los registrados en el trimestre anterior.

Gráfico 3.4: Precio medio declarado m².

Fuente: Colegio registradores



Si se compara con los datos a nivel nacional, el precio declarado del m² de vivienda se sitúa el cuarto trimestre de 2008 en 1896,71 euros, lo que representa una disminución interanual del 4,62%.

Como ocurre en la Comunitat Valenciana, el precio declarado del m² de la vivienda nueva en España se encuentra por encima del de vivienda usada. Concretamente en la vivienda nueva se produjo un descenso interanual del 4,17%, situándose en 1.913,28 euros el m². En el caso de la vivienda usada se produjo un descenso del 5,4%, situándose en 1.874,86 euros el m².

El precio medio declarado del m² de vivienda en las capitales de provincia valencianas (gráfico 3.5) es superior a la media en la Comunitat Valenciana. Así, en Valencia el precio medio declarado se sitúa en 2.203,11 euros, 1.845,63 en Castellón y 1.871,83 en Alicante. Estos precios son un 32,91%, 11,35% y 12,93% superiores respectivamente, a la media en la Comunitat Valenciana.

Gráfico 3.5: Precio medio declarado € / m². Capitales de provincia.

Fuente: Colegio registradores

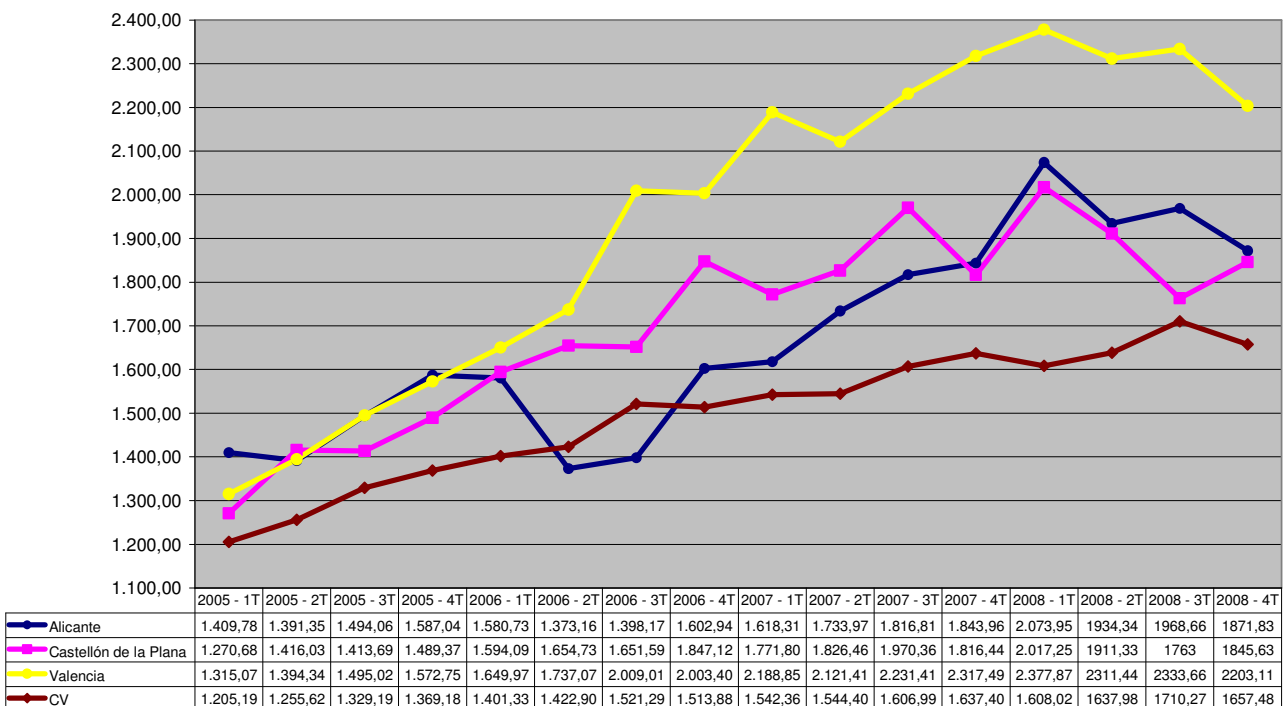
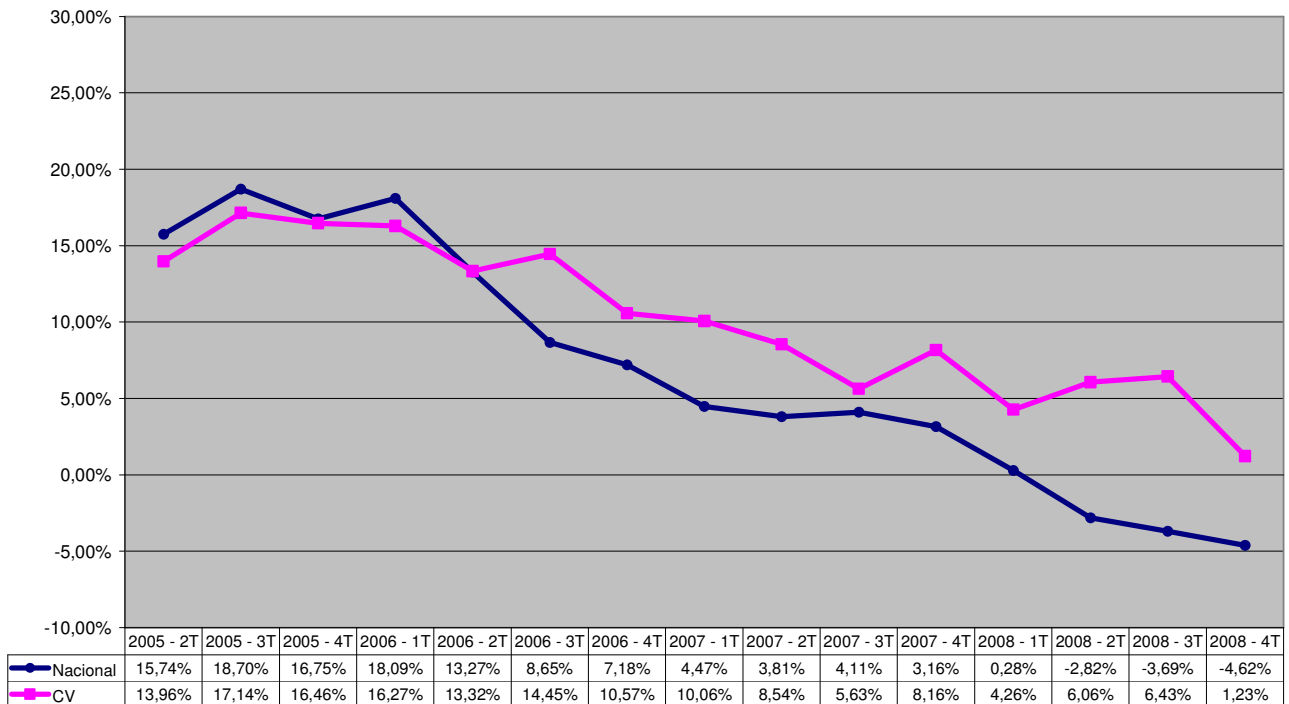


Gráfico 3.6: Precio medio declarado €/ m². Tasa variación interanual.

Fuente: Colegio registradores



En el gráfico 3.6, se comprueba como se ha ido produciendo desde el año 2006 una ralentización (menor incremento) en las tasas interanuales de los precios, con descensos en los precios a nivel nacional a partir de 2008.

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

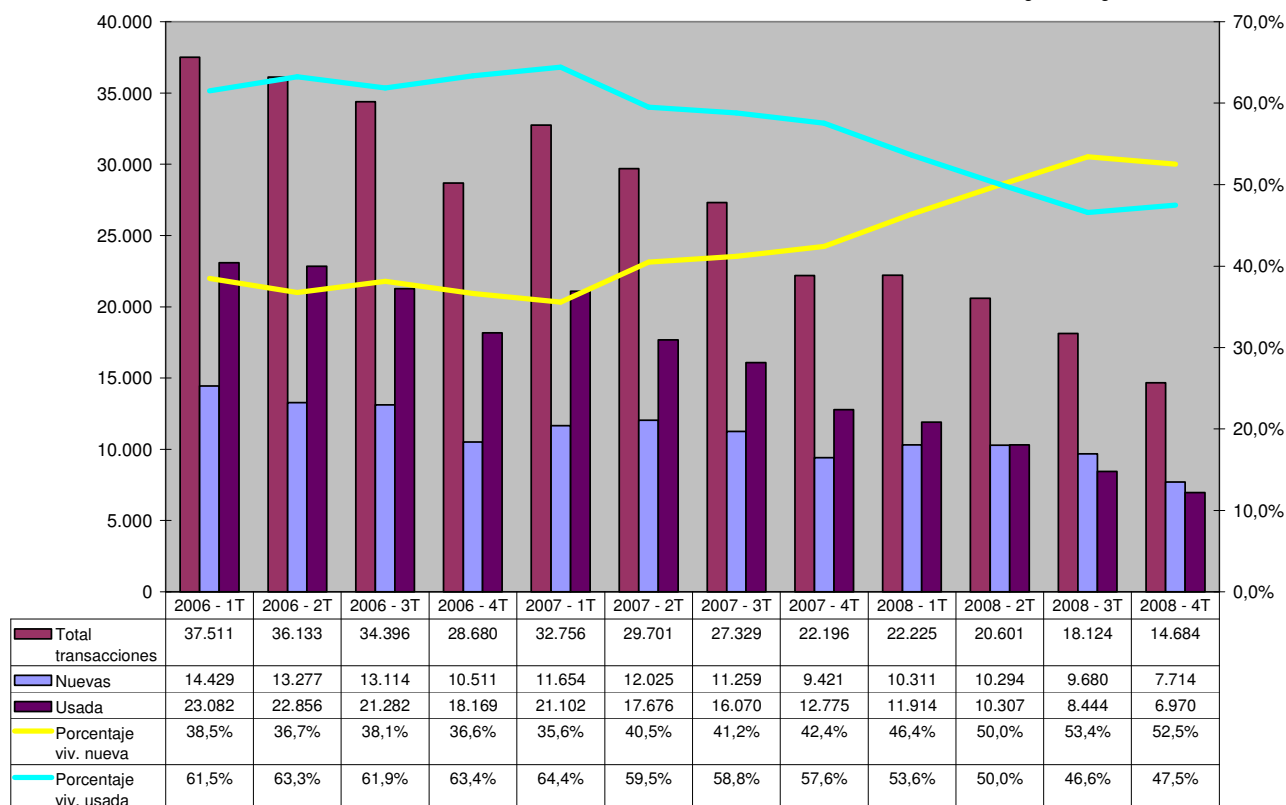
➤ Evolución del número de transacciones de vivienda, según tipología (nueva y usada).

Al igual que en las estadísticas de precios de vivienda, existen dos fuentes fundamentales para medir el número de transacciones de vivienda: Colegio de Registradores (apartado 3.4) y Ministerio de Vivienda (apartado 3.5). Esta segunda mide el número de transacciones realizadas según el Consejo General del Notariado.

Según el gráfico 3.7, el número de transacciones de vivienda realizadas en la Comunitat Valenciana en el cuarto trimestre de 2008 fue de 14.684, de las cuáles el 52,5% fueron viviendas nuevas y el 47,5% fueron viviendas usadas.

Gráfico 3.7: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación. Comunitat Valenciana.

Fuente: Colegio de Registradores



En los últimos trimestres se ha producido una reducción importante en el número de transacciones de vivienda. En el cuarto trimestre de 2008 se registraron 14.684 transacciones, un 33,84% menos que en el mismo periodo del año anterior. Cabe destacar el cambio que se ha producido en el porcentaje de participación en las transacciones según la tipología de vivienda nueva o usada. Hasta el segundo trimestre de 2008, el número de transacciones de vivienda usada era mayor que el de vivienda nueva. A partir de esa fecha ha ido aumentando la importancia de la vivienda nueva en el número de transacciones, correspondiendo el cuarto trimestre de 2008 al 52,5% del total.

La Comunitat Valenciana, que en el primer trimestre de 2006 representaba el 14,7% del total de transacciones de vivienda realizadas en España, representa el 12,96% en el cuarto trimestre de 2008.

Los gráficos 3.8, 3.9 y 3.10 analizan tanto el número de transacciones como el porcentaje de participación según tipología en las tres provincias valencianas.

**Gráfico 3.8: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación.
Alicante.**

Fuente: Colegio de Registradores

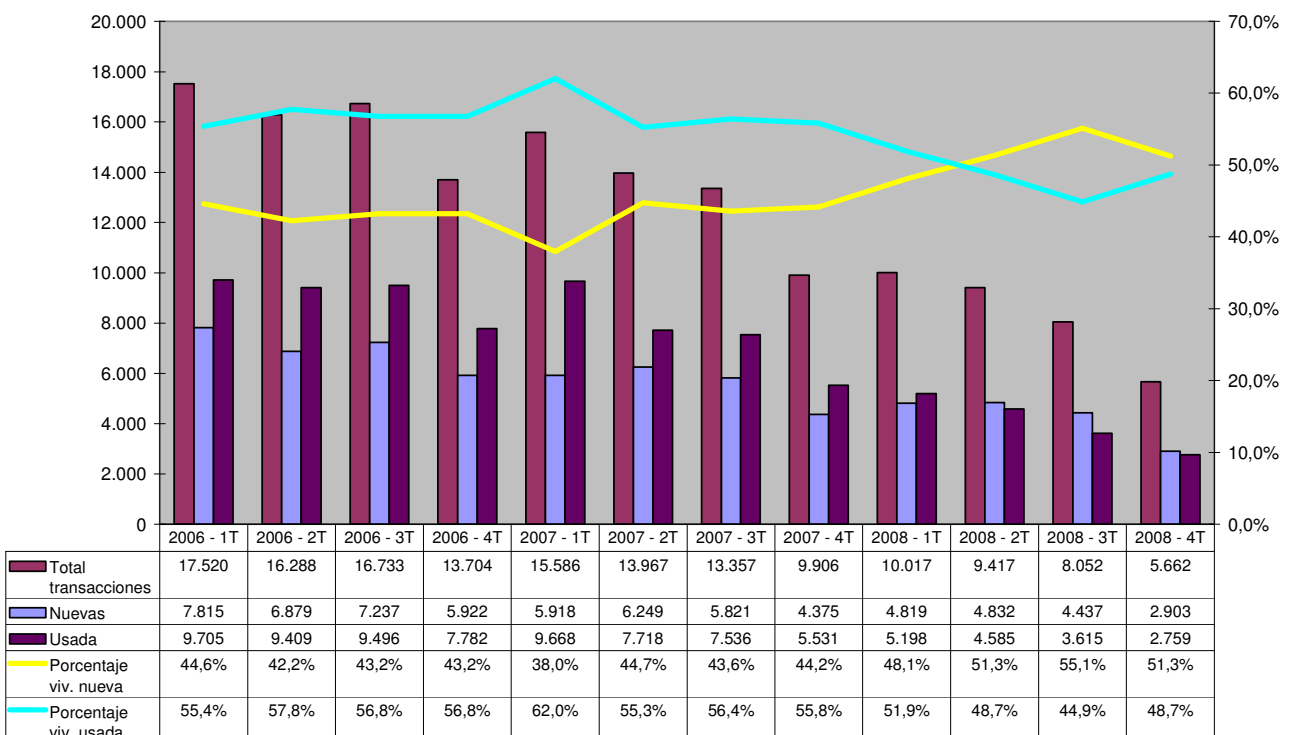


Gráfico 3.9: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación. Castellón.

Fuente: Colegio de Registradores

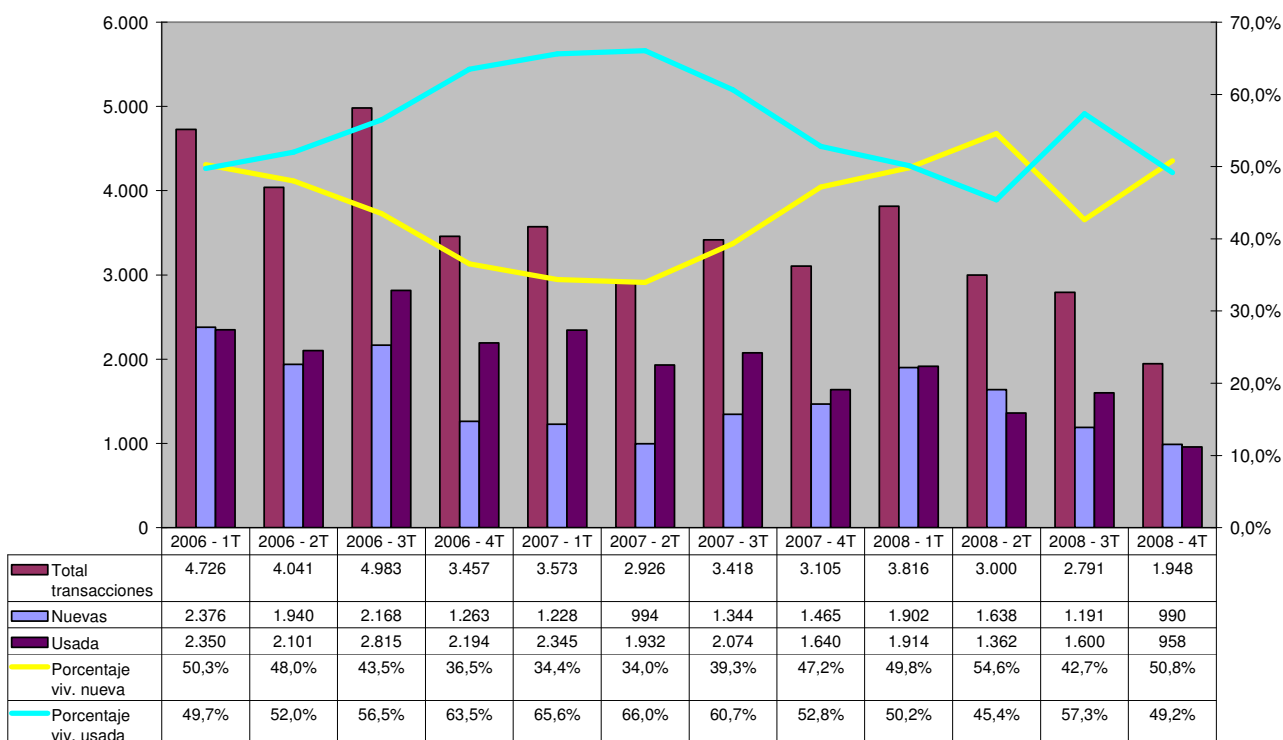
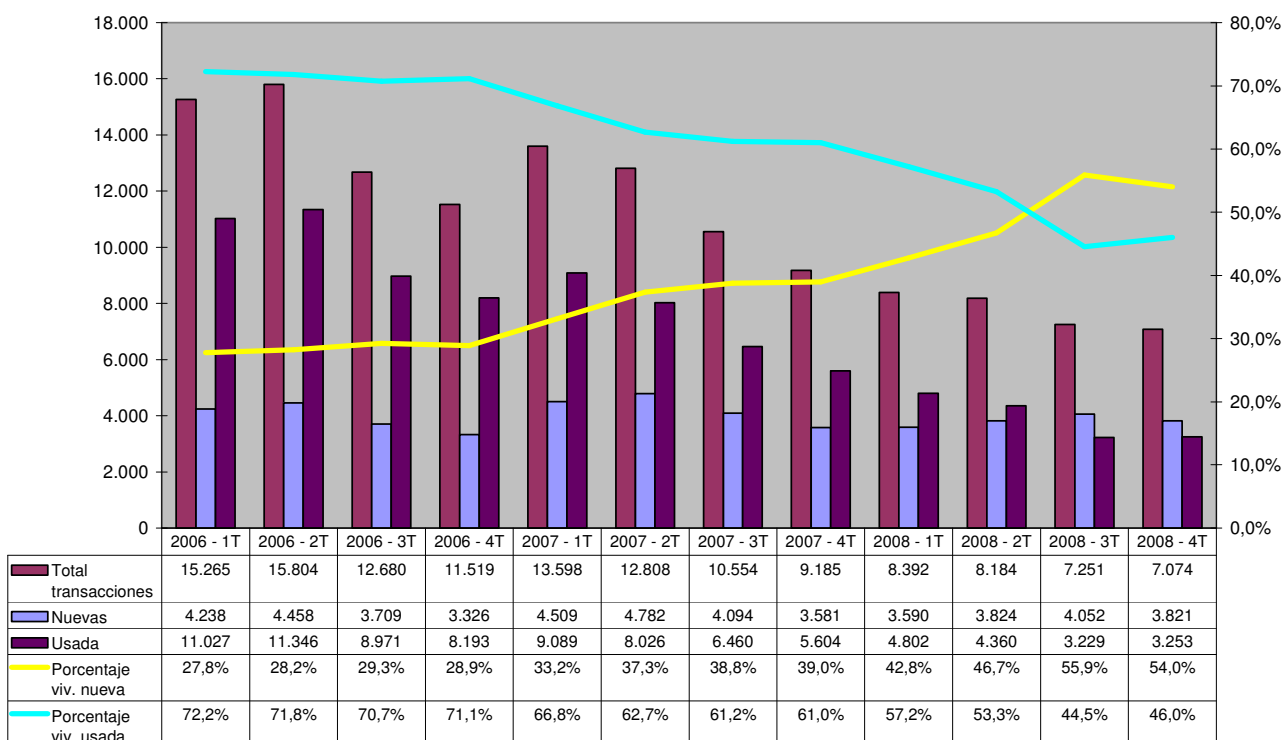


Gráfico 3.10: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación. Valencia.

Fuente: Colegio de Registradores

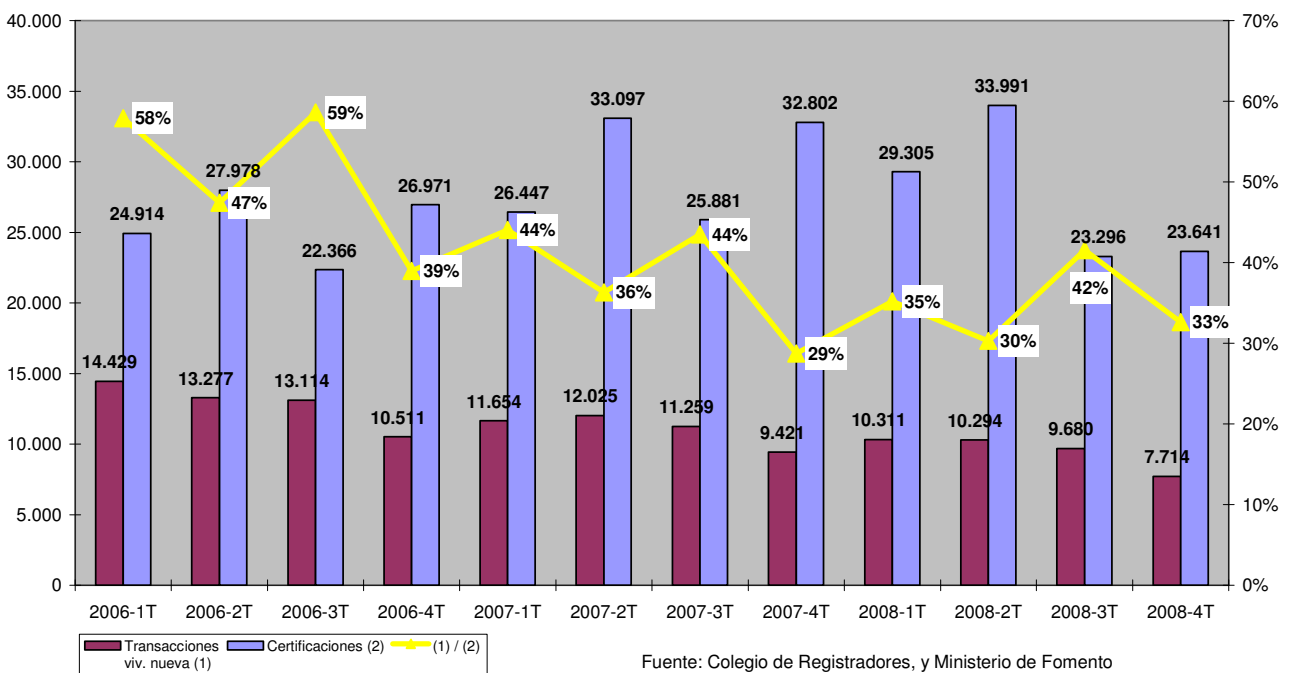


➤ Comparativa entre número de transacciones de vivienda nueva y viviendas terminadas.

Es importante realizar una comparación teórica (ya que las fuentes de estas estadísticas son distintas) entre el número de viviendas nuevas que se adquieren y las que son finalizadas, en un mismo periodo y ámbito territorial. Esta comparación puede ofrecer datos a priori de la evolución del stock de vivienda nueva sin vender.

En el gráfico 3.11 se comparan estas 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 la relación entre la primera y la segunda. El número de transacciones de vivienda tiene una evolución decreciente y las viviendas terminadas se han reducido también a partir del tercer trimestre de 2008.

Gráfico 3.11: Comparativa del nº transacciones vivienda nueva (1) con relación al nº certificaciones fin de obra (2), y relación (1)/(2). Comunitat Valenciana.



En la Comunitat Valenciana se ha ido reduciendo el porcentaje estimado (relación entre número de viviendas nuevas adquiridas y número de viviendas terminadas) a lo largo de los tres últimos años. Obviamente este hecho se explica por la ralentización gradual en el número de compraventas, y por la entrada al mercado de las viviendas que se iniciaron en la fase más álgida del ciclo residencial.

En los gráficos 3.12, 3.13 y 3.14 se ofrecen los mismos datos, pero con la desagregación provincial.

Gráfico 3.12: Comparativa del nº transacciones vivienda nueva (1) con relación al nº certificaciones fin de obra (2), y relación (1)/(2). Castellón.

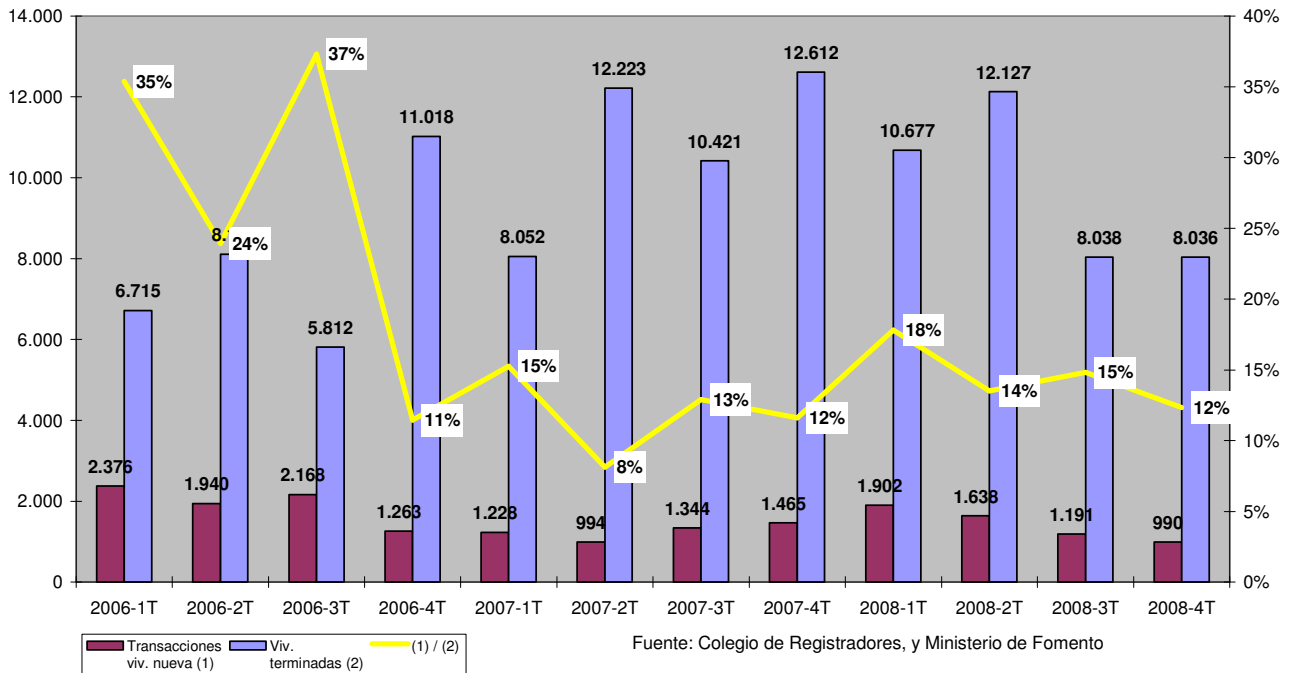


Gráfico 3.13: Comparativa del nº transacciones vivienda nueva (1) con relación al nº certificaciones fin de obra (2), y relación (1)/(2).Valencia.

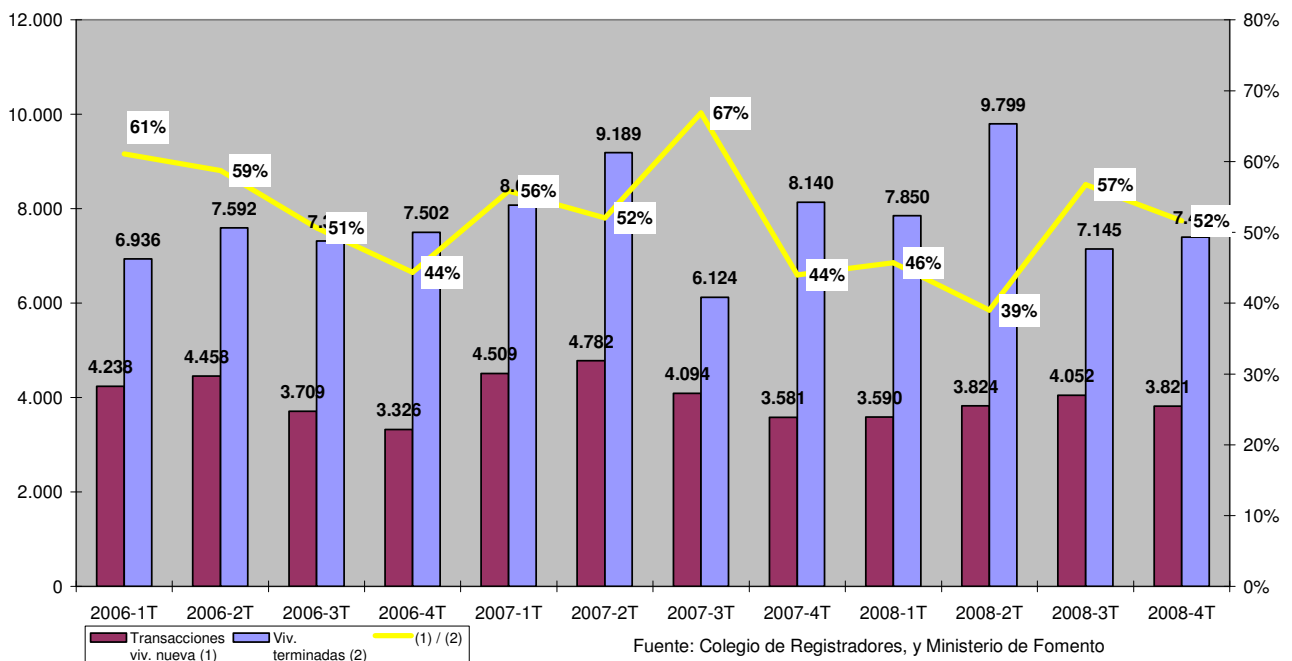
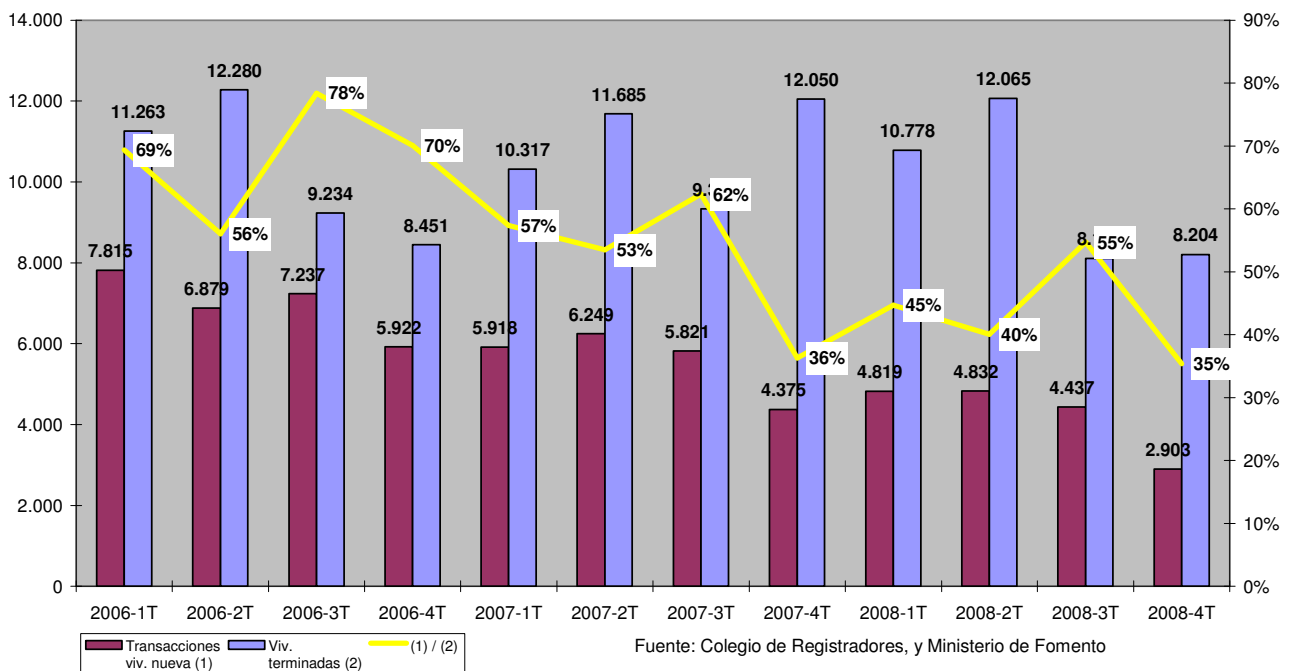


Gráfico 3.14: Comparativa del nº transacciones vivienda nueva (1) con relación al nº certificaciones fin de obra (2), y relación (1)/(2). Alicante.



➤ 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).

En este punto se analiza cuál ha sido la distribución de la actividad de compra-venta de viviendas en las tres provincias valencianas, atendiendo a si la vivienda es nueva o usada.

Según los gráficos 3.15 y 3.16, del total de transacciones en la Comunitat Valenciana en 2008, el 43,8% han tenido lugar en la provincia de Alicante, el 40,9% en Valencia, y el resto (15,3%) en Castellón. Si se atiende al análisis según tipología de la vivienda en el cuarto trimestre de 2008, Valencia incrementa su posición con respecto al trimestre anterior (49,59%) y Alicante disminuye hasta el 37,6%. La provincia de Castellón prácticamente se mantiene (12,8%). En el caso de la vivienda usada los porcentajes de participación son del 39,6% en el caso de Alicante, 13,7% en Castellón y 46,7% en la provincia de Valencia.

A lo largo de la serie temporal estudiada se observa un cambio relevante. La participación de la vivienda nueva en la provincia de Valencia se ha ido incrementando gradualmente en los últimos tres años, hasta situarse en el 49,5%. Por el contrario, y en referencia a la vivienda usada, la participación según provincias se ha mantenido más estable.

Gráfico 3.15: Porcentaje participación por provincias de transacciones vivienda nueva.

Fuente: Colegio de Registradores

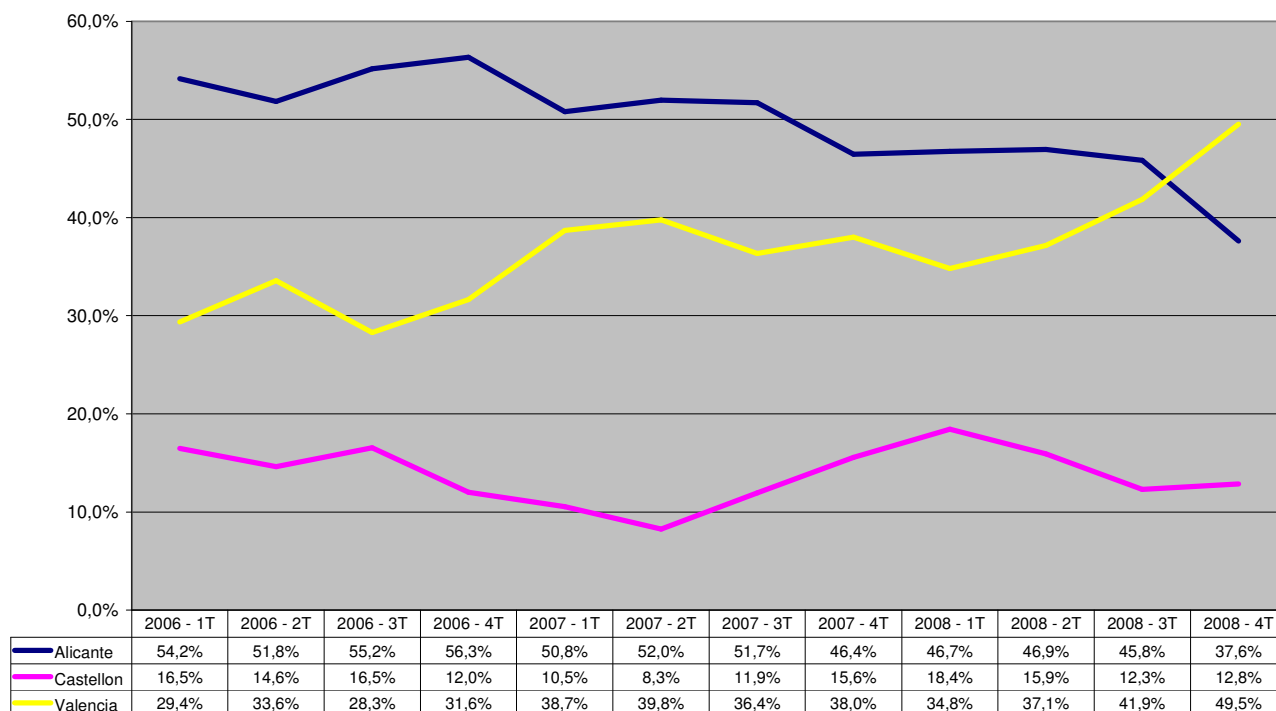
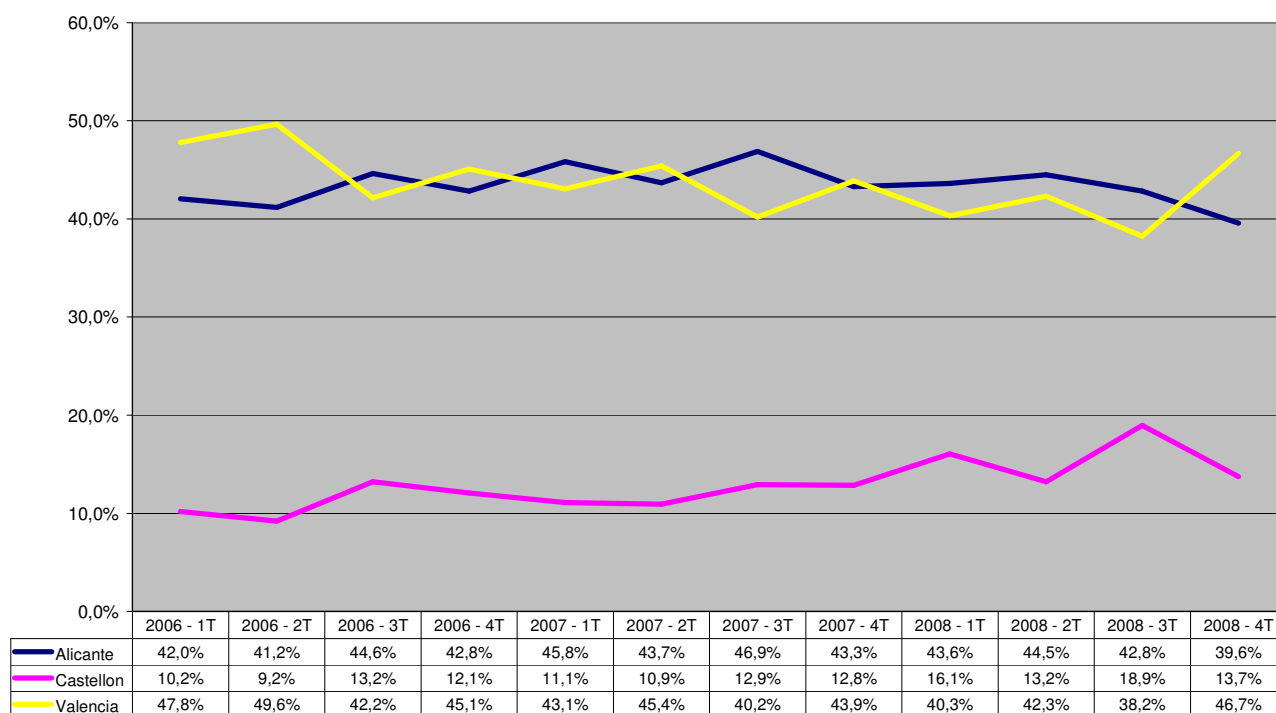


Gráfico 3.16: Porcentaje participación por provincias de transacciones vivienda usada.

Fuente: Colegio de Registradores



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

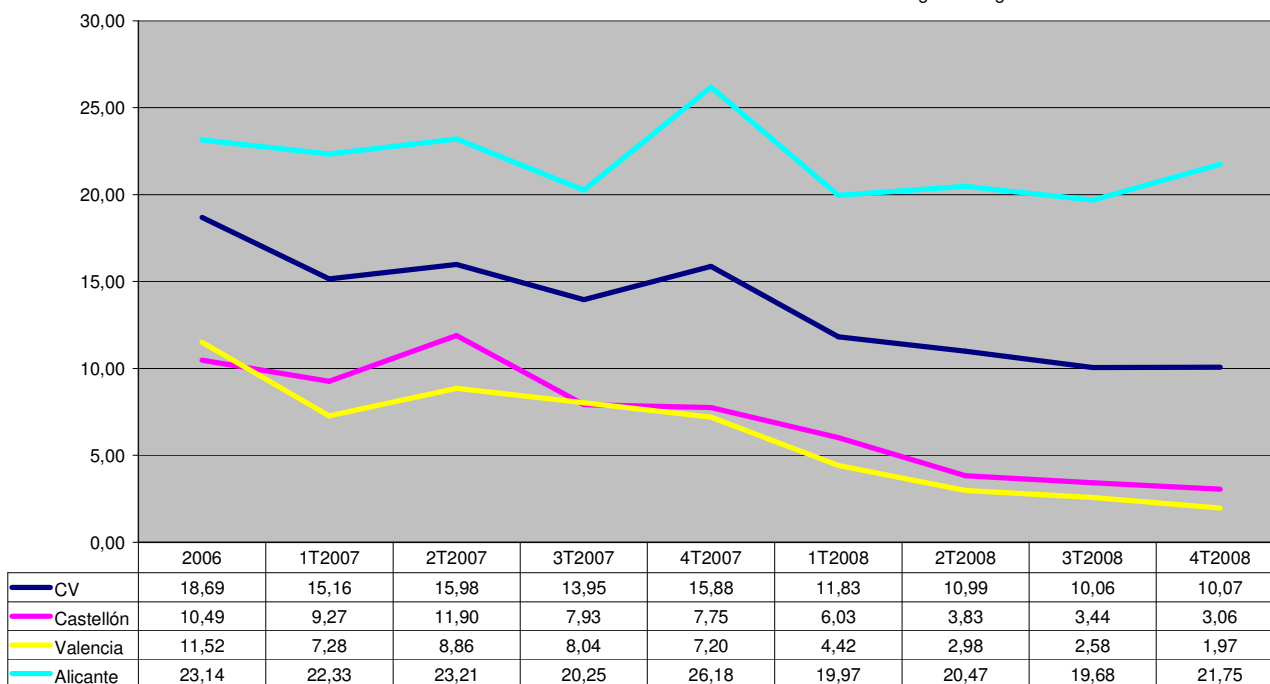
Para el análisis del mercado residencial, en la Comunitat Valenciana cobra especial importancia la participación de la población extranjera en la evolución del número de compraventas. La inmigración con destino la Comunitat Valenciana tiene dos motivos básicos, en términos generales y a modo de síntesis; 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 3.17 se observa la participación de la población extranjera sobre el total de transacciones en la Comunitat Valenciana desde 2006, destacándose la importancia de la provincia de Alicante.

El 10,07% de las transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana en el cuarto trimestre del año, se realizaron por población extranjera. Como se observa en el gráfico, la tendencia de reducción que se ha manifestado en los últimos años, estabilizándose entorno al 10-11% en los tres últimos trimestres del año 2008.

Gráfico 3.17: Porcentaje de participación de adquirentes extranjeros en el total de transacciones en la Comunitat Valenciana y provincias.

Fte: Colegio de Registradores



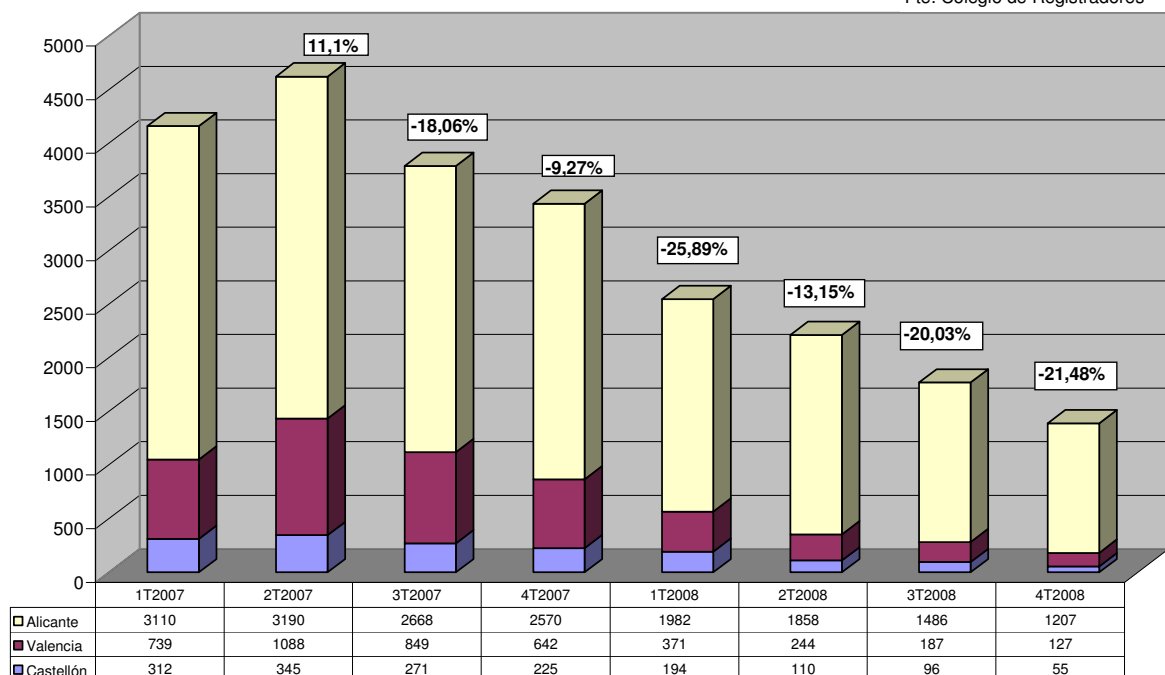
Por provincias, destaca Alicante como provincia donde la población extranjera representa un mayor porcentaje del total de transacciones de la provincia, con un 21,75% de participación extranjera, aumentando su porcentaje con respecto al trimestre anterior. Por el contrario, en las provincias de Castellón y Alicante se ha producido una disminución con respecto al tercer trimestre, con una participación de la población extranjera en la adquisición de vivienda del 3,06% y 1,97% respectivamente.

Es importante destacar la fuerte reducción, considerando el año 2006, que ha experimentado la participación porcentual de los extranjeros en la adquisición de viviendas en las provincias de Castellón y Valencia.

La tendencia general de reducción en el número de transacciones en la Comunitat Valenciana desde 2007 coincide si se considera el comportamiento específico de la población extranjera. El número de transacciones por adquirentes extranjeros el cuarto trimestre de 2008 fue de 1.389, un 59,58% menos que en el cuarto trimestre de 2007 y un 21,48% menos que el trimestre anterior (tercer trimestre de 2008).

Gráfico 3.18: Nº (por provincias) y evolución porcentual intertrimestral de las transacciones de adquirentes extranjeros.

Fte: Colegio de Registradores



Por provincias, el 86,89% de las compraventas realizadas por extranjeros en el cuarto trimestre de 2008 se realizó en la provincia de Alicante, con un total de 1.207, y una disminución del 18,77% respecto al trimestre anterior. En las provincias de Castellón y Valencia las tasas de disminución intertrimestral fueron del 42,7% y del 32,08% respectivamente.

Tabla 1: N° y porcentaje sobre n° total transacciones extranjeros por nacionalidad del adquirente

	1T2007		2T2007		3T2007		4T2007		1T2008		2T2008		3T2008		4T2008	
	Nº trans a	% sobre total extra njeros	Nº trans acc.	% sobre total extra njeros	Nº trans acc.	% sobre total extra njeros	Nº trans acc.	% sobre total extra njeros	Nº trans acc.	% sobre total extra njeros	Nº trans acc.	% sobre total extra njeros	Nº trans acc.	% sobre total extra njeros	Nº trans acc.	% sobre total extra njeros
Reino Unido	1345	32,3%	1583	34,2%	1303	34,4%	1409	41,0%	1034	40,6%	948	42,9%	645	36,5%	523	37,7%
Ecuador	458	11,0%	422	9,1%	289	7,6%	194	5,6%	103	4,0%	44	2,0%	30	1,7%	10	0,7%
Rumania	303	7,3%	284	6,1%	257	6,8%	169	4,9%	116	4,6%	62	2,8%	47	2,7%	23	1,7%
Marruecos	264	6,3%	279	6,0%	193	5,1%	123	3,6%	59	2,3%	29	1,3%	12	0,7%	11	0,8%
Colombia	187	4,5%	202	4,4%	158	4,2%	96	2,8%	60	2,4%	33	1,5%	23	1,3%	3	0,2%
Irlanda	128	3,1%	151	3,3%	117	3,1%	118	3,4%	91	3,6%	84	3,8%	81	4,6%	58	4,2%
Rusia	103	2,5%	93	2,0%	116	3,1%	140	4,1%	133	5,2%	170	7,7%	185	10,5%	151	10,9%
Holanda	90	2,2%	126	2,7%	121	3,2%	96	2,8%	116	4,6%	97	4,4%	101	5,7%	70	5,0%
Alemania	85	2,0%	87	1,9%	83	2,2%	81	2,4%	72	2,8%	77	3,5%	67	3,8%	59	4,2%
Noruega	78	1,9%	80	1,7%	81	2,1%	109	3,2%	92	3,6%	89	4,0%	81	4,6%	72	5,2%
Otros	1120	26,9%	1316	28,5%	1070	28,2%	902	26,2%	671	26,3%	579	26,2%	497	28,1%	409	29,4%
Total	4161	100%	4623	100%	3788	100%	3437	100%	2547	100%	2212	100%	1769	100%	1389	100%

Fuente: Colegio 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 1T2007-4T2008. 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.

Gráfico 3.19: N° transacciones de adquirentes extranjeros según la tipología de las motivaciones migratorias.

Fte: Colegio de Registradores



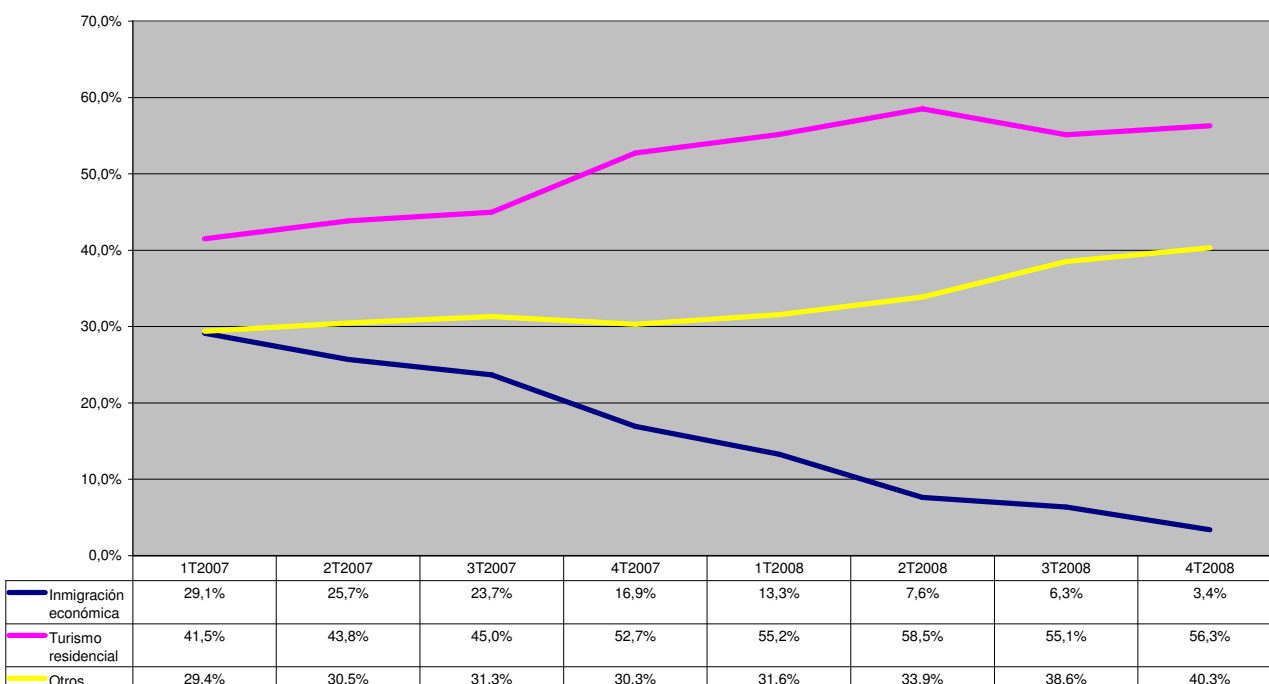
En los gráficos 3.19 y 3.20 se ha realizado un ejercicio de agrupación de las 10 nacionalidades de los adquirentes de vivienda más relevantes, atendiendo a las dos causas fundamentales asociadas a la inmigración con destino en la Comunitat Valenciana: Inmigración económica, con Ecuador, Rumania, Marruecos y Colombia; Turismo residencial, con Reino Unido, Irlanda, Holanda, Alemania y Noruega; y Otros, con Rusia y el resto de nacionalidades.

Según el gráfico 3.19, los tres grupos de nacionalidades reducen el número de transacciones realizadas a lo largo del periodo 1T2007-4T2008. 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 47 en el cuarto trimestre de 2008.

Por otra parte, en el gráfico 3.20 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. Si en el primer trimestre de 2007, el 41,5% de las transacciones protagonizadas por extranjeros fueron cuya nacionalidad fueron Reino Unido, Irlanda, Holanda, Alemania y Noruega, al final de la serie este porcentaje de participación se ha incrementado en 15 puntos porcentuales. Por el contrario, y cabe destacarlo, las nacionalidades de Ecuador, Rumania, Marruecos y Colombia prácticamente desaparecen porcentualmente de aquellos extranjeros que adquirieron una vivienda en el cuarto trimestre de 2008 en la Comunitat Valenciana.

Gráfico 3.20: Porcentaje de transacciones según la tipología de las motivaciones migratorias sobre total transacciones extranjeros.

Fte: Colegio de Registradores



3.5. Transacciones inmobiliarias en nº de viviendas (Consejo General del Notariado-Ministerio de Vivienda).

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

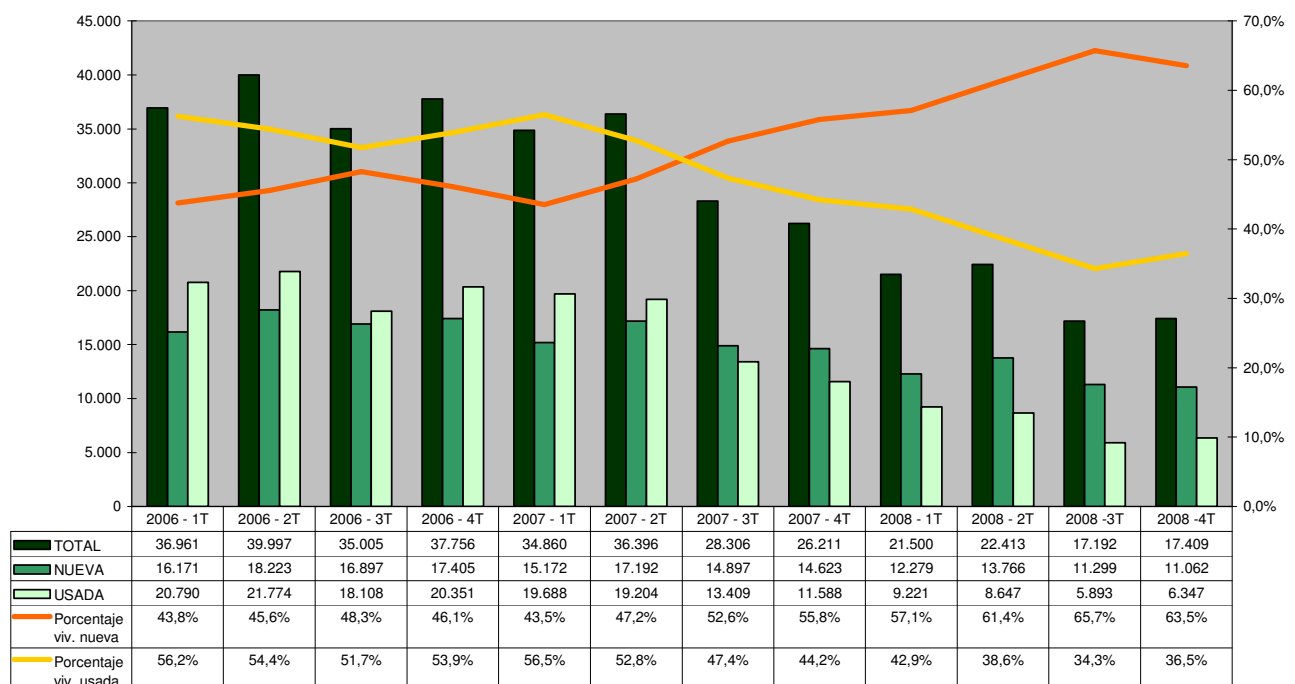
En este apartado se analiza la evolución de la compraventa de vivienda según la estadística ofrecida por el Ministerio de Vivienda, que proviene del Consejo General del Notariado de España.

Según esta estadística, el número de transacciones de vivienda realizadas en la Comunitat Valenciana en el cuarto trimestre de 2008 fue de 17.409, de las cuáles el 63,5% fueron viviendas nuevas y el 36,5% fueron viviendas usadas.

En el último trimestre de 2008 se registró un descenso del 33,58% en el número de transacciones de vivienda con respecto al mismo trimestre del año anterior. Se destaca de nuevo el cambio que se ha producido en el porcentaje de participación en las transacciones según la tipología de vivienda nueva o usada. Hasta el segundo trimestre de 2007, el número de transacciones de vivienda usada era mayor que el de vivienda nueva. A partir de esa fecha ha ido aumentando la importancia de la vivienda nueva en el número de transacciones, correspondiendo el cuarto trimestre de 2008 al 63,5% del total.

Gráfico 3.21: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación. Comunitat Valenciana.

Fte: Ministerio de Vivienda



Los gráficos siguientes analizan tanto el número de transacciones como el porcentaje de participación según tipología en las tres provincias valencianas.

Gráfico 3.22: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación. Castellón.

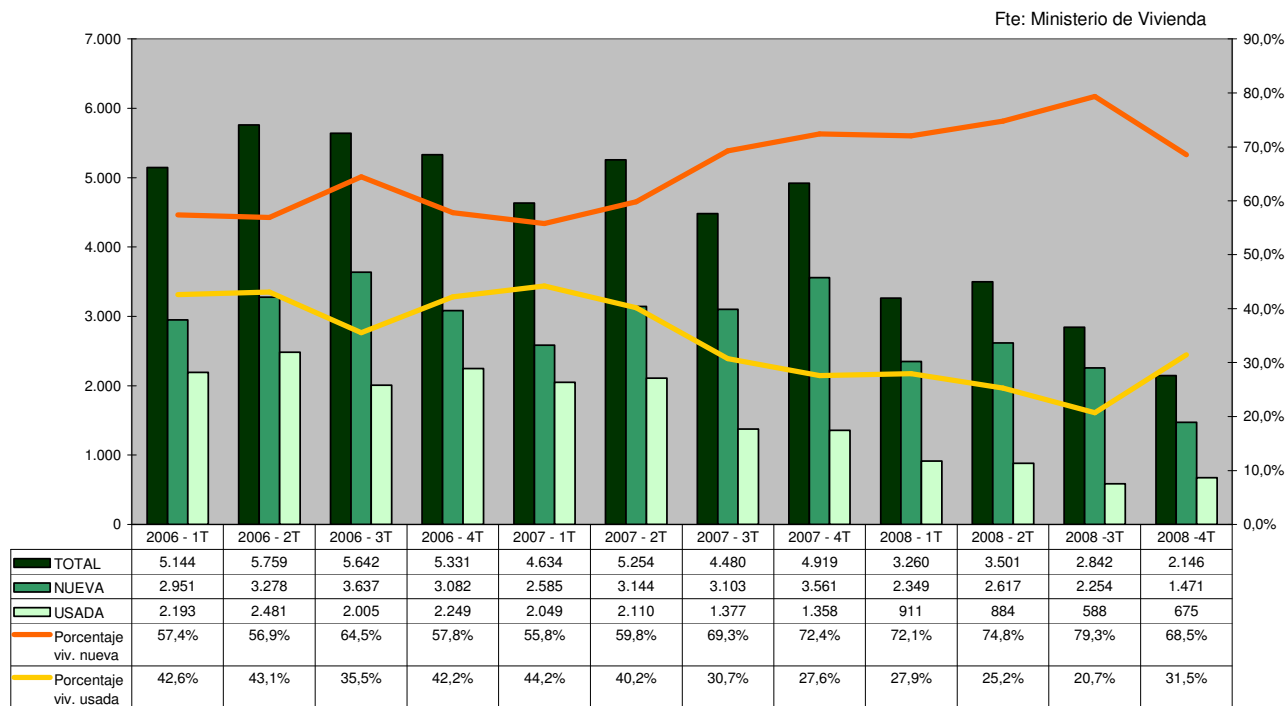
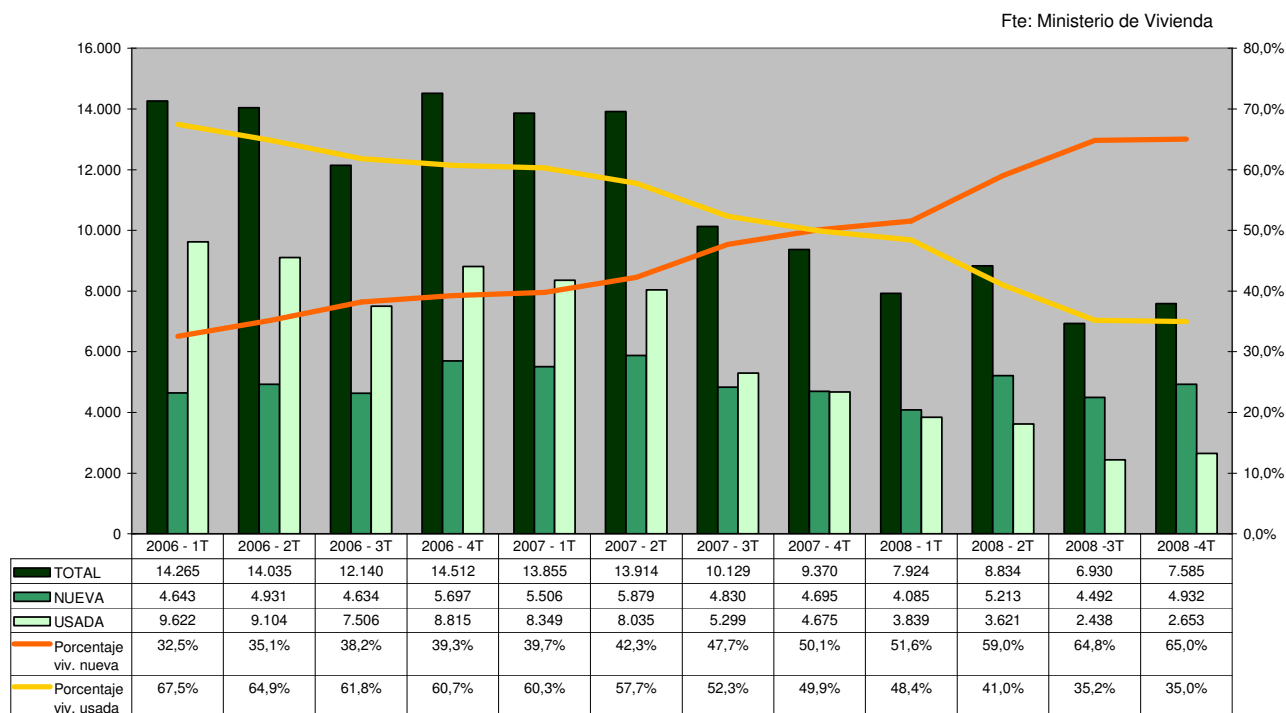
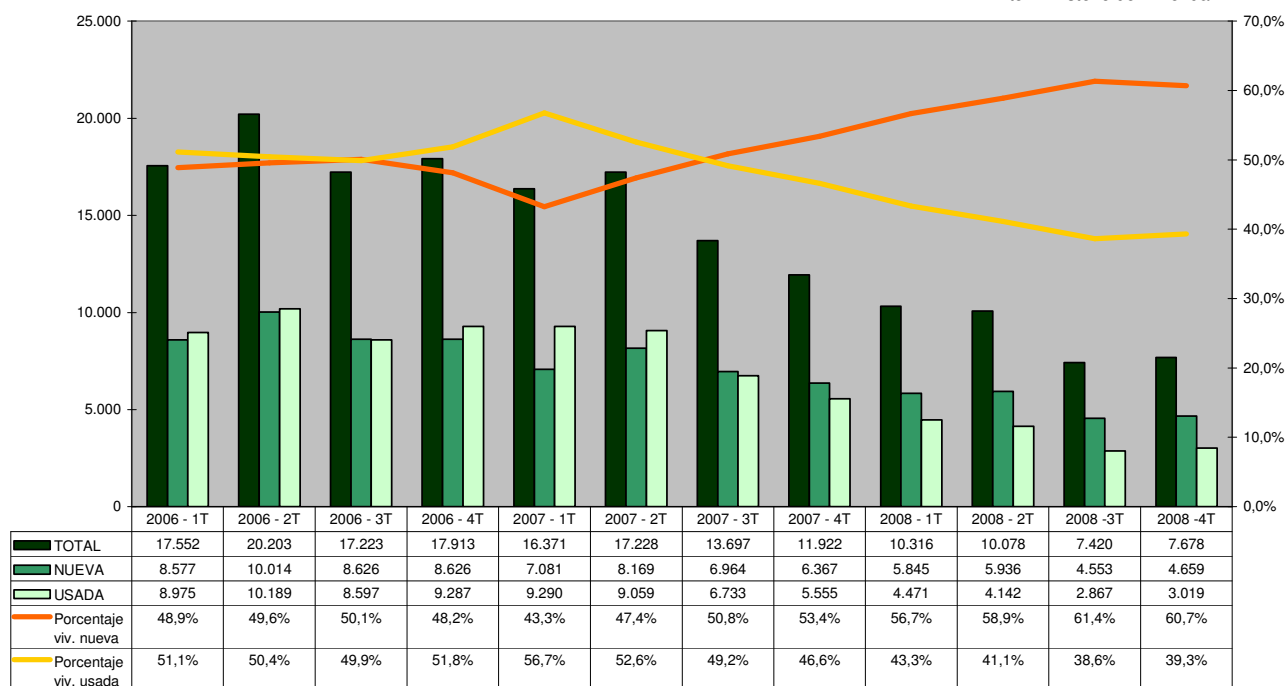


Gráfico 3.23: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación. Valencia.



**Gráfico 3.24: Nº de transacciones según tipología, y porcentaje de participación.
Alicante.**

Fte: Ministerio de Vivienda



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

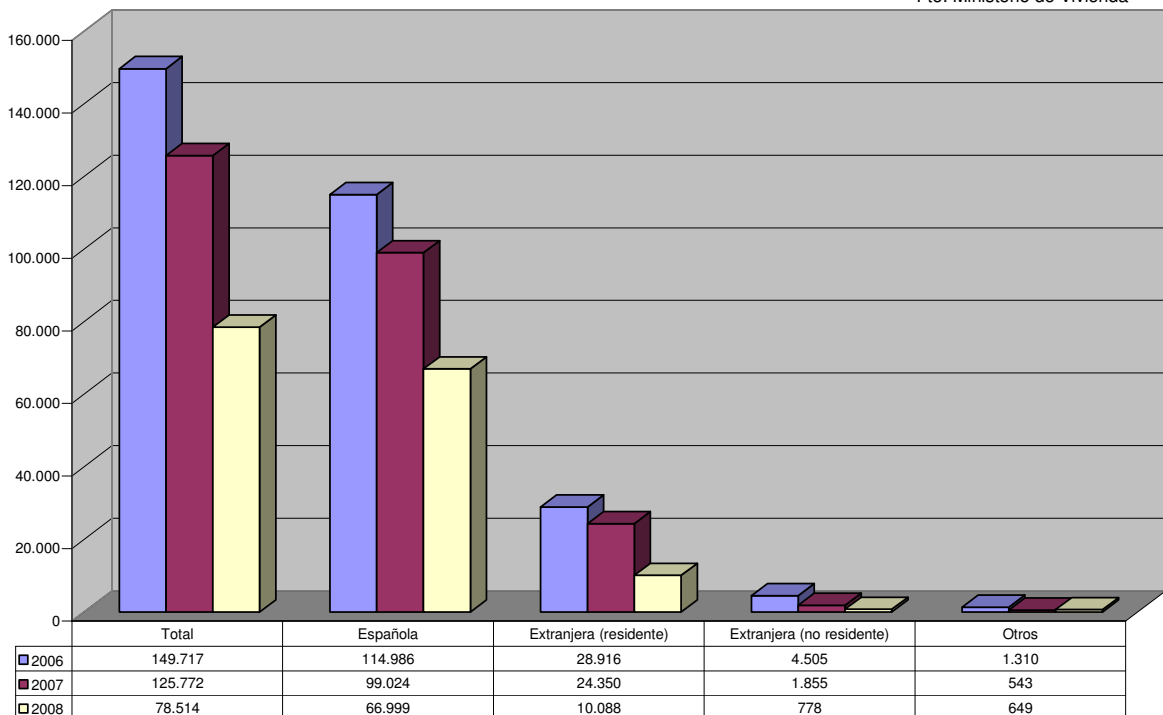
De igual manera que en el apartado anterior (evolución compraventa de viviendas atendiendo a la estadística ofrecida por el Colegio de Registradores), en este apartado se analiza la importancia de la participación de la población extranjera en la evolución del número de compraventas de vivienda en la Comunitat Valenciana.

La estadística disponible por el Observatorio Valenciano de Vivienda, facilitada por el Ministerio de Vivienda, desagrega la información de transacciones de vivienda atendiendo, no a la nacionalidad del adquirente, sino a su condición de residencia en España, es decir, residente con nacionalidad española, residente con nacionalidad extranjera, no residente con nacionalidad extranjera, y otros.

El 13,83% de las transacciones de 2008 en la Comunitat Valenciana se realizaron por población extranjera (residente y no residente), mientras que en el año 2007 las transacciones realizadas por población extranjera correspondieron al 20,83% del total.

Gráfico 3.25: Nº de transacciones según nacionalidad del adquirente. Comunitat Valenciana.

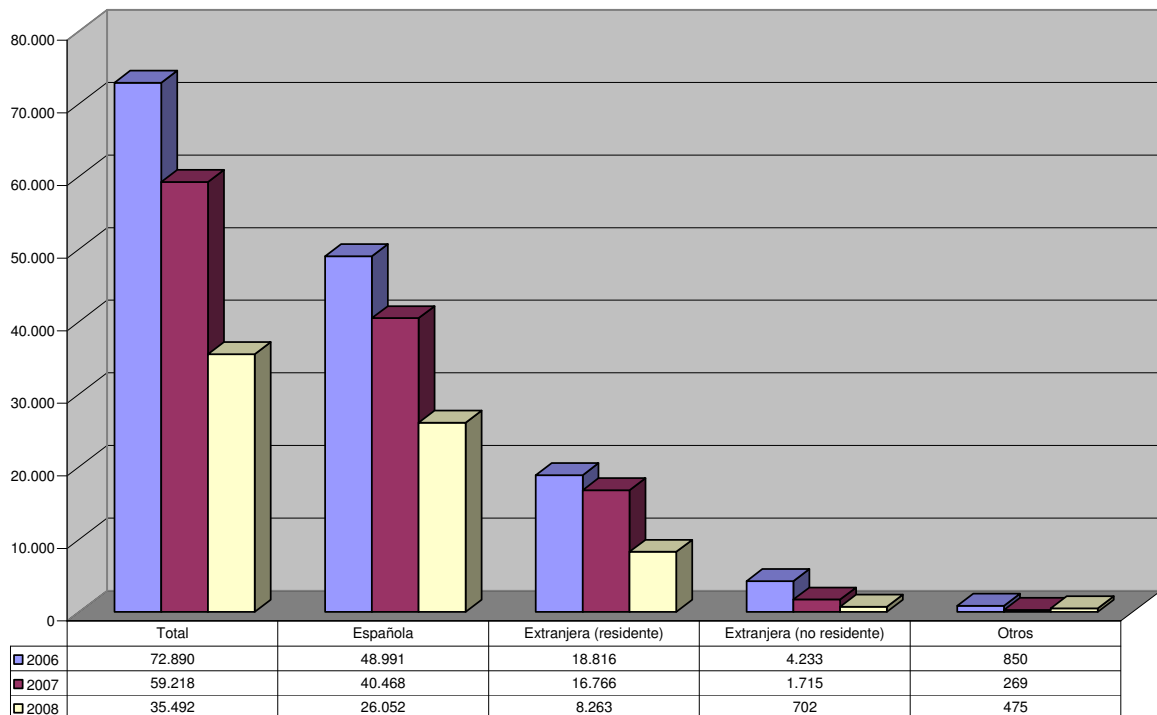
Fte: Ministerio de Vivienda



En los gráficos 3.26, 3.27 y 3.28 se detallan los resultados por provincias. Es en la provincia de Alicante donde las transacciones por parte de la población extranjera tienen más importancia sobre el total de transacciones realizadas en la provincia (25,26%). A pesar de ello, esta tasa es inferior a la registrada en 2006 y 2007 que correspondió al 31,62% y 31,20%.

Gráfico 3.26: Nº de transacciones según nacionalidad del adquirente. Alicante.

Fte: Ministerio de Vivienda



En la provincia de Castellón las transacciones por parte de la población extranjera correspondieron al 5,43% del total, seis puntos y medio por debajo de 2007, mientras que en la provincia de Valencia al 4,03%, casi siete puntos y medio menos que en 2007.

Gráfico 3.27: Nº de transacciones según nacionalidad del adquirente. Castellón.

Fte: Ministerio de Vivienda

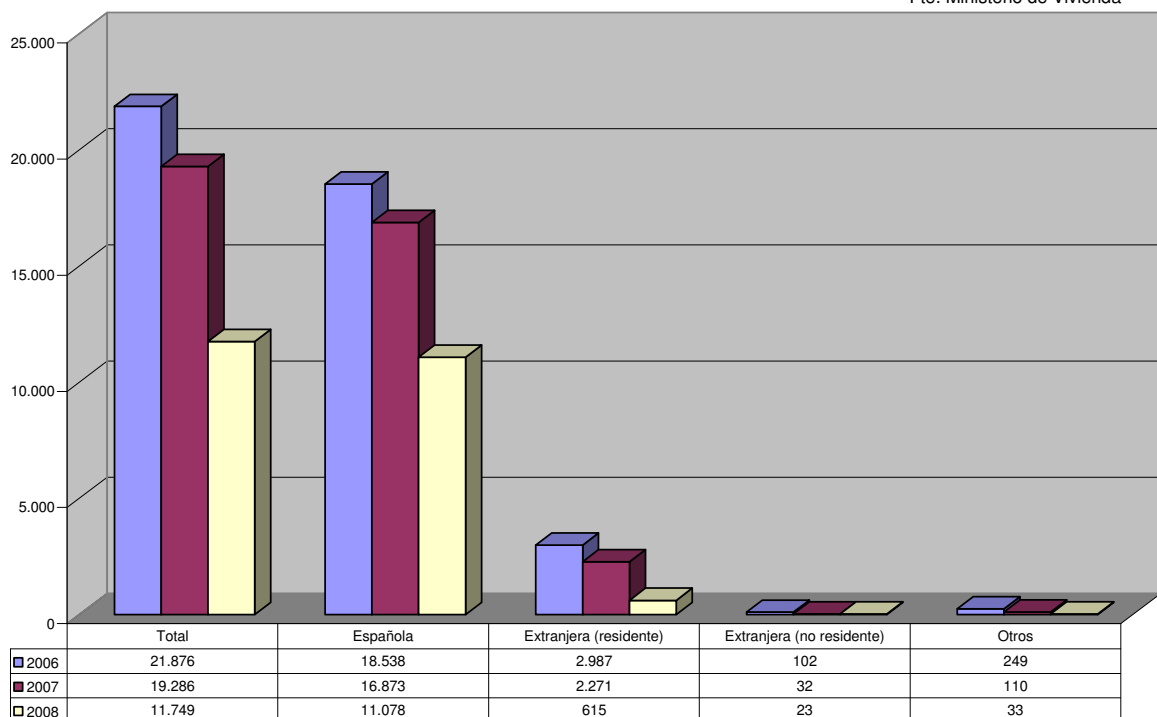
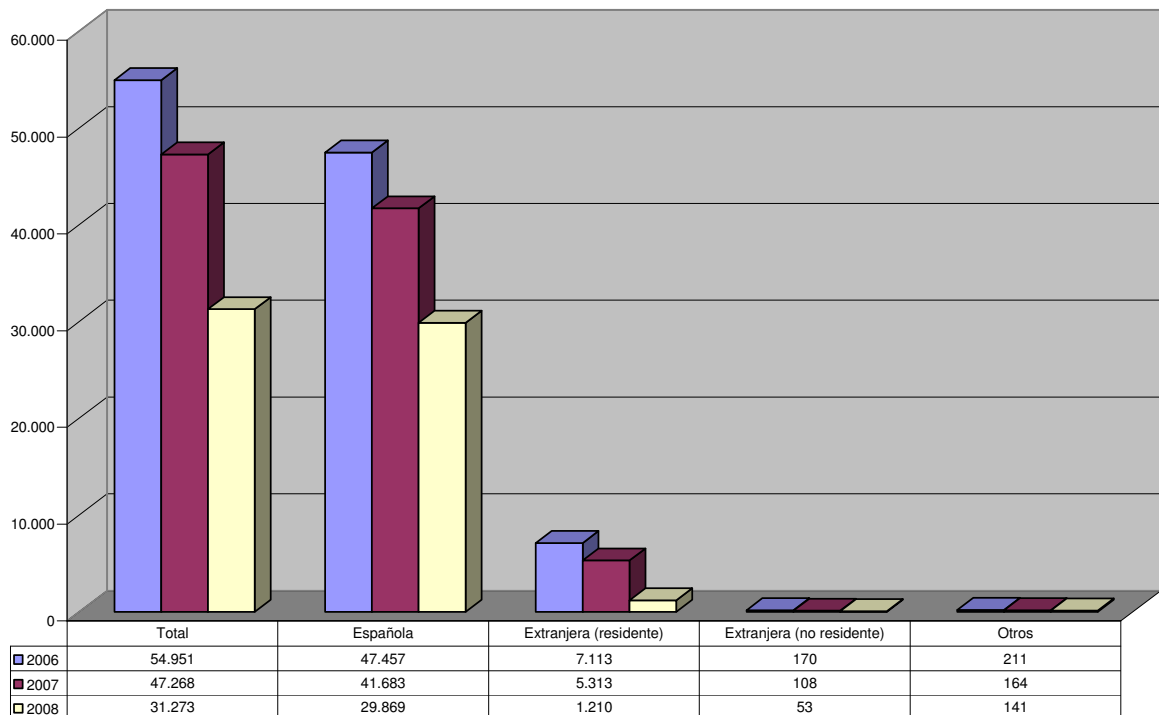


Gráfico 3.28: Nº de transacciones según nacionalidad del adquiriente. Valencia.

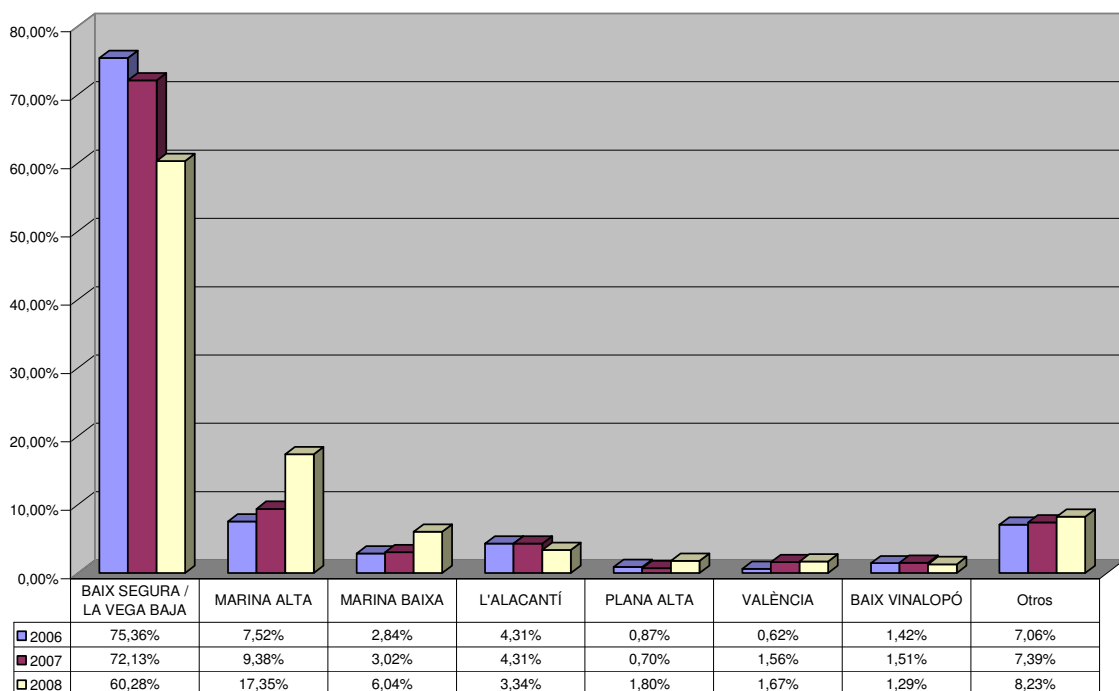
Fte: Ministerio de Vivienda



Si se analiza el número de transacciones de población extranjera no residente por comarcas valencianas (gráfico 3.29, es decir, en qué comarca está ubicada la vivienda), destaca las transacciones realizadas en la Vega Baja del Segura en 2008, de las que el 60,28% se realizaron por población extranjera no residente. En 2007, este dato correspondió al 72,13%.

Gráfico 3.29: Número de transacciones de población extranjera no residente. Porcentaje de participación por comarcas sobre total Comunitat Valenciana.

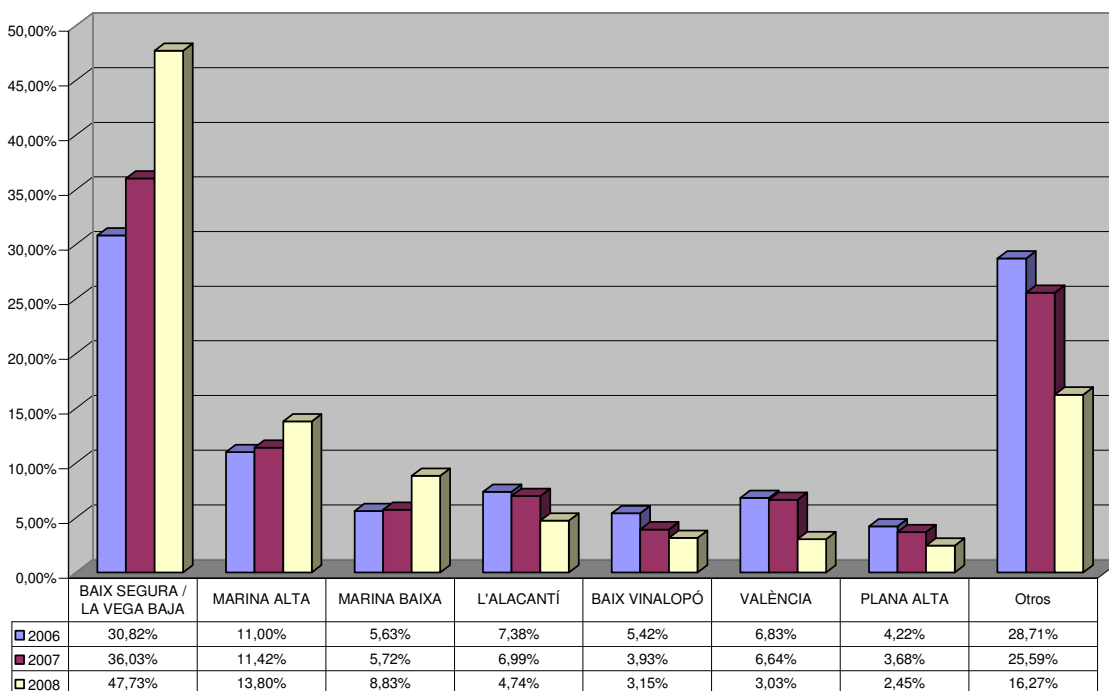
Fte: Ministerio de Vivienda



Si se considera el número de transacciones de población extranjera residente por comarcas valencianas (gráfico 3.30), destaca de nuevo las transacciones realizadas en la Vega Baja del Segura en 2008, de las que el 47,73% se realizaron por población extranjera residente, aumentando con respecto a 2007, que correspondió al 36,03% del total de las transacciones de vivienda realizadas en la Comunitat Valenciana por población extranjera residente.

Gráfico 3.30: Número de transacciones de población extranjera residente. Porcentaje de participación por comarcas sobre total Comunitat Valenciana.

Fte: Ministerio de Vivienda



4. ANÁLISIS DATOS. COYUNTURA ECONÓMICA, LABORAL Y VARIABLES FINANCIERAS.

En este apartado se analizan algunas variables económico-financieras, para poder analizar la situación de las mismas en la Comunitat Valenciana y del conjunto de España, y su incidencia en el mercado residencial.

4.1. Producto interior bruto. (Contabilidad Regional de España, Instituto Nacional de Estadística)

➤ Evolución anual.

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, la Contabilidad Nacional Trimestral cifró el crecimiento real del conjunto de la economía española para el año 2008 en un 1,2%. La distribución regional de este dato realizada refleja que el País Vasco fue la comunidad autónoma que registró la mayor tasa de crecimiento real de su Producto Interior Bruto en 2008 con un 2,1%, nueve décimas por encima de la media nacional. Le siguen la Comunidad Foral de Navarra, con un 1,9%, Illes Balears, Extremadura, Galicia y Ceuta, con un 1,8%. Por otra parte, los territorios que presentaron un menor crecimiento de su PIB en 2008 fueron Comunitat Valenciana (0,5%), Castilla-La Mancha y Cataluña (ambas con un 0,7%) y Andalucía (0,8%).

La primera estimación del PIB a precios de mercado en la Comunitat Valenciana para el año 2008 es de 106.208,56 millones de euros, un 9,7% del total nacional.

Gráfico 4.0: PIB a precios de mercado, y porcentaje participación sobre total España. Comunitat Valenciana. Miles de euros.



➤ Análisis PIB Comunitat Valenciana.

En el último año (2008) el sector servicios ha ganado peso en la estructura porcentual del PIB en la Comunitat Valenciana. Por el contrario, se han producido reducciones del porcentaje de participación en el PIB respecto a 2007 de los sectores de la construcción e industrial.

Gráfico 4.1: Porcentaje de participación PIB a precios de mercado según sectores económicos. Comunitat Valenciana.

Fte: INE

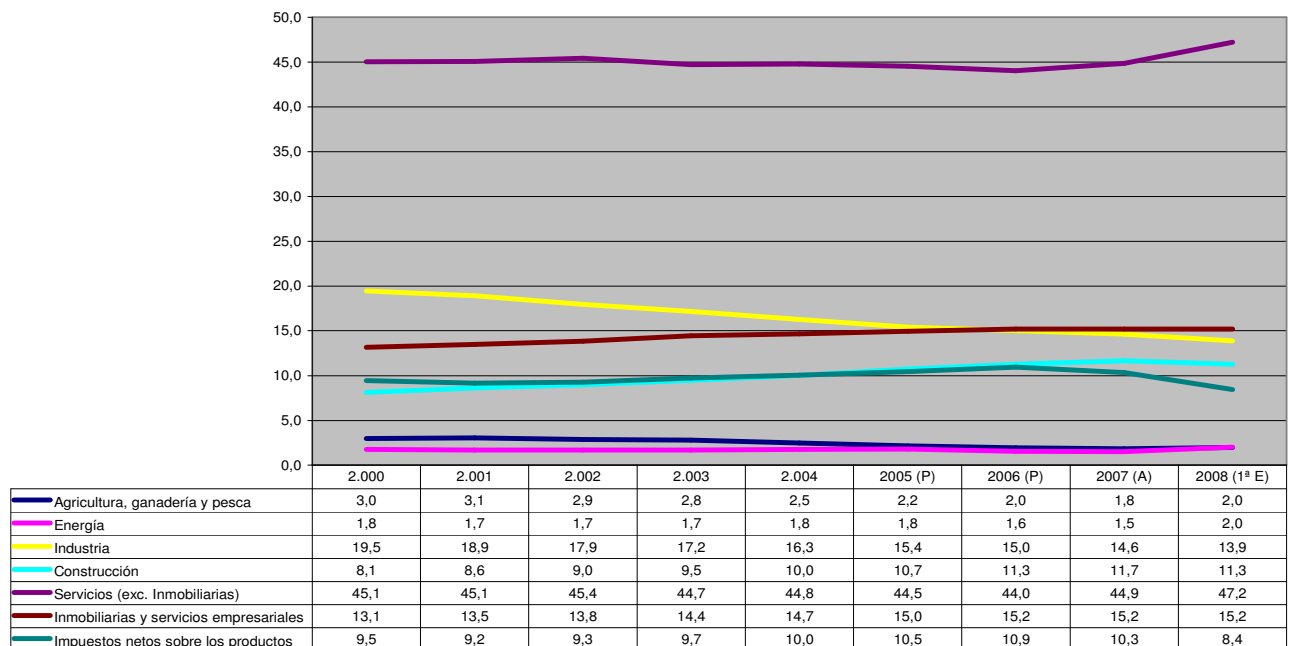
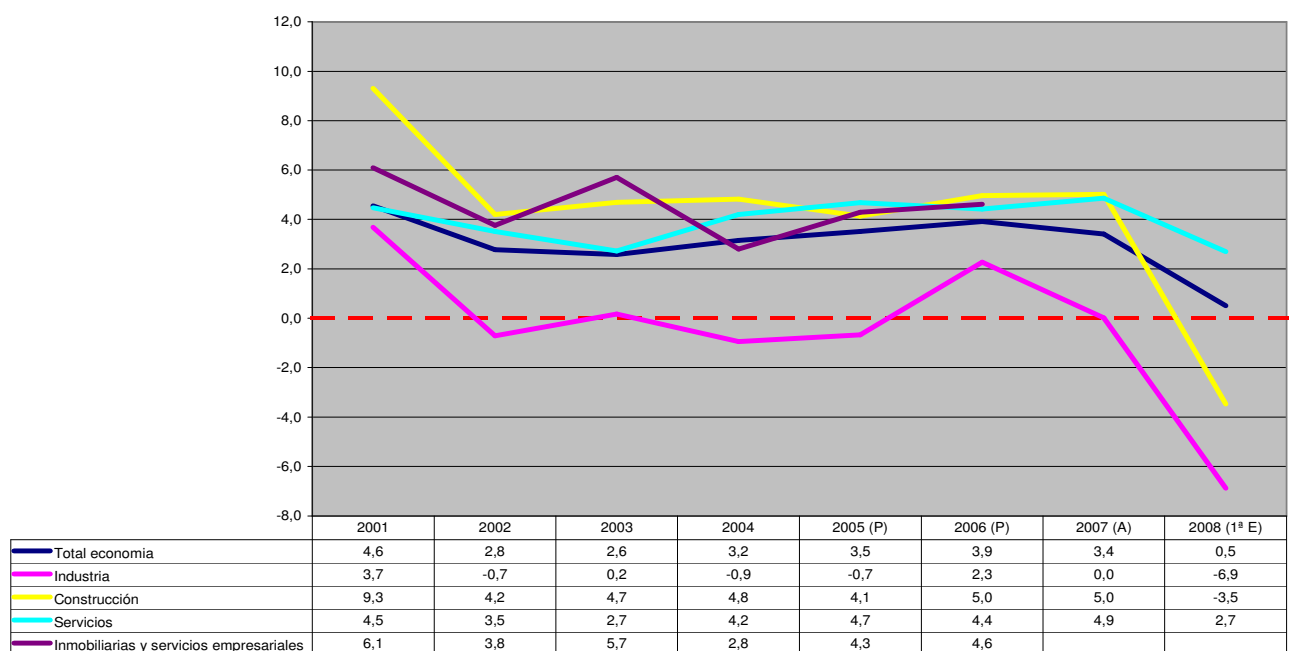


Gráfico 4.2: Tasas de variación interanual PIB real, según sectores económicos. Comunitat Valenciana.

Fte: INE



En términos globales, la economía valenciana creció en 2008 un 0,5% con respecto al año anterior.

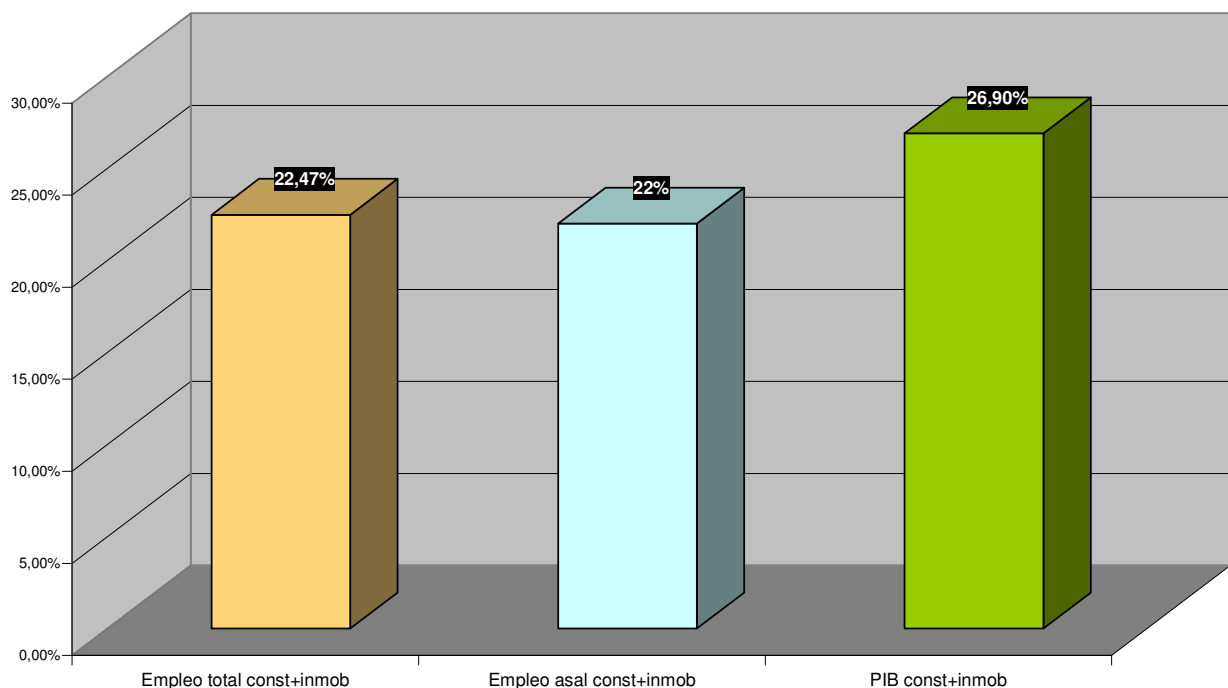
Si se analiza la variación interanual de la aportación al PIB según los sectores económicos (gráfico 4.2), destaca el pronunciado descenso del sector de la construcción, que pasó del 10,3% en 2007 al 0,3% en 2008. Las ramas de los servicios mantuvieron su crecimiento con una disminución de apenas 3 décimas con respecto a 2007, mientras que las ramas industriales pasaron del 3,9% al -1,3%. En su conjunto, la economía valenciana experimentó un crecimiento real, en términos de PIB, del 0,5%.

➤ Comparativa PIB y empleo en sector de construcción e inmobiliario, según clasificación económica INE-CNAE.

Según la estimación provisional de 2007 del Instituto Nacional de Estadística, el 22,47% del empleo total corresponde a los sectores de la construcción e inmobiliario (en el epígrafe de la Contabilidad Regional de España "Inmobiliario y servicios empresariales", se incluyen actividades no exclusivamente y directamente relacionadas con el sector inmobiliario), mientras que su contribución al PIB es de cuatro puntos y medio superior.

Gráfico 4.3: Porcentaje de participación de empleo total, asalariado y PIB del sector construcción e inmobiliario sobre total economía valenciana. Comunitat Valenciana. 2007

Fte: INE

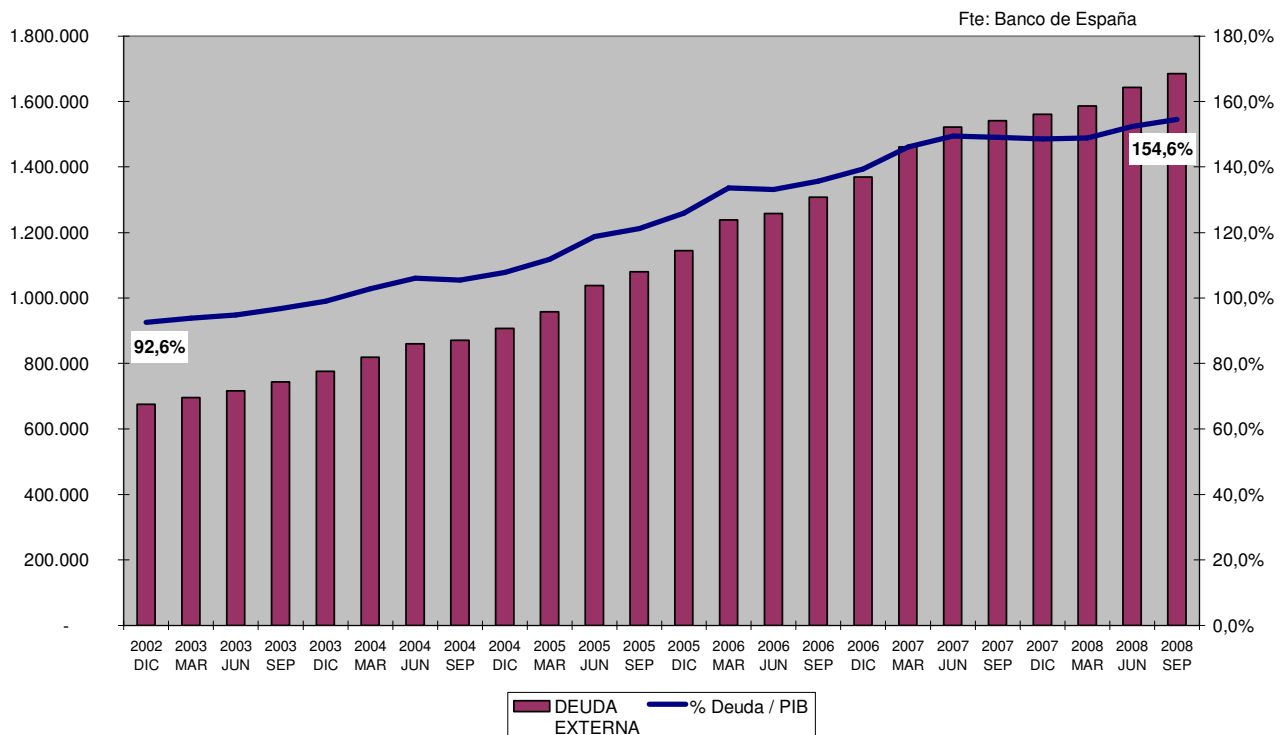


4.2. Deuda exterior. (Banco de España, Banco Mundial)

El proceso de crecimiento económico sostenido que ha experimentado la economía española (y europea) en los últimos diez años ha llevado aparejado una generación de endeudamiento con el exterior, que es responsabilidad e incide en el sector de la construcción e inmobiliario, ya que, en primer lugar, para financiar el crecimiento de estos sectores era necesario captar ahorro externo (por imposibilidad de una financiación exclusivamente "nacional"), y en segundo lugar, dicho endeudamiento genera unos costes de financiación que, entre otras, impiden en la actualidad seguir captando financiación externa en las cuantías que la economía española lo estaba haciendo hasta 2008.

La deuda exterior en España se ha ido incrementando en los últimos años, hasta situarse el tercer trimestre de 2008 en 1,6 billones de euros. Si se compara la deuda exterior con el PIB, el porcentaje que representa la deuda exterior sobre éste ha tenido una tendencia ascendente, pasando del 92,6% a finales de 2002, al 154,6% en el tercer trimestre de 2008.

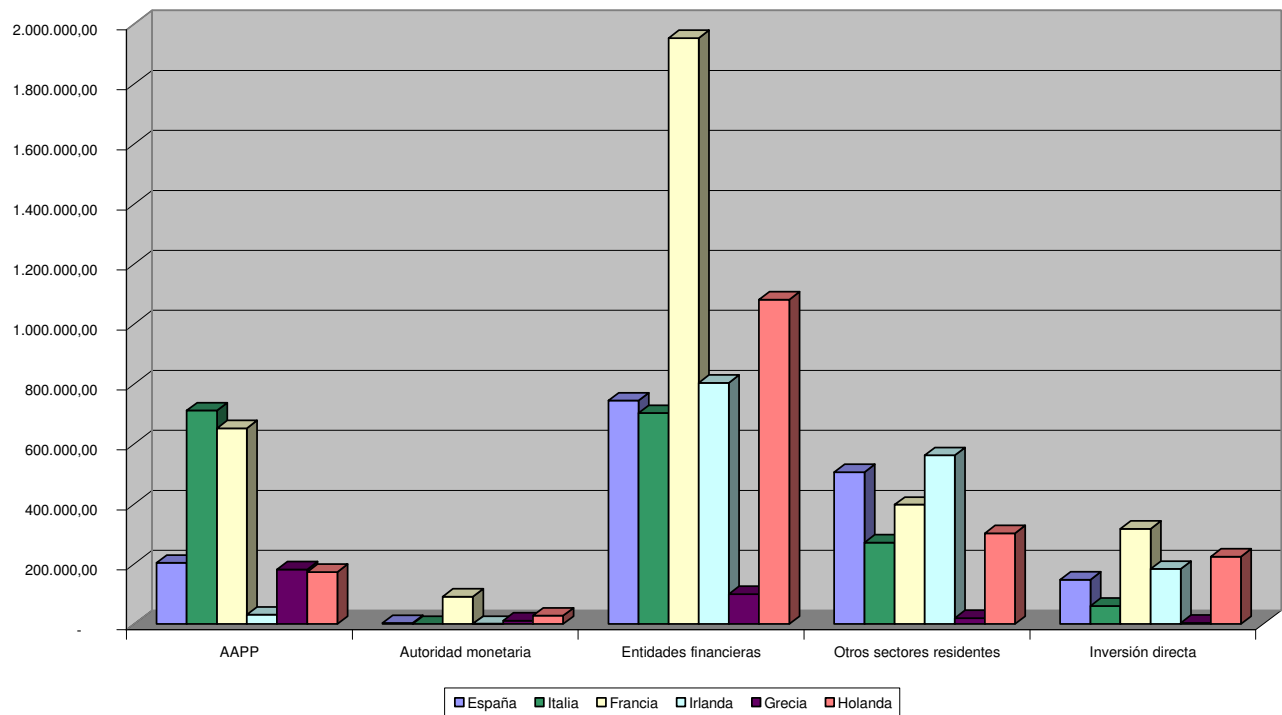
Gráfico 4.4: Deuda exterior de España. Valor absoluto y porcentaje sobre el PIB.



En el gráfico 4.5 se analiza la deuda exterior, en valores absolutos y agentes emisores, de 2007, mediante una comparación entre diferentes países, según los datos que publica el Banco Mundial. Para España es importante destacar el hecho que la estructura de la deuda exterior es fundamentalmente privada, es decir, las entidades financieras y los hogares (denominados en el gráfico "Otros sectores residentes") acaparan la generación del 78% del total de deuda exterior española en 2007.

Gráfico 4.5: Deuda exterior. Valor absoluto. Comparativa países. 2007.

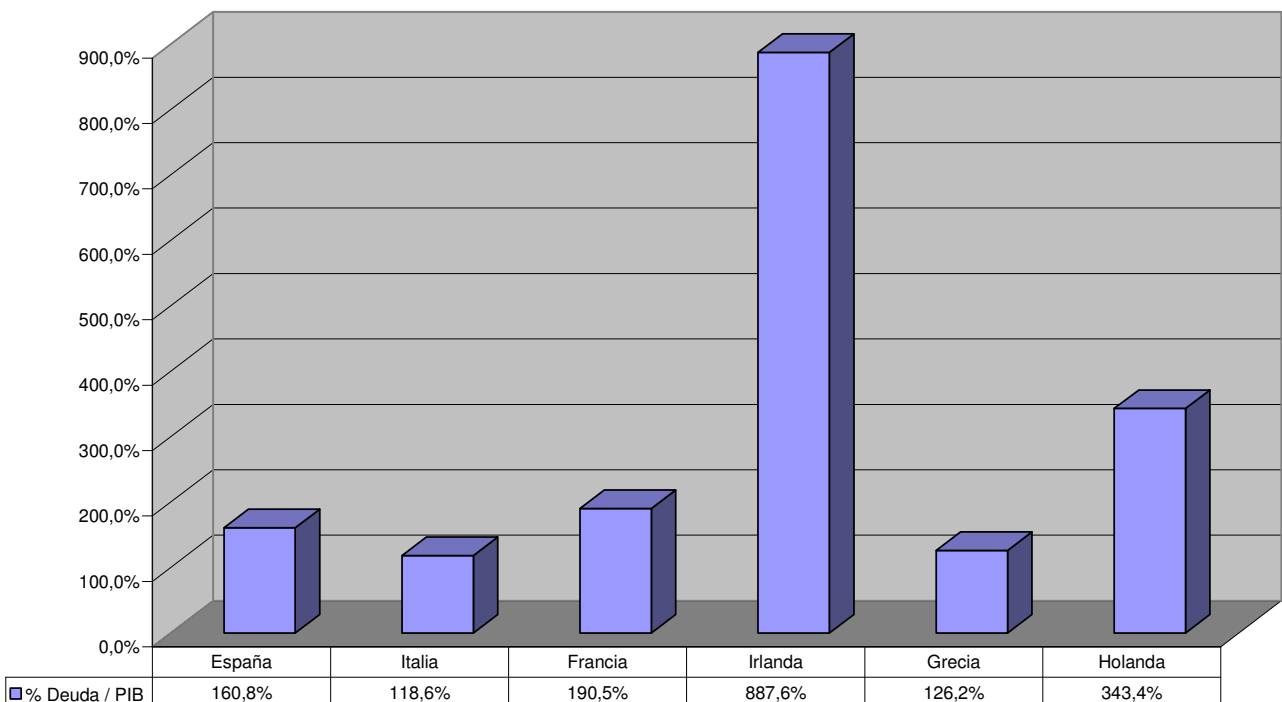
Fte: Banco Mundial



En el gráfico 4.6, se compara el porcentaje de deuda externa sobre el producto interior bruto de España, Italia, Francia, Irlanda, Grecia y Holanda en 2007. El porcentaje representado más elevado corresponde a Irlanda, con un 887,6% y el más bajo a Italia, con un 118,6%.

Gráfico 4.6: Porcentaje Deuda externa con relación al PIB. 2007.

Fte: Banco Mundial



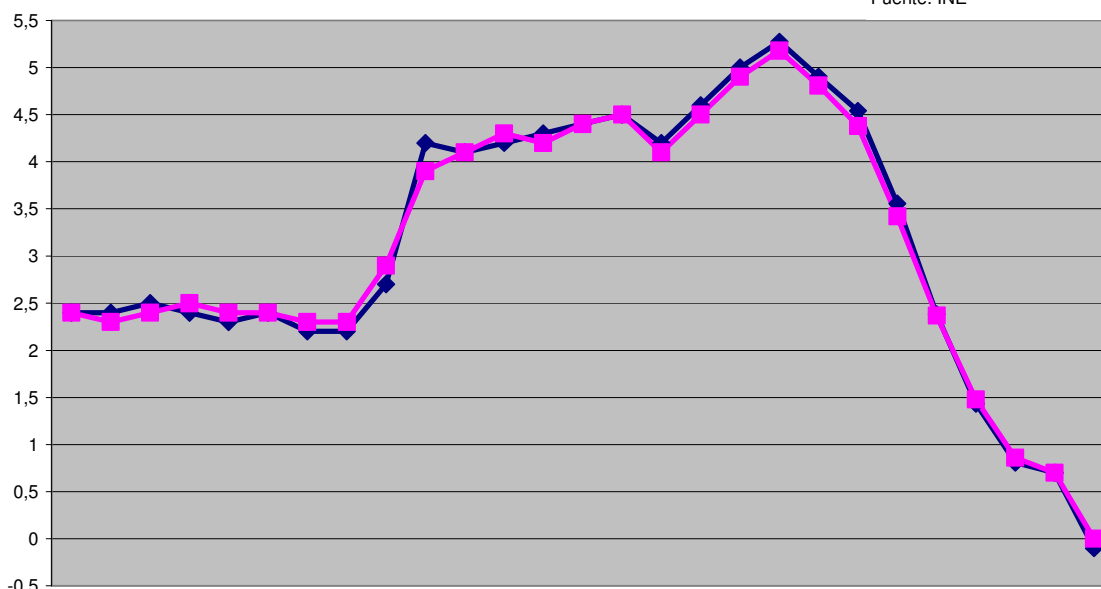
4.3. Índice de precios al consumo. (Instituto Nacional de Estadística).

El Índice de Precios de Consumo ha registrado en marzo de 2009 el primer signo negativo de su historia al caer un 0,1% en tasa interanual, por el abaratamiento del petróleo y los alimentos.

La inflación en la Comunitat Valenciana siguió la misma tendencia que a nivel nacional, iniciando una tendencia pronunciada de descenso a partir de Julio de 2008, cuando alcanzó una tasa del 5,2%, hasta situarse en el 0% en el mes de Marzo de 2009

Gráfico 4.7: Tasa variación interanual IPC

Fuente: INE

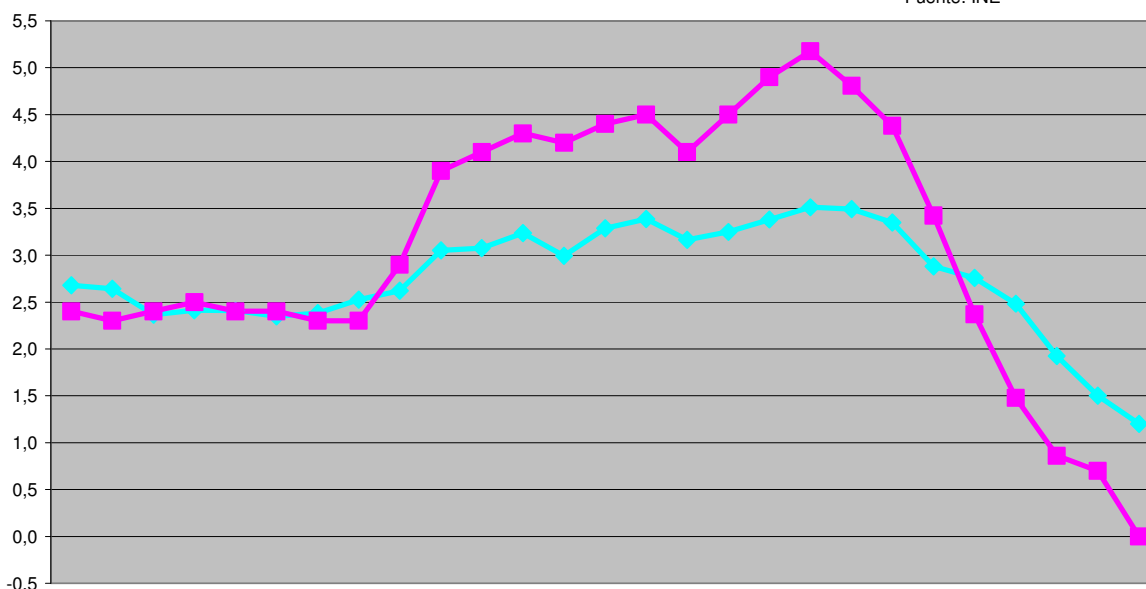


	ene-07	feb-07	mar-07	abr-07	may-07	jun-07	jul-07	ago-07	sep-07	oct-07	nov-07	dic-07	ene-08	feb-08	mar-08	abr-08	may-08	jun-08	jul-08	ago-08	sep-08	oct-08	nov-08	dic-08	ene-09	feb-09	mar-09
— Nacional	2,4	2,4	2,5	2,4	2,3	2,4	2,2	2,2	2,7	4,2	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,2	4,6	5,0	5,3	4,9	4,5	3,6	2,4	1,4	0,8	0,7	-0,1
— Comunitat Valenciana	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	5,2	4,8	4,4	3,4	2,4	1,5	0,9	0,7	0,0

No obstante, la tasa de variación interanual de la inflación subyacente (índice general sin alimentos no elaborados ni productos energéticos) también se contrajo al final del año 2008 y principios de 2009, aunque se mantiene positiva también cae, pero más ligeramente, hasta alcanzar una tasa del 1,2% en marzo.

Gráfico 4.8: Evolución anual del IPC en la Comunitat Valenciana.

Fuente: INE



	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	jul-08	ago-08	sep-08	oct-08	nov-08	dic-08	ene-09	feb-09	mar-09
Subyacente CV	2,7	2,6	2,4	2,4	2,4	2,3	2,4	2,5	2,6	3,1	3,1	3,2	3,0	3,3	3,4	3,2	3,2	3,4	3,5	3,5	3,3	2,9	2,8	2,5	1,9	1,5	1,2
General	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	5,2	4,8	4,4	3,4	2,4	1,5	0,9	0,7	0,0

4.4. Asequibilidad (Observatorio Valenciano de Vivienda).

En este apartado se analizan los indicadores que miden la asequibilidad teórica de adquisición de una vivienda libre por parte de los hogares. Dicha asequibilidad se observa por la evolución de dos indicadores: índice de capacidad (número de salarios anuales que equivalen al precio de una vivienda tipo) e índice de esfuerzo (representa el porcentaje de renta familiar mensual que se destina al pago de una hipoteca tipo por adquisición de una vivienda)

En los gráficos 4.9 y 4.10 se analizan dichos indicadores, tanto para la Comunitat Valenciana como para el conjunto de España.

En la Comunitat Valenciana, y fruto del fuerte incremento de precios de la vivienda libre experimentado desde el año 2000, el número de salarios anuales que equivalían al precio de una vivienda tipo pasó de 4,17 en el año 2000 a 7 en el año 2008. Por otra parte, el esfuerzo asociado a dicha compraventa, medido mediante el porcentaje de renta mensual que se destina a la hipoteca, se ha visto incrementado paulatinamente a lo largo del periodo estudiado, situándose en el año 2008 en el 39,8%.

Gráfico 4.9: Índice de capacidad y esfuerzo. Renta hogar, vivienda libre. Comunitat Valenciana.

Fuente: OVV a partir de datos de Colegio Registradores, Banco de España y Ministerio de Vivienda

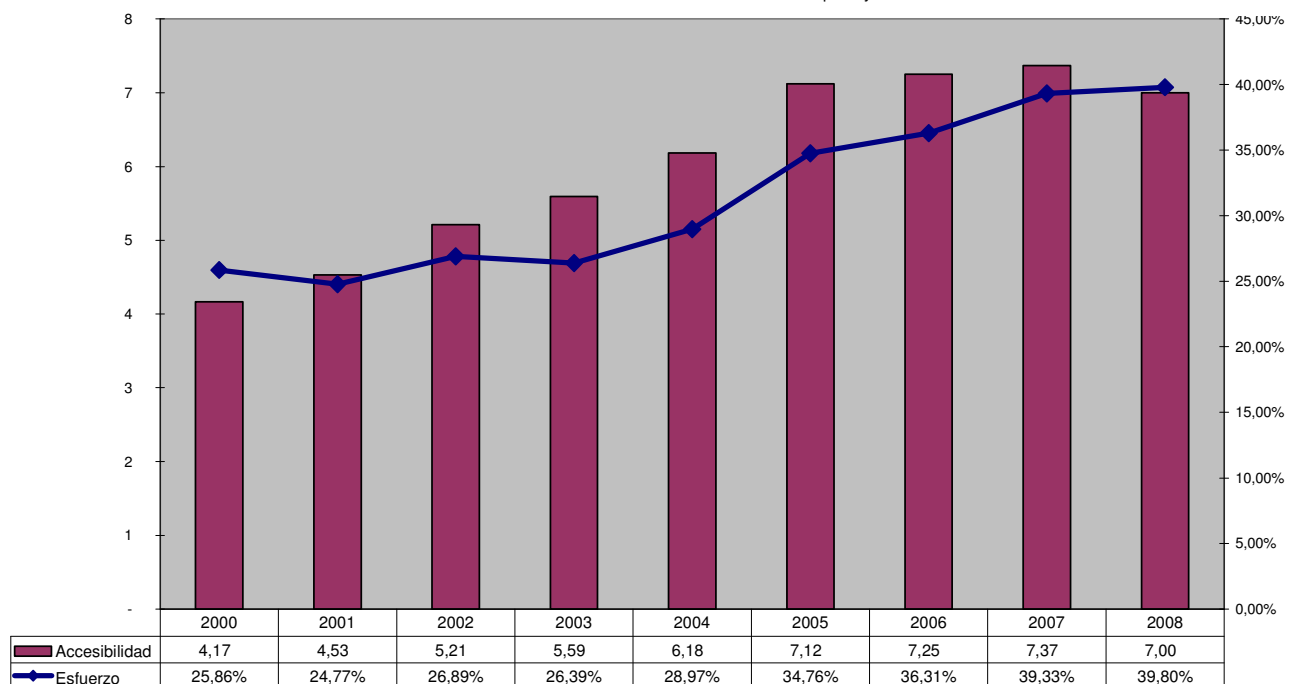
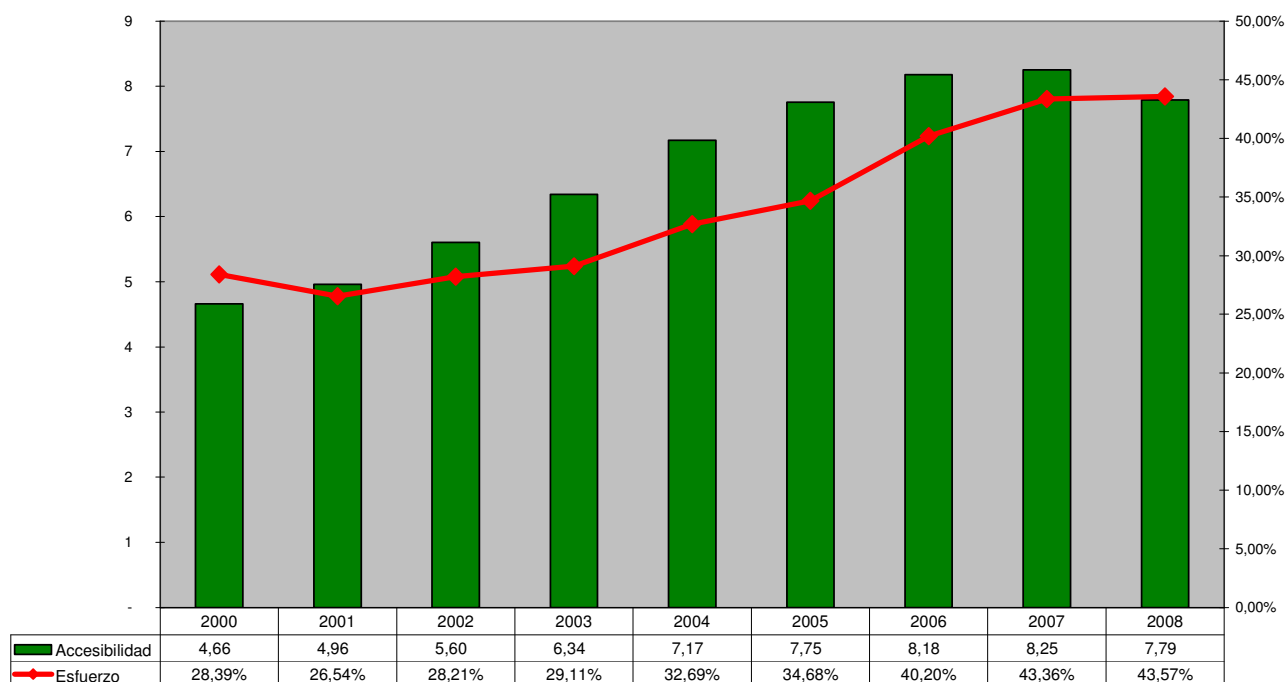


Gráfico 4.10: Índice de capacidad y esfuerzo. Renta hogar, vivienda libre. España.

Fuente: OVV a partir de datos de Colegio Registradores, Banco de España y Ministerio de Vivienda



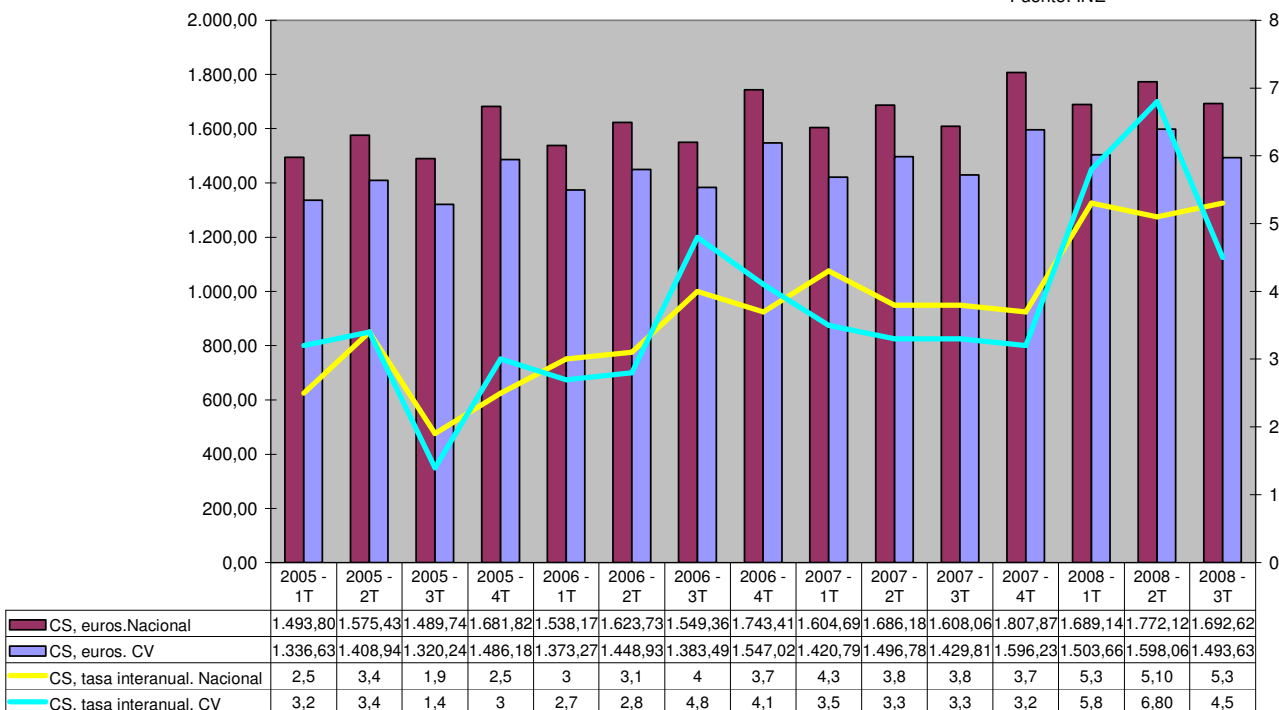
Si se realiza el mismo análisis pero considerando los datos agregados para España, se observa una tendencia muy similar que para la Comunitat Valenciana, pero con unos valores (tanto en índice de accesibilidad como de esfuerzo) sensiblemente superiores. Este hecho se debe a que en la Comunitat Valenciana se observan unos precios de la vivienda tradicionalmente inferiores que en el conjunto de España.

4.5. Coste salarial. (Instituto Nacional de Estadística).

El Coste Salarial es la variable utilizada en la construcción de los índices de accesibilidad, ya que constituye la cantidad de renta que reciben mensualmente los hogares.

Gráfico 4.11: Coste salarial por trabajador. Euros y tasa interanual.

Fuente: INE



El coste salarial, que comprende salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, pagos extraordinarios y pagos atrasados, medidos en términos absolutos, aumentó el tercer trimestre de 2008 en España un 5,3% en tasa interanual, pasando de 1.608,06 a 1.692,62 euros por trabajador y mes.

En la Comunitat Valenciana el aumento ha sido menor, con una tasa interanual del 4,5%, pasando de 1.429,81 a 1.493,63 euros por trabajador y mes.

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

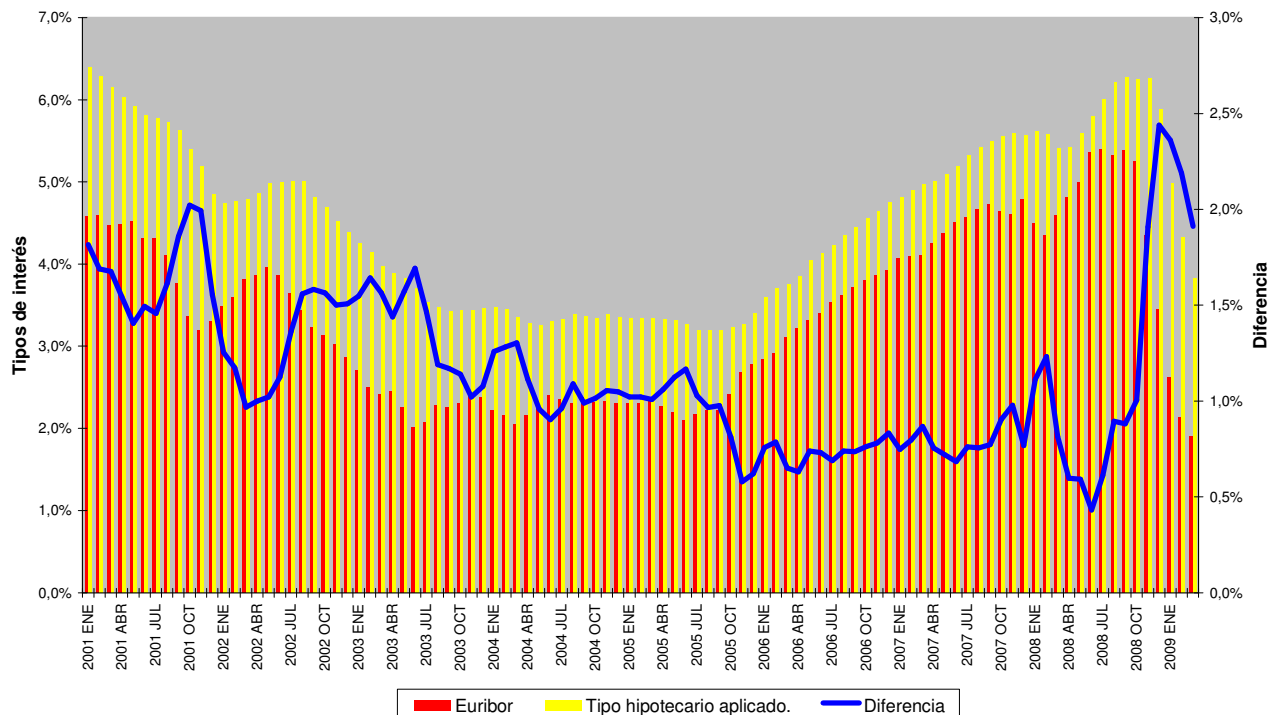
En este apartado se analizan los datos de los dos tipos de interés de referencia en el mercado hipotecario: el euribor a 1 año, y el tipo de interés hipotecario efectivamente aplicado del conjunto de entidades. La importancia resulta al comparar la diferencia entre el primero y el segundo, ya que ésta expresa el coste suplementario que representa el hecho de endeudarse para adquirir una vivienda.

El Euribor, después de un periodo de continuados aumentos hasta julio de 2008, alcanzó la tasa de 5,39%. En octubre comenzó una etapa de pronunciados descensos, hasta situarse en el mes de diciembre en el 3,45%. A su vez, los tipos de interés de los préstamos hipotecarios se redujeron en el último mes del año situándose en el 5,89%. En marzo de 2009 el Euribor alcanzó el valor más bajo desde su creación, con un valor de 1,909%.

Según el gráfico 4.12, es importante destacar el incremento entre el Euribor y el tipo de interés efectivamente aplicado a partir del tercer trimestre de 2008, periodo de máxima incertidumbre en los mercados financieros internacionales, incertidumbre asociada a la crisis financiera y económica actual.

Gráfico 4.12: Tipos de interés de referencia del mercado hipotecario.

Fuente: Banco de España



4.7. Mercado hipotecario. (Instituto Nacional de Estadística y Colegio de Registradores).

La Estadística de Hipotecas que publica el Instituto Nacional de Estadística proviene de los datos proporcionados por el Colegio de Registradores, y ofrece los valores fundamentales vinculados con la adquisición de vivienda con financiación ajena, como son, el número de hipotecas, el importe medio hipotecario, el plazo medio de amortización, etc.

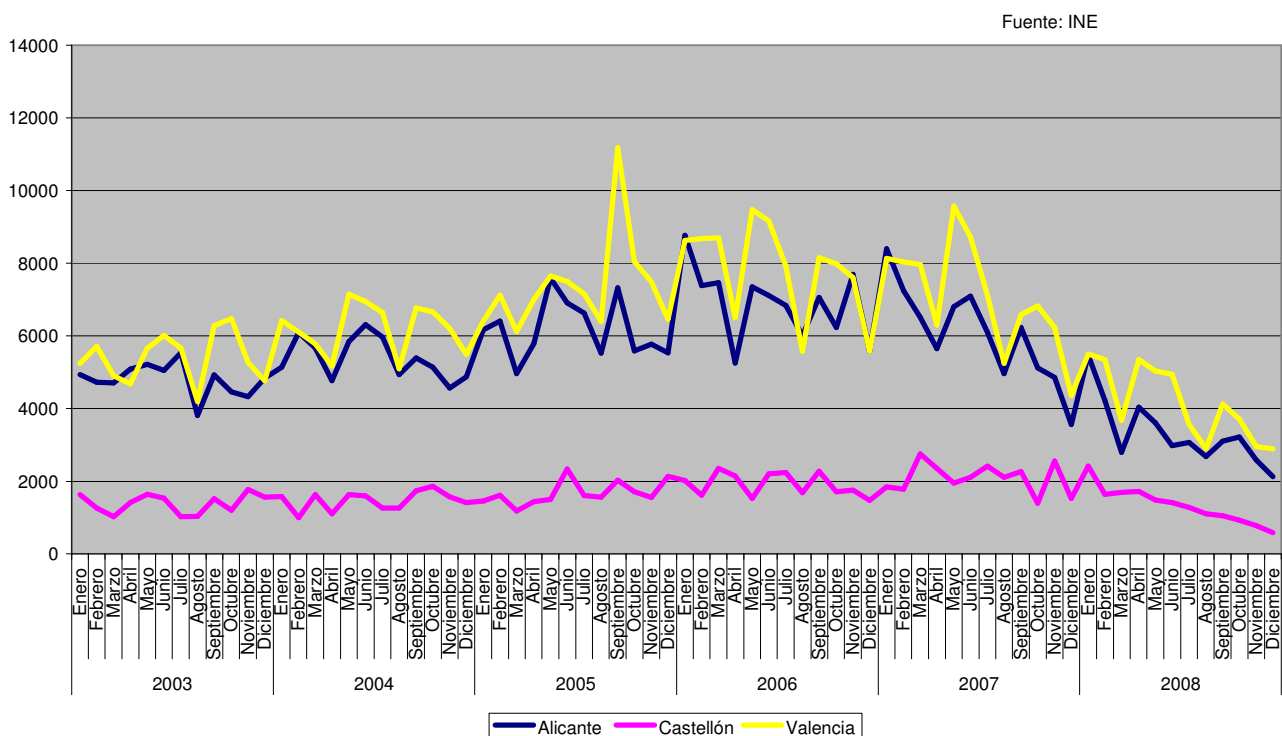
➤ Número de hipotecas constituidas sobre vivienda.

En 2008 se constituyeron 105.998 hipotecas sobre vivienda en la Comunitat, hecho que supone un 41,97% menos que en 2007, cuando el número de hipotecas sobre vivienda fue 182.667. Esta reducción es sensiblemente superior a la evolución considerada para el conjunto de España.

Por provincias se constituyeron 39.919 hipotecas en la provincia de Alicante, 16.100 en la provincia de Castellón y 49.979 en la provincia de Valencia. Si se analiza la evolución interanual, en Alicante se observa una reducción del 44,95%, un 35,78% en Castellón y un 41,263% en Valencia.

Si se observa el global de la serie representada en el gráfico 4.13, se identifica con bastante claridad la fase alcista del ciclo residencial-inmobiliario, situado entorno a los años 2005-2006 por el mayor número de hipotecas suscritas sobre vivienda, y en aquello referente en la Comunitat Valenciana, en las provincias de Alicante y Valencia.

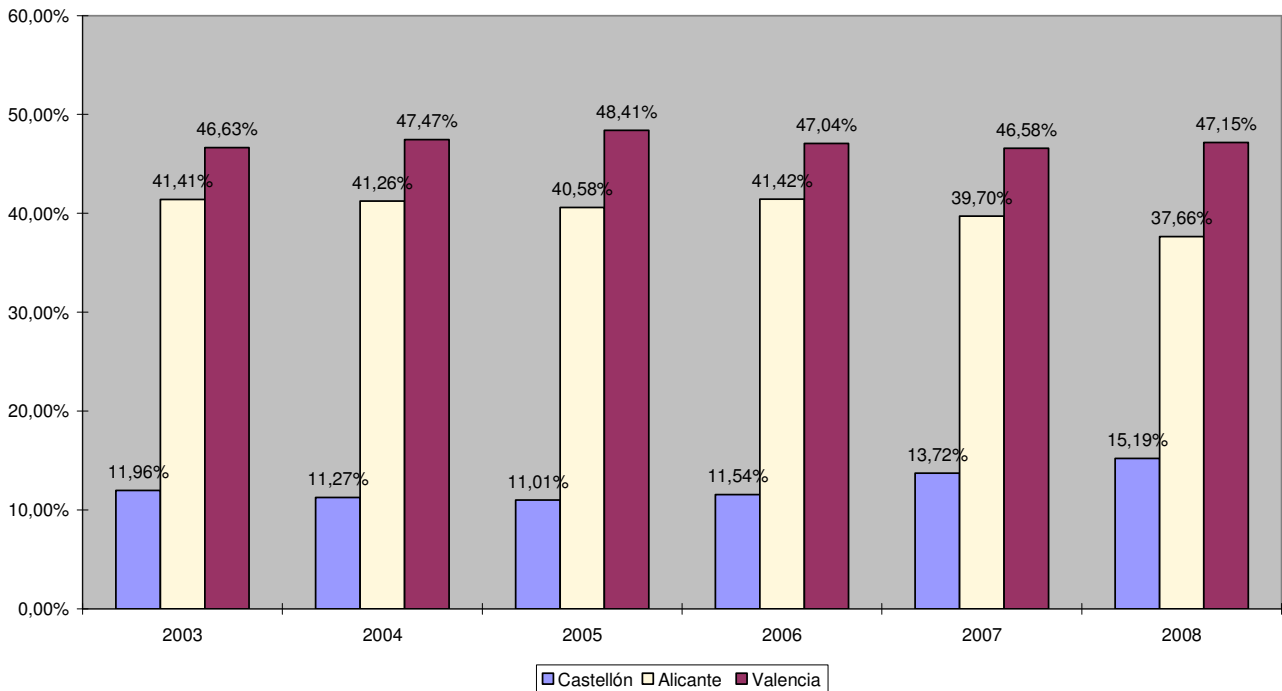
Gráfico 4.13: Número de hipotecas constituidas sobre vivienda.



A nivel nacional, en 2008 se constituyeron 1.235.212 hipotecas sobre vivienda, registrándose un descenso interanual del 32,39%.

Gráfico 4.14: Porcentaje hipotecas suscritas sobre vivienda con respecto al total de la Comunitat Valenciana.

Fuente: INE



El gráfico 4.14 representa la distribución por provincias del total de hipotecas suscritas sobre vivienda en la Comunitat Valenciana.

La provincia de Valencia es la que ha tenido un mayor número de hipotecas suscritas sobre vivienda, representando un 47,15% del total de hipotecas en la Comunitat Valenciana, seguida de la provincia de Alicante con un 37,66%. Por último la provincia de Castellón ha ido incrementando año a año su importancia relativa en la Comunitat Valenciana y representa un 15,19% en la actualidad.

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

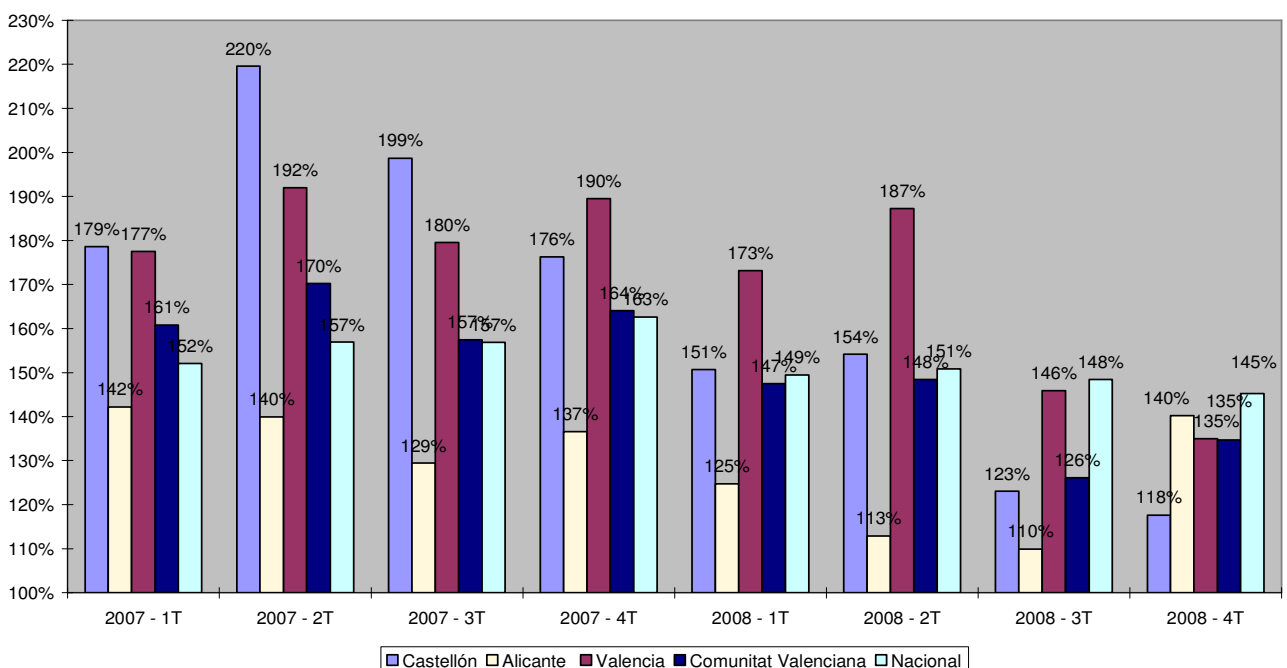
En este apartado se estudia la relación entre las hipotecas suscritas y el número de transacciones de vivienda. La importancia de esta comparativa residen en estimar, de modo teórico, en qué medida la financiación ajena es necesaria para adquirir una vivienda (si la relación entre el nº hipotecas sobre nº transacciones de vivienda se acerca a la unidad), o en qué medida se utiliza la vivienda para financiar otras funciones de gasto de los hogares (si la anterior relación es superior a la unidad).

Según el gráfico 4.15, se puede observar que en número de hipotecas suscritas supera ampliamente el número de transacciones de vivienda, tanto para la Comunitat Valenciana como para el conjunto de España. Por lo tanto, es posible inferir que se han constituido más de una hipoteca por vivienda adquirida y/o se han constituido hipotecas independientemente que vayan asociadas a una transacción de vivienda.

Como se comprueba en el gráfico 4.15, esta diferencia tuvo su valor más elevado durante el segundo trimestre de 2007, tanto a nivel nacional como en la Comunitat Valenciana y sus provincias.

A medida que se analizan los datos más recientes, se observa que esta relación, y en todos los ámbitos, se va reduciendo, consecuencia evidente de la fuerte reducción de la disponibilidad de crédito hipotecario en el mercado. Así, en el primer cuarto de 2008, el número de hipotecas constituidas a nivel nacional supera un 45% las transacciones de vivienda y un 35% en la Comunitat Valenciana.

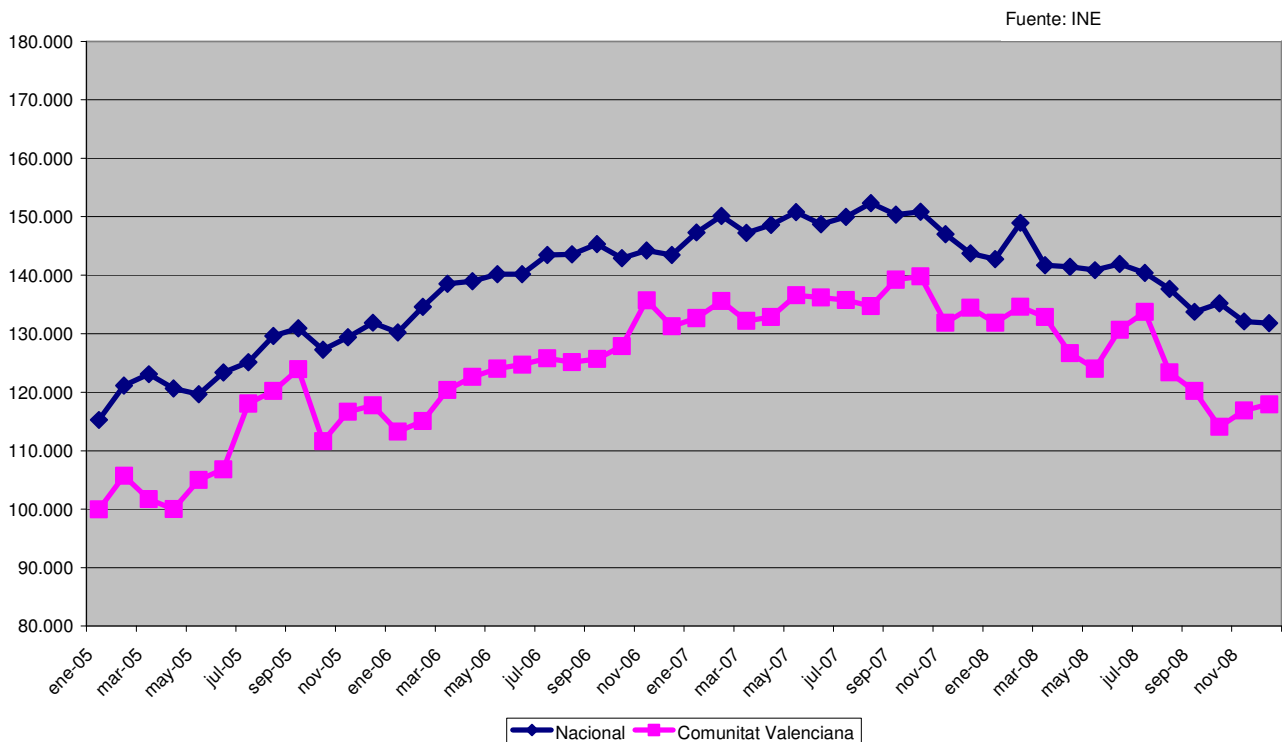
Gráfico 4.15: Porcentaje del nº hipotecas suscritas sobre vivienda con relación al nº de transacciones de vivienda.



➤ Importe medio hipoteca constituida sobre vivienda. Comunitat Valenciana.

En este apartado se analiza la evolución del importe medio de hipoteca constituida sobre una vivienda. Al igual que en el análisis de otras variables del mercado financiero, se observa como a partir del año 2008 se experimenta una considerable reducción de la cantidad media de hipoteca constituida.

Gráfico 4.16: Importe medio hipoteca constituida sobre vivienda.



El importe medio de hipoteca constituida sobre vivienda en la Comunitat Valenciana en el mes de diciembre de 2008 fue de 117.939,35 euros. Este dato es un 12,27% inferior al correspondiente al mes de diciembre de 2007.

De la misma manera, el importe medio de hipoteca constituida sobre vivienda a nivel nacional sufrió un descenso interanual del 8,30%, situándose en 131.814,22 euros.

➤ Importe medio hipoteca constituidas sobre vivienda. Comparativa Comunitat Valenciana-España.

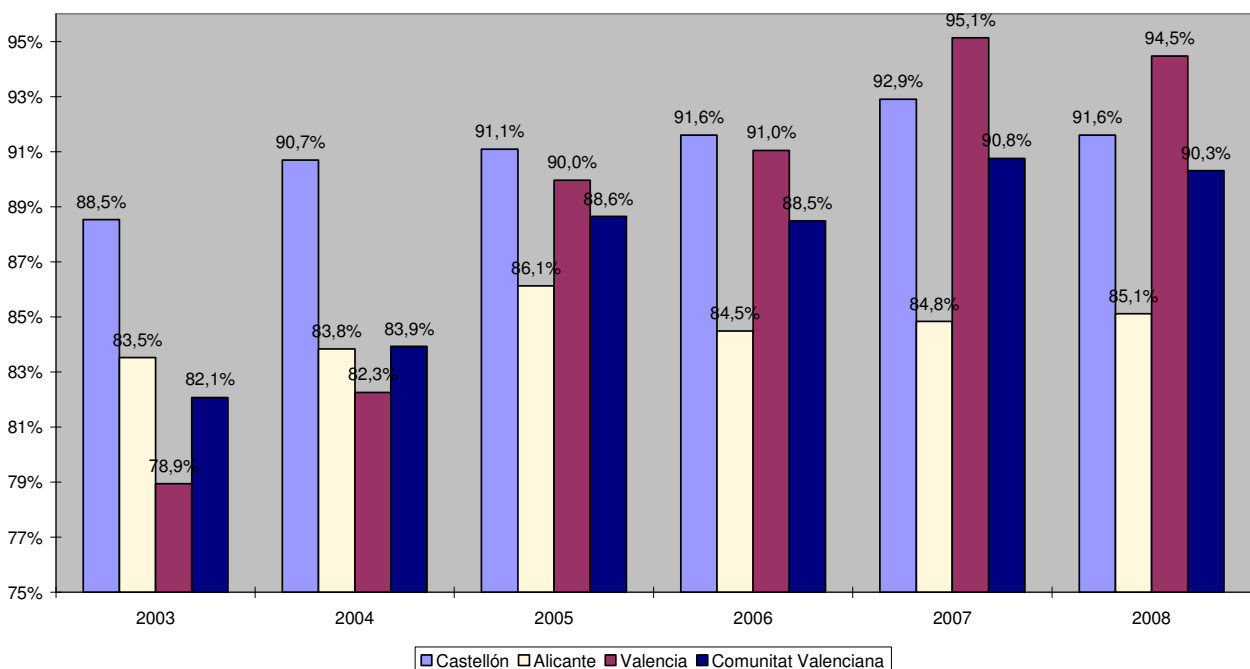
El importe medio de hipoteca constituida sobre vivienda en la Comunitat Valenciana (y sus provincias) ha sido inferior, durante el periodo considerado, al mismo importe pero tomando en consideración el ámbito de España. Pueden ser los precios medios en la Comunitat Valenciana (inferiores según se ha analizado en este informe) la causa fundamental de esta menor cuantía. No obstante, ésta ha ido incrementándose a medida que se acerca el periodo 2008, fundamentalmente en la provincia de Valencia y en la Comunitat Valenciana.

Así, en 2008 el importe medio de la Comunitat Valenciana corresponde a un 90,3% 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 85,1%, tres décimas por encima del año anterior.

La provincia de Valencia es la que más se acerca al importe medio nacional (94,5%), seguida de la provincia de Castellón (91,6%).

Gráfico 4.17: Porcentaje importe medio hipotecas constituidas sobre vivienda con relación a las hipoteca media constituida sobre vivienda en España. Fuente: INE

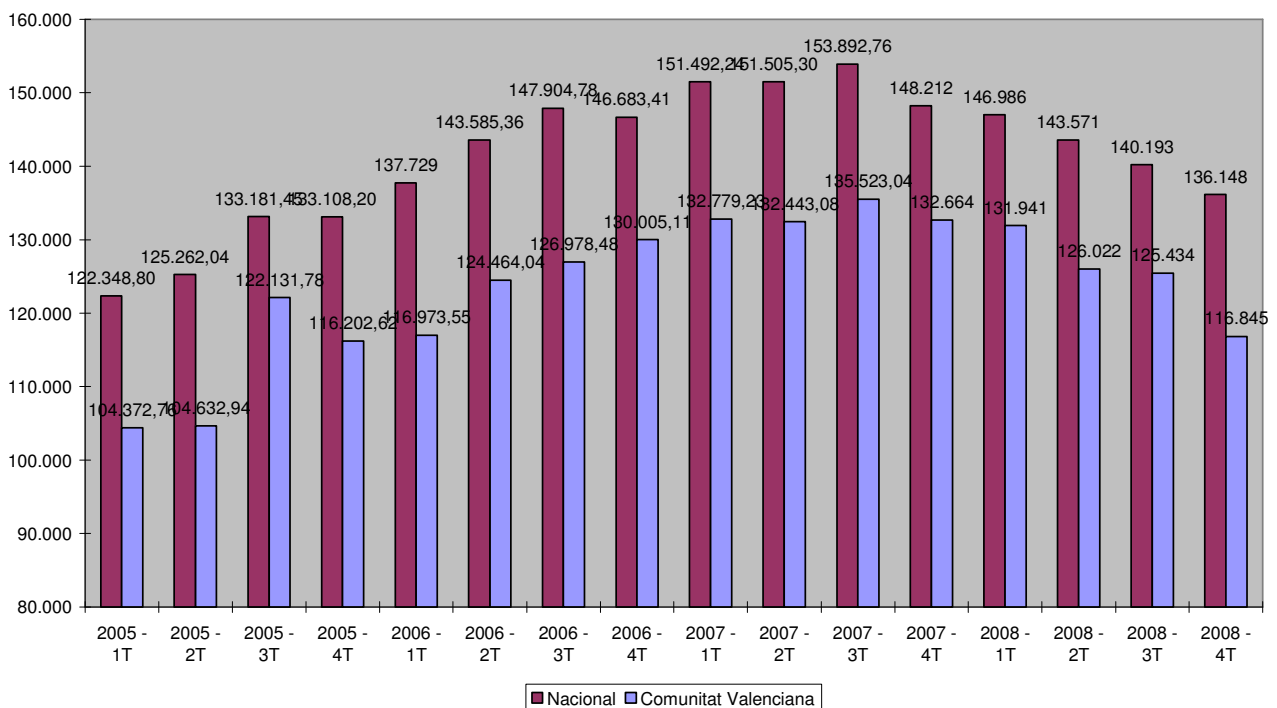


➤ Crédito hipotecario medio contratado por transacción de vivienda.

Según los datos de Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores, el importe medio del crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda el cuarto trimestre de 2008 en la Comunitat Valenciana fue de 116.845 euros, un 11,92% menos que el cuarto trimestre de 2007. Se observa en el gráfico 4.18 como fue creciendo paulatinamente el importe medio del crédito hipotecario hasta el tercer trimestre de 2007, cuando empezó a disminuir.

Gráfico 4.18: Importe medio crédito hipotecario por adquisición de vivienda.

Fuente: Colegio Registradores



De igual modo sucede a nivel nacional, donde el importe medio del crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda el cuarto trimestre de 2008 fue de 136.148 euros, un 8,14% menos que el mismo periodo del año anterior.

En el cuadro 4.19 se analiza la relación entre el crédito hipotecario por m² y el precio declarado de la vivienda (m²). Esta relación es de especial relevancia porque explica, de manera indirecta, el nivel de endeudamiento requerido (o suscrito de modo efectivo) para la adquisición de una vivienda. En situaciones normales, esta relación debería situarse entorno al 80%, es decir, que ante la adquisición de una vivienda, las necesidades ajenas de financiación han de situarse cerca de ese porcentaje, fundamentalmente para reducir situaciones de insolvencia del hogar adquirente.

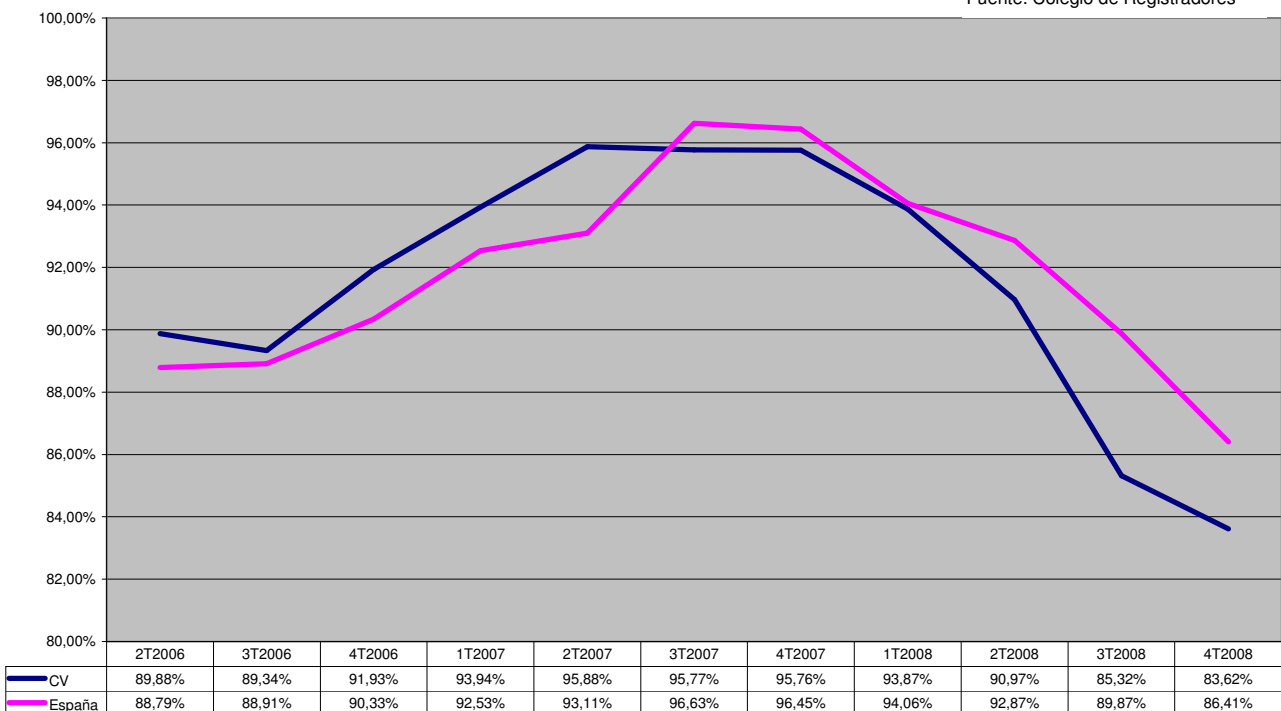
La relación entre el crédito hipotecario suscrito por metro cuadrado y el precio del metro cuadrado declarado, alcanzó sus cotas más altas en 2007. A nivel nacional el máximo valor se alcanzó en el tercer trimestre de 2007, con una tasa del 96,63% para disminuir hasta el 80,41% en el cuarto trimestre de 2008.

En la Comunitat Valenciana el nivel más alto se alcanzó en el segundo trimestre de 2007, cuando llegó al 95,88%. En el último trimestre de 2008 la relación es del 83,62%, pudiéndose afirmar que en la actualidad esta relación se sitúa en valores "normales".

La explicación de la evolución mostrada en el gráfico 4.19 es obvia: hasta principios de 2008 la cantidad y disponibilidad de crédito hipotecario fue extraordinaria, con tasas de endeudamiento con respecto al valor escriturado de la vivienda entorno al 96%. Es, ante la crisis financiera mundial, cuando las posibilidades de obtener crédito hipotecario por parte de los hogares se reducen sensiblemente, además de endurecerse las condiciones financieras de los mismos.

Gráfico 4.19: Relación Crédito hipotecario suscrito m2 / Precio m2 declarado

Fuente: Colegio de Registradores



➤ Duración media de las hipotecas contratadas

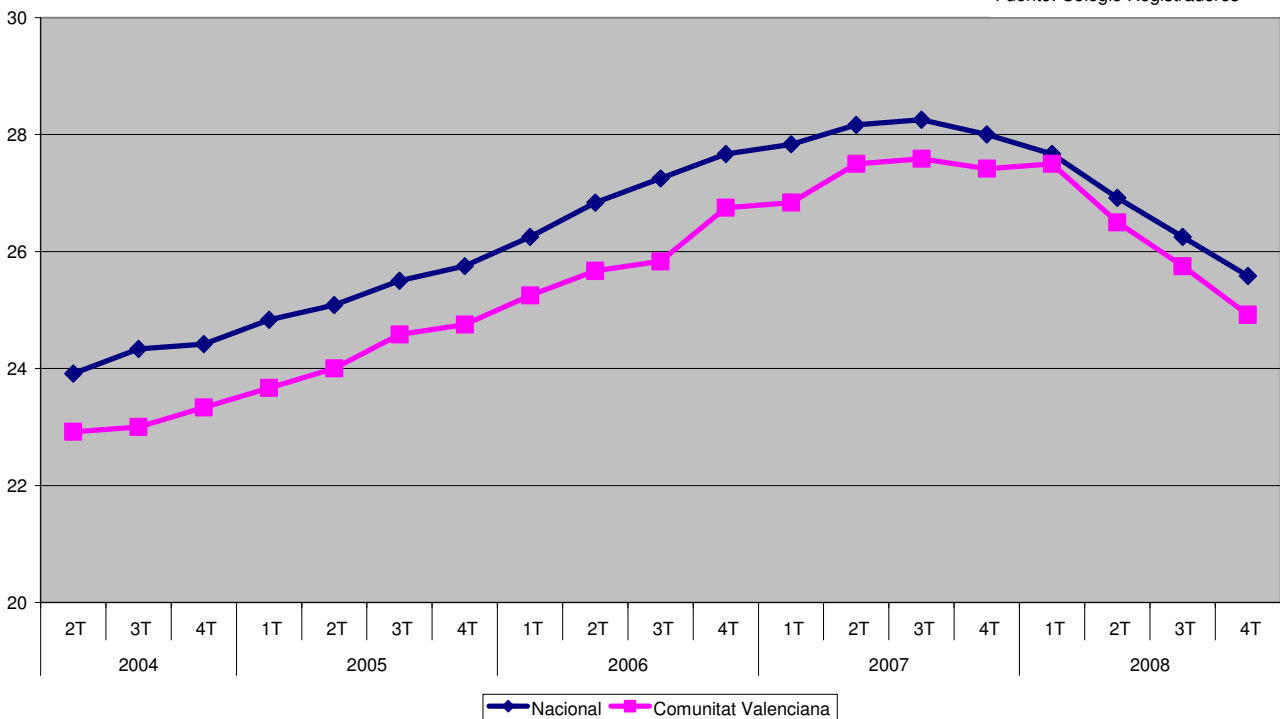
Al igual que las anteriores variables, la duración media (periodo de amortización) de las hipotecas contratadas también ayudan a entender cuál y en qué medida se ha desarrollado el ciclo residencial, tanto en la Comunitat Valenciana como en España.

El periodo medio de amortización alcanzó su nivel más elevado en el tercer trimestre de 2007, en la Comunitat Valenciana, con 27,5 años, ocho meses menos que en el ámbito de España.

Una explicación del sostenido incremento en la duración de los créditos hipotecarios, tanto en la Comunitat Valenciana como en España, ha sido la necesidad, que ante incrementos del importe de la hipoteca, de amortiguar el incremento consiguiente del índice de esfuerzo.

Gráfico 4.20: Duración media créditos hipotecarios contratados con finalidad de vivienda. Años.

Fuente: Colegio Registradores



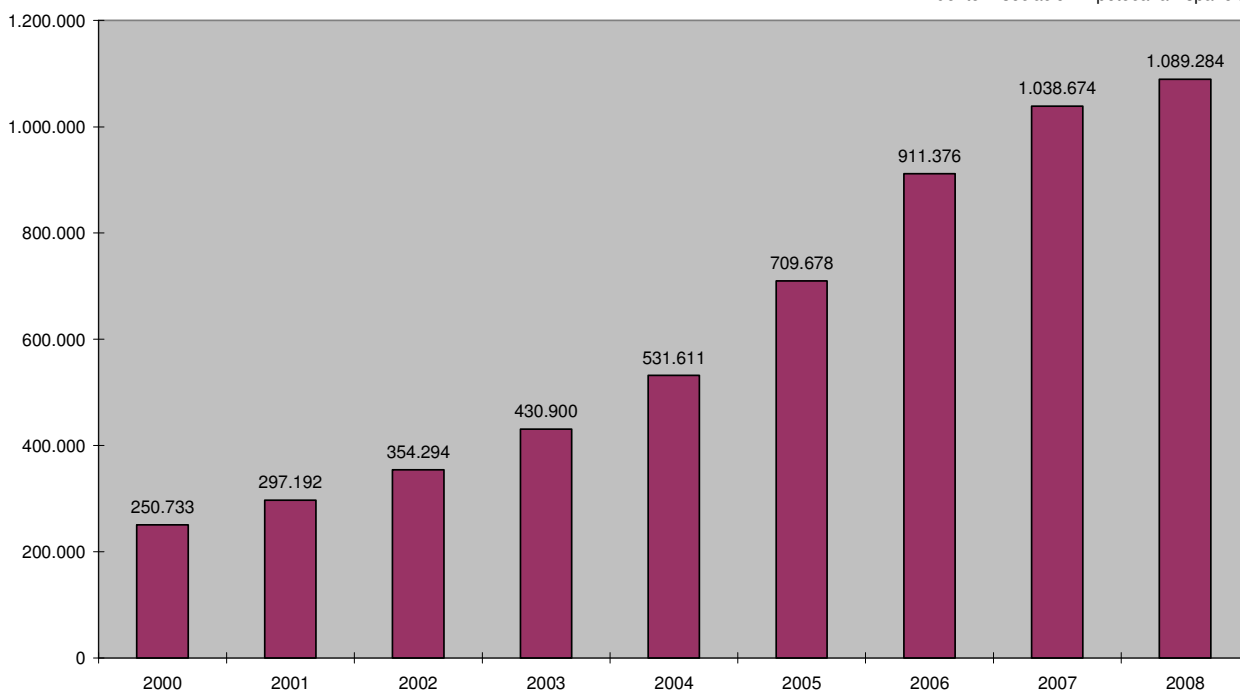
➤ Saldo vivo de los créditos hipotecarios.

Según los datos de la Asociación Hipotecaria Española, el saldo vivo de los créditos hipotecarios en diciembre de 2008 asciende a 1.089.284 millones de euros. En el gráfico 4.21 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.

Es importante destacar los incrementos interanuales del saldo vivo desde el principio de la serie, especialmente en el periodo 2004-2007.

Gráfico 4.21: Saldo vivo de créditos hipotecarios. Millones de euros.

Fuente: Asociación Hipotecaria Española



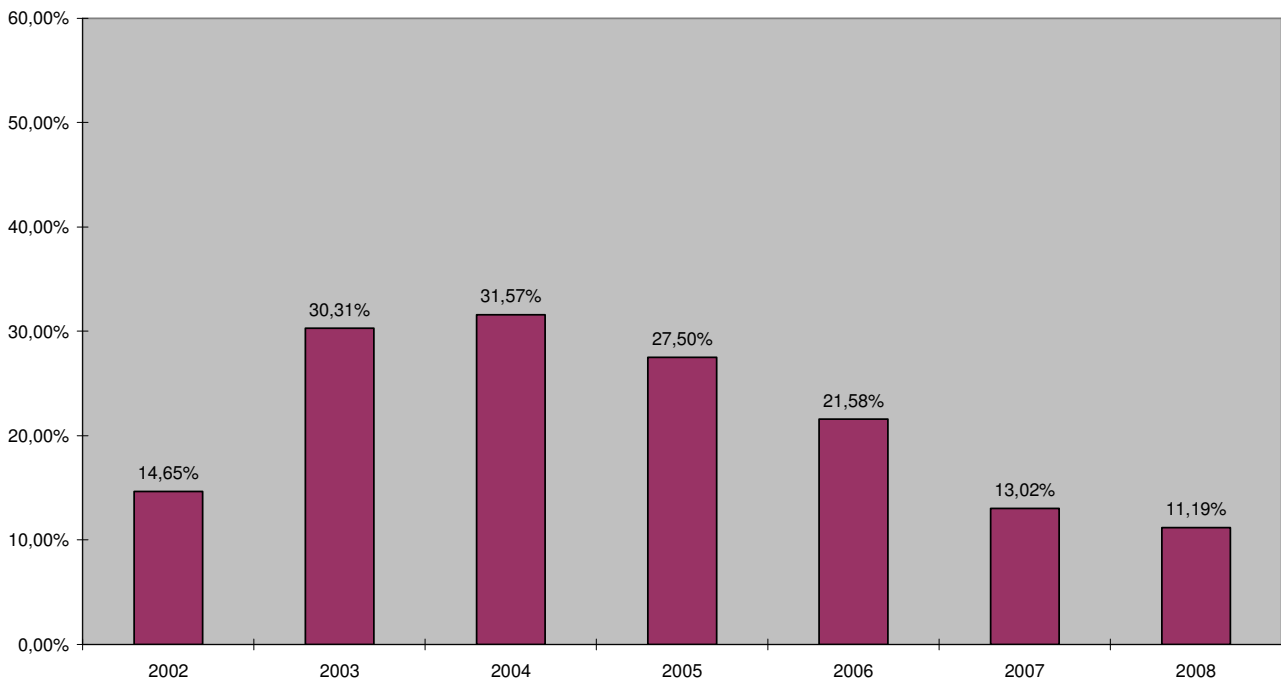
4.8. Inversión extranjera directa en inmuebles. (Banco de España).

Es importante considerar la incidencia de la demanda extranjera para analizar la situación del mercado residencial inmobiliario. Esta inversión ha tenido como objetivo tanto el tradicional mercado turístico-residencial español, así como el interés de los inversores extranjeros ante los incrementos de precios experimentados en el último lustro.

Según los datos del Banco de España, el dato acumulado hasta el tercer trimestre de 2008 nos indica que, del total de inversiones extranjeras directas en España, un 11,19% tiene como destino la inversión en inmuebles (no sólo vivienda). Así pues, continua la tendencia decreciente registrada en los años anteriores, a pesar de que esta disminución no es tan pronunciada como la que se produjo en 2007 con respecto a 2006, cuando la diferencia alcanzó casi los nueve puntos porcentuales.

Gráfico 4.22: Porcentaje de inversiones directa en inmuebles en España sobre el total de inversiones directas en España.

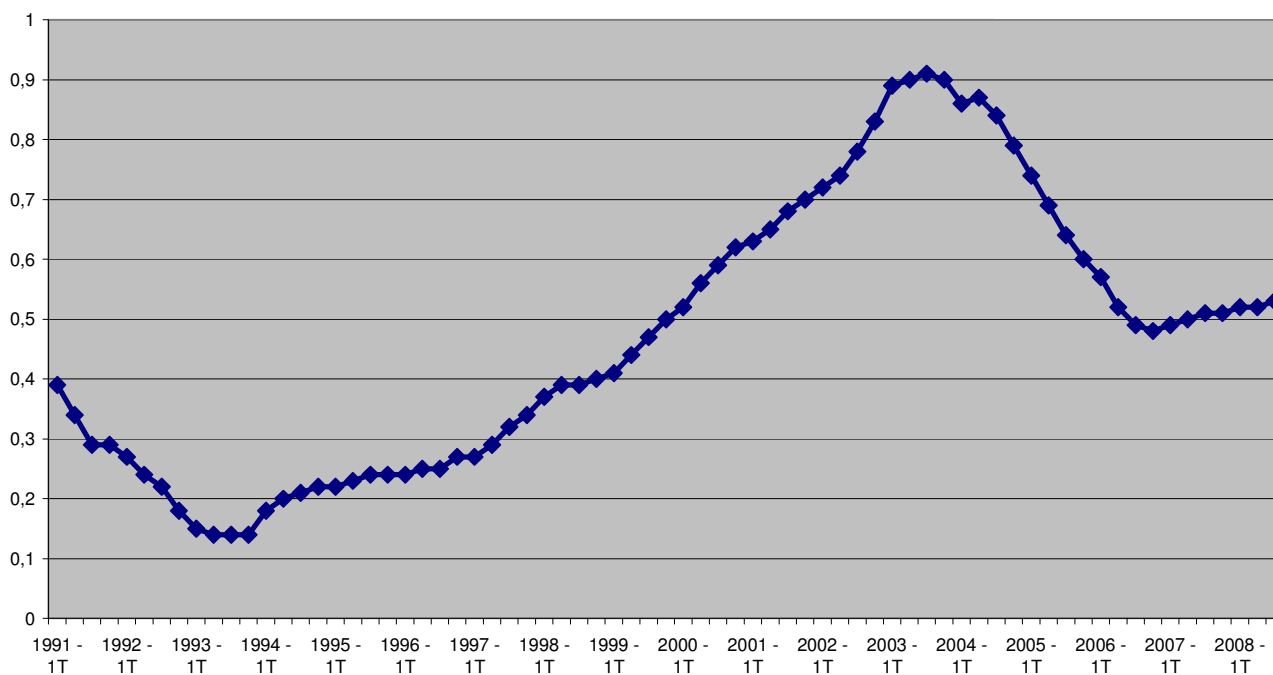
Fuente: BDE



Se analiza a continuación la importancia de la inversión extranjera directa en inmuebles con el Producto interior bruto de España. Como se observa en el gráfico 4.23, 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 el tercer trimestre de 2008 en el 0,53%.

Gráfico 4.23: Porcentaje de inversión extranjera en inmuebles sobre PIB. Acumulado en los últimos 12 meses.

Fuente: BDE



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

Para analizar la evolución del endeudamiento de las empresas y de los hogares, 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.

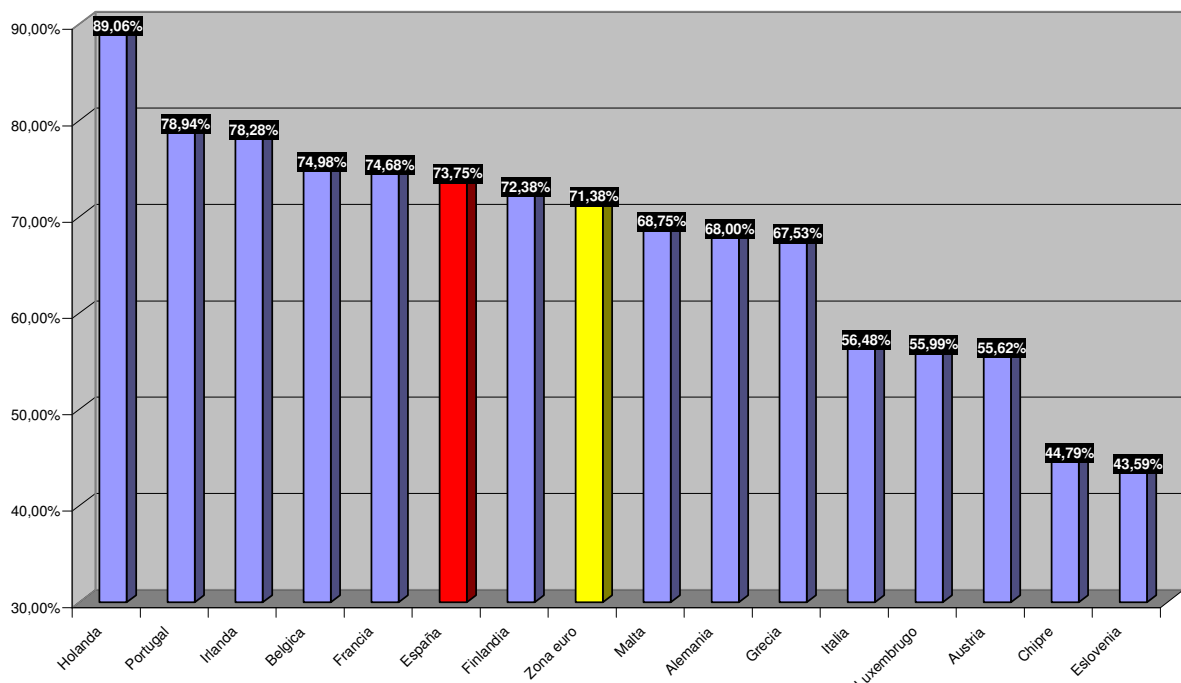
Estos indicadores son de suma importancia, porque ofrecen información sobre en qué medida ha sido necesario el endeudamiento para entender el proceso y ciclo residencial-inmobiliario de la última década en España.

➤ Crédito destinado a los hogares.

En primer lugar, se ofrecen los datos de endeudamiento de los hogares derivado de la adquisición de vivienda en una comparativa con los países de la zona euros. En los gráficos 4.24 y 4.25 se compara el porcentaje del crédito de vivienda sobre el crédito dispuesto a los hogares en estos países en 2008. En España se sitúa en el 73,75%, más de dos puntos porcentuales por encima de la media en la zona euro.

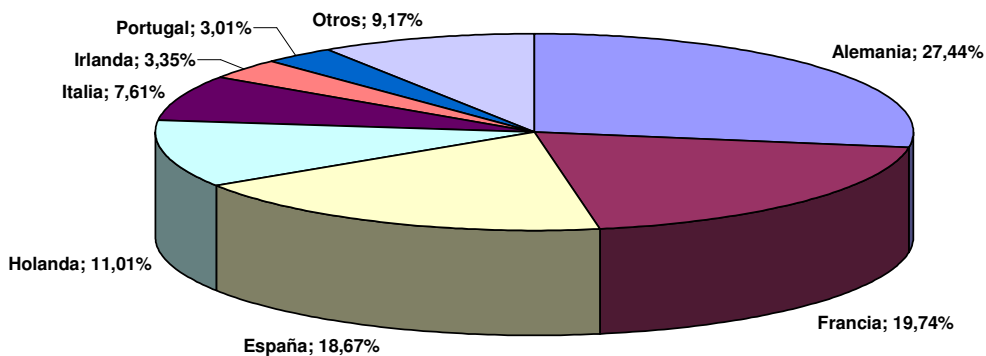
Gráfico 4.24: Porcentaje del crédito de vivienda sobre el crédito dispuesto a hogares. Comparativa zona euro. 2008.

Fte: Banco de España



Según el gráfico 4.25, el crédito a hogares con destino vivienda suscrito en España es el 18,67% del total para la zona euro, en el año 2008.

Gráfico 4.25: Porcentaje de participación del crédito de vivienda por países.
Comparativa zona euro. 2008.

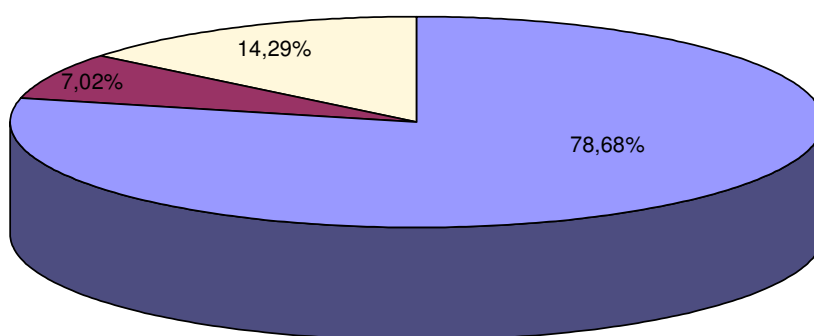


Fte: Banco de España

Analizando pormenorizadamente los datos para los hogares españoles, el gráfico 4.26 estudia el crédito a los hogares por finalidades. Los datos acumulados hasta el tercer trimestre de 2008 indican que el 78,68% corresponde a crédito para la adquisición y la rehabilitación de viviendas, el 7,01% al crédito para la adquisición de bienes de consumo duraderos, mientras que el 14,29% corresponde a otras financiaciones.

Gráfico 4.26: Crédito a los hogares por funciones de gasto. 2008

Fuente: Banco de España

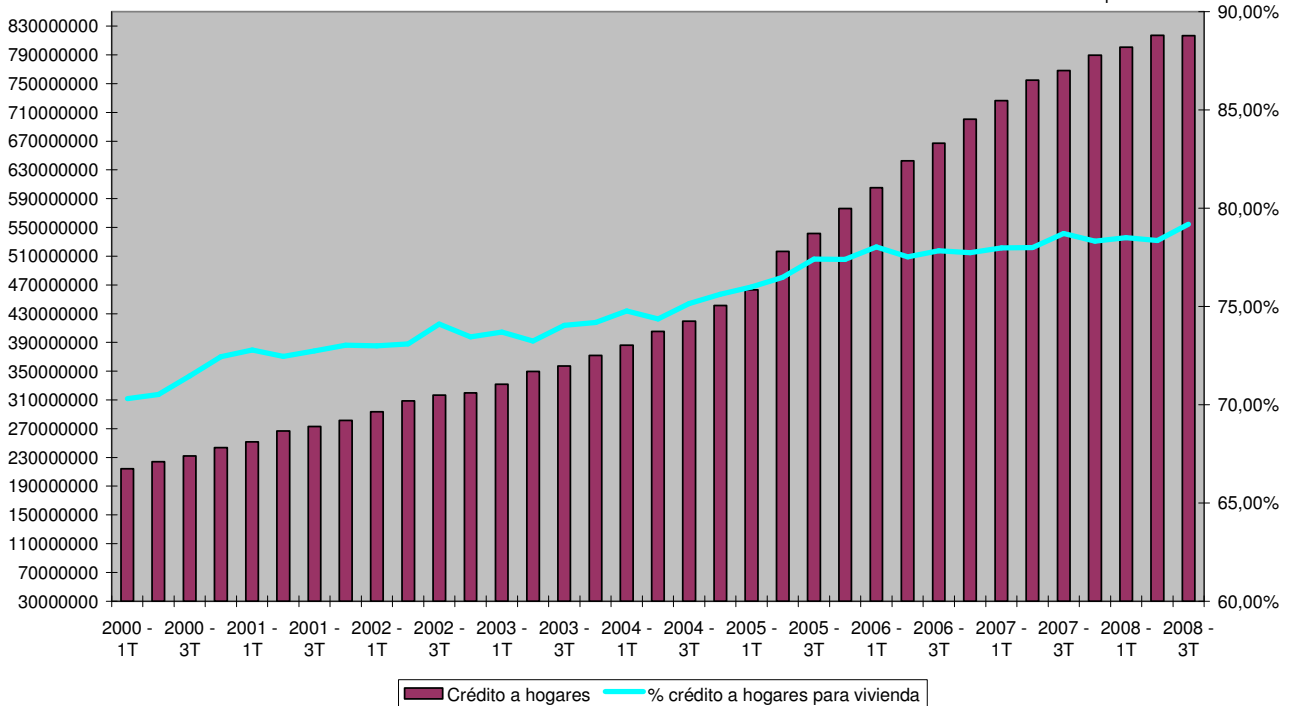


■ Crédito para la adquisición y rehabilitación de viviendas	■ Crédito para adquisición de bienes de consumo duraderos.
□ Crédito resto de otras financiaciones a hogares	

Si se analiza 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 tercer trimestre de 2008 en 816.752 millones de euros. A su vez, la importancia relativa del crédito a vivienda sobre el total del crédito dispuesto a hogares ha aumentado del 70,30% a principios de 2000 al 79,19% en el tercer trimestre de 2008.

Gráfico 4.27: Total crédito a hogares y % crédito hogares para vivienda. Miles de euros

Fuente: Banco de España



➤ Endeudamiento de los hogares. Comparativa con Renta Bruta Disponible.

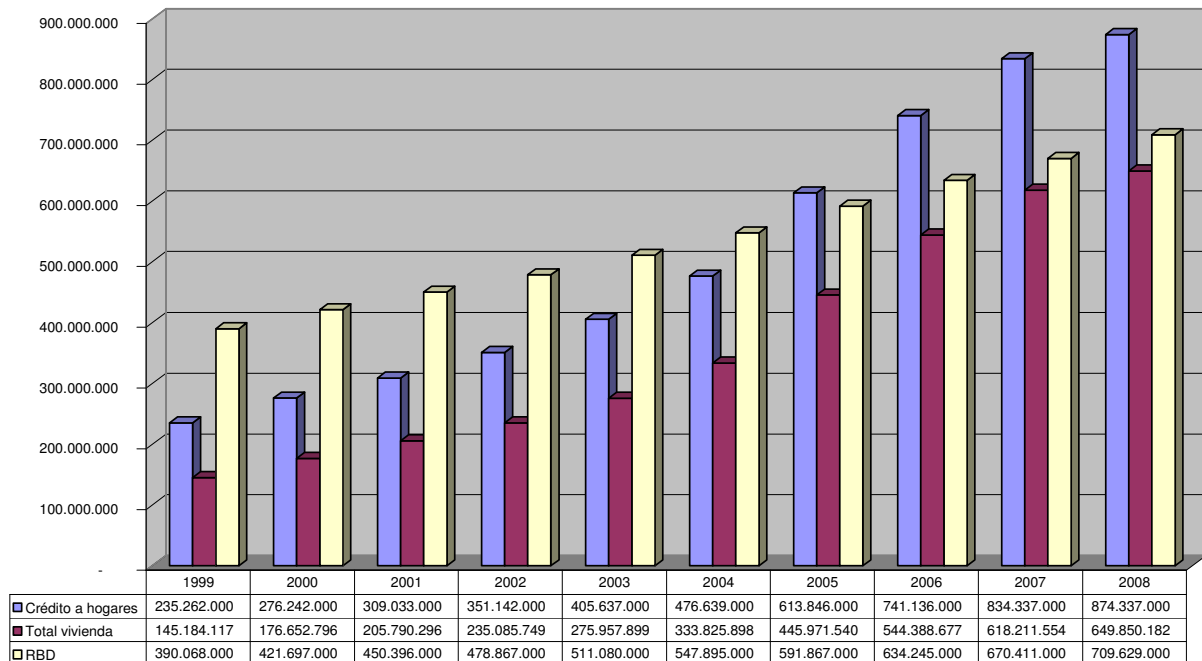
Para conocer el nivel global de endeudamiento de los hogares es imprescindible relativizar los datos propios de endeudamiento con la macro magnitud de la Contabilidad Nacional que explica la renta de los hogares: la Renta Bruta Disponible.

En el gráfico 4.28 se analiza, a nivel nacional, el crédito total a los hogares y la renta bruta disponible. Hasta el año 2004 el crédito a los hogares estaba por debajo de la renta bruta disponible, pero a partir de ese año se aceleró el incremento del crédito a los hogares, siendo en 2008 un 18,8% superior a la renta bruta disponible.

Por lo que respecta al crédito a los hogares para la rehabilitación y adquisición de vivienda, ha tenido un importante crecimiento en los cuatro últimos años, pero este aumento ha experimentado una desaceleración en su crecimiento para el 2008.

Gráfico 4.28: Endeudamiento total, endeudamiento vivienda, Renta Bruta Disponible. Hogares. España.

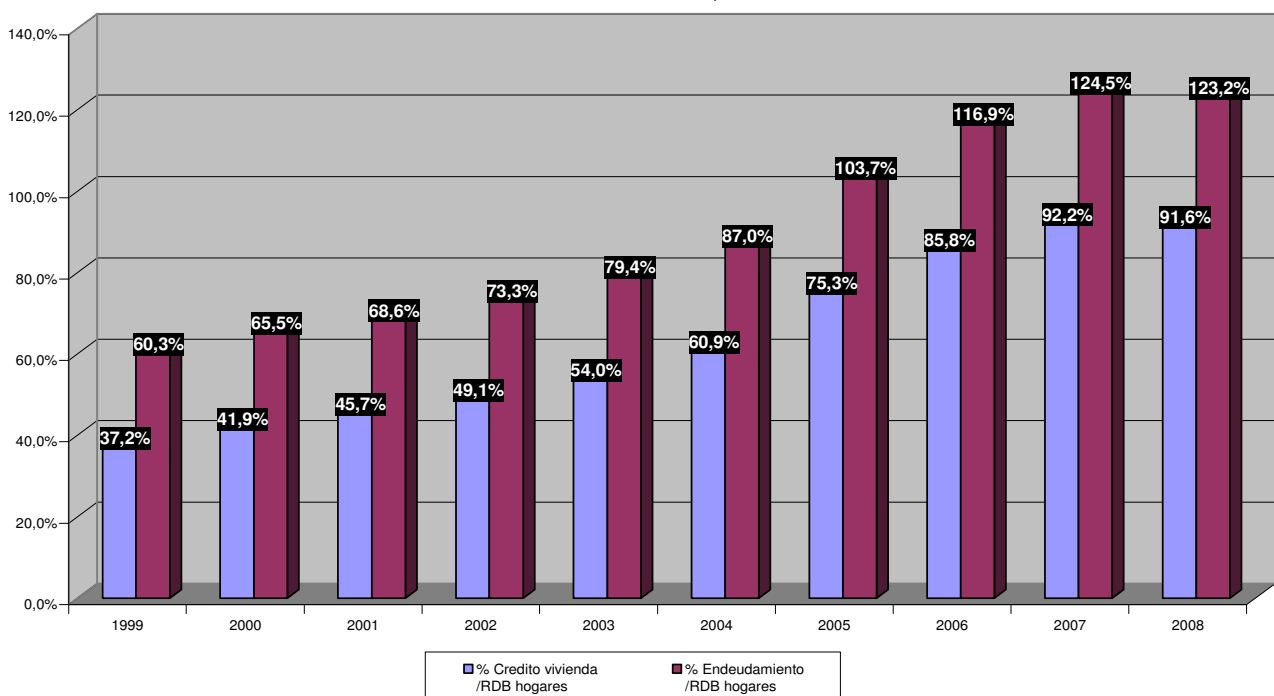
Fuente: Banco de España



La relación del endeudamiento con respecto a la renta bruta disponible de los hogares españoles (gráfico 4.29), ha sufrido por primera vez desde el inicio de la serie en 1999 una disminución con respecto al año anterior, situándose en el 123,2%. De igual manera, la relación del crédito para la adquisición y rehabilitación de vivienda con respecto a la renta bruta disponible ha sufrido una disminución superior al medio punto porcentual, pasando del 92,2% en 2007 al 91,6% en 2008.

Gráfico 4.29: Evolución ratio endeudamiento con relación RBD hogares. España.

Fuente: Banco de España



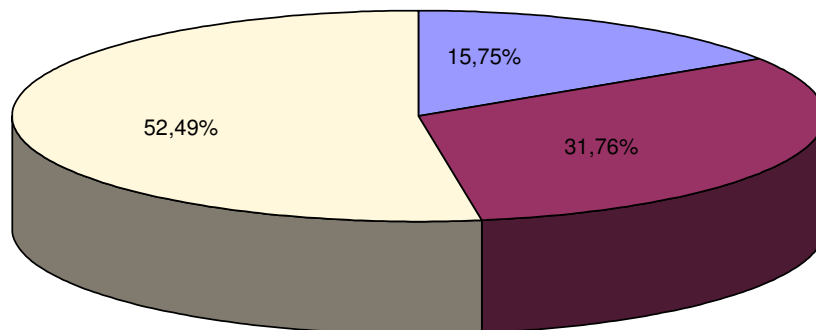
➤ Crédito para financiación de actividades productivas (empresas).

En segundo lugar, y en aquello relativo al estudio del nivel de endeudamiento de los agentes económicos, es importante analizar cómo se ha distribuido el endeudamiento puesto a disposición de las empresas en los últimos años.

El 31,76% del crédito total para las empresas acumulados en el tercer trimestre de 2008 estuvo dirigido a la financiación de actividades inmobiliarias, mientras que el 15,75% se destinó a la financiación de construcción residencial y el 52,49% a otras actividades productivas.

Gráfico 4.30: Crédito a empresas por actividad. 2008

Fuente: BDE

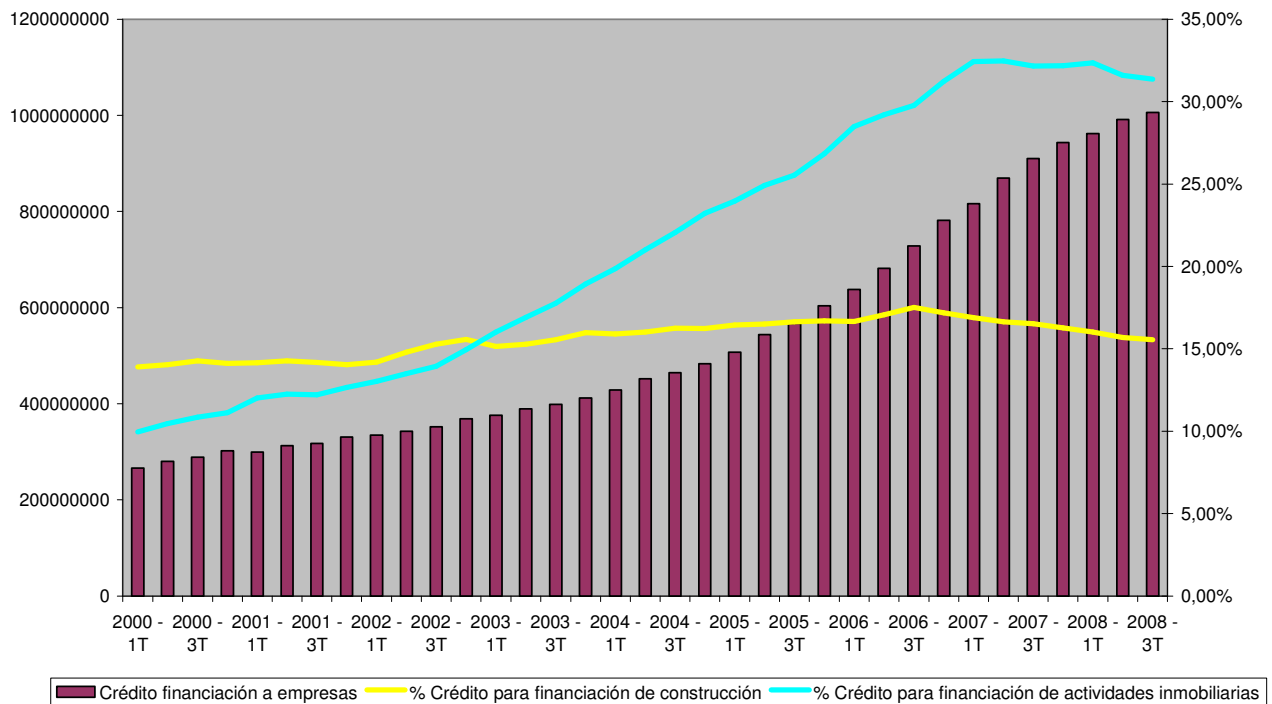


■ Crédito financiación de construcción residencial ■ Crédito financiación actividades inmobiliarias □ Crédito financiación otras actividades productivas.

En el siguiente gráfico (4.31) se muestra la evolución del crédito destinado a las empresas, que alcanzó el tercer trimestre de 2008 la cantidad de un billón de euros. De ellos, 156.363 millones de euros fueron para financiación de construcción y 315.443 millones de euros para financiación actividades inmobiliarias.

La relevancia del crédito para financiación de construcción ha disminuido ligeramente en los últimos meses del 17,18% alcanzado el cuarto trimestre de 2006 al 15,55% el tercer trimestre de 2008. El crédito para la financiación de actividades inmobiliarias aumentó de forma significativa hasta el primer trimestre de 2007, disminuyendo ligeramente con una importancia del 31,37% en el tercer trimestre de 2008.

Gráfico 4.31: Total crédito a empresas y % crédito financiación actividades inmobiliarias y construcción. Miles de euros Fuente: INE



En el gráfico 4.32 y 4.33 se observa la desaceleración, tanto si se considera la evolución interanual como intertrimestral, del crédito a actividades productivas, construcción y, más acusadamente, a actividades inmobiliarias.

Gráfico 4.32: Crédito actividades productivas (empresas), construcción y actividades inmobiliarias. Importe (miles de euros) y evolución interanual.

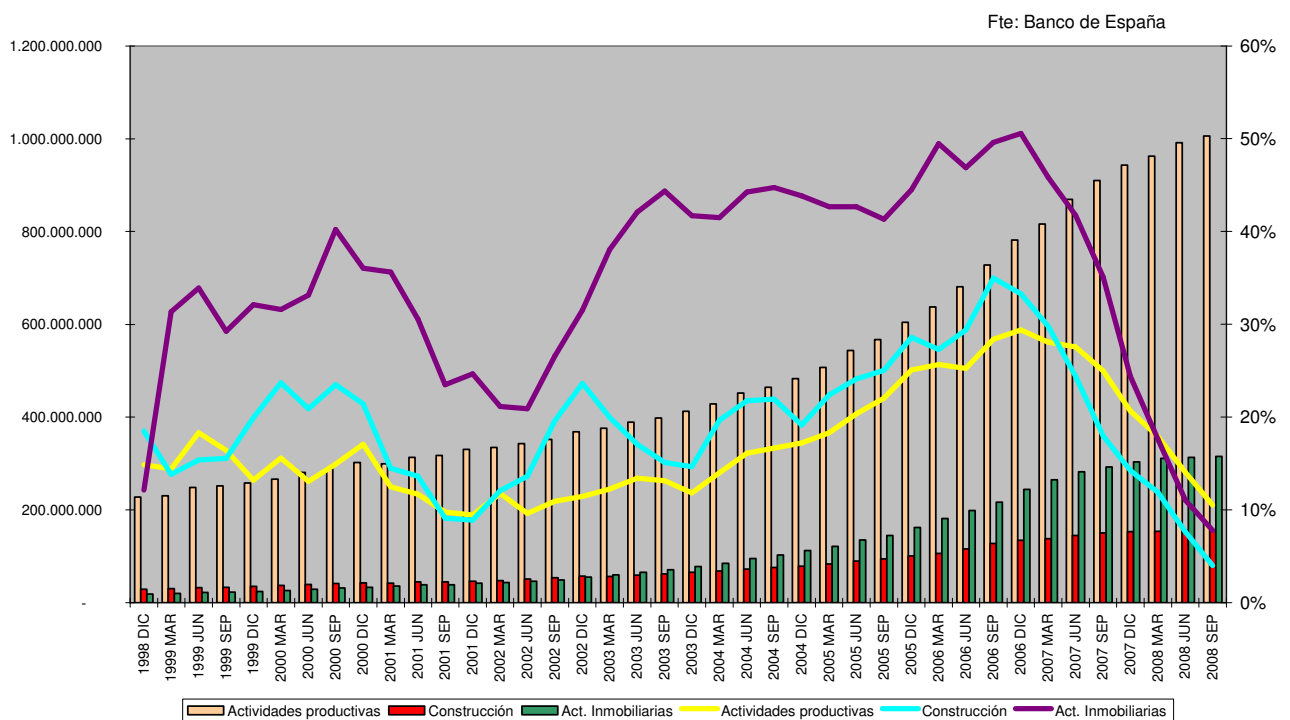
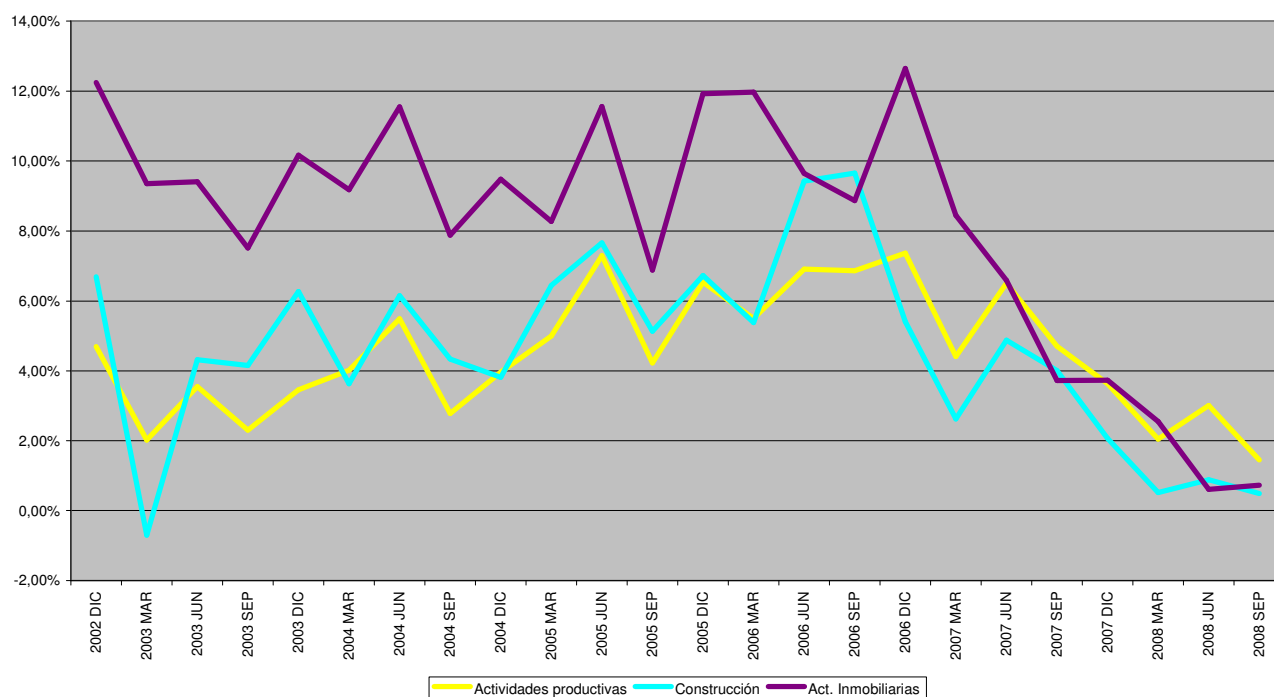


Gráfico 4.33: Crédito actividades productivas (empresas), construcción y actividades inmobiliarias. Evolución intertrimestral.

Fte: Banco de España



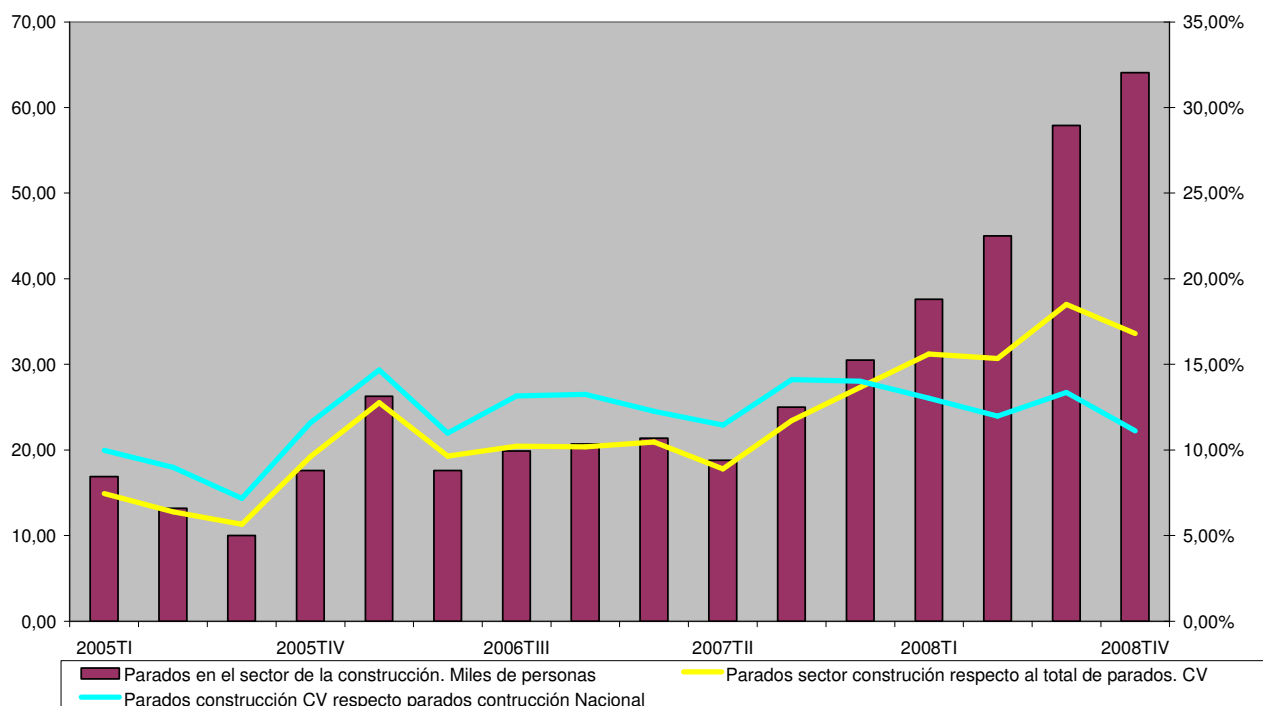
4.10. Situación laboral en la construcción (Encuesta Población Activa, Instituto Nacional de Estadística).

El número de parados en el sector de la construcción ha aumentado de forma muy significativa en los últimos trimestres, alcanzando las 64.100 personas en la Comunitat Valenciana en el último cuatrimestre de 2008.

En el gráfico siguiente se comprueba como la relevancia del número de parados en el sector de la construcción con respecto al número de parados total ha sufrido un incremento importante en los últimos años, pasando del 7,47% a principios de 2005, al 16,79% en la actualidad.

Por otra parte, del total de los parados en el sector de la construcción en España (576.600 personas), el 11,12% se encuentran en la Comunitat Valenciana.

Gráfico 4.34: Parados sector construcción CV. % respecto al total de parados y % respecto parados construcción Nacional. 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.

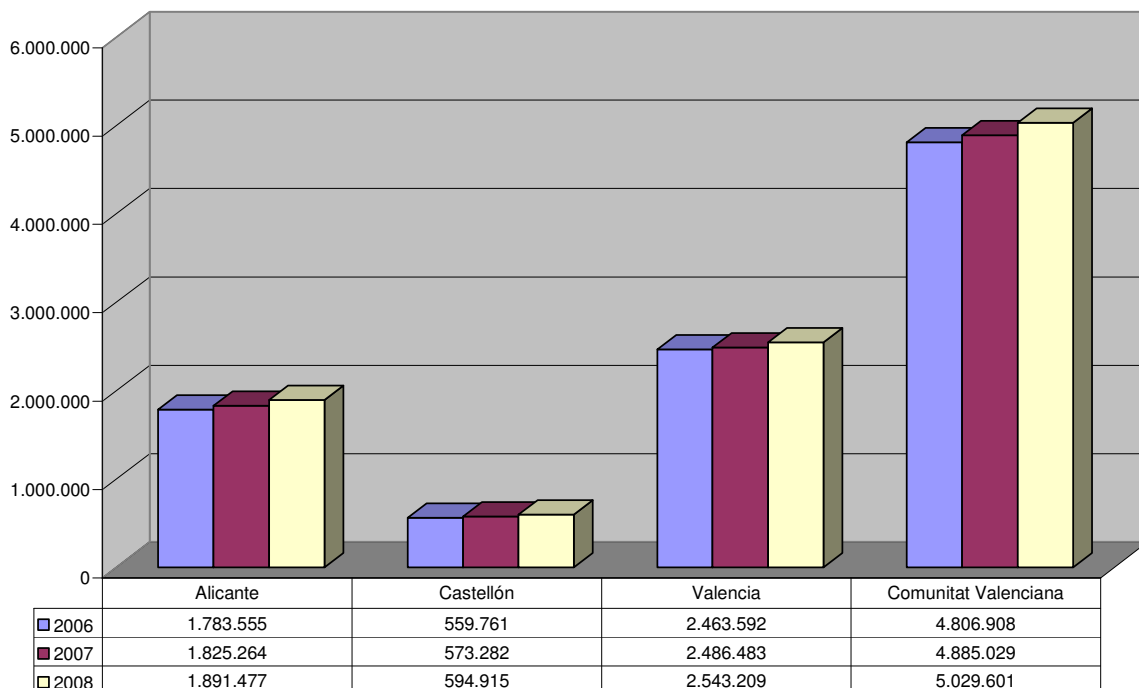
5.1. Población empadronada. (Instituto Nacional de Estadística).

➤ Evolución anual. Comunitat Valenciana.

Según el gráfico 5.1, la población empadronada a 1 de Enero de 2008 en la Comunitat Valenciana es de 5.029.601 personas. El incremento con relación al año anterior es de 0,26%. Por provincias, fue en Castellón donde el incremento porcentual fue menor (0,08%), seguida de Valencia (0,19%), y Alicante (0,41%). 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 5.1: Población empadronada 2006-2008. Comunitat Valenciana.

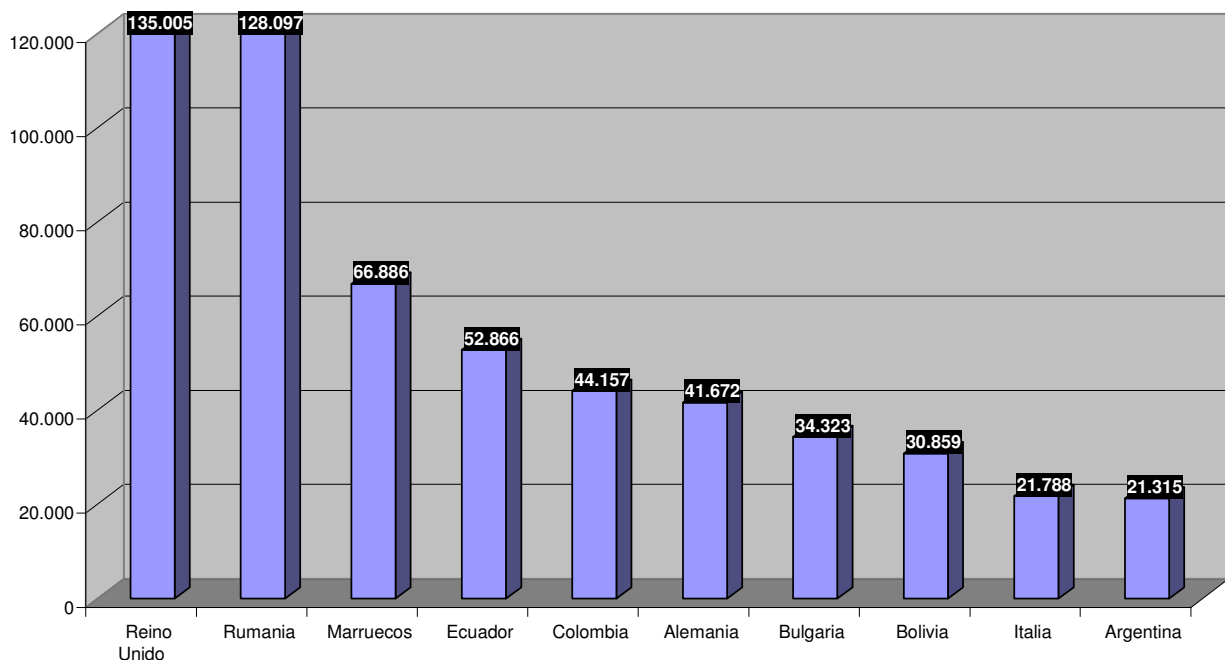
Fuente: INE



➤ 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 siguiente describe, según las principales nacionalidades extranjeras, la población extranjera empadronada en la Comunitat Valenciana en 2008.

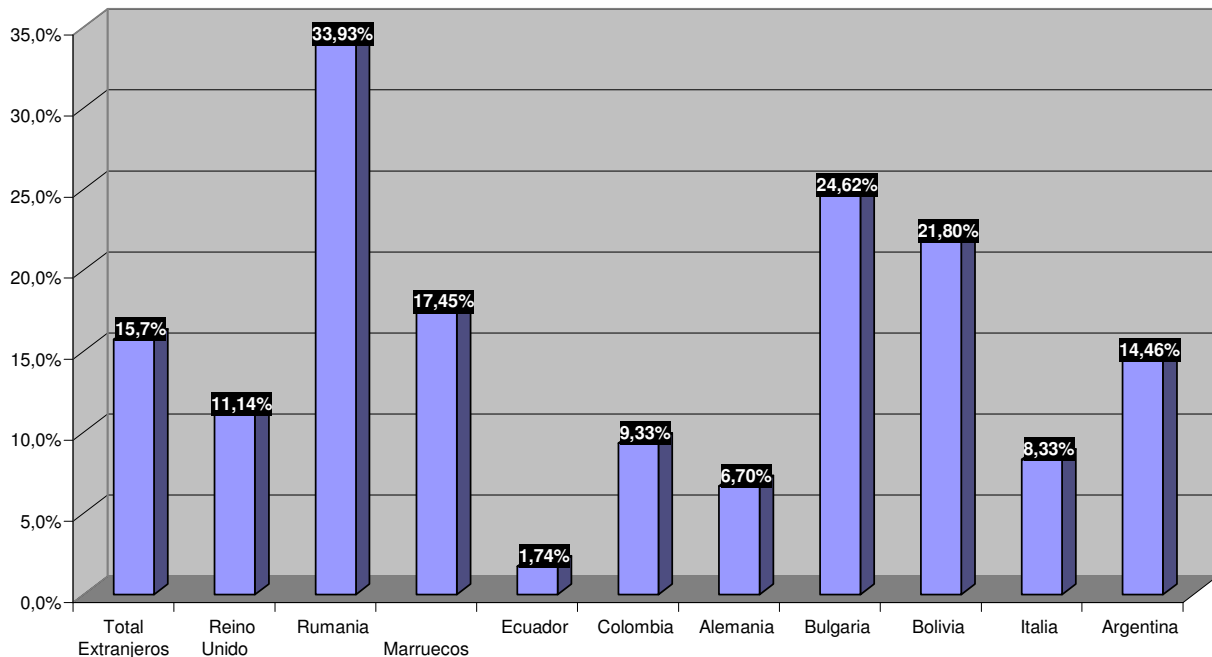
Gráfico 5.2: Población extranjera empadronada. Datos en 2008.
Principales nacionalidades. Comunitat Valenciana.
Fuente: INE



En 2008 la población extranjera empadronada ascendía a 847.339 personas, que representan el 16,85% del total de población empadronada, casi dos puntos porcentuales superior a los datos de 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 (15,93% de la población extranjera empadronada), y Alemania (4,92%). Del segundo grupo, las nacionalidades con mayor presencia son Rumania (15,12%), Marruecos (7,89%) y Ecuador (6,24%).

Gráfico 5.3: Tasa variación interanual (2008-2007) de población extranjera empadronada. Principales nacionalidades. Comunitat Valenciana.

Fuente: INE



La variación interanual 2007-2008 (gráfico 5.3) de población extranjera empadronada en la Comunitat Valenciana ha resultado positiva, es decir, se ha incrementado en un 15,7%, seis puntos porcentuales por encima de la misma variación interanual en el periodo 2006-2007. Destaca el incremento en las nacionalidades como Rumania (33,93%) y Bulgaria (24,62%).



 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

