

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

2009

COMUNITAT VALENCIANA

ÍNDICE

	Pág.
1. OBJETIVOS DEL INFORME	3
2. ANÁLISIS DATOS. MERCADO RESIDENCIAL. OFERTA.	4
2.1. Visados de dirección de obra nueva (Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España)	4
2.2. Visados de dirección de obra nueva (Colegio Aparejadores y Arquitectos Técnicos)	7
2.3. Superficie media viviendas visadas	11
2.4. Certificaciones fin de obra. Nº de viviendas	13
2.5. Proyectos retirados	16
2.6. Licencias de obra	19
3. ANÁLISIS DATOS. MERCADO RESIDENCIAL. DEMANDA.	21
3.1. Índice precios vivienda	21
3.2. Índice precios vivienda OVV	23
3.3. Precio m ² vivienda	26
3.4. Precio declarado de vivienda	29
3.5. Transacciones inmobiliarias (Colegio Registradores)	32
3.6. Transacciones inmobiliarias (Consejo General del Notariado)	44
4. ANÁLISIS DATOS. COYUNTURA ECONÓMICA, LABORAL Y VARIABLES FINANCIERAS.	49
4.1. Producto interior bruto	49
4.2. Deuda exterior	52
4.3. Índice de precios al consumo	54
4.4. Asequibilidad	56
4.5. Coste laboral	59
4.6. Tipos de interés	60
4.7. Mercado hipotecario.	61
4.8. Inversión extranjera directa en inmuebles	69
4.9. Financiación sector construcción e inmobiliaria	71
4.10. Situación laboral en la construcción	79
5. ANÁLISIS DATOS. DEMANDA.	81
5.1. Población empadronada.	81
5.2. Resultados de la actualización del estudio de demanda 2009	84

1. OBJETIVOS DEL INFORME.

Analizar el comportamiento reciente de las variables relevantes (nivel de actividad del sector de la construcción, estructura productiva, variables 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 (Colegio de Arquitectos Técnicos)
- Visados de dirección de obra (Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España)
- 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)
- Estudio de las Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunitat Valenciana (Observatorio Valenciano de Vivienda)
- Índice de Precios de Vivienda (Observatorio Valenciano de Vivienda)

2. ANÁLISIS DATOS. MERCADO RESIDENCIAL. OFERTA.

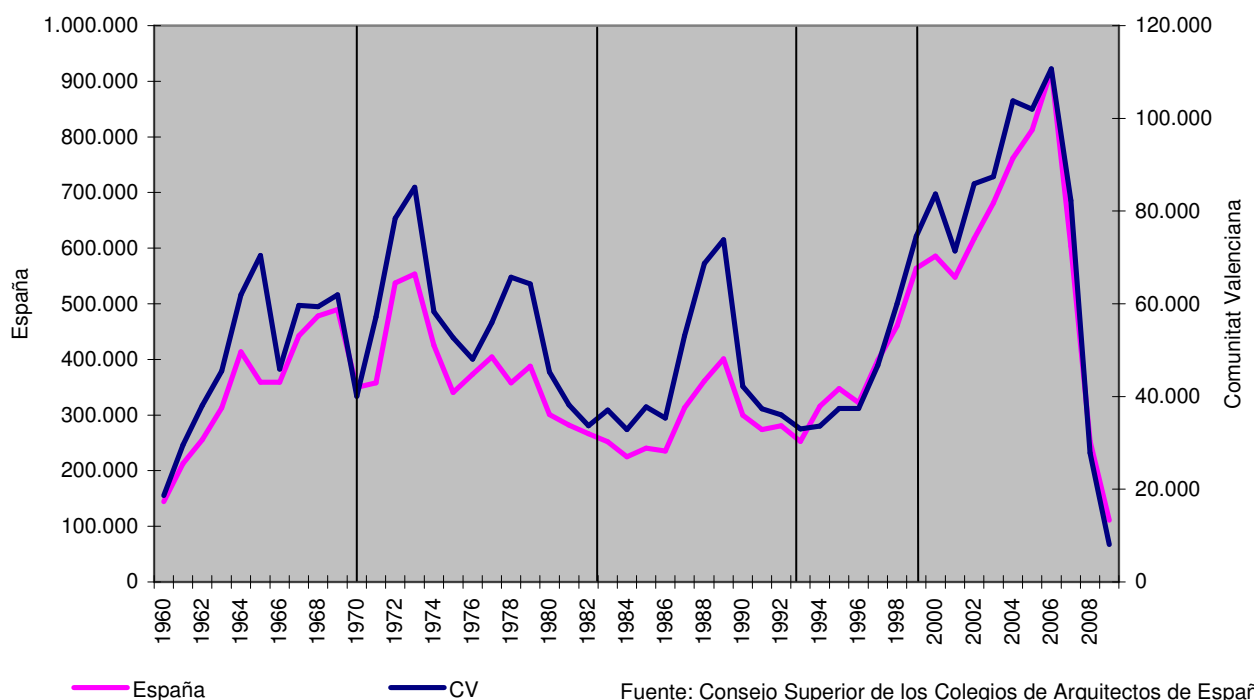
En el presente apartado, dedicado al estudio de un conjunto de indicadores descriptivos de la oferta del mercado residencial, se analizan aquellas variables que permiten cuantificar la evolución del segmento de mercado vinculado a edificación residencial.

2.1. Visados de dirección de obra nueva (Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España)

A partir de los datos obtenidos del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos, se han elaborado los gráficos 2.1, 2.2 y 2.3, que muestran la evolución de los visados de dirección de obra emitidos por los colegios de arquitectos en España y en la Comunitat Valenciana, así como su comparación con el comportamiento interanual del precio de la vivienda.

A nivel nacional, se observa una drástica disminución en el número de visados en los últimos años, pasando de emitir 603.312 visados de dirección de obra nueva en 2006 a 110.862 en 2009. En el caso de la Comunitat la evolución ha sido similar, cerrando el año 2009 con 8.068 visados de obra nueva.

Gráfico 2.1: Número de viviendas iniciadas: visados



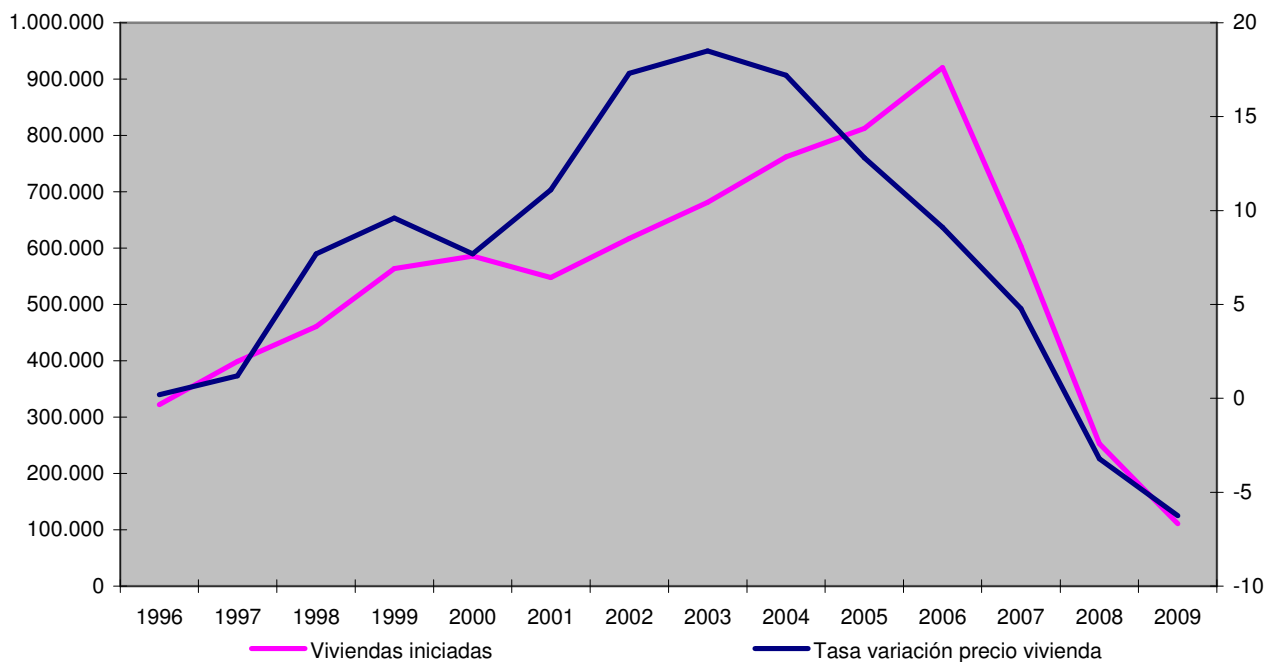
Las oscilaciones de la serie incluida en el gráfico 2.1, han ido parejas a diversos *shocks* económicos de gran trascendencia en el panorama español. Las caídas más relevantes coinciden con las crisis energéticas del '73 y del '79, y con las devaluaciones y recesiones de principios de los 90's. La última y además la de mayor magnitud, que se desencadenó en 2007, se prolonga hasta la actualidad.

La evolución del número de visados de dirección de obra nueva en España y en la Comunitat, han seguido una tendencia similar, si bien en el caso de la Comunitat Valenciana los cambios de ciclo han sido mucho más pronunciados.

En los gráficos 2.2 y 2.3, se presenta la evolución del número de viviendas iniciadas en relación al precio de la vivienda.

El ajuste de la producción de vivienda en España tuvo lugar una vez iniciada la fase decreciente de la tasa de variación del precio de la vivienda. En 2006, cuando la tasa de variación del precio de la vivienda en España crecía un 9,11% en tasa interanual, tuvo lugar un máximo, y punto de inflexión en el inicio de viviendas (920.199 visados de dirección de obra). En este punto comenzó la fuerte contracción de la actividad del segmento de la edificación residencial hasta alcanzar el valor de 110.862 visados emitidos en 2009. La tasa de variación interanual del precio de la vivienda en España en 2009 fue de -6.25%.

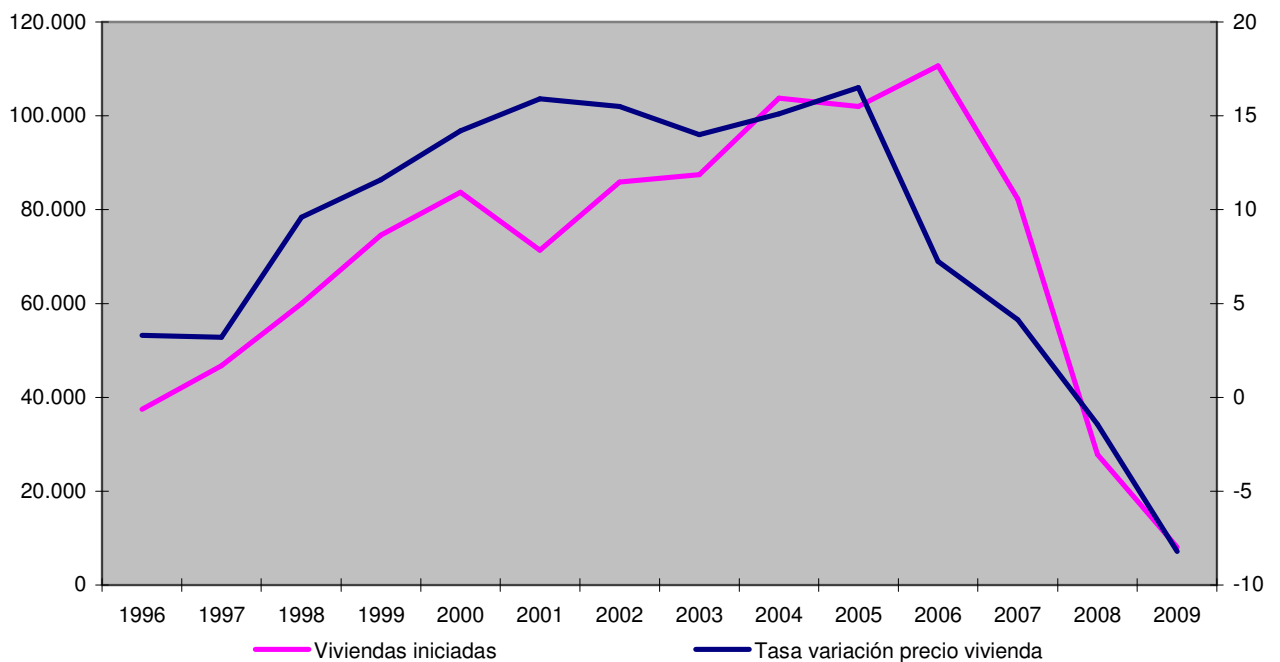
Gráfico 2.2: Viviendas iniciadas, y tasa variación interanual precio vivienda. España.



Fuente: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

El proceso descrito también tuvo lugar en la Comunitat Valenciana. En este caso, el cambio de tendencia de la variación interanual del precio de la vivienda tuvo lugar en 2005. El ajuste de la producción se produjo en menor plazo que en el caso nacional. En 2006 se emitieron 110.668 visados y comenzó la caída en el inicio de vivienda, de forma que al final de la serie, en 2009, tan sólo se visaron 8.068 viviendas en la Comunitat Valenciana.

Gráfico 2.3: Viviendas iniciadas, y tasa variación interanual precio vivienda. Comunitat Valenciana.



Fuente: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

2.2. Visados de dirección de obra nueva (Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos. Ministerio de Fomento): Inicios de obra.

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

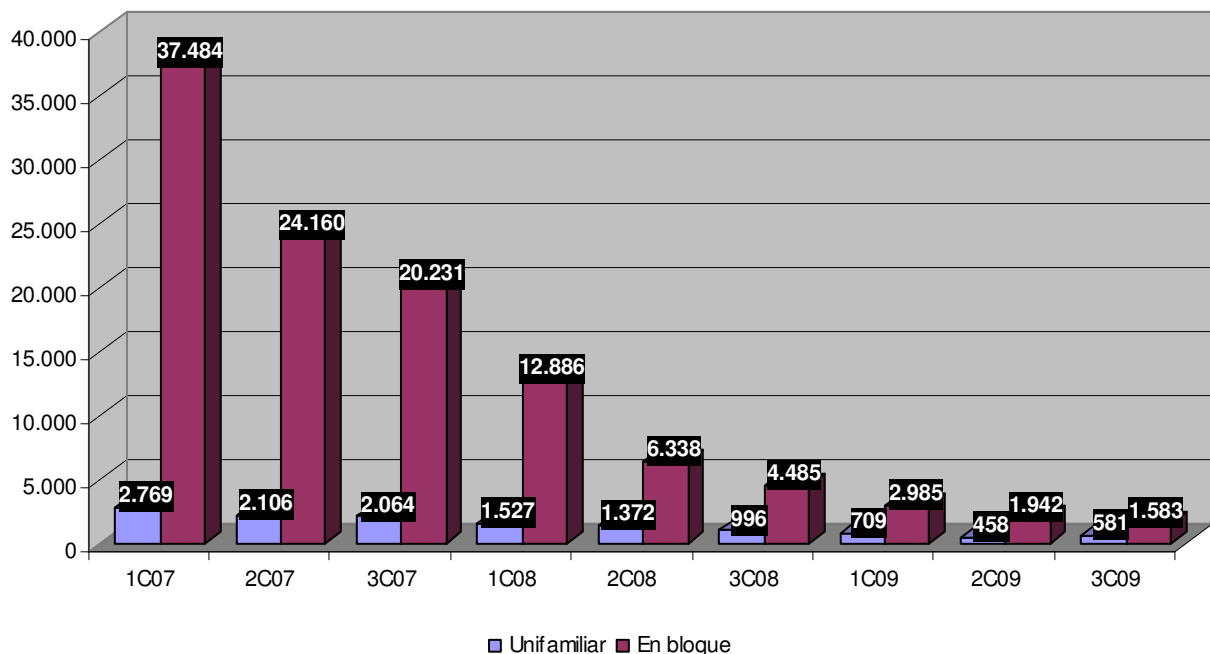
Tras una disminución de los visados de dirección de obra nueva de la Comunitat Valenciana del 70,04% respecto al ejercicio anterior, en 2009, se emitieron 8.259 visados de vivienda.

En el último cuatrimestre del año el dato fue de 2.164 viviendas, de las cuáles, 1.583 se construyeron en bloque mientras que 581 eran del tipo unifamiliar. Las disminuciones interanuales fueron del 60,52% en el total de viviendas, del 64,70% en las viviendas en bloque y del 41,67% en las unifamiliares.

La disminución con respecto al cuatrimestre precedente fue inferior al 10% para el total de viviendas visadas, en parte, gracias al comportamiento de la variable viviendas unifamiliares visadas, que creció un 26,86% respecto al segundo cuatrimestre. Sin embargo, el volumen de visados correspondiente a viviendas en bloque se contrajo en un 18,49%.

Gráfico 2.4: Viviendas iniciadas según tipología. Comunitat Valenciana

Fuente: Ministerio de Fomento



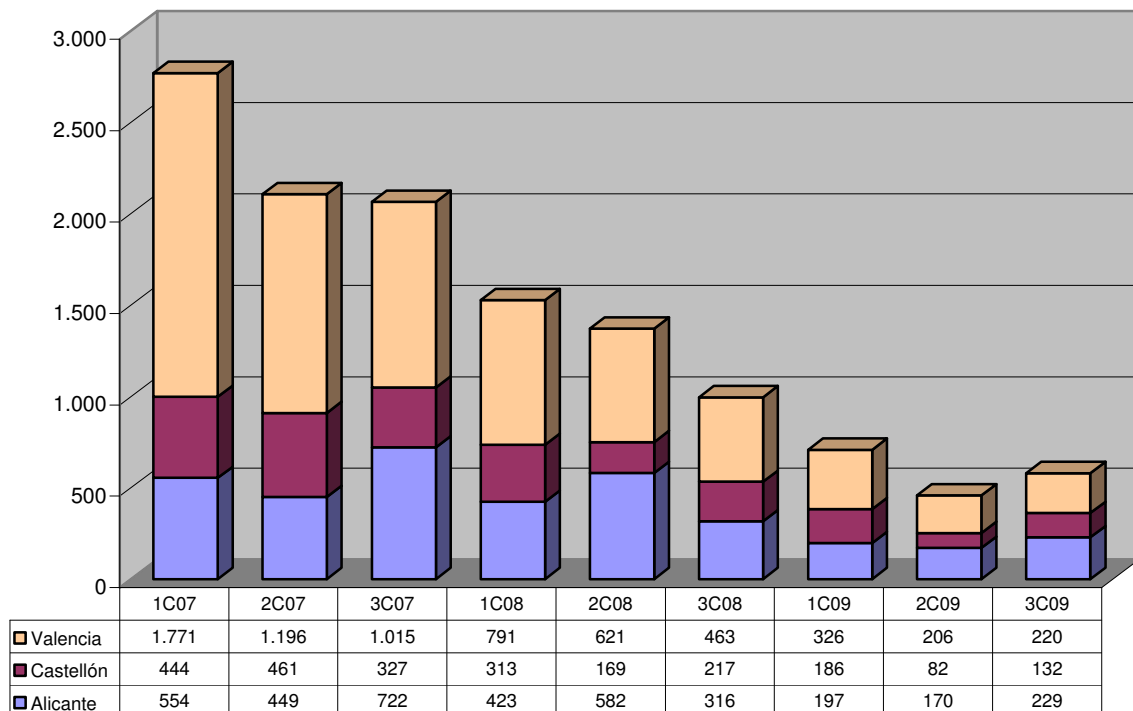
Si se centra la atención en la tipología de vivienda unifamiliar (gráfico 2.5), y se realiza un desglose por provincias, a lo largo de 2009 continuaron visándose más viviendas unifamiliares en Valencia que en las otras dos provincias de la Comunitat. Sin embargo, en el último cuatrimestre, en la provincia de Alicante (229) se visaron más viviendas unifamiliares que en la provincia de Valencia (220). Además, el aumento del 26,86% que se produjo en el último cuatrimestre del año en la Comunitat Valenciana respecto al trimestre anterior en las viviendas unifamiliares tuvo su origen en los tres incrementos parciales provinciales.

Por una parte, si se profundiza en la distribución del número de visados concedidos en 2009, en Valencia se visaron un total de 752 visados, 596 en Alicante y 400 en Castellón. Por períodos cuatrimestrales, en Valencia se visaron 326 viviendas unifamiliares en el primero, 206 en el segundo y 220 en el último. En el caso de Alicante, la secuencia fue de 197, 170 y 229 visados y en Castellón de 186, 82 y 132 visados, respectivamente.

Por otra parte, del análisis de la evolución por provincias, se extrae las siguientes conclusiones: en Valencia la disminución del último cuatrimestre de 2009 respecto al mismo período del año anterior fue del 52,48%, en Alicante y en Castellón la contracción fue menos acusada registrándose tasas del -27,53% y -39,17% respectivamente.

Gráfico 2.5: Viviendas iniciadas (unifamiliares). Comunitat Valenciana

Fuente: Ministerio de Fomento



En el ámbito del visado de viviendas en bloque (gráfico 2.6) y según los datos acumulados anuales, en Valencia se visaron un total de 2.455 viviendas en bloque, 2.035 en Alicante y 2.020 en Castellón. A lo largo de 2009 ha predominado territorialmente la mayor importancia de la provincia de Valencia, salvo en el último cuatrimestre del año, donde análogamente al caso de las viviendas unifamiliares, se produjo mayor actividad en la provincia de Alicante.

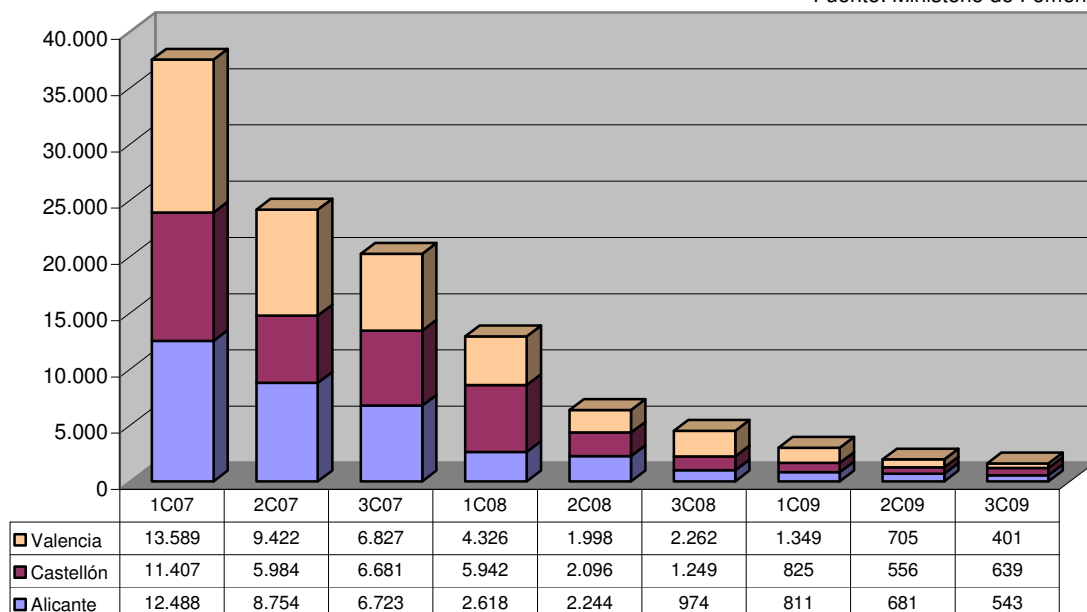
Por cuatrimestres, en el primero del año se visaron 1.349 en Valencia, 825 en Castellón y 811 en Alicante. En el último cuatrimestre, la situación había variado sustancialmente reflejando continuidad en la caída de actividad del mercado residencial, que además fue más acusada en Valencia, donde tan sólo se visaron 401 viviendas en bloque. En Castellón se visaron 639 y en Alicante el dato fue de 543 viviendas.

En términos de comparación interanual, la caída del 18,49% del visado de viviendas en bloque en la Comunitat, se compone de las siguientes disminuciones provinciales. Las tasas interanuales del último cuatrimestre de 2009 fueron de -82,27% en Valencia, -48,84% en Castellón y de -44,25% en Alicante.

La variación con respecto al cuatrimestre anterior fue menos acusada que en el ámbito interanual. En cualquier caso, las provincias de Valencia y Alicante continuaron experimentando caídas en el visado de vivienda en bloque con tasas de -43,12% y de -20,26% respectivamente. Sin embargo, en Castellón se visaron un 14,93% más de viviendas en bloque en el tercer cuatrimestre de 2009 que en el segundo.

Gráfico 2.6: Viviendas iniciadas (en bloque). Comunitat Valenciana

Fuente: Ministerio de Fomento



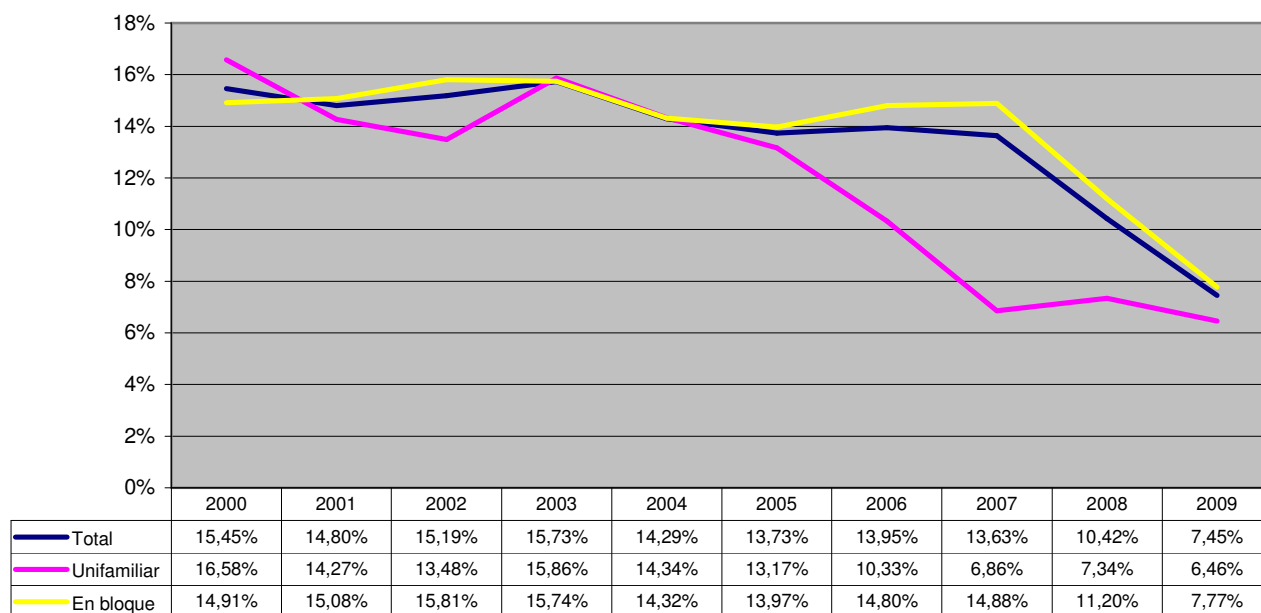
➤ Evolución de la participación de la Comunitat Valenciana en el total de España.

En 2009, un 7,45% del total de viviendas visadas en España tuvo lugar en la Comunitat Valenciana. Esta participación supone una disminución de casi 3pp respecto a la registrada en 2008 (10,42%). En el desglose por tipología de vivienda, el 6,46% de los visados emitidos en el territorio nacional sobre vivienda unifamiliar se emitieron en la Comunitat, así como el 7,77% de aquellos visados vinculados al inicio de viviendas en bloque, constituyendo descensos del 12,09% y del 30,57% respectivamente en comparación a 2008.

La tendencia negativa más acusada a lo largo de los últimos años ha tenido lugar en la participación de visados de vivienda unifamiliar, que a partir de 2003 comenzó a caer bruscamente. Por su parte, el porcentaje que supone la Comunitat en el visado de viviendas en bloque se mantuvo alrededor del 14% hasta 2007, cuando adoptó una tendencia negativa y pronunciada.

Gráfico 2.7: Porcentaje participación de la CV sobre total de viviendas iniciadas en España

Fuente: Ministerio de Fomento



— Total — Unifamiliar — En bloque

2.3. Superficie media viviendas visadas (Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de España. Ministerio de Fomento).

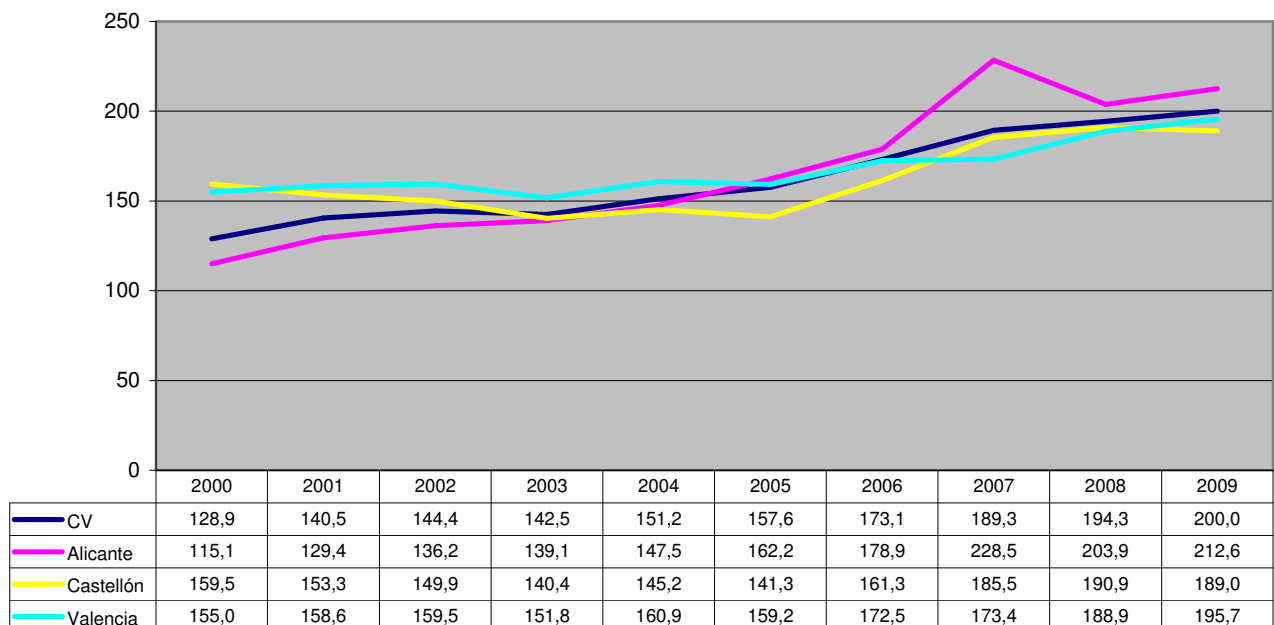
➤ Evolución de la superficie media de visados de dirección de obra nueva en la Comunitat Valenciana, según tipología de la vivienda (unifamiliar, en bloque).

El gráfico 2.8 recoge la evolución de la superficie media visada de las viviendas unifamiliares. En el último año, las viviendas visadas de esta tipología en la Comunitat Valenciana fueron más extensas en superficie. Así, mientras que en 2008 la media de la Comunitat era de 194,3m², en 2009 el valor fue de 200m². Por provincias, la mayor superficie media tuvo lugar en Alicante, con 212,6 m², seguida de Valencia con 195,7m² por vivienda unifamiliar visada, y de Castellón, donde la cifra se concretó en 189m².

En cuanto a la evolución interanual, el crecimiento de la variable en el territorio valenciano fue del 2,93%. Las tasas provinciales fueron de 4,27% (Alicante), -1% (Valencia) y 3,60% (Castellón). Cabe destacar que en la provincia de Alicante, la superficie media visada de vivienda unifamiliar en 2008 se contrajo en más de un 10% y sin embargo en el último año volvió a adoptar una tendencia alcista.

Gráfico 2.8: Superficie media (m2) de las viviendas unifamiliares visadas

Fuente: Ministerio de Fomento

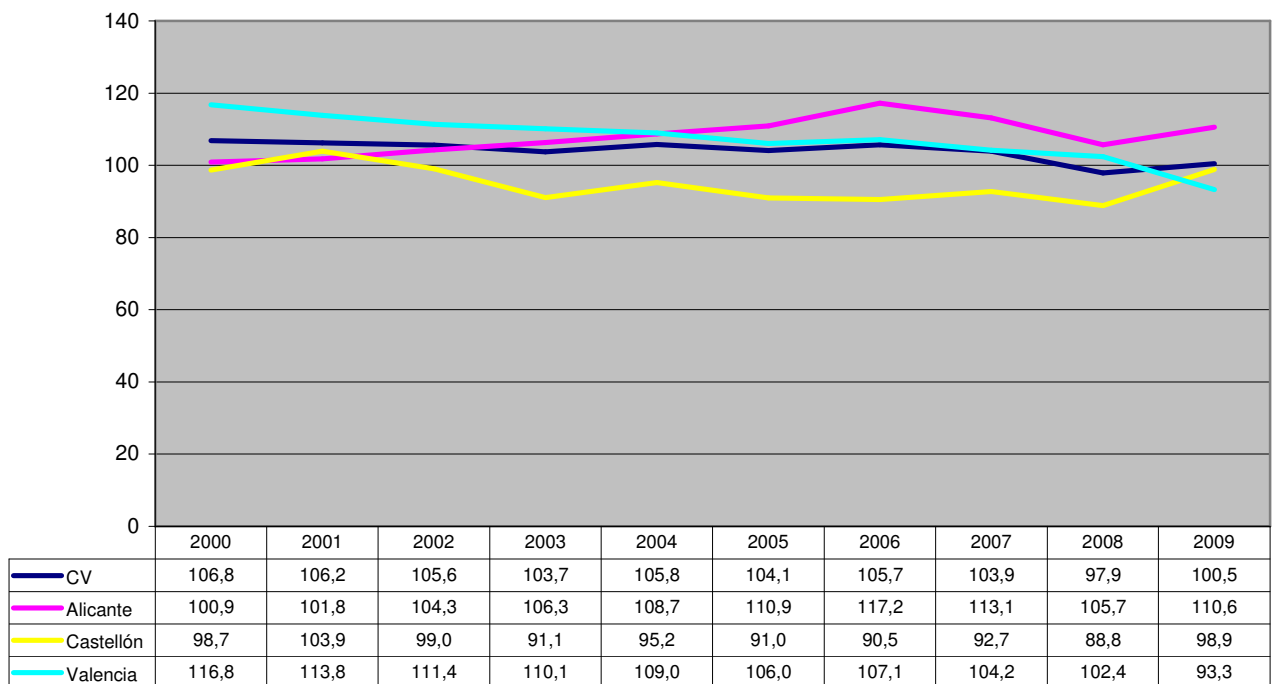


El gráfico 2.9 hace referencia a la otra tipología de vivienda considerada: vivienda edificada en bloque. La superficie media visada por vivienda en el conjunto de la Comunitat Valenciana en 2009 fue de 100,5m². La provincia de Alicante fue la única que superó la media regional, con 110,6m² por vivienda en bloque visada.

La evolución interanual en 2009 contrastaba con la registrada en 2008 para el conjunto de la Comunitat, motivado por el crecimiento de la superficie media visada en dos de las tres provincias integrantes. En concreto, los crecimientos respecto a 2008 fueron del 2,66% para la Comunitat Valenciana, del 4,64% para Alicante y del 11,37% en Castellón (tras el descenso experimentado en 2008 con tasas comprendidas entre el -4 y el -7%). Sin embargo, en la provincia de Valencia, la superficie media visada se contrajo en un 8,89%, frente a la disminución del 1,73% de 2008 respecto al período anterior.

Gráfico 2.9: Superficie media (m2) de las viviendas en bloque visadas

Fuente: Ministerio de Fomento



2.4. Certificaciones fin de obra. (Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de España. Ministerio de Fomento).

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

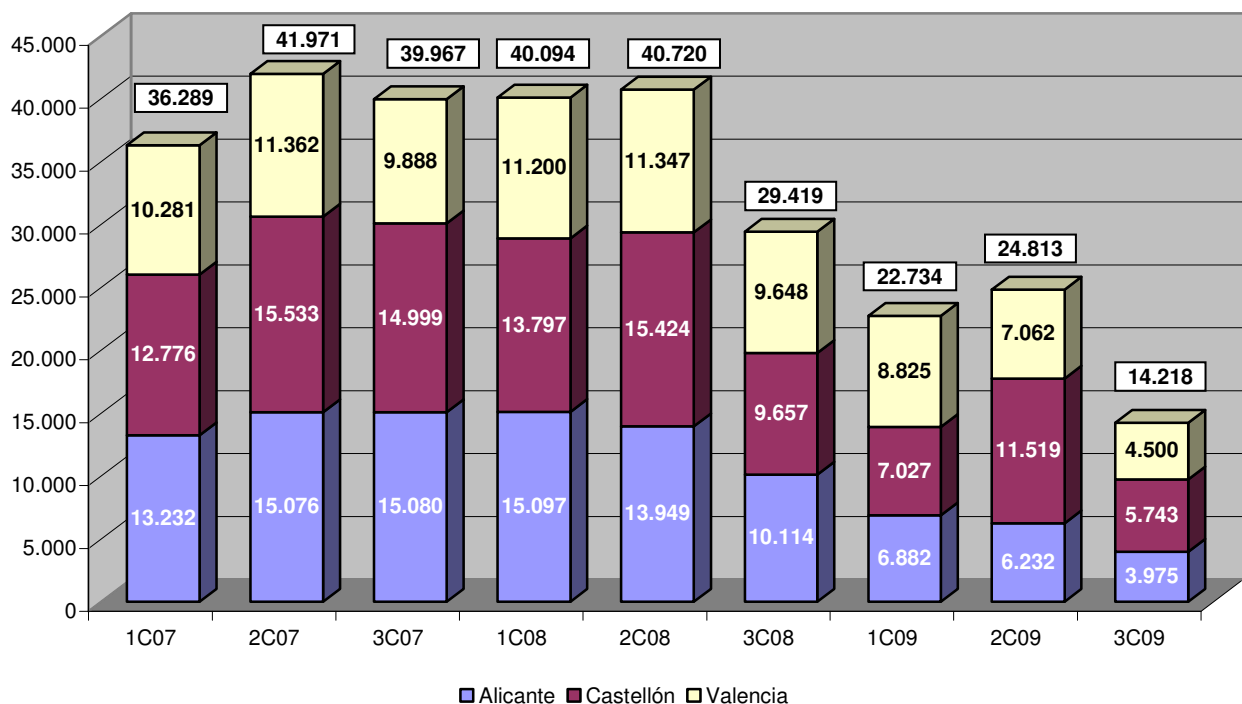
En 2009, el número de viviendas finalizadas fue notablemente inferior a los registrados en los años precedentes. En concreto, a lo largo del pasado año el número de certificaciones de fin de obra, emitidos por el Colegio de Aparejadores y Arquitectos técnicos sobre el territorio regional, fue de 61.765; mientras que en 2008 la cifra ascendía a 110.233. Estos resultados suponen una disminución del 51,67%.

Por provincias, a lo largo de 2009 han cambiado las posiciones relativas en cuanto a la emisión de certificados de fin de obra. En el primer cuatrimestre del año, en Valencia se finalizaron 8.825 viviendas, en Castellón 7.027 y en Alicante 6.882. Sin embargo, en el segundo y tercer cuatrimestres la provincia donde más viviendas se terminaron fue Castellón con 11.519 y 5.743 viviendas respectivamente.

Los porcentajes de variación interanual fueron de -60,70% en Alicante, del 53,36% en Valencia y del -40,53% en Castellón. De esta forma, se agudizaba la tendencia negativa adoptada a mediados de 2008.

Gráfico 2.10: Certificaciones fin de obra (viviendas terminadas). Comunitat Valenciana

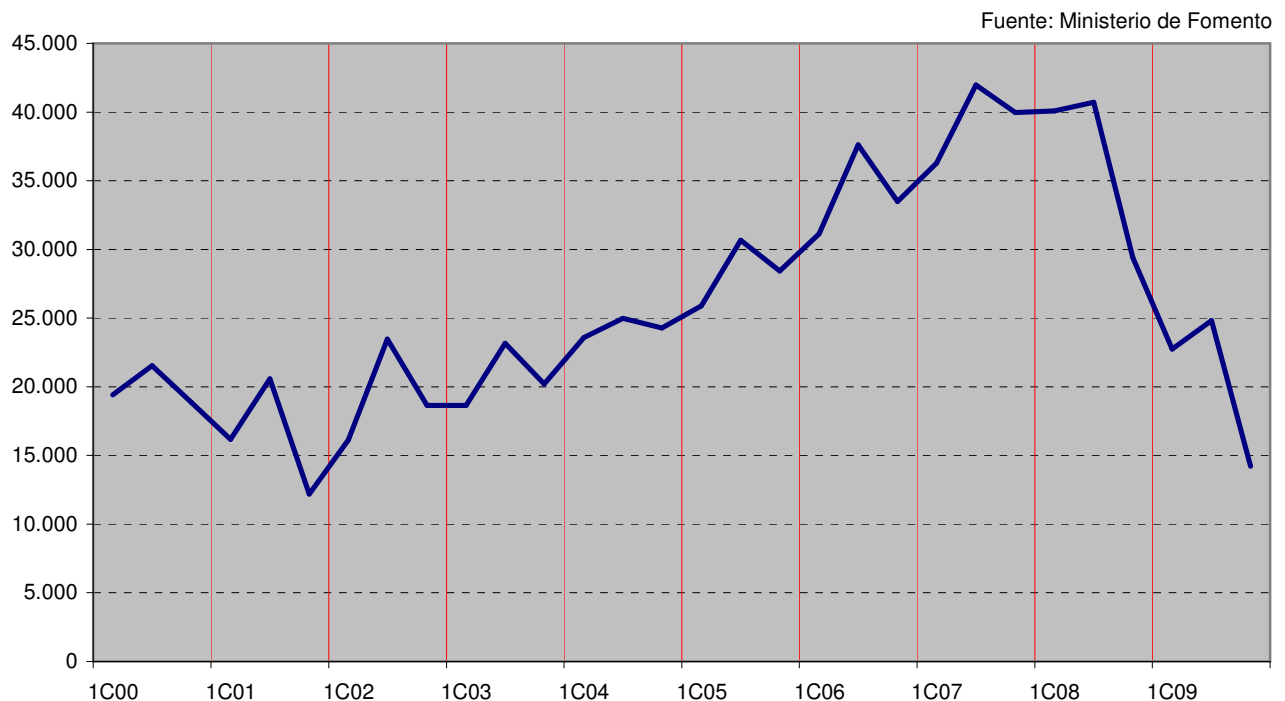
Fuente: Ministerio de Fomento



En el gráfico 2.11 se observa la evolución del número de viviendas finalizadas en la Comunitat en los últimos años. En abril de 2009 se registraron un 43,30% de certificaciones de fin de obra menos que en el mismo período de 2008. En agosto, la disminución se suavizó ligeramente (-39,06% en tasa interanual), y como se analizaba anteriormente, el cierre de 2009 en la Comunitat se caracterizó por la emisión de un 51,67% menos de certificados de fin de obra.

En términos de variación respecto al cuatrimestre anterior, así como en el segundo cuatrimestre del año se finalizaron un 9,14% más de viviendas en la Comunitat Valenciana, en el tercero cayó la tasa de variación hasta el -42,70%.

Gráfico 2.11: Certificación fin de obra (viviendas terminadas). Comunitat Valenciana



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

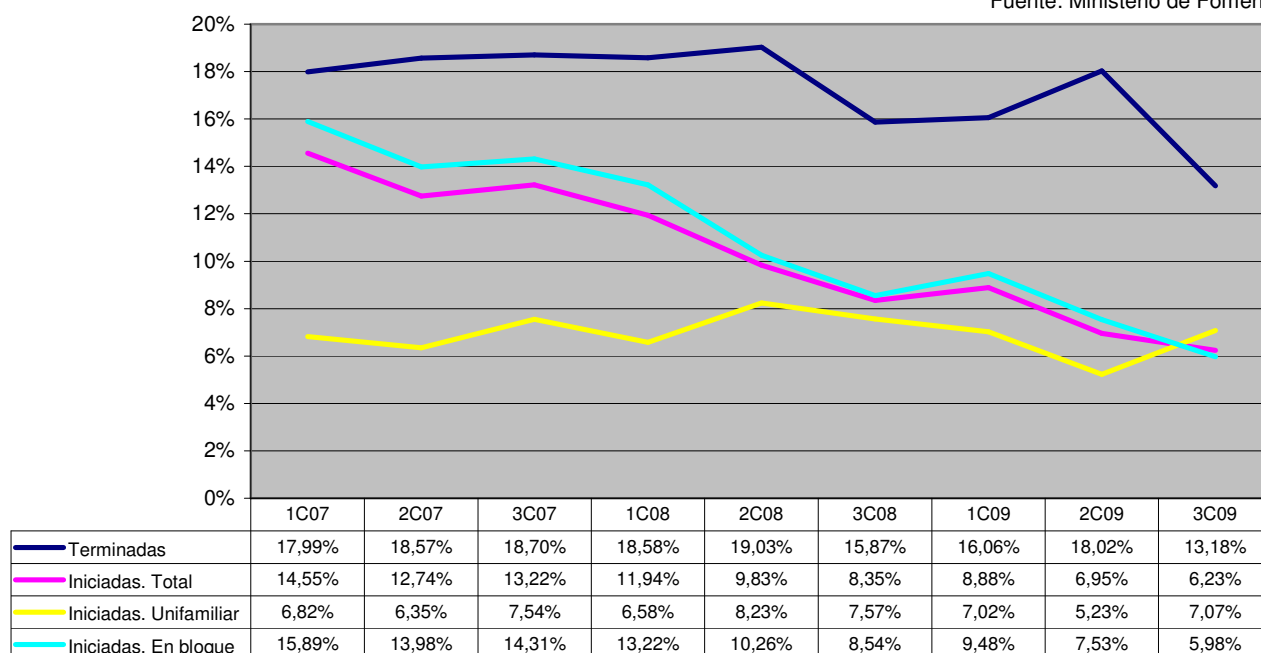
La participación de la Comunitat Valenciana en el ámbito de la finalización de viviendas ha adoptado una tendencia creciente en los últimos años, que cambió por primera vez en el último cuatrimestre de 2008 cuando descendió en 3,16pp respecto al cuatrimestre anterior.

En el primer cuatrimestre de 2009 el porcentaje que suponía la Comunitat sobre el total de viviendas terminadas en el territorio nacional fue de 16,06% que si bien fue tímido, se constituyó de nuevo la tendencia creciente de la variable. En el segundo cuatrimestre, la participación fue de un 18,02%; sin embargo, al finalizar 2009, tan sólo un 13,18% de las viviendas terminadas en España tuvieron lugar en la Comunitat Valenciana.

En cuanto a las viviendas iniciadas, la evolución de la participación de la Comunitat ha sido decreciente desde el primer cuatrimestre de 2007. En el primer cuatrimestre de 2009 el porcentaje de viviendas iniciadas en la Comunitat sobre el total de España fue del 8,88%, en el segundo del 6,95% y en el tercero del 6,23%. Si se clasifican las viviendas iniciadas por tipología, un 7,07% de las unifamiliares que se llevaron a cabo en España en el último cuatrimestre de 2009 tuvieron lugar en la Comunitat Valenciana, así como un 5,98% de las viviendas en bloque iniciadas en el territorio nacional en dicho período.

Gráfico 2.12: Porcentaje participación de la CV sobre el total de viviendas iniciadas y terminadas en España

Fuente: Ministerio de Fomento

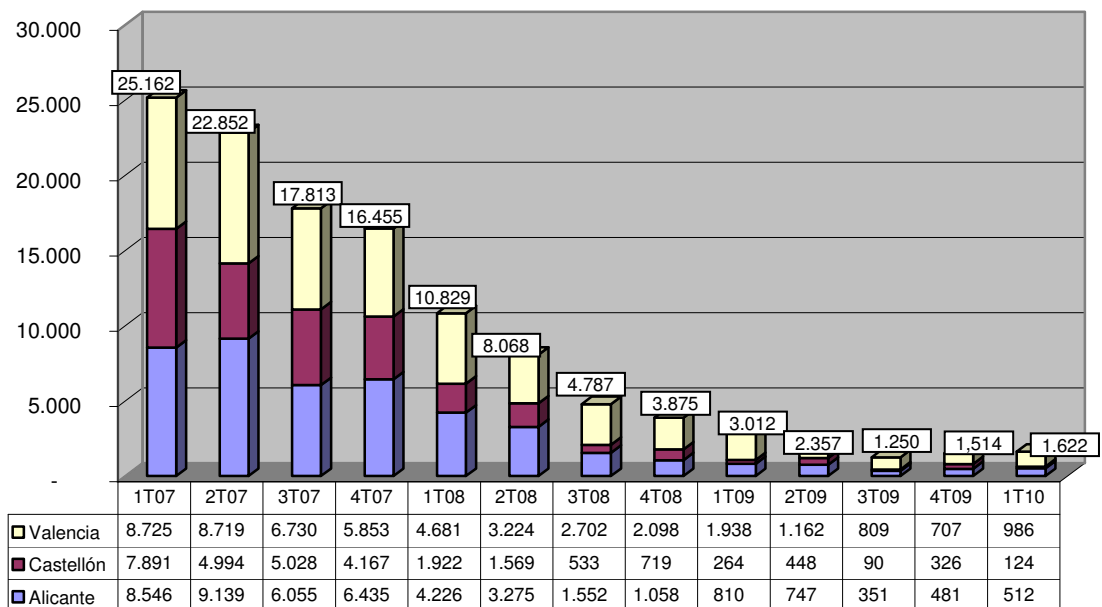


2.5. Proyectos visados retirados (Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana).

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

Los proyectos visados retirados se constituyen como el mejor instrumento de cuantificación de las viviendas iniciadas, dado que son aquellos que los arquitectos retiran tras ser visados para el comienzo de la vivienda. A partir de la estadística del Colegio de Arquitectos de la Comunitat Valenciana se extraen las siguientes conclusiones.

Gráfico 2.13: Proyectos visados retirados. Nº de viviendas nuevas. Comunitat Valenciana, y provincias



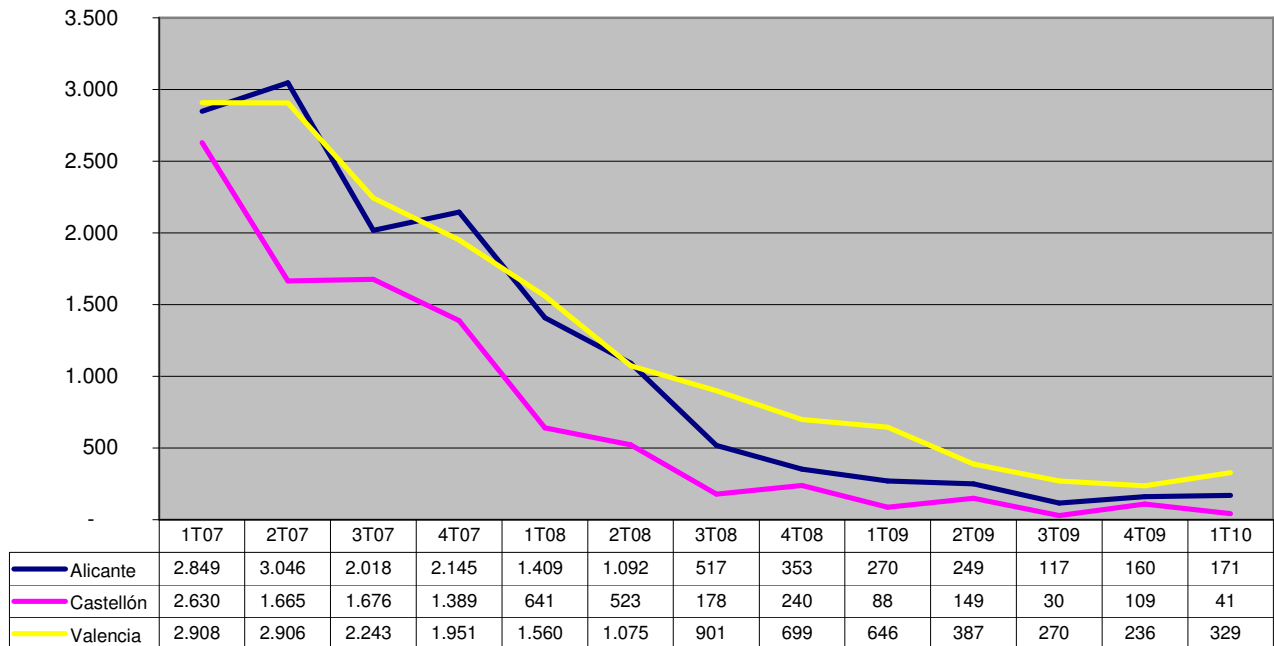
Fuente: COACV

Al inicio de 2009 el número de proyectos visados retirados continuaba decreciendo en las tres provincias. En Valencia se retiraron 1.938 proyectos, en Castellón 264 y en Alicante 810. En el último trimestre de 2009, los valores eran de 707, 326 y 481 proyectos visados retirados respectivamente. Con todo, las tasas de variación interanual de las tres provincias mostraban descensos en torno al 60%.

La provincia más afectada en términos interanuales en el cuarto trimestre de 2009 fue Valencia, con una tasa de variación del -66,30% superando la media de la Comunitat en casi 6pp (-60,93%).

Por otra parte, el estudio de la media mensual del número de proyectos visados retirados (número de viviendas nuevas) por provincias revela que en Valencia se retiraron 329 visados de media mensual en el primer trimestre de 2010; 171 en Alicante y 41 en Castellón. El último dato disponible, correspondiente al primer trimestre de 2010, muestra valores similares a los de los dos trimestres anteriores

Gráfico 2.14: Proyectos visados retirados. Nº de viviendas nuevas. Media mensual. Provincias



Fuente: COACV

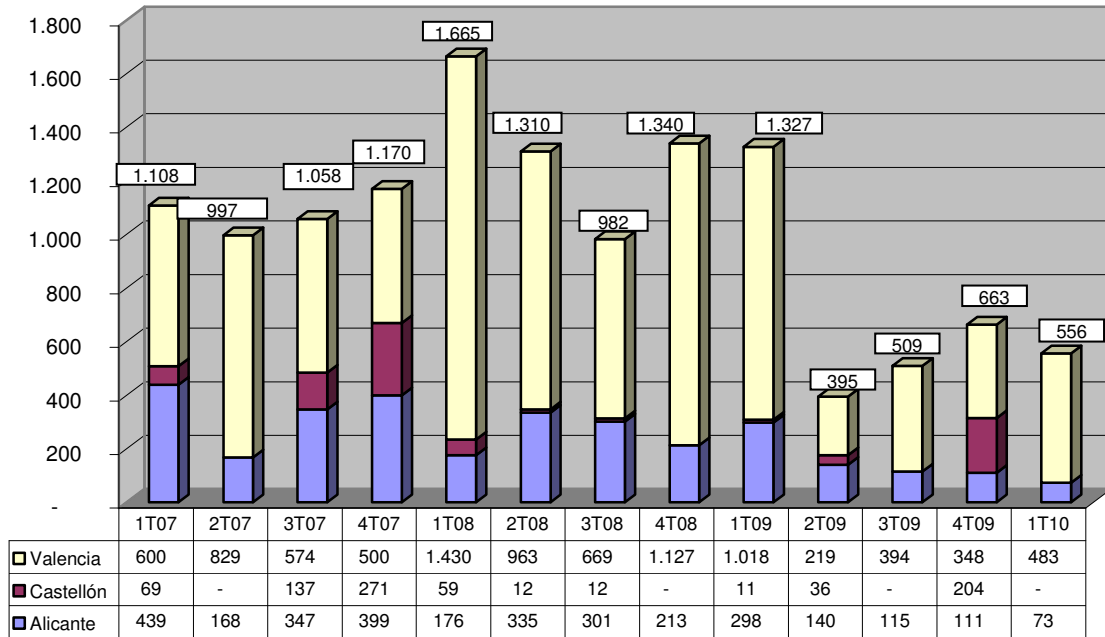
➤ Evolución de participación porcentual de la vivienda protegida en el total de proyectos visados retirados en la Comunitat Valenciana.

Tras la fuerte caída experimentada en el segundo trimestre de 2009, el número de proyectos visados retirados de vivienda protegida en la Comunitat Valenciana comenzó a crecer de nuevo aunque de forma tímida. Así, de 395 proyectos en el segundo trimestre de 2009, se alcanzaron los 663 a finales de año. El último año disponible refleja que en el primer trimestre de 2010 se han iniciado un total de 556 viviendas protegidas.

Por provincias, en Valencia es en la que mayor número de viviendas protegidas se comenzaron, aún así, desde principios de año (1.018 proyectos visados retirados) se redujo fuertemente la actividad en este ámbito (348 en el último trimestre de 2009). En el primer trimestre de 2010 se retiraron 483 visados de vivienda protegida. La provincia de Castellón, que a lo largo de la serie no había registrado un número elevado de proyectos visados retirados de vivienda protegida, en el último trimestre de 2009 llevó a cabo 204 proyectos. El número de visados retirados de viviendas protegidas en Alicante pasó de 298 en el primer trimestre de 2009 a 111 en el último.

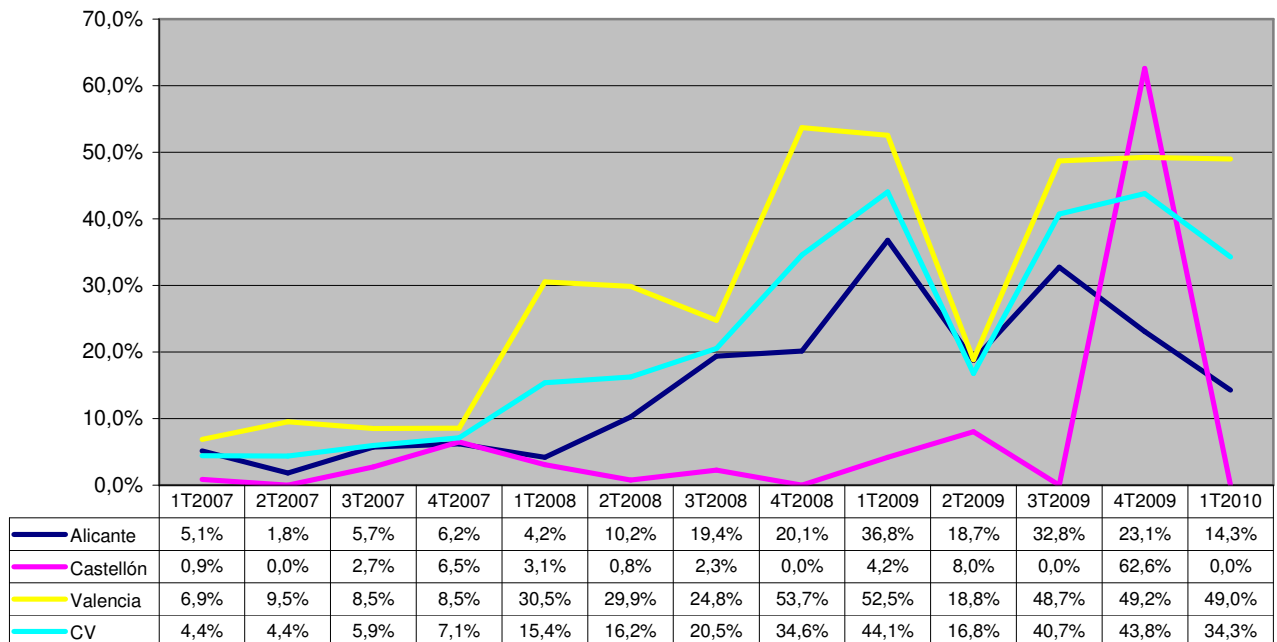
El gráfico 2.15 muestra el porcentaje de viviendas iniciadas protegidas sobre el total de iniciadas. En el primer trimestre de 2010, en Valencia, el 49% de las viviendas iniciadas fueron protegidas. En Alicante el porcentaje fue de 14,3%.

Gráfico 2.15: Proyectos visados retirados. Viviendas protegidas. N° de viviendas nuevas. Comunitat Valenciana, y provincias



Fuente: COACV

Gráfico 2.16: Porcentaje de viviendas iniciadas protegidas sobre total iniciadas



Fuente: COACV

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

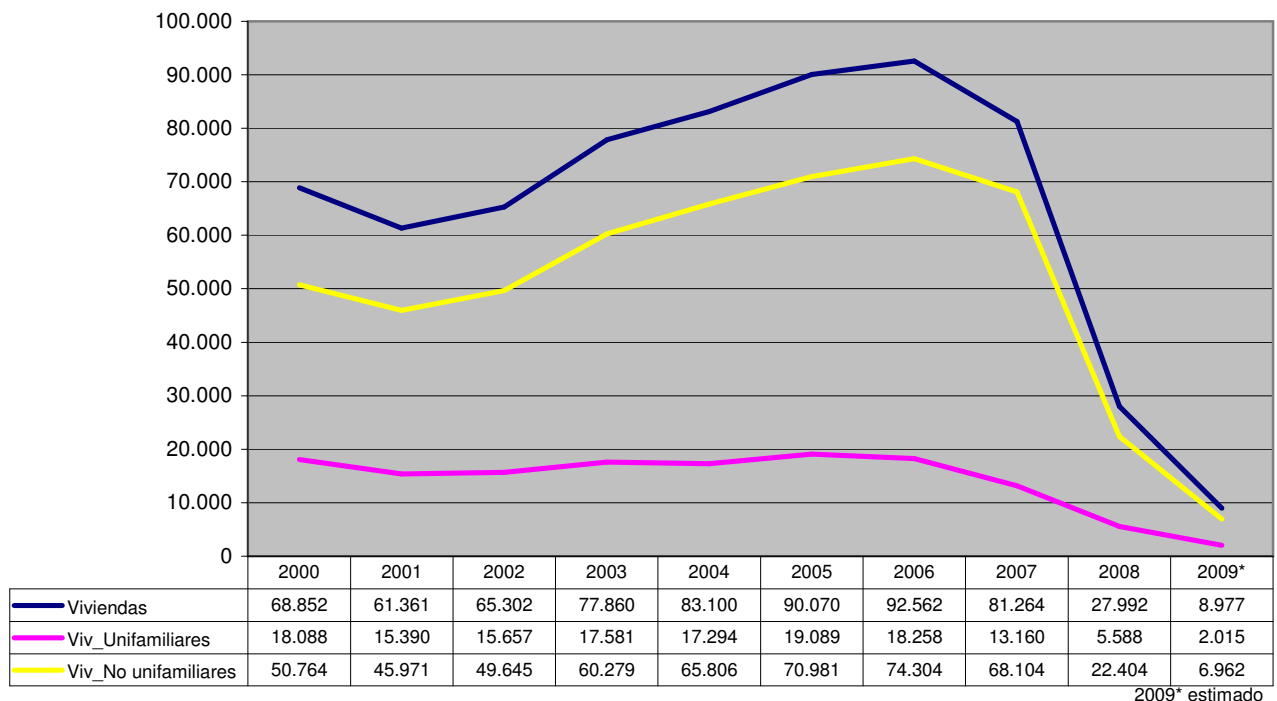
La evolución de licencias de obra de vivienda nueva que los ayuntamientos emiten, recogido en la encuesta que publica el Ministerio de Fomento, se presenta en el gráfico 2.17. Entre los años 2001 y 2006, la tendencia de la emisión de licencias para vivienda nueva era creciente, si bien en el caso particular de las viviendas no unifamiliares dicha tendencia era más pronunciada.

En 2006, tras registrar un máximo en la serie analizada y con un total de 92.562 viviendas para las que se había emitido licencia por el ayuntamiento correspondiente, la variable comenzó a descender. En 2007 se emitieron 81.264 y en 2008 tan solo 27.992 suponiendo una disminución interanual del 65,55%. La caída fue más pronunciada en el caso de las viviendas no unifamiliares, en cualquier caso, ambas tasas de decrecimiento interanual superaban el 55%.

A partir de la estimación realizada para el año 2009, se llega a la conclusión de que la situación ha seguido empeorando en términos de actividad para el sector. En la Comunitat Valenciana tan sólo se emitieron 8.977 licencias para vivienda nueva, lo que supone una caída interanual del 67,93%.

Gráfico 2.17: Nº viviendas. Licencias de Ayuntamientos: Comunitat Valenciana

Fuente: Ministerio de Fomento



El estudio de la emisión de licencias de obra (vivienda nueva) en términos relativos al total nacional revela que el porcentaje que la Comunitat supone en número de viviendas para las que se ha concedido licencia de obra por los ayuntamientos es del 10,45%.

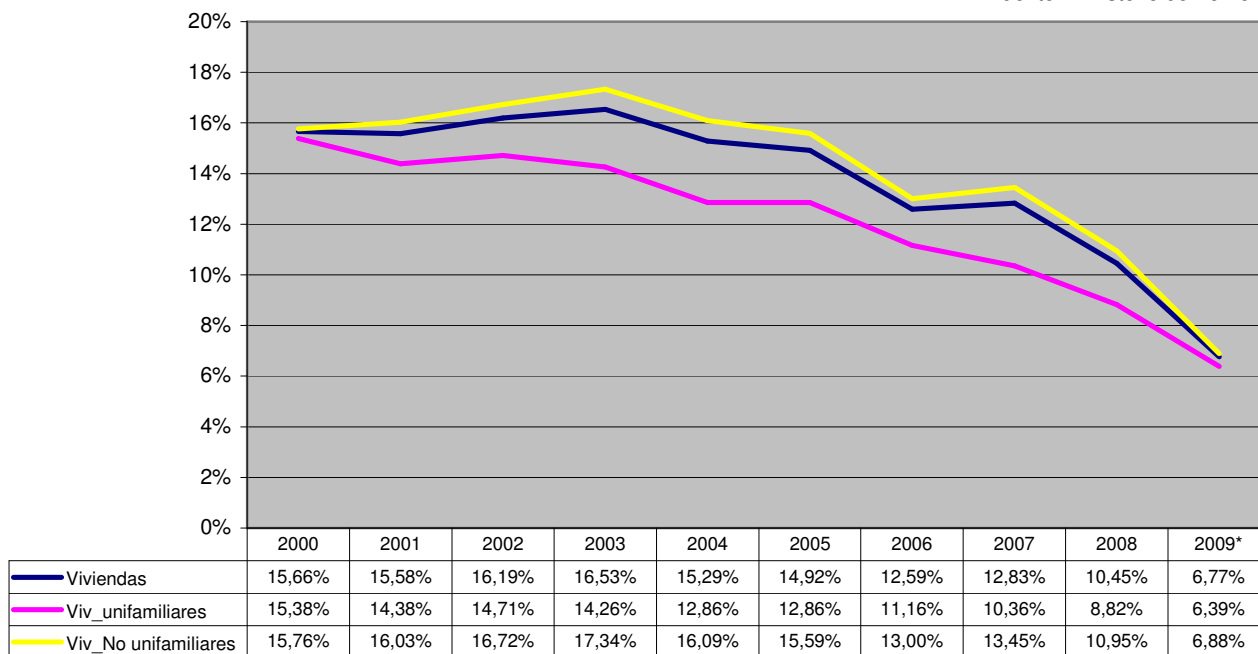
Desde 2003, donde un 16,53% de la emisión de licencias de obra en España tuvo lugar en la Comunitat, la participación relativa comenzó a disminuir hasta alcanzar el valor actual.

En la distinción por tipología de obra, la concesión de licencias de vivienda nueva no unifamiliar es más importante en términos relativos que la vivienda unifamiliar con un porcentaje del 10,95% sobre el 8,82%.

En 2009, la participación de la Comunitat respecto al total nacional en viviendas cayó hasta el 6,77%. Cabe destacar que en el pasado año se redujo la brecha existente entre tipologías de vivienda para las cuáles se obtuvo licencia por los ayuntamientos correspondientes.

Gráfico 2.18: Nº viviendas. Licencias de Ayuntamientos. Porcentaje participación Comunitat Valenciana sobre España

Fuente: Ministerio de Fomento



3. ANÁLISIS DATOS. MERCADO RESIDENCIAL. DEMANDA.

En este apartado, se aborda el estudio de las variables fundamentales que afectan al mercado residencial desde el punto de vista de la demanda. La demanda de viviendas encuentra en la demografía su determinante fundamental a largo plazo, no obstante, puede experimentar fluctuaciones en el muy corto plazo, derivadas de las expectativas de precios y empleo, así como por la disponibilidad de crédito.

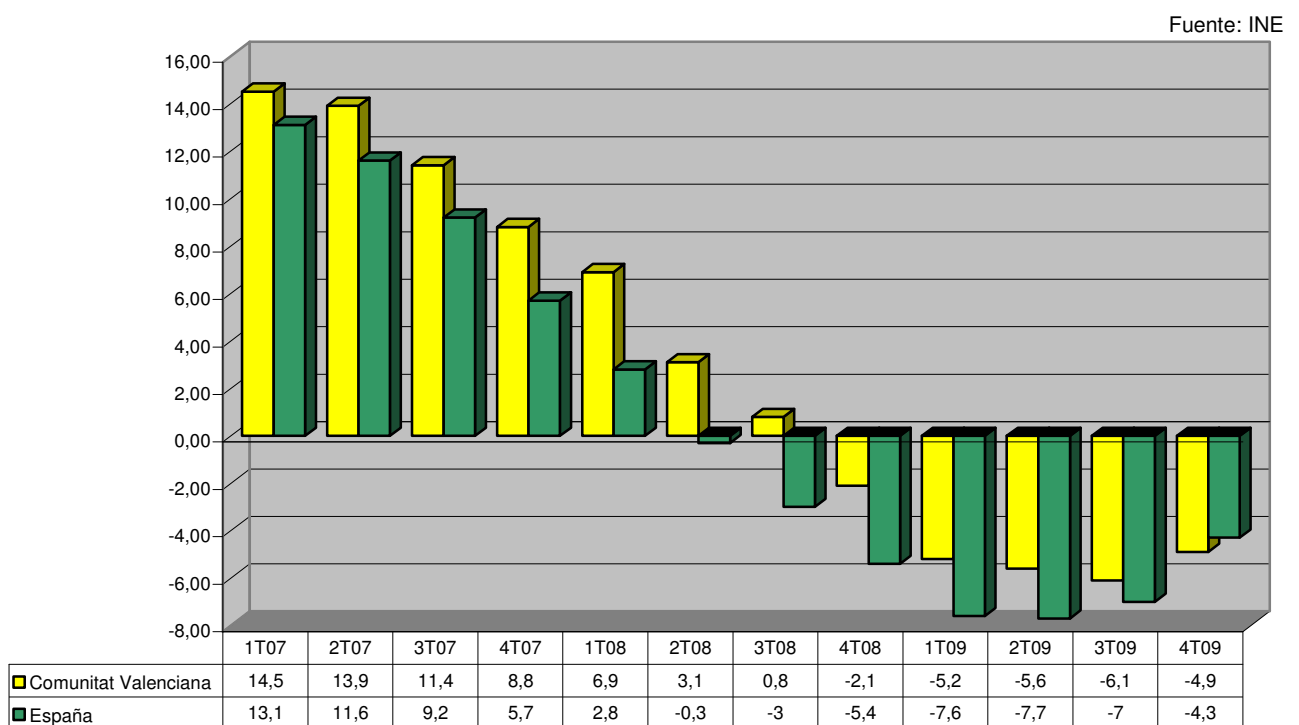
Los indicadores comprendidos en este bloque, así como algunas variables estudiadas en el siguiente, inciden directa e indirectamente en la demanda del segmento dedicado a la edificación residencial a través de precios, volumen de transacciones, tipología del comprador, etc.

3.1. Índice precios vivienda. (Instituto Nacional de Estadística)

El Índice de Precios de Vivienda (IPV), base 2007, tiene como objetivo la cuantificación de la evolución de los precios de compraventa de vivienda libre, ya sean nuevas o de segunda mano, a lo largo del tiempo.

La 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 vivienda, así como las ponderaciones que se asignan a cada conjunto de viviendas con características comunes.

Gráfico 3.1: Índice Precios Vivienda. Tasa variación anual. Comunitat Valenciana, España



El índice evolucionó experimentando tasas de crecimiento positivas desde principios de 2007, si bien éstos eran cada vez menores, indicando subidas en los precios de vivienda tanto en España como en la Comunitat.

En el segundo trimestre de 2008, los precios de vivienda a nivel nacional comenzaban a descender en comparación al mismo período del ejercicio anterior (-0,3%), mientras que en la Comunitat Valenciana esto no ocurrió hasta finales de año (-2,1%).

A lo largo de 2009, en España, el Índice de Precios de Vivienda ha pasado de descender un 7,6% en el primer trimestre (respecto al primer trimestre de 2008), a registrar una tasa de variación interanual del -4,3% al finalizar el año. En la Comunitat Valenciana, los descensos de principios de año no eran tan acusados (-5,2% en tasa interanual), sin embargo la moderación en este caso fue menor, y en el último trimestre de 2009 el índice había disminuido un 4,9% respecto al mismo período del ejercicio anterior.

3.2. Índice precios vivienda nueva. Observatorio Valenciano de Vivienda

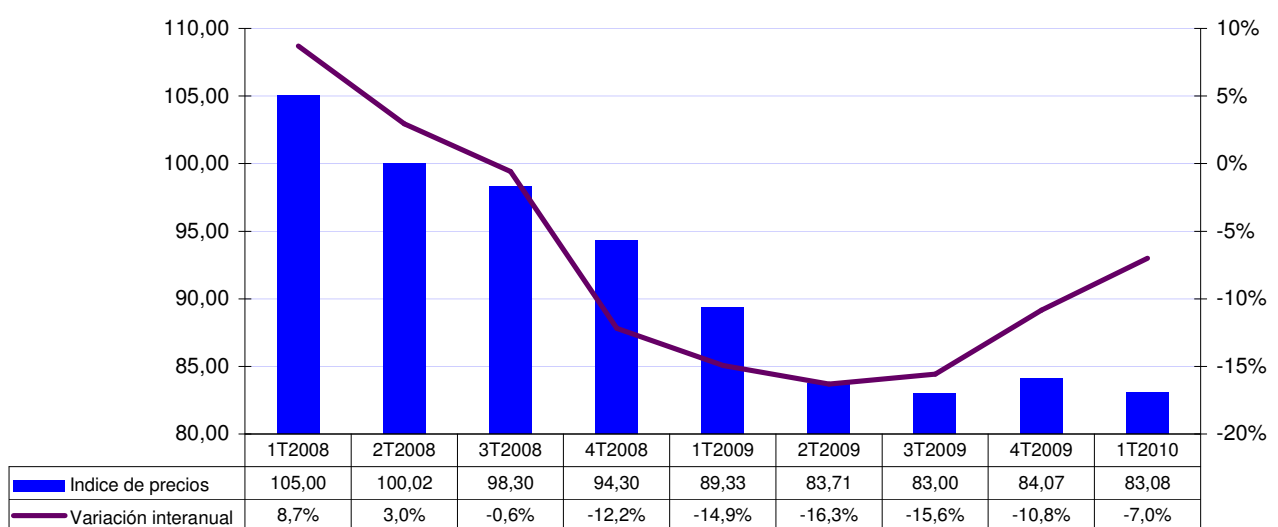
El Índice Precios de Vivienda de la Comunitat Valenciana (IPVV), consiste en una combinación ponderada de índices proporcionados por distintas fuentes: la Estadística de Precios de Vivienda del Ministerio de Vivienda, la Estadística de Transacciones Inmobiliarias del Consejo General del Notariado, y el Estudio de Mercado de la Vivienda Nueva a cargo de la Sociedad de Tasación.

Tiene como objetivo medir el cambio promedio en el tiempo del precio del metro cuadrado útil de la vivienda nueva libre en la Comunitat Valenciana, mediante un índice Laspeyres encadenado, con base en el año 2007.

El ámbito territorial se corresponde con la distribución realizada por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua y Urbanismo, en la que se establece una zona y tres Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior (ATPMS). En este informe, las zonas para las que se analiza el índice de precios así como su evolución son la zona A1-Valencia capital, A2-Alicante capital y A2-Castellón capital.

En Valencia capital, el índice de precios de vivienda ha seguido una tendencia a la baja que se ha prolongado hasta el tercer trimestre de 2009, donde se registró un valor de 83 y una disminución interanual del 15,6%. Según este indicador, al finalizar 2009 el precio de la vivienda en Valencia comenzaba a repuntar de nuevo, moderándose su ritmo de caída (-10,8% en tasa interanual). No obstante, en el primer período de 2010, con un valor de 83,08, el precio de la vivienda volvía a disminuir.

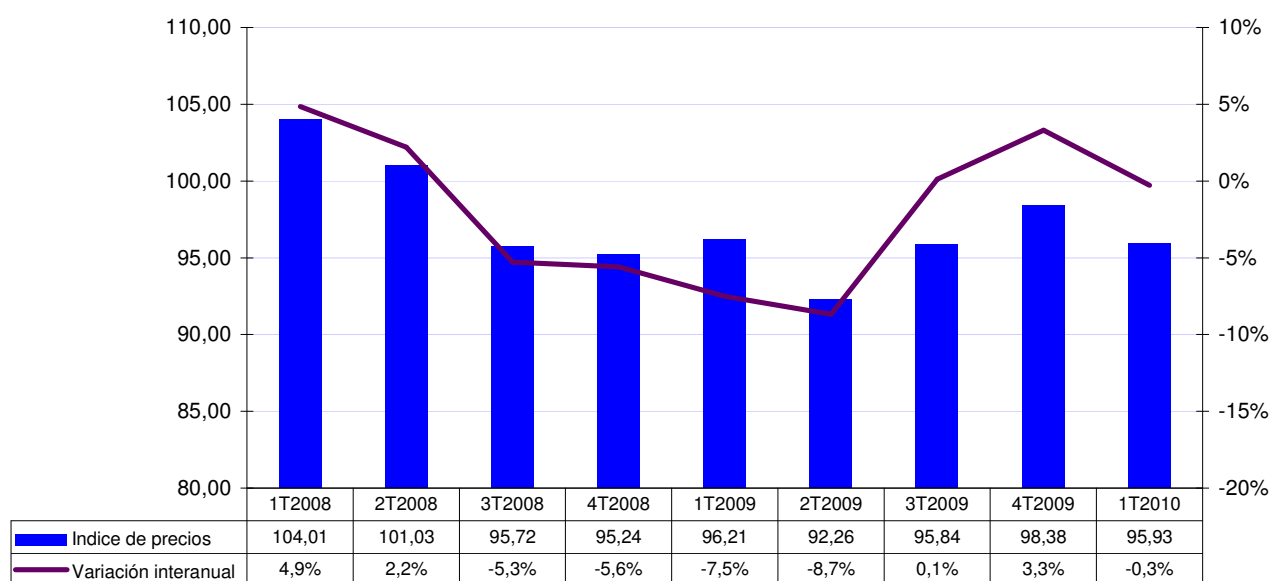
Gráfico 3.2: Índice precios de vivienda. Zona ATPMS A1. Valencia Capital



Fuente: OVV

En Alicante, salvo en el segundo trimestre de 2009, el índice del precio de la vivienda se ha mantenido en niveles superiores a 95. Las tasas de disminución interanuales más elevadas tuvieron lugar en la primera mitad de 2009 (-7,5% y -8,7% en el primer y segundo trimestre respectivamente). Tras cinco trimestres de disminuciones interanuales, en el tercer trimestre de 2009 se registró la primera tasa de variación positiva (0,1%) seguida del 3,3% del último período del año.

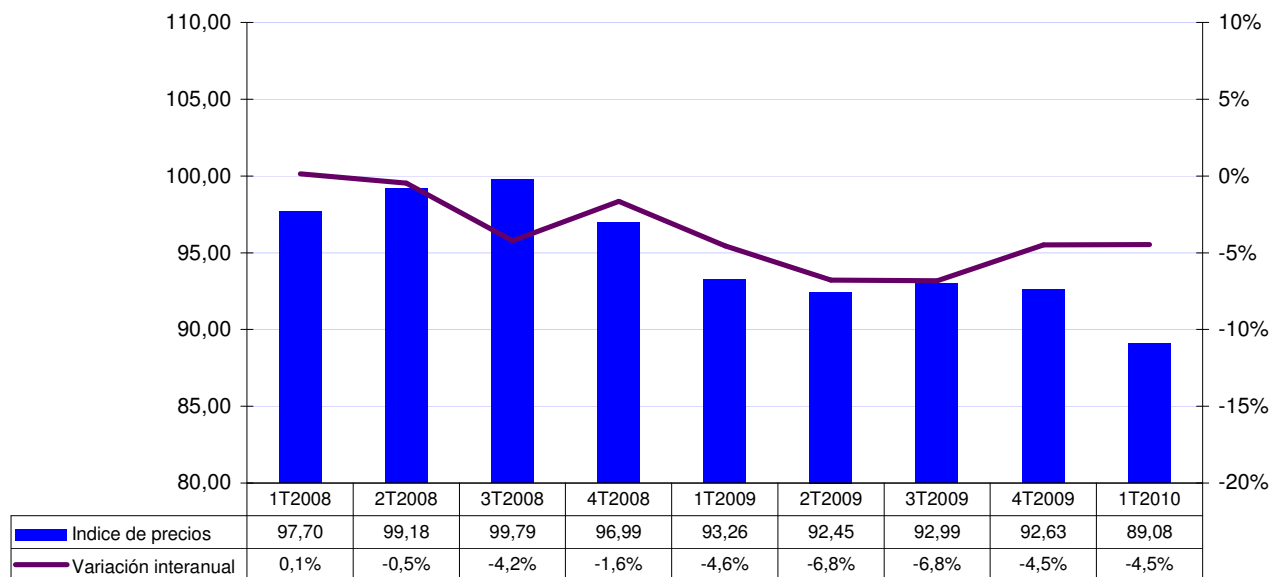
Gráfico 3.3: Índice precios de vivienda. Zona ATPMS A2. Alicante Capital



Fuente: OVV

El precio del metro cuadrado de la vivienda en la ciudad de Castellón, también ha disminuido en los últimos dos años, registrando en todo caso valores inferiores a la base. En el primer trimestre de 2009 se produjo una fuerte caída, que en términos interanuales supuso una disminución del 4,6%. Esta tasa de variación se mantuvo a lo largo de 2009 y principios de 2010 manifestando cierta estabilidad en la evolución del índice.

Gráfico 3.4: Índice precios de vivienda. Zona ATPMS A2. Castellón Capital



Fuente: OVV

3.3. Precio m² vivienda. (Ministerio de vivienda)

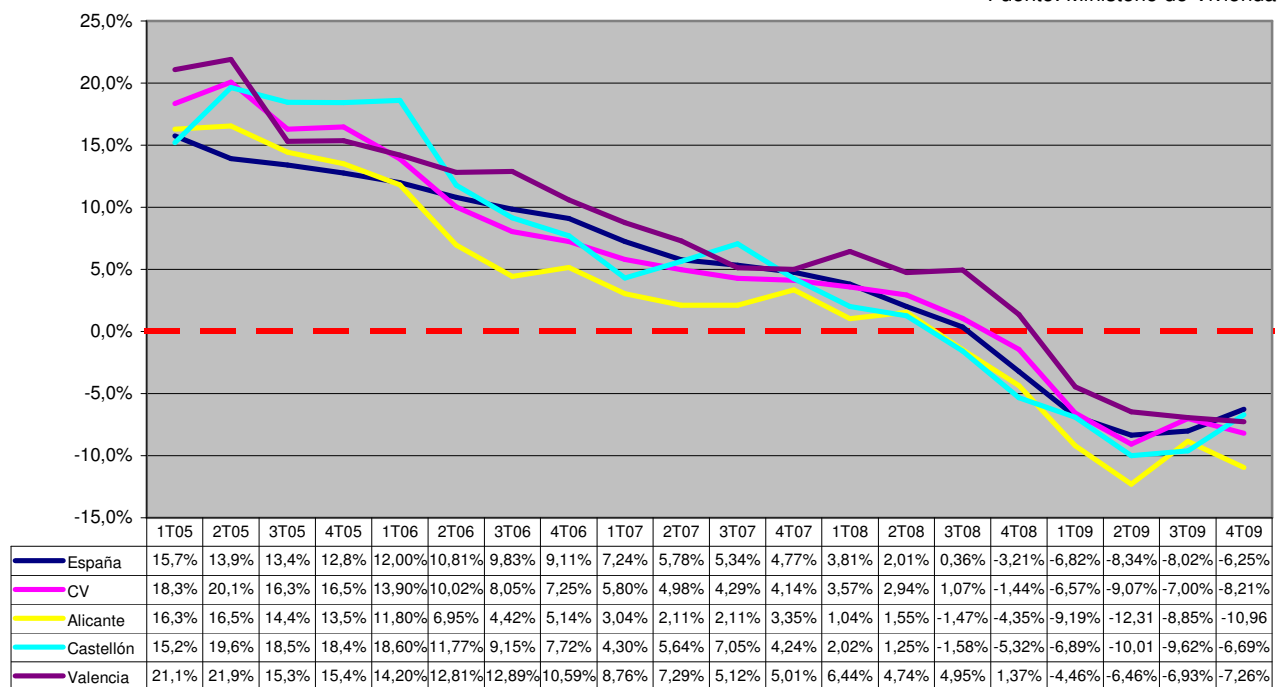
El Ministerio de Vivienda publica la Estadística de Precios de Vivienda, que tiene como principal objetivo estimar el precio (m²) de la vivienda del mercado inmobiliario en España y sus Comunidades Autónomas, así como su evolución trimestral y anual.

A nivel nacional, el precio por metro cuadrado de la vivienda libre, ha mantenido una evolución creciente (con respecto al período anterior) desde principios de 2005 hasta finales de 2008. En cualquier caso, la tendencia alcista era menor a medida que avanzaban los trimestres hasta alcanzar una tasa de variación interanual del -3,21% en el cuarto trimestre de 2008. A principios de 2009, la variación negativa respecto al mismo período de 2008 fue del 6,82%, y en el segundo trimestre del año registró un mínimo en la serie analizada (-8,34%). En el segundo semestre de 2009 el precio por metro cuadrado de la vivienda libre moderó su caída hasta experimentar un descenso interanual cercano a los valores de principios de año (-6,25%).

En la Comunitat Valenciana, la variable que mide la variación interanual del precio de la vivienda adoptó una trayectoria similar, tornándose negativa en el mismo período que en España. No obstante, la caída con respecto al mismo período del año anterior en este caso fue menos acusada (-1,44%). También coincidió temporalmente el alcance del mínimo de la serie en la Comunitat, pero tras dicho valor (-9,07%) el precio no experimentó la misma moderación en su tasa de decrecimiento y cerró 2009 con una caída del 8,21% en términos interanuales.

Gráfico 3.5: Evolución interanual precio m² vivienda libre (general)

Fuente: Ministerio de Vivienda



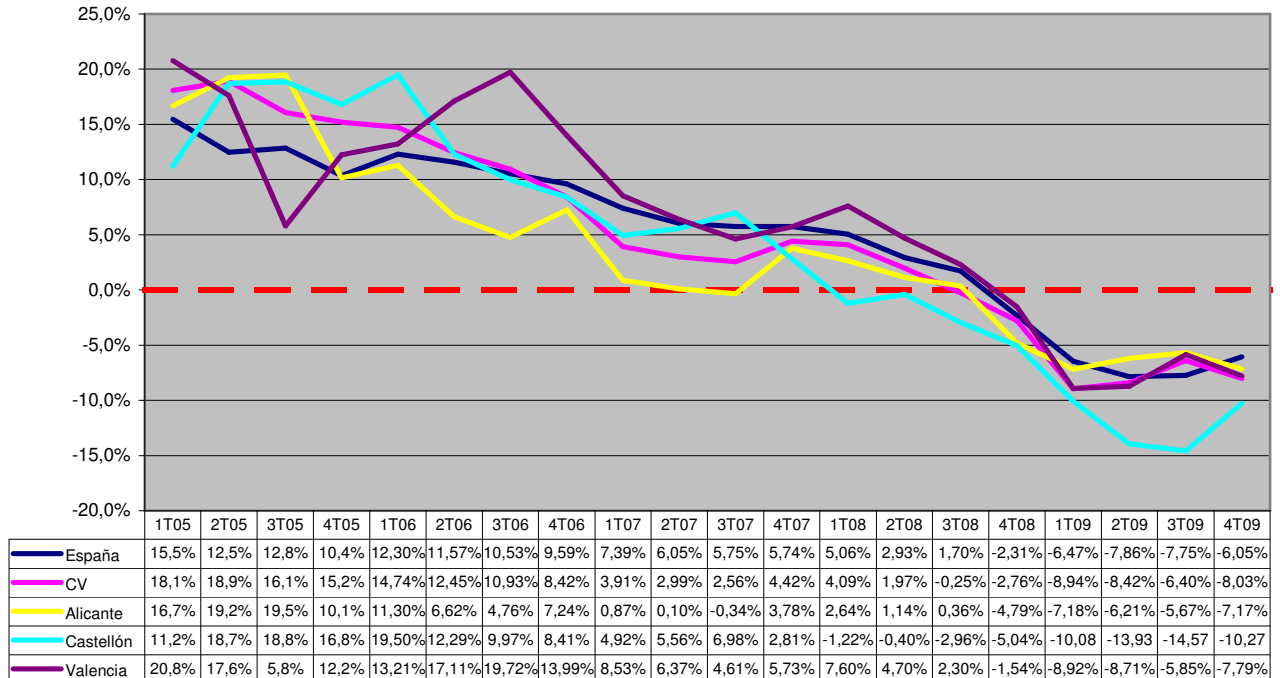
Por provincias y en promedio de 2009, se ha producido una menor disminución del precio de la vivienda libre (general) en Valencia que en Castellón y Alicante. Las tasas de variación interanual medias anuales en 2009, fueron de -6,28%, -8,30% y -10,33% respectivamente.

Si se desglosa la evolución del precio de la vivienda en función de la antigüedad de la misma, en términos generales se observa una mayor volatilidad en el comportamiento de la variación interanual del precio de la vivienda nueva que en el estudio de la vivienda usada.

En el cuarto trimestre de 2009 el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva en España se situó en un valor de 1.869,9 €/m², lo que supone una disminución del 6,05% respecto al mismo período de 2008. En términos medios anuales, la caída de 2009 se concretó en el 7,03%. En la Comunitat, el precio de finales de 2009 era de 1.670,4 €/m², tras una disminución interanual del 8,03%. Asimismo, en términos medio anuales la contracción del precio fue del 7,95%. Cabe destacar el caso de la provincia de Castellón, donde el precio de la vivienda nueva experimentó las mayores bajadas, que se traducen en una disminución media anual del 12,21%.

Gráfico 3.6: Evolución interanual del precio m2 vivienda libre (nueva)

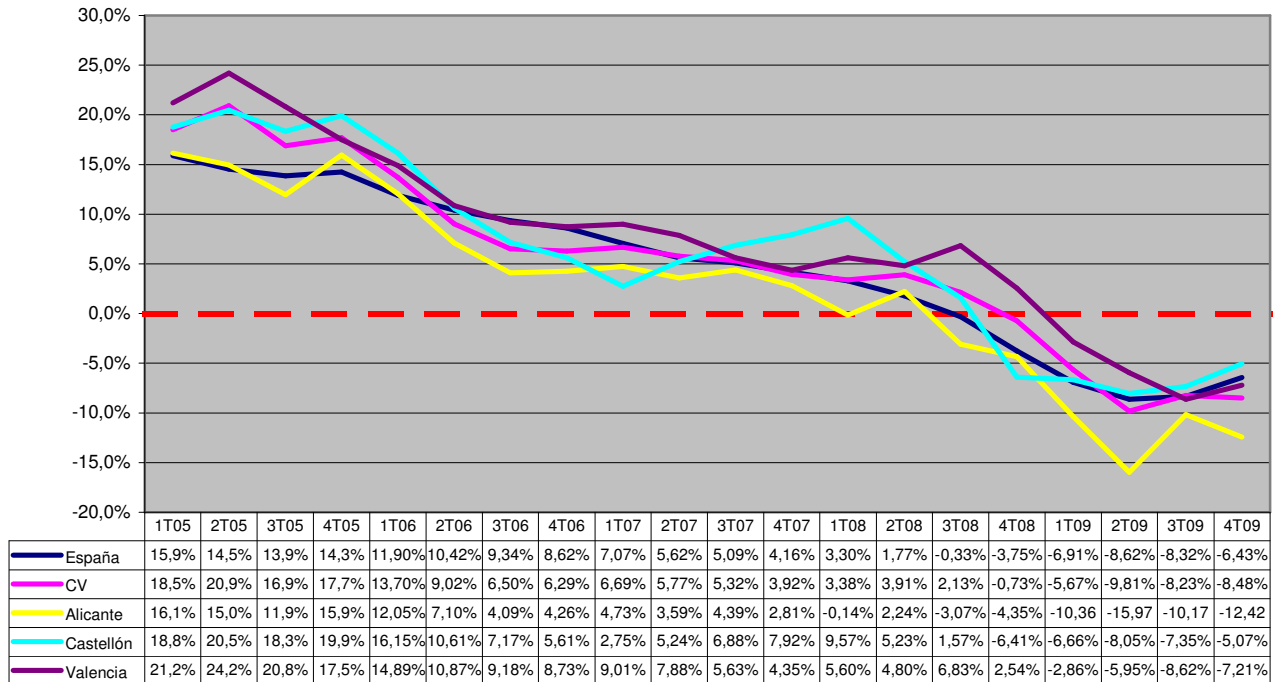
Fuente: Ministerio de Vivienda



A finales de 2009, los precios (por metro cuadrado) de España y de la Comunitat de vivienda usada se concretaron en 1.863,4 y 1.378,6€/m², respectivamente, habiendo experimentado caídas cercanas a las que tuvieron lugar en los precios de vivienda nueva (-7,57% y -8,05%). En el estudio del precio por provincias, el mayor descenso del precio tuvo lugar en Alicante (-12,23% en promedio de 2009).

Gráfico 3.7: Evolución interanual del precio m2 vivienda libre (usada)

Fuente: Ministerio de Vivienda



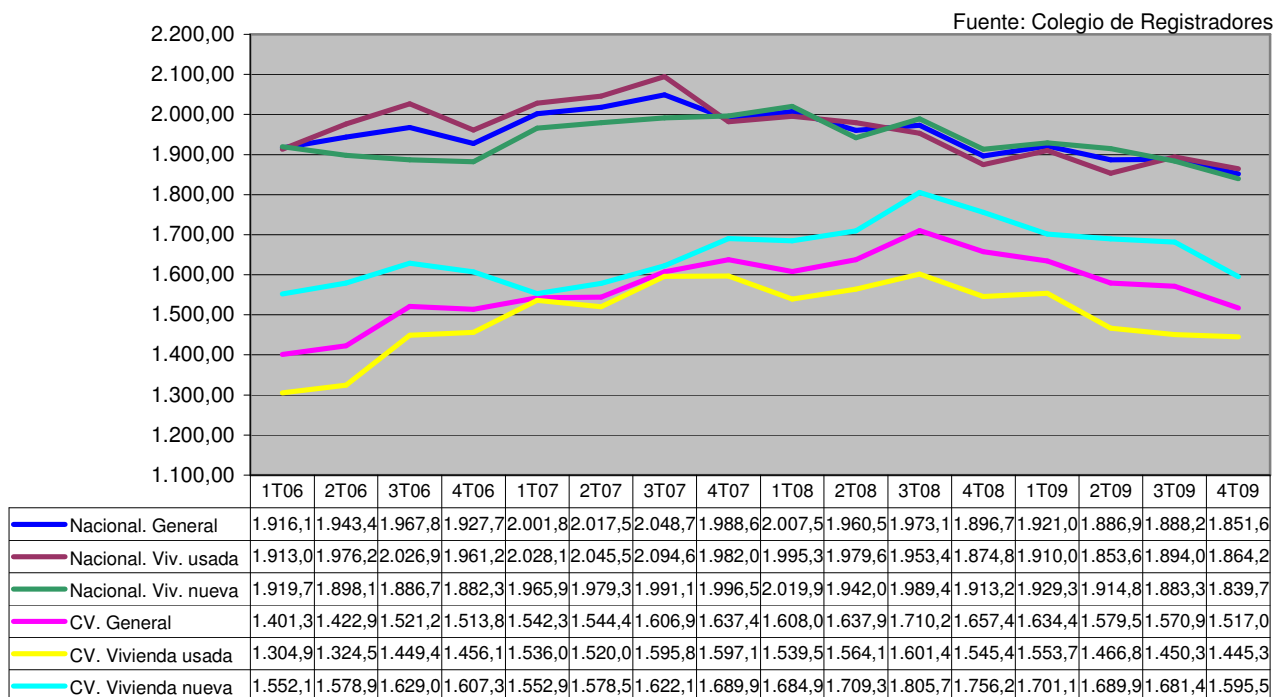
3.4. Precio declarado de vivienda. (Colegio de Registradores)

En la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores se incluye el precio medio declarado en el registro de compraventa de vivienda. La evolución de esta variable en España y en la Comunitat Valenciana se recoge en el gráfico 3.8.

A nivel nacional, el precio por metro cuadrado de vivienda declarado, experimentó una caída en el tercer trimestre de 2007 tras cuatro trimestres de aumentos. A partir de entonces la tendencia generalizada para los dos tipos de vivienda (nueva y usada) fue negativa hasta alcanzar los valores de 1.851,65 €/m² (general), 1.864,2 €/m² (vivienda usada) y 1.839,7 €/m² (vivienda nueva). Otro dato de interés radica en que el precio por metro cuadrado declarado de la vivienda nueva, ha sido superior en el período comprendido entre el tercer trimestre de 2008 y el mismo período de 2009. Durante los años 2006 y 2007 esto no ocurrió así, es más, el diferencial a favor de la vivienda usada era mayor que en el caso anterior.

En la Comunitat, los valores registrados a lo largo de la serie han sido menores que en el caso nacional. Además, la tendencia creciente tuvo lugar hasta el tercer trimestre de 2008, prolongándose un año más que en España. En este punto de inflexión, los precios por metro cuadrado declarados eran de 1.710,27 (general), de 1.601,43 (vivienda usada) y de 1.805,7 (vivienda nueva). A partir de entonces, los valores anteriores fueron disminuyendo hasta declararse 1.445,3 €/m² en la compraventa de vivienda de segunda mano y 1.595,5 €/m² en la de vivienda nueva.

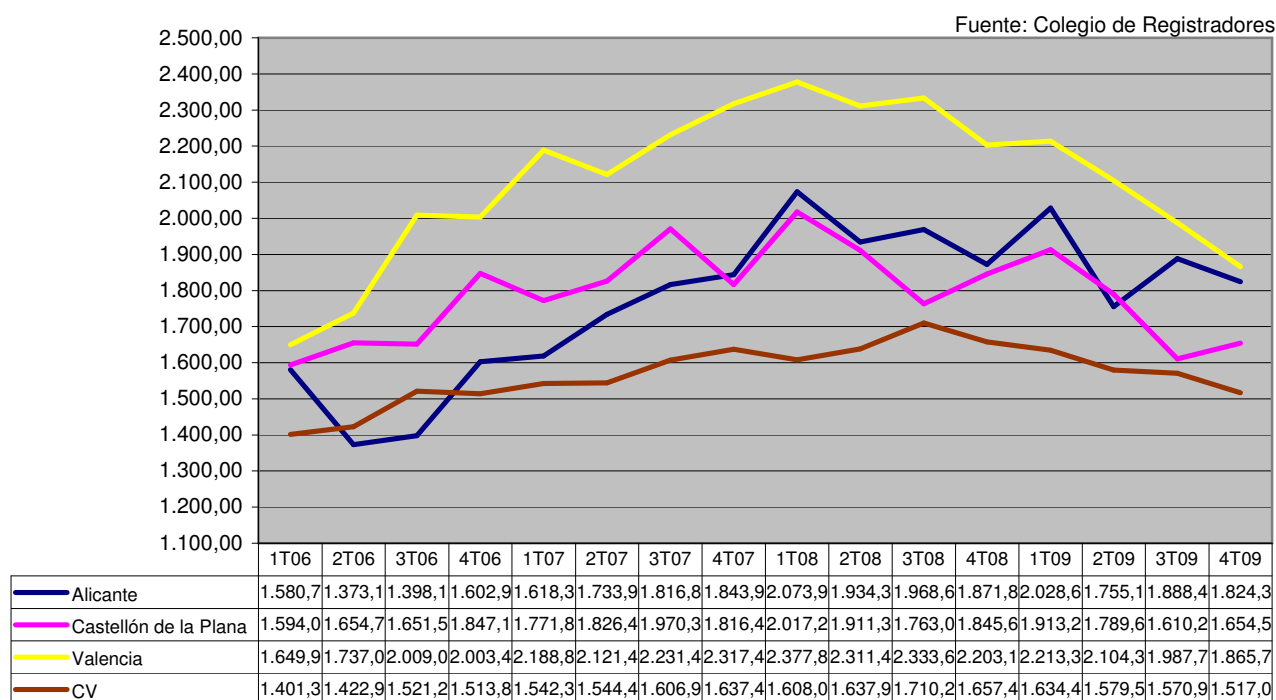
Gráfico 3.8: Precio medio declarado m2



Por capitales de provincia, la evolución del precio por metro cuadrado declarado se recoge en el gráfico 3.9. A partir de los datos presentados se concluye que, si bien al inicio de la serie el precio por metro cuadrado de vivienda en las tres capitales partía del mismo nivel, a lo largo de la misma, en Valencia se han registrado los valores más elevados, alcanzando el máximo en el primer trimestre de 2008 con 2.377,8 €/m². Desde este momento, el precio ha ido disminuyendo hasta alcanzar el valor de 1.865,7 €/m² en el cuarto trimestre de 2009.

El precio por metro cuadrado de vivienda declarado en Alicante, en los dos primeros años de la serie se mantuvo en niveles relativamente bajos en comparación a las otras dos capitales. Es en el cuarto trimestre de 2007 cuando cambia la situación, comienza a ser más cara la vivienda en Alicante que en Castellón de la Plana. En el cuarto trimestre de 2009, los precios medios declarados en ambas capitales fueron de 1.824,3 €/m² (Alicante) y 1.654,5 €/m² (Castellón).

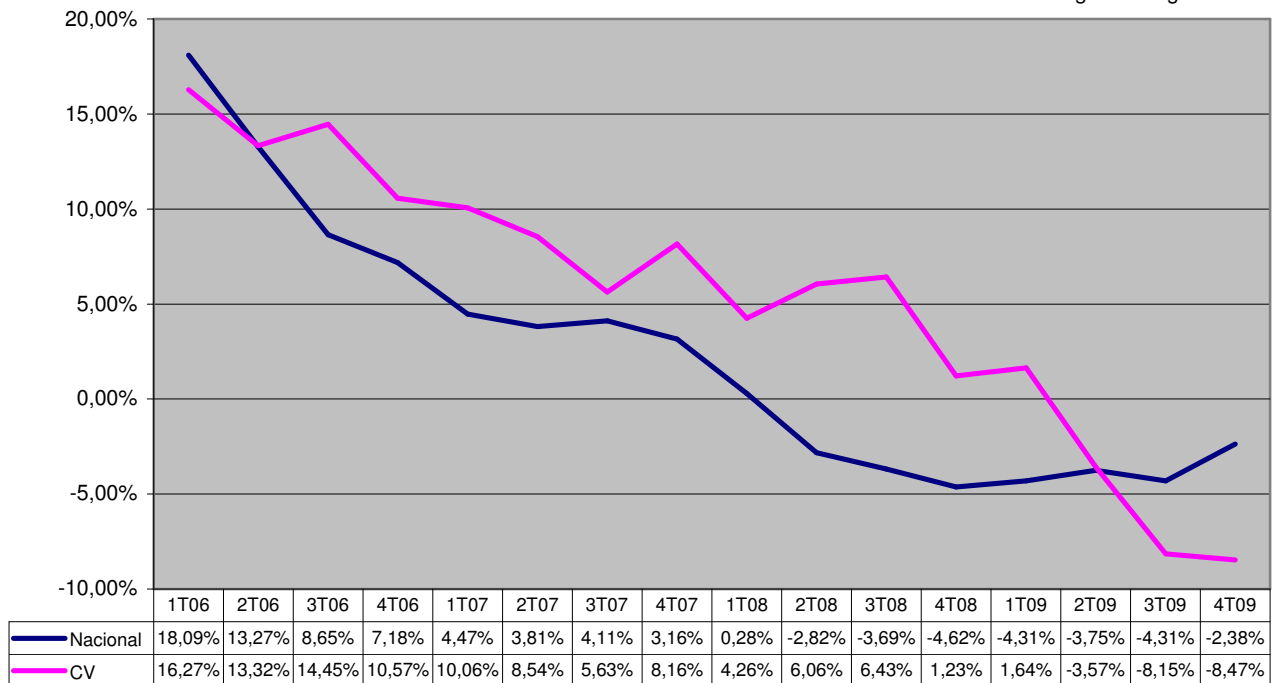
Gráfico 3.9: Precio medio declarado €/m². Capitales de provincia



Por último, el gráfico 3.10 muestra la variación interanual del precio medio declarado en España y en la Comunitat Valenciana. A nivel nacional, se han venido registrando tasas de decrecimiento interanuales desde mediados de 2008. En 2009, la disminución media anual (con respecto al ejercicio anterior) fue del 1,53%. En la Comunitat, si bien la variable comenzó a descender (en términos interanuales) un año más tarde que en el caso español, la disminución media de 2009 (con respecto a 2008) se concretó en un 4,64%.

Gráfico 3.10: Precio medio declarado €/m2. Tasa variación interanual

Fuente: Colegio de Registradores



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

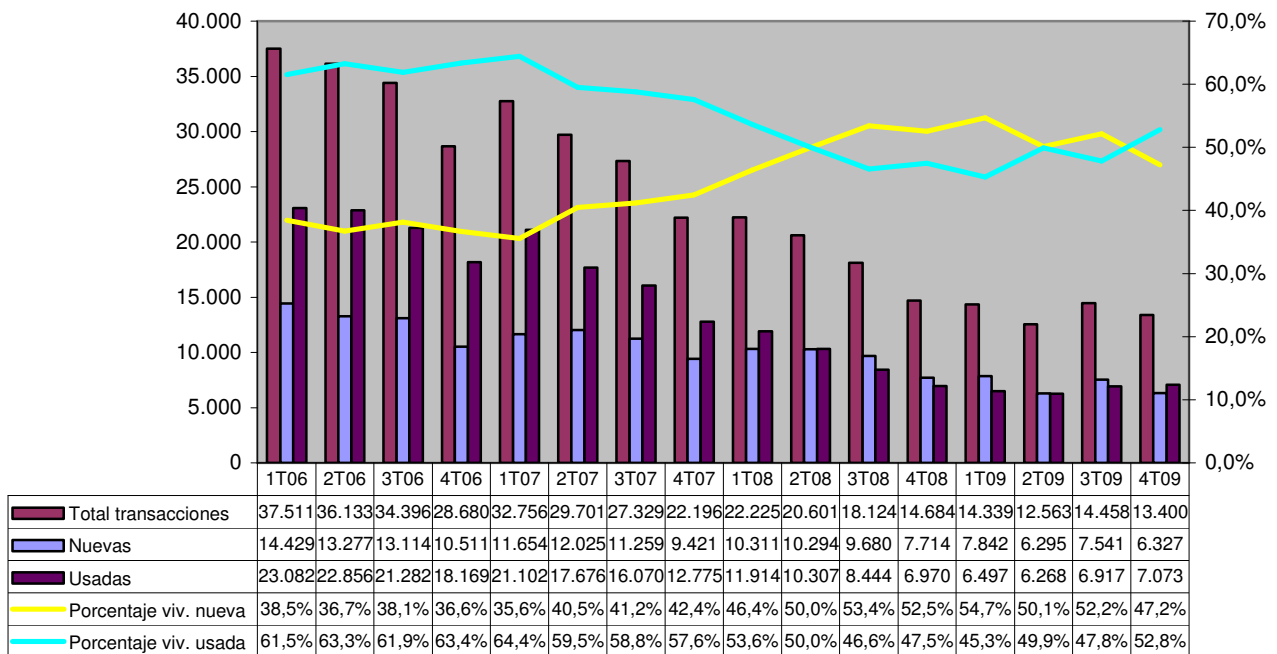
➤ Evolución del número de transacciones de vivienda, según tipología (nueva y usada).

Según el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en la Comunitat Valenciana se llevaron a cabo 54.760 transacciones de compraventa de vivienda en 2009, de las cuáles 28.005 se correspondieron con transacciones de compraventa de vivienda nueva, y el resto (26.755) de vivienda usada. La cifra anterior constituye una disminución del 27,60% con respecto a 2008, cuando se registró un total de 75.634.

El análisis de la participación según tipología de vivienda (nueva y usada) ha revelado a lo largo de los años superioridad numérica del volumen de transacciones realizadas de vivienda usada sobre el otro caso. Sin embargo, en el segundo trimestre de 2008, tras un equilibrio en las transacciones de ambos tipos de vivienda, se inició un cambio de la situación, aumentando el porcentaje que supone la vivienda nueva en detrimento de la usada. En el cuarto trimestre de 2009 con un 52,8% de participación, el volumen de transacciones con finalidad en la compraventa de vivienda usada repuntó respecto a la vivienda nueva.

Gráfico 3.11: Nº transacciones según tipología y porcentaje de participación. Comunitat Valenciana

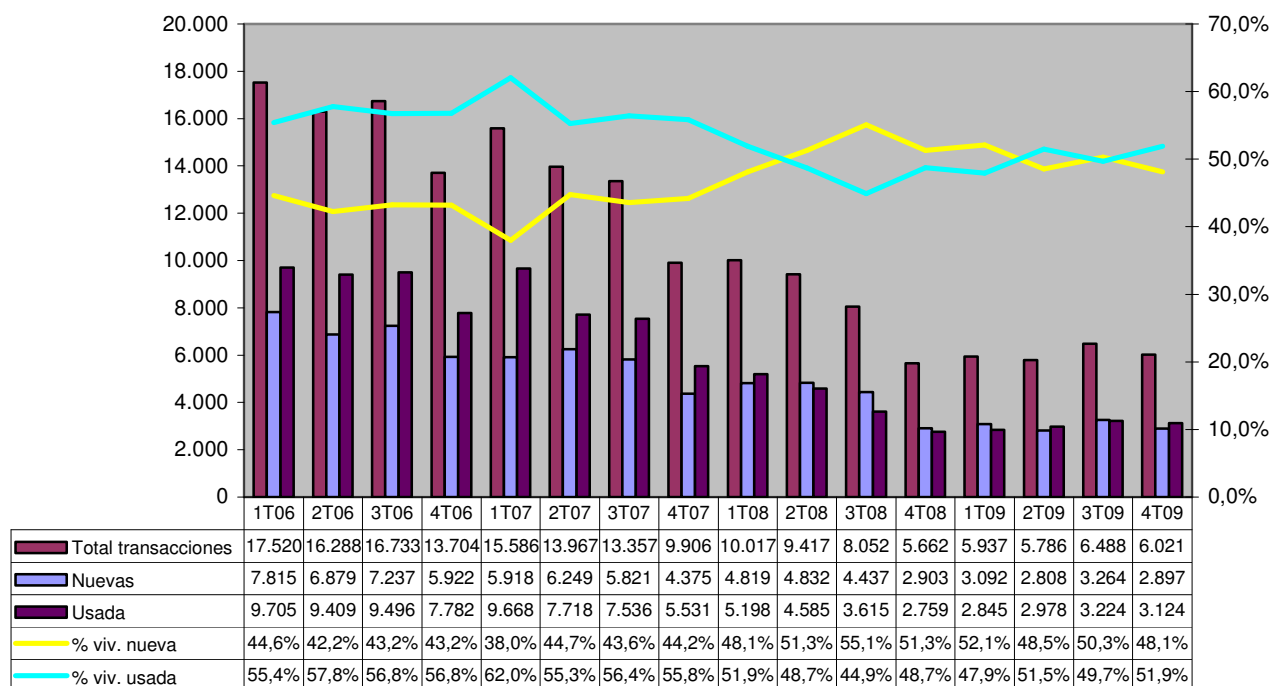
Fuente: Colegio de Registradores



En el estudio por provincias, en 2009 en Alicante se registraron 24.232 transacciones de compraventa de vivienda, tras una disminución interanual del 26,90%. Un 49,77% recaían sobre vivienda nueva (12.061) y el 50,23% restante sobre vivienda usada (12.171).

Gráfico 3.12: Nº transacciones según tipología y porcentaje de participación. Alicante

Fuente: Colegio de Registradores



En Valencia, el total de transacciones de 2009 fue de 21.733, suponiendo el registro de 9.168 compraventas de vivienda menos que en 2008 (-29,67%). Un 52% (11.308) se correspondía con vivienda nueva, y el resto (10.425) con vivienda usada.

En los gráficos 3.12 y 3.13 se observa como en ambas provincias, Alicante y Valencia, el comportamiento de la participación en el total de transacciones según tipología es similar. Hasta el segundo trimestre de 2008 se realizaban más transacciones de vivienda usada que de vivienda nueva. Sin embargo, en este momento cambia la situación, y durante un año se compraron y vendieron más viviendas nuevas. Durante 2009 el volumen de transacciones se distribuía equilibradamente para viviendas nuevas y usadas.

En la provincia de Castellón, a lo largo de 2009 se contemplaron en el Colegio de Registradores 8.795 transacciones inmobiliarias. En comparación a las otras dos provincias de la Comunitat, el descenso con respecto a 2008 fue ligeramente menor, -23,89% en tasa interanual. Además, a lo largo de 2008 y 2009, las oscilaciones en la tendencia sobre la participación por tipología de vivienda fueron más pronunciadas. En el cuarto trimestre de 2009 un 56,2% de las transacciones de vivienda llevadas a cabo en Castellón estuvieron destinadas a la compraventa de vivienda usada y el 43,8% a vivienda nueva.

Gráfico 3.13: N° transacciones según tipología y porcentaje de participación. Valencia

Fuente: Colegio de Registradores

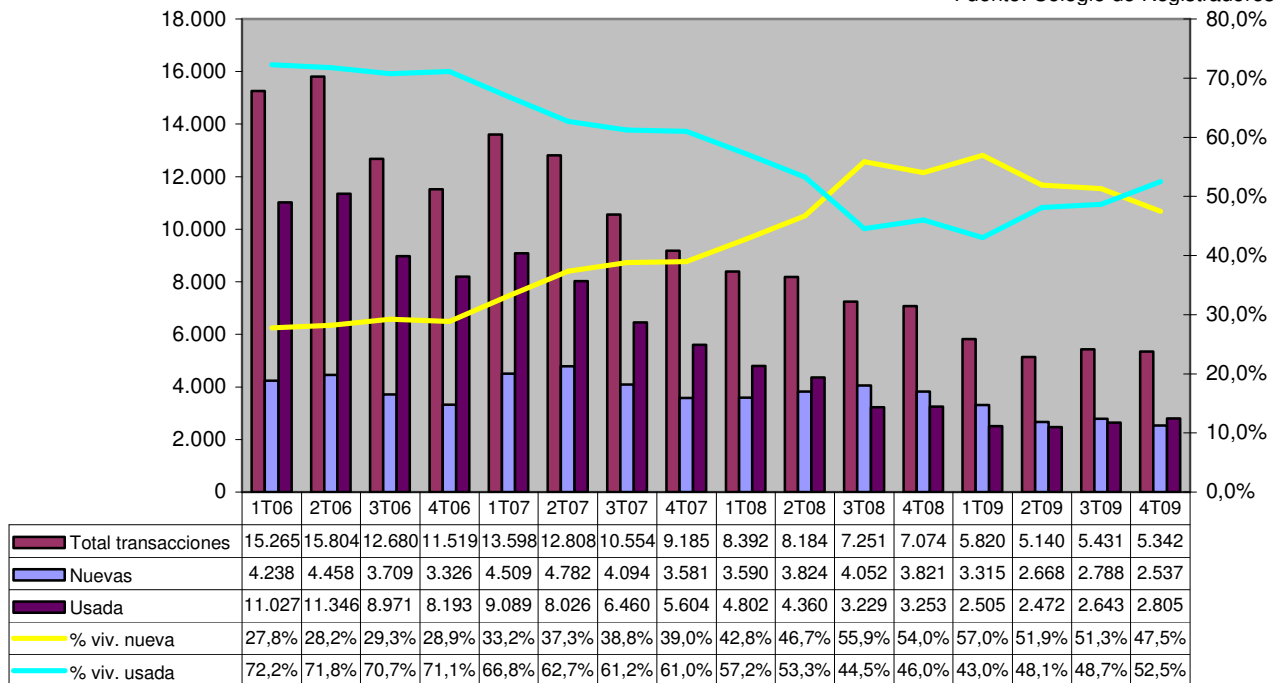
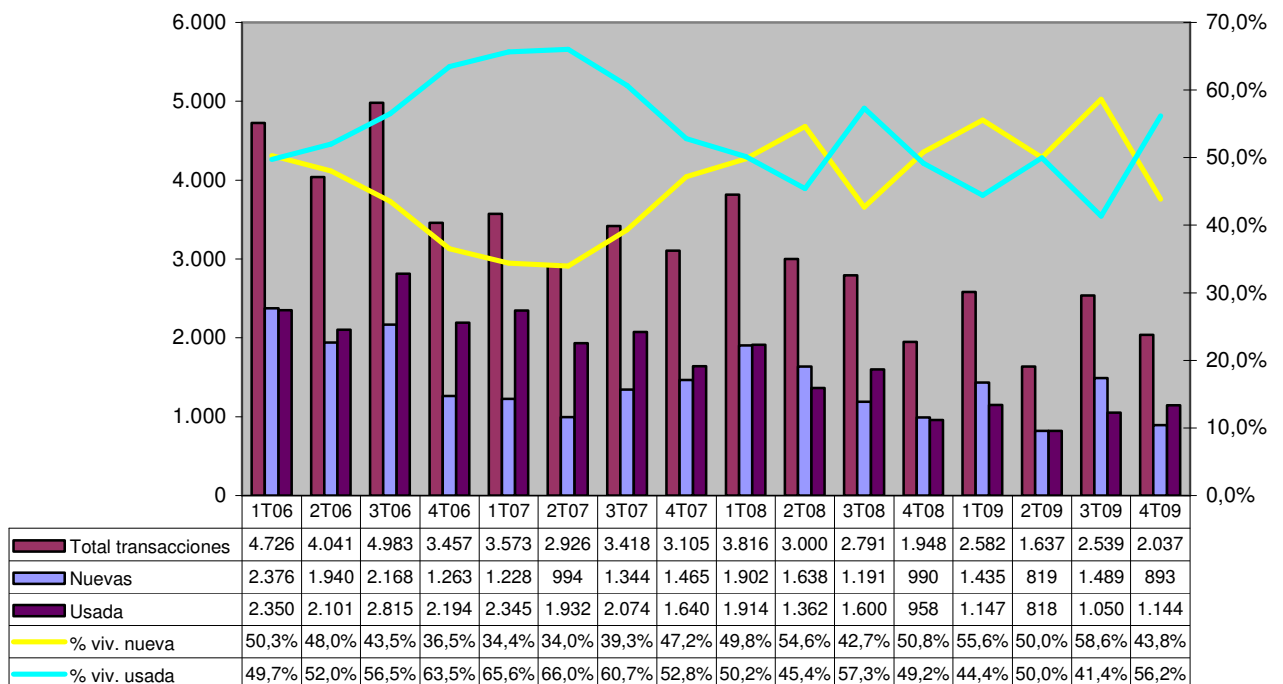


Gráfico 3.14: N° transacciones según tipología y porcentaje de participación. Castellón

Fuente: Colegio de Registradores



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

Dado que las fuentes de estas estadísticas son distintas, es importante realizar una comparación teórica entre el número de viviendas nuevas que se adquieren y las que son finalizadas, en un mismo periodo y ámbito territorial.

El gráfico 3.15 combina la evolución de las viviendas terminadas, la evolución de las transacciones de vivienda nueva, y la relación entre la primera y la segunda. Desde mediados de 2008, y prolongándose a lo largo de 2009, las tendencias de ambas variables han sido decrecientes, mostrando una ralentización de la actividad del mercado inmobiliario en la Comunitat Valenciana.

Un mayor porcentaje indica, en teoría, que el mercado inmobiliario está más activo, y absorbe las viviendas terminadas. El menor porcentaje señala las dificultades para absorber las mismas, si bien es importante considerar el descenso acelerado en el número de viviendas terminadas.

Durante 2009, el porcentaje estimado fue del 45% en el primer trimestre del año, del 33% en el segundo, del 52% en el tercero, y por último, rompiendo la trayectoria comentada, se alcanza un máximo en la serie concretado en un 59,38%. En los gráficos 3.16, 3.17 y 3.18 se ofrecen los mismos datos, desagregados por provincias.

Gráfico 3.15: Comparativa del nº transacciones de vivienda nueva (1) con el nº certificaciones de fin de obra (2); y relación (1)/(2). Comunitat Valenciana

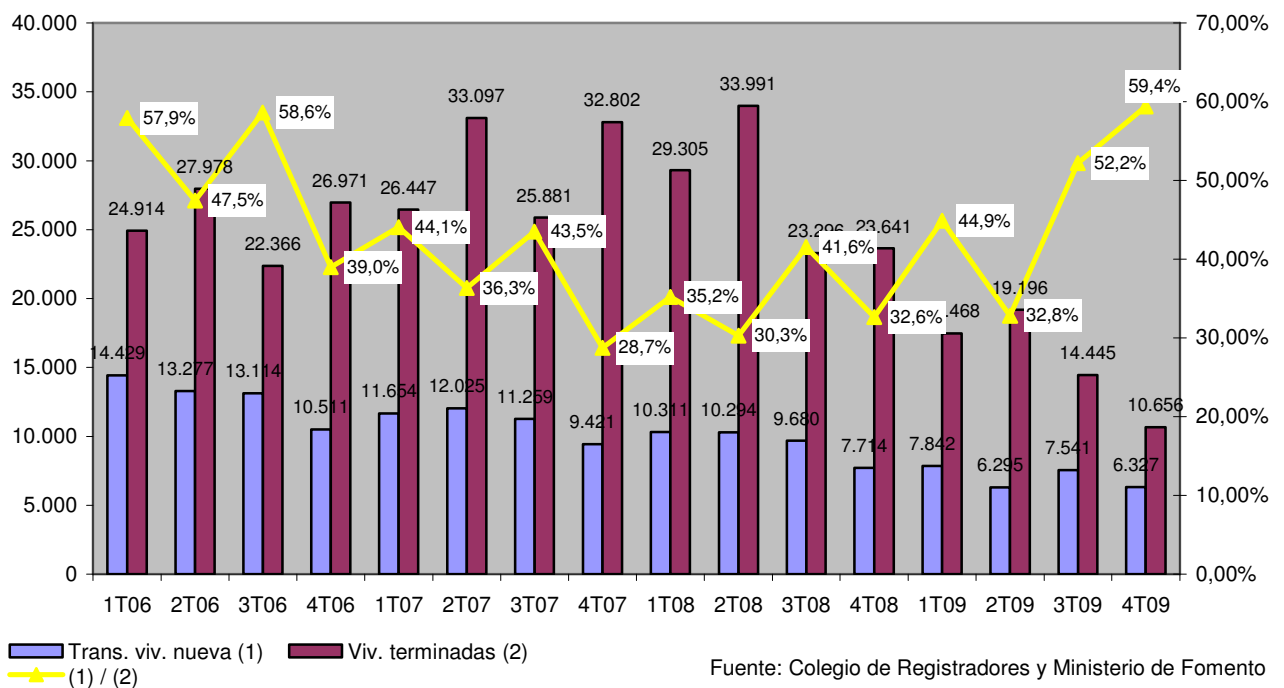


Gráfico 3.16: Comparativa del nº transacciones de vivienda nueva (1) con el nº certificaciones de fin de obra (2); y relación (1)/(2). Alicante

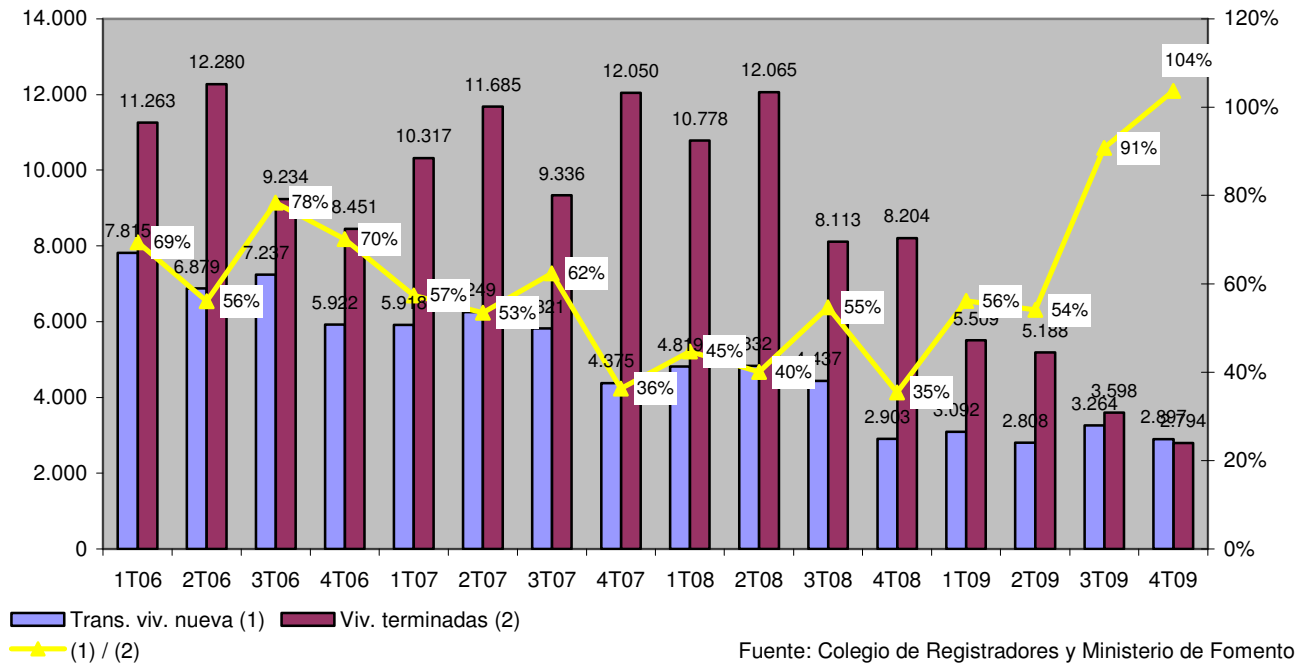


Gráfico 3.17: Comparativa del nº transacciones de vivienda nueva (1) con el nº certificaciones de fin de obra y relación (1)/(2). Castellón

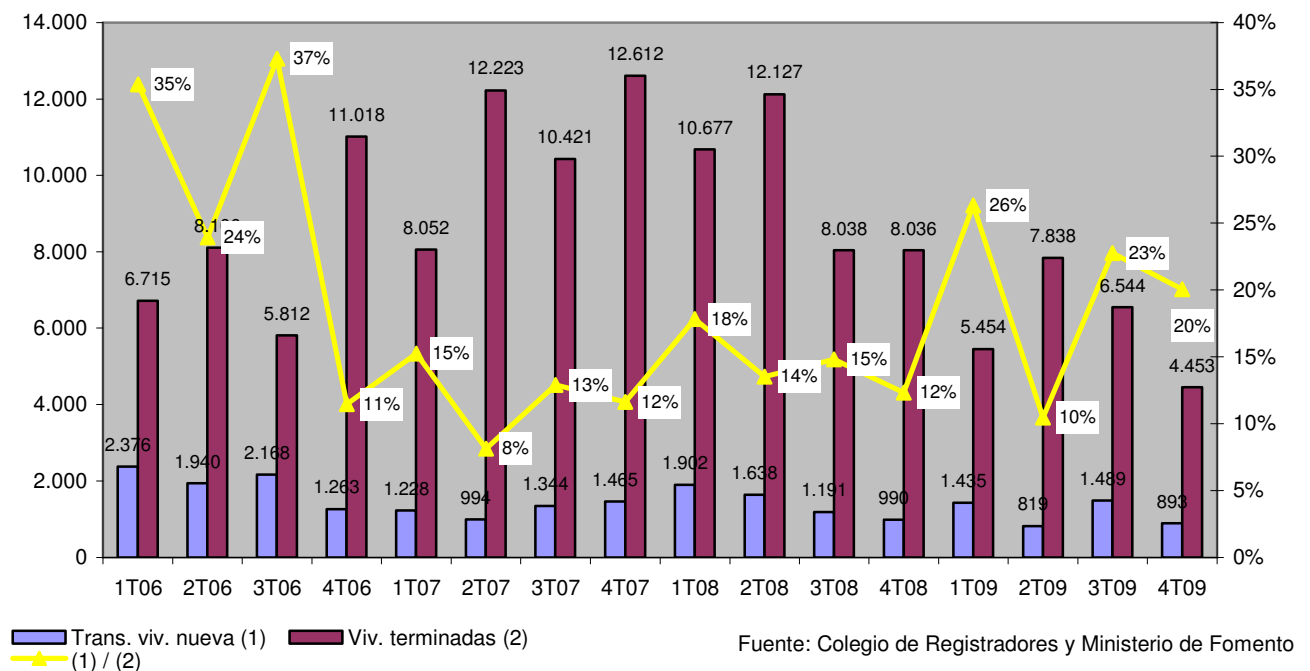
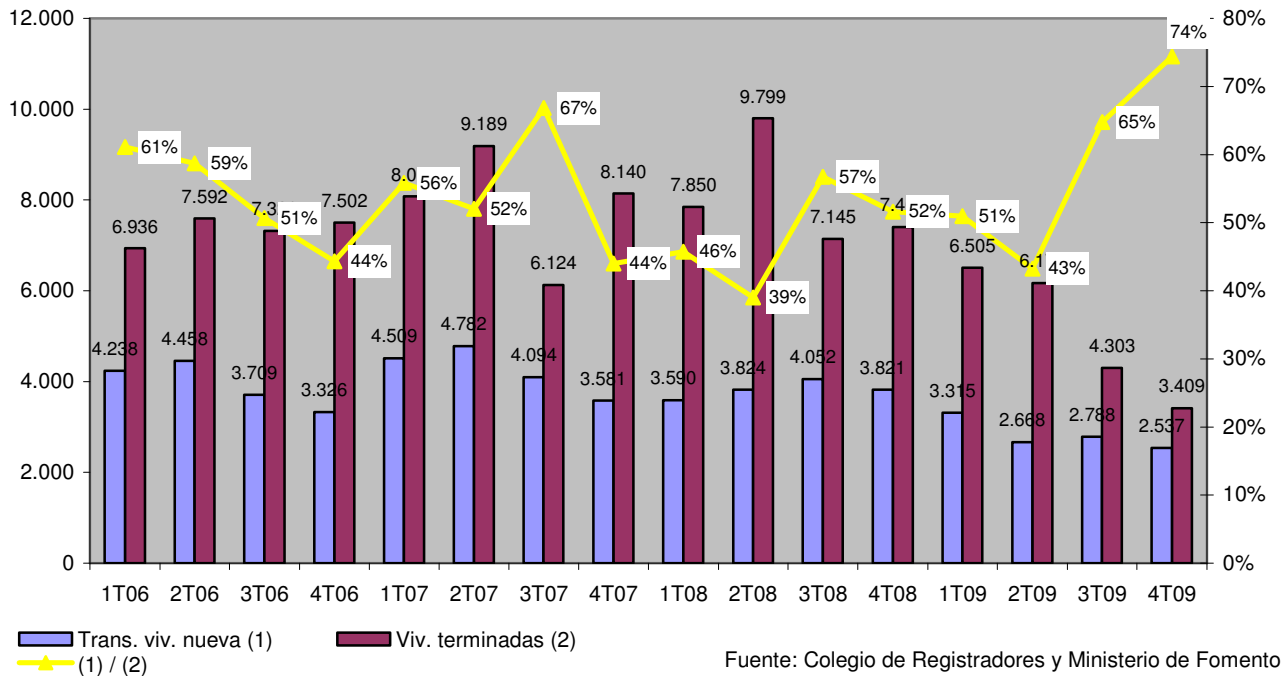


Gráfico 3.18: Comparativa del nº transacciones de vivienda nueva (1) con el nº certificaciones de fin de obra (2) y relación (1)/(2). Valencia



➤ 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 el primer trimestre de 2009, el 42,3% de las transacciones de vivienda nueva tuvieron lugar en Valencia, el 39,4% en Alicante, y el 18,3% restante en Castellón. Al finalizar el año, las posiciones relativas habían cambiado situándose la provincia de Alicante como la más importante en términos de participación en el volumen de transacciones de la Comunitat. Los porcentajes fueron los siguientes: 45,8% (Alicante), 40,1% (Valencia) y 14,1% (Castellón).

Si se estudia la distribución provincial de transacciones inmobiliarias de vivienda usada, a lo largo de la serie presentada en el gráfico 3.19, la participación relativa de Alicante y Valencia se ha mantenido estable hasta el inicio de 2009, donde la brecha se incrementa a favor de la provincia de Alicante. Así, al final del período, el 44,2% de las transacciones inmobiliarias de vivienda usada se realizaron en Alicante y el 39,7% en Valencia.

Gráfico 3.19: Porcentaje participación por provincias de transacciones vivienda nueva

Fuente: Colegio de Registradores

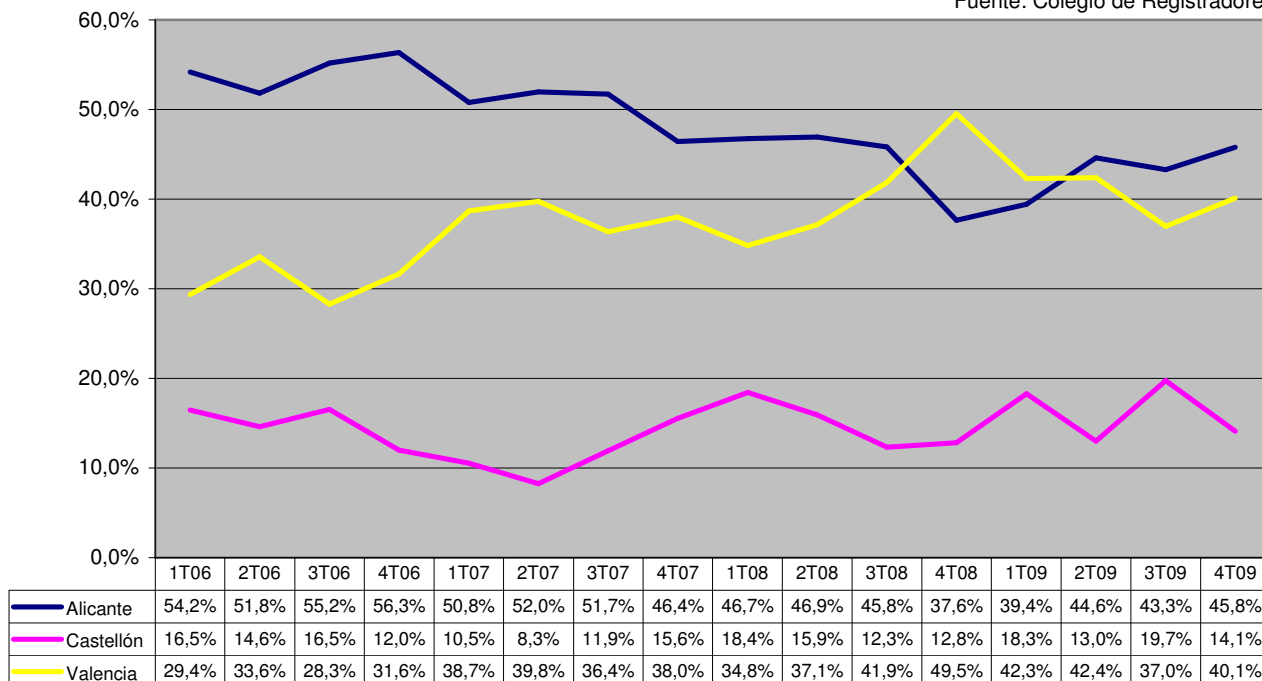
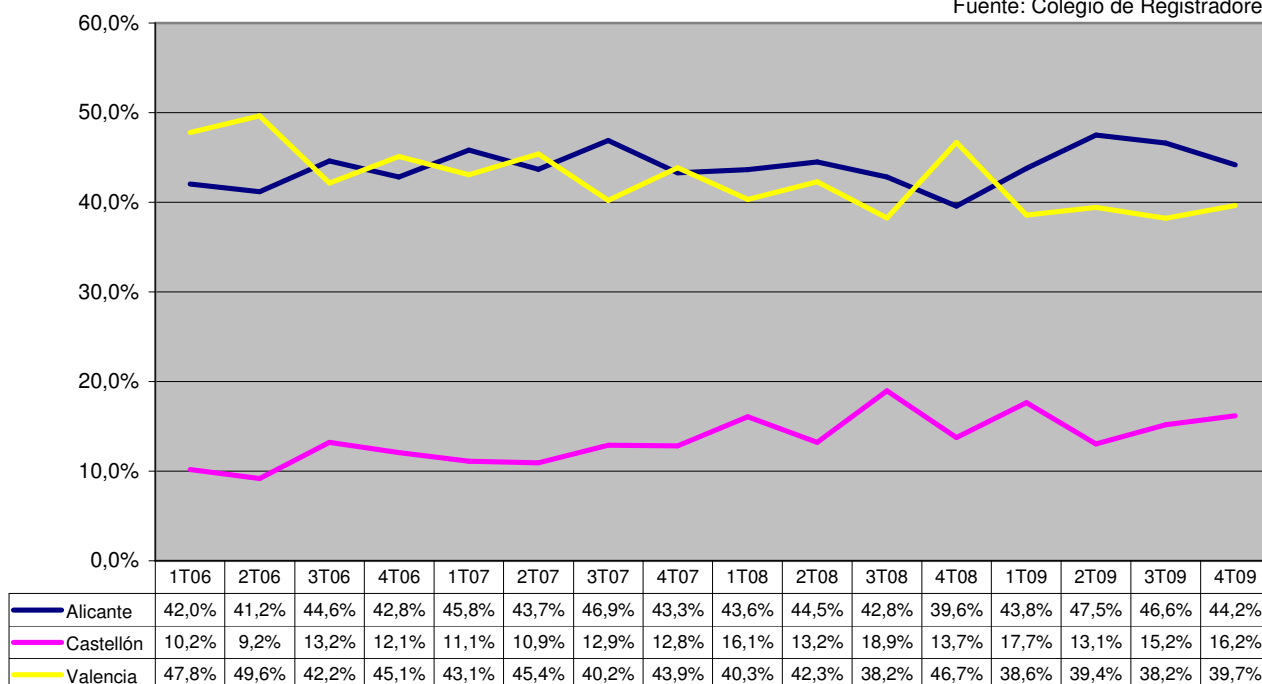


Gráfico 3.20: Porcentaje participación por provincias de transacciones de vivienda usada

Fuente: Colegio de Registradores



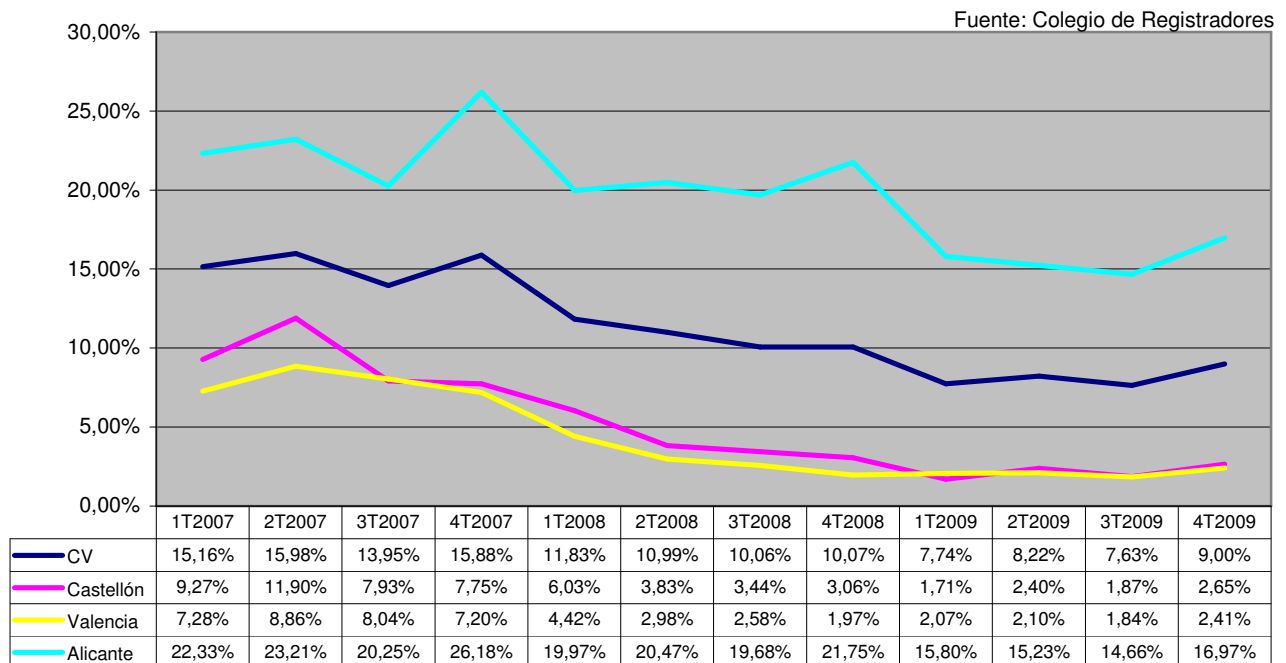
➤ Evolución del número de transacciones de vivienda en la Comunitat Valenciana por parte de la población extranjera.

A lo largo de los últimos años, ha tenido especial relevancia la participación de la población extranjera en el ámbito de las transacciones inmobiliarias de la Comunitat Valenciana. En 2007, la participación relativa de dicho segmento de población oscilaba en torno al 15%; y en 2008 y 2009 se ha mantenido en el intervalo 7-11%.

El porcentaje de participación es menor en las provincias de Valencia y Castellón, llegándose al final de la serie estudiada con el 2,4% y 2,6% respectivamente.

En Alicante, la tasa de participación extranjera en la adquisición de vivienda en 2007 fue superior al 20% a lo largo de los cuatro trimestres. En 2008 se produjo una ligera disminución. En el cuarto trimestre de 2009, tras tres trimestres de valores relativamente bajos (en comparación a los años anteriores), un 16,97% de las transacciones inmobiliarias se correspondieron con población extranjera.

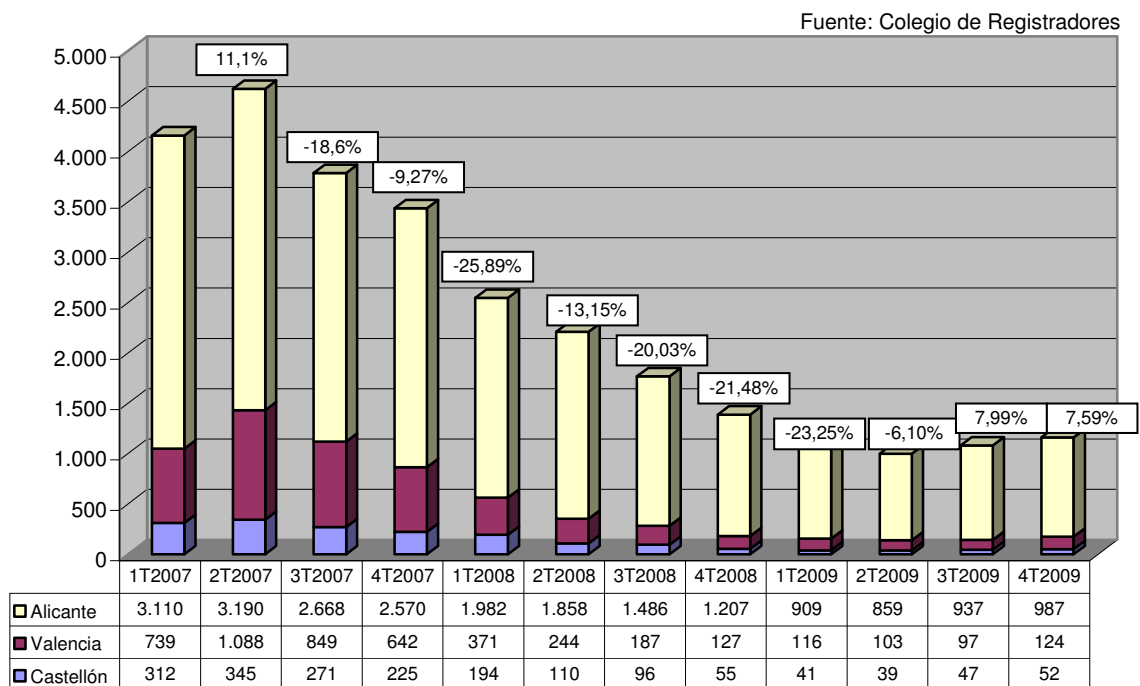
Gráfico 3.21: Porcentaje de participación de adquirentes extranjeros en el total de transacciones en la Comunitat Valenciana y provincias



En términos anuales acumulados, el Colegio de Registradores anotó 4.311 transacciones inmobiliarias a cargo de adquirentes extranjeros en la Comunitat en 2009, de las cuáles 3.692 tuvieron lugar en Alicante, 440 en Valencia y 179 en Castellón. A finales de 2009, las variaciones interanuales por provincias fueron del -18,23 (Alicante), -5,45% (Castellón) y del -2,36% (Valencia).

A partir de la comparación trimestral, en el gráfico 3.22 se recoge la evolución negativa del número de transacciones llevadas a cabo por adquirentes extranjeros, que se prolongó hasta el segundo trimestre de 2009. Es importante destacar que la tasa de decrecimiento trimestral del primer trimestre del año fue del 23,25% mientras que en el segundo trimestre sólo cayó un 6,10%. En cualquier caso, en el tercer y cuarto trimestres volvieron a incrementarse el volumen de extranjeros que llevaron a cabo transacciones de vivienda en la Comunitat (7,99% y 7,59% en tasa intertrimestral).

Gráfico 3.22: Nº (por provincias) y evolución porcentual intertrimestral de transacciones de adquirentes extranjeros



En una clasificación basada en la nacionalidad del adquirente, las tablas 3.1, 3.2 y 3.3 recogen las 10 nacionalidades más relevantes en la compraventa de viviendas en la Comunitat Valenciana para cada uno de los tres últimos años. En 2009, análogamente al ejercicio anterior, se ha mantenido la importancia relativa del número de transacciones llevadas a cabo por adquirentes de Reino Unido. En cualquier caso, ha disminuido el porcentaje de participación a favor de otras nacionalidades como Rusia, Holanda, o Alemania.

En concreto, en el cuarto trimestre de 2009, un 29% de las transacciones de vivienda llevadas a cabo en la Comunitat por adquirentes extranjeros se realizaron por población británica; y un 10,1% tuvo lugar por individuos de nacionalidad rusa. Holanda y Noruega fueron los lugares de procedencia de los agentes que realizaron un 7,3% y de un 7,1%, respectivamente, de las transacciones llevadas a cabo por extranjeros en la Comunitat Valenciana.

Tabla3.1: Número transacciones extranjeros y porcentaje sobre nº total transacciones extranjeros por nacionalidad del adquirente. 2007

	1T2007		2T2007		3T2007		4T2007	
	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.
Reino Unido	1.345	32,3%	1.583	34,2%	1.303	34,4%	1.409	41,0%
Ecuador	458	11,0%	422	9,1%	289	7,6%	194	5,6%
Rumania	303	7,3%	284	6,1%	257	6,8%	169	4,9%
Marruecos	264	6,3%	279	6,0%	193	5,1%	123	3,6%
Colombia	187	4,5%	202	4,4%	158	4,2%	96	2,8%
Irlanda	128	3,1%	151	3,3%	117	3,1%	118	3,4%
Rusia	103	2,5%	93	2,0%	116	3,1%	140	4,1%
Holanda	90	2,2%	126	2,7%	121	3,2%	96	2,8%
Alemania	85	2,0%	87	1,9%	83	2,2%	81	2,4%
Noruega	78	1,9%	80	1,7%	81	2,1%	109	3,2%
Otros	1.120	26,9%	1.316	28,5%	1.070	28,2%	902	26,2%
Total	4.161	100%	4.623	100%	3.788	100%	3.437	100%

Fuente: Colegio Registradores

Tabla 3.2: Número transacciones extranjeros y porcentaje sobre nº total transacciones extranjeros por nacionalidad del adquirente. 2008

	1T08		2T08		3T08		4T08	
	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.
Reino Unido	1.034	40,6%	948	42,9%	645	36,5%	523	37,7%
Ecuador	103	4,0%	44	2,0%	30	1,7%	10	0,7%
Rumania	116	4,6%	62	2,8%	47	2,7%	23	1,7%
Marruecos	59	2,3%	29	1,3%	12	0,7%	11	0,8%
Colombia	60	2,4%	33	1,5%	23	1,3%	3	0,2%
Irlanda	91	3,6%	84	3,8%	81	4,6%	58	4,2%
Rusia	133	5,2%	170	7,7%	185	10,5%	151	10,9%
Holanda	116	4,6%	97	4,4%	101	5,7%	70	5,0%
Alemania	72	2,8%	77	3,5%	67	3,8%	59	4,2%
Noruega	92	3,6%	89	4,0%	81	4,6%	72	5,2%
Otros	671	26,3%	579	26,2%	497	28,1%	409	29,4%
Total	2.547	100%	2.212	100%	1.769	100%	1.389	100%

Fuente: Colegio Registradores

Tabla3.3: Número transacciones extranjeros y porcentaje sobre nº total transacciones extranjeros por nacionalidad del adquirente. 2009

	1T09		2T09		3T09		4T09	
	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.
Reino Unido	329	30,9%	302	30,2%	346	32,0%	337	29,0%
Ecuador	3	0,3%	2	0,2%	6	0,6%	3	0,3%
Rumania	21	2,0%	15	1,5%	12	1,1%	15	1,3%
Marruecos	6	0,6%	8	0,8%	8	0,7%	6	0,5%
Colombia	7	0,7%	3	0,3%	5	0,5%	7	0,6%
Irlanda	29	2,7%	38	3,8%	32	3,0%	25	2,1%
Rusia	128	12,0%	141	14,1%	123	11,4%	117	10,1%
Holanda	77	7,2%	61	6,1%	96	8,9%	85	7,3%
Alemania	63	5,9%	54	5,4%	54	5,0%	59	5,1%
Noruega	44	4,1%	52	5,2%	42	3,9%	82	7,1%
Otros	359	33,7%	325	32,5%	357	33,0%	427	36,7%
Total	1.066	100%	1.001	100%	1.081	100%	1.163	100%

Fuente: Colegio Registradores

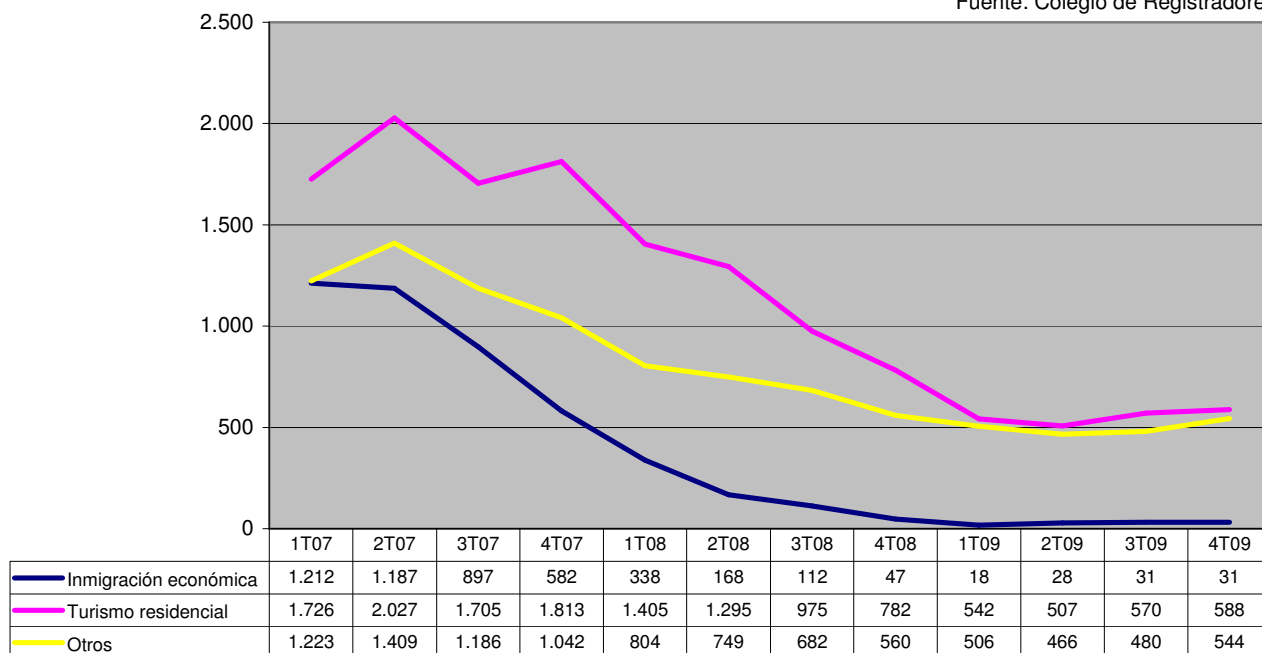
Convencionalmente se distinguen dos motivos de relevancia en la aparición de fenómenos migratorios: inmigración económica y turismo residencial (gráfico 3.23). Las agrupaciones de nacionalidades en función de estos fenómenos es tan sólo un ejercicio de estimación y aproximación a la realidad del mercado residencial. Las agrupaciones expresadas en los dos gráficos posteriores contienen las siguientes nacionalidades:

- Inmigración económica (Ecuador, Colombia, Marruecos, Rumania),
- Turismo residencial (Reino Unido, Alemania, Holanda, Irlanda, Noruega),
- Otras nacionalidades.

Desde mediados de 2007 se ha producido un fuerte descenso del número de transacciones motivadas por ambos motivos, que comenzó a estabilizarse a principios de 2009. Motivadas por la inmigración económica, de 18 transacciones en la Comunitat realizadas por adquirentes extranjeros en el primer trimestre de 2009, se alcanzaron 31 a finales de año. Si se observa la serie estadística, ésta muestra un extraordinario descenso, de entre 1.100 y 1.200 transacciones en los primeros trimestres de 2007, hasta las 18-31 en el año 2009. Atendiendo al turismo residencial, el incremento experimentado por el número de transacciones a lo largo de 2009 fue mayor, pasando de 542 a 588 transacciones inmobiliarias.

Gráfico 3.23: Nº transacciones de adquirentes extranjeros según tipología de las motivaciones migratorias

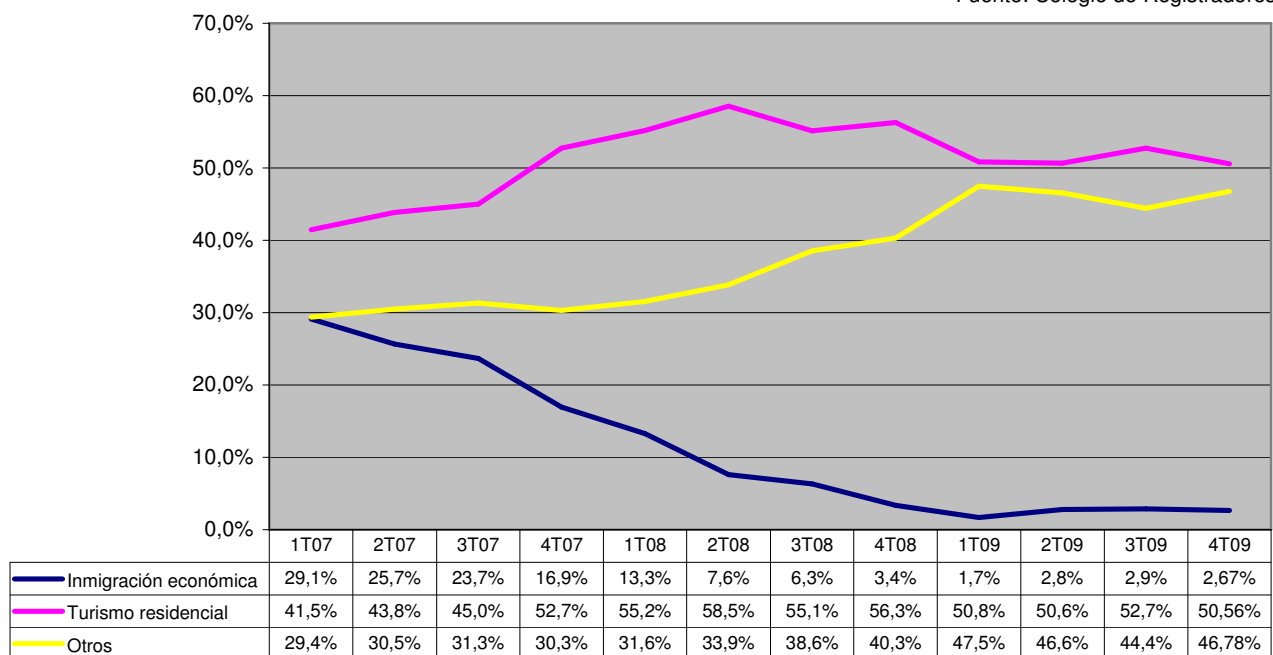
Fuente: Colegio de Registradores



Desde otra perspectiva (gráfico 3.24), en 2009, más de un 50% de la población extranjera titular de las transacciones inmobiliarias, se basó en motivos vinculados al turismo residencial. Sin embargo, la inmigración por motivos económicos ha dejado de propiciar la realización de transacciones de vivienda en la Comunitat. Sólo un 2,67% (en el cuarto trimestre de 2009) del total de extranjeros adquirentes, estaba dentro de la clasificación como inmigración económica. En 2009 este porcentaje ha oscilado entre el 1,5% y el 3%, mientras que en 2007 registraba valores entre el 15% y el 30%.

Gráfico 3.24: Porcentaje de transacciones según la tipología de las motivaciones migratorias sobre total transacciones extranjeras

Fuente: Colegio de Registradores



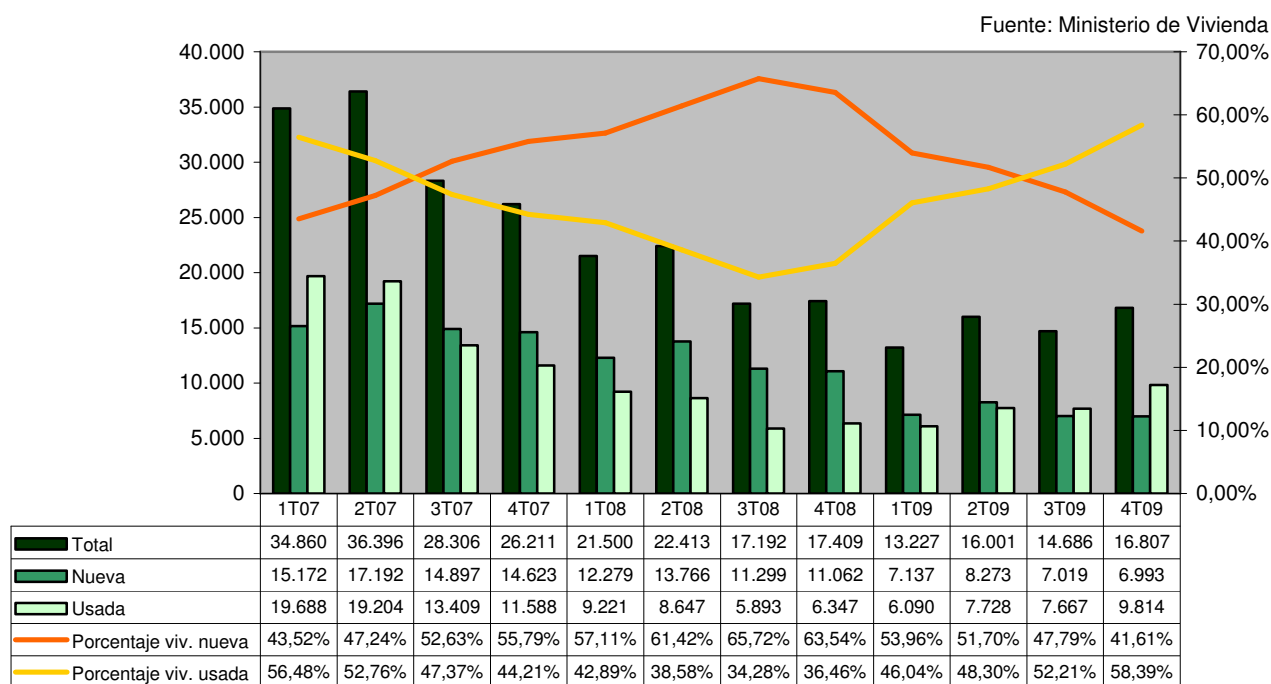
3.6. Transacciones inmobiliarias en nº de viviendas (Consejo General del Notariado-Ministerio de Vivienda).

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

A partir de la Estadística del Ministerio de Vivienda, elaborada según la información proporcionada por el Colegio de Notarios, se han generado los gráficos 3.27, 3.28, 3.29 y 3.30 en los que se recoge la evolución del número de transacciones según tipología de vivienda en la Comunitat Valenciana, así como en las tres provincias valencianas. El número total de transacciones de 2009 en la Comunitat ascendió a 60.721, hecho que supone una disminución interanual del 22,66%. De la cifra anterior, 29.422 fueron transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y 31.299 de segunda mano.

Según los datos trimestrales, la distribución por tipología no es tan equilibrada. Durante el primer semestre de 2009 las transacciones de vivienda nueva eran superiores a las de segunda mano, tornándose la situación en el segundo semestre del año. En el último trimestre de 2009 la participación de vivienda usada en el total de transacciones fue del 58,39%.

Gráfico 3.27: Nº transacciones según tipología y porcentaje de participación. Comunitat Valenciana



En los gráficos 3.28, 3.29 y 3.30 se ofrece la misma información desglosada por provincias. A lo largo de la serie presentada, en Castellón ha predominado el número de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva, en Alicante este hecho sólo ocurrió del tercer trimestre de 2007 al último de 2008, y en Valencia del cuarto trimestre de 2007 hasta el segundo de 2009.

Gráfico 3.28: Nº transacciones según tipología y porcentaje de participación. Castellón

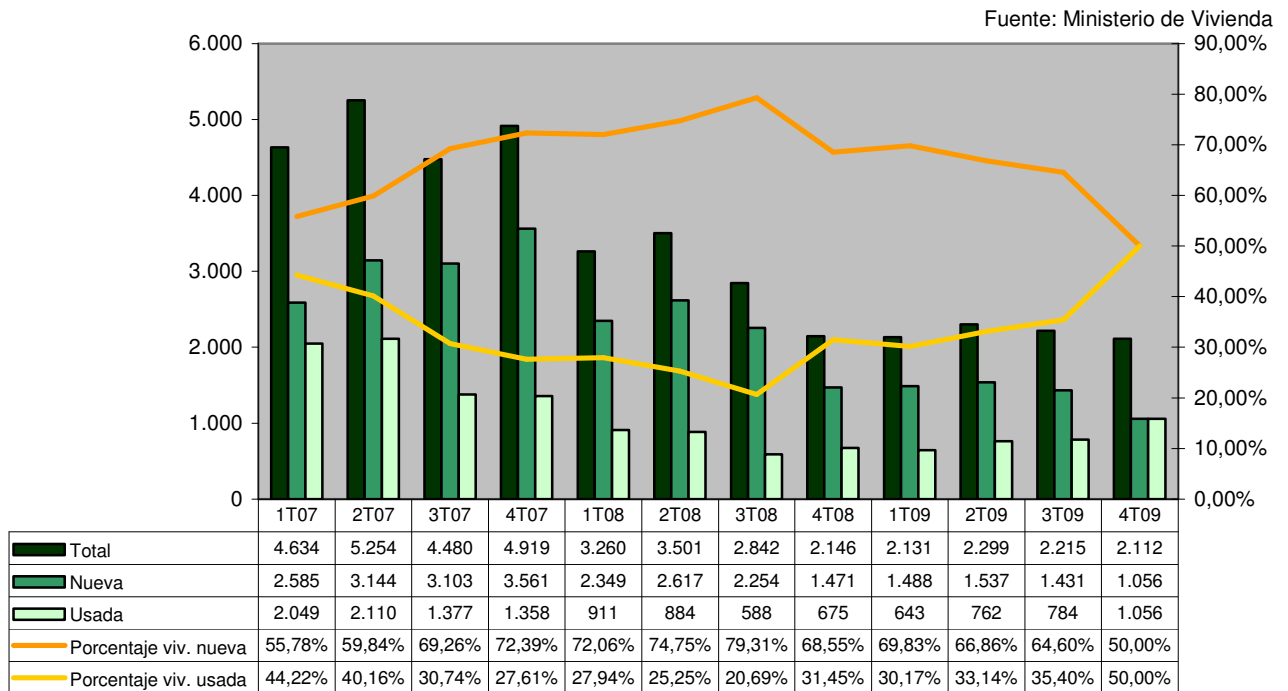


Gráfico 3.29: Nº transacciones según tipología y porcentaje de participación. Alicante

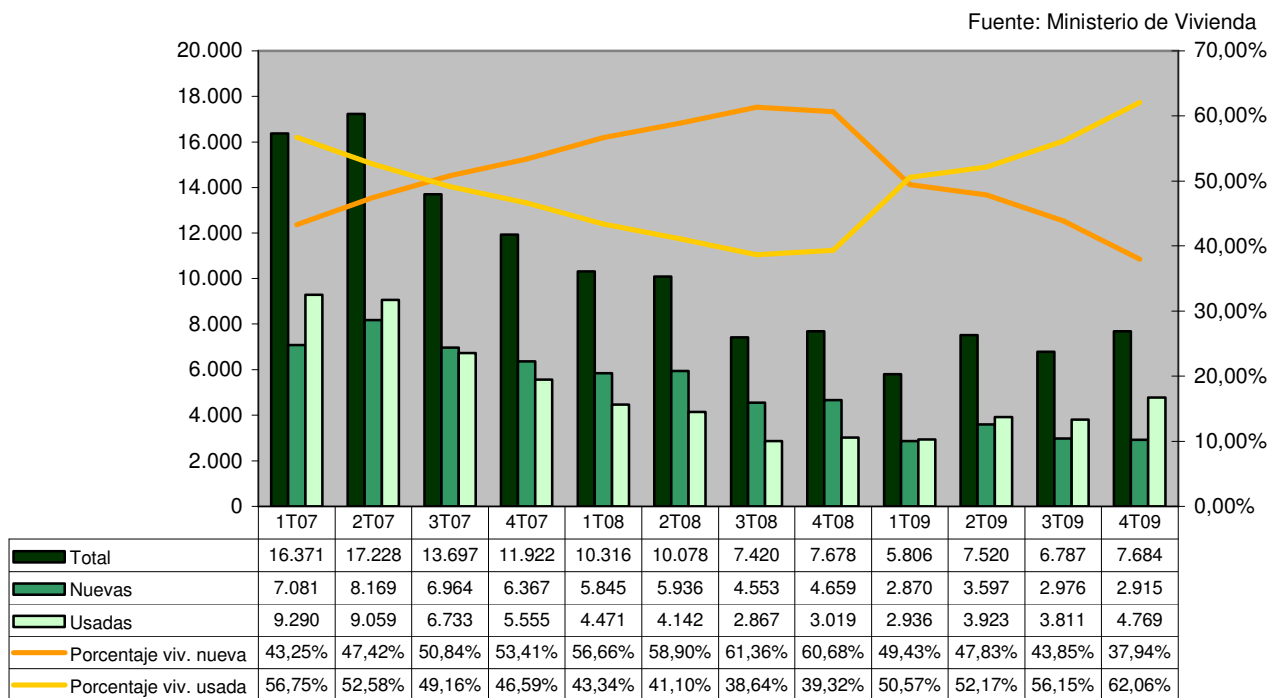
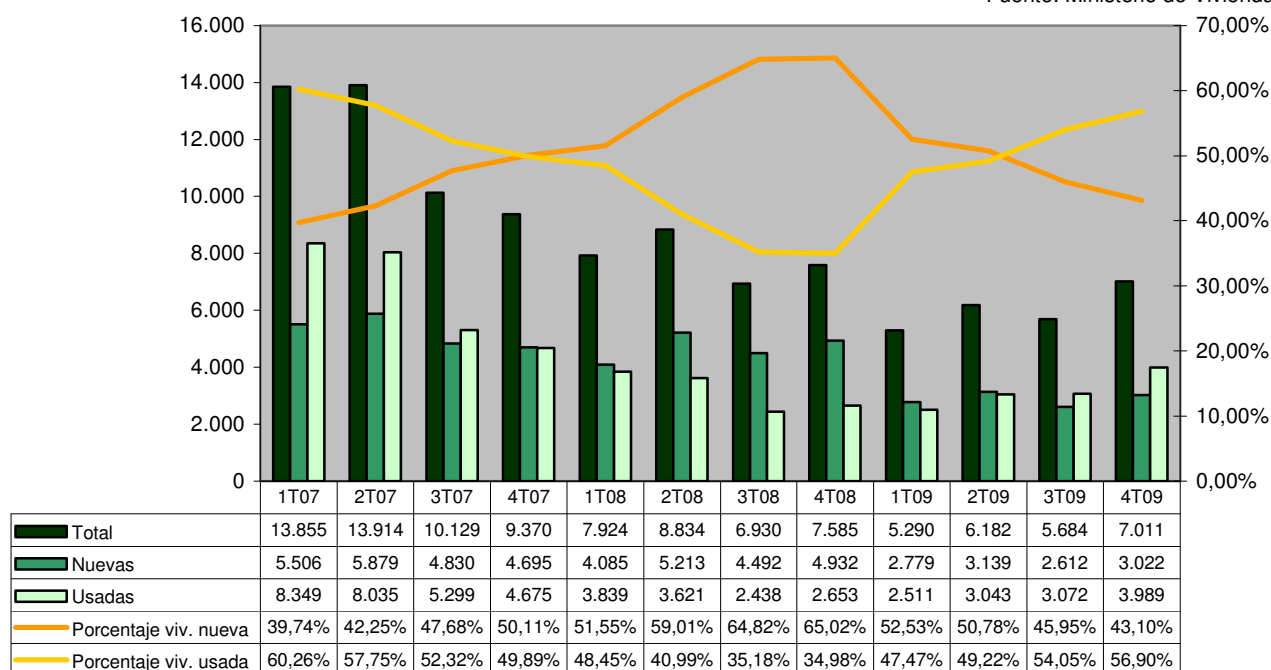


Gráfico 3.30: Nº transacciones según tipología y porcentaje participación. Valencia

Fuente: Ministerio de Vivienda



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

La información estadística de transacciones de vivienda anterior también ofrece una clasificación del volumen de transacciones de compraventa en función de la procedencia y residencia del adquirente. En el pasado 2009, de las 60.721 transacciones realizadas en la Comunitat, 51.958 las realizaron población con ciudadanía española, 6.818 población extranjera residente en España y 658 extranjeros no residentes.

De las distinciones anteriores, la mayor disminución interanual tuvo lugar en la adquisición de vivienda por parte de extranjeros residentes en España (-32,41%).

Alicante es la provincia con mayor actividad inmobiliaria generada por agentes extranjeros (residentes o no en España). En 2009, 5.759 transacciones inmobiliarias se correspondieron con extranjeros residentes, mientras que en Valencia y Castellón los valores fueron de 727 y 332 respectivamente. En el caso de la población extranjera no residente, los datos de las tres provincias fueron: 598 en Alicante, 52 en Valencia y 8 en Castellón.

En términos de variación interanual, cabe destacar la caída del 65,22% en el número de transacciones de vivienda realizada por extranjeros no residentes que tuvo lugar en Castellón.

Gráfico 3.31: N° transacciones según nacionalidad del adquirente. Comunitat Valenciana

Fuente: Ministerio de Vivienda

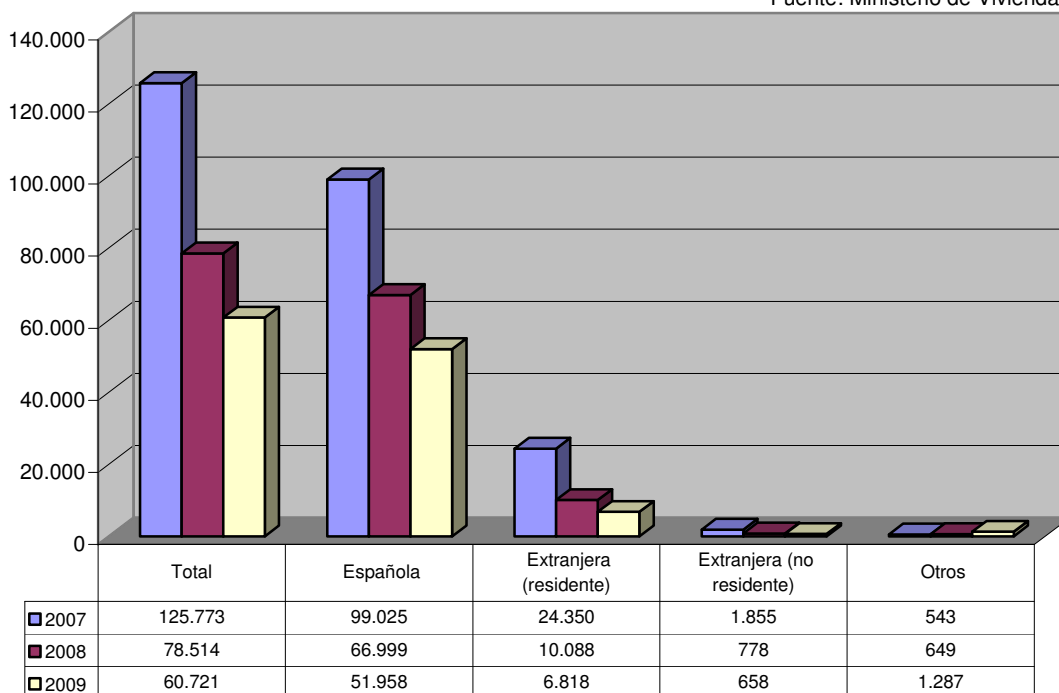


Gráfico 3.32: N° transacciones según nacionalidad del adquirente. Alicante

Fuente: Ministerio de Vivienda

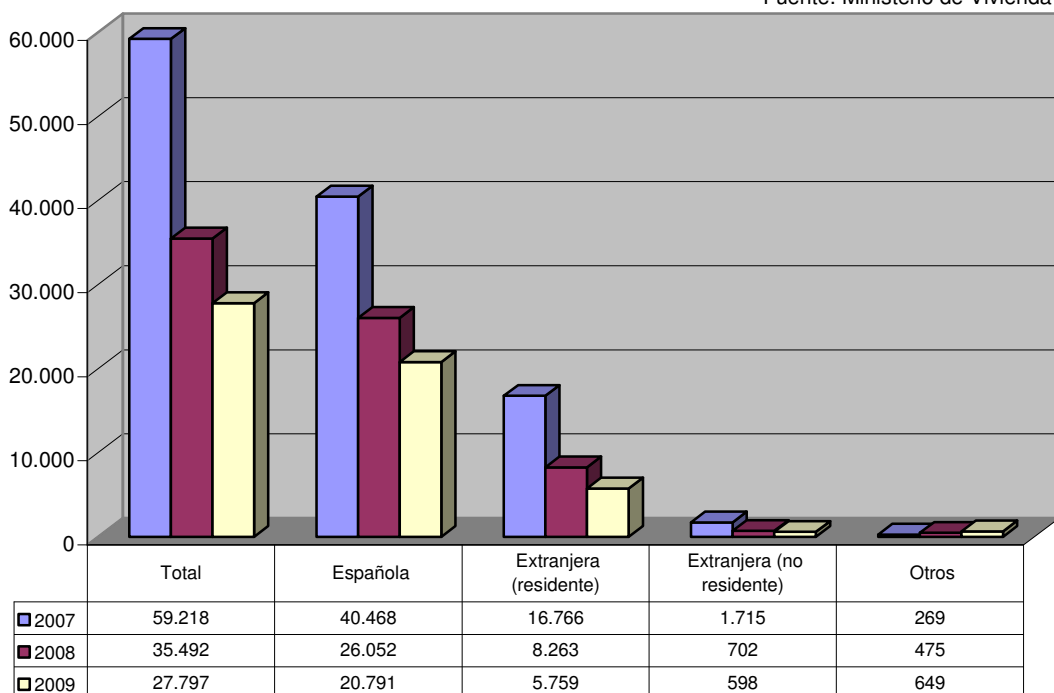
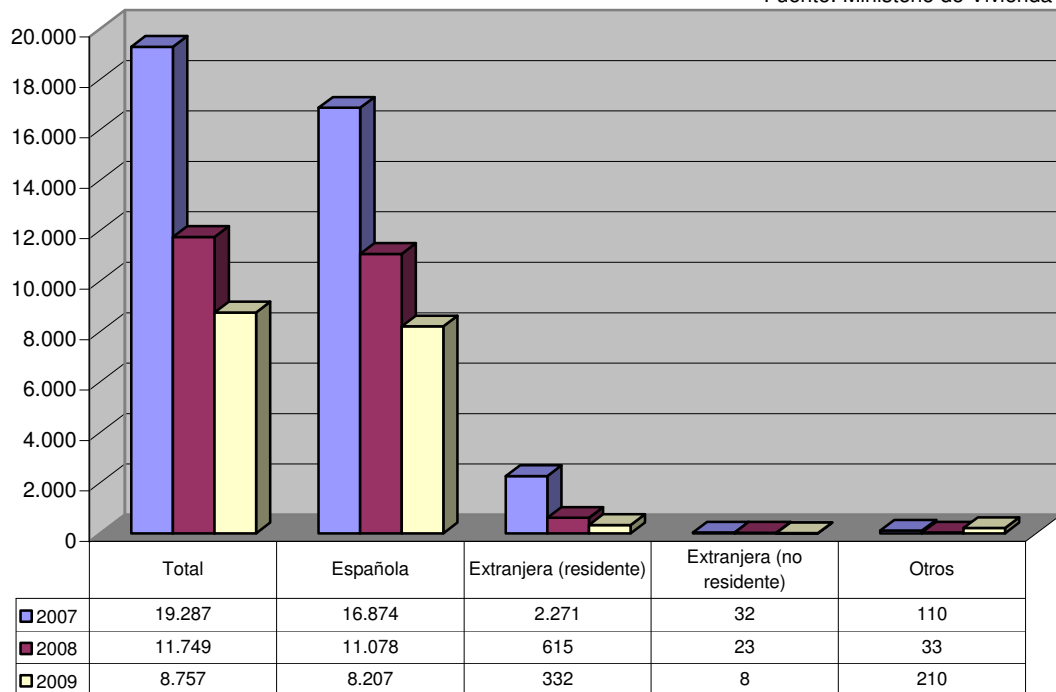
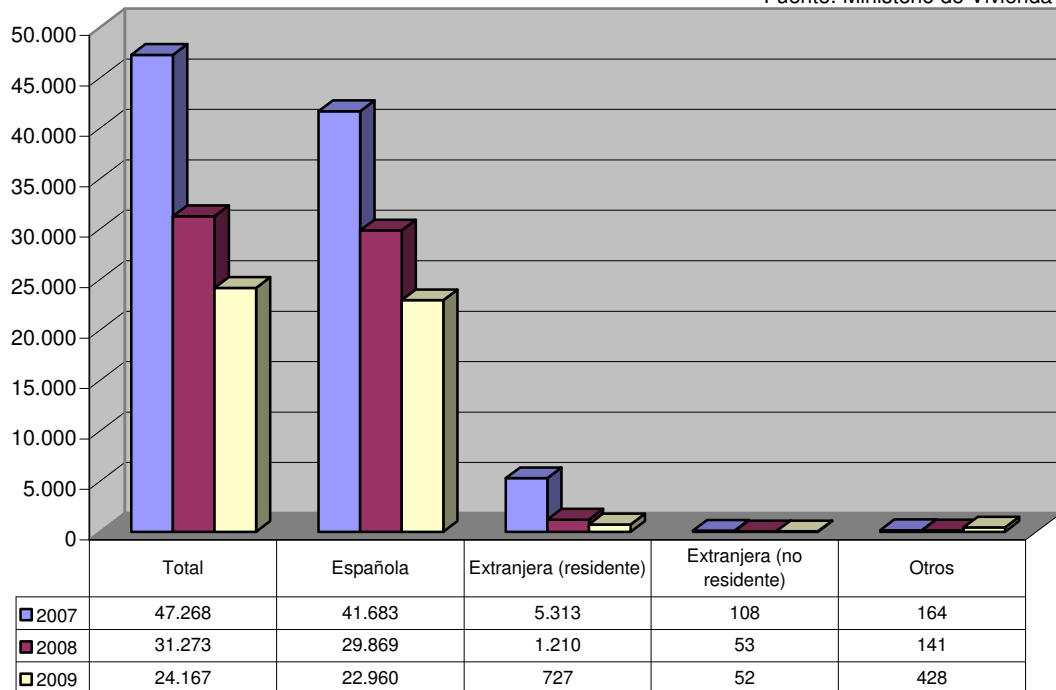


Gráfico 3.33: Nº transacciones según nacionalidad del adquirente. Castellón

Fuente: Ministerio de Vivienda

**Gráfico 3.34: Nº transacciones según nacionalidad del adquirente. Valencia**

Fuente: Ministerio de Vivienda



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

En el cuarto apartado del informe, se abordan cuestiones determinantes de la evolución económica nacional y de la Comunitat Valenciana que directa e indirectamente condicionan la actividad del mercado residencial.

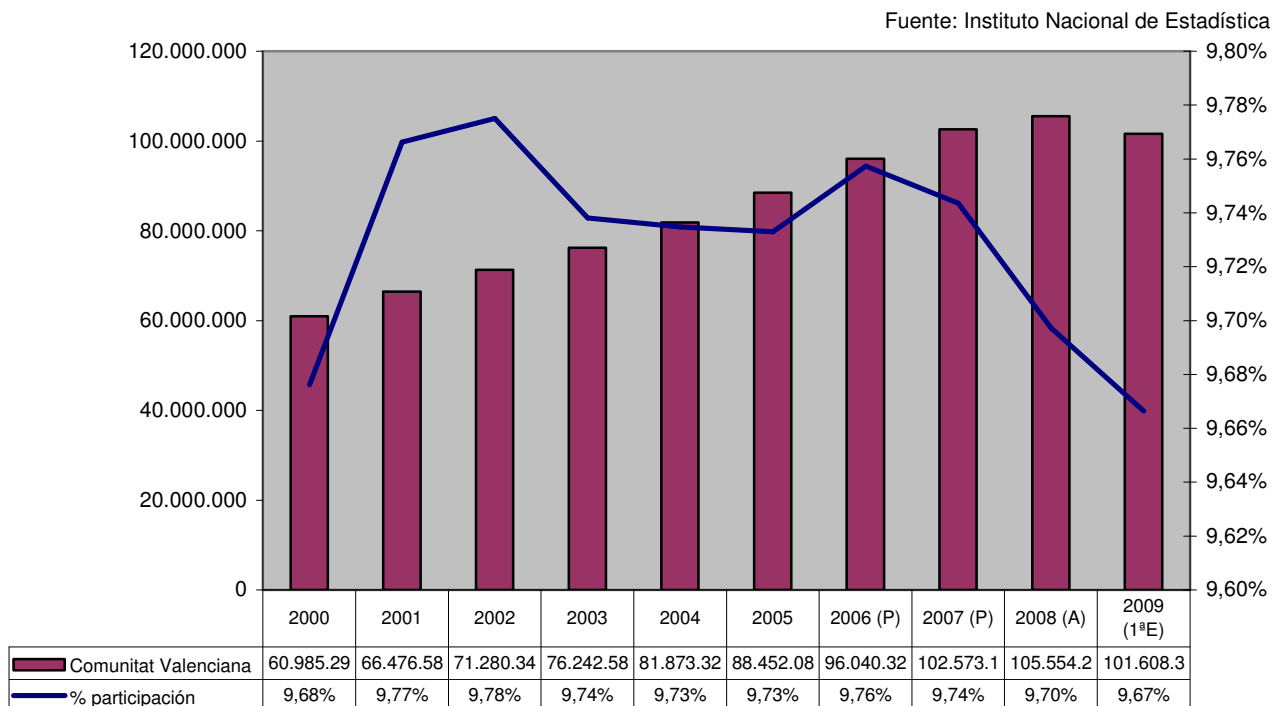
4.1. Producto interior bruto. (Contabilidad Regional de España, Instituto Nacional de Estadística)

➤ Evolución anual.

Según la primera estimación sobre 2009 recogida en la Contabilidad Nacional de España (Instituto Nacional de Estadística), el PIB a precios de mercado a nivel nacional se contrajo en un 3,43% respecto al año anterior. La macromagnitud se estima en 1.051.151 millones de euros para el pasado 2009.

Según el análisis territorial en la Comunitat Valenciana, el Producto Interior Bruto (a precios de mercado) estimado para 2009 se concretó en 101.608,35 millones de euros, lo cuál supone una disminución del 3,74% respecto a 2008 y una participación relativa del 9,67% sobre el valor nacional. Esta participación ha ido disminuyendo ligeramente en los últimos años hasta alcanzar el porcentaje anterior.

Gráfico 4.1: PIB pm y porcentaje participación sobre total España. Comunitat Valenciana.
Miles de euros

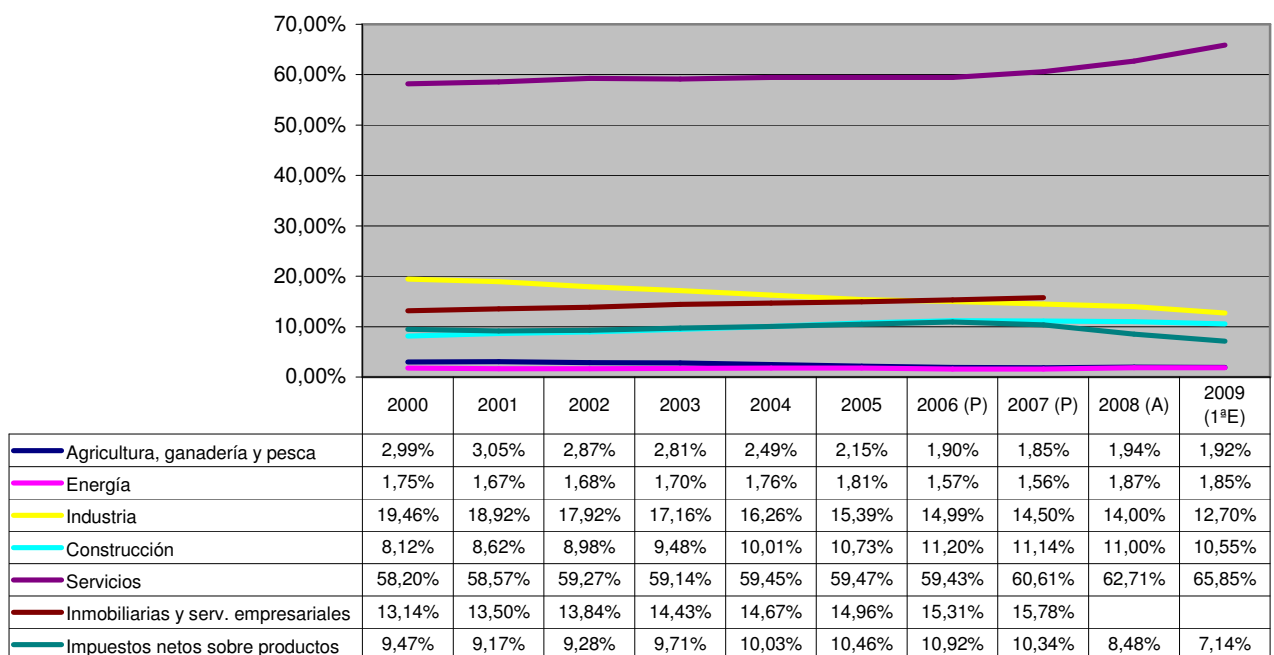


➤ Análisis PIB Comunitat Valenciana.

En cuanto a la estructura del PIB de la Comunitat Valenciana, el gráfico 4.2 muestra como los sectores contemplados en el mismo, salvo servicios, han ido perdiendo peso relativo en la economía valenciana. Industria en 2009 supuso un 12,70% del producto interior mientras que en 2008 el porcentaje era del 14%; Construcción pasó del 11% en 2008 al 10,55% en 2009. Sin embargo, el sector servicios ha incrementado su relevancia económica en la región en más de 3pp.

Gráfico 4.2: Porcentaje participación PIB pm según sectores económicos. Comunitat Valenciana

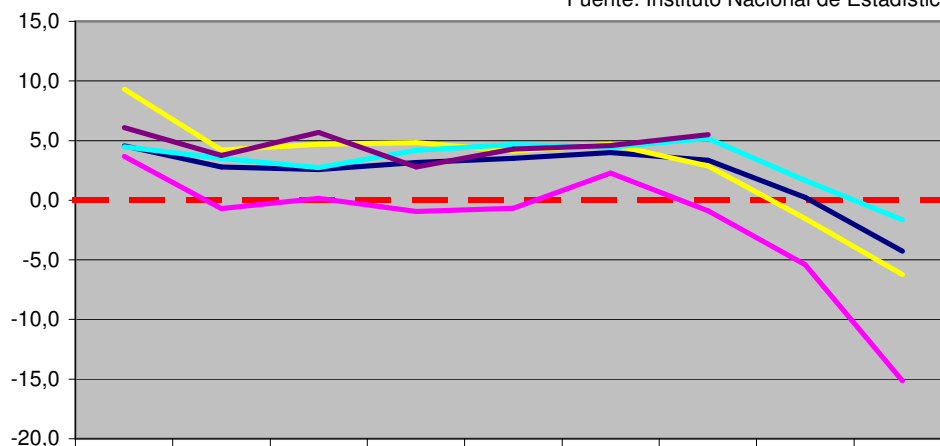
Fuente: Instituto Nacional de Estadística



Las disminuciones anteriores se cuantifican en el gráfico 4.3, donde se muestran las tasas de variación interanual de la participación por sectores económicos al Valor Añadido Bruto de la economía de la Comunitat Valenciana. La mayor caída se concretó en un 15,1% y tuvo lugar en el sector industrial (datos del último trimestre de 2009). Le sigue la construcción, donde en el último período de 2009 se generó un 6,2% menos de Valor Añadido que en el mismo período del ejercicio anterior.

Gráfico 4.3: Tasas variación interanual PIB real según sectores económicos. Comunitat Valenciana

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

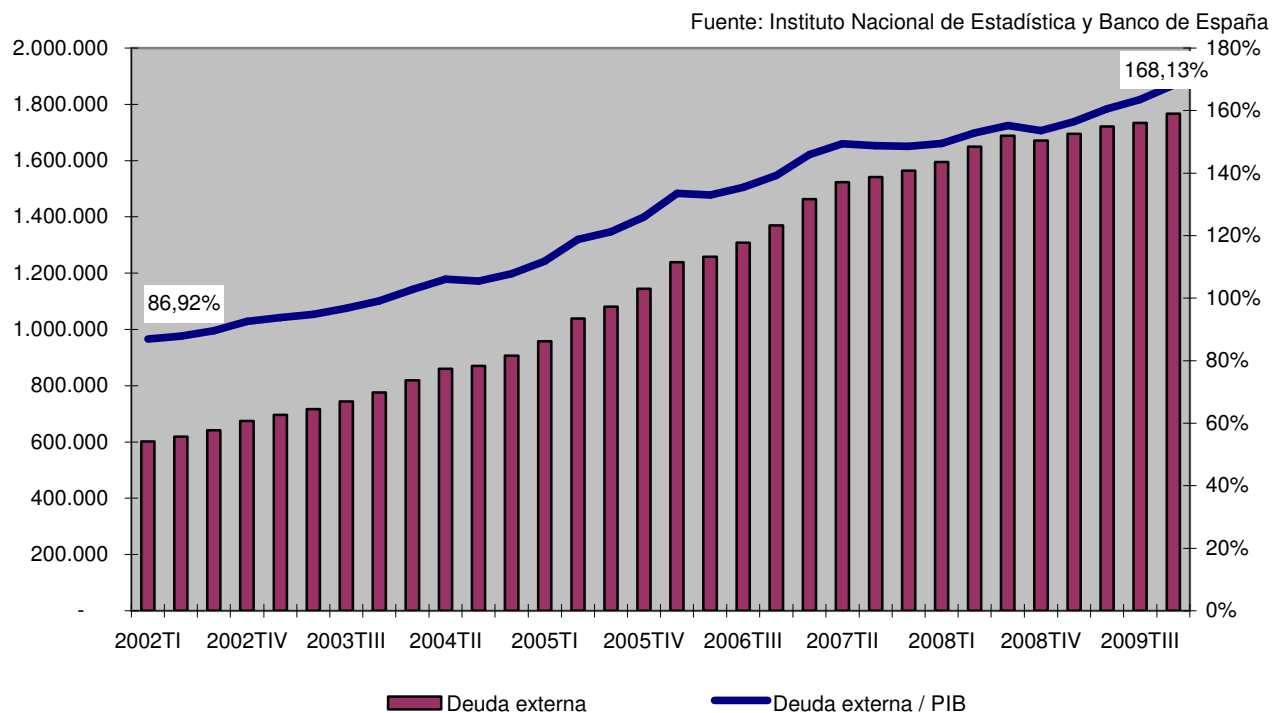


	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)	2008 (A)	2009 (1ª E)
PIB pm	4,6	2,8	2,6	3,2	3,5	4,0	3,4	0,3	-4,3
Industria	3,7	-0,7	0,2	-0,9	-0,7	2,3	-0,9	-5,4	-15,1
Construcción	9,3	4,2	4,7	4,8	4,1	4,7	2,9	-1,5	-6,2
Servicios	4,5	3,5	2,7	4,2	4,7	4,5	5,2	1,7	-1,6
Inmobiliarias y servicios empresariales	6,1	3,8	5,7	2,8	4,3	4,6	5,5		

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

El endeudamiento exterior español (gráfico 4.4), según los datos del Banco de España, supera en un 68,13% el valor del PIB nacional a precios de mercado. El volumen de deuda externa en el cuarto trimestre de 2009 se concretó en 1.767.346 millones de euros, un 5,72% superior al valor del mismo período de 2008.

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



Si se desagrega el nivel de deuda externa entre los distintos sectores institucionales (gráfico 4.5), a partir de los datos del Banco Mundial, el que mayor deuda ha contraído en 2009 en la economía española, es el sector formado por las entidades financieras (1.124.956 millones de dólares americanos). Salvo en Italia, donde el endeudamiento de las administraciones públicas es superior al de cualquier otro sector institucional, en el resto de países ocurre lo mismo que en el caso español (Francia, Holanda, Irlanda y Grecia).

Otro rasgo sobre la estructura de la deuda externa española consiste en que se concentra más del 70% de esta deuda en los sectores privados: "Entidades financieras" y "Otros sectores residentes".

En cuanto al ratio deuda externa/PIB de los países anteriores (gráfico 4.6), el porcentaje más elevado tiene lugar en Irlanda, donde el endeudamiento supone más de un 1000% del valor de la economía medido por el PIB. Holanda, Francia, Grecia y España le siguen con porcentajes del 310%, 196%, 176% y 174% respectivamente.

Gráfico 4.5: Deuda exterior. Valor absoluto. Comparativa países. 2009

Fuente: Banco Mundial

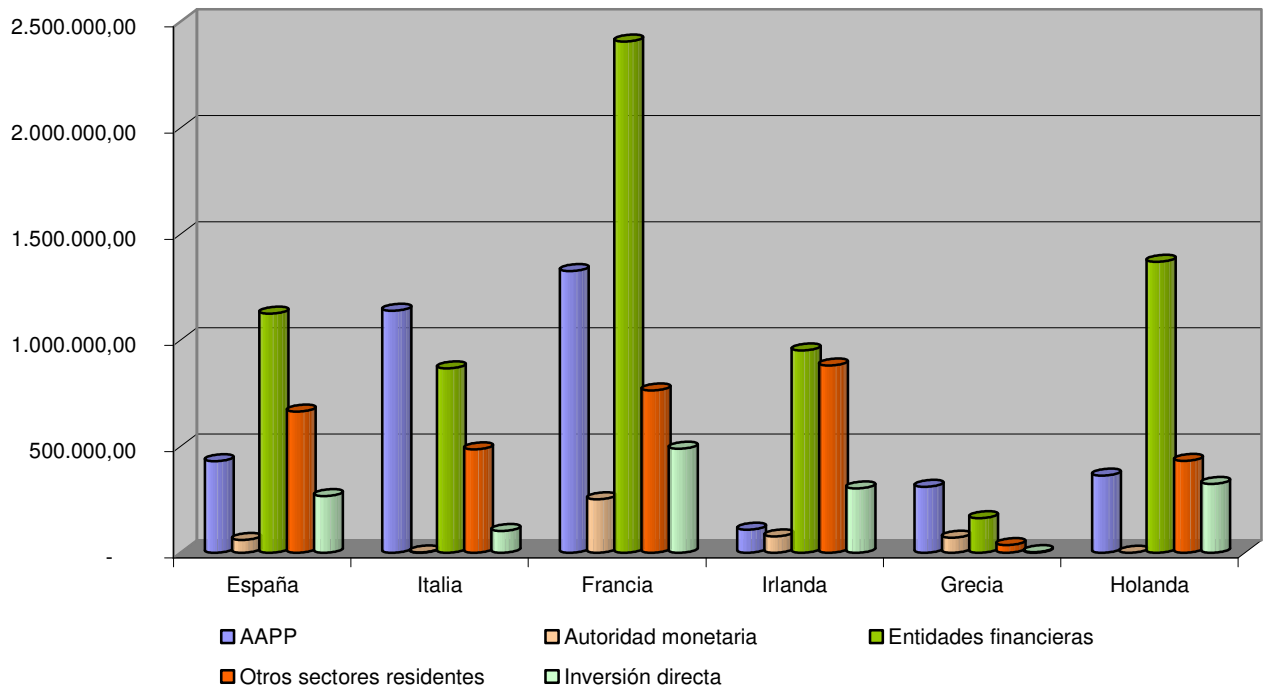
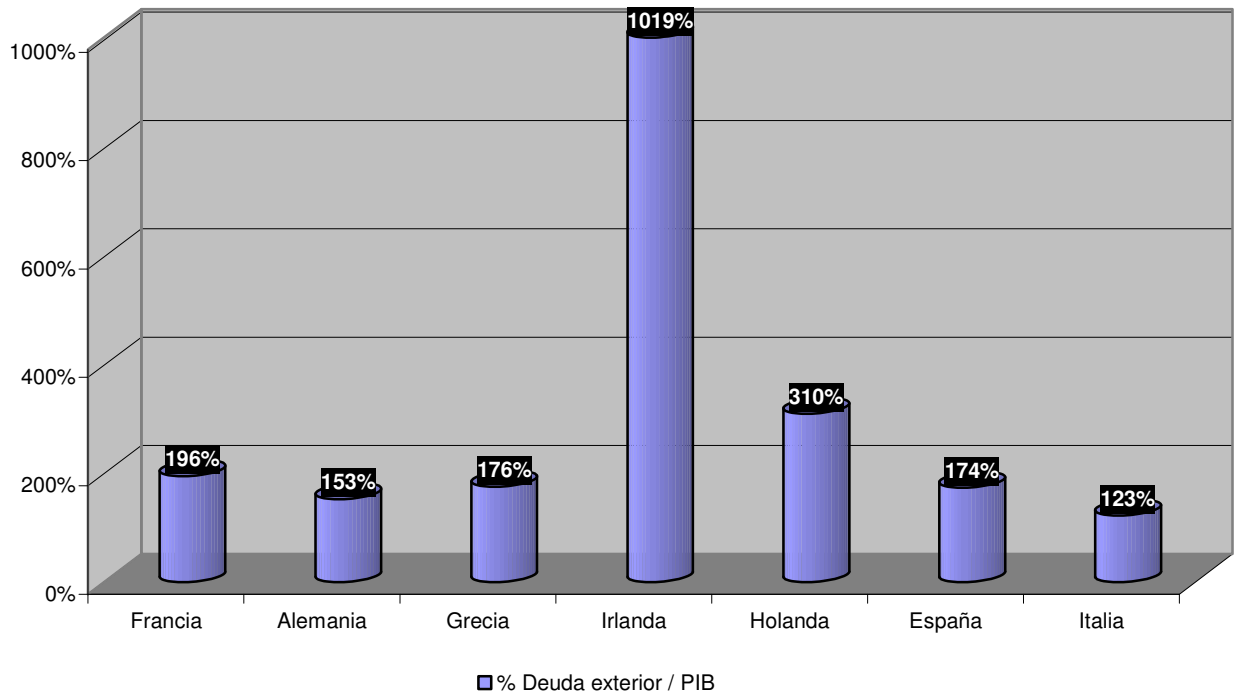


Gráfico 4.6: Deuda exterior / PIB. 2009

Fuente: Banco Mundial y Fondo Monetario Internacional



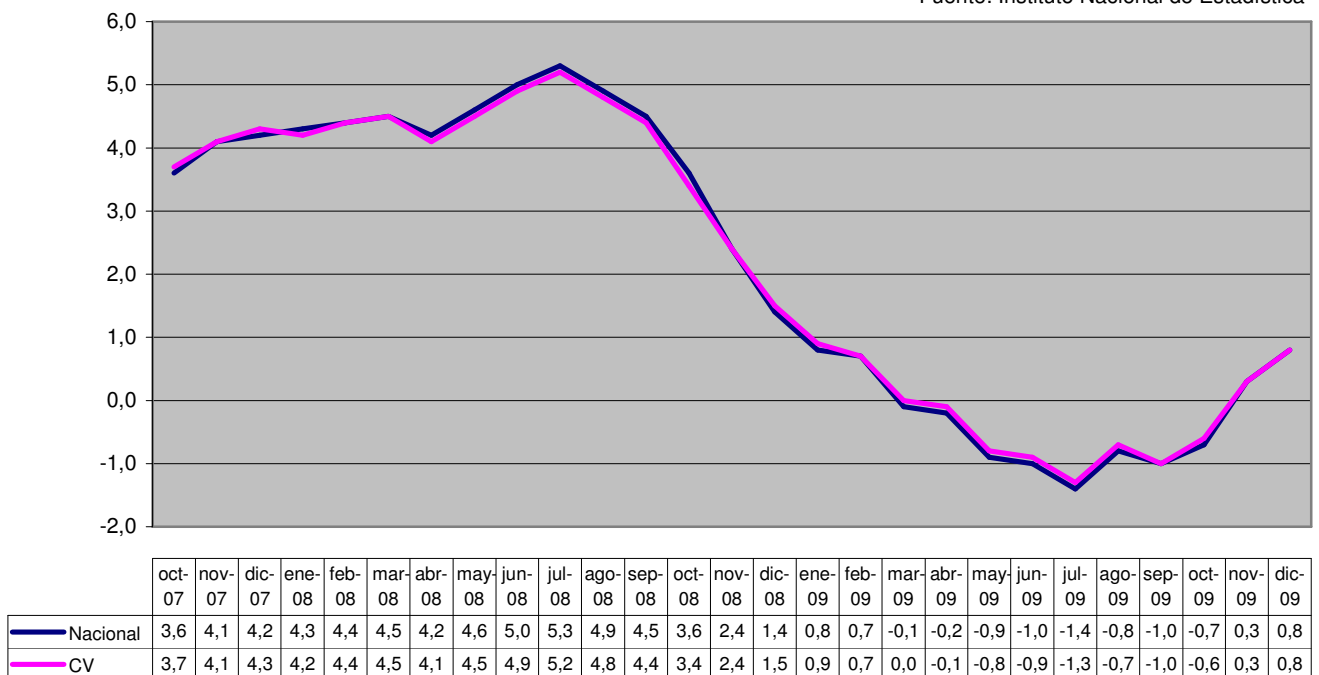
4.3. Índice de precios al consumo. (Instituto Nacional de Estadística).

Tras el proceso deflacionista que ha tenido lugar en la economía española a partir del comienzo de la recesión económica, en la segunda mitad de 2009, la inflación medida por el IPC ha registrado tasas de variación, que si bien fueron negativas hasta el mes de noviembre, adoptaron una tendencia creciente a partir de mediados de año. En diciembre, el Índice de Precios al Consumo había crecido un 0,8% en términos interanuales.

Los precios de la economía valenciana han seguido la misma trayectoria, y como se aprecia en el gráfico 4.7 convergieron numerosas veces con la serie correspondiente al territorio nacional en los últimos años. El Índice de Precios de la Comunitat Valenciana también cerró el año 2009 con un crecimiento del 0,8%.

Gráfico 4.7: Tasa variación interanual IPC

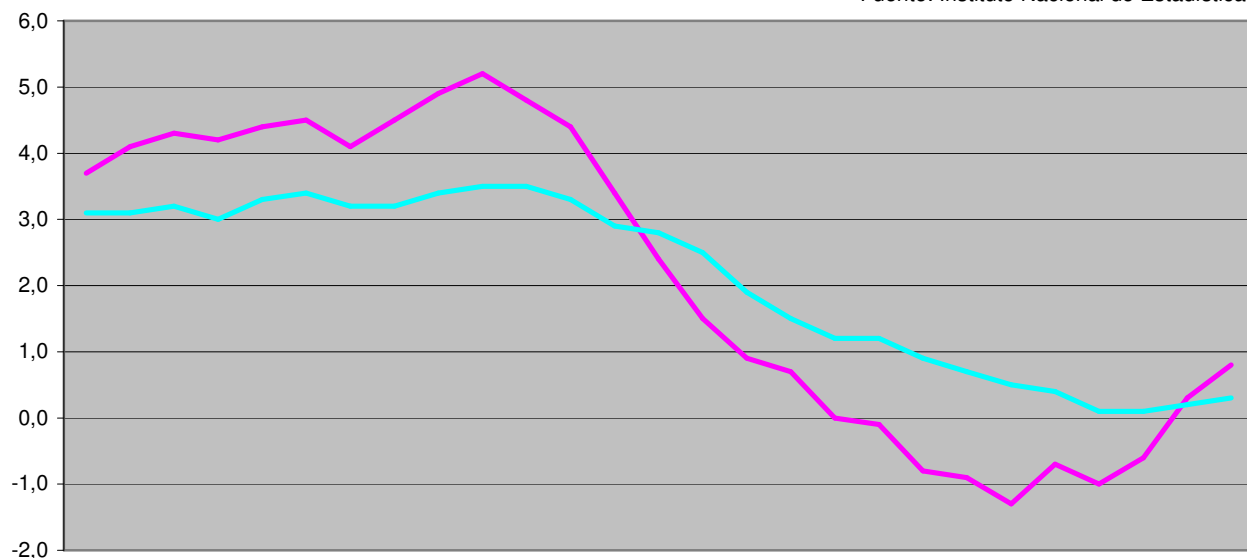
Fuente: Instituto Nacional de Estadística



Aislando el efecto de los precios energéticos y de los alimentos no elaborados, la caída del IPC en la Comunitat Valenciana ha sido más moderada, de forma que a lo largo de la serie analizada no se ha registrado ninguna tasa de variación interanual negativa. Los valores mínimos del IPCA se registraron en septiembre y octubre (0,1%), fecha a partir de la cuál comenzó a crecer tímidamente de nuevo. El año 2009 finalizó con una tasa de variación interanual del 0,3%.

Gráfico 4.8: Evolución anual del IPC en la Comunitat Valenciana

Fuente: Instituto Nacional de Estadística



	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	abr-09	may-09	jun-09	jul-09	ago-09	sep-09	oct-09	nov-09	dic-09
Gral	3,7	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	-0,1	-0,8	-0,9	-1,3	-0,7	-1,0	-0,6	0,3	0,8
Suby	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	1,2	0,9	0,7	0,5	0,4	0,1	0,1	0,2	0,3

4.4. Asequibilidad (Observatorio Valenciano de Vivienda).

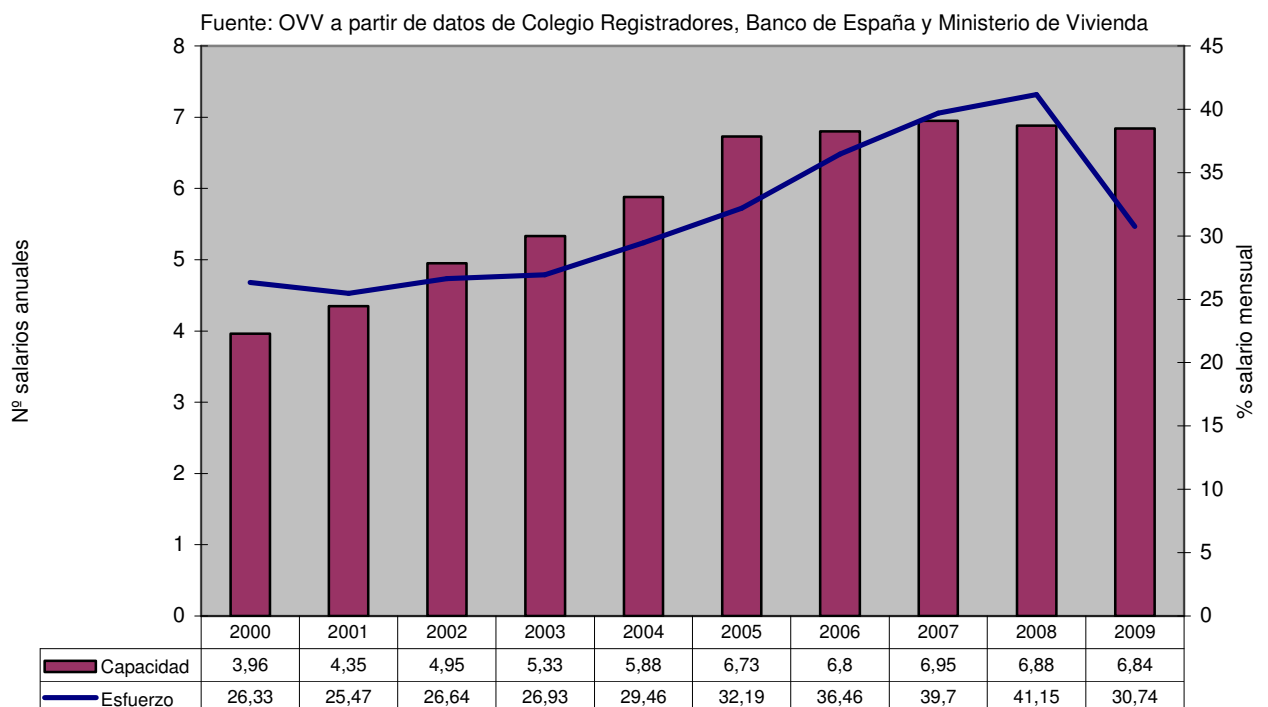
Este apartado está destinado a la determinación de la asequibilidad teórica de los hogares, a la hora de adquirir una vivienda libre. En este contexto, el concepto de asequibilidad responde a los resultados obtenidos de tres indicadores distintos: el índice de capacidad, el índice de esfuerzo y el precio máximo tolerable.

El índice de capacidad relaciona la capacidad adquisitiva del hogar con el precio de la vivienda, ofreciendo el número de salarios anuales necesarios para asumir el precio de la vivienda libre en el ámbito territorial determinado.

El índice de esfuerzo, se define como el porcentaje de la renta del hogar que se ha de destinar para hacer frente al pago de una hipoteca tipo, en el momento de la constitución de un préstamo.

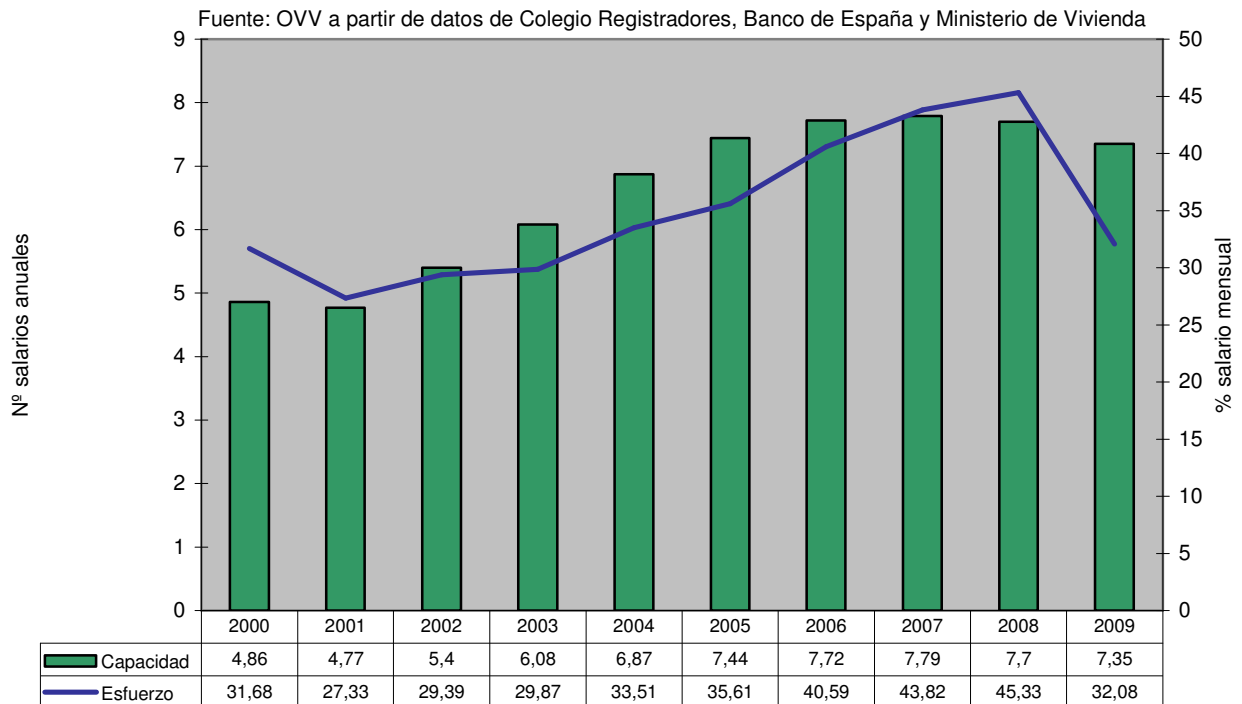
Los gráficos 4.8 y 4.9 comprenden los dos índices anteriores, desde el año 2000, para la Comunitat Valenciana y para el territorio nacional. A partir de los mismos, se concluye que en la Comunitat Valenciana, el año 2007 se configuró como el año de máximo esfuerzo en términos de adquisición de vivienda, cuando eran necesarios cerca de siete años (6,95) de salario para poder comprar una vivienda libre. Sin embargo, en términos de esfuerzo, el mayor porcentaje de renta del hogar necesario para satisfacer el crédito hipotecario medio tuvo lugar en 2008, esto es, un 41,15%. En 2009, el valor del índice de capacidad había disminuido levemente y se concretaba en un 6,84. Además, era necesario destinar un 30,74% de la renta al pago de la hipoteca.

Gráfico 4.8: Índice de capacidad y esfuerzo. Comunitat Valenciana.



En términos de capacidad y esfuerzo, la serie analizada para el caso de España muestra el mismo comportamiento, si bien los valores de ambas variables eran superiores a los calculados para la Comunitat. En 2009, se requería 7,35 salarios anuales para satisfacer el precio de la vivienda libre, y el crédito hipotecario suponía un 32,08% de la renta del hogar.

Gráfico 4.9: Índice de capacidad y esfuerzo. España.

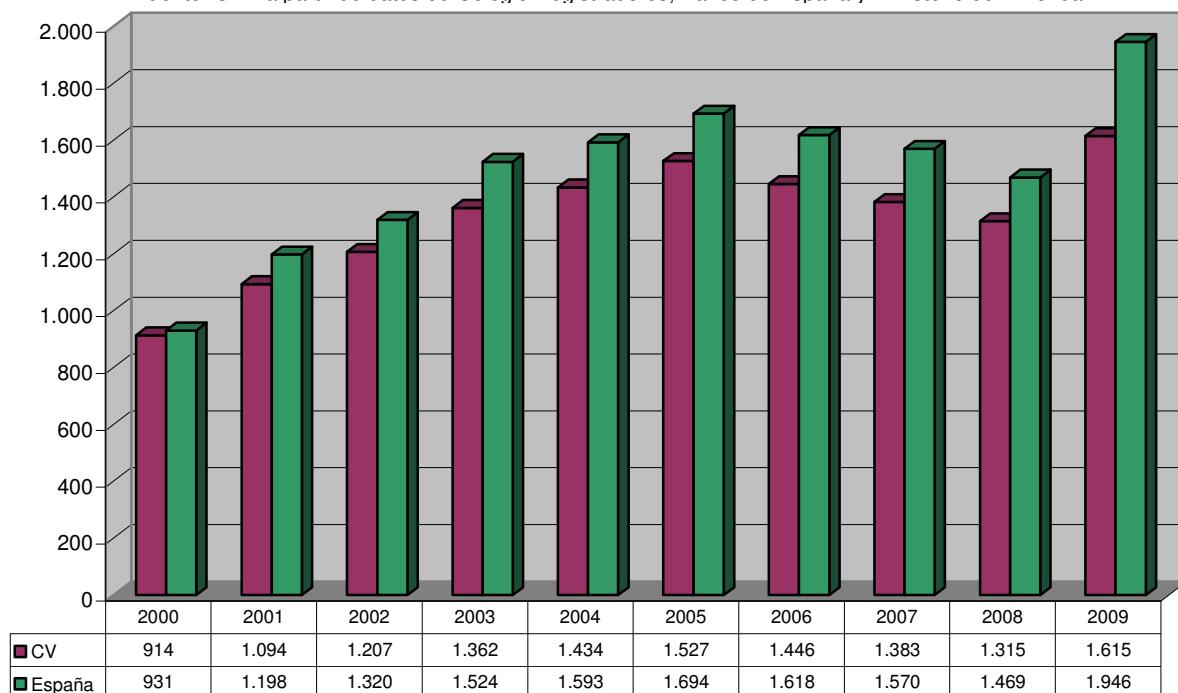


Por último, el tercer indicador de asequibilidad de los hogares consiste en el precio (por m²) máximo tolerable por los hogares, suponiendo que éstos, destinan anualmente un tercio de su renta al pago de la hipoteca media y que dicha hipoteca supone un 80% del precio total de la vivienda.

El gráfico 4.10 indica que en España éste precio máximo ha sido históricamente superior al de la Comunitat Valenciana, si bien el último año la diferencia fue mayor. En 2009, el precio máximo tolerable en España fue de 1.946€/m² y en la Comunitat Valenciana de 1.615€/m².

Gráfico 4.10: Precio máximo tolerable. España, y Comunitat Valenciana.

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



Es importante destacar, con relación a la mejora teórica de los índices de asequibilidad descritos, que dicha mejora no se traduce de modo automático a la realidad de las nuevas hipotecas constituidas. Es decir, en la actualidad la mejora de los niveles de asequibilidad es compatible con un proceso de racionamiento de crédito destinado a la adquisición de vivienda.

Dado este proceso de racionamiento, la situación en la asequibilidad cabe observarla según el índice de capacidad y no tanto en el índice de esfuerzo.

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

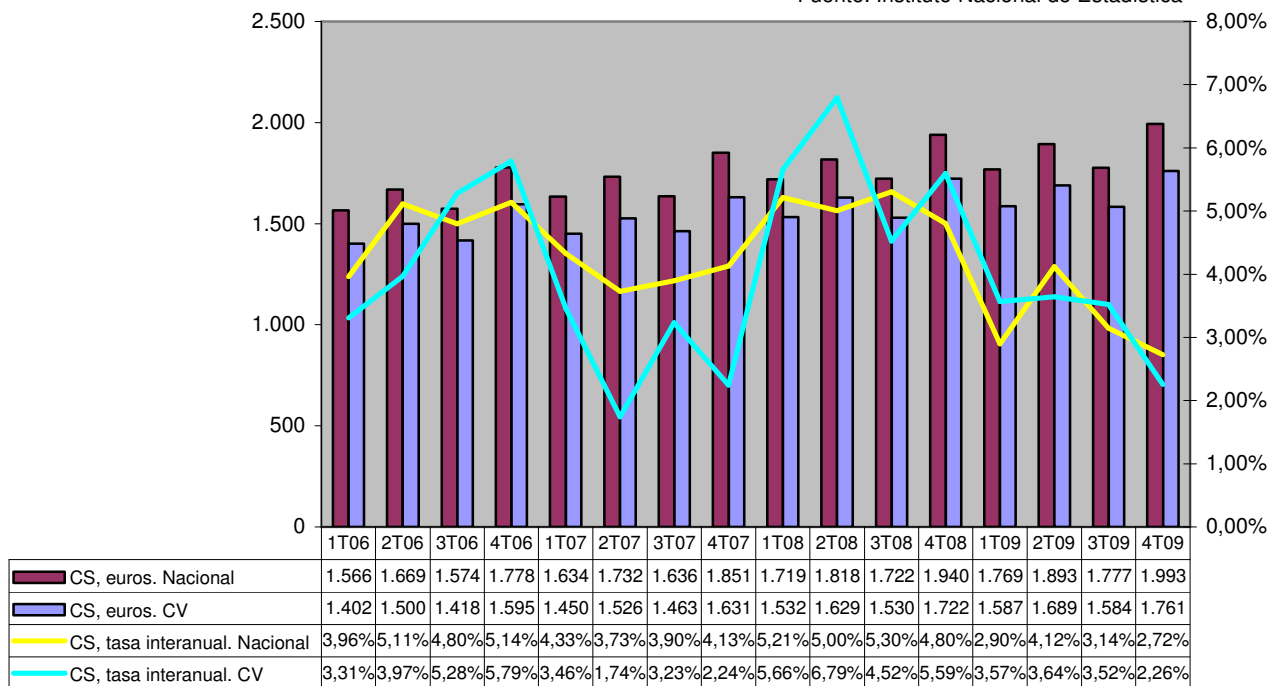
Tanto en España como en la Comunitat Valenciana, el coste salarial por trabajador ha continuado aumentando en el último año, siguiendo la tendencia creciente de la serie contemplada en el gráfico 4.11.

Al cierre de 2009, el coste salarial unitario en España era de 1.993,15€ y en la Comunitat de 1.761,28€. Ambas tasas de variación interanual superaban el 2% (2,76% en el caso de España, 2,26% en la Comunitat Valenciana).

Las tasas de variación interanuales se han mantenido positivas en los últimos cuatro años, pero es importante destacar que a partir de mediados de 2008 la variable moderó su ritmo de crecimiento, manifestado mediante tasas de variación interanual menores.

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

Fuente: Instituto Nacional de Estadística



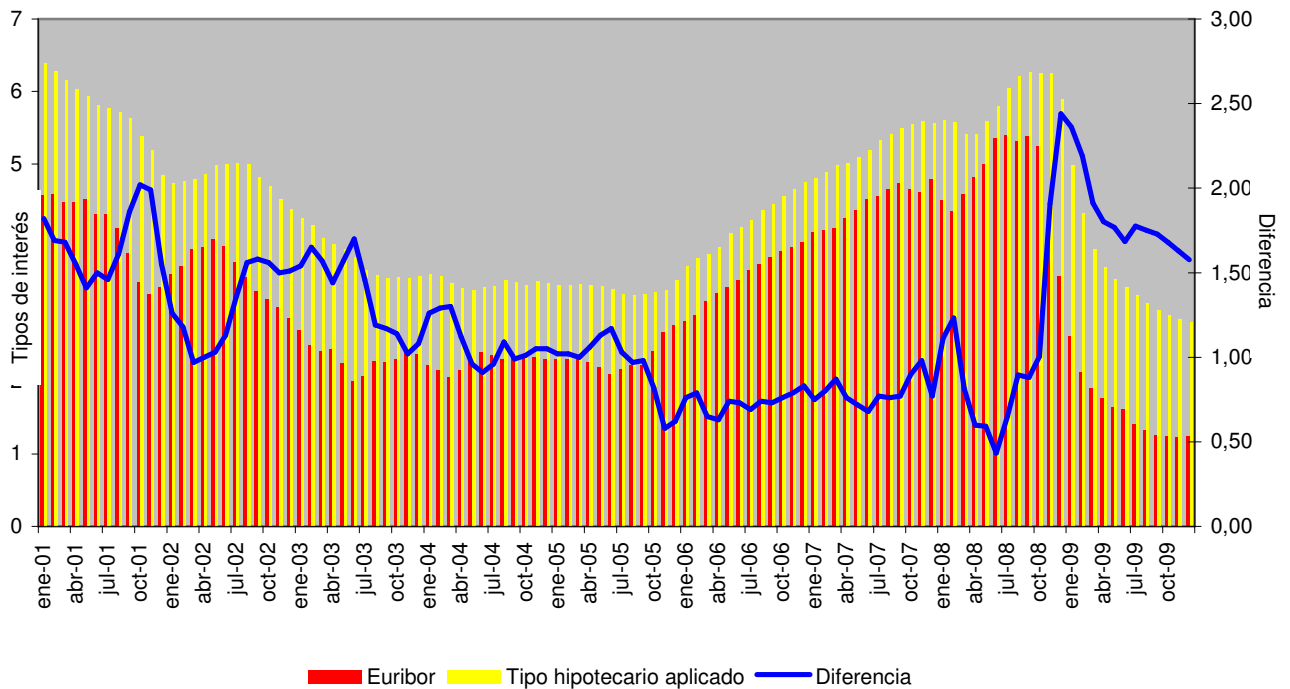
4.6. Tipos de interés. (Banco de España).

En este apartado se analiza la evolución de los dos tipos de interés de referencia en el mercado hipotecario: el Euribor (a un año), y el tipo de interés hipotecario efectivo (del conjunto de entidades financieras). Además, se realiza un análisis de la diferencia entre ambos, dado que ésta se traduce en el coste suplementario que representa el hecho de endeudarse para adquirir una vivienda.

A comienzos del pasado 2009, el Euribor se situó en el 2,62% y el tipo de interés de referencia del mercado hipotecario en un 4,98%. Unos meses antes había comenzado a encarecerse en términos marginales el hecho de endeudarse para adquirir una vivienda (2,36pp de diferencia entre ambos). A lo largo del año, la diferencia entre ambos tipos de interés fue disminuyendo y pasó de 2,36 a 1,59, en cualquier caso, esta brecha es considerablemente superior a la registrada en los años previos.

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).

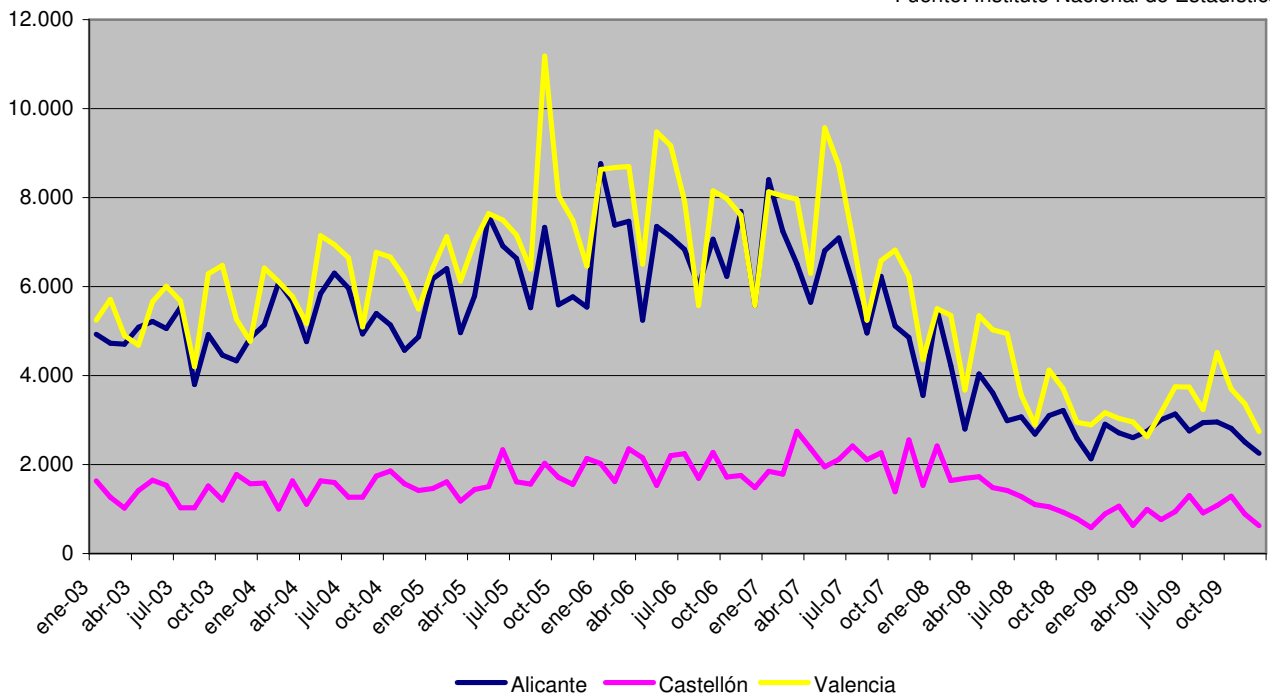
➤ Número de hipotecas constituidas sobre vivienda.

El gráfico 4.13 recoge el número de hipotecas constituidas sobre vivienda en las tres provincias valencianas. Excepto en ocasiones puntuales, en Valencia se han constituido más hipotecas sobre vivienda a lo largo de la serie contemplada. Esta estadística recoge, no solo las hipotecas vinculadas a la adquisición de vivienda, sino también aquellas hipotecas suscritas con el objetivo de financiar otros gastos del hogar.

En 2009 se firmaron 40.013 hipotecas sobre vivienda en la provincia de Valencia, hecho que supone un 19,94% menos que en 2008. La actividad hipotecaria residencial en la provincia de Alicante se cifró en 33.335 hipotecas y en la provincia de Castellón en 11.385. Las tasas de variación interanual fueron de -16,49% y de -29,29% respectivamente.

Gráfico 4.13: Nº hipotecas constituidas sobre vivienda

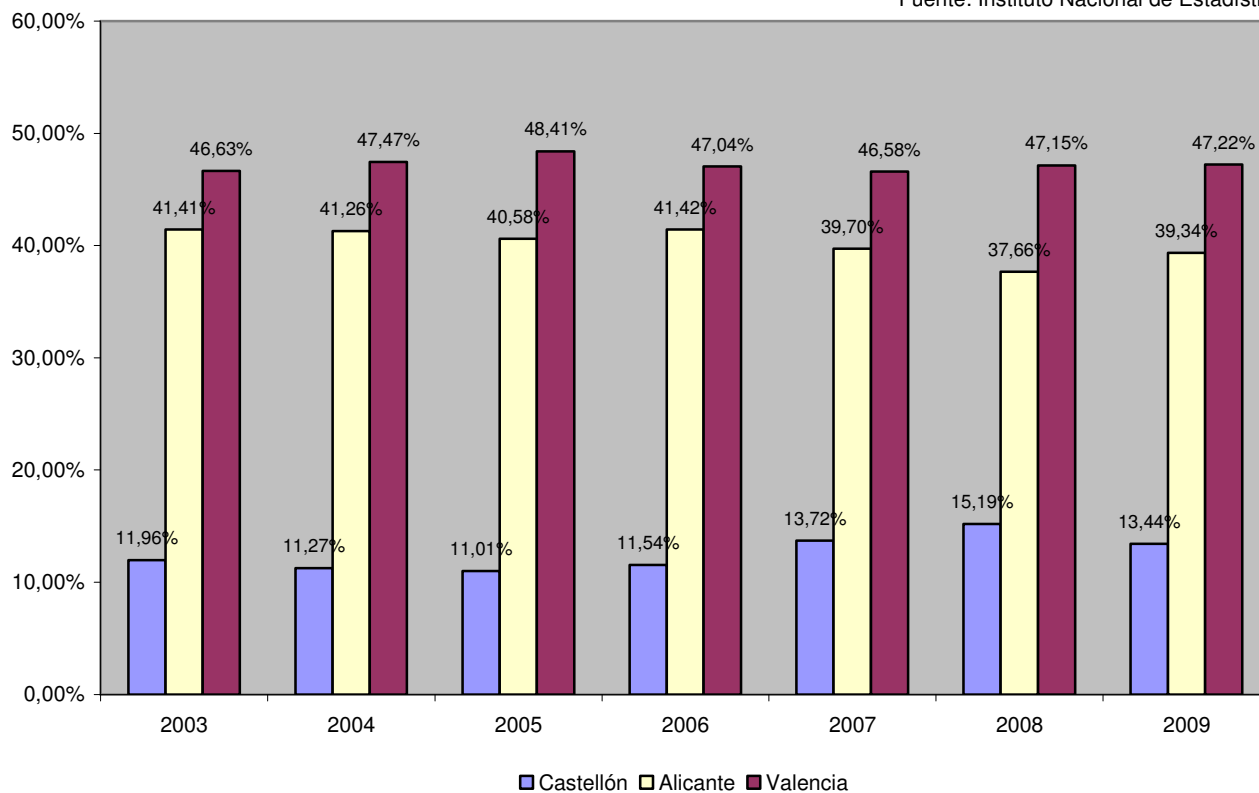
Fuente: Instituto Nacional de Estadística



Los datos anteriores se traducen en porcentajes de participación relativa en el gráfico 4.14. Así, la distribución por provincias del número de hipotecas realizadas en la Comunitat en 2009 fue de un 47,22% para Valencia, un 39,34% para Alicante y un 13,44% para Castellón. El único cambio respecto a la distribución de 2008 radica en la mayor participación de la provincia de Castellón en detrimento de la de Alicante.

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

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

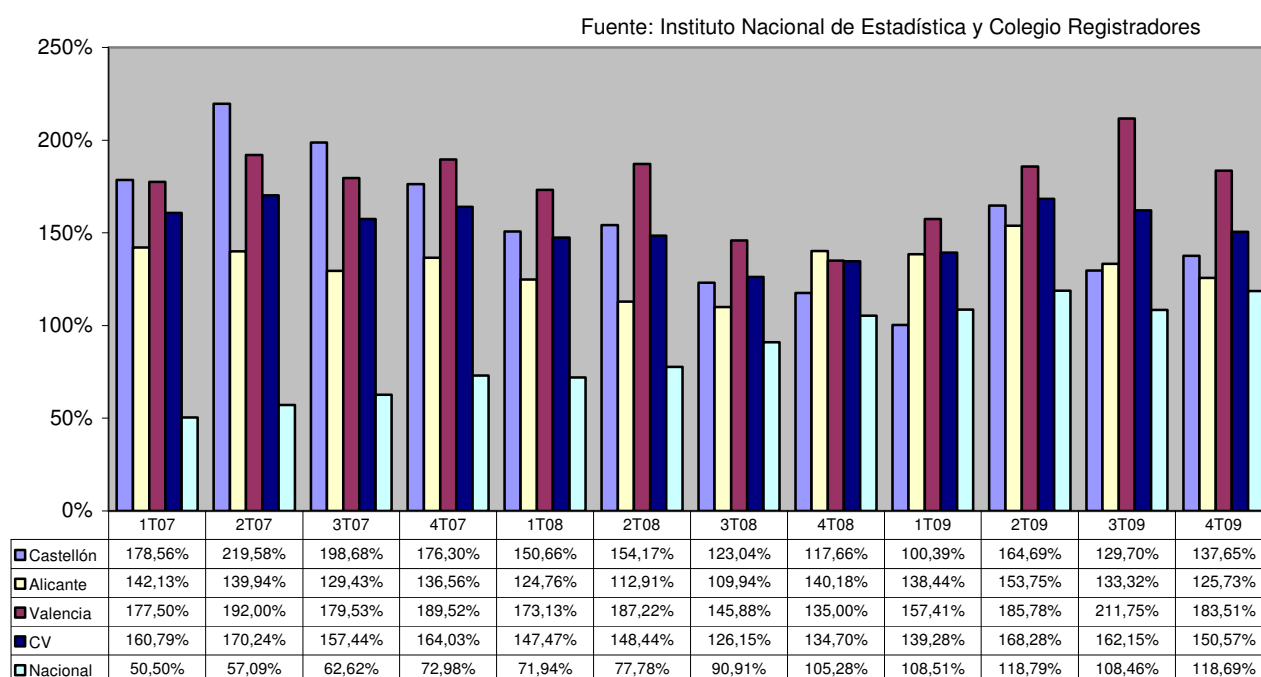


➤ Comparativa entre el nº de hipotecas suscritas sobre vivienda y transacciones de vivienda.

En aras de conocer en qué medida es necesaria la financiación ajena para adquirir una vivienda (si la relación se acerca al valor 100%), o en qué medida se utiliza la vivienda para financiar otras funciones de gasto de los hogares (si es superior al valor 100%), se analiza el porcentaje de hipotecas suscritas sobre vivienda sobre el número de transacciones (gráfico 4.15).

En la Comunitat, el porcentaje de hipotecas ha sido históricamente superior al número de transacciones. De esta afirmación se extrae que en la Comunitat Valenciana ha sido necesario recurrir a la financiación ajena para la adquisición de vivienda. Además, este hecho ha sido más patente en la provincia de Valencia, donde la media del ratio anterior en 2009 fue de 184,61%.

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

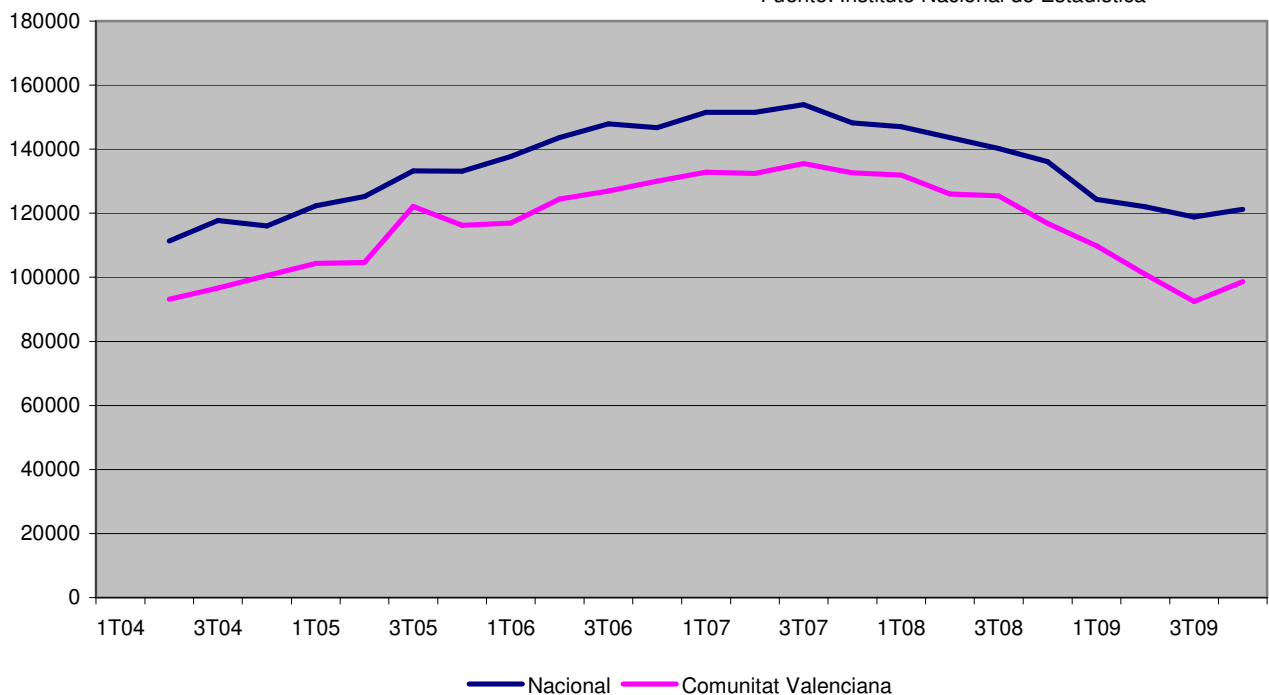


➤ Importe medio hipoteca constituidas sobre vivienda. Comunitat Valenciana.

El importe medio por hipoteca constituida ha seguido una tendencia a la baja a lo largo de 2008 y parte de 2009 en la economía nacional y valenciana. En el tercer trimestre de 2009 el importe medio del crédito volvió a valores de 2004 para volver a crecer en el período siguiente. En España, el importe medio a finales de año fue de 121.228€ y en la Comunitat Valenciana de 98.693€. En términos interanuales seguían registrándose tasas negativas (-10,96% y -15,54% respectivamente). No obstante, en tasa intertrimestral la variable creció por primera vez desde el tercer trimestre de 2007.

Gráfico 4.16: Importe medio hipoteca constituida sobre vivienda

Fuente: Instituto Nacional de Estadística



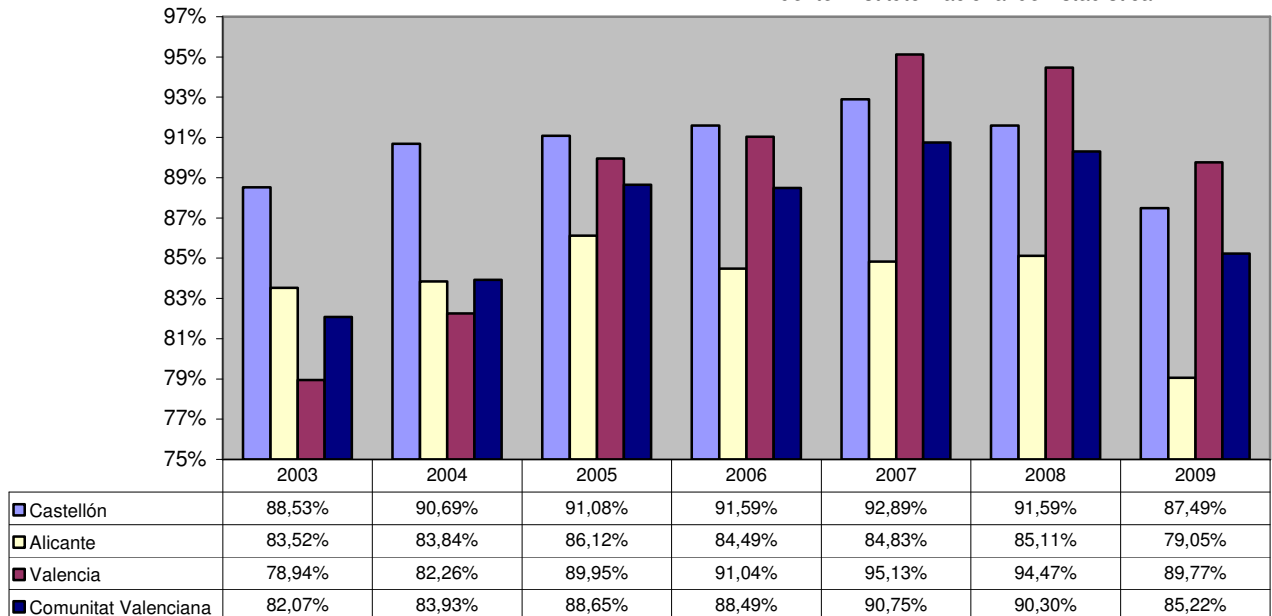
➤ Importe medio hipoteca constituidas sobre vivienda. Comparativa Comunitat Valenciana-España.

El gráfico 4.17 recoge el porcentaje que supone el importe medio de las hipotecas constituidas sobre vivienda en la Comunitat sobre el importe medio de las hipotecas suscritas a nivel nacional. En 2009, la cifra media representó el 85,22% del valor nacional, disminuyendo en 5,08pp respecto a 2008.

Por provincias, Valencia es la que más se aproxima al importe medio del crédito hipotecario en España. El importe medio del crédito supuso el 89,77% del nivel nacional en 2009. En Castellón, el capital hipotecario medio representa el 87,49% de la cifra de España.

Gráfico 4.17: Porcentaje importe medio hipotecas constituidas sobre vivienda en la Comunitat Valenciana en relación al importe mdio de las hipotecas constituidas sobre vivienda en España

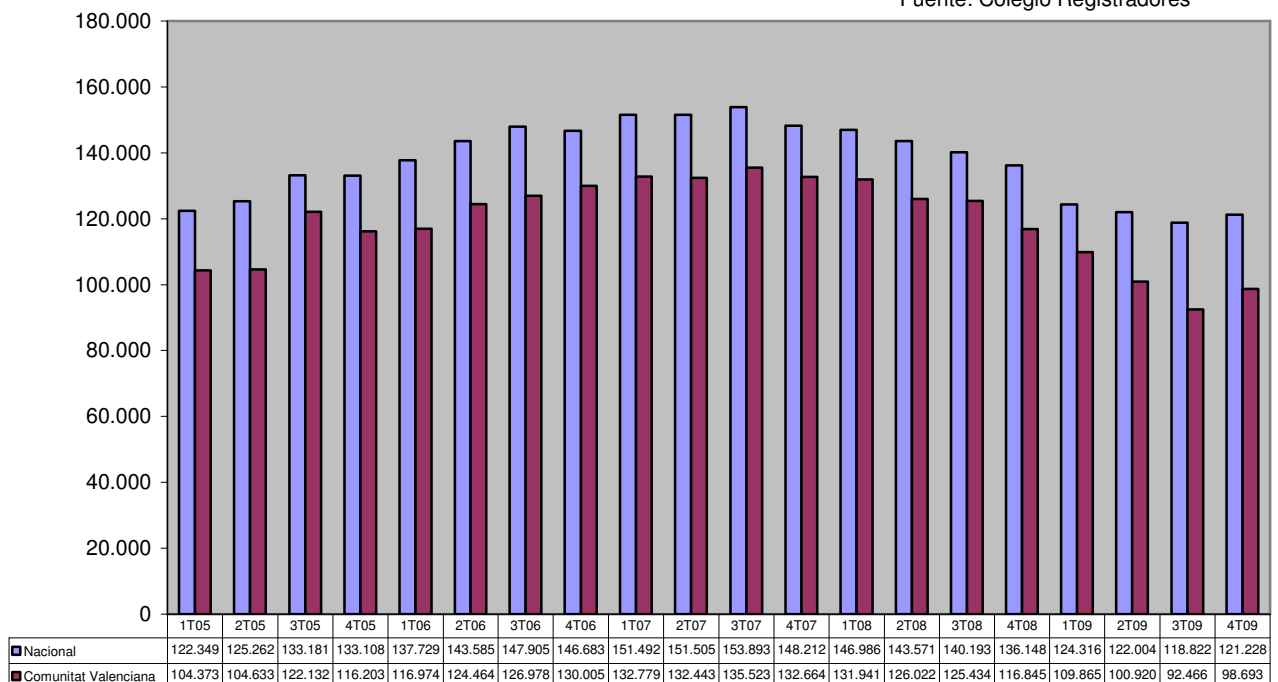
Fuente: Instituto Nacional de Estadística



➤ Crédito hipotecario medio contratado por transacción de vivienda.

Gráfico 4.18: Importe medio crédito hipotecario por adquisición de vivienda

Fuente: Colegio Registradores

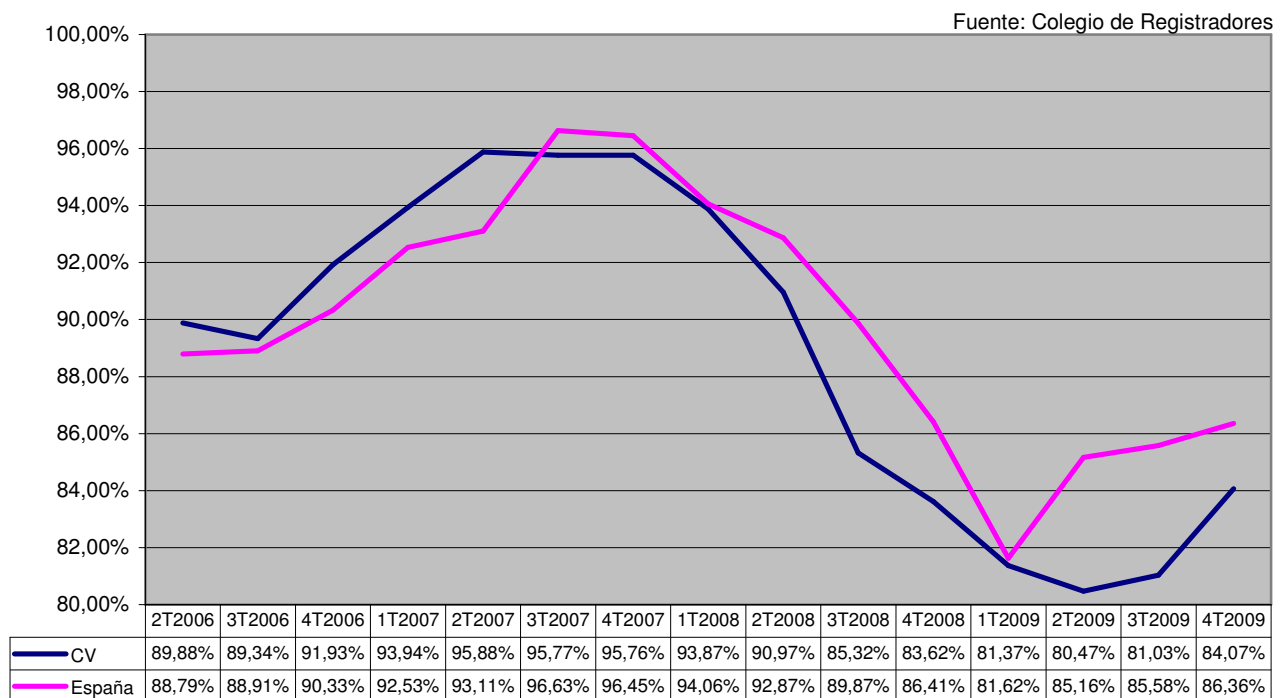


Si se analiza conjuntamente el crédito hipotecario suscrito y el precio medio declarado, se obtiene una relación que permite observar la tasa de endeudamiento con respecto al valor escriturado. En el contexto de incertidumbre y desconfianza en el mercado de capitales, así como de contracción crediticia, durante 2008 el porcentaje anterior ha seguido una tendencia decreciente y pronunciada, tanto a nivel nacional, como en la Comunitat Valenciana.

En España, se produce otro punto de inflexión en la serie en el primer trimestre de 2009. Con una tasa de endeudamiento del 81,62% con respecto al precio declarado, el porcentaje estimado comienza a repuntar de nuevo y en el último período del año, se registró una tasa del 86,36%.

En la Comunitat Valenciana, el cambio de tendencia tuvo lugar un trimestre más tarde. El valor de la variable en este punto se concretó en 80,47% y continuó creciendo durante los dos períodos siguientes hasta alcanzar el último dato disponible: 84,07% (cuarto trimestre de 2009).

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

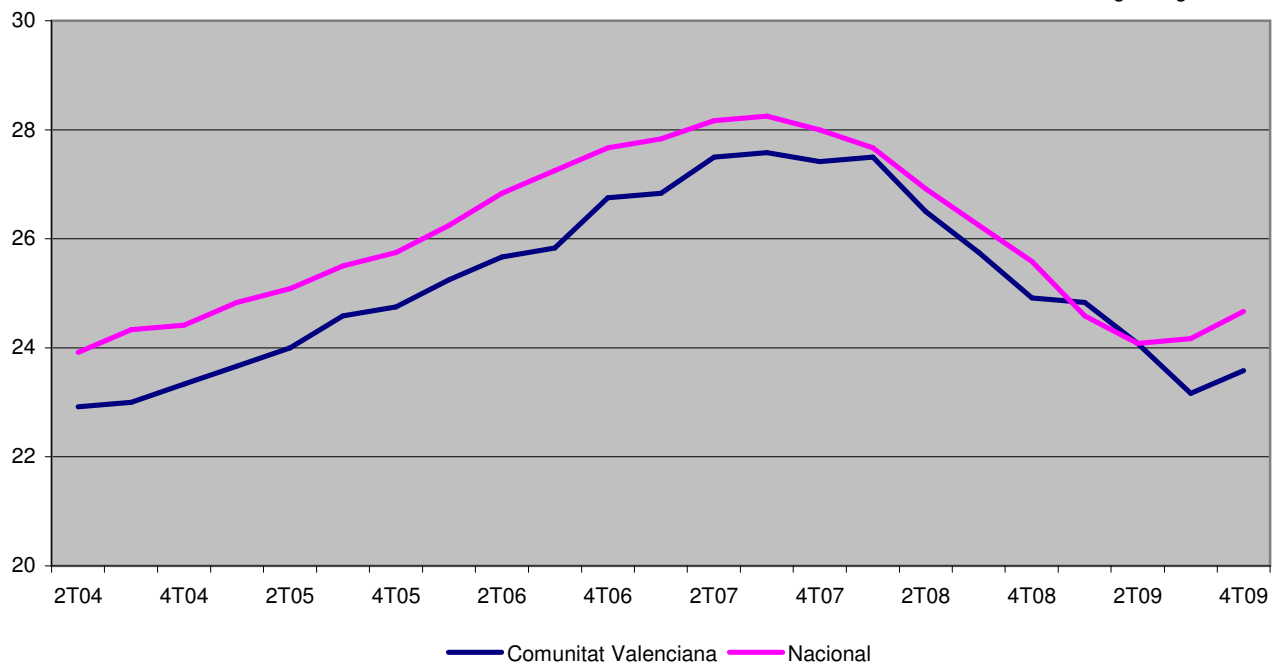


➤ Duración media de las hipotecas contratadas

La duración media de los créditos hipotecarios alcanzó su valor máximo, tanto para España como para la Comunitat Valenciana en el tercer trimestre de 2007. El número de años fue de 28,25 y de 27,58, respectivamente. A partir de ese momento, el plazo medio hipotecario se fue reduciendo hasta el segundo trimestre de 2009 en el caso de España (24,08 años) y hasta el tercero en el caso de la Comunitat (23,17 años). En el cuarto trimestre, tras registrar tasas de disminución interanual del 3,58% (España) y del 5,35% (Comunitat), la duración media del crédito hipotecario a nivel nacional era de 24,67 años, y de 23,58 años en la Comunitat Valenciana.

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

Fuente: Colegio Registradores



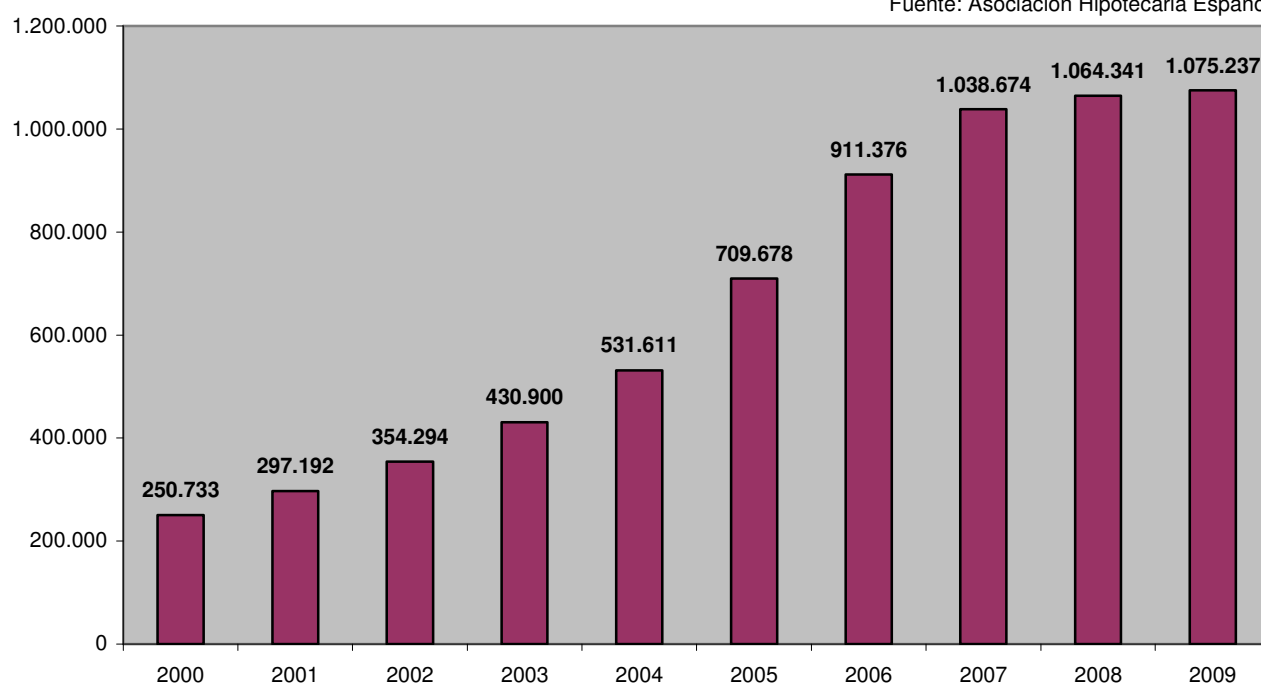
➤ Saldo vivo de los créditos hipotecarios.

Según la Asociación Hipotecaria Española, el saldo vivo de los créditos hipotecarios en 2009 (1.075.237 millones de euros) aumentó un 1,02% con respecto a 2008 (1.075.237 millones de euros). Un 55,73% de dicho valor se correspondía con los créditos de las cajas de ahorro, el 36,79% con los bancos y el 7,48% restante está asociado a cooperativas del crédito y otras entidades financieras.

Desde 2003 hasta 2006 se registraron variaciones positivas interanuales de más del 20%. El mayor crecimiento de la serie tuvo lugar en 2005 y se concretó en un 33,50%, en tasa interanual.

Gráfico 4.21: Saldo vivo créditos hipotecarios. Millones de euros

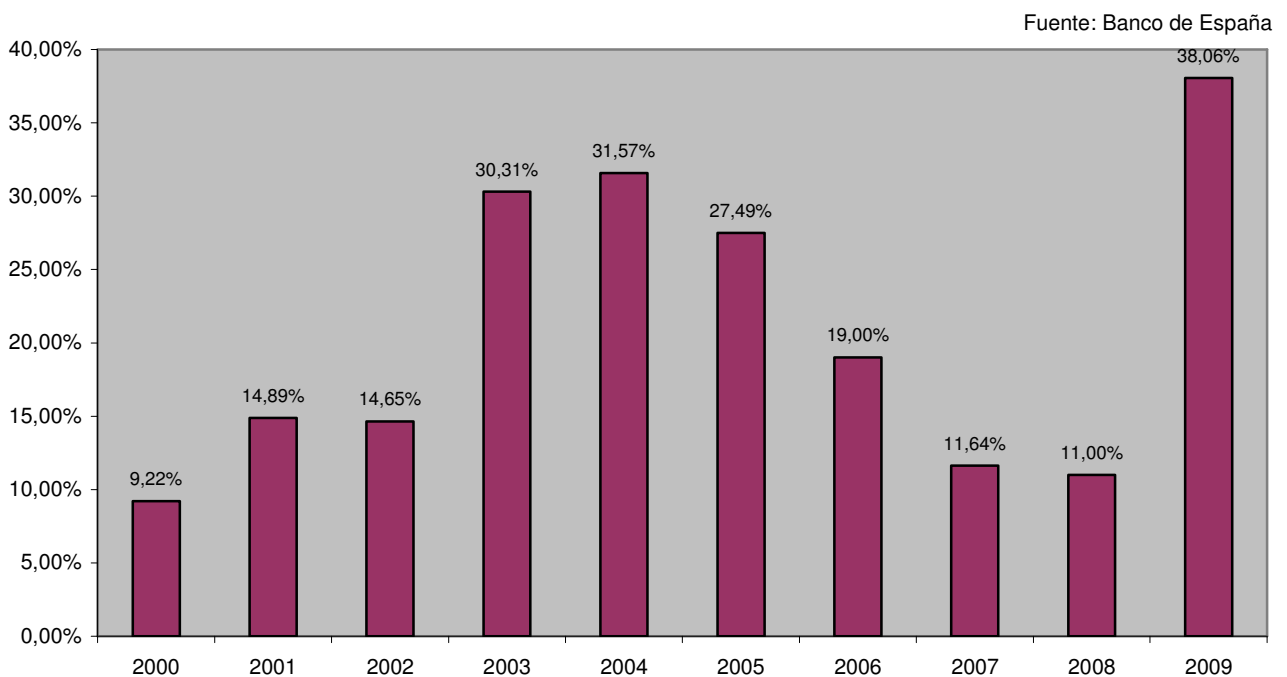
Fuente: Asociación Hipotecaria Española



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

Desde 2003, el porcentaje que representaba la inversión directa en inmuebles sobre el volumen de inversión extranjera en España fue disminuyendo hasta suponer en 2008 el 11% del total. Sin embargo, dada la fuerte contracción de la inversión directa extranjera en 2009 (9.615.023 miles de euros), habiendo disminuido un 80,38% respecto a 2008 y siendo ésta superior a la que tuvo lugar en el caso particular de la inversión en inmuebles (3.659.006 miles de euros), el porcentaje de participación de la IDE en inmuebles se concretó en un 38,06%.

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

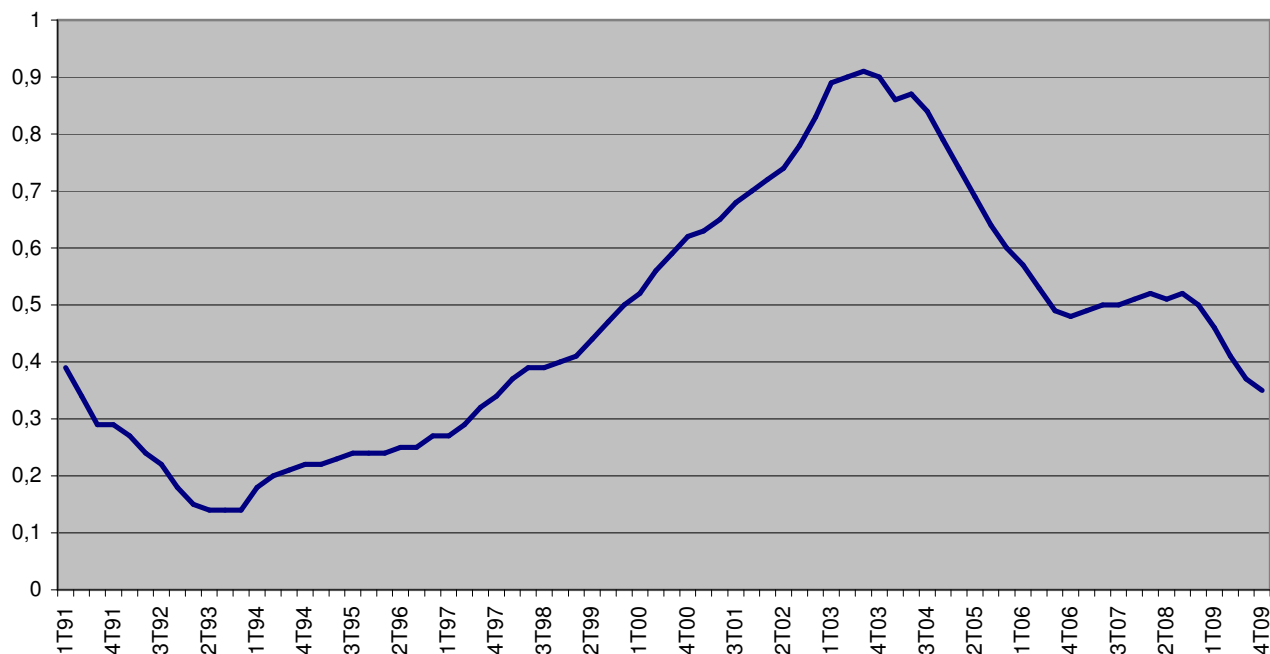


Según el gráfico 4.23, el porcentaje de inversión directa extranjera sobre el valor del Producto Interior Bruto, que parecía estar repuntando a lo largo de 2007 y 2008 tras la caída sin precedentes de finales de 2003, experimentó otro cambio de tendencia a finales de 2008. La media de dicho año se situaba en torno al 0,5%, sin embargo, en 2009 se redujo el volumen de inversión extranjera en inmuebles y en el cuarto trimestre del año el valor era de 0,35%.

La evolución interanual pasó de concretarse en un -9,80% en el primer trimestre de 2009 a un -32,69% en el último período del año.

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

Fuente: Banco de España

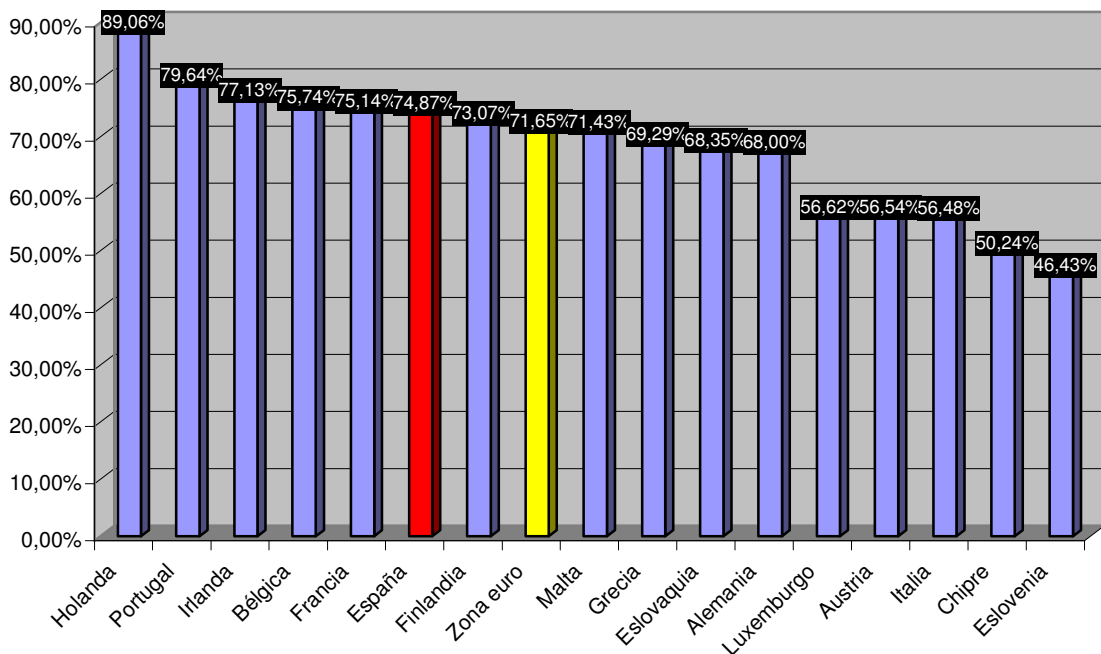


4.9. Financiación sector construcción e inmobiliaria. (Banco de España).

➤ Crédito destinado a los hogares.

En 2009, España superaba la media de la zona euro en términos de participación relativa del crédito concedido a hogares con finalidad en vivienda sobre el total de capital prestado (gráfico 4.24). La media se situó en el 71,65% mientras que el dato asociado a España se concreta en un 74,87%. El país con mayor porcentaje de crédito de vivienda sobre el total hipotecario a los hogares es Holanda con un 89,06%.

Gráfico 4.24: Porcentaje crédito vivienda sobre crédito a hogares. Comparativa zona euro. 2009



Fuente: Banco de España

En comparación a la Zona Euro (gráfico 4.25), Alemania es el país que mayor aportación al volumen de financiación a los hogares realiza. Los 962,3 miles de millones de euros de crédito destinado a vivienda suponen un 27,11% del total de capital concedido para la financiación de los hogares de la zona euro. Le siguen Francia con un 20,18% del crédito y España con un 18,49%.

Si se centra la atención en España (gráfico 4.26), en 2009 un 80,34% del crédito destinado a los hogares se destinó a la adquisición y rehabilitación de viviendas, un 6,05% al consumo de bienes duraderos y el 13,61% al resto de actividades.

Gráfico 4.25: Porcentaje participación crédito vivienda por países. Comparativa zona euro. 2009

Fuente: Banco de España

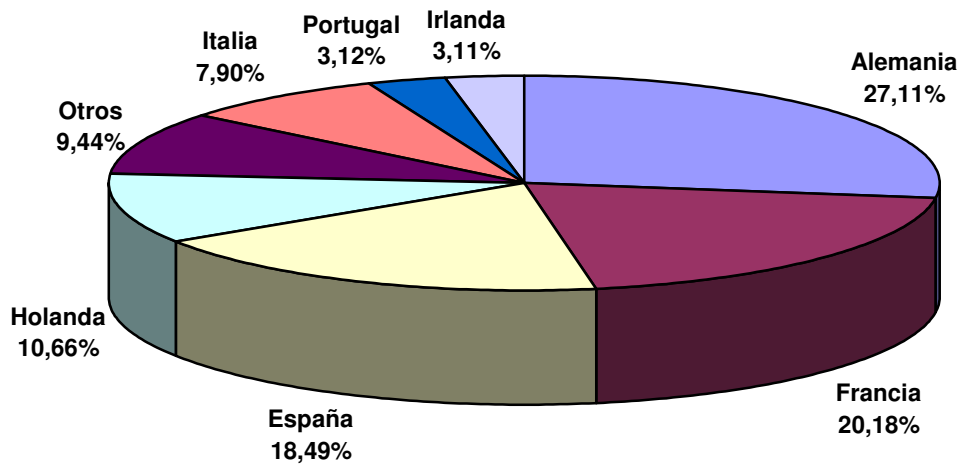
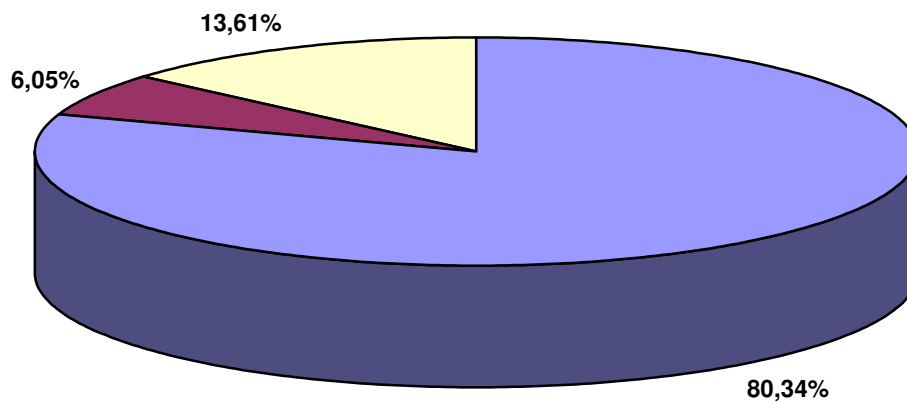


Gráfico 4.26: Crédito a los hogares por funciones de gasto. 2009

Fuente: Banco de España

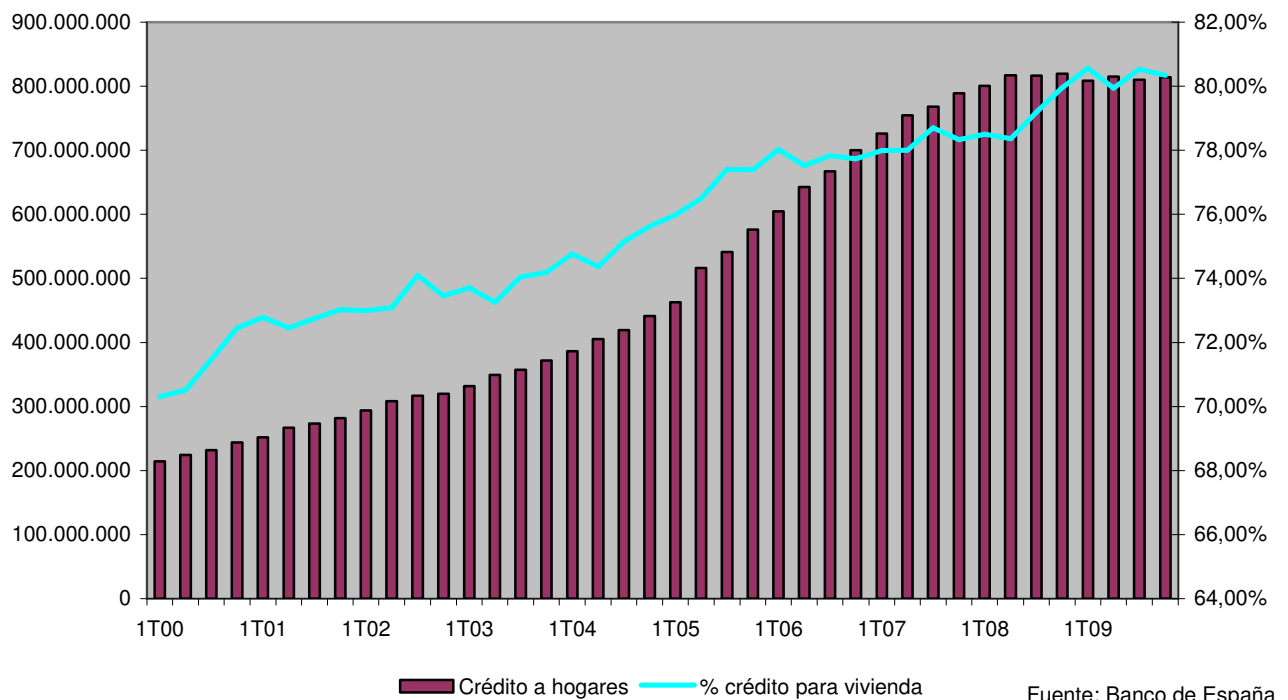


- Crédito para adquisición y rehabilitación de viviendas
- Crédito para adquisición de bienes de consumo duradero
- Crédito. Resto de otras financiaciones a hogares

El crédito concedido a los hogares así como la participación relativa de aquél destinado a fines residenciales, crecía a tasas interanuales superiores al 20% durante el período de expansión del ciclo de los años 2005 y 2006. El crecimiento se moderó con la llegada de los primeros efectos de la recesión, y dado el contexto de incertidumbre e inestabilidad financiera la restricción del crédito ha sido una de las características de la economía nacional en 2008 y 2009.

En el segundo trimestre de 2009 se registró la primera variación negativa de la variable en la serie analizada (-0,25% en tasa interanual) que fue cobrando relevancia a medida que avanzaba el año. Así, en el último trimestre de 2009, la deuda de los hogares españoles ascendía a 813.930 millones de euros, lo que supone una disminución del 0,67% con respecto al mismo período de 2008.

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



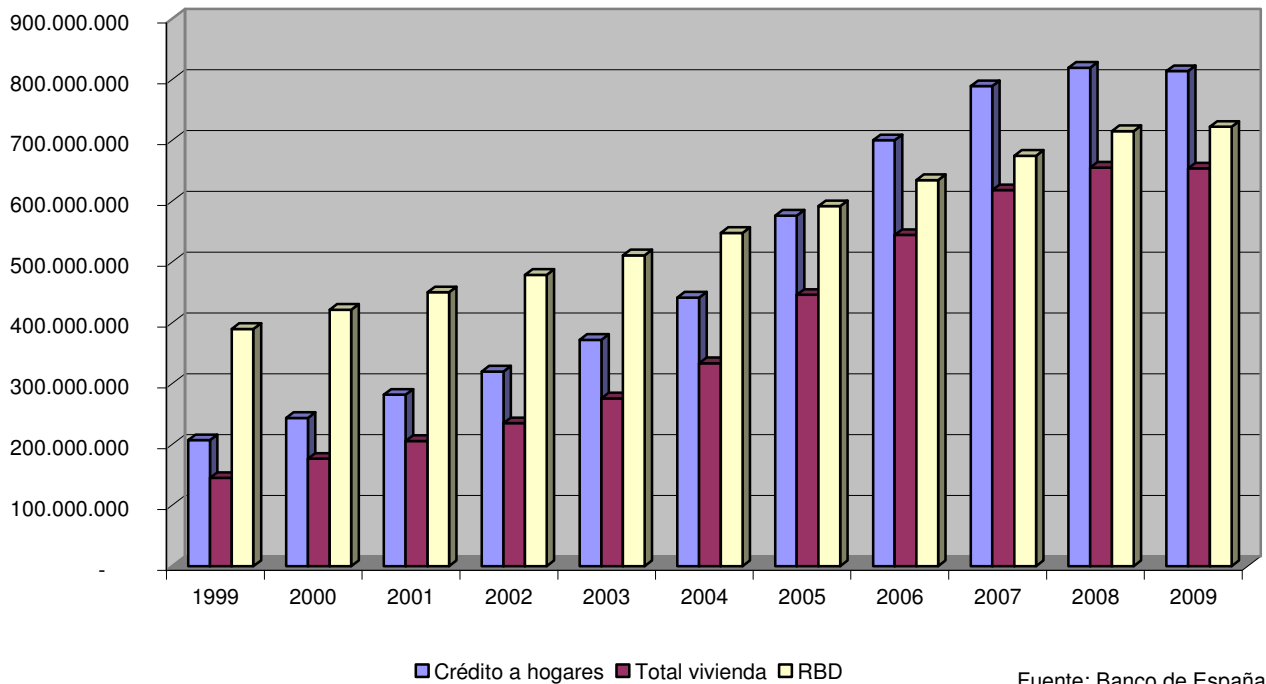
➤ Endeudamiento de los hogares. Comparativa con Renta Bruta Disponible.

En el gráfico 4.28 también se muestra como en 2009 el nivel de crédito concedido a los hogares en general, y destinado a vivienda en particular, experimentó una contracción que le situó en un valor inferior al dato registrado en 2008. Además, se asocia la variable anterior a la Renta Bruta Disponible de los hogares con el fin de determinar el nivel de endeudamiento de la economía nacional.

Hasta el año 2005, los hogares se endeudaban en una magnitud inferior a la capacidad de generar ingresos (RBD). En otras palabras, los créditos asumidos por los hogares eran de menor cuantía que los recursos de los que disponían.

Sin embargo, en 2006, la cantidad de capital sometido a deuda superaba en 65.739.362 miles de euros a la Renta Bruta Disponible. Además, en este mismo año, la financiación de vivienda suponía un 85,79% de las disponibilidades financieras privadas.

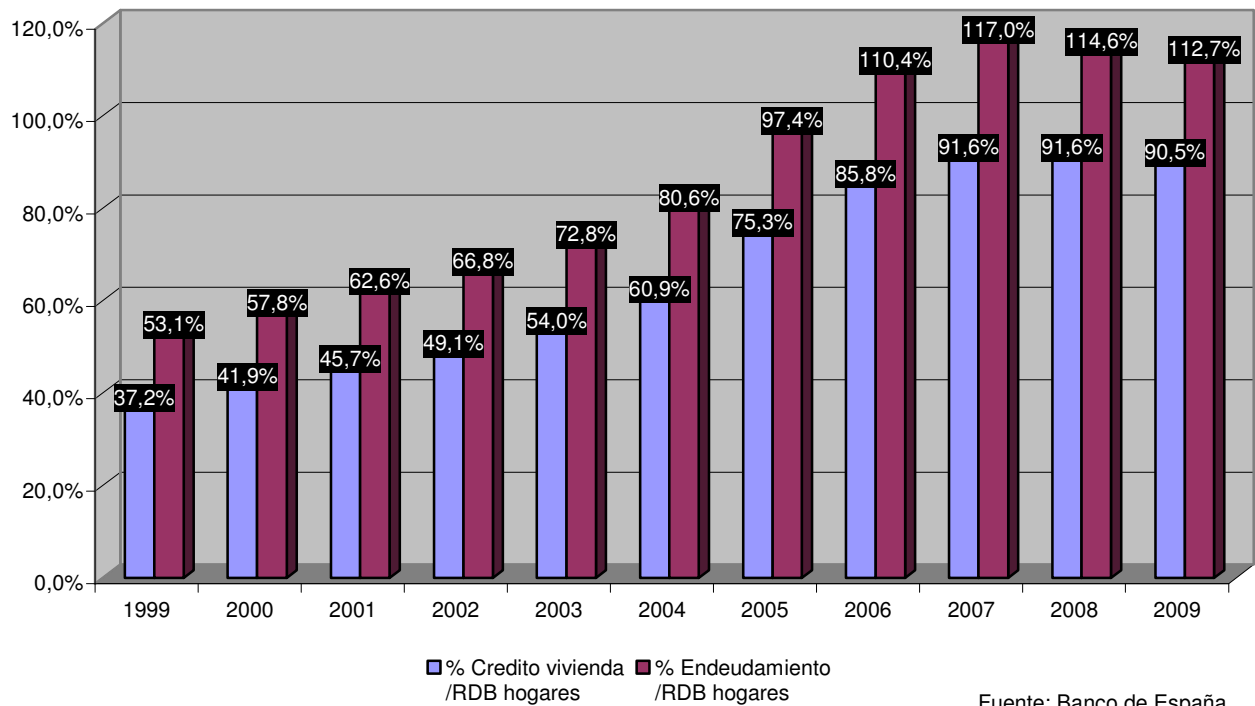
Gráfico 4.28: Endeudamiento total, endeudamiento vivienda, RBD. Hogares. España



En 2009, el volumen hipotecado fue menor que en 2008 (813.930 millones de euros), y la Renta Bruta Disponible superior (722.273 millones de euros). El porcentaje de endeudamiento por adquisición y rehabilitación de vivienda supuso más de un 90% de los ingresos de los hogares españoles en tal año, un 1,15% menos que en 2008.

En el gráfico 4.29 se muestra la proporción del crédito vivienda respecto a la Renta Bruta Disponible que si bien se mantuvo estable en términos interanuales en 2008, disminuyó 1,1pp en 2009 alcanzando un valor del 90,5%. También se incluye la proporción que supone el endeudamiento de los hogares respecto a su Renta Bruta Disponible. En el último año ha continuado la trayectoria a la baja iniciada en 2008, manteniéndose elevados los niveles de endeudamiento. No obstante, este nivel de endeudamiento es ligeramente menor que en los dos años anteriores (112,7%).

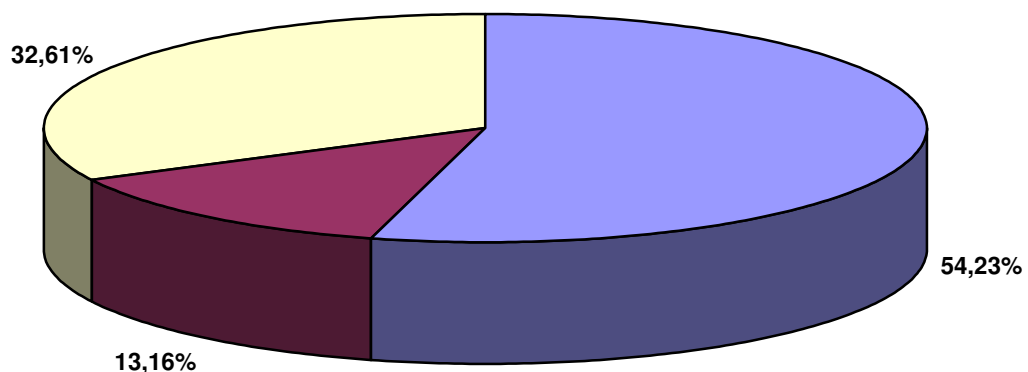
Gráfico 4.29: Evolución ratio endeudamiento con relación RBD hogares. España



➤ Crédito para financiación de actividades productivas (empresas).

En 2009, un 32,61% del crédito destinado a la financiación de actividades productivas se empleó para el desarrollo de actividades inmobiliarias y un 13,16% para actividades del sector de la construcción. En comparación a 2008, el volumen de crédito concedido para la financiación de actividades inmobiliarias ha aumentado más de 1pp en detrimento del capital prestado para construcción.

Gráfico 4.30: Crédito a empresas por actividad. 2009



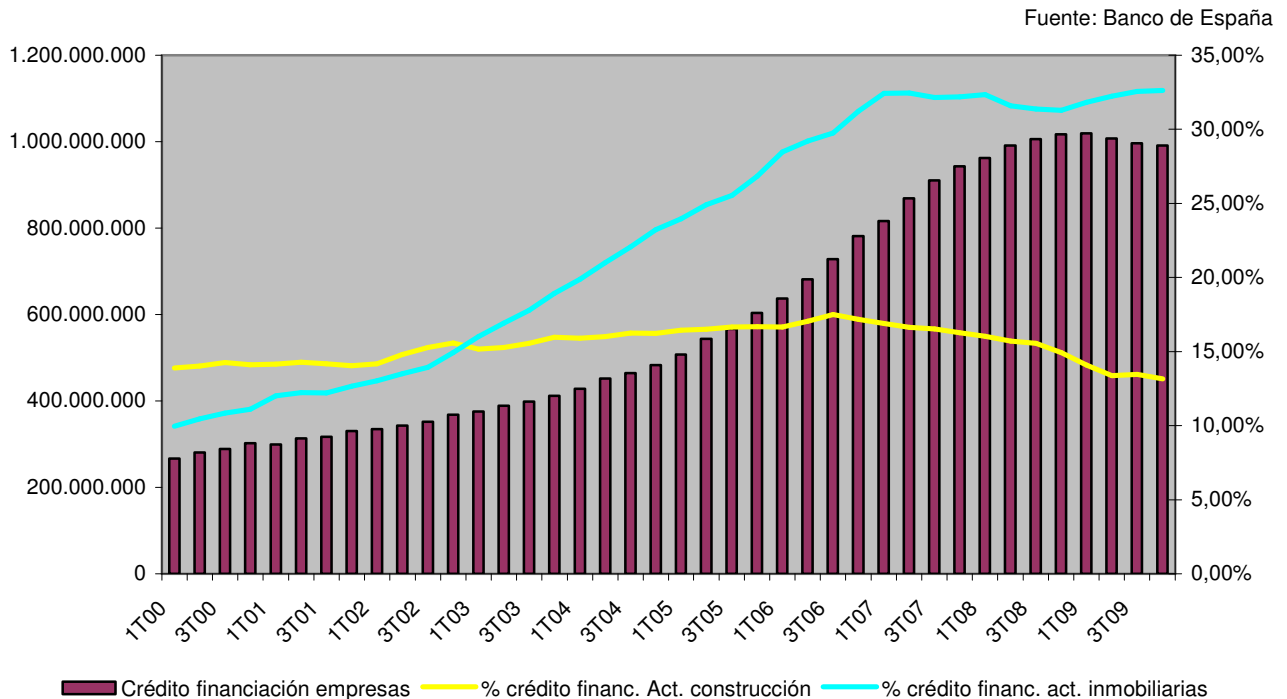
Fuente: Banco de España

■ Financiación de otras actividades productivas ■ Financiación de actividades de construcción
□ Financiación de actividades inmobiliarias

Si se analiza la variable anterior en términos de evolución, la contracción del crédito en la economía española en el ámbito de la financiación de actividades productivas ha sido superior que la del ámbito de los hogares. Tras el crecimiento sin precedentes de mediados de 2005 a finales de 2007 (tasas de variación interanuales superiores al 20%), en 2008 se suavizó la tendencia alcista para dar paso a tasas de variación interanuales negativas en la segunda mitad de 2009.

Si se observan los datos a diciembre de 2009, las entidades de crédito concedieron, en 2009, 991.326 millones de euros a las empresas, de los que 323.306 millones de euros fueron destinados a actividades inmobiliarias y 130.435 a actividades de construcción. Así como la porción del capital destinada a inmobiliarias continuó creciendo ligeramente en 2009, aquella destinada a la construcción experimentó una tasa de decrecimiento del 14,10% con respecto a 2008.

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



El gráfico 4.32 permite visualizar la evolución (medida por tasas de variación interanual) del crédito destinado a la financiación de actividades productivas. Son relevantes las tasas de evolución interanuales del sector de la construcción.

En la comparación trimestral, la tasa de variación del crédito concedido a la financiación de actividades inmobiliarias ha registrado valores negativos en la serie analizada en la segunda mitad de 2009. La evolución trimestral del capital prestado para construcción ha sido sustancialmente distinta.

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

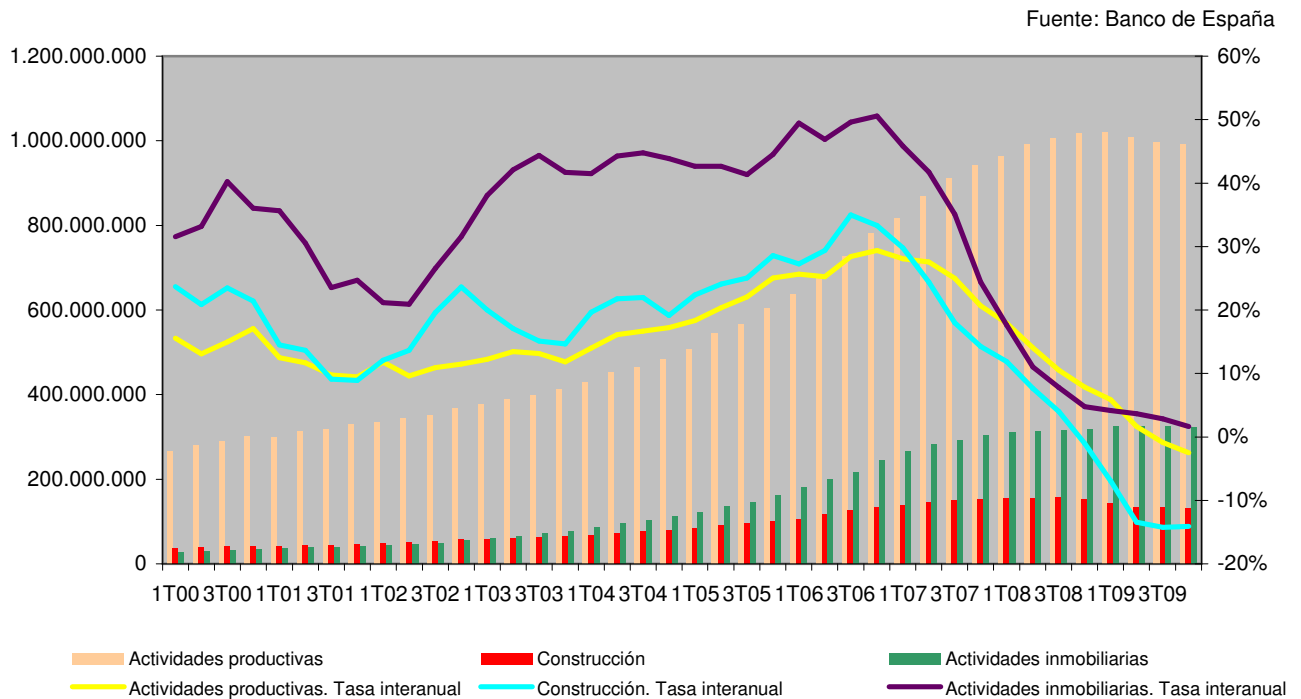
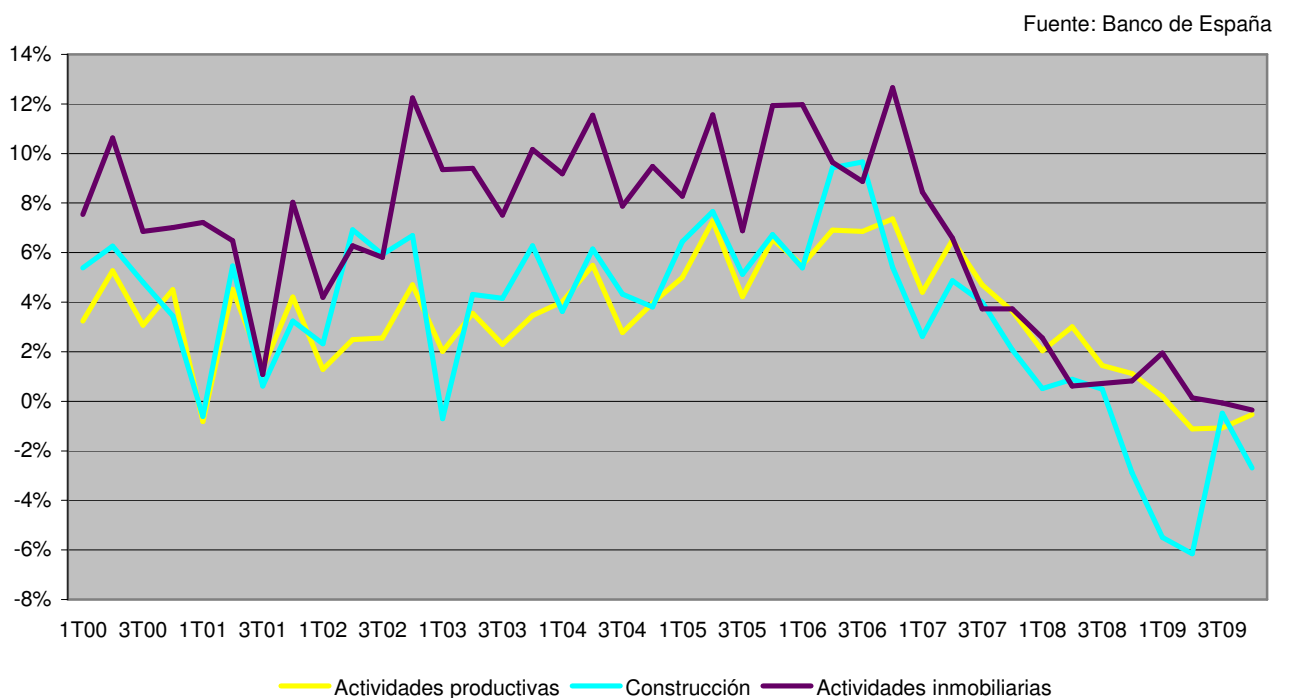


Gráfico 4.33: Crédito actividades productivas (empresas), construcción y actividades inmobiliarias. Evolución intertrimestral

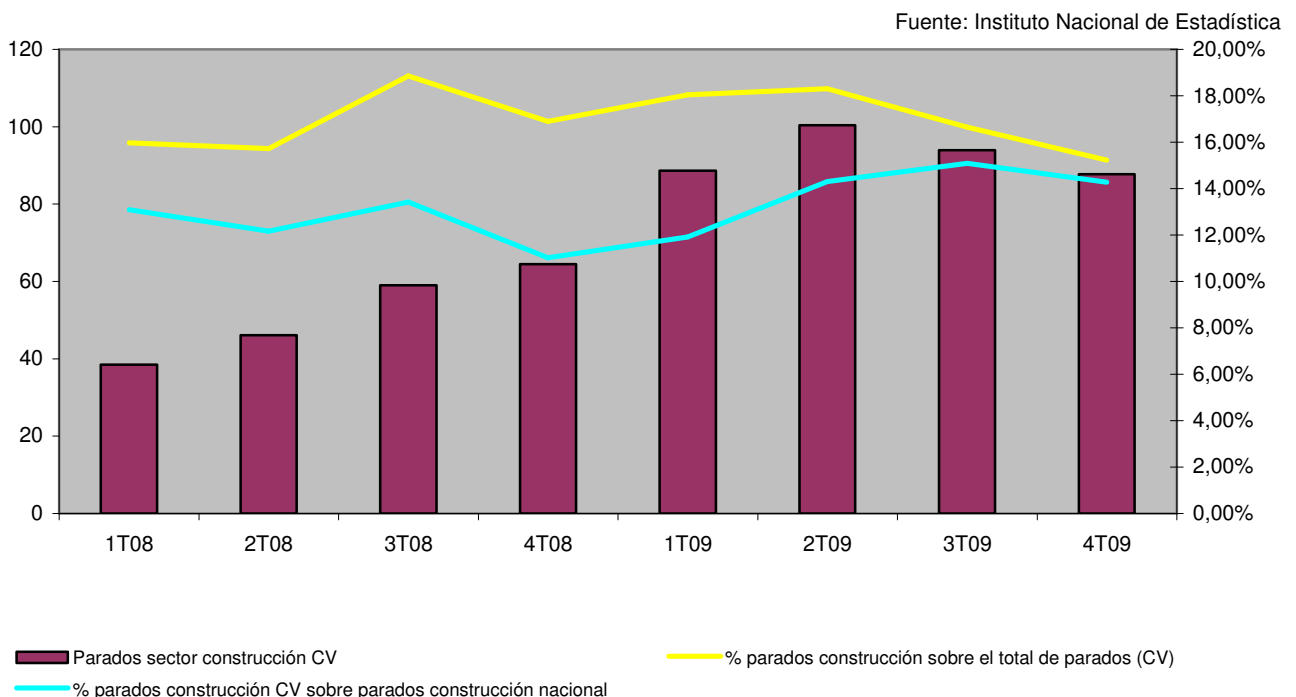


4.10. Situación laboral en la construcción (Encuesta Población Activa, Instituto Nacional de Estadística).

La trayectoria de crecimiento adoptada por el número de personas desempleadas en el sector de la construcción en la Comunitat Valenciana fue especialmente relevante en la primera mitad de 2009 donde se contaban más de 700.000 desempleados en el sector.

El deterioro de la situación del mercado laboral en la Comunitat, prolongado a lo largo de 2009, contrasta con los datos proporcionados en el gráfico 4.34, que revela una disminución del número de personas desempleadas en el sector de la Construcción. Este dato ha de tomarse con cautela debido a que los desempleados dejan de vincularse con un sector económico determinado en el momento que llevan más de un año sin encontrar trabajo.

Gráfico 4.34: Parados sector construcción CV; % respecto al total de parados; y % respecto parados sector construcción nacional



Por otra parte, la disminución de los dos ratios realizados en el gráfico 4.34 revela que en la Comunitat Valenciana ha crecido más el número de personas desempleadas en el sector de la construcción que el dato global de los distintos sectores económicos. La otra conclusión es que también ha habido más personas desempleadas en el mercado laboral del sector de la construcción valenciano que en el nacional.

En el último trimestre de 2009, según la Encuesta de Población Activa, había 4,32 millones de personas desempleadas en España, de las cuáles 614.400 estaban vinculadas al sector de la construcción. En ese mismo período, 576.000 personas de la Comunitat no disponían de un empleo y un 15,23% (87.700) se correspondían con el sector (un 14,27% del total de desempleados de la construcción a nivel nacional).

5. ANÁLISIS DATOS. DEMANDA.

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

La población empadronada se ha constituido históricamente como un factor determinante de la demanda residencial a largo plazo.

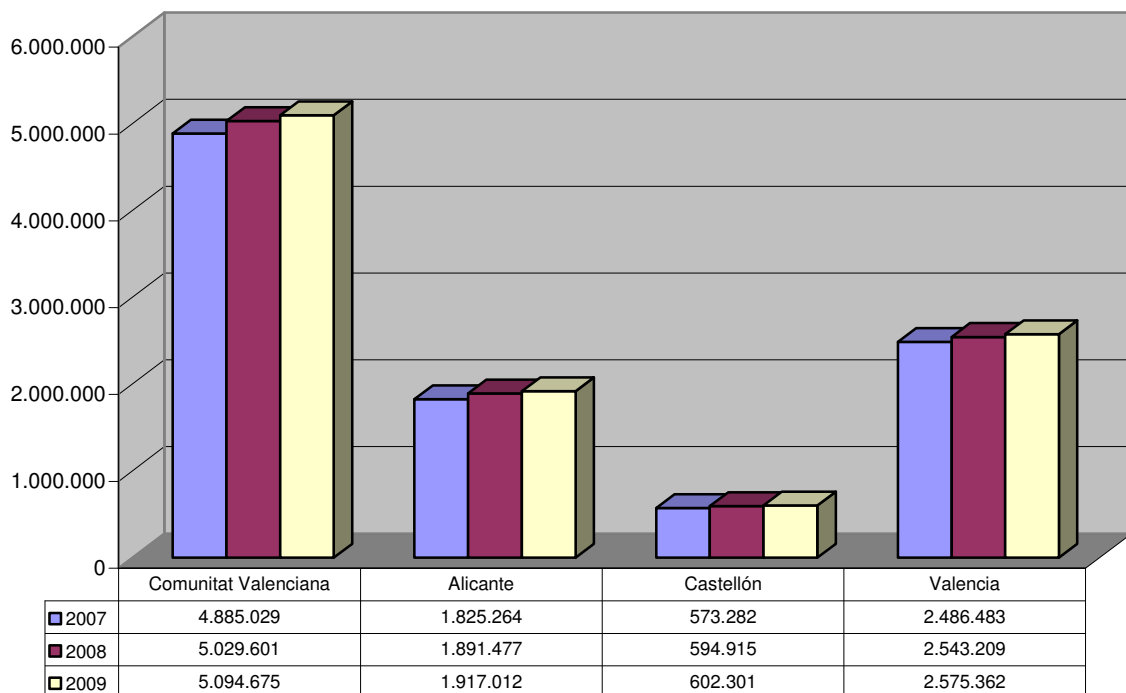
➤ Evolución anual. Comunitat Valenciana.

En 2009, según la Estadística del Padrón que lleva a cabo el Instituto Nacional de Estadística, había un total de 5.094.675 personas en la Comunitat, de las cuáles 2.575.362 estaban empadronadas en la provincia de Valencia, 1.917.012 en la provincia de Alicante y 602.301 en la provincia de Castellón.

El incremento en la Comunitat Valenciana respecto a 2008 se cuantifica en 65.074 habitantes (1,29%). Principalmente se debe al aumento de personas empadronadas en la provincia de Valencia (32.153), seguida de las nuevas incorporaciones al padrón de Alicante (25.535). Estas cifras se traducen en porcentajes de crecimiento en tasa interanual del 1,26 y del 1,35% respectivamente.

Gráfico 5.1: Población empadronada 2007 - 2009. Comunitat Valenciana

Fuente: INE

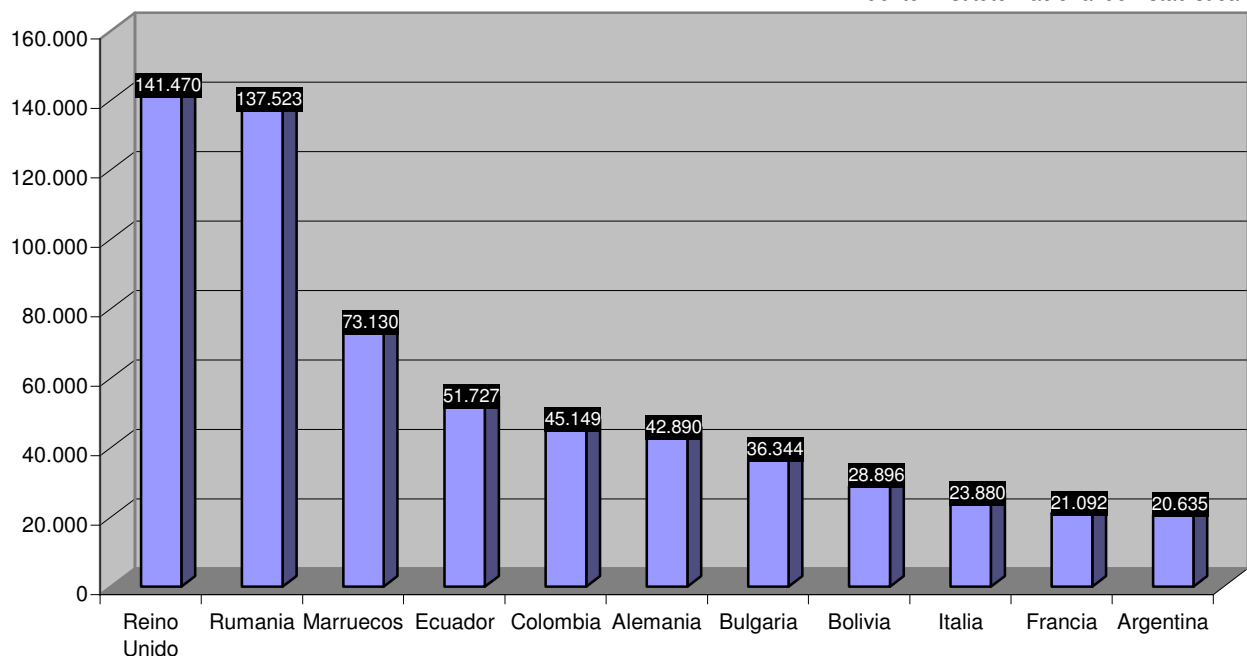


➤ Caracterización poblacional por nacionalidades. Comunitat Valenciana.

Si se clasifica la población empadronada en la Comunitat Valenciana en función de la nacionalidad, se identifican Reino Unido y Rumania como los principales lugares de origen de población extranjera residente en territorio valenciano. En 2009 figuraban empadronados 141.470 británicos, 137.523 rumanos, 73.130 marroquíes y 51.727 ecuatorianos.

Gráfico 5.2: Población extranjera empadronada. Datos de 2009. Principales nacionalidades. Comunitat Valenciana

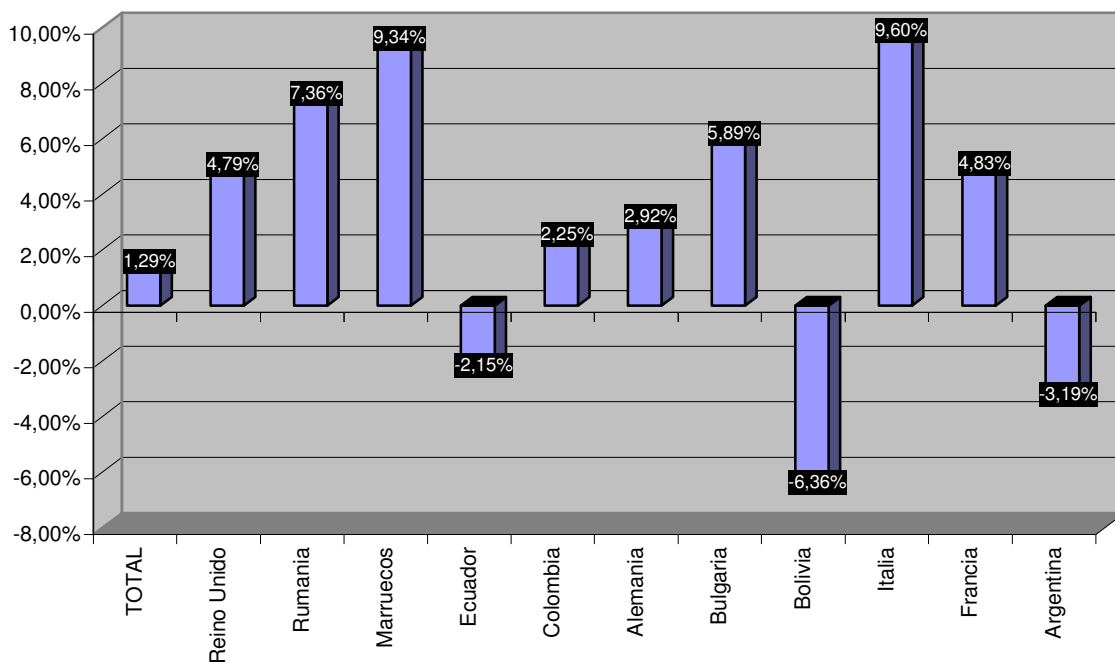
Fuente: Instituto Nacional de Estadística



En comparación a 2008 las variaciones más relevantes consisten, por una parte, en el crecimiento interanual del 9,60% de la participación de población de origen italiano, del 9,34% de origen marroquí y del 7,36% de origen rumano. Por otra, en las disminuciones experimentadas por el volumen de población boliviana, argentina y ecuatoriana empadronada en la Comunitat Valenciana (-6,36%, -3,19% y -2,15%, respectivamente).

Gráfico 5.3: Tasa variación interanual (2009 - 2008) de población extranjera empadronada. Principales nacionalidades. Comunitat Valenciana

Fuente: Instituto Nacional de Estadística



5.2. Resultados de la actualización del Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunitat Valenciana 2008 - 2011

En este último apartado se presentan algunos de los resultados extraídos de la actualización correspondiente a 2009 del Estudio de las Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunitat Valenciana 2008 – 2011 realizado por el Observatorio Valenciano de la Vivienda.

Tras el análisis de los datos obtenidos en la actualización del ENDV en 2009, cabe destacar que se observa una tendencia evolutiva 2007-2009 significativamente distinta entre los hogares propietarios de su vivienda habitual y aquellos que están en régimen de alquiler. Por lo tanto, se ha realizado un análisis de las tendencias de demanda de forma separada en estos dos colectivos para evitar conclusiones erróneas.

Entre los hogares propietarios de sus viviendas habituales disminuye la demanda efectiva de cambio, del 3,8% (2007) al 2,2% (2009).

Los hogares en régimen de alquiler mantienen su nivel de demanda efectiva alrededor del 30%, es decir, un tercio de los hogares en alquiler tiene previsto cambiar de vivienda en un periodo de 4 años.

A nivel global, la demanda efectiva de cambio se mantiene. Esto se explica por el aumento del número de hogares en alquiler (la proporción de hogares en alquiler ha crecido de 11,8% en 2007 a 15,8% en 2009), hecho que compensa la disminución de la demanda efectiva de los que se encuentran en régimen de propiedad.

➤ La demanda de cambio según régimen de tenencia demandado.

El siguiente gráfico permite visualizar como se ha producido un traslado en la demanda potencial (de los hogares propietarios hacia los inquilinos), permitiendo que el saldo general de demanda de cambio permanezca estable.

Por otra parte, aumenta el número de hogares inquilinos con demanda potencial, debido al aumento del número de inquilinos en general. Además disminuye el número de propietarios con demanda potencial, principalmente por reducción de la tasa de demanda.

Gráfico 5.4: Demanda de cambio según tenencia actual. Valores relativos.

Fuente: OVV

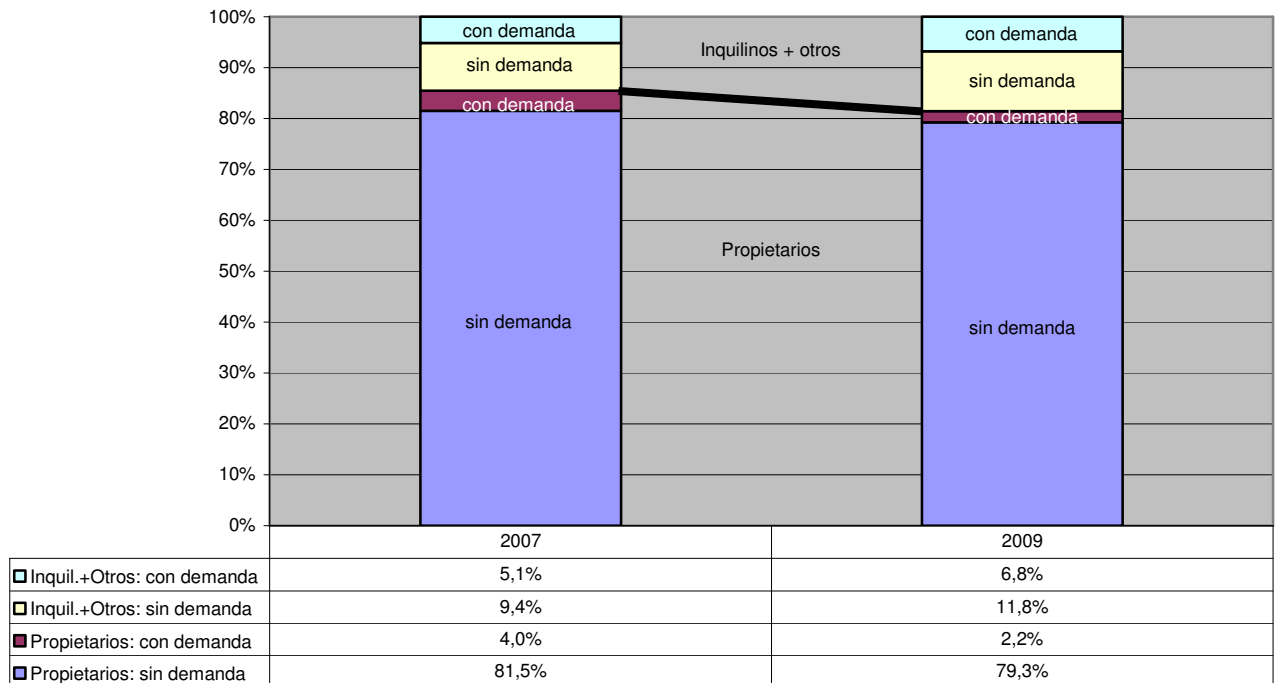
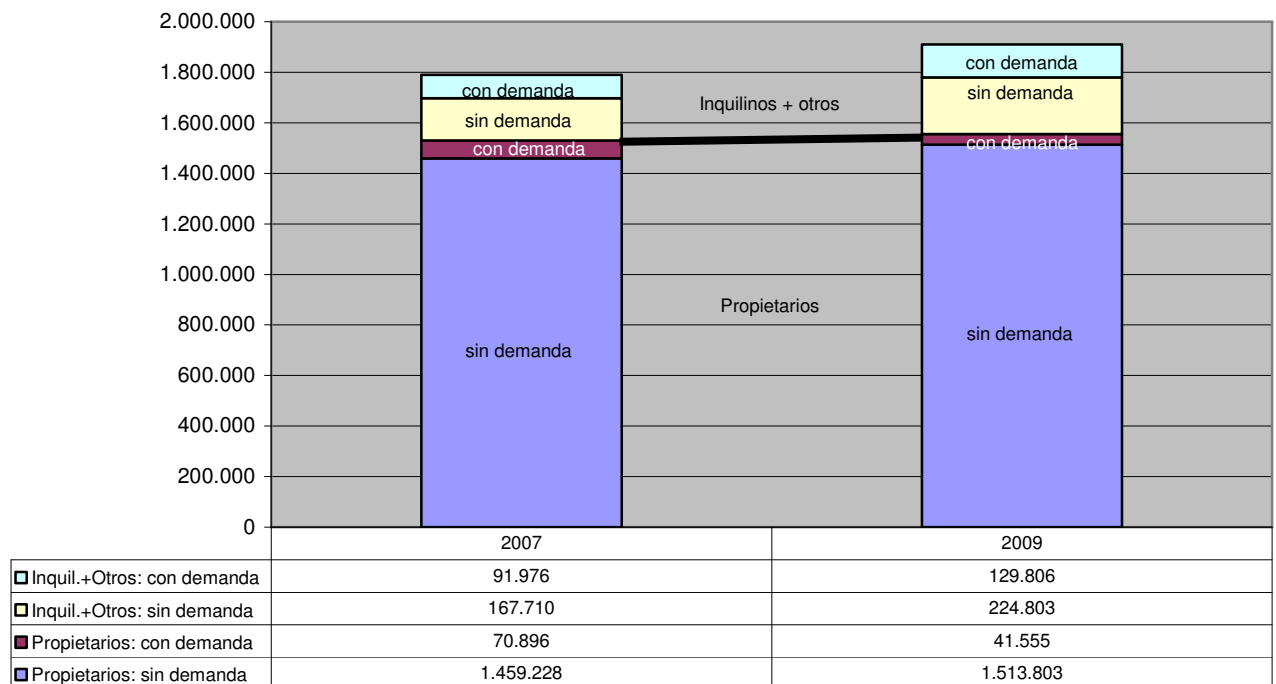


Gráfico 5.5: Demanda de cambio según tenencia actual. Valores absolutos.

Fuente: OVV



En el gráfico 5.5 se observa la importante reducción, en términos absolutos, de los hogares en régimen de propiedad con demanda potencial, estimándose ésta en aproximadamente en 29.000 viviendas para los próximos cuatro años. Por el contrario, esta reducción se ve ampliamente compensada por el incremento de los hogares con demanda potencial que reside en régimen de alquiler (aproximadamente 37.000 viviendas para los próximos cuatro años).

En el análisis de la demanda potencial en función del régimen de tenencia actual y el régimen de tenencia previsto (gráficos 5.6 y 5.7), se observa una disminución en la demanda de compra de vivienda, tanto en los que actualmente son inquilinos como propietarios. En términos porcentuales, la evolución entre 2007 y 2009 es mayor en los hogares propietarios (-56%) que en aquellos que están en régimen de alquiler (-30%).

Por el contrario, aumenta la demanda de cambio en régimen de alquiler. Entre los actuales hogares en alquiler se multiplica por cuatro la demanda de alquiler en términos absolutos.

Por otra parte, existe un porcentaje significativo de hogares con demanda de cambio que son propietarios y demandan vivienda en régimen de alquiler. En términos relativos se estima que un 4,5% del total de demandantes potenciales de cambio se encuentran en esta situación.

Si se analiza la demanda no efectiva en términos absolutos, en gran medida, son los hogares en régimen de alquiler los que son demandantes no efectivos (en 2007 el 58% de los hogares con demanda de cambio no efectiva vivían en régimen de alquiler y en 2009 este porcentaje se eleva hasta el 87%).

Gráfico 5.6: Evolución de la demanda según régimen de tenencia actual y previsto.
Valores relativos.

Fuente: OVV

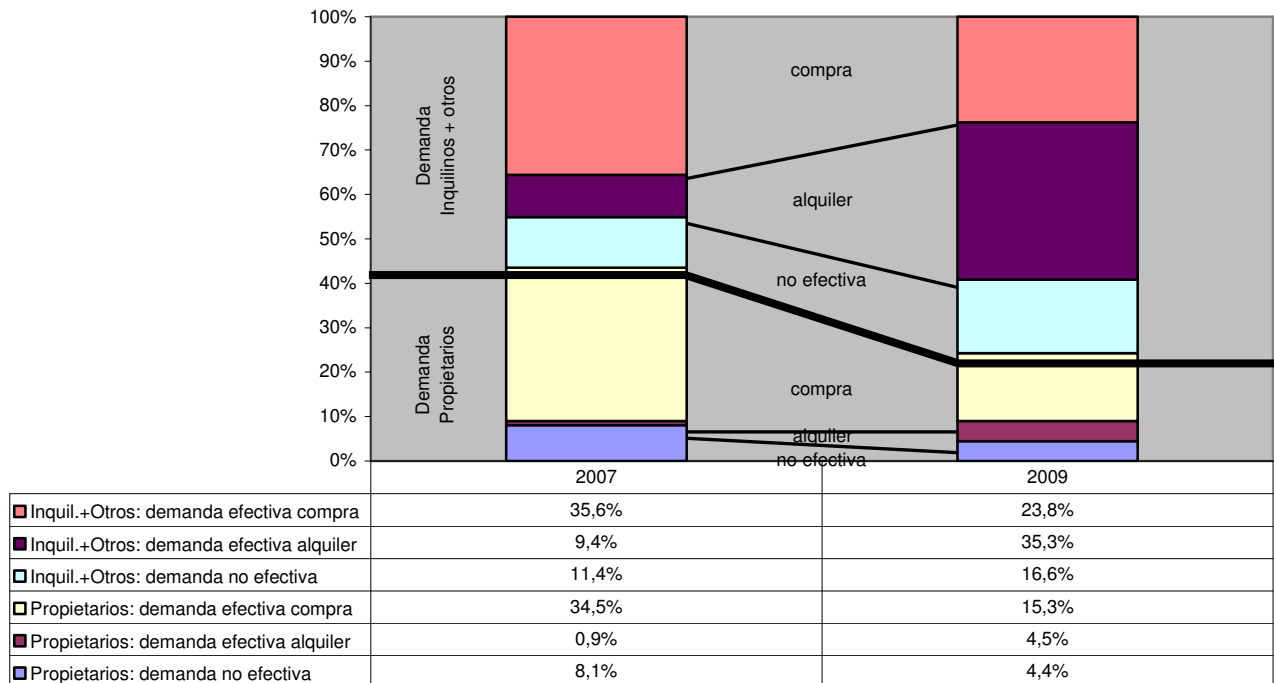
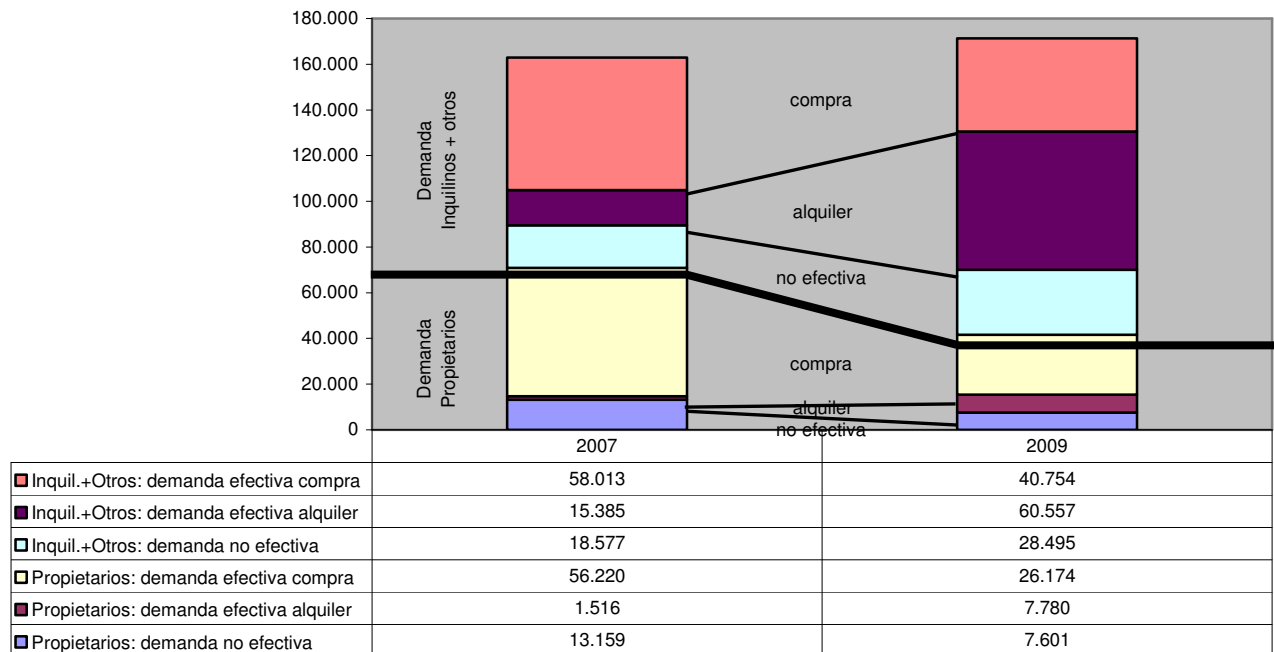


Gráfico 5.7: Evolución de la demanda según régimen de tenencia actual y previsto.
Valores absolutos.

Fuente: OVV



Demanda potencial = demanda efectiva + demanda no efectiva; Demanda efectiva = demanda efectiva compra + demanda efectiva alquiler.

➤ Demanda de primer acceso.

La demanda de primer acceso observada en 2009 mantiene el nivel de la demanda potencial (necesidad) estimada respecto al número total de hogares existentes, sin variaciones importantes con relación a 2007.

Si se analiza por separado las componentes de la demanda potencial (demanda efectiva y no efectiva) se observa que aumenta la primera mientras la segunda se mantiene con poca variación. El aumento de demanda efectiva es significativo y se debe principalmente al aumento de los futuros hogares que quieren acceder a su primera vivienda en régimen de alquiler, mientras se mantiene la proporción de los que quieren acceder en régimen de propiedad.

Considerando la proporción de demandantes de primer acceso que piensa hacer efectiva su demanda en los próximos 4 años, (el porcentaje de demanda efectiva sobre la demanda potencial), se constata que los hogares que tienen necesidad y piensan hacer efectivo su acceso pasa del 69% en 2007 al 78% en 2009.

Gráfico 5.8: Demanda de primer acceso según tenencia prevista. Valores relativos.

Fuente: OVV

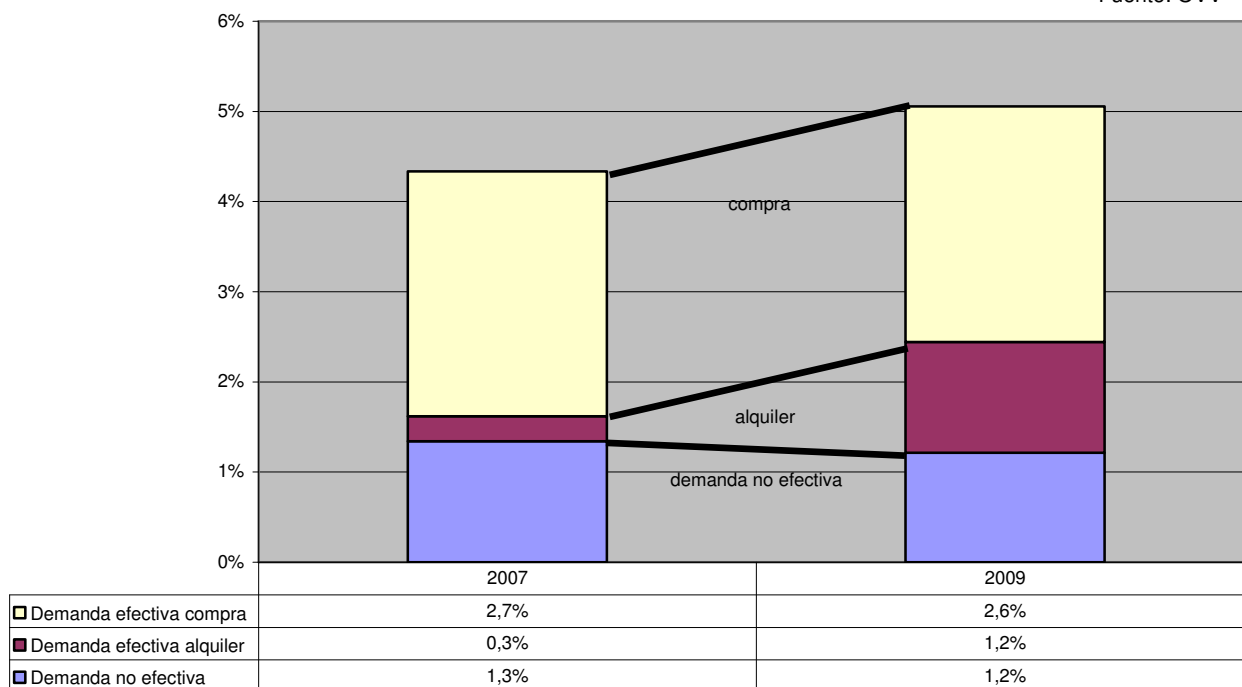
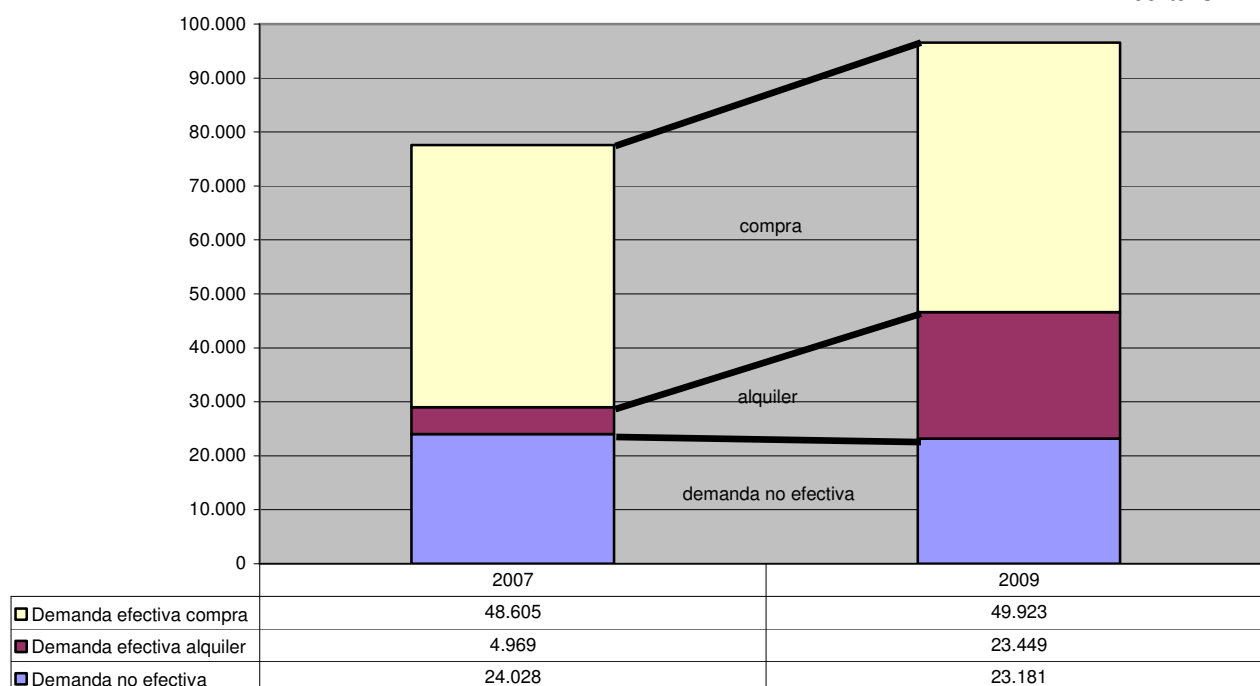


Gráfico 5.9: Demanda de primer acceso según tenencia prevista. Valores absolutos.

Fuente: OVV



De la evolución en los dos últimos años (gráficos 5.8 y 5.9), cabe destacar:

- El sustancial incremento de los individuos que son demandantes efectivos que desean acceder a su vivienda habitual en régimen de alquiler. Si en 2007, en el 0,3% del total de los hogares residentes en la Comunitat Valenciana existía un demandante de primer acceso cuya demanda era efectiva y que quería acceder a la vivienda en régimen de alquiler, en 2009 este mismo porcentaje se eleva hasta el 1,2%. En términos absolutos (número de viviendas demandadas) este incremento porcentual se traduce en 23.000 viviendas aproximadamente para los próximos cuatro años.

- Las otras dos demandas representadas en los gráficos 5.8 y 5.9 (demanda efectiva en compra, y demanda no efectiva) mantienen su evolución estable, con lo cual se supone que el incremento de demanda potencial de primer acceso es la derivada de la demanda efectiva de alquiler.

- Esta tendencia se puede explicar por las mismas causas que en la demanda de cambio: incertidumbre en el mercado residencial de compra de vivienda, dificultades en conseguir financiación para la adquisición, y efectos positivos de los instrumentos de política de vivienda en materia de vivienda en alquiler.

Considerando la proporción de demandantes de primer acceso que piensa hacer efectiva su demanda en los próximos 4 años, (es decir el porcentaje de demanda efectiva sobre la demanda potencial) se constata que los hogares que tienen necesidad y piensan hacer efectiva su acceso pasa del 69% en 2007 al 78% en 2009.



 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

