

**INFORME ANUAL DE COYUNTURA
DEL SISTEMA DE INDICADORES
2010
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) | 45 |
| 4. ANÁLISIS DATOS. COYUNTURA ECONÓMICA, LABORAL Y VARIABLES FINANCIERAS | 50 |
| 4.1. Producto interior bruto | 50 |
| 4.2. Deuda exterior | 53 |
| 4.3. Índice de precios al consumo | 56 |
| 4.4. Asequibilidad | 58 |
| 4.5. Coste laboral | 61 |
| 4.6. Tipos de interés | 62 |
| 4.7. Mercado hipotecario. | 63 |
| 4.8. Inversión extranjera directa en inmuebles | 72 |
| 4.9. Financiación sector construcción e inmobiliaria | 74 |
| 4.10. Situación laboral en la construcción | 82 |
| 5. ANÁLISIS DATOS. DEMANDA | 83 |
| 5.1. Población empadronada | 83 |

1. OBJETIVOS DEL INFORME

El objetivo del presente informe es el análisis del 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 Fomento)
- 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

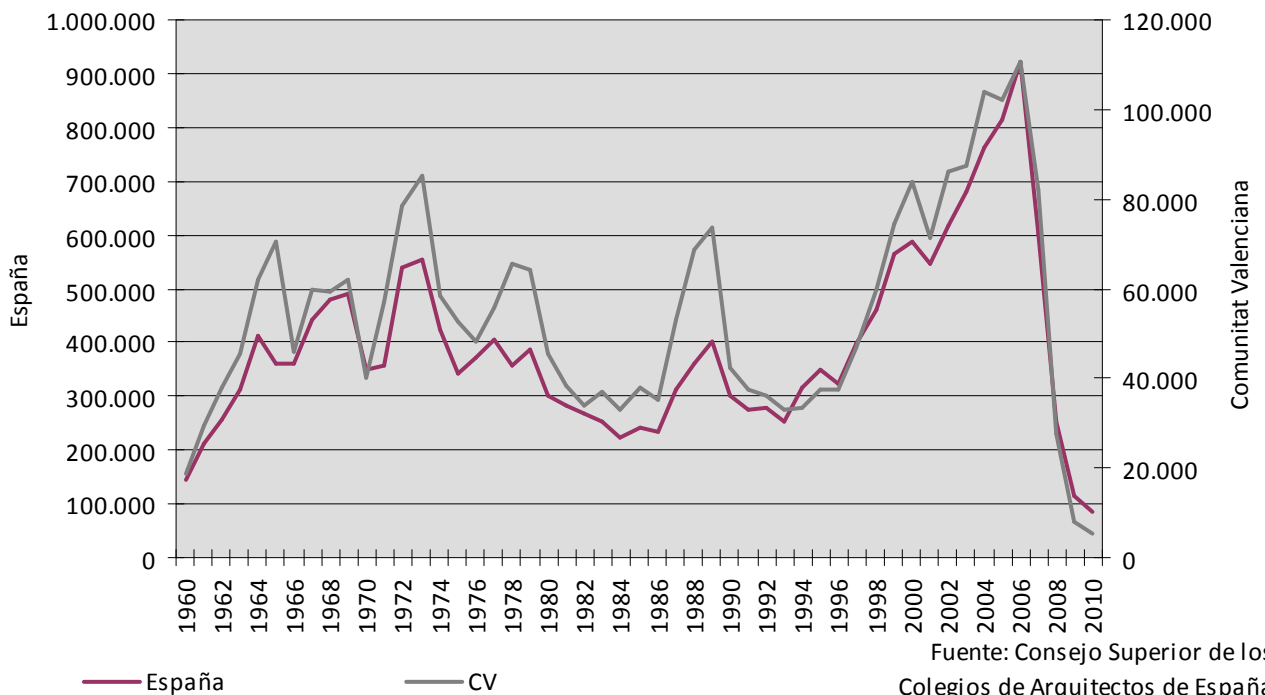
En el presente apartado, dedicado al estudio de un conjunto de indicadores descriptivos de la oferta del mercado residencial, se analizan aquellas variables que permiten cuantificar la evolución del segmento de mercado vinculado a edificación residencial.

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 que el número de visados se mantiene en niveles muy bajos. Tras las fuertes disminuciones registradas en 2008 y 2009, que anotaron tasas de variación interanuales del 58,1% y del 55% respectivamente, las reducciones en las tasas de variación interanual se han atenuado, cerrando 2010 con 83.995 visados, que supone un descenso del 26,2%.

Gráfico 2.1: Número de viviendas iniciadas: visados



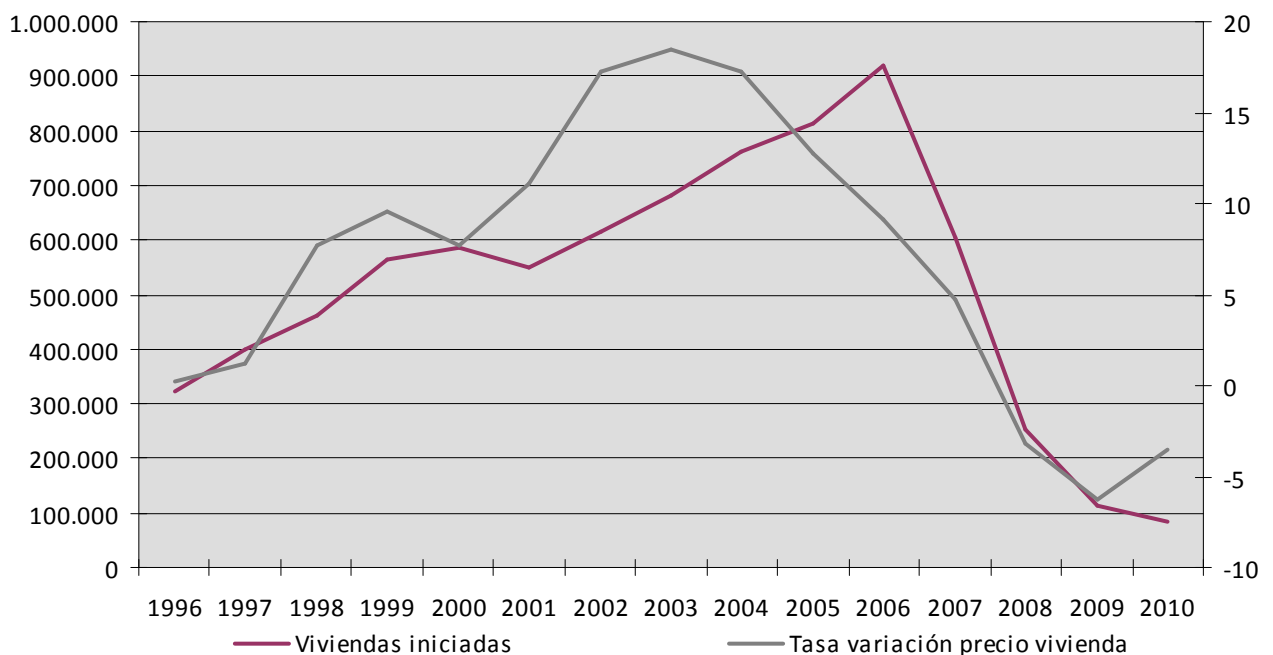
En la Comunitat la evolución ha sido similar, cerrando el año 2010 con 5.555 visados de obra nueva, tras experimentar una disminución interanual del 31,1%.

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 inicio del 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 83.995 visados emitidos en 2010. La tasa de variación interanual del precio de la vivienda en España en 2010 fue de -3,53%.

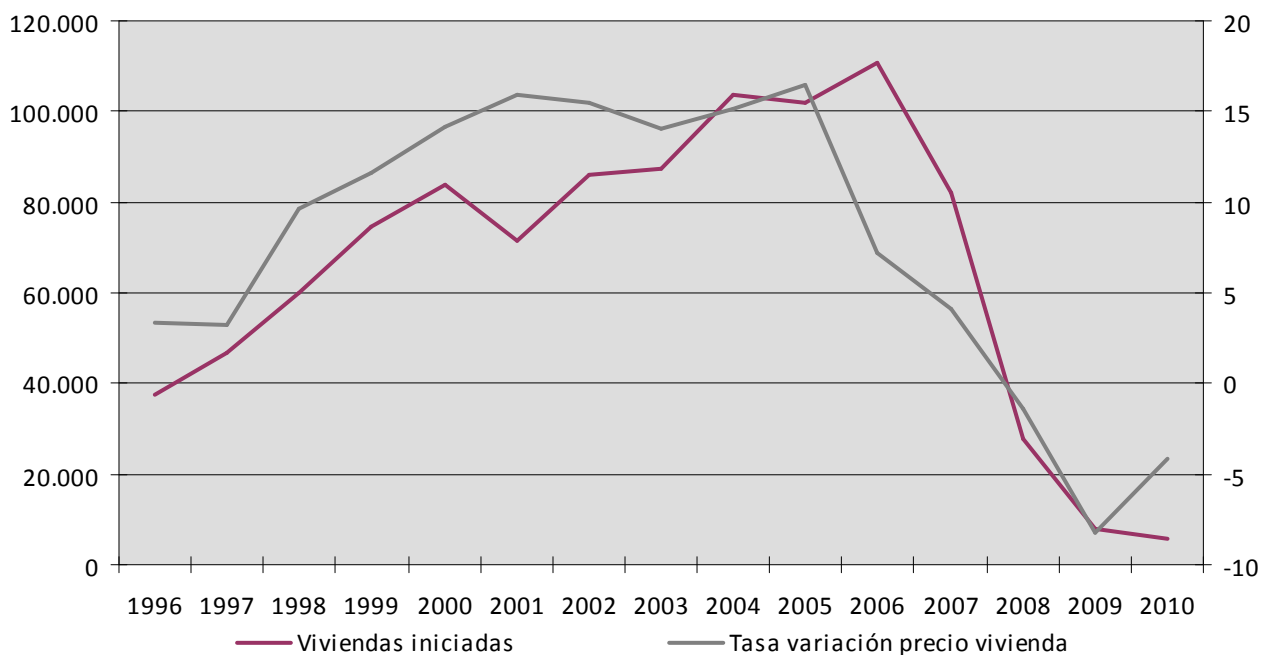
Gráfico 2.2: Viviendas iniciadas, y tasa variación interanual precio vivienda. España.



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 inicio del 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 2010, tan sólo se visaron 5.555 viviendas en la Comunitat Valenciana. El precio de la vivienda, a pesar de que ha disminuido nuevamente en el último año, lo ha hecho a un menor ritmo.

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

A continuación se estudian los visados de obra nueva a partir de los datos extraídos del Ministerio de Fomento.

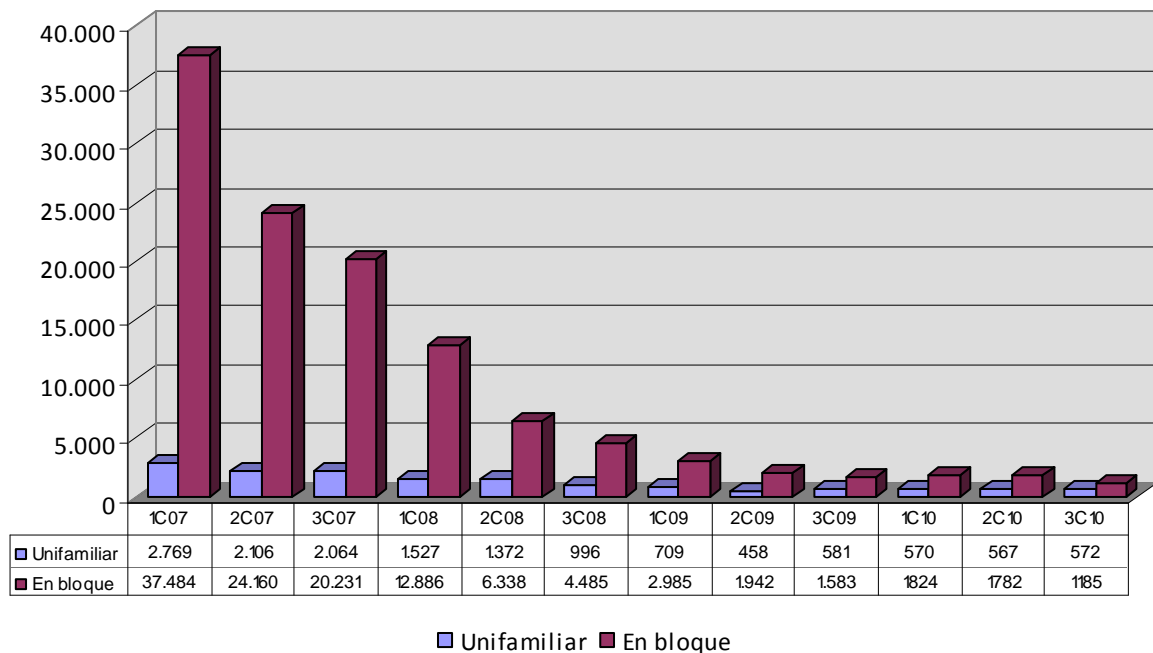
Tras una disminución de los visados de dirección de obra nueva de la Comunitat Valenciana del 21,25% respecto al ejercicio anterior, en 2010, se emitieron 6.504 visados.

En el último cuatrimestre del año el dato fue de 1.757 viviendas, de las cuáles, 1.185 se construyeron en bloque mientras que 572 eran del tipo unifamiliar. Las disminuciones interanuales fueron del 18,81% en el total de viviendas, del 25,14% en las viviendas en bloque y del 1,55% en las unifamiliares.

La disminución con respecto al cuatrimestre precedente fue del 25,3% para el total de viviendas visadas, debido principalmente a la disminución de viviendas en bloque visadas, que alcanzó el 33,5%, mientras que el número de viviendas unifamiliares visadas se mantuvo prácticamente sin cambios, registrando una variación del 0,9%.

Gráfico 2.4: Viviendas iniciadas según tipología. Comunitat Valenciana

Fuente: Ministerio de Fomento



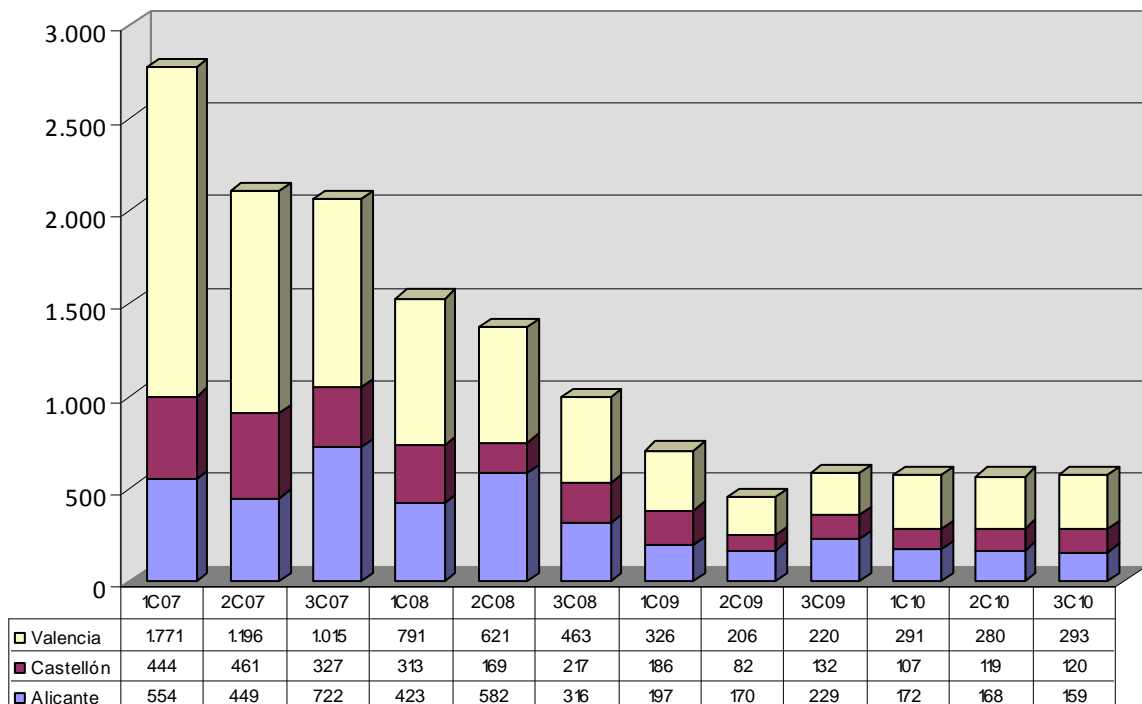
Considerando la desagregación provincial, si se analiza la evolución de las viviendas visadas según la tipología de la vivienda (gráficos 2.5 y 2.6) se puede observar que el nivel de actividad se ha mantenido en niveles bajos en las tres provincias valencianas, tanto en vivienda unifamiliar como vivienda en bloque.

En 2010, de las 1.709 viviendas unifamiliares visadas, más de la mitad se encontraban en la provincia de Valencia (el 50,56%). El 29,2% se encontraban en la provincia de Alicante y el 20,25% en la provincia de Castellón. (Gráfico 2.5).

Si se profundiza en la distribución del número de visados concedidos en 2010 por períodos cuatrimestrales, se observa un reparto homogéneo. De los 864 proyectos de vivienda unifamiliar visados en la provincia de Valencia, 291 tuvieron lugar en el primer cuatrimestre del año, 280 en el segundo y 293 en el tercero. En Alicante la secuencia fue de 172, 168 y 159, mientras que en la provincia de Castellón se visaron 107, 119 y 120 proyectos en los respectivos cuatrimestres.

Gráfico 2.5: Viviendas iniciadas (unifamiliares). Comunitat Valenciana

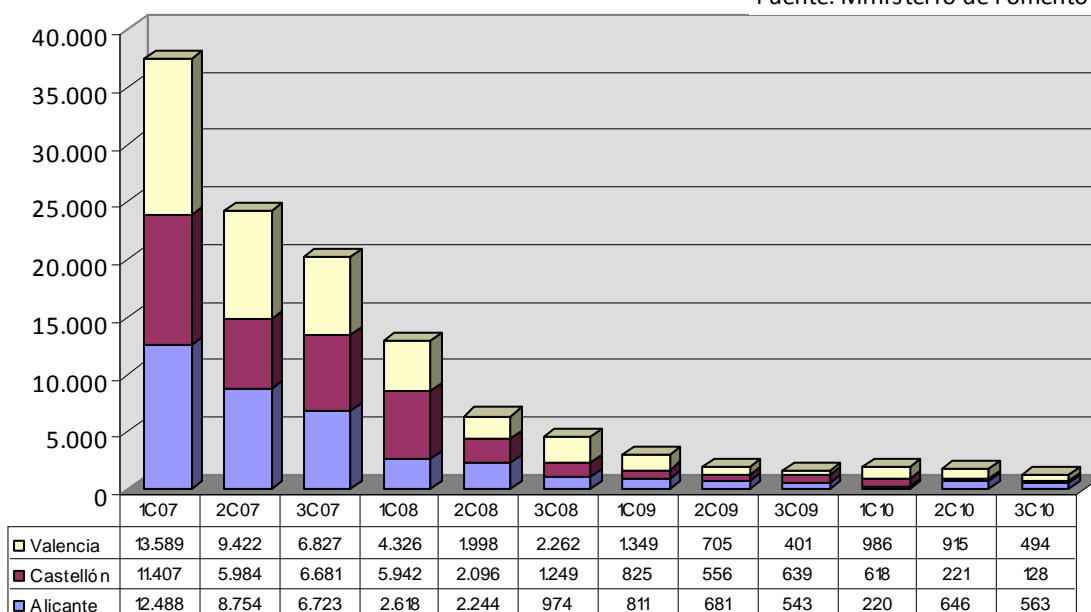
Fuente: Ministerio de Fomento



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 2.395 viviendas en bloque, 1.429 en Alicante y 967 en Castellón. En 2010, la distribución provincial de visados de viviendas en bloque ha sido muy similar a la distribución de los visados de viviendas unifamiliares. Así, la mitad de los visados tuvieron lugar en la provincia de Valencia, el 29,8% en la provincia de Alicante y el 20,2% restante en la provincia de Castellón.

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

Fuente: Ministerio de Fomento



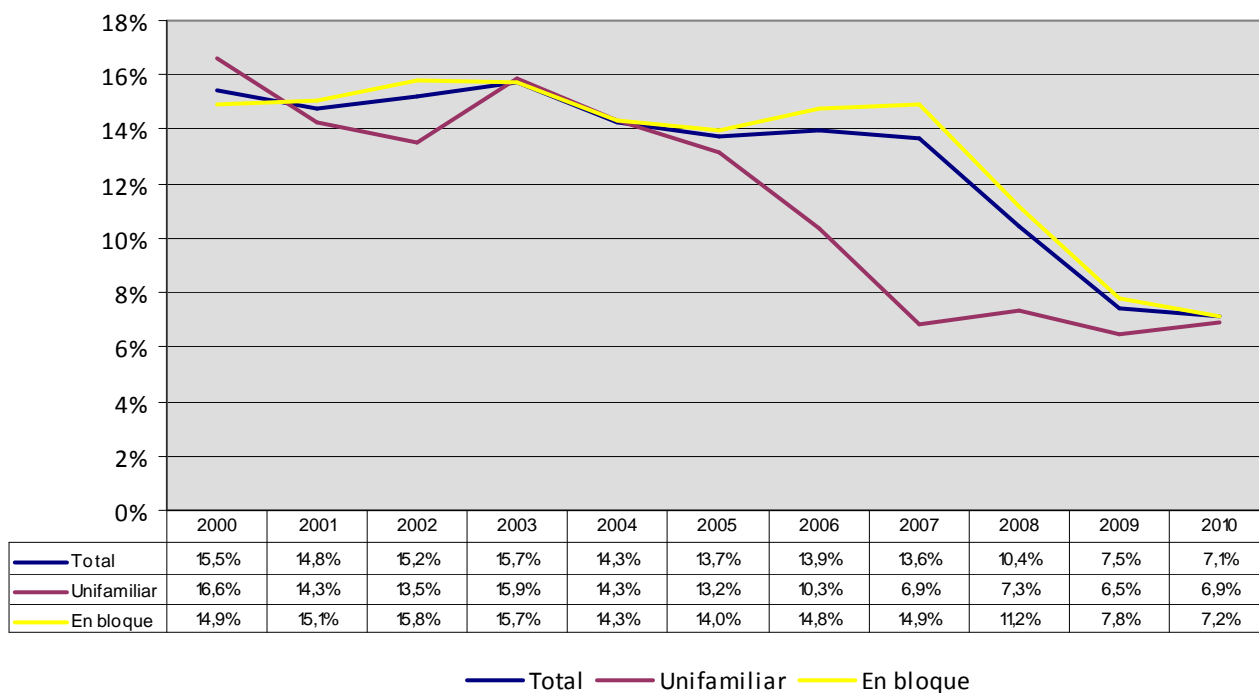
➤ Evolución de la participación de la Comunitat Valenciana en el total de España

En 2010, un 7,1% del total de viviendas visadas en España tuvo lugar en la Comunitat Valenciana. Esta participación supone una disminución de 3,5 décimas con respecto a la registrada en 2009 (7,45%). En el desglose por tipología de vivienda, el 6,94% de los visados emitidos en el territorio nacional sobre vivienda unifamiliar se emitieron en la Comunitat, mientras que en el caso de la vivienda en bloque, los visados emitidos en la Comunitat correspondieron al 7,15% del total nacional.

Hasta el año 2007, el porcentaje de participación se situó entorno al 13-15%, reduciéndose más de tres puntos porcentuales en 2008 (10,4%). Las viviendas visadas en bloque han experimentado una evolución similar a la anterior. En cambio, el porcentaje de participación de las viviendas unifamiliares visadas, que se vio reducido hasta el 6,9% en 2007, se ha mantenido en torno al 7% en los últimos cuatro años.

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

Fuente: Ministerio de Fomento



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

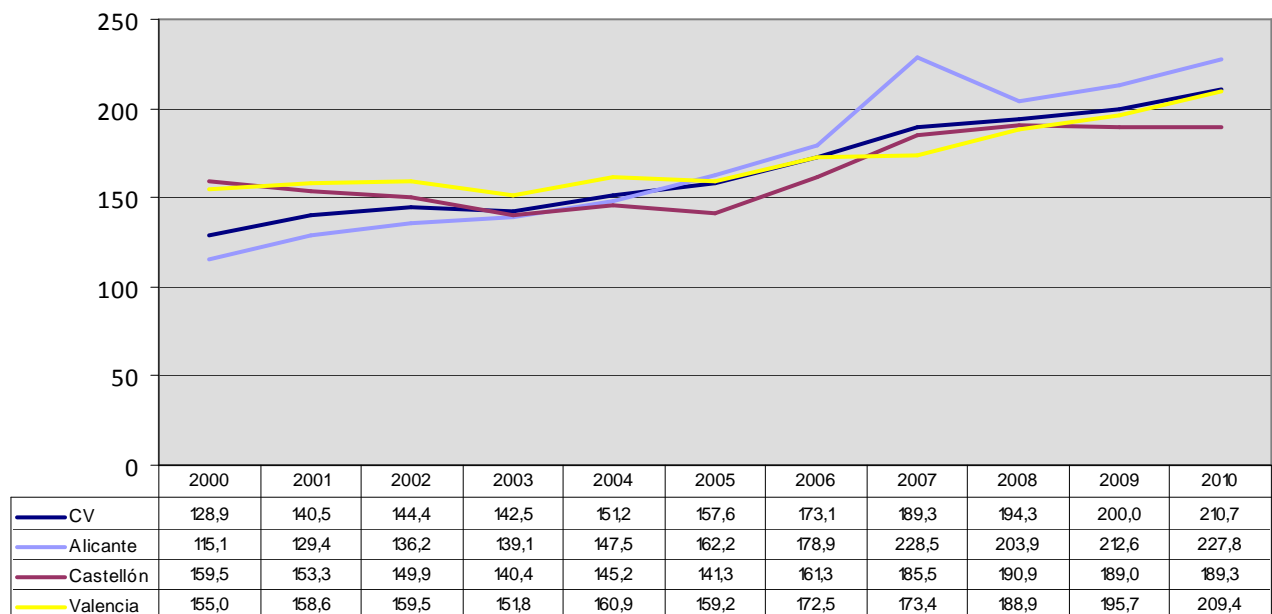
➤ Evolución de la superficie media de visados de dirección de obra nueva en la Comunitat Valenciana, según tipología de la vivienda (unifamiliar, en bloque)

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 2009 la media de la Comunitat era de 200m², en 2010 el valor fue de 210,7m². Por provincias, la mayor superficie media tuvo lugar en Alicante, con 227,8 m², seguida de Valencia con 209,4m² por vivienda unifamiliar visada, y de Castellón, donde la cifra se concretó en 189,3m².

En cuanto a la evolución interanual, el crecimiento de la variable en el territorio valenciano fue del 5,35%. Las tasas provinciales fueron de 7,15% (Alicante), 7% (Valencia) y 0,16% (Castellón).

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

Fuente: Ministerio de Fomento

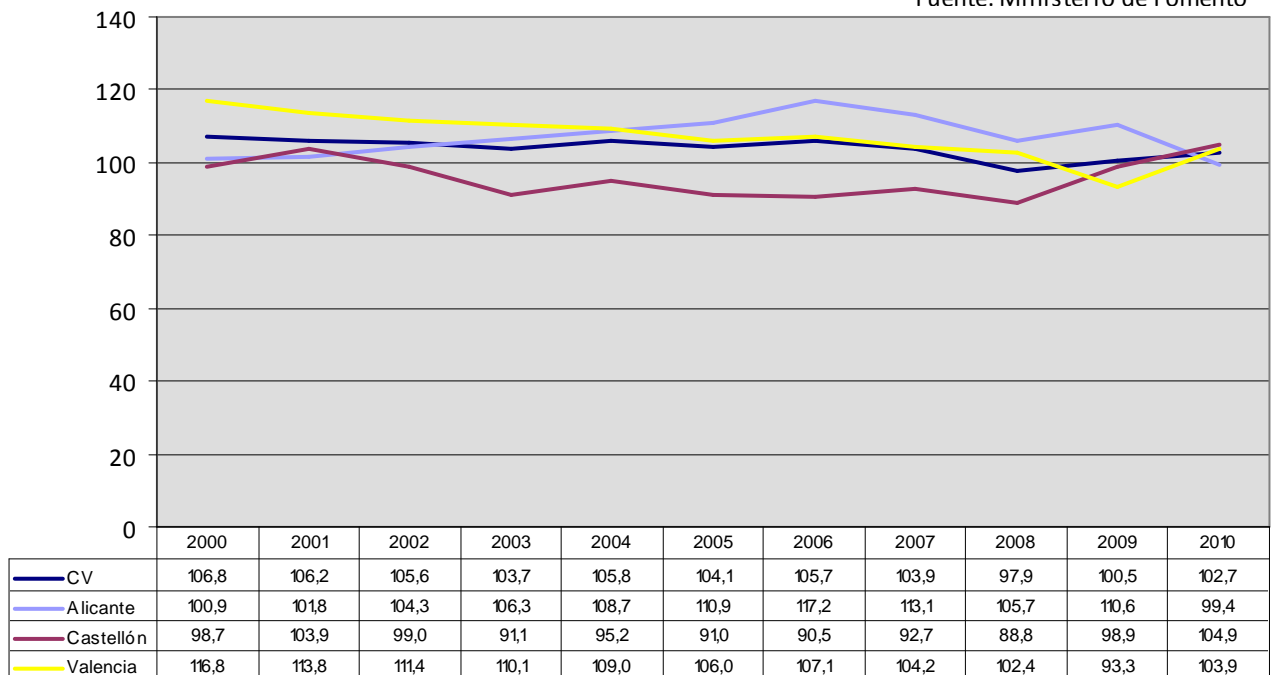


El gráfico 2.9 hace referencia a la otra tipología de vivienda considerada: vivienda edificada en bloque. La superficie media visada por vivienda en el conjunto de la Comunitat Valenciana en 2010 fue de 102,7m². Por provincias, la mayor superficie media tuvo lugar en Castellón, con 104,9 m², seguida de Valencia con 103,9m² por vivienda en bloque visada, y de Alicante, donde la cifra se concretó en 99,4m².

La evolución interanual en 2010 contrastaba con la registrada en 2009 para el conjunto de la Comunitat, reduciéndose las distancias en la superficie media visada en las tres provincias valencianas. En concreto, los crecimientos respecto a 2009 fueron del 2,19% para la Comunitat Valenciana, del 6,07% en Castellón y del 11,36% en la provincia de Valencia. Sin embargo, en la provincia de Alicante, la superficie media visada se contrajo en un 10,13%, frente al aumento del 4,64% de 2009 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)

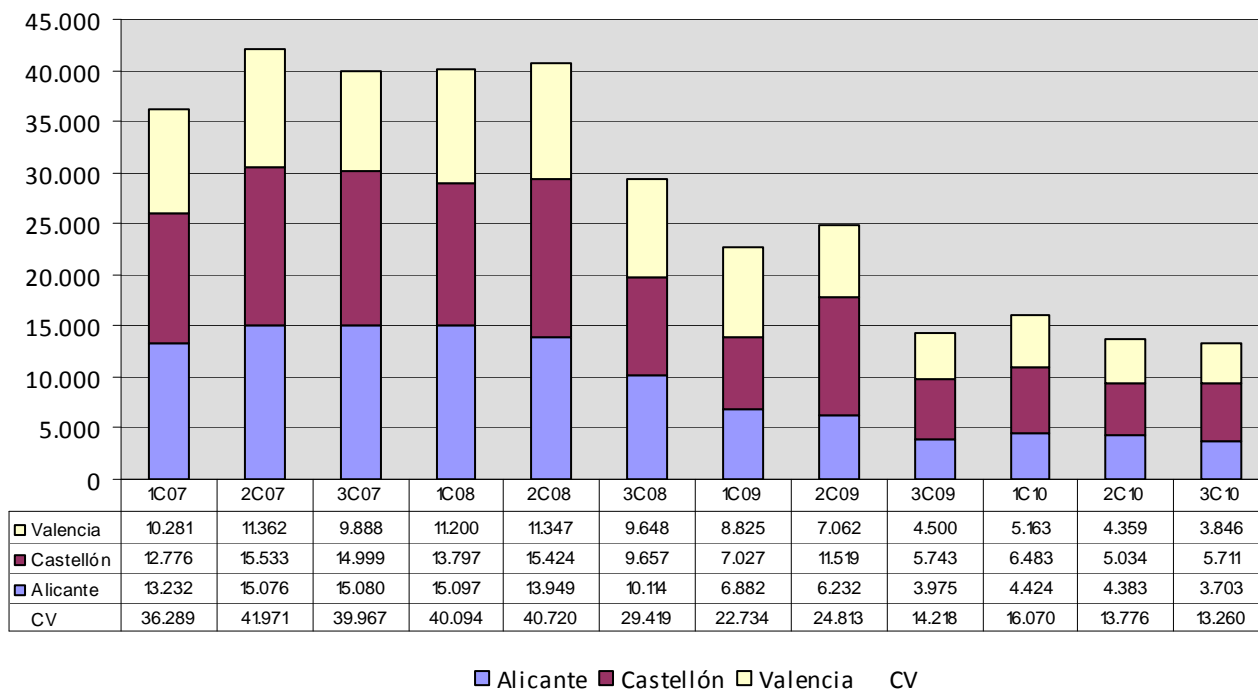
➤ Evolución de las certificaciones fin de obra en la Comunitat Valenciana

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 43.106; mientras que en 2009 la cifra ascendía a 61.765. Estos resultados suponen una disminución del 30,21%.

Por provincias, a lo largo de 2010 el número de certificaciones de fin de obra en Alicante fue de 12.510, en Castellón 17.228, mientras que en la provincia de Valencia se registraron 13.368 viviendas finalizadas. Estos resultados suponen una tasa del variación interanual del 26,8%, 29,07% y 34,43% respectivamente.

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 el primer cuatrimestre de 2010 se registraron un 29,31% de certificaciones de fin de obra menos que en el mismo período de 2009. En el segundo cuatrimestre la disminución fue del 44,48%. En el último periodo del año, la disminución fue menos acusada, del 6,74%, debido principalmente a que la cifra registrada en el último cuatrimestre del año anterior se situaba en niveles muy bajos.

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

Fuente: Ministerio de Fomento



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

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.

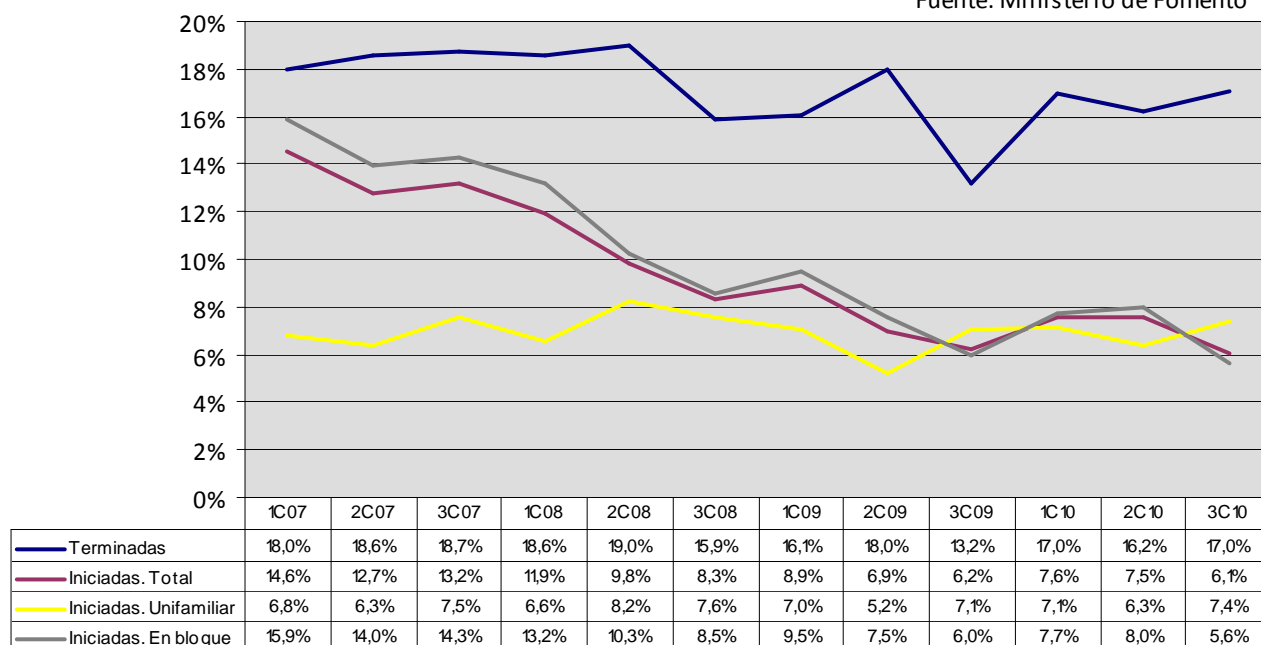
En el primer cuatrimestre de 2009 el porcentaje que suponía la Comunitat sobre el total de viviendas terminadas en el territorio nacional fue de 16,06% que si bien fue tímido, se constituyó de nuevo la tendencia creciente de la variable. En el segundo cuatrimestre, la participación fue de un 18,02%;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

En el último año, aumentó nuevamente la participación de la Comunitat Valenciana en el número de viviendas finalizadas, manteniéndose en valores en torno al 17% a lo largo de 2010.

En cuanto a las viviendas iniciadas, la evolución de la participación de la Comunitat ha aumentado a principios de 2010, para volver a disminuir a finales de año. Así, en el primer cuatrimestre de 2010 el porcentaje de viviendas iniciadas en la Comunitat sobre el total de España fue del 7,58%, en el segundo del 7,55% y en el tercero del 6,08%. Si se clasifican las viviendas iniciadas por tipología, un 7,43% de las unifamiliares que se llevaron a cabo en España en el último cuatrimestre de 2010 tuvieron lugar en la Comunitat Valenciana, así como un 5,59% 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

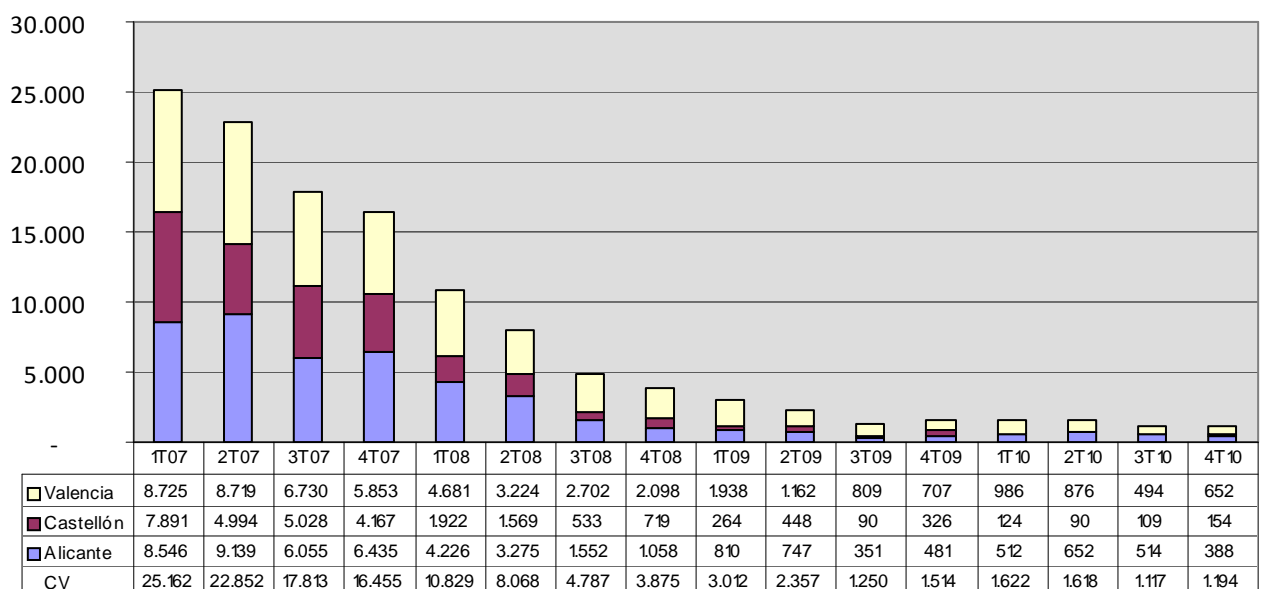


2.5. Proyectos visados retirados (Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana)

➤ 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



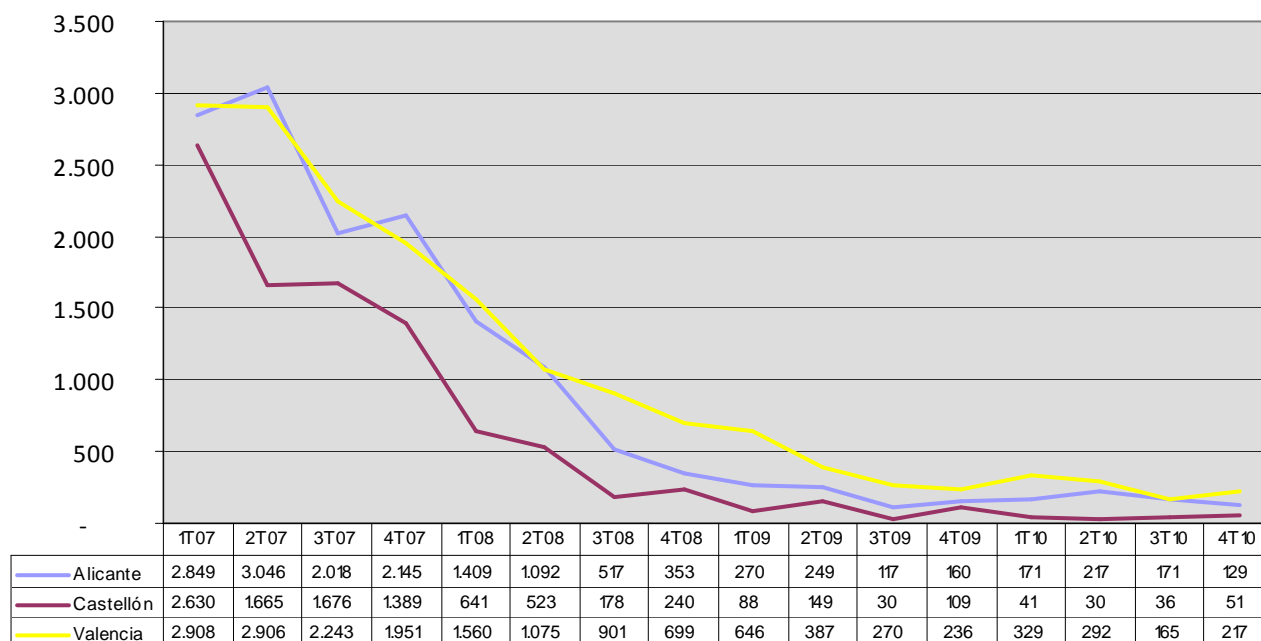
Fuente: COACV

Al inicio de 2010 el número de proyectos visados retirados se mantuvo en niveles muy bajos en las tres provincias. En el primer trimestre del año se retiraron 986 proyectos en Valencia, en Castellón 124 y en Alicante 512. En el último trimestre de 2010, los valores eran de 652, 154 y 388 proyectos visados retirados respectivamente. Con todo, las tasas de variación interanual de las tres provincias mostraban descensos menos acusados que los registrados el año anterior.

La provincia más afectada en términos anuales fue Castellón, que paso 1.128 visados retirados en 2009 a 477 en 2010, lo que supone una disminución del 57,71%. En la provincia de Valencia y Alicante la reducción fue del 34,84% y del 13,52% respectivamente.

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 217 visados de media mensual en el último trimestre de 2010; 129 en Alicante y 51 en Castellón.

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



Fuente: COACV

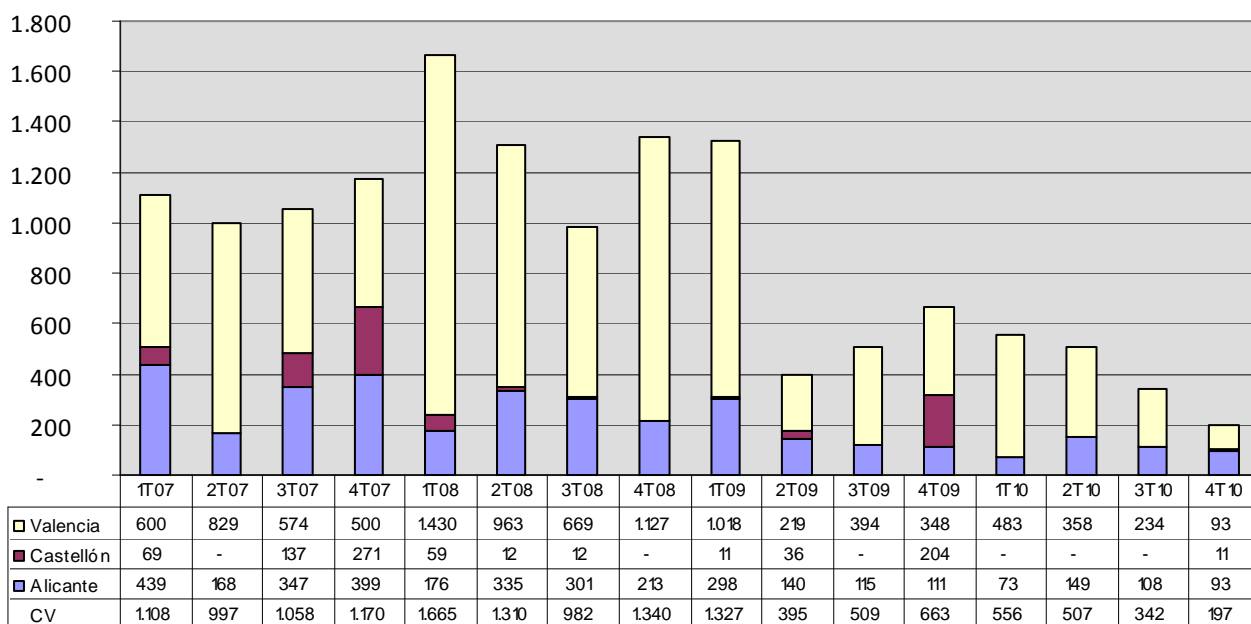
➤ Evolución de participación porcentual de la vivienda protegida en el total de proyectos visados retirados en la Comunitat Valenciana

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, para volver a presentar una tendencia decreciente a lo largo de 2010. Así, en 2010 se iniciaron un total de 1.602 viviendas protegidas en la Comunitat Valenciana, un 44,64% menos que en el año anterior.

Por provincias, en Valencia es en la que mayor número de viviendas protegidas se comenzaron, 1.168. Aún así, desde principios de año (483 proyectos visados retirados) se redujo fuertemente la actividad en este ámbito (93 en el último trimestre de 2010). El número de visados retirados de viviendas protegidas en Alicante pasó de 664 en 2009 a 423 en 2010. En la provincia de Castellón se retiraron 11 visados de vivienda protegida, todos ellos en el último trimestre del año.

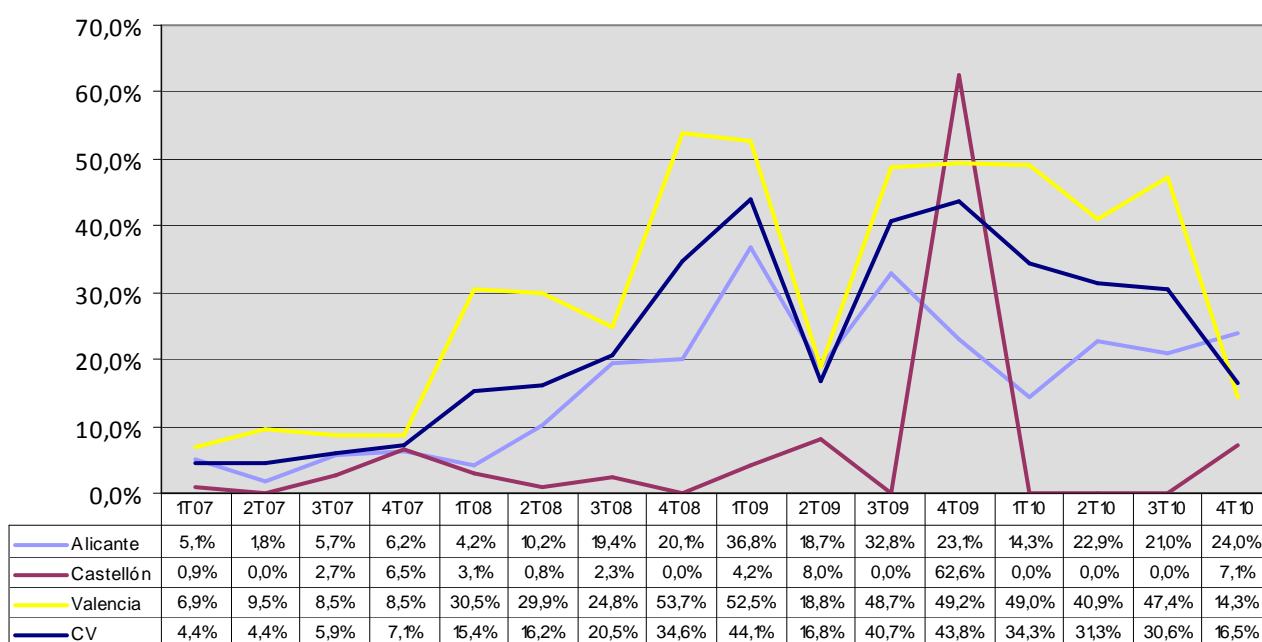
El gráfico 2.16 muestra el porcentaje de viviendas iniciadas protegidas sobre el total de iniciadas. Durante los tres primeros trimestres del año, las viviendas iniciadas protegidas en Valencia superaban el 40% del total, alcanzando en los trimestres 1 y 3 valores cercanos al 50%. Para el conjunto de la Comunitat, la importancia relativa de los visados de vivienda protegida se redujo a final de año, suponiendo el 16,5% del total.

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)

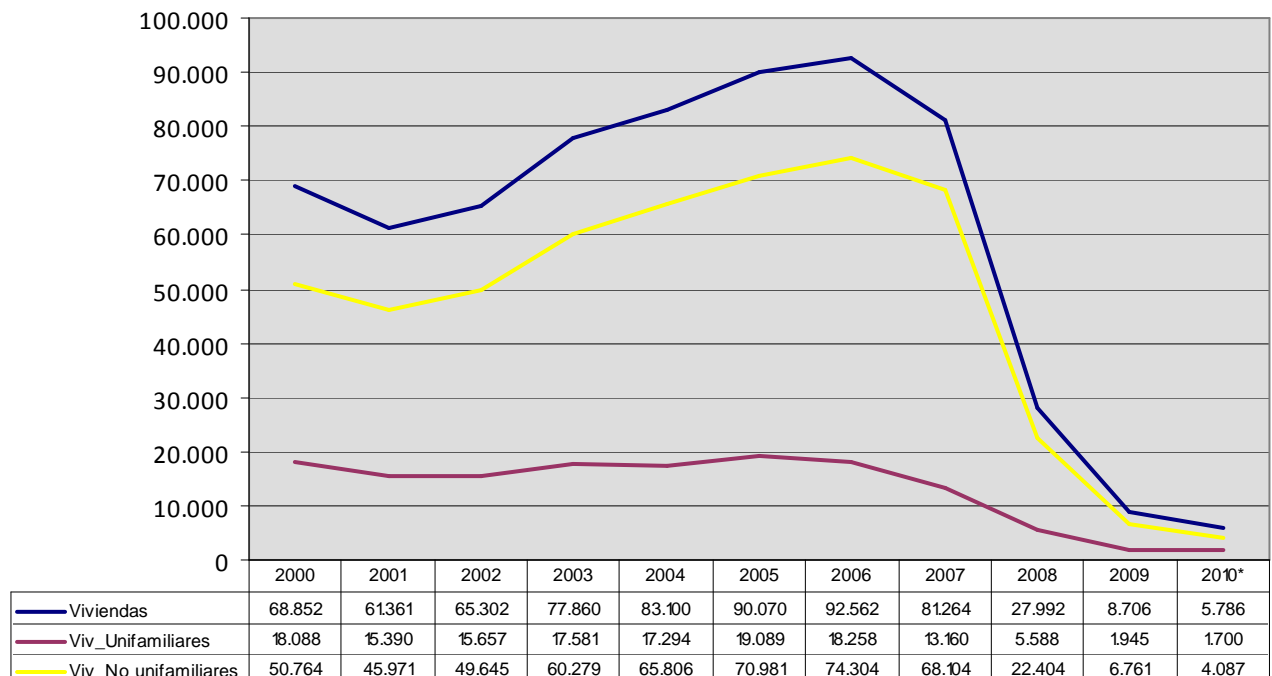
La evolución de licencias de obra de vivienda nueva que los ayuntamientos emiten, recogido en la encuesta que publica el Ministerio de Fomento, se presenta en el gráfico 2.17. Entre los años 2001 y 2006, la tendencia de la emisión de licencias para vivienda nueva era creciente, si bien en el caso particular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

A partir de entonces, la variable comenzó a descender, registrando las mayores disminuciones interanuales en 2008 y 2009, con tasas de variación interanual del -65,55% y del -68,9%, respectivamente.

A partir de la estimación realizada para el año 2010, se espera una reducción del 33,54% en el número de licencias concedidas por los Ayuntamientos, empeorando todavía más la situación en términos de actividad para el sector. En la Comunitat Valenciana tan sólo se emitieron 5.786 licencias para vivienda nueva, de la cuales un 29,4% correspondieron a vivienda unifamiliares.

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

Fuente: Ministerio de Fomento

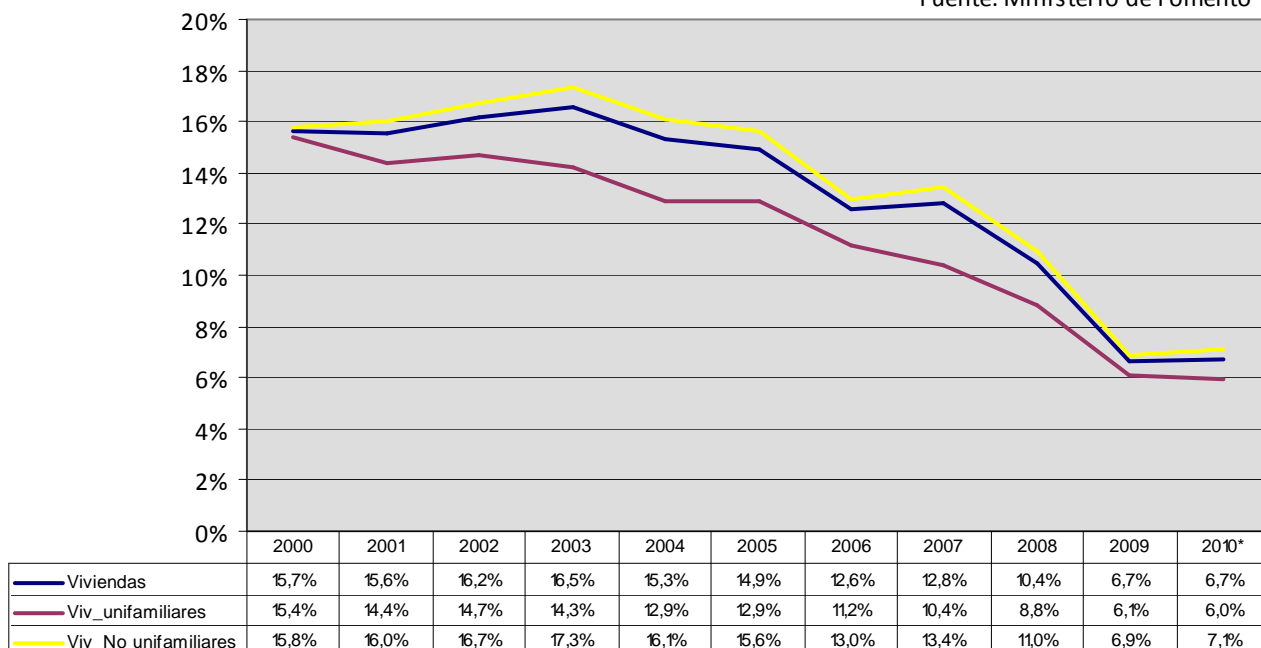


El estudio de la emisión de licencias de obra (vivienda nueva) en términos relativos al total nacional revela que, en los ayuntamientos de la Comunitat Valenciana, se han concedido el 6,71% del total de las licencias de obra concedidas en España. Este dato, es muy similar al registrado en 2009, cuando las licencias concedidas en la Comunitat supusieron el 6,68% del total.

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 7,07% y el 5,97% respectivamente.

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.

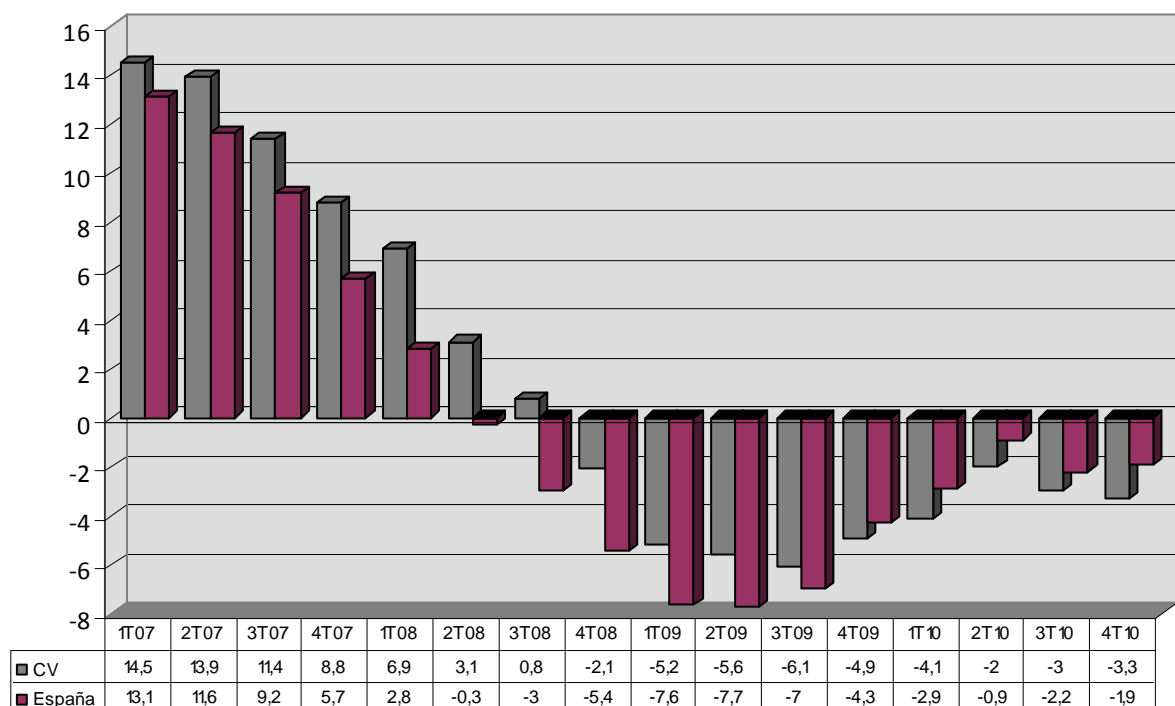
Los indicadores comprendidos en este bloque, así como algunas variables estudiadas en el siguiente, inciden directa e indirectamente en la demanda del segmento dedicado a la edificación residencial a través de precios, volumen de transacciones, tipología del comprador, etc.

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

Fuente: INE



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, hasta el segundo trimestre de 2008. En este momento, las tasas de variación correspondientes a los dos territorios cambiaron de signo y 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 2010, en España, el Índice de Precios de Vivienda ha pasado de descender un 2,9% en el primer trimestre (respecto al primer trimestre de 2009), a registrar una tasa de variación interanual del -1,9% al finalizar el año. En la Comunitat Valenciana, los descensos de principios fueron más acusados (-4,1% en tasa interanual), sin embargo la moderación en este caso fue menor, y en el último trimestre de 2010 el índice había disminuido un 3,3% respecto al mismo período del ejercicio anterior.

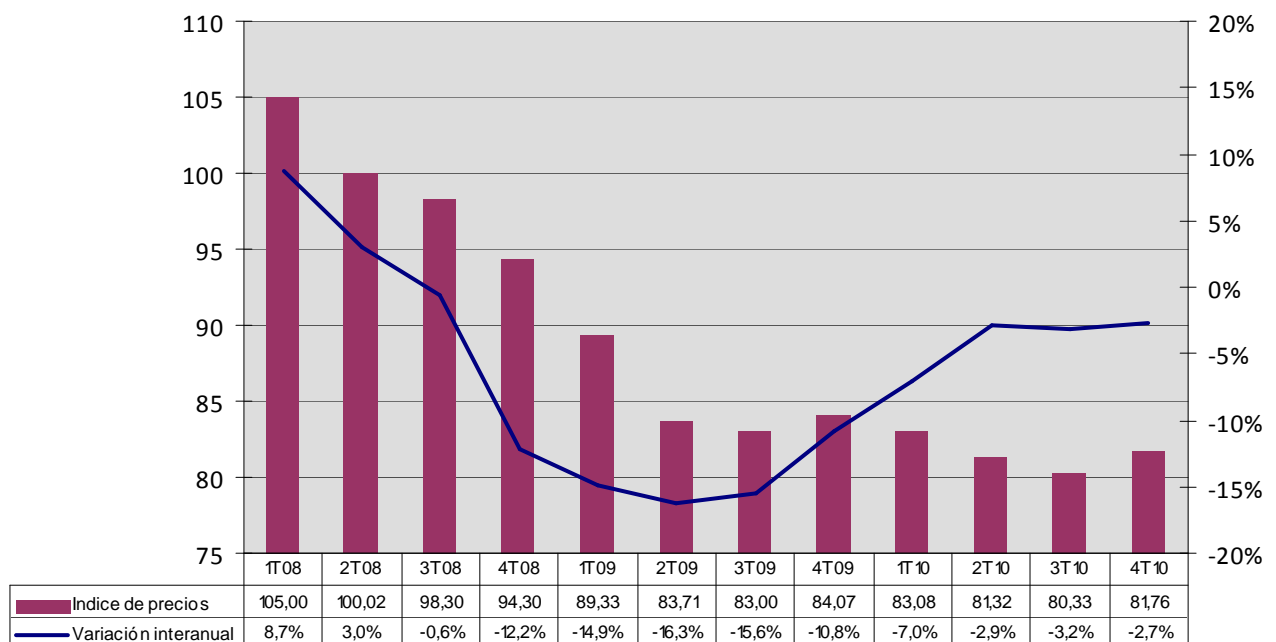
3.2. Índice precios vivienda nueva. Observatorio Valenciano de Vivienda

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 Fomento, 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.

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

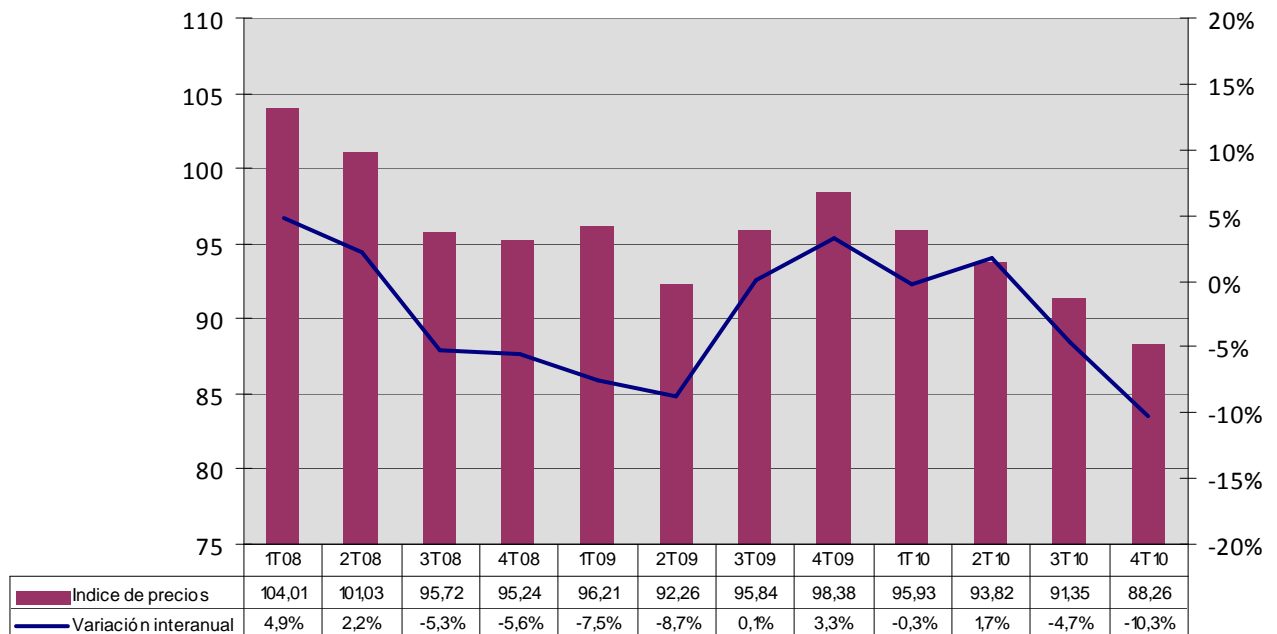


Fuente: OVV

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 2010, donde se registró un valor de 80,33 y una disminución interanual del 3,2%. Según este indicador, al finalizar 2010 el precio de la vivienda en Valencia moderó su ritmo de descenso, anotando una caída del 2,7% en tasa interanual.

En Alicante, el índice del precio de la vivienda ha registrado una tendencia decreciente durante todo el año, pasando de 98,38 puntos a finales de 2009 a 88,26 en el último trimestre de 2010. Las tasas de disminución interanuales más elevadas tuvieron lugar a finales de año, con una variación interanual del -10,3%.

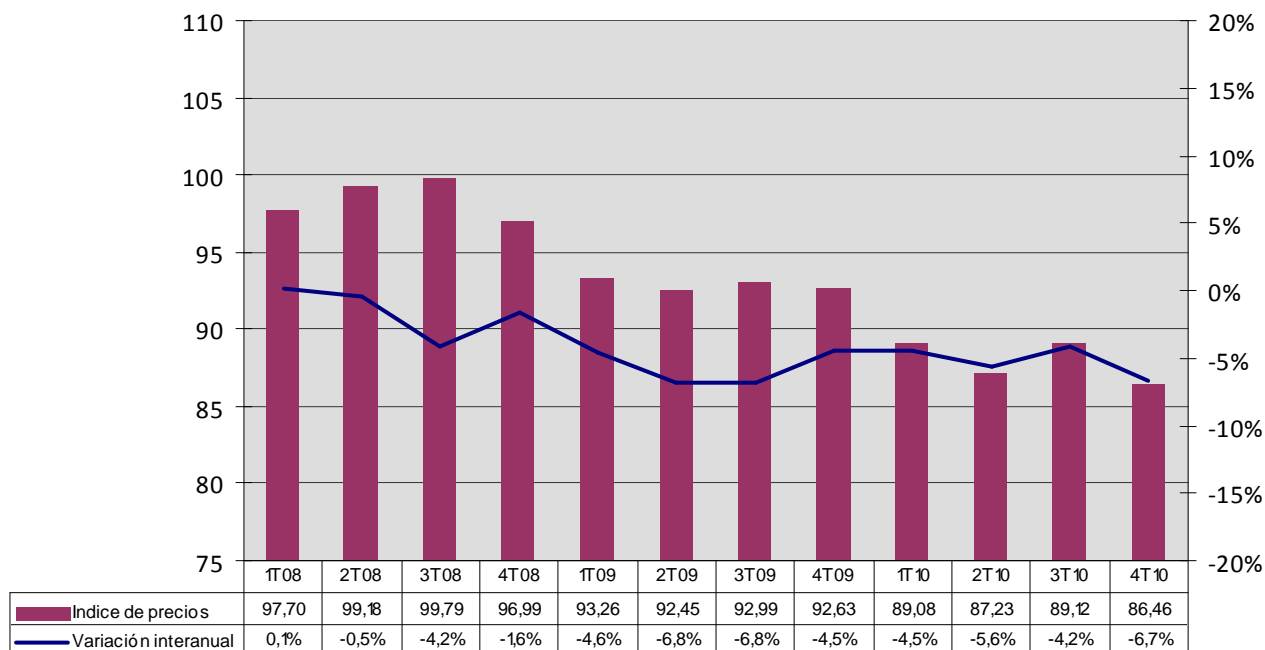
Gráfico 3.3: Índice precios de vivienda. Zona ATPMS A2. Alicante Capital



Fuente: OVV

El precio del metro cuadrado de la vivienda en la ciudad de Castellón, también ha disminuido en los últimos trimestres. En el primer trimestre de 2010 se produjo un descenso interanual del 4,5%, en el segundo del 5,6%. Las tasas de variación interanual del tercer y cuarto trimestre del año fueron del -4,2% y -6,7% respectivamente.

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



Fuente: OVV

3.3. Precio m² vivienda. (Ministerio de fomento)

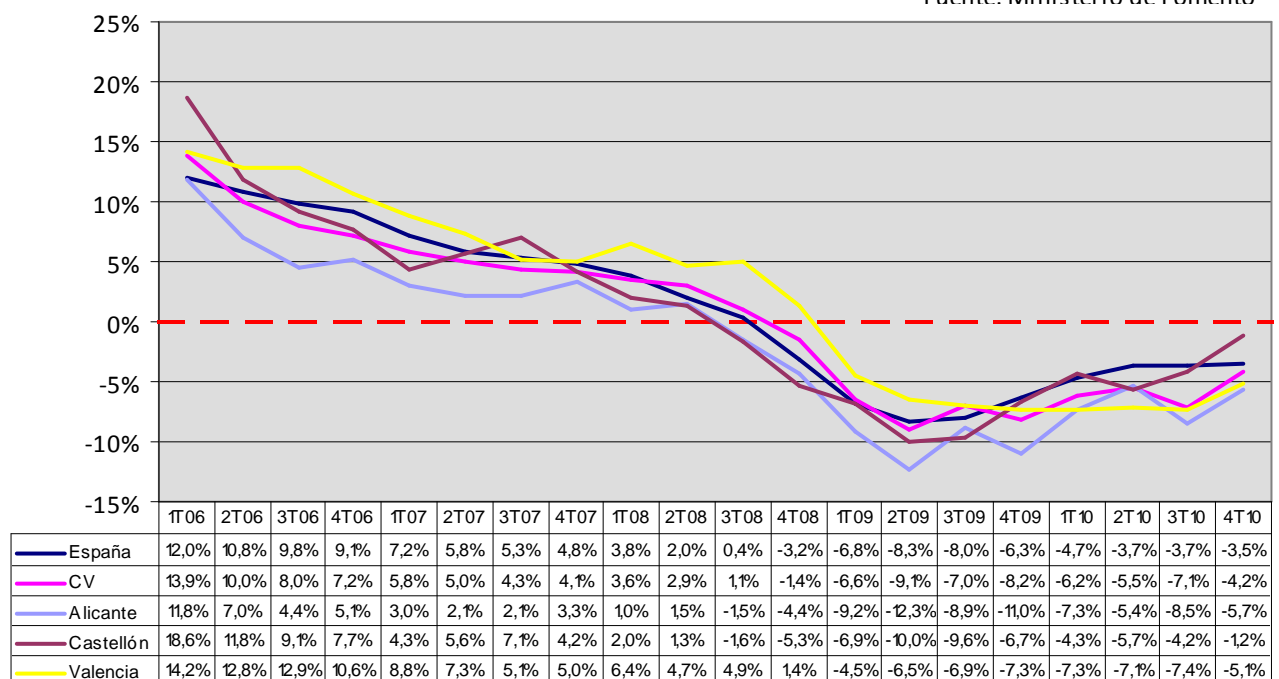
El Ministerio de Fomento publica la Estadística de Precios de Vivienda, que tiene como principal objetivo estimar el precio (m²) de la vivienda del mercado inmobiliario en España y sus Comunidades Autónomas, así como su evolución trimestral y anual.

A nivel nacional, el precio por metro cuadrado de la vivienda libre, mantuvo una evolución creciente desde principios de 2005 hasta finales de 2008. Tras la importante contracción experimentada a lo largo de 2009, en el año 2010 continuaron los descensos en el precio de la vivienda, pero de manera más moderada. Así, mientras en el último trimestre de 2009 el precio medio del metro cuadrado de vivienda en España se situó en 1.892,3 euros, con una tasa de variación interanual del -6,25%, a finales de 2010 el descenso interanual fue del 3,53%, con un precio medio por metro cuadrado de 1.825,5 euros.

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. A finales de 2010, el precio medio del metro cuadrado de vivienda se situaba en 1.442,9, lo que supone un descenso interanual de 4,17%.

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

Fuente: Ministerio de Fomento



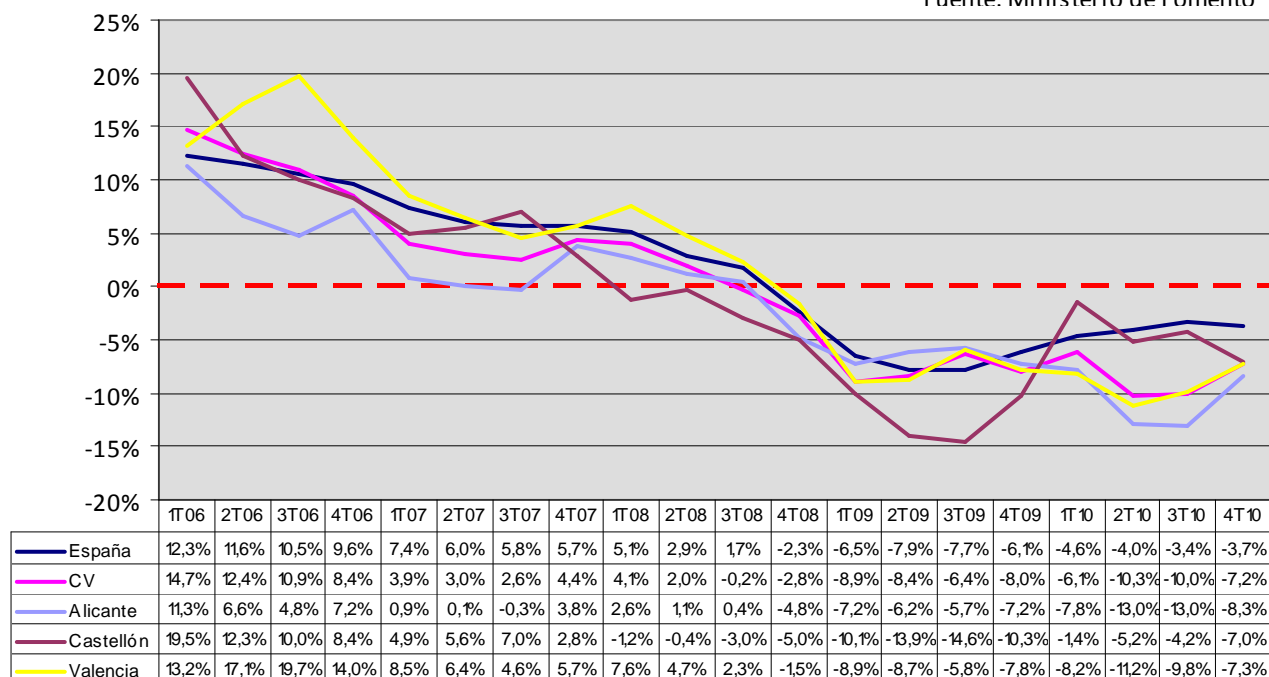
Por provincias y en promedio de 2010, se ha producido una menor disminución del precio de la vivienda libre (general) en Castellón que en las provincias de Valencia y Alicante. Las tasas de variación interanual medias anuales en 2010, fueron de -3,83%, -6,73% y -6,71% respectivamente.

A continuación se desglosa la evolución del precio de la vivienda en función de la antigüedad de la misma. En el cuarto trimestre de 2010 el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva en España se situó en un valor de 1.829,9 €/m², lo que supone una disminución del 3,68% respecto al mismo período de 2009. En términos medios anuales, la caída de 2010 se concretó en el 3,9%.

En la Comunitat, el precio de finales de 2010 era de 1.607,5 €/m², tras una disminución interanual del 7,18%. Asimismo, en términos medio anuales la contracción del precio fue del 8,4%. Cabe destacar el caso de la provincia de Alicante, donde el precio de la vivienda nueva experimentó las mayores bajadas, que se traducen en una disminución media anual del 10,52%.

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

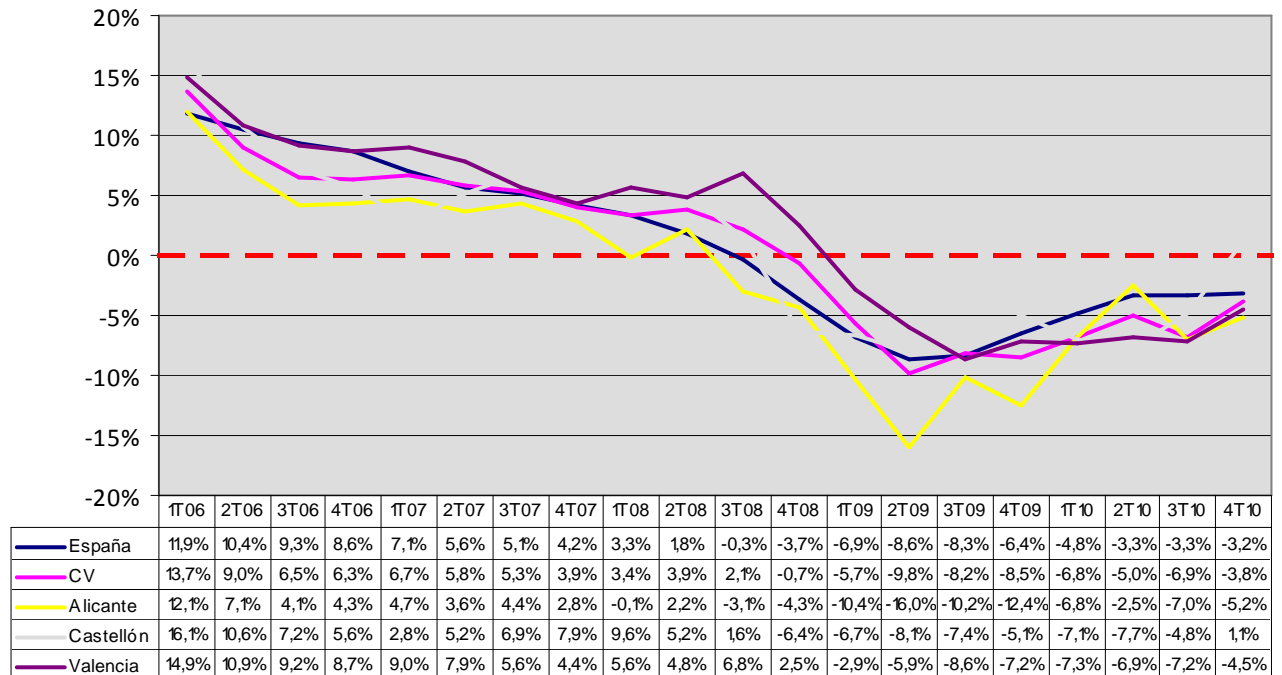
Fuente: Ministerio de Fomento



En el último trimestre de 2010, los precios por metro cuadrado en España y en la Comunitat de vivienda usada fueron de 1.819,5 y 1.349,8€/m², respectivamente, habiendo experimentado caídas similares (-3,15% y -3,83%). En el estudio del precio por provincias, el mayor descenso del precio tuvo lugar en Valencia (-6,46% en promedio de 2010).

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

Fuente: Ministerio de Fomento



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

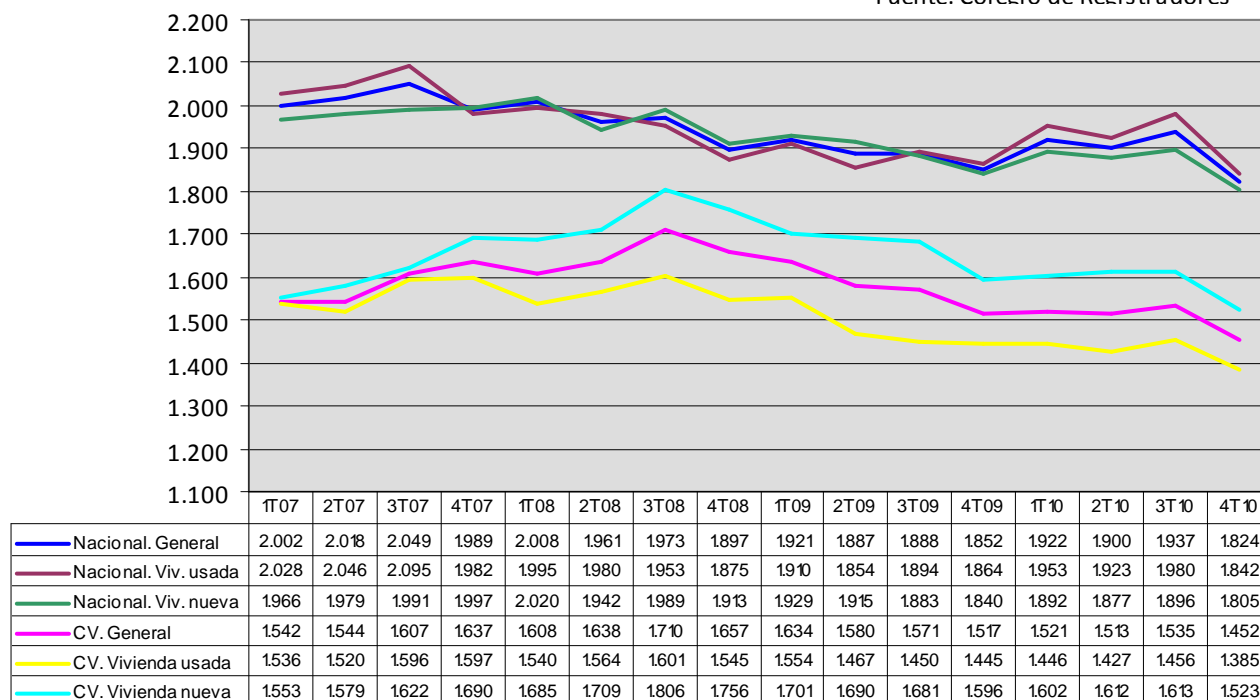
En la Estadística Registral Inmobiliaria del Colegio de Registradores se incluye el precio medio declarado en el registro de compraventa de vivienda. La evolución de esta variable en España y en la Comunitat Valenciana se recoge en el gráfico 3.8.

A nivel nacional, el precio por metro cuadrado de vivienda declarado en España se situaba a finales de 2009 en 1.851,65 €/m². Durante el 2010, el precio medio del metro cuadrado ha experimentado dos picos (en el primer y tercer trimestre del año) y ha finalizado 2010 con un valor medio de 1.824,09 €/m², lo que supone un descenso del 1,49% con respecto al mismo periodo del año anterior. Atendiendo a la antigüedad de la vivienda, el precio medio se situó en 1.804,55 €/m² en el caso de la vivienda nueva y en 1.841,87 €/m² en el caso de la vivienda usada.

En la Comunitat, los valores registrados a lo largo de la serie han sido menores que en el caso nacional. El mayor descenso a lo largo de 2010 tuvo lugar en el último trimestre del año, en el que los precios por metro cuadrado declarados han sido de 1.452,24 (general), de 1.522,63 (vivienda usada) y de 1.385,19 (vivienda nueva). Estos valores suponen una tasa de disminución interanual en torno al 4%.

Gráfico 3.8: Precio medio declarado m2

Fuente: Colegio de Registradores

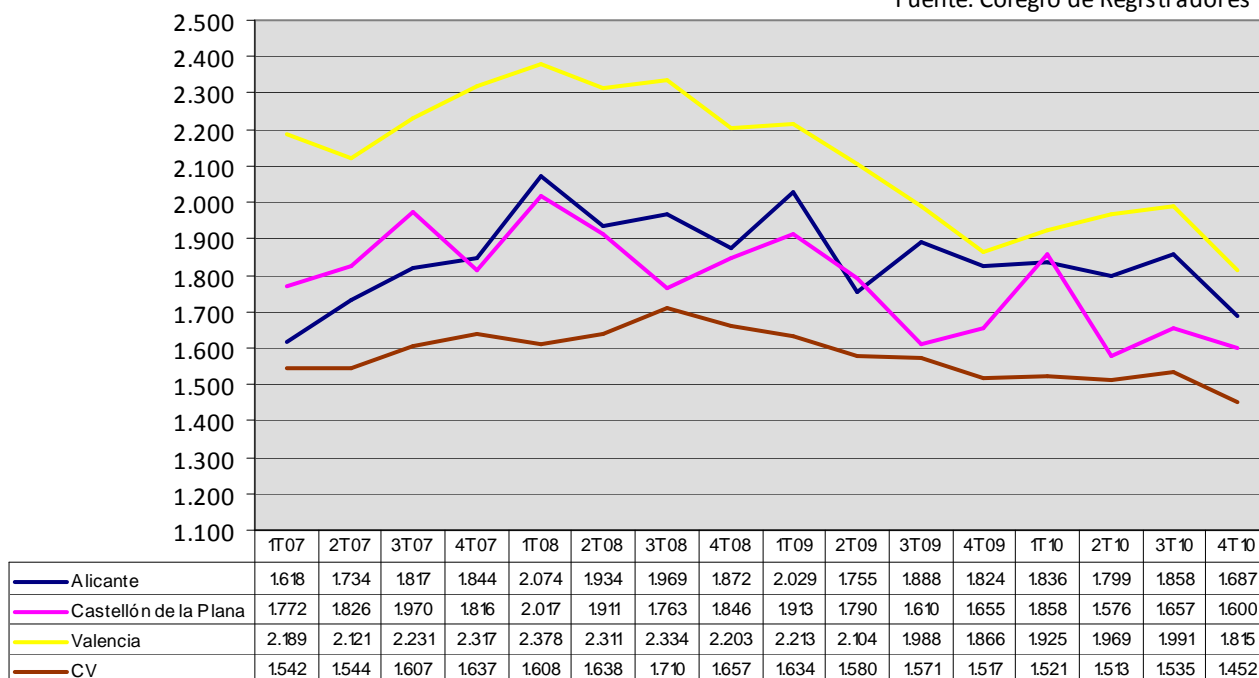


Por capitales de provincia, la evolución del precio por metro cuadrado declarado se recoge en el gráfico 3.9. A partir de los datos presentados se concluye que, si bien al inicio de la serie el precio por metro cuadrado de vivienda en las tres capitales partía del mismo nivel, a lo largo de la misma, 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 1.814,65 €/m² en el cuarto trimestre de 2010.

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. En el cuarto trimestre de 2010, el precio medio declarado en alicante fue de 1.686,76 €/m² y en Castellón de 1.600,25 €/m².

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

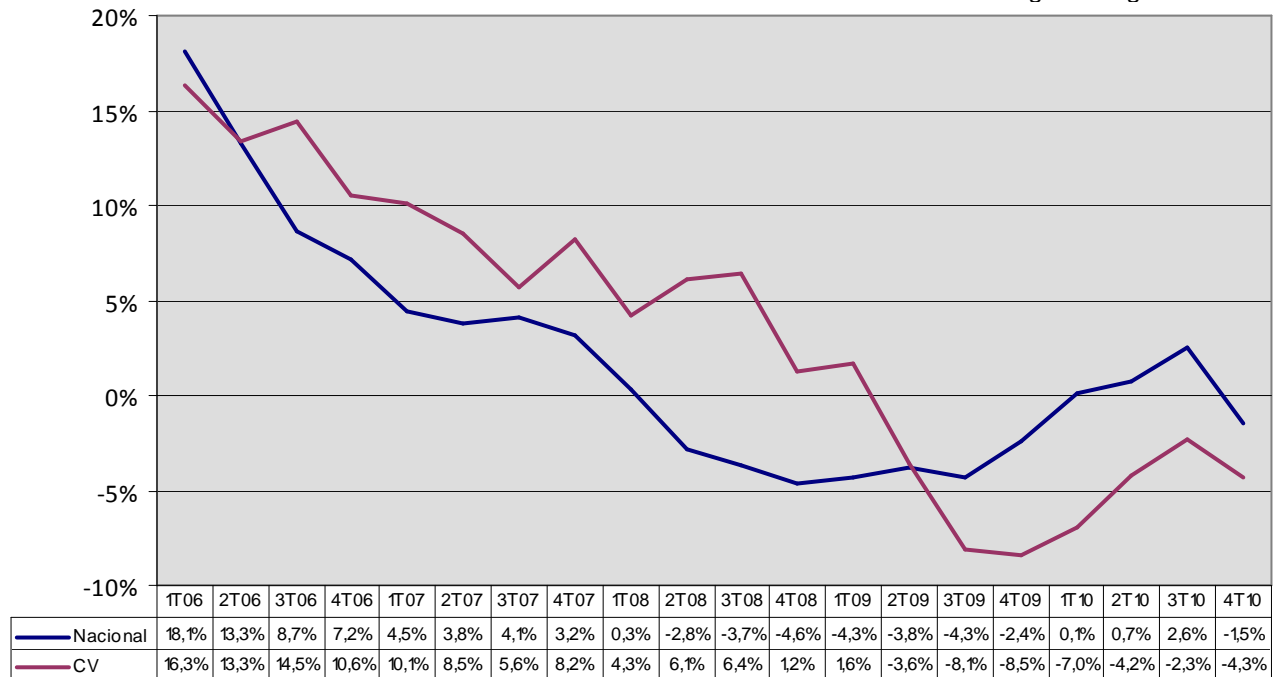
Fuente: Colegio de Registradores



Por último, el gráfico 3.10 muestra la variación interanual del precio medio declarado en España y en la Comunitat Valenciana. A nivel nacional, el precio registro tasas de variaciones interanuales positivas en los tres primeros trimestres del año y una reducción del 1,49% a finales de 2010. En la Comunitat, si bien la variable comenzó a disminuir su ritmo de descensos en los primeros trimestres del año, presentó una disminución interanual media del 4,42%.

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 58.899 transacciones de compraventa de vivienda en 2010, de las cuáles 28.361 se correspondieron con transacciones de vivienda nueva, y el resto (30.538) de vivienda usada.

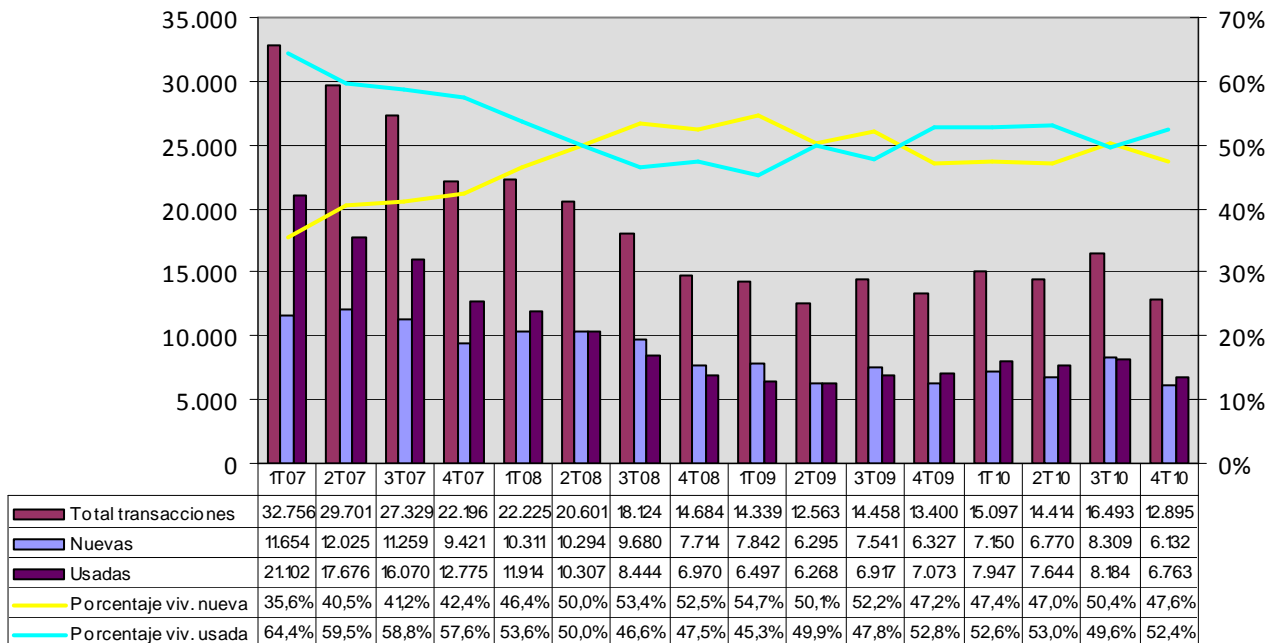
La cifra anterior constituye un incremento del 7,56% con respecto a 2009, cuando se registró un total de 54.760 transacciones. Este aumento de las transacciones, en contraste con la fuerte disminución (cerca al 30%) de 2009 con respecto a 2008, se derivó principalmente del repunte de las transacciones en los tres primeros trimestres del año, ya que en el último trimestre el número de transacciones se redujo a 12.895.

En el análisis de los datos conviene tener en cuenta que 2010 ha sido un año especial, debido a las modificaciones fiscales sobre el mercado de la vivienda, que han repercutido en las transacciones produciéndose el denominado “efecto anticipo”. Por otra parte, las compraventas de viviendas contabilizadas en un trimestre presentan una diferencia temporal con respecto a la fecha de formalización de la compraventa.

Con todo, una parte de las compraventas de vivienda realizadas en el segundo trimestre de 2010, por el efecto anticipo que produjo la subida del IVA, se han registrado en el tercer trimestre del año. Así mismo, una parte de compraventas realizadas a finales de año por el efecto anticipo producido, por el cambio en el tratamiento en el IRPF, se van a registrar en el primer trimestre de 2011. Esta circunstancia explica el importante aumento en el número de transacciones en el tercer trimestre de 2010 y la reducción registrada en el último.

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

Fuente: Colegio de Registradores

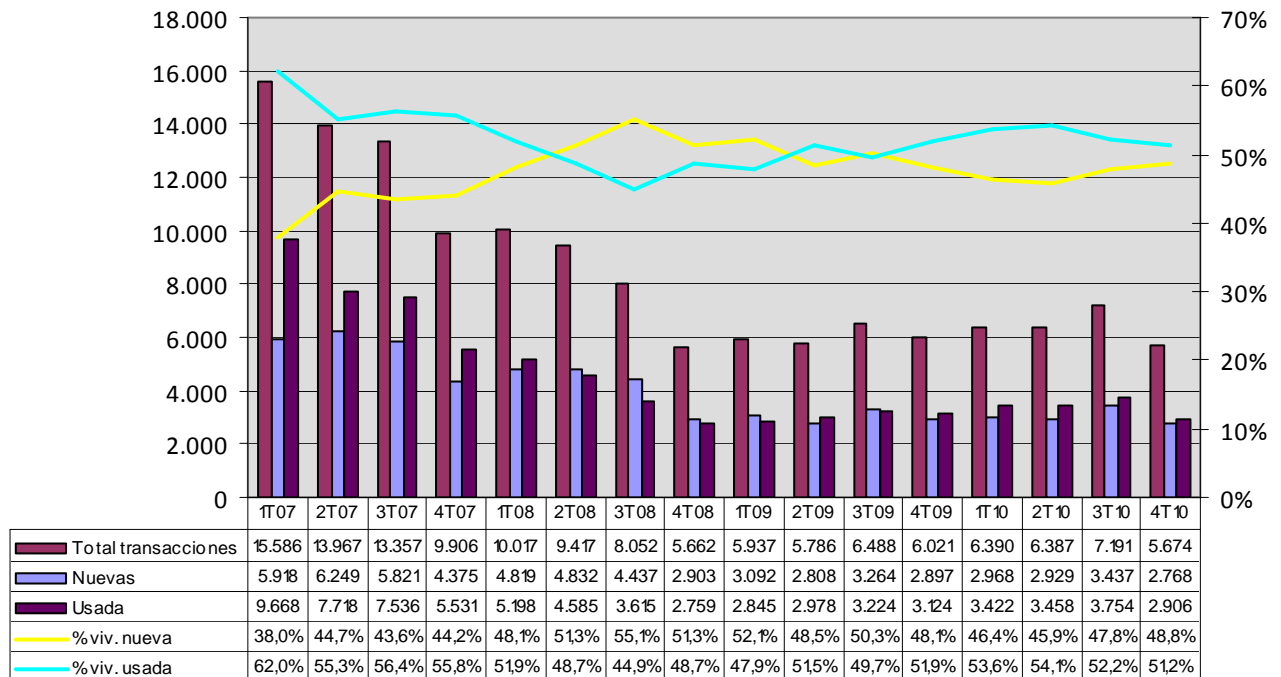


Del análisis de la participación según tipología de vivienda (nueva y usada) se extrae que a lo largo de 2010 volvió a darse una superioridad numérica del volumen de transacciones de vivienda usada sobre el otro caso, como ocurría históricamente hasta el segundo trimestre de 2008. La excepción, en línea con la reflexión anterior sobre el aumento de transacciones por el cambio en el régimen fiscal, tuvo lugar en el tercer trimestre de 2010.

En 2010, se registraron 25.642 transacciones de compraventa de vivienda en la provincia de Alicante, suponiendo un incremento interanual del 5,82%. Un 47,2% recaían sobre vivienda nueva (12.102) y el 52,8% restante sobre vivienda usada (13.540).

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

Fuente: Colegio de Registradores



En Valencia, el total de transacciones de 2010 fue de 25.514, suponiendo el registro de 3.781 compraventas de vivienda más que en 2009 (17,4%). Un 48,7% (12.427) se correspondía con vivienda nueva, y el resto (13.087) con vivienda usada.

En la provincia de Castellón, a lo largo de 2010 se contemplaron en el Colegio de Registradores 7.743 transacciones inmobiliarias un 11,96% menos que en 2009. En comparación a las otras dos provincias de la Comunitat, fue la única provincia en la que disminuyeron las transacciones con respecto al año anterior. Además, a lo largo de los últimos años, las oscilaciones en la serie de participación por tipología de vivienda fueron más pronunciadas. En el cuarto trimestre de 2010 un 46,3% de las transacciones de vivienda llevadas a cabo en Castellón estuvieron destinadas a la compraventa de vivienda nueva y el 53,7% a vivienda usada.

Gráfico 3.13: Nº transacciones según tipología y porcentaje de participación. Valencia

Fuente: Colegio de Registradores

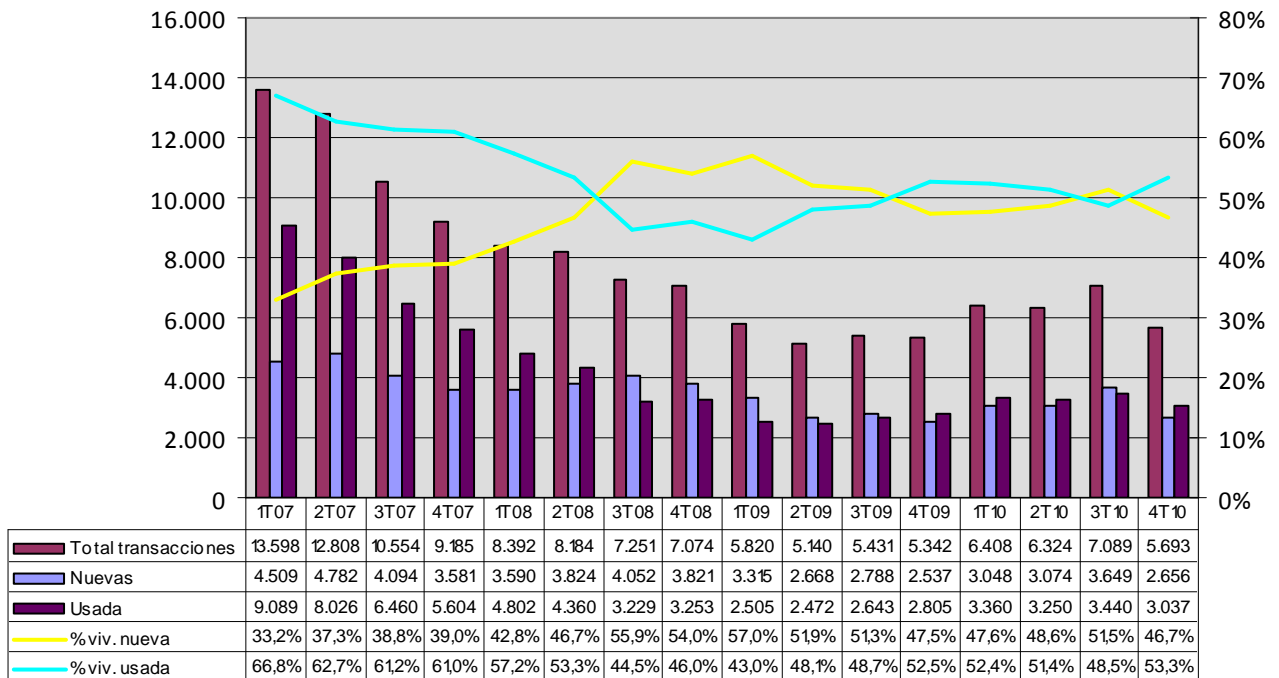
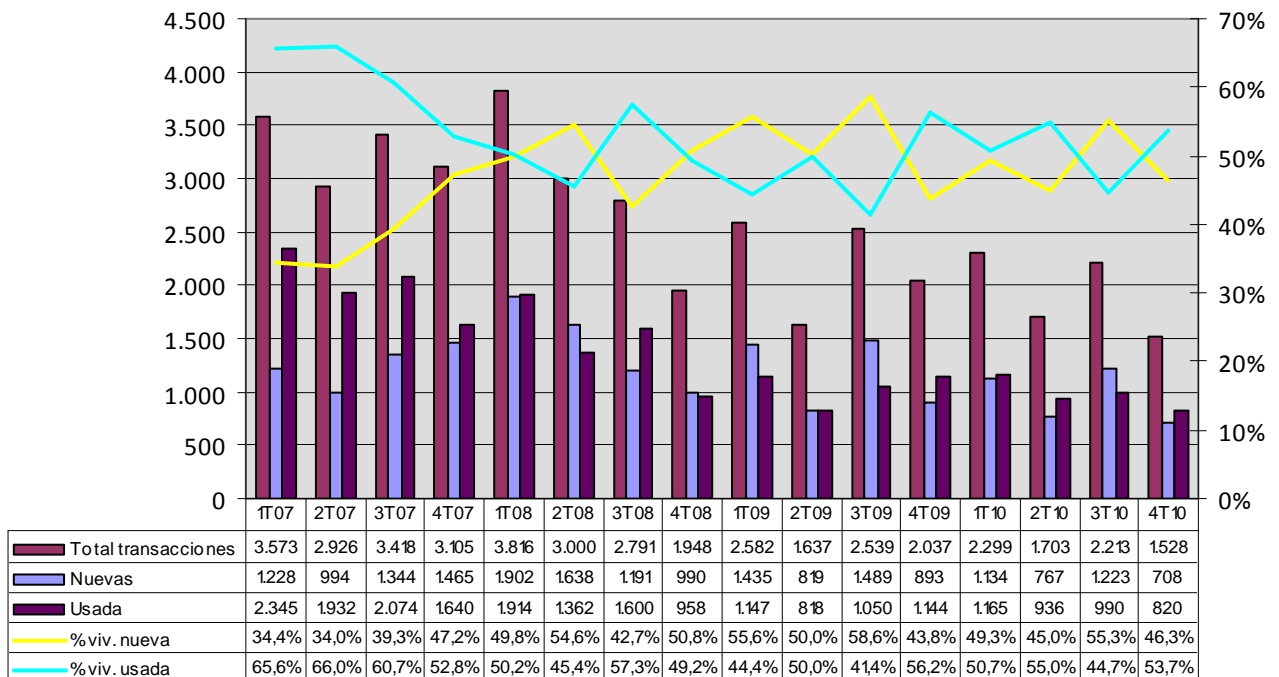


Gráfico 3.14: N° transacciones según tipología y porcentaje de participación. Castellón

Fuente: Colegio de Registradores



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

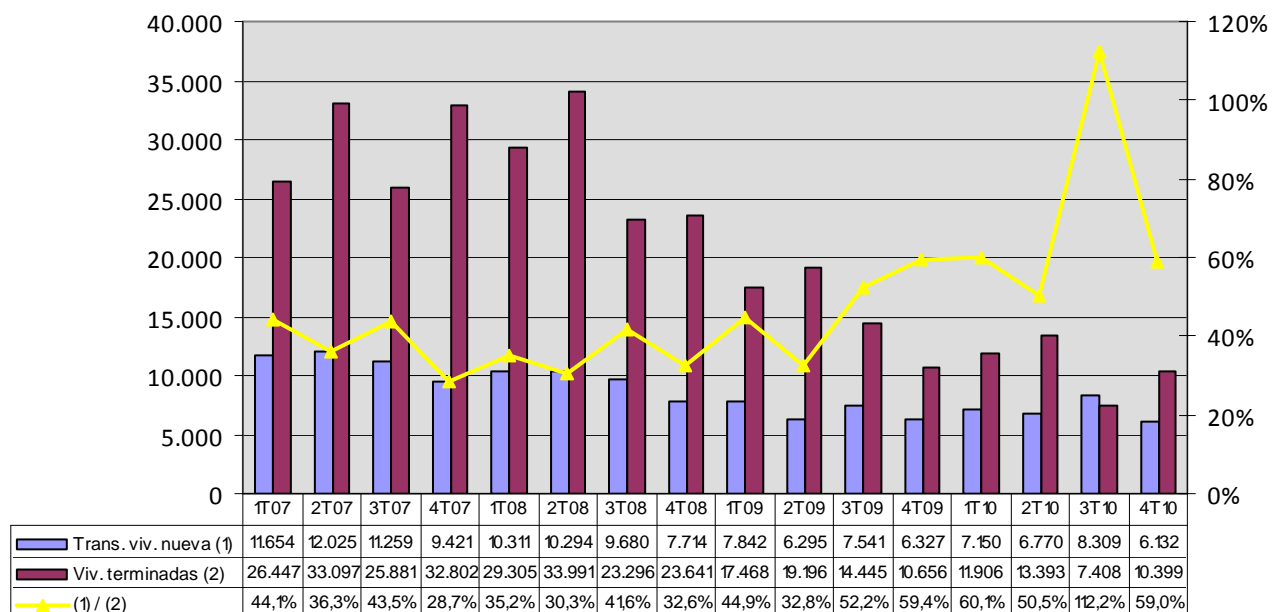
Dado que las fuentes de estas estadísticas son distintas, es importante realizar una comparación teórica entre el número de viviendas nuevas que se adquieren y las que son finalizadas, en un mismo periodo y ámbito territorial.

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, 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.

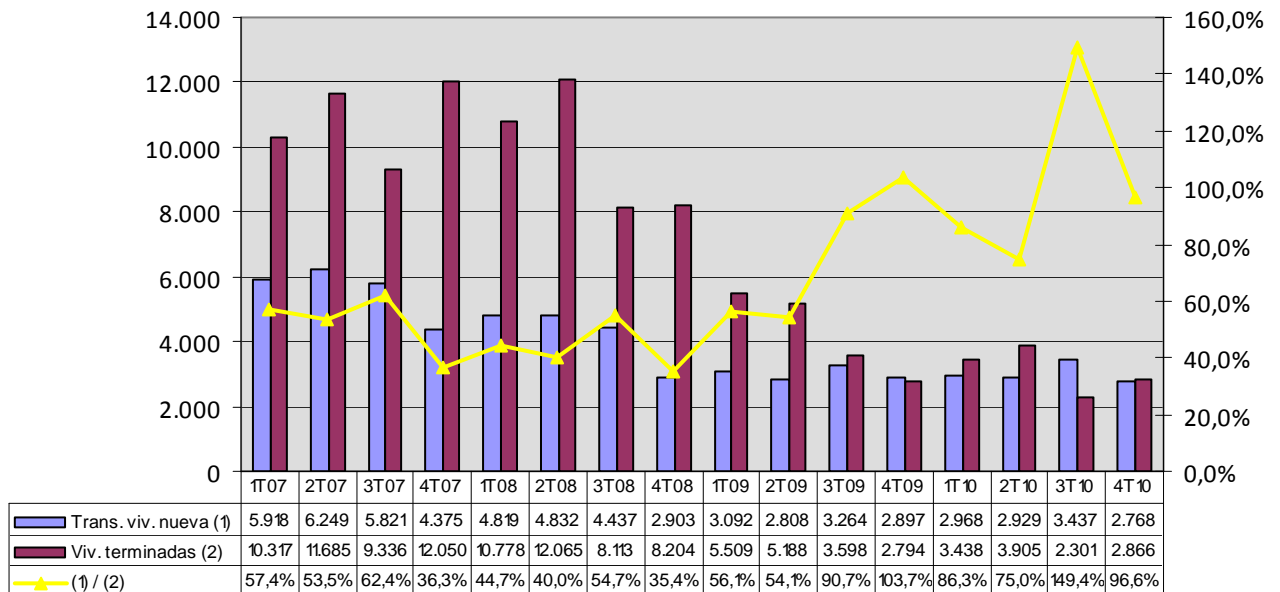
Durante 2010, el porcentaje ha aumentado con respecto a los años precedentes. Cabe destacar el aumento registrado en el tercer trimestre del año, debido tanto al aumento en el número de transacciones (por el efecto anticipo) como a la importante disminución en el número de viviendas terminadas. En los 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



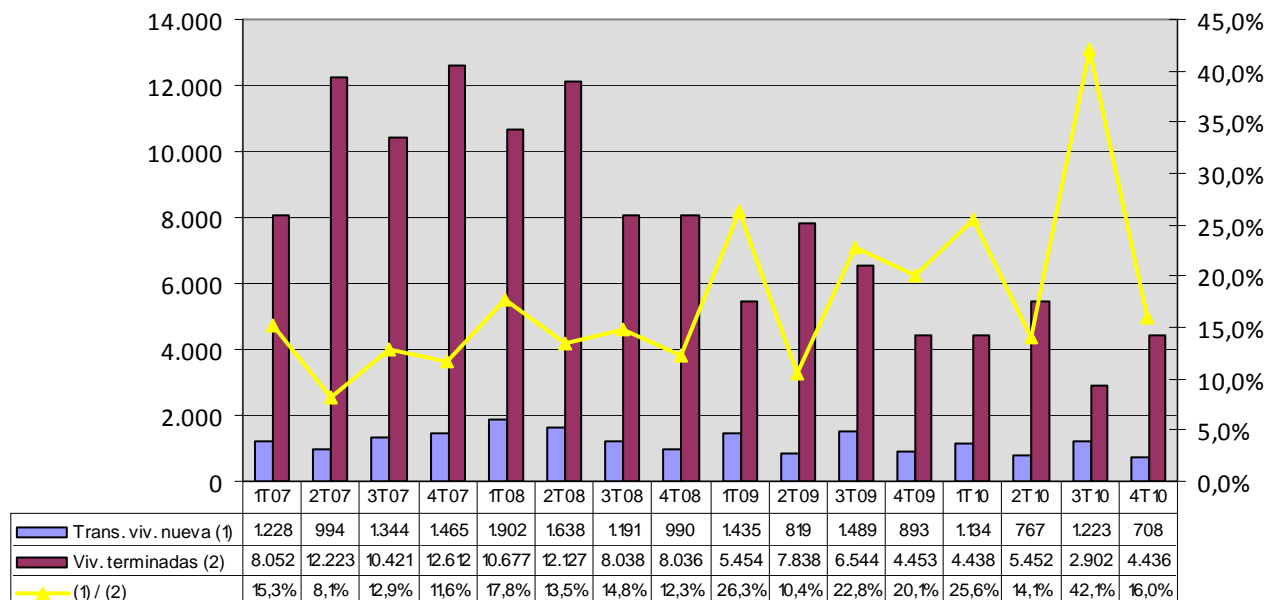
Fuente: Colegio de Registradores y Ministerio de Fomento

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



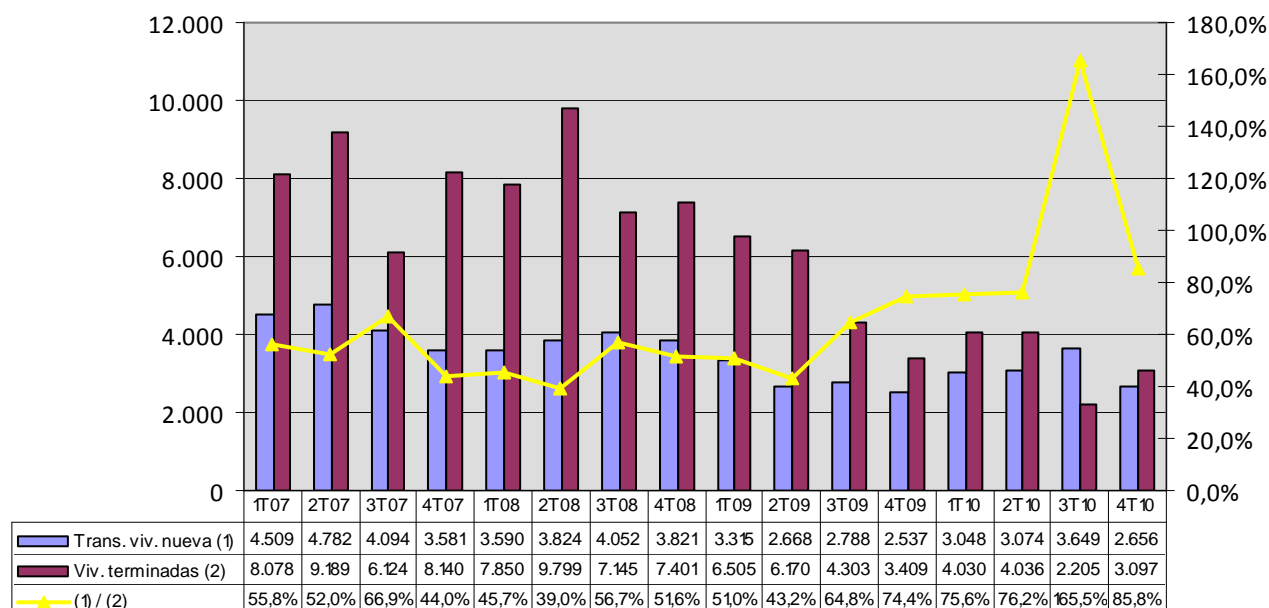
Fuente: Colegio de Registradores y Ministerio de Fomento

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



Fuente: Colegio de Registradores y Ministerio de Fomento

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



Fuente: Colegio de Registradores y Ministerio de Fomento

➤ 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 2010, el 42,63% de las transacciones de vivienda nueva tuvieron lugar en Valencia, el 41,51% en Alicante, y el 15,86% restante en Castellón. Al finalizar el año, la provincia de Castellón redujo su participación, y la provincia de Alicante se situó como la más importante en términos de participación en el volumen de transacciones de la Comunitat. Los porcentajes fueron los siguientes: 45,14% (Alicante), 43,31% (Valencia) y 11,55% (Castellón).

Si se estudia la distribución provincial de transacciones inmobiliarias de vivienda usada, a lo largo de la serie presentada en el gráfico 3.20, la participación relativa de sigue un patrón similar al de la vivienda nueva. En el primer trimestre de 2010, el 42,28% de las transacciones de vivienda usada tuvieron lugar en Valencia, el 43,06% en Alicante, y el 14,66% restante en Castellón. Al finalizar el año, la provincia de Castellón redujo su importancia relativa hasta el 12,12%.

Gráfico 3.19: Porcentaje participación por provincias de transacciones vivienda nueva

Fuente: Colegio de Registradores

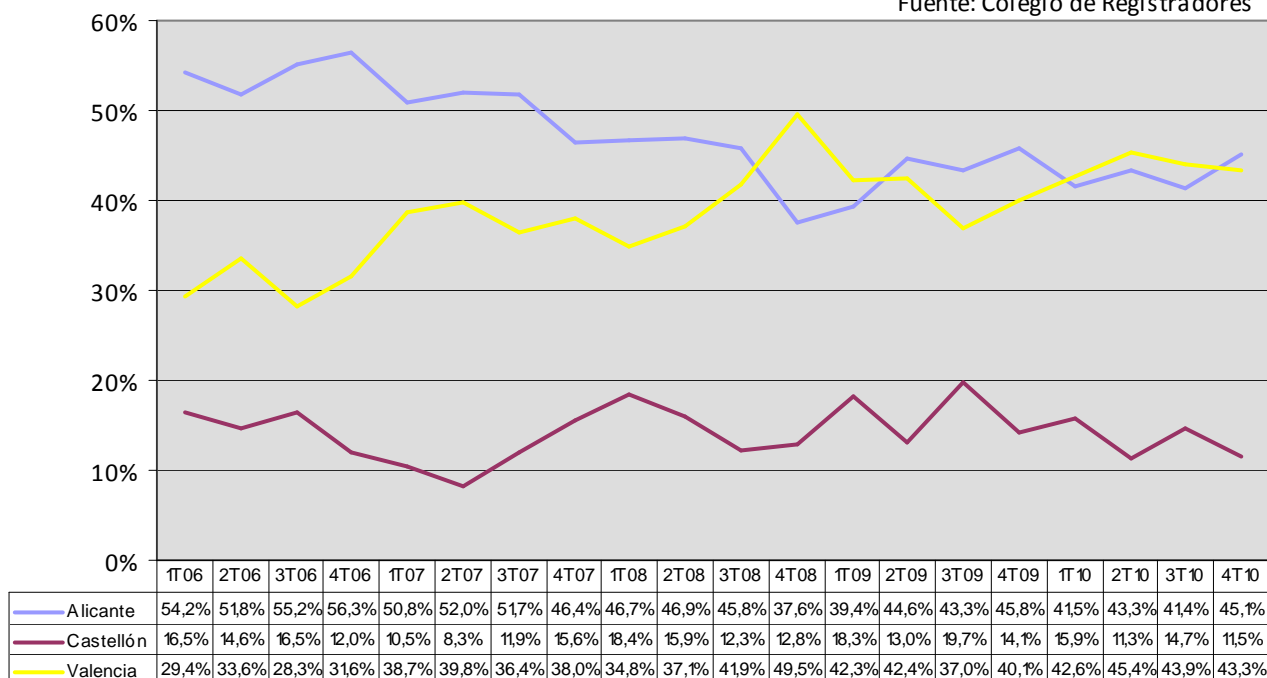
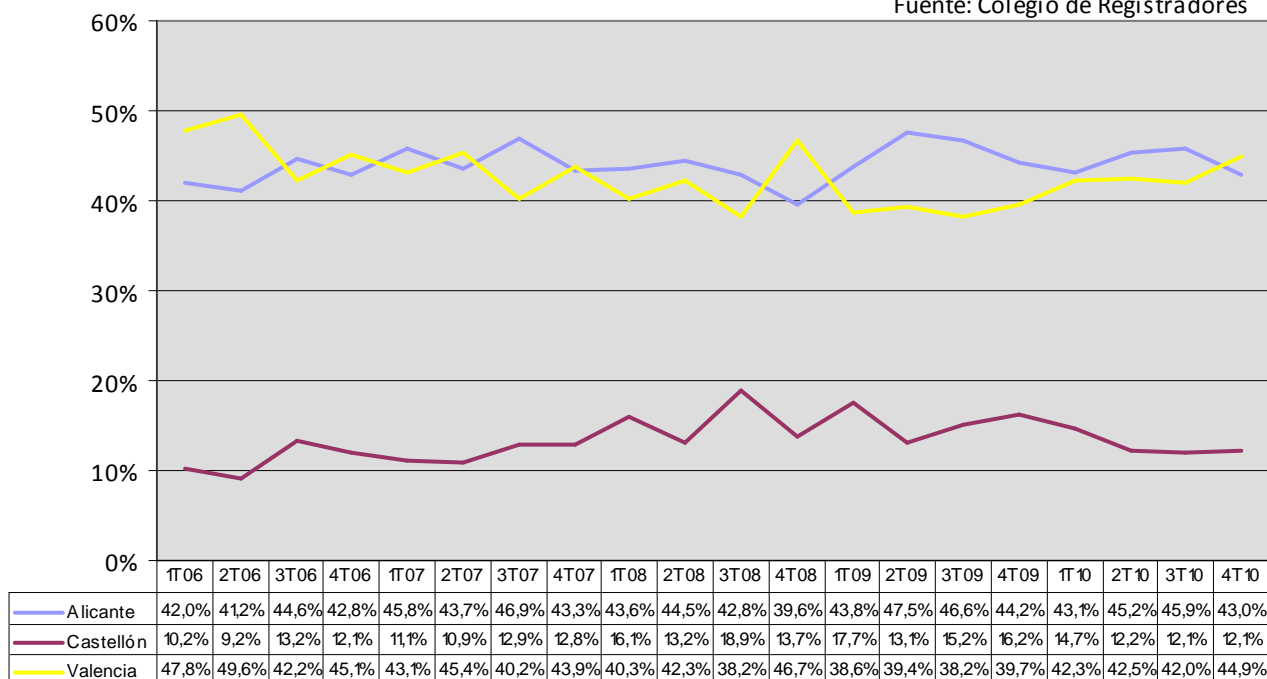


Gráfico 3.20: Porcentaje participación por provincias de transacciones de vivienda usada

Fuente: Colegio de Registradores



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

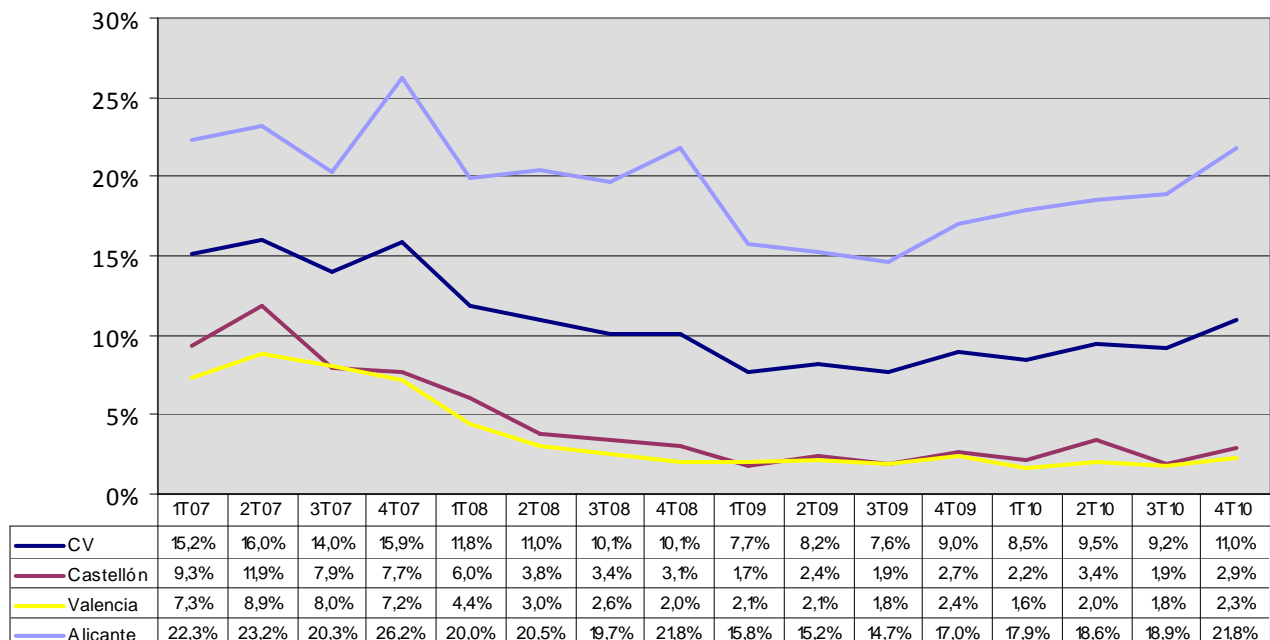
A lo largo de los últimos años, ha tenido especial relevancia la participación de la población extranjera en el ámbito de las transacciones inmobiliarias de la Comunitat Valenciana. En 2007, la participación relativa de dicho segmento de población oscilaba en torno al 15%; y a partir de 2008 se redujo alcanzando sus niveles más bajos en 2009. A lo largo de 2010 se ha producido un ligero incremento en la participación extranjera en la compraventa de viviendas, alcanzando a finales de año el 11% del total.

El porcentaje de participación es menor en las provincias de Valencia y Castellón, cerrándose la serie estudiada con el 2,26% y 2,89% 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 el periodo 2008-2009 se produjo una disminución. En 2010 aumentó de nuevo su importancia relativa y al finalizar el año, el 21,82% de las transacciones se realizaron por población extranjera.

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

Fuente: Colegio de Registradores

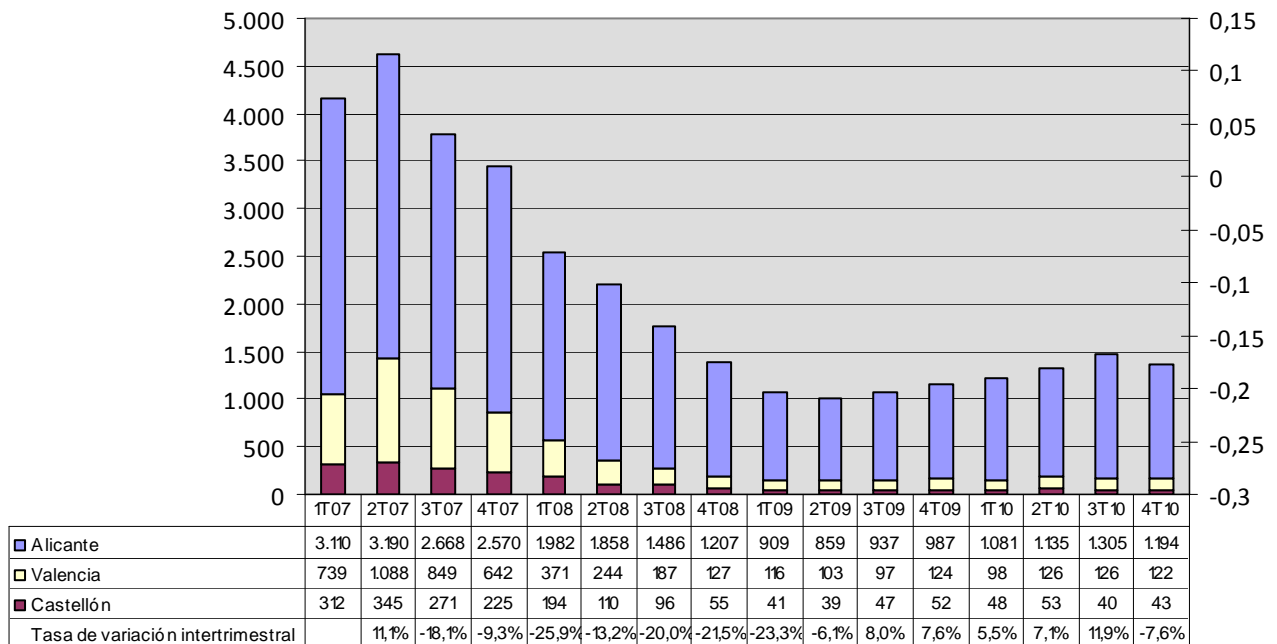


En términos anuales acumulados, el Colegio de Registradores anotó 5.371 transacciones inmobiliarias a cargo de adquirentes extranjeros en la Comunitat en 2010, de las cuáles 4.715 tuvieron lugar en Alicante, 472 en Valencia y 184 en Castellón. En el último trimestre de 2010, las variaciones interanuales por provincias fueron del 20,97% (Alicante), -17,31% (Castellón) y del -1,61% (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. A partir de entonces se observa una recuperación en el número de operaciones llevadas a cabo por adquirentes extranjeros.

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

Fuente: Colegio de Registradores



A partir de una clasificación basada en la nacionalidad del adquirente, la tabla 3.1 recoge las 10 nacionalidades más relevantes en la compraventa de viviendas en la Comunitat Valenciana para cada uno de los tres últimos años. En 2010, 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 o Noruega.

En concreto, en el cuarto trimestre de 2010, un 23,2% de las transacciones de vivienda llevadas a cabo en la Comunitat por extranjeros se realizaron por población británica; y un 11,4% por adquirentes de nacionalidad rusa. Noruega y Holanda fueron los lugares de procedencia de los agentes que realizaron un 11,62% y de un 6,3%, respectivamente, de las transacciones llevadas a cabo por extranjeros en la Comunitat Valenciana.

| | 2007 | | 2008 | | 2009 | | 2010 | |
|--------------|---------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Nº | % part. | Nº | % part. | Nº | % part. | Nº | % part. |
| Reino Unido | 5.640 | 35,2% | 3.150 | 39,8% | 1.314 | 30,5% | 1.299 | 24,2% |
| Ecuador | 1.363 | 8,5% | 187 | 2,4% | 14 | 0,3% | 17 | 0,3% |
| Rumania | 1.013 | 6,3% | 248 | 3,1% | 63 | 1,5% | 95 | 1,8% |
| Marruecos | 859 | 5,4% | 111 | 1,4% | 28 | 0,6% | 43 | 0,8% |
| Colombia | 643 | 4,0% | 119 | 1,5% | 22 | 0,5% | 21 | 0,4% |
| Irlanda | 514 | 3,2% | 314 | 4,0% | 124 | 2,9% | 130 | 2,4% |
| Rusia | 452 | 2,8% | 639 | 8,1% | 509 | 11,8% | 609 | 11,3% |
| Holanda | 433 | 2,7% | 384 | 4,9% | 319 | 7,4% | 358 | 6,7% |
| Alemania | 336 | 2,1% | 275 | 3,5% | 230 | 5,3% | 259 | 4,8% |
| Noruega | 348 | 2,2% | 334 | 4,2% | 220 | 5,1% | 431 | 8,0% |
| Otros | 4.408 | 27,5% | 2.156 | 27,2% | 1.468 | 34,1% | 2.109 | 39,3% |
| Total | 16.009 | 100% | 7.917 | 100% | 4.311 | 100% | 5.371 | 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:

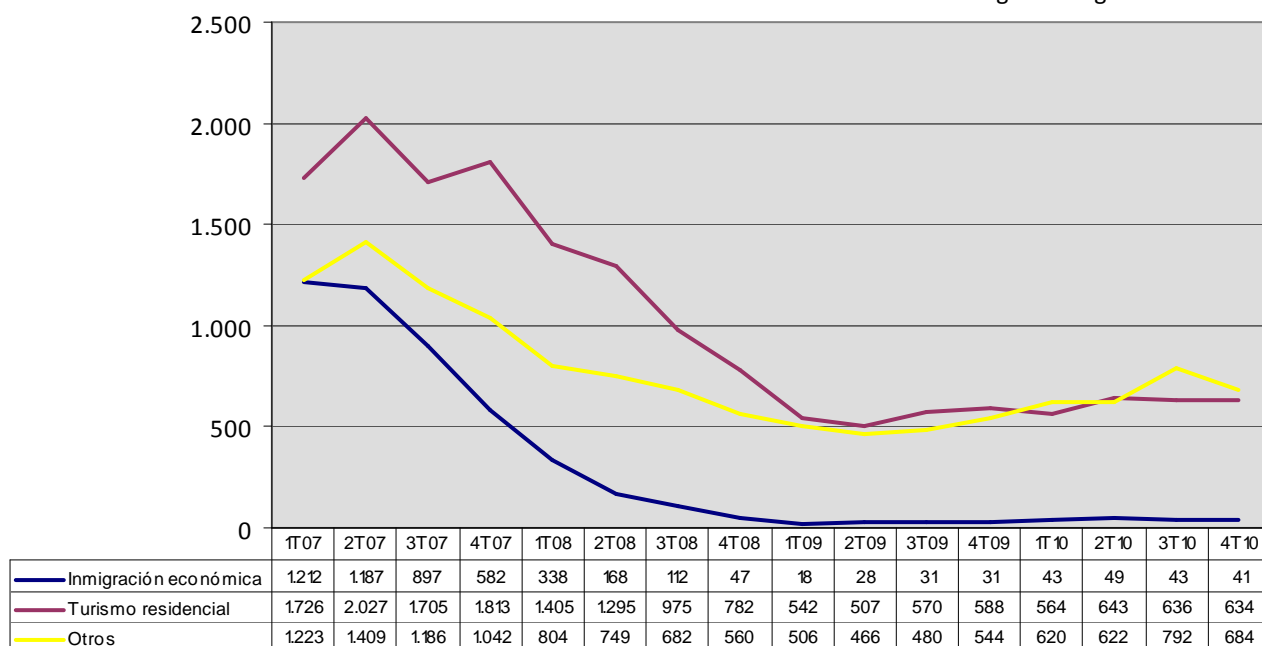
- Inmigración económica (Ecuador, Colombia, Marruecos, Rumania),
- Turismo residencial (Reino Unido, Alemania, Holanda, Irlanda, Noruega),
- Otras nacionalidades.

Desde mediados de 2007 se ha producido un fuerte descenso del número de transacciones, que comenzó a estabilizarse a principios de 2009. En cuanto a las motivadas por la inmigración económica, si se observa la serie estadística, se observa un extraordinario descenso. La variable ha pasado de registrar valores superiores a las 1.000 transacciones en los primeros trimestres de 2007, a no alcanzar más de 30 transacciones por término medio en el año 2009.

En 2010, se ha producido un ligero aumento, pasando de 31 transacciones en la Comunitat realizadas por adquirentes extranjeros en el último trimestre de 2009, a 41 a finales del año 2010. Atendiendo al turismo residencial, el incremento experimentado por el número de transacciones a lo largo de 2010 fue mayor, pasando de 588 a finales de 2009 a 634 en el cuarto trimestre de 2010.

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

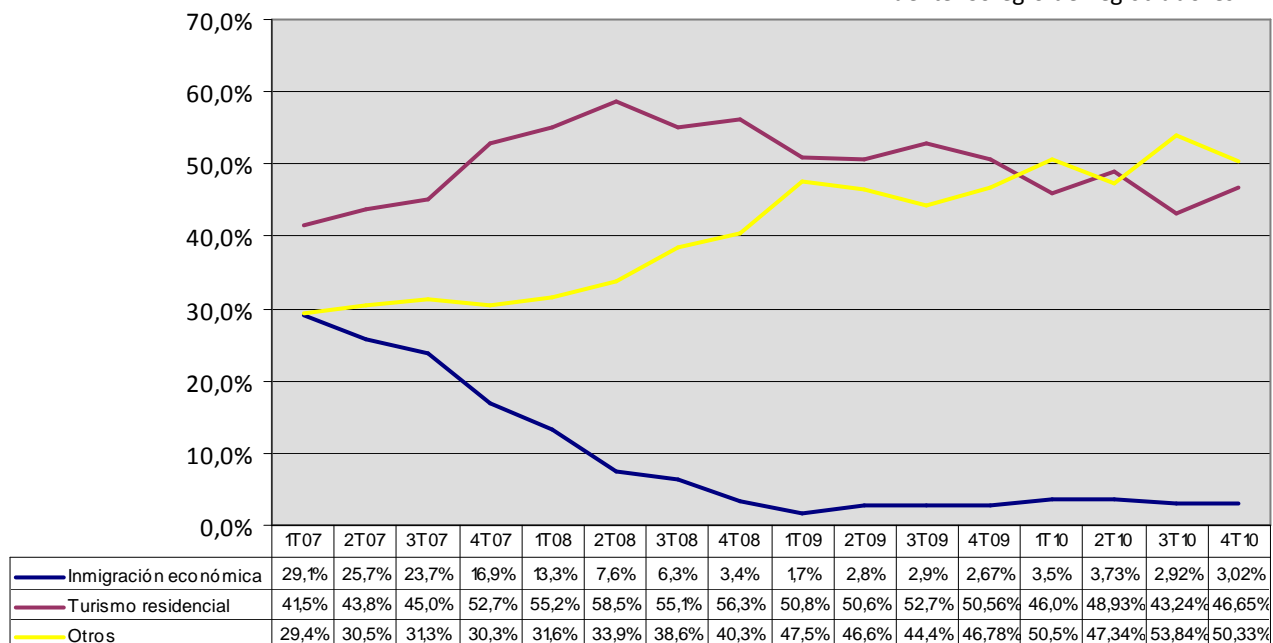
Fuente: Colegio de Registradores



Desde otra perspectiva (gráfico 3.24), en 2010, se mantienen en niveles muy bajos las transacciones de vivienda clasificadas como inmigración económica, representando a finales de 2010 el 3,02% del total. Esta tasa contrasta fuertemente con las tasas alcanzadas a principios de 2007, cuando alcanzó el 29,1% del total de las transacciones realizadas.

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

Fuente: Colegio de Registradores



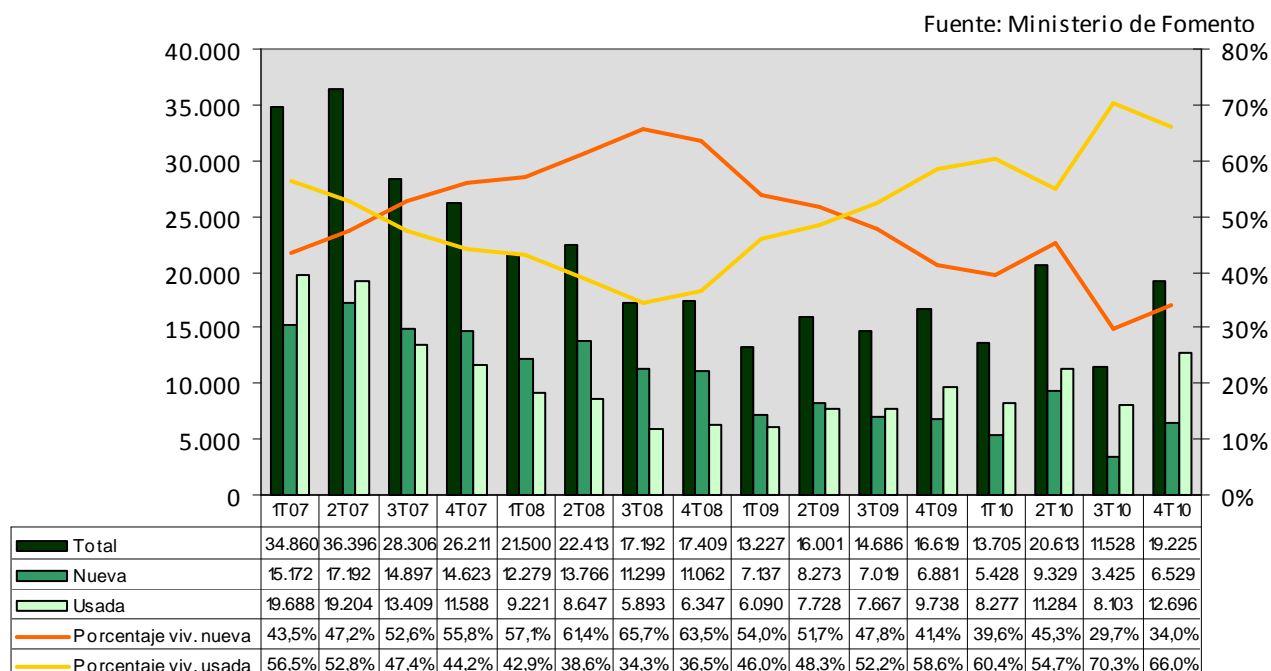
3.6. Transacciones inmobiliarias en nº de viviendas (Consejo General del Notariado-Ministerio de Fomento)

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

A partir de la Estadística del Ministerio de Fomento, 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 2010 en la Comunitat ascendió a 65.071, hecho que supone un aumento interanual del 7,5%. De la cifra anterior, 24.711 fueron transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y 40.360 de segunda mano.

Según los datos trimestrales, durante el segundo trimestre de 2010, el porcentaje de transacciones de vivienda nueva (45,26%) se acercaba al de vivienda usada (54,74%). Esta situación fue muy distinta a la registrada en el tercer trimestre del año, en el cual la mayoría de las compraventas fueron de vivienda usada (70,29%).

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. En el último semestre de 2010 ha predominado en las tres provincias las transacciones inmobiliarias de vivienda nueva, registrando las diferencias más importantes en las provincias de Valencia y Alicante.

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

Fuente: Ministerio de Fomento

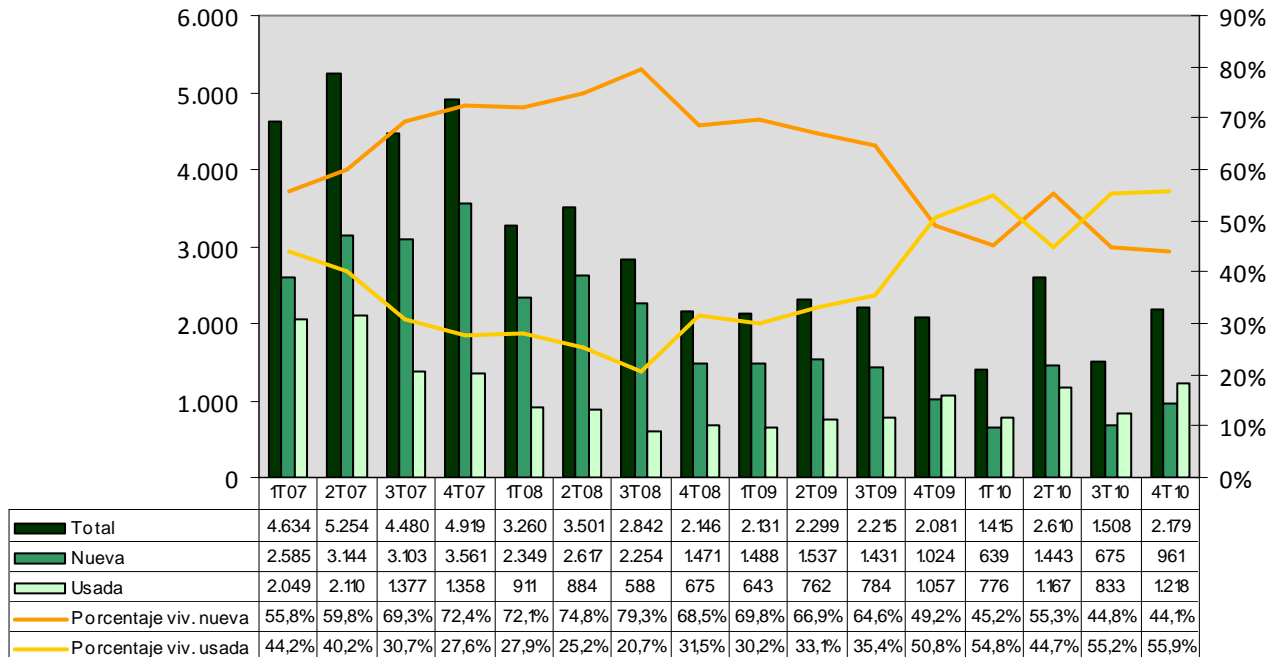


Gráfico 3.29: Nº transacciones según tipología y porcentaje de participación. Alicante

Fuente: Ministerio de Fomento

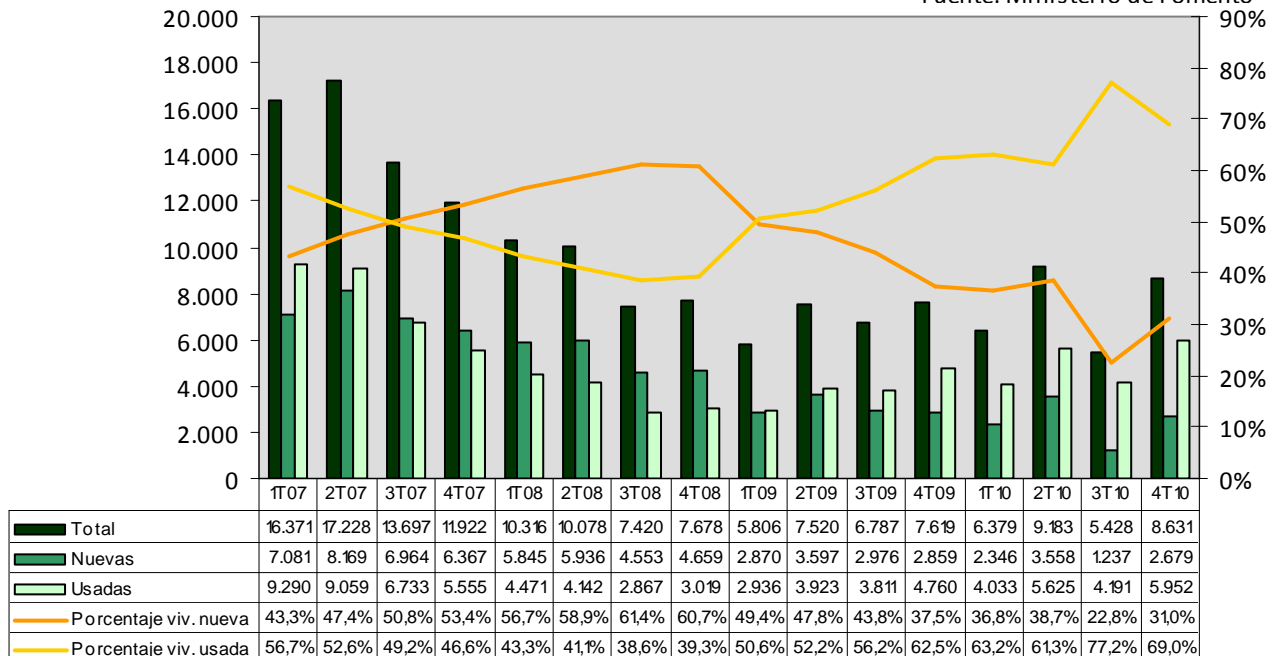
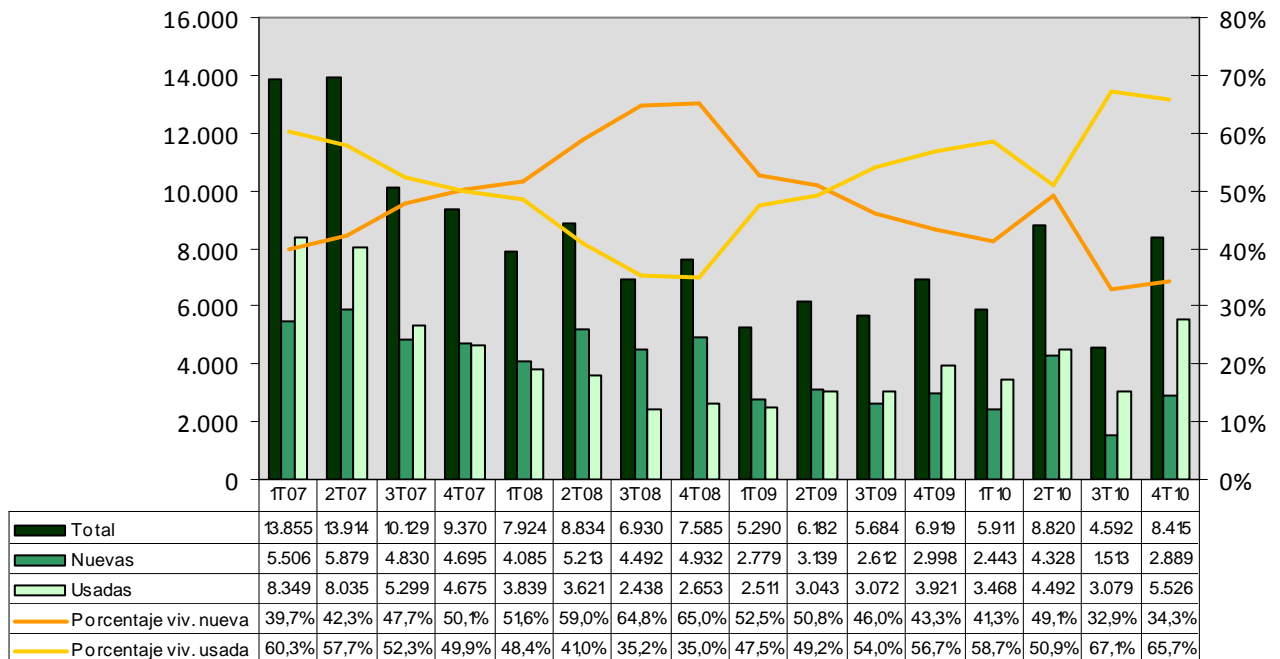


Gráfico 3.30: Nº transacciones según tipología y porcentaje participación. Valencia

Fuente: Ministerio de Fomento



➤ 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 2010 en la Comunitat Valenciana, 51.695 transacciones las realizaron población con ciudadanía española, 8.534 población extranjera residente en España y 663 extranjeros no residentes.

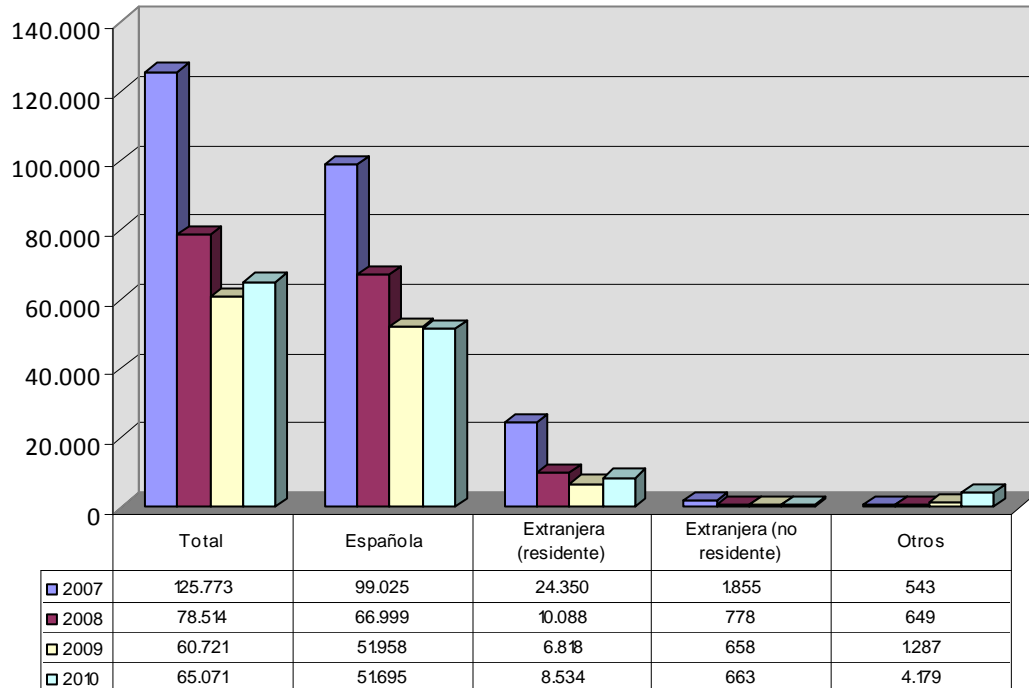
De las distinciones anteriores, la única disminución con respecto a 2009 tuvo lugar en la adquisición de vivienda por parte de españoles, con una tasa de variación interanual del -0,5%.

Alicante es la provincia con mayor actividad inmobiliaria generada por agentes extranjeros (residentes o no en España). En 2010, 7.250 transacciones inmobiliarias se correspondieron con extranjeros residentes, mientras que en Valencia y Castellón los valores fueron de 890 y 394 respectivamente. En el caso de la población extranjera no residente, los datos de las tres provincias fueron: 615 en Alicante, 40 en Valencia y 8 en Castellón.

En términos de variación interanual, cabe destacar el aumento del 25,2% en el número de transacciones de vivienda realizada por extranjeros residentes que tuvo lugar en la Comunitat.

Gráfico 3.31: Nº transacciones según nacionalidad del adquirente. Comunitat Valenciana

Fuente: Ministerio de Fomento

**Gráfico 3.32: Nº transacciones según nacionalidad del adquirente. Alicante**

Fuente: Ministerio de Fomento

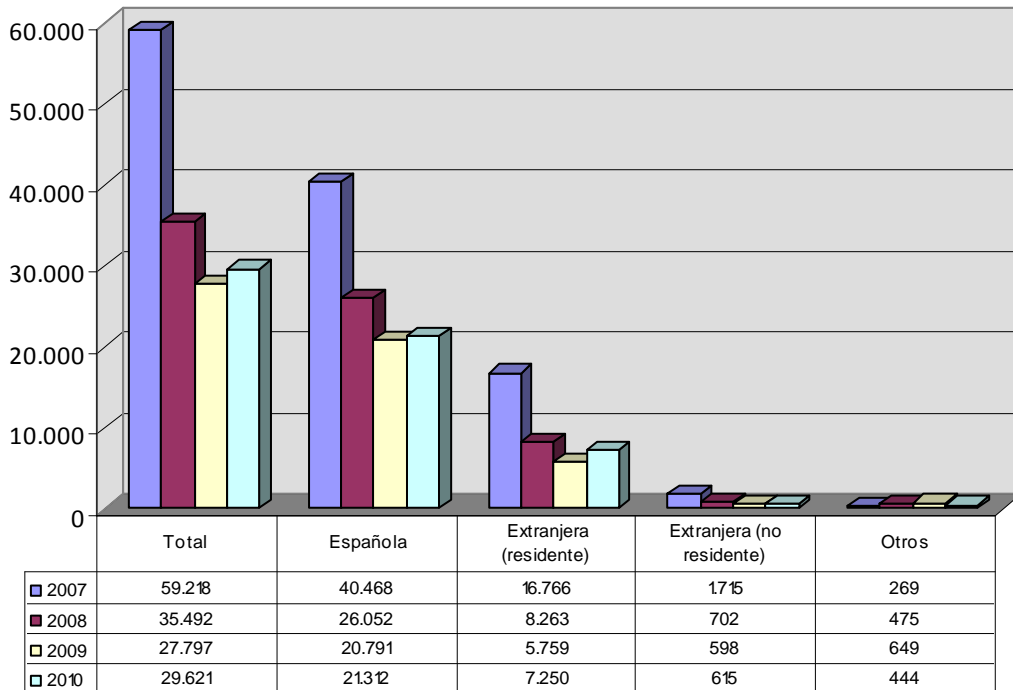


Gráfico 3.33: Nº transacciones según nacionalidad del adquirente. Castellón

Fuente: Ministerio de Fomento

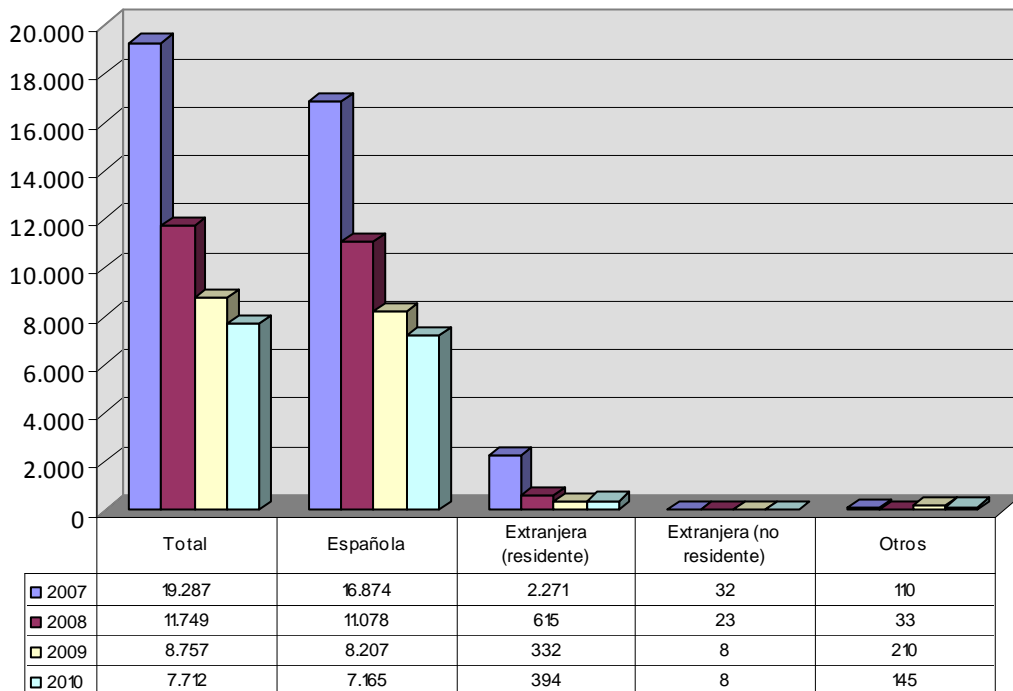
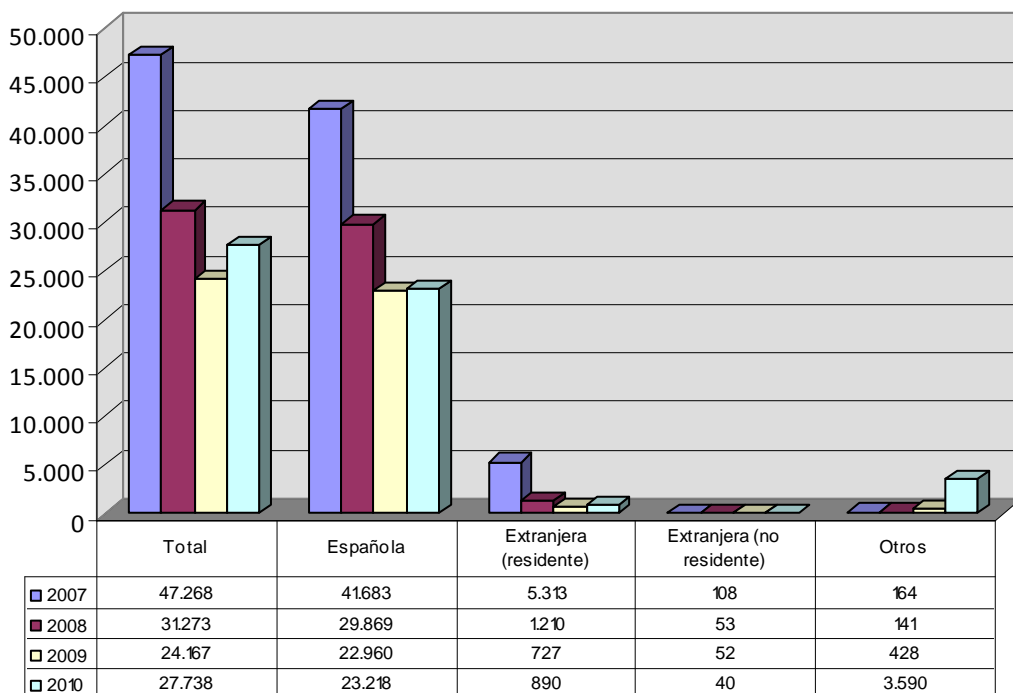


Gráfico 3.34: Nº transacciones según nacionalidad del adquirente. Valencia

Fuente: Ministerio de Fomento



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.

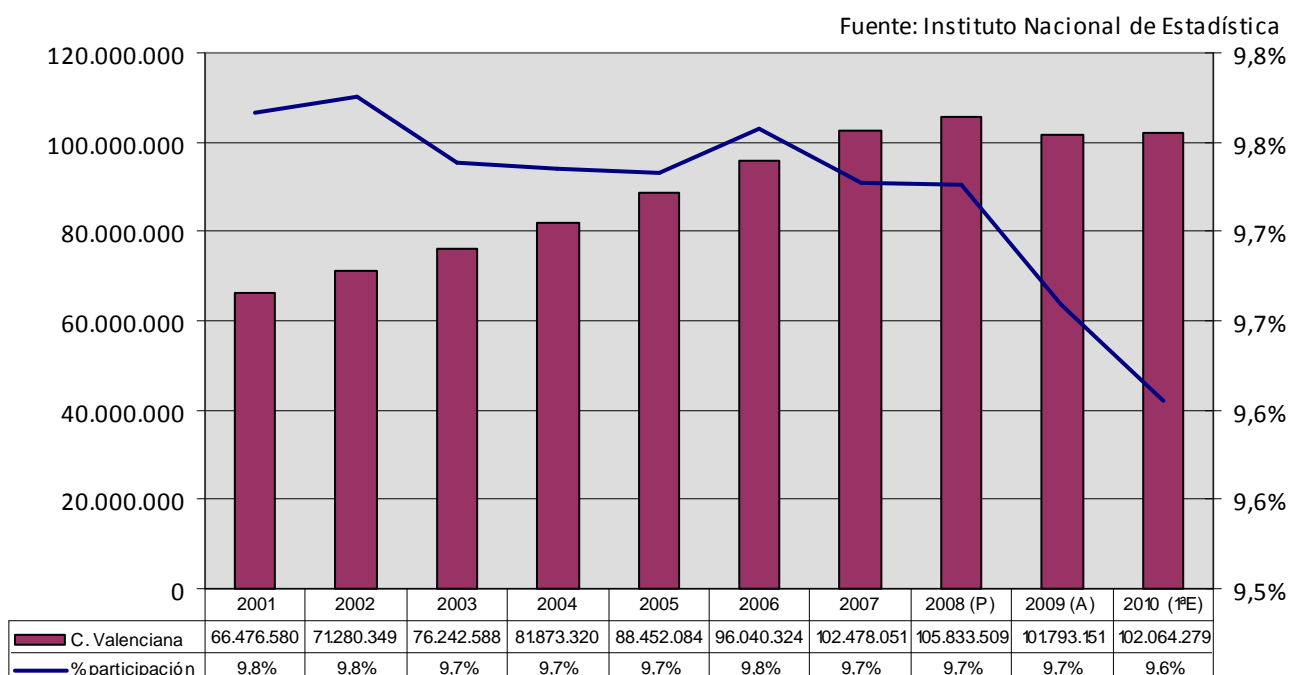
4.1. Producto interior bruto. (Contabilidad Regional de España, Instituto Nacional de Estadística)

➤ Evolución anual

Según la primera estimación sobre 2010 recogida en la Contabilidad Nacional de España (Instituto Nacional de Estadística), el PIB a precios de mercado a nivel nacional ha pasado de contraerse un 3,14% en el pasado ejercicio a registrar una tasa de variación interanual positiva, si bien reducida, en el año 2010 (0,8%). La macromagnitud se estima en 1.062.591 millones de euros para el último año.

Según el análisis territorial en la Comunitat Valenciana, el Producto Interior Bruto (a precios de mercado) estimado para 2010 se ha concretado en 102.064,28 millones de euros. Análogamente al caso nacional, la disminución interanual del ejercicio anterior (-3,8%) se tornó en 2010 en una leve tasa de crecimiento interanual (0,3%).

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



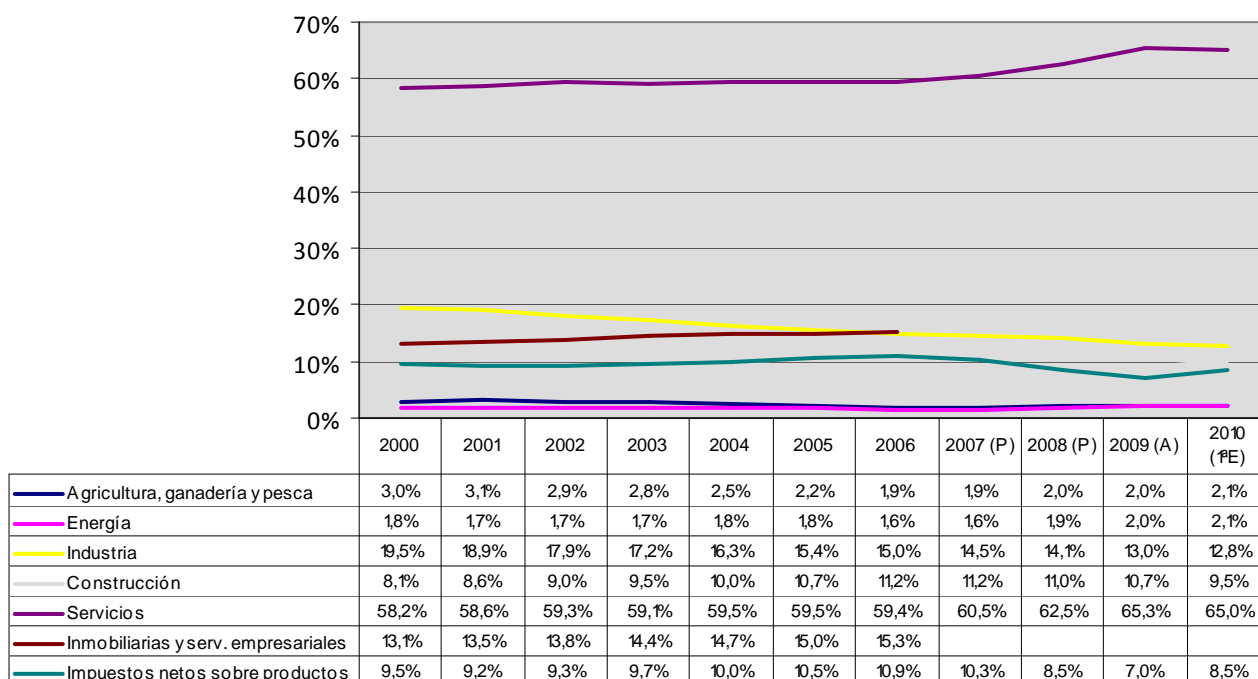
La participación relativa del Producto Interior Bruto de la economía valenciana sobre el total nacional ha disminuido en los dos últimos años, suponiendo el 9,66% del total en 2009 y un 9,61% en 2010.

➤ 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. En cualquier caso, en el último año no se han producido variaciones importantes con respecto a 2009. En 2010, la rama industrial supuso un 12,83% del producto interior, dato muy próximo al de 2009 (12,98%) mientras que en 2008 el porcentaje era del 14,15%; la rama correspondiente a construcción disminuyó su participación en el PIB valenciano en el último año, hasta alcanzar el valor de 9,49%. Sin embargo, el sector servicios ha incrementado su relevancia económica en la región en comparación a los primeros años de la serie contemplada. Desde 2006, año en el que el porcentaje rondaba el 60%, la participación relativa ha aumentado en más de 5pp.

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

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

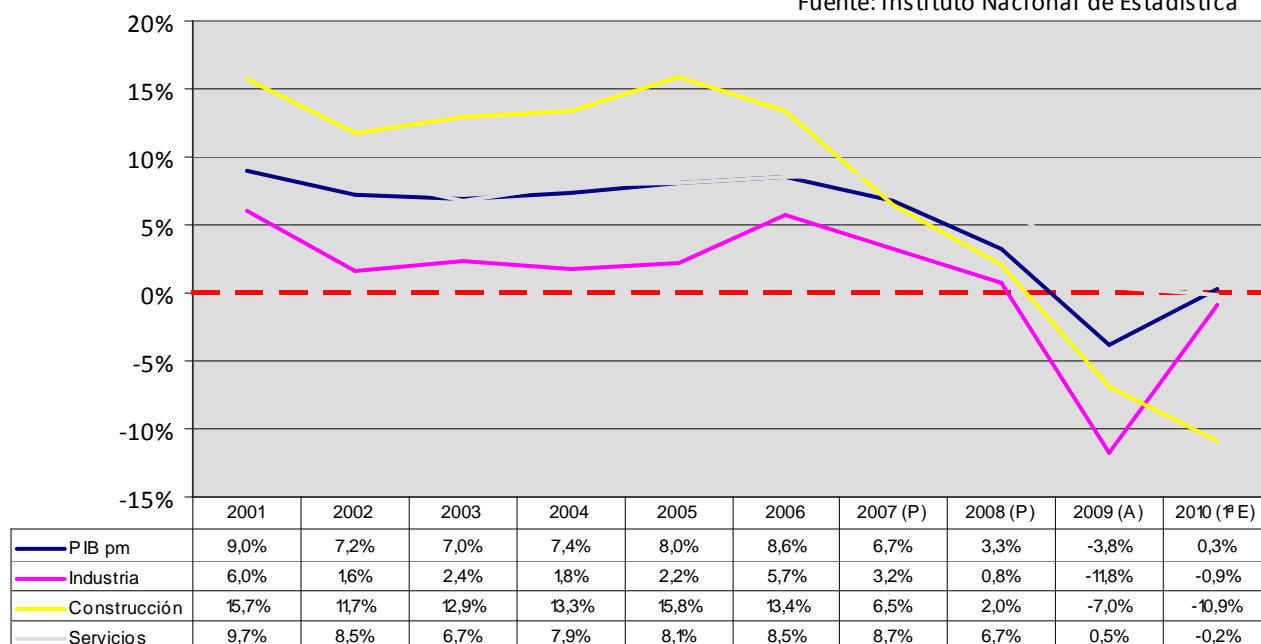


Las disminuciones anteriores se cuantifican en el gráfico 4.3, donde se muestran las tasas de variación interanual de la participación por sectores económicos del Valor Añadido Bruto de la economía de la Comunitat Valenciana. Según la primera estimación de 2010, la mayor caída se concretó en un 10,9% y tuvo lugar en el sector construcción. Si bien habrá que esperar a la información definitiva de la Contabilidad Regional, con esta primera estimación se derivan las siguientes conclusiones.

En el año 2009, la rama industrial sufrió una fuerte disminución interanual de su participación al PIB (-11,8%), mientras que la tasa correspondiente a 2010 se cifró en el -0,9%. La contribución de la construcción, por su parte, cayó un 7% en 2009 y un 10,9% en 2010. Ni siquiera la rama de los servicios aumentó, con respecto a 2009, su participación a la economía valenciana. La tasa de variación del porcentaje de contribución de esta rama alcanzó el -0,2%.

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

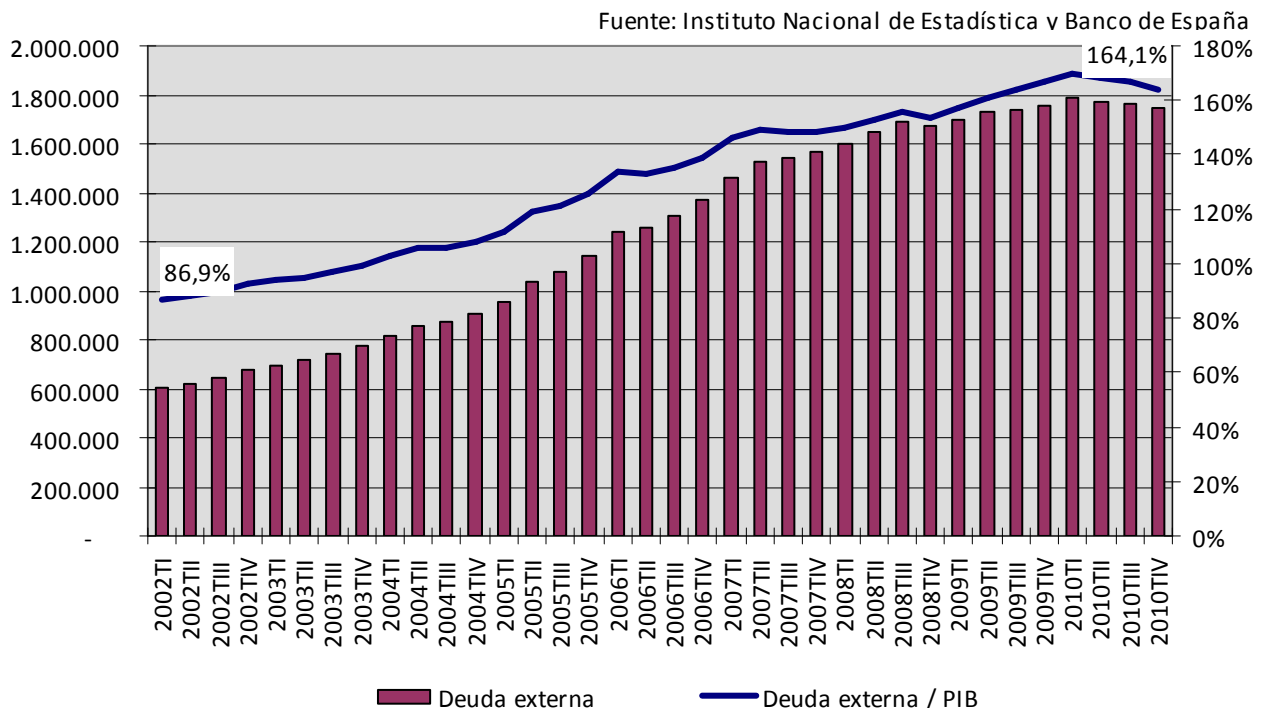
Fuente: Instituto Nacional de Estadística



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 64,08% el valor del PIB nacional a precios de mercado. El volumen de deuda externa en el cuarto trimestre de 2010 se concretó en 1.743.547 millones de euros, prácticamente se mantuvo el mismo valor que en el mismo período del ejercicio anterior (-0,86% en tasa interanual).

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 2010 en la economía española, es el sector formado por las entidades financieras (1.018.500 millones de dólares americanos). En el resto de países, la distribución institucional de la deuda en 2010 queda de la siguiente forma (gráfico 4.7).

En Grecia e Italia, las administraciones públicas son las que mayor carga de deuda soportan, en comparación al resto de sectores. En Francia y en Holanda, al igual que en España, las entidades financieras son las responsables de la mayor parte de la deuda. En Irlanda, predomina la cantidad de deuda de otros sectores residentes sobre el resto.

Volviendo a la deuda externa española, son los sectores privados (“Entidades financieras” y “Otros sectores residentes”) quienes concentran casi el 70% de la misma.

Gráfico 4.5: Deuda externa según tipo de deudor. España. 2010

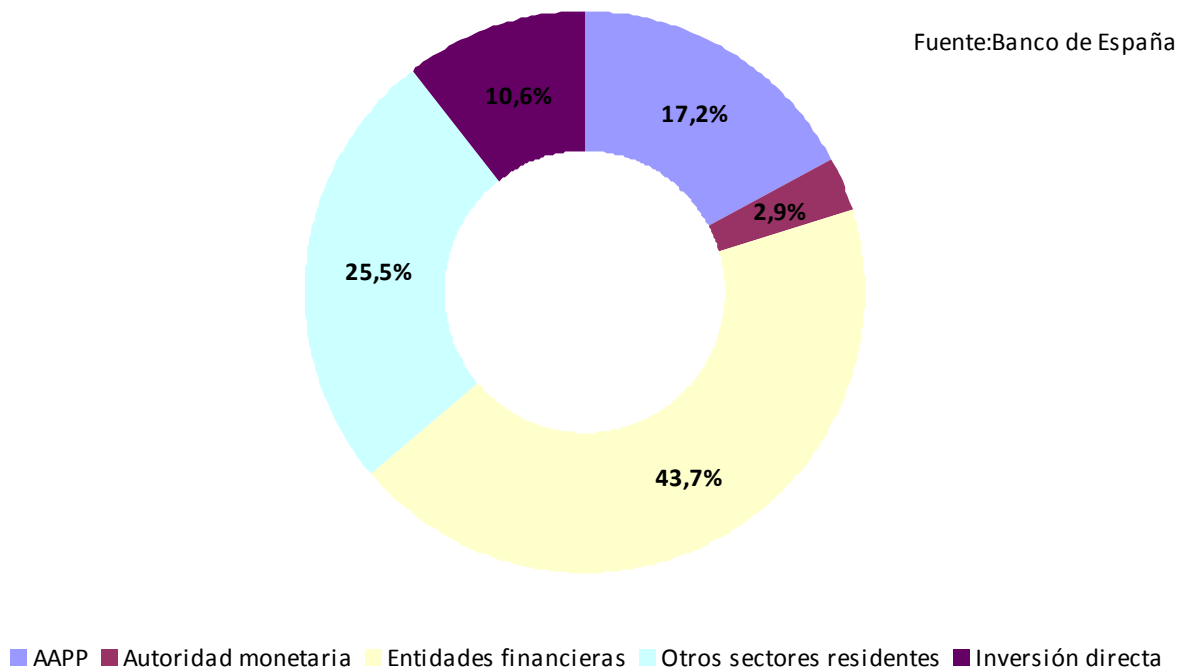


Gráfico 4.6: Deuda exterior / PIB. 2010

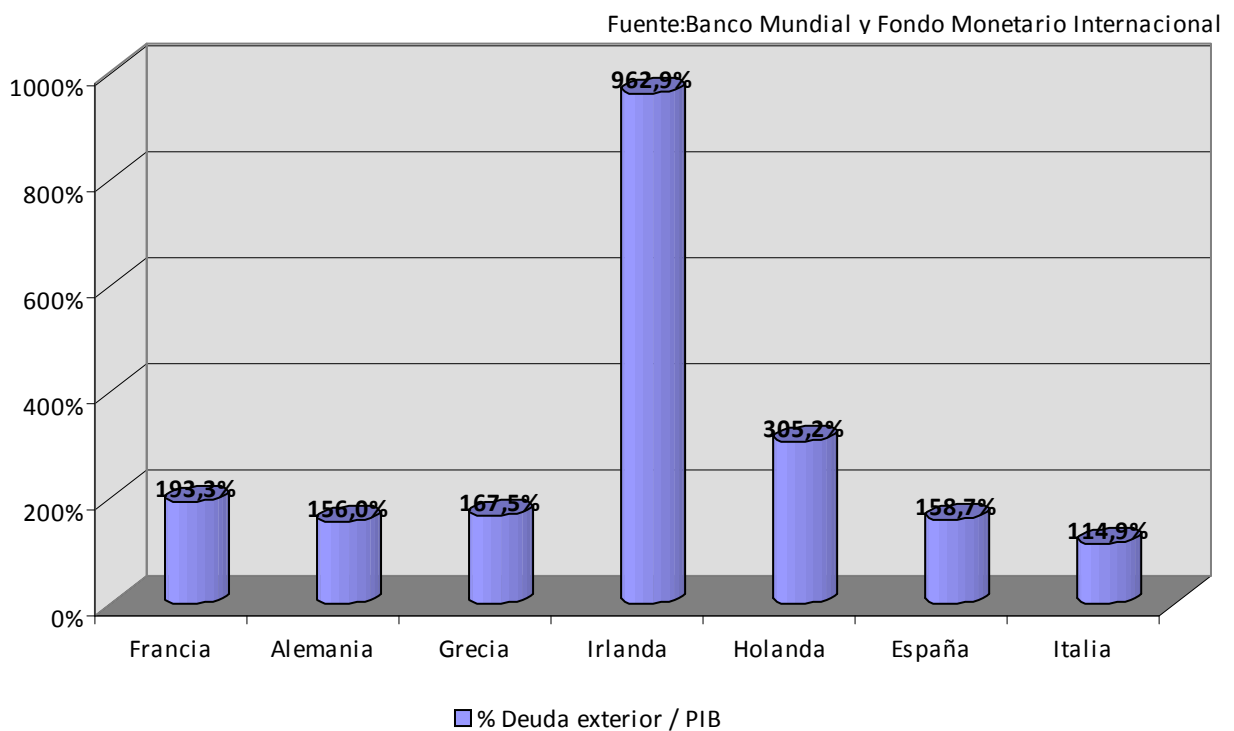
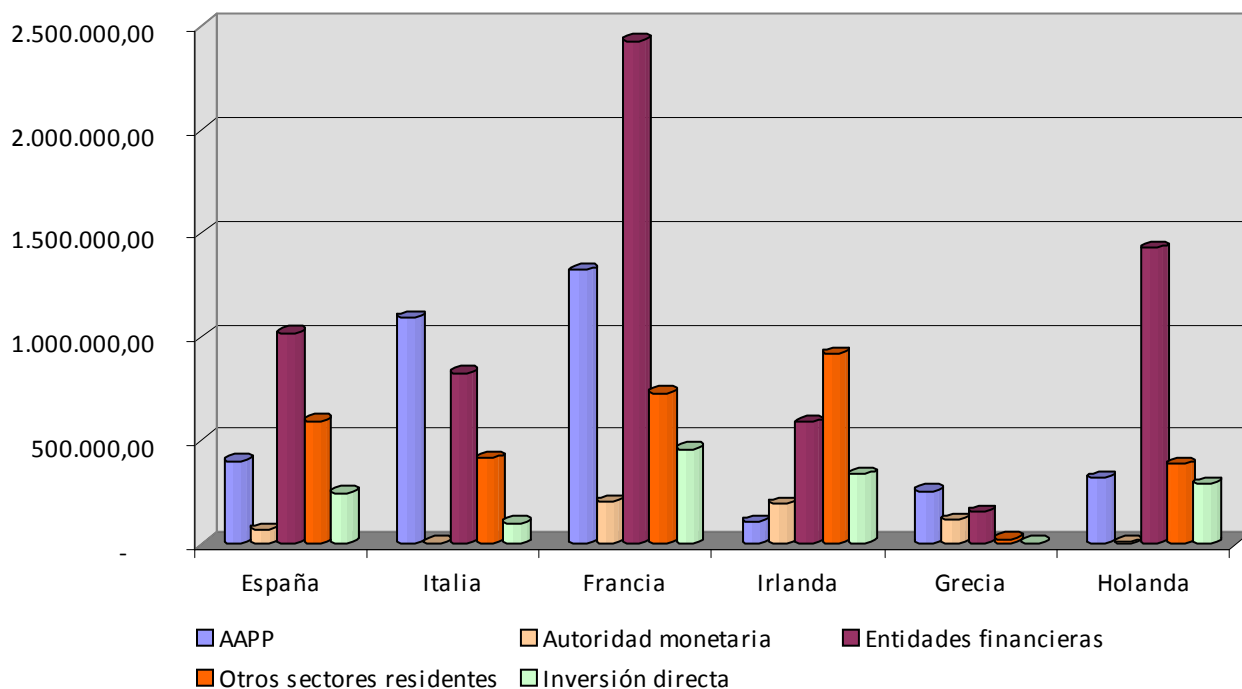


Gráfico 4.7: Deuda exterior. Valor absoluto. Comparativa países. 2010

Fuente: Banco Mundial



En cuanto al ratio deuda externa/PIB de los países anteriores (gráfico 4.6), el porcentaje más elevado, en 2010, tiene lugar en Irlanda, donde el endeudamiento supone más de un 963% del valor de la economía medido por el PIB. Holanda, Francia, Grecia y España le siguen con porcentajes del 305%, 193%, 167% y 159% respectivamente. No obstante, los porcentajes son ligeramente inferiores a los registrados en 2009.

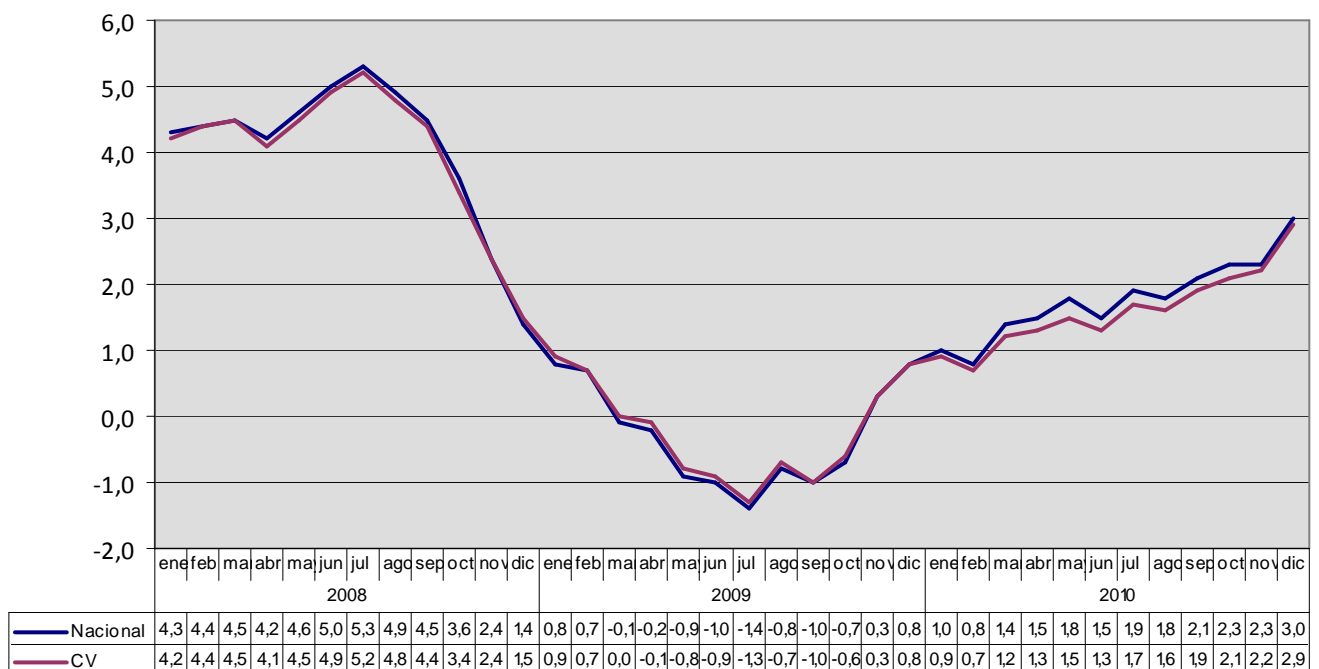
4.3. Índice de precios al consumo. (Instituto Nacional de Estadística)

Tras el proceso deflacionista que ha tenido lugar en la economía española a partir del comienzo de la recesión económica, y el proceso de repunte de los precios ocurrido en 2009, la inflación medida por el IPC ha ido registrado tasas de variación positivas y crecientes a lo largo de 2010, hasta alcanzar el 3% en diciembre de 2010.

Los precios de la economía valenciana han seguido la misma trayectoria, pero se han producido desfases entre los valores correspondientes a ambos territorios, y como se aprecia en el gráfico 4.8 a lo largo de 2010 no convergieron en numerosas ocasiones, tal y como venía ocurriendo históricamente. El Índice de Precios de la Comunitat Valenciana también cerró el año 2010 con un crecimiento del 2,9%.

Gráfico 4.8: Tasa variación interanual IPC

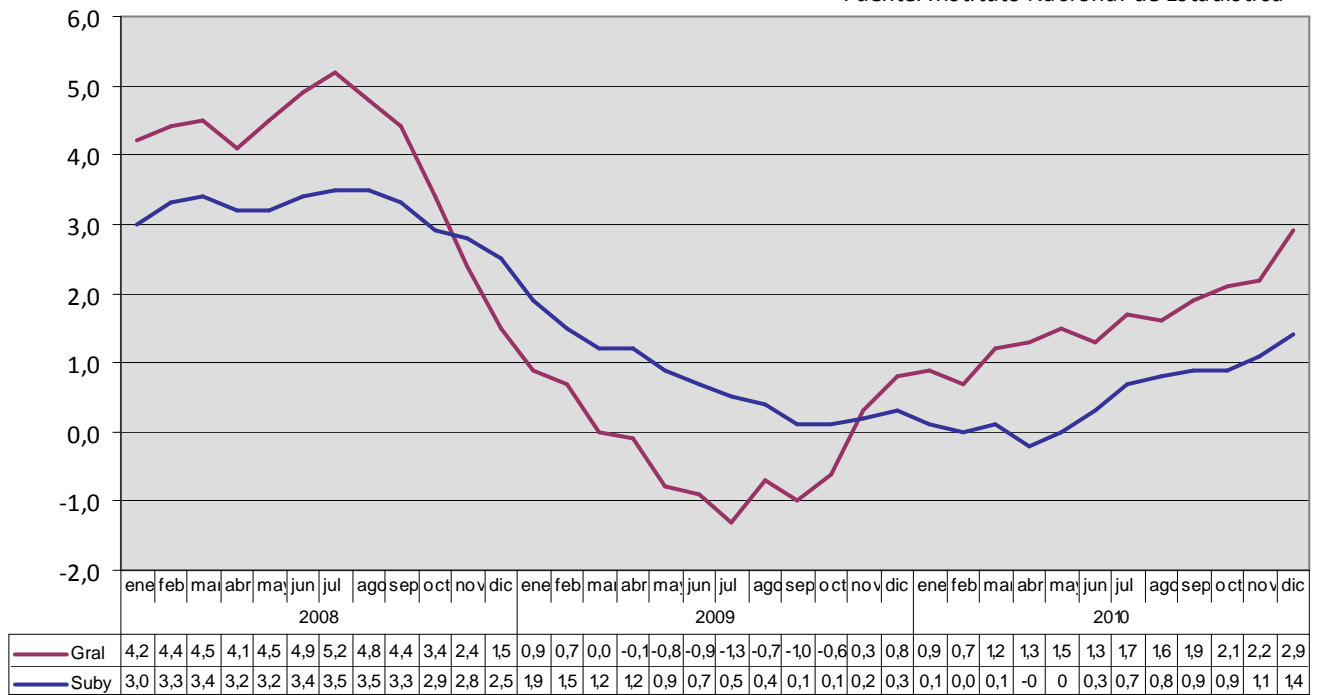
Fuente: Instituto Nacional de Estadística



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 sólo se ha registrado una tasa de variación interanual negativa, en abril de 2010 (-0,2%). A partir de este momento, la variable ha adoptado una tendencia de crecimiento hasta alcanzar el 1,4% en diciembre de 2010.

Gráfico 4.9: Evolución anual del IPC en la Comunitat Valenciana

Fuente: Instituto Nacional de Estadística



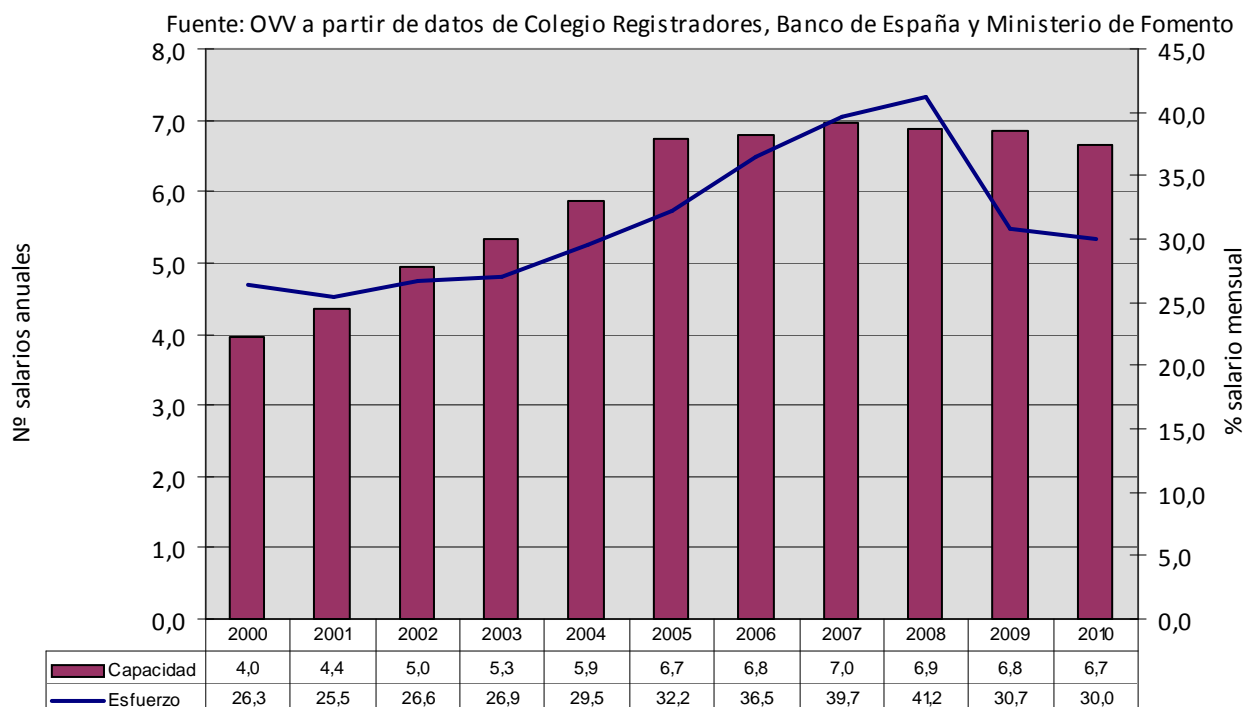
4.4. Asequibilidad (Observatorio Valenciano de Vivienda)

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 4.10 y 4.11 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, 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. Tras este valor, el porcentaje ha ido disminuyendo hasta alcanzar el 6,65% en 2010.

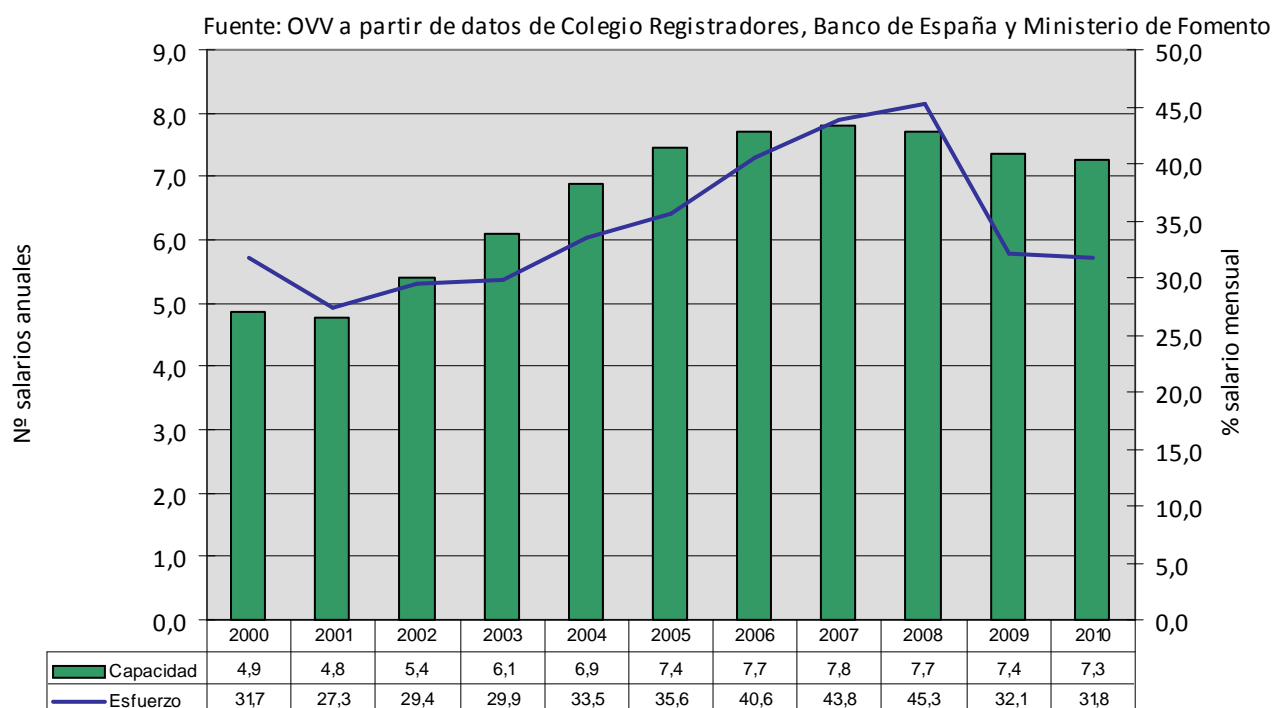
Gráfico 4.10: Índice de capacidad y esfuerzo. Comunitat Valenciana.



En términos de esfuerzo, el mayor porcentaje de renta del hogar necesario para satisfacer el crédito hipotecario medio tuvo lugar en 2008, con un índice de esfuerzo del 41,15%. En 2009, este valor se redujo al 30,74% y en 2010 el porcentaje de la renta del hogar que se destinó para hacer frente al pago de una hipoteca disminuyó hasta el 30,01%

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 2010, se requería 7,26 salarios anuales para satisfacer el precio de la vivienda libre, y el crédito hipotecario suponía un 31,84% de la renta del hogar.

Gráfico 4.11: Índice de capacidad y esfuerzo. España.

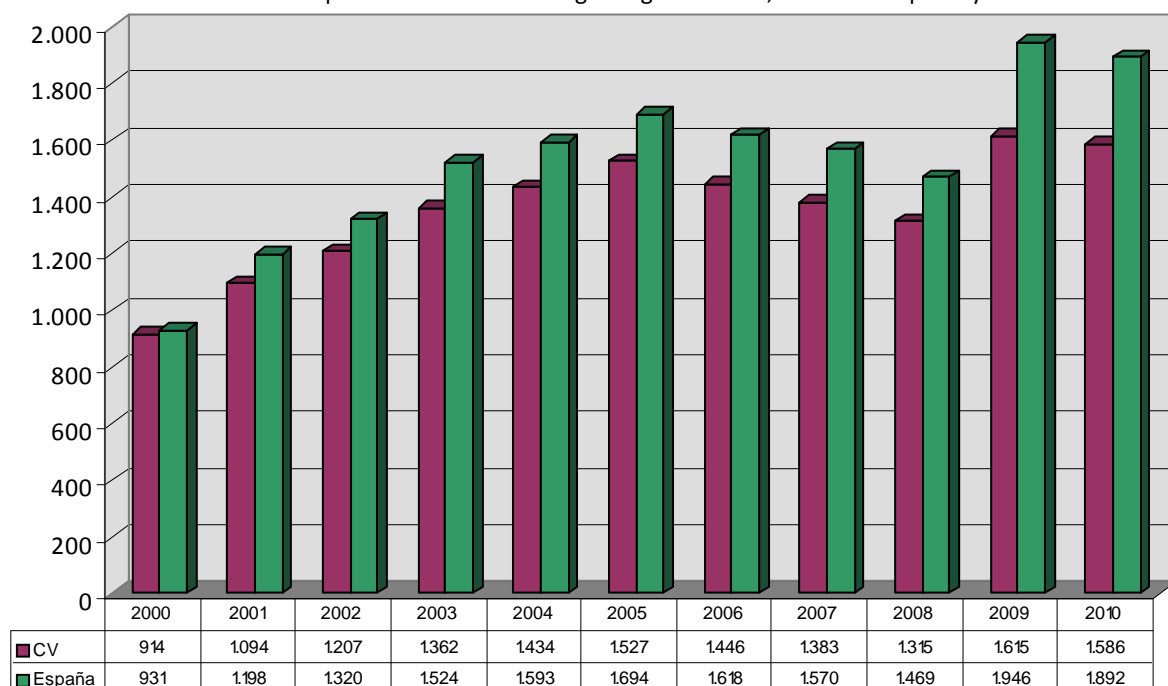


Por último, el tercer indicador de asequibilidad de los hogares consiste en el precio (por m²) máximo tolerable por los hogares, suponiendo que éstos, destinan anualmente un tercio de su renta al pago de la hipoteca media y que dicha hipoteca supone un 80% del precio total de la vivienda.

El gráfico 4.10 indica que en España éste precio máximo ha sido históricamente superior al de la Comunitat Valenciana, si bien en los dos últimos años la diferencia fue mayor. En 2010, el precio máximo tolerable en España fue de 1.892€/m² y en la Comunitat Valenciana de 1.586€/m².

Gráfico 4.12: Precio máximo tolerable. España, y Comunitat Valenciana.

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



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.

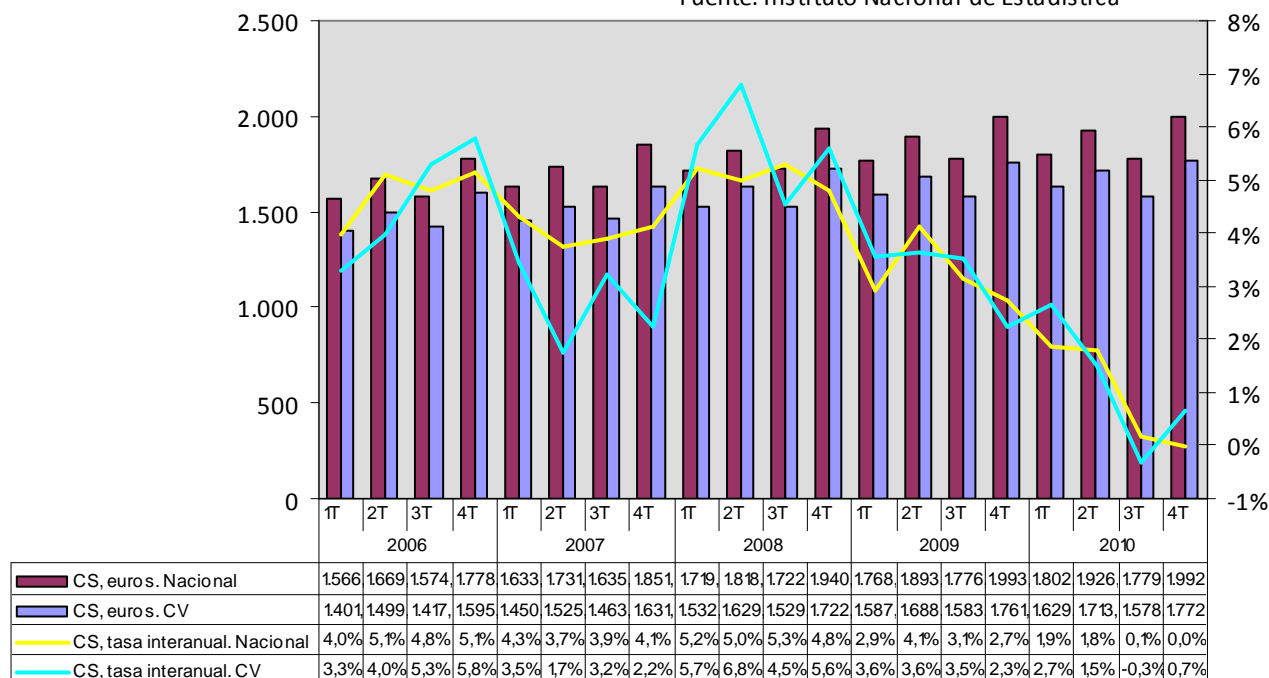
4.5. Coste salarial. (Instituto Nacional de Estadística)

Al cierre de 2010, el coste salarial por trabajador en España era de 1.992,90€ y en la Comunitat de 1.772,76€. Por primera vez en la serie, se han producido tasas de variación interanual negativas (prácticamente nulas) tanto a nivel nacional como regional, en el cuarto y tercer trimestre de 2010 respectivamente.

Las tasas de variación interanuales se habían 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 4.13: Coste salarial por trabajador. Euros y tasa interanual

Fuente: Instituto Nacional de Estadística



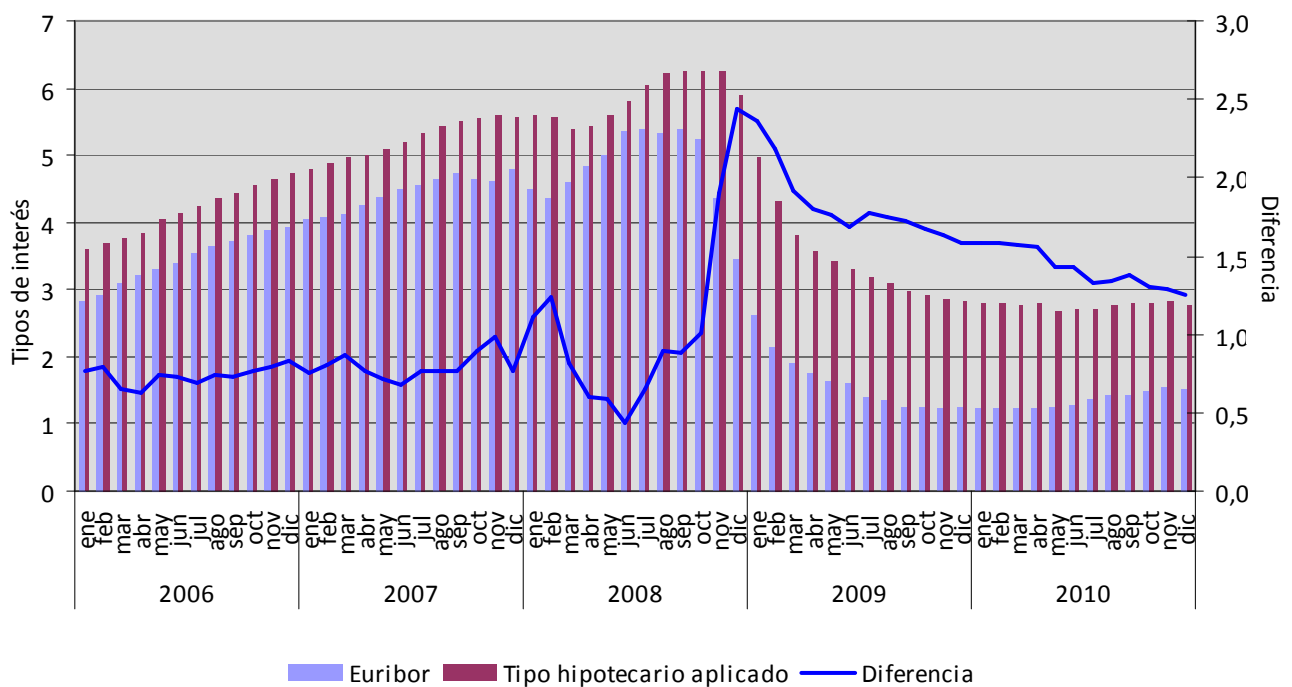
4.6. Tipos de interés. (Banco de España)

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 2010, el Euribor se situó en el 1,23% y el tipo de interés de referencia del mercado hipotecario en un 2,81%. El hecho de endeudarse para adquirir una vivienda ha experimentado en 2010 una tendencia decreciente, es decir, se ha abaratado en términos marginales la adquisición de vivienda. En diciembre de 2010, la situación era la siguiente: el Euribor presentó una disminución interanual inferior a 0,3pp, es decir, se mantuvo prácticamente estable en comparación al mismo período del ejercicio anterior. El tipo de referencia del mercado hipotecario, experimentó un comportamiento similar, con una tasa de variación casi nula.

Gráfico 4.14: Tipos de interés de referencia del mercado hipotecario

Fuente: Banco de España



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

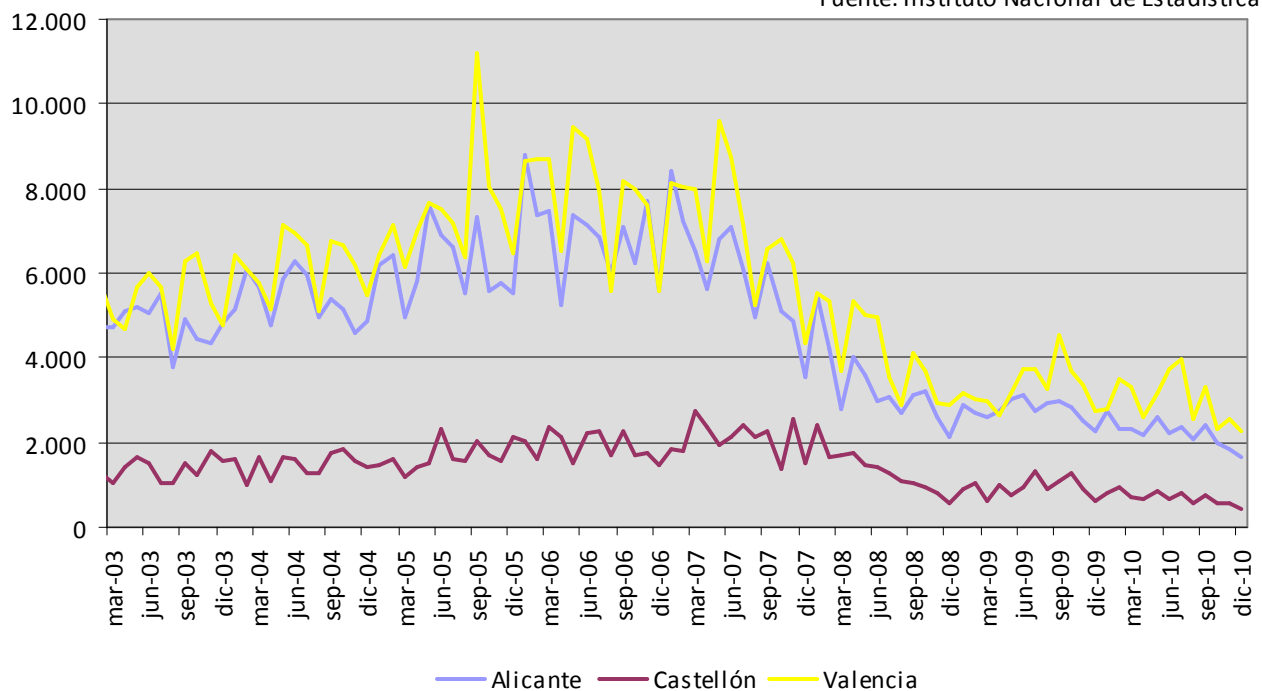
➤ Número de hipotecas constituidas sobre vivienda

El gráfico 4.15 recoge el número de hipotecas constituidas sobre vivienda en las tres provincias valencianas. Es en Valencia donde se han constituido más hipotecas sobre vivienda a lo largo de la serie contemplada, excepto en ocasiones puntuales. 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 la provincia de Valencia, a lo largo de 2010 se constituyeron 3.864 hipotecas sobre vivienda menos que en 2009, alcanzándose un valor de 36.149. La actividad hipotecaria residencial en la provincia de Alicante se cifró en 26.706 hipotecas y en la provincia de Castellón en 8.225. Las tasas de variación interanual fueron de -19,89% y de -27,76% respectivamente.

Gráfico 4.15: N° hipotecas constituidas sobre vivienda

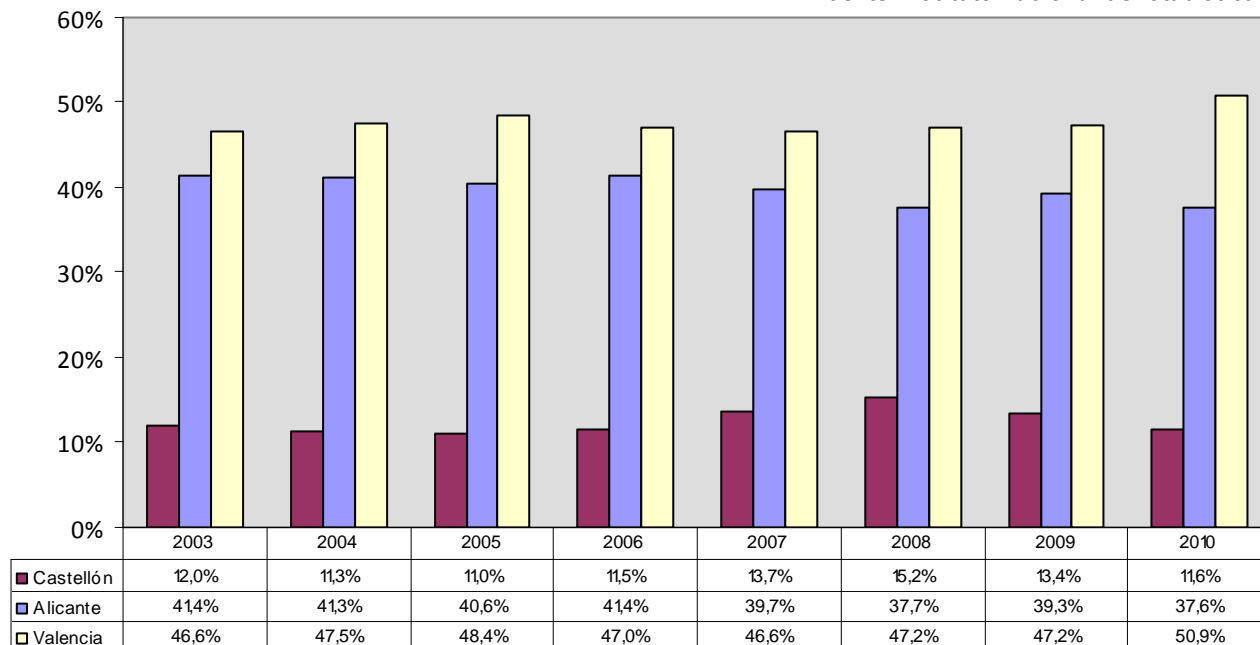
Fuente: Instituto Nacional de Estadística



Los datos anteriores se traducen en porcentajes de participación relativa en el gráfico 4.16. Así, la distribución por provincias del número de hipotecas realizadas en la Comunitat en 2010 fue de un 50,86% para Valencia, un 37,57% para Alicante y un 11,57% para Castellón. Los cambios con respecto de la situación de 2009 radican en la mayor participación de la provincia de Valencia en detrimento de las otras dos provincias de la Comunitat.

Gráfico 4.16: Porcentaje hipotecas suscritas sobre vivienda con respecto al total de la Comunitat Valenciana

Fuente: Instituto Nacional de Estadística



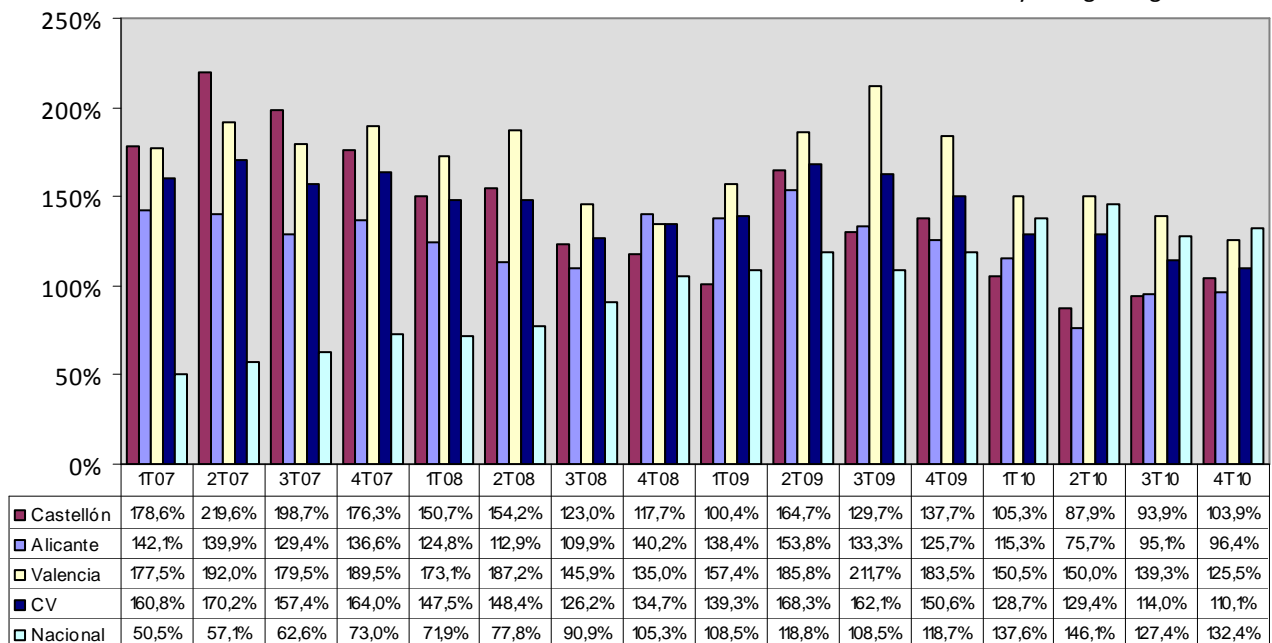
➤ Comparativa entre el nº de hipotecas suscritas sobre vivienda y transacciones de vivienda

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 4.17).

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 continúa siendo más patente en la provincia de Valencia como viene ocurriendo desde finales de 2007. En 2010 en concreto, el porcentaje medio fue de 141,32%, sustancialmente inferior al de 2009 (184,61%).

Gráfico 4.17: Porcentaje del nº de hipotecas suscritas sobre vivienda en relación al nº de transacciones de vivienda

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Colegio Registradores



➤ Importe medio hipoteca constituidas sobre vivienda. Comunitat Valenciana

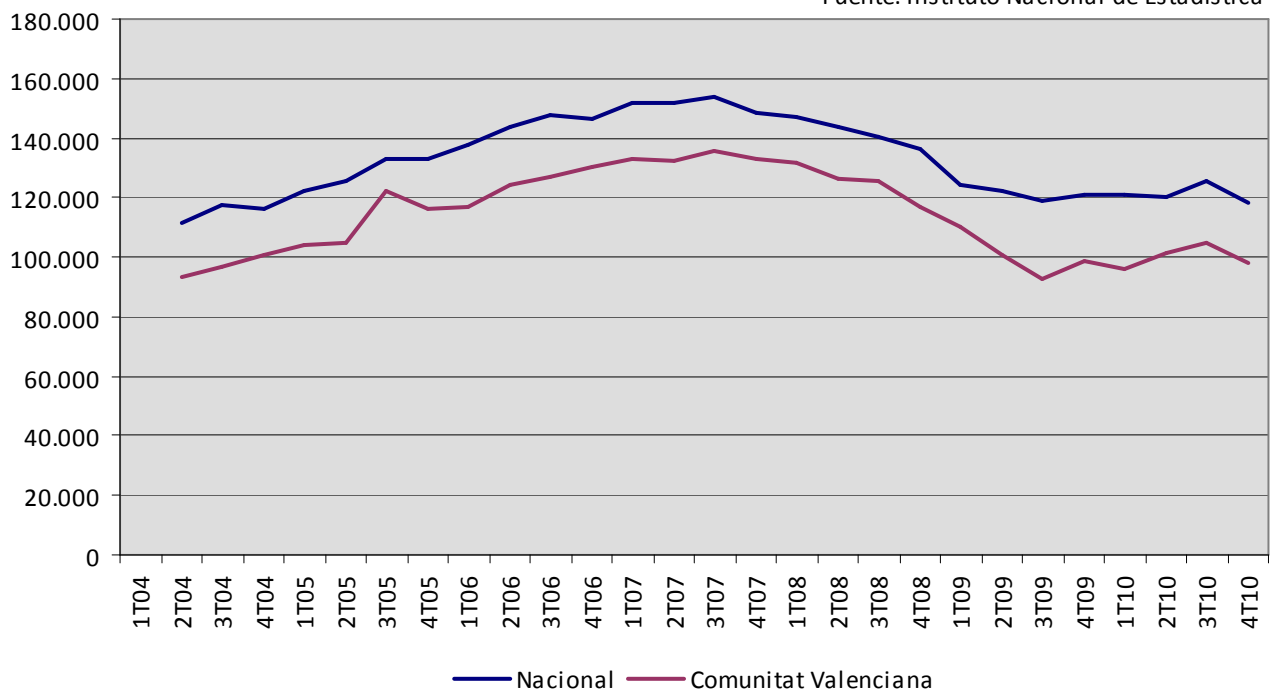
El importe medio por hipoteca constituida, que cambió a partir del tercer trimestre de 2009 la tendencia a la baja adoptada en los ejercicios previos, volvió a caer en el último trimestre de 2010. Esto ha ocurrido tanto en España como en la Comunitat Valenciana.

En el tercer trimestre de 2009 en la economía valenciana se tramitaban transacciones por valor cercano a los de 2004. A lo largo de 2010 no sólo ha repuntado el importe medio por hipoteca constituida, sino que superó temporalmente el umbral de los 100.000€ acercándose a la situación nacional. No obstante, en el último trimestre del año, el valor del importe medio en la Comunitat fue de 97.742, un 0,96% inferior al del mismo período de 2009.

El importe medio por hipoteca, a nivel nacional, siguió un comportamiento análogo al del caso regional. No obstante se mantuvo por encima de los 120.000€ a lo largo de 2010, hasta descender en el último trimestre a 118.225€. En términos interanuales se produjo un descenso del 2,45%.

Gráfico 4.18: Importe medio hipoteca constituida sobre vivienda

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

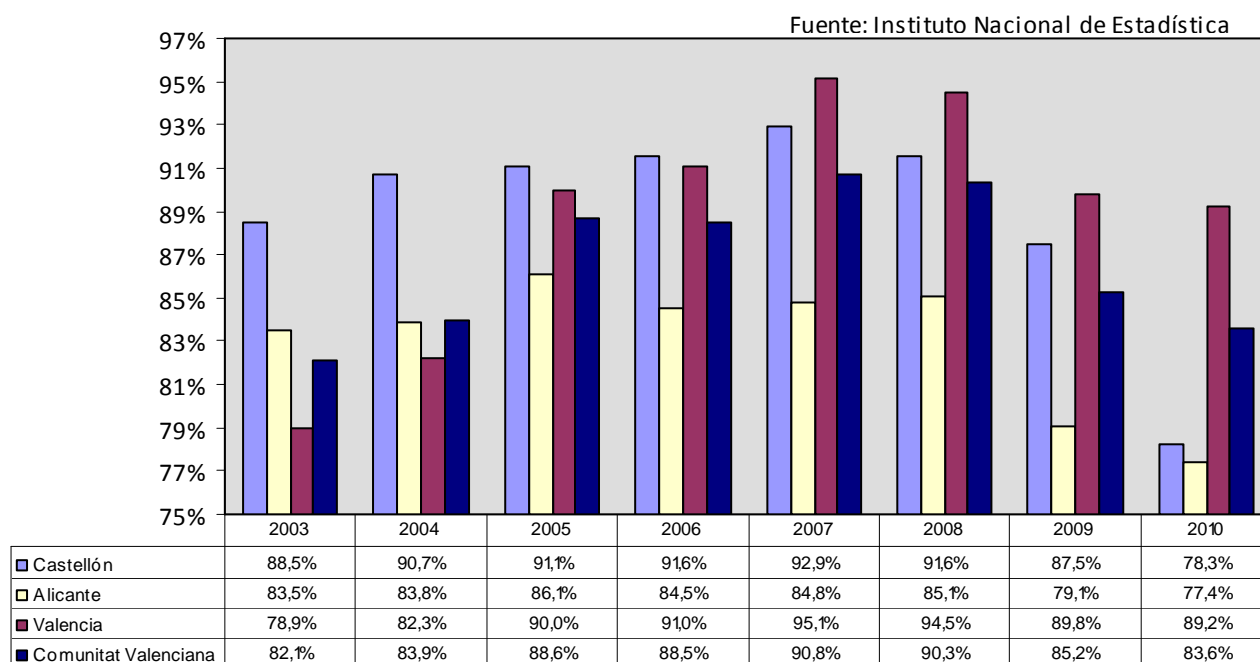


➤ Importe medio hipoteca constituidas sobre vivienda. Comparativa Comunitat Valenciana-España

El gráfico 4.19 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 2010 este porcentaje disminuyó levemente hasta el 83,59%.

Por provincias, Valencia continuó siendo, en 2010, la que más se aproxima al importe medio del crédito hipotecario en España. El importe medio del crédito supuso el 89,20% del nivel nacional en 2010, valor similar al de 2009. En Castellón, el capital hipotecario medio ha continuado disminuyendo, y en el último año representó el 78,26% del importe medio de España (9,23pp de descenso interanual).

Gráfico 4.19: Porcentaje importe medio hipotecas constituidas sobre vivienda en la Comunitat Valenciana en relación al importe mdio de las hipotecas constituidas sobre vivienda en España



➤ Crédito hipotecario medio contratado por transacción de vivienda

Gráfico 4.20: Importe medio crédito hipotecario por adquisición de vivienda

Fuente: Colegio Registradores

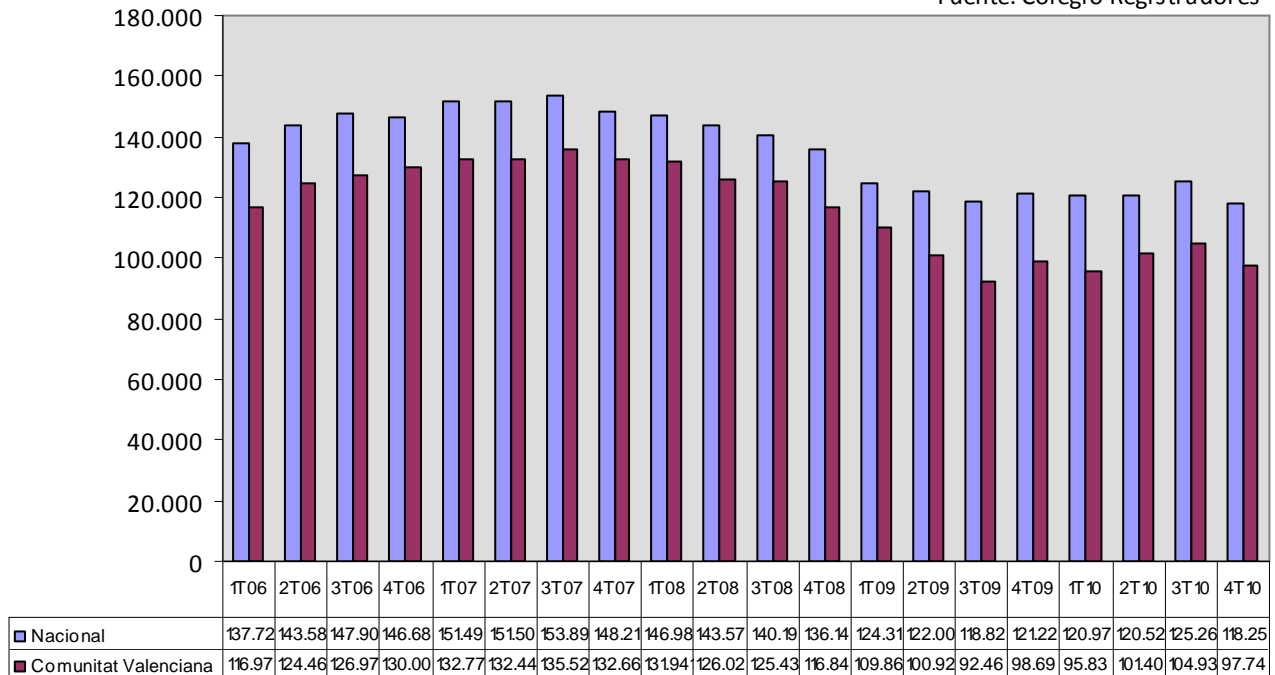
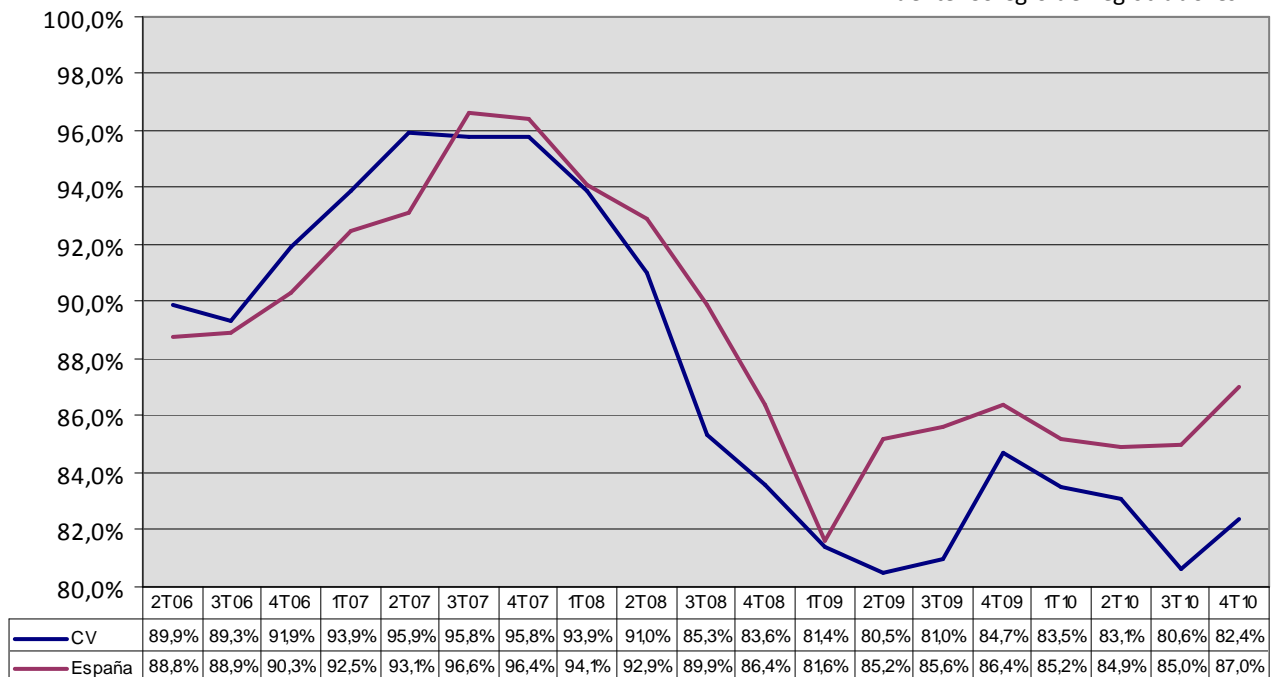


Gráfico 4.21: Relación Crédito hipotecario suscrito m2 / Precio m2 declarado

Fuente: Colegio de 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 siguió una tendencia decreciente y pronunciada, tanto a nivel nacional, como en la Comunitat Valenciana. A lo largo de 2009 se produjo un incremento del ratio. A nivel nacional, el repunte fue más acusado en el primer semestre del año, mientras que en la Comunitat esto ocurrió en el segundo semestre.

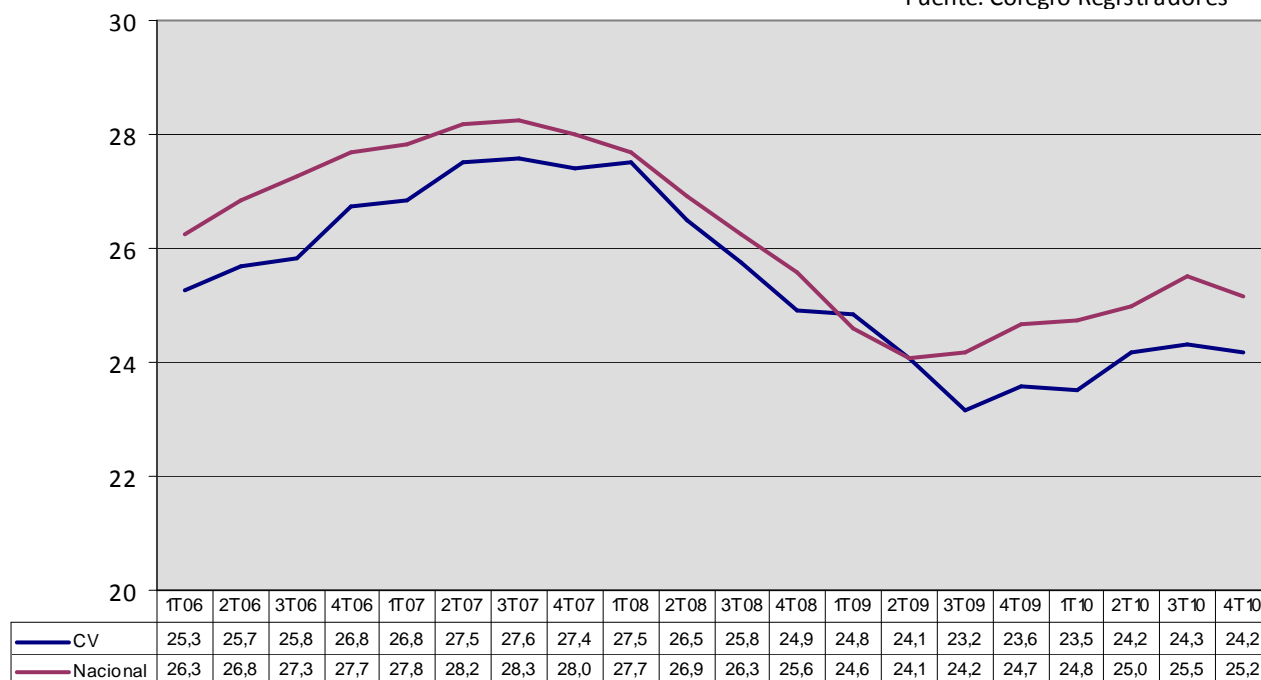
A lo largo de 2010 ha disminuido la tasa de endeudamiento, siendo esta caída más fuerte en España que en la Comunitat, registrando un aumento en el último trimestre del año. En la Comunitat Valenciana, el porcentaje se situó en el 82,40%. En España, tras el cambio de tendencia producido en el cuarto trimestre de 2009, la tasa de endeudamiento se mantuvo en valores cercanos al 85% y cerró 2010 en el 87%.

➤ 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 2010, se ha mantenido la tendencia de crecimiento adoptada en el punto de inflexión anterior. Así, en el tercer trimestre del año, hacían falta 292 meses para amortizar la hipoteca al completo en la Comunitat y 306 meses en España. En el cuarto trimestre, los valores descendieron a 290 y a 302 respectivamente.

Gráfico 4.22: Duración media créditos hipotecarios contratados con finalidad de vivienda. Años

Fuente: Colegio Registradores

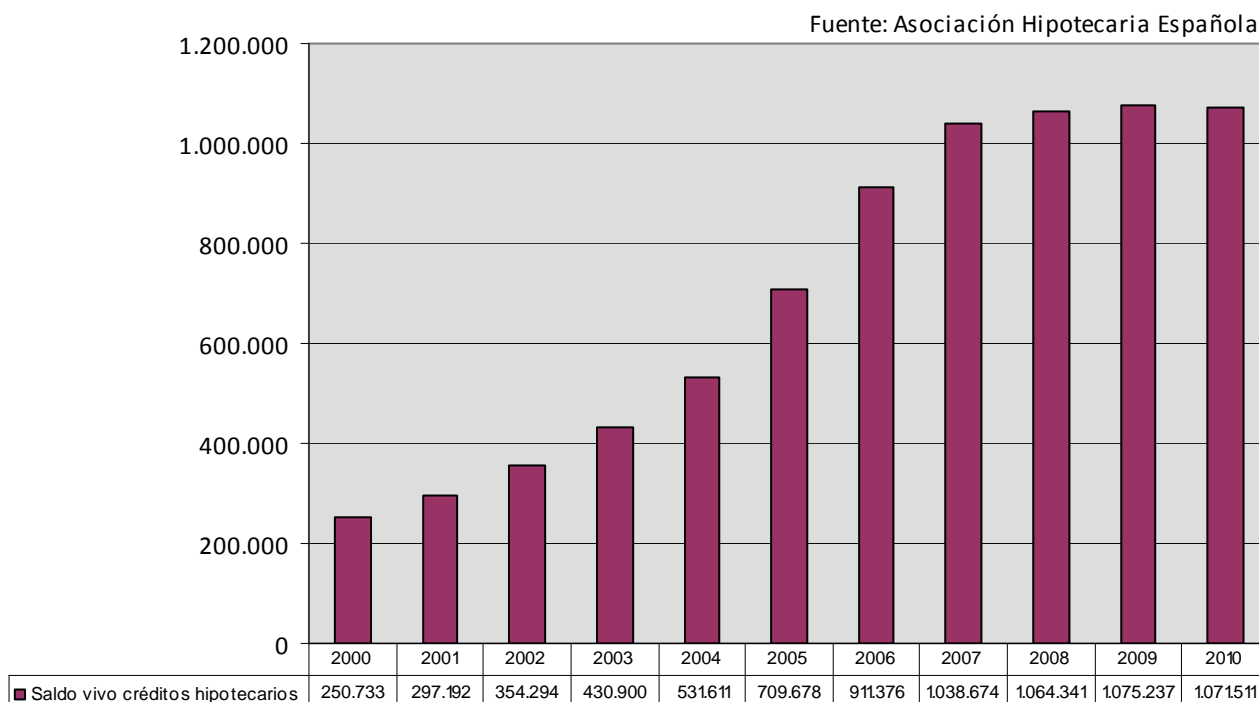


➤ Saldo vivo de los créditos hipotecarios

Según la Asociación Hipotecaria Española, el saldo vivo de los créditos hipotecarios en 2010 (1.071.511 millones de euros) disminuyó un 0,35% con respecto a 2009 (1.075.237 millones de euros). Un 55,59% de dicho valor se correspondía con los créditos de las cajas de ahorro, el 36,91% con los bancos y el 7,50% 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. Desde entonces el saldo vivo ha ido aumentando a un ritmo más moderado hasta alcanzar su nivel máximo en 2009.

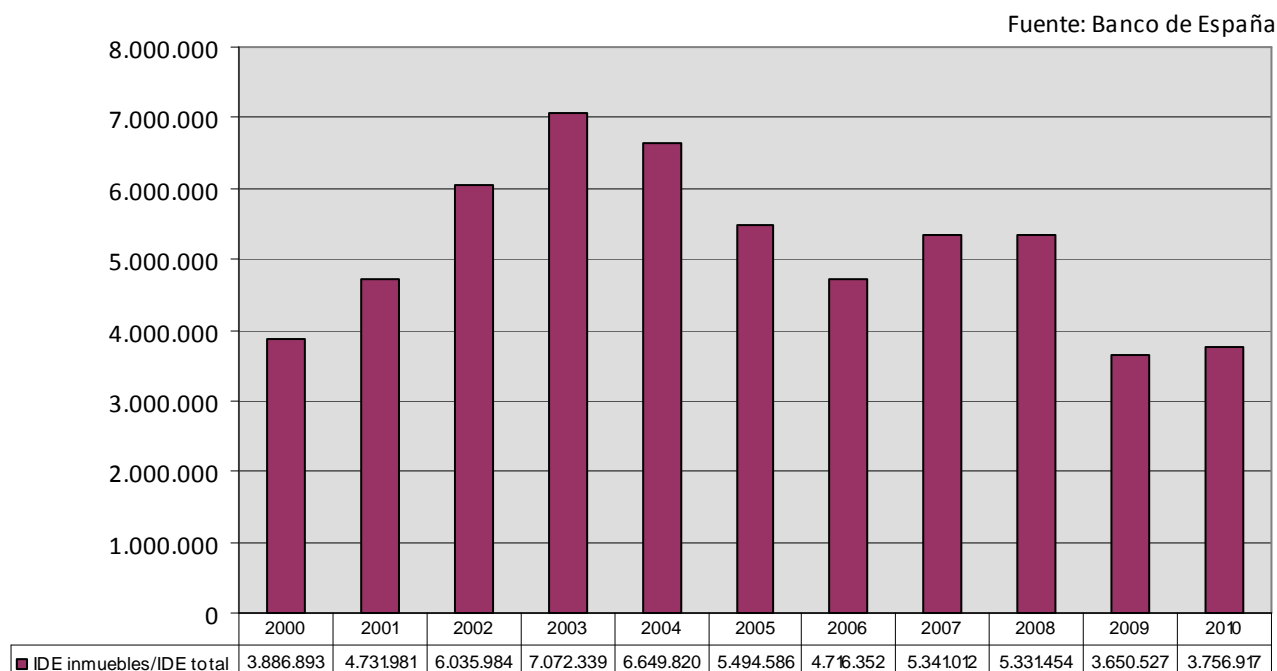
Gráfico 4.23: Saldo vivo créditos hipotecarios. Millones de euros



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

La inversión extranjera directa en inmuebles en 2010 alcanzó los 3.756,9 millones de euros, lo que supone un aumento del 2,9% con respecto a 2009, año en el cual se produjo la mayor disminución interanual desde el inicio del estudio de la serie. (-31,5%).

Gráfico 4.24: Inversión directa en inmuebles en España
(miles de euros)

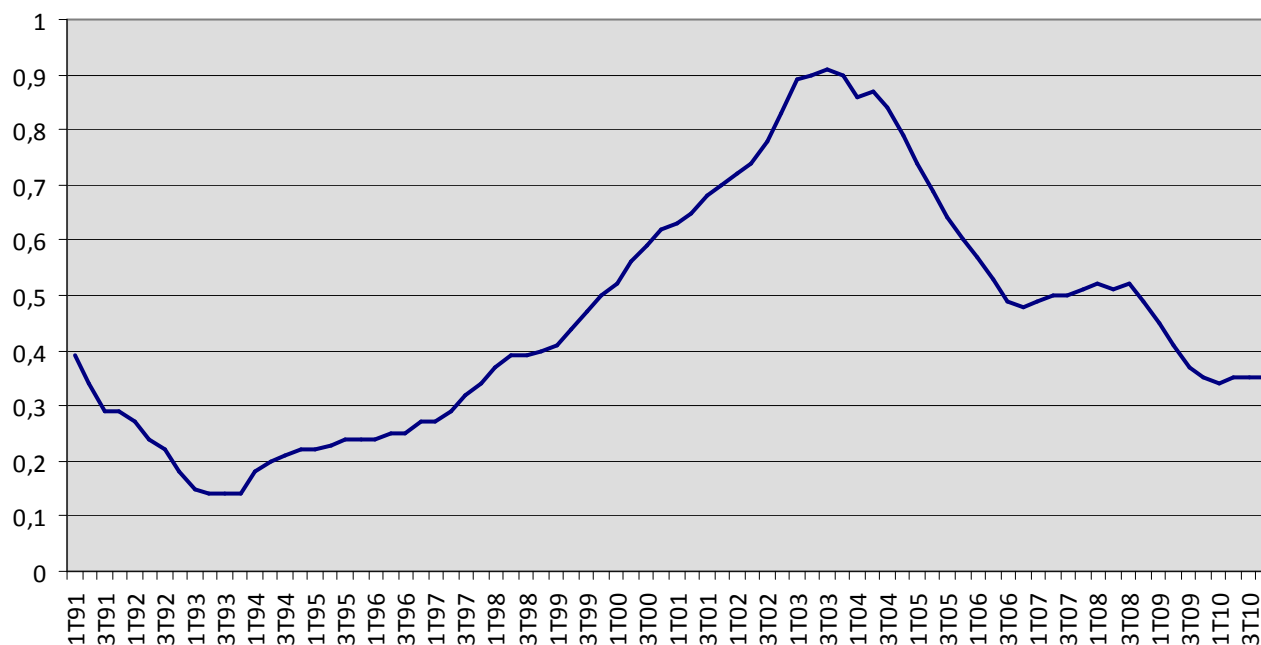


Según el gráfico 4.25, el porcentaje de inversión directa extranjera sobre el valor del Producto Interior Bruto, que parecía estar repuntando a lo largo de 2007 y 2008 tras la caída sin precedentes de finales de 2003, experimentó otro cambio de tendencia a finales de 2008. La media de dicho año se situaba 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%. A lo largo de 2010, se ha mantenido estable en el 0,35% el porcentaje de inversión extranjera en inmuebles sobre el valor de PIB.

Debido a la reducción del volumen de inversión extranjera a finales de 2009, la evolución interanual del 2010 pasó de una disminución del -30,61% en el primer trimestre de 2010 a un -5,41% en el último período del año.

Gráfico 4.25: Porcentaje inversión directa extranjera en inmuebles sobre el PIB. Acumulado en los últimos 12 meses

Fuente: Banco de España

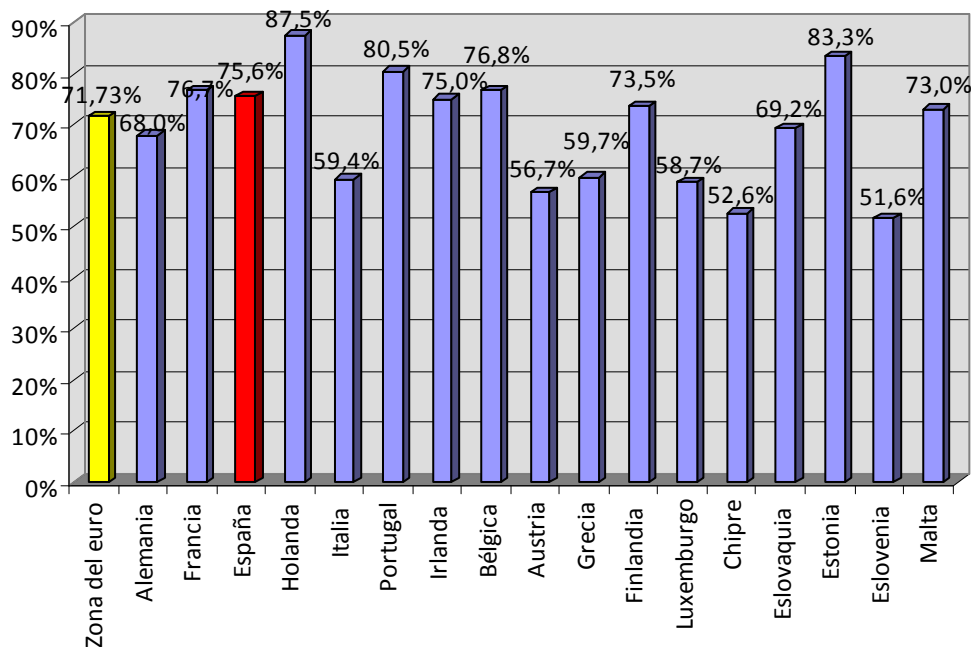


4.9. Financiación sector construcción e inmobiliaria. (Banco de España)

➤ Crédito destinado a los hogares.

En 2010, 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 4.26). El país con mayor porcentaje de crédito de vivienda sobre el total hipotecario a los hogares es Holanda con un 87,46%.

Gráfico 4.26: Porcentaje crédito vivienda sobre crédito a hogares. Comparativa zona euro. 2010



Fuente: Banco de España

En comparación a la Zona Euro (gráfico 4.27), Alemania es el país que mayor aportación al volumen de financiación a los hogares realiza.

Si se centra la atención en España (gráfico 4.28), en 2010 un 81,55% del crédito destinado a los hogares se destinó a la adquisición y rehabilitación de viviendas, un 5,18% al consumo de bienes duraderos y el 13,28% al resto de actividades.

Gráfico 4.27: Porcentaje participación crédito vivienda por países. Comparativa zona euro. 2010

Fuente: Banco de España

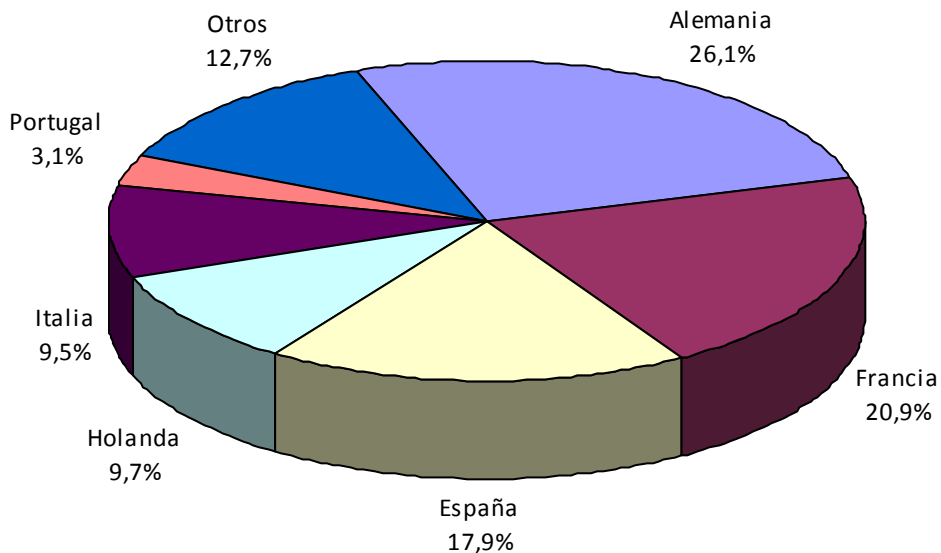
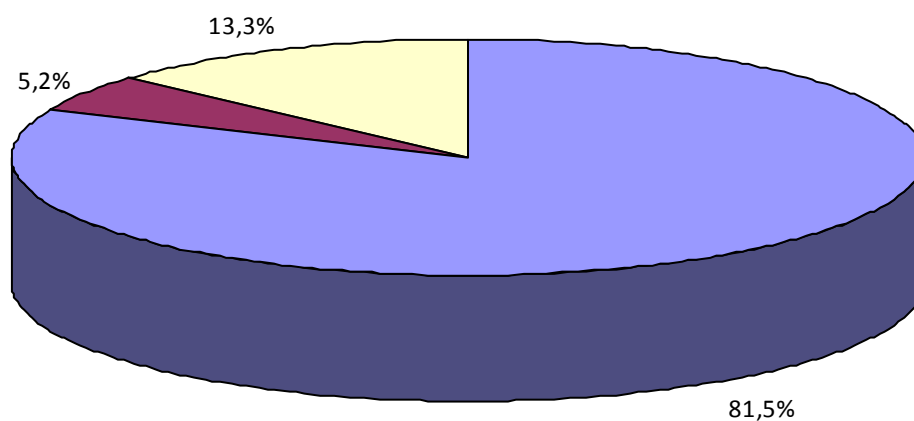


Gráfico 4.28: Crédito a los hogares por funciones de gasto. 2010

Fuente: Banco de España

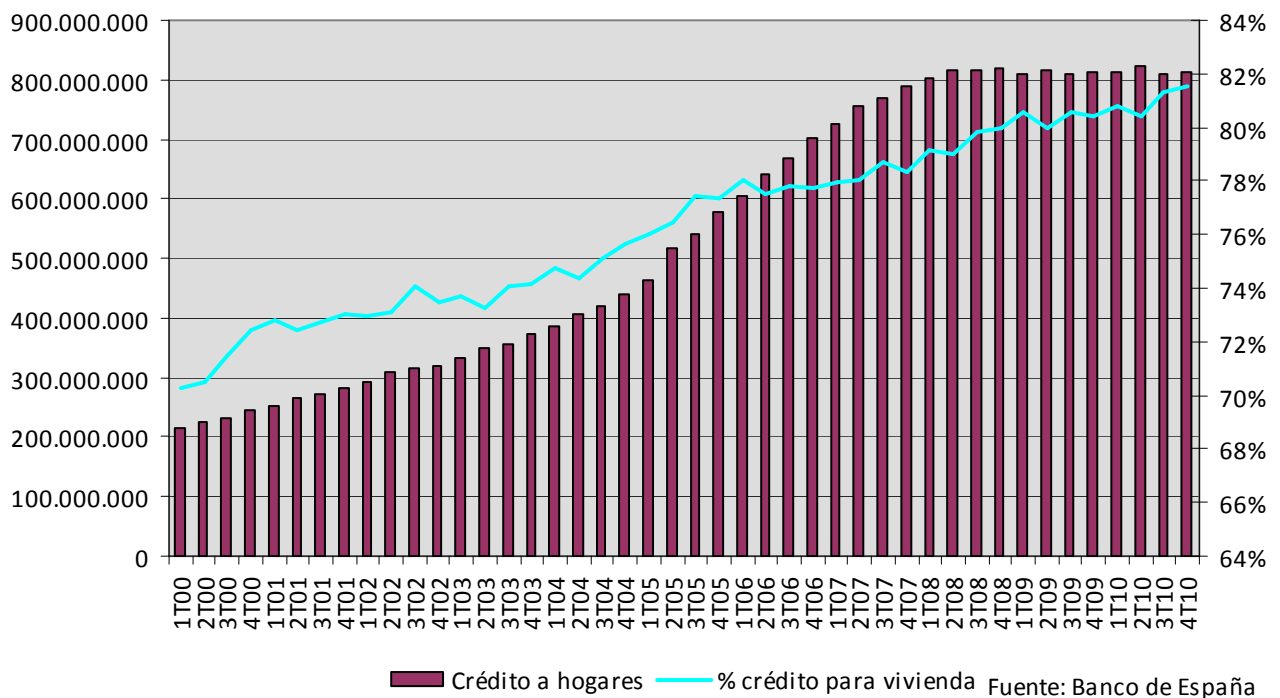


- Crédito para adquisición y rehabilitación de viviendas
- Crédito para adquisición de bienes de consumo duradero
- Crédito. Resto de otras financiaciones a hogares

El crédito concedido a los hogares así como la participación relativa de aquél destinado a fines residenciales, crecía con tasas interanuales de variación 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 los últimos tres años.

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. El año 2010 presentó pocas variaciones, cerrando el año con una deuda de los hogares de 812.781 millones de euros.

Gráfico 4.29: Total crédito a hogares y % crédito a hogares para vivienda. Miles de euros



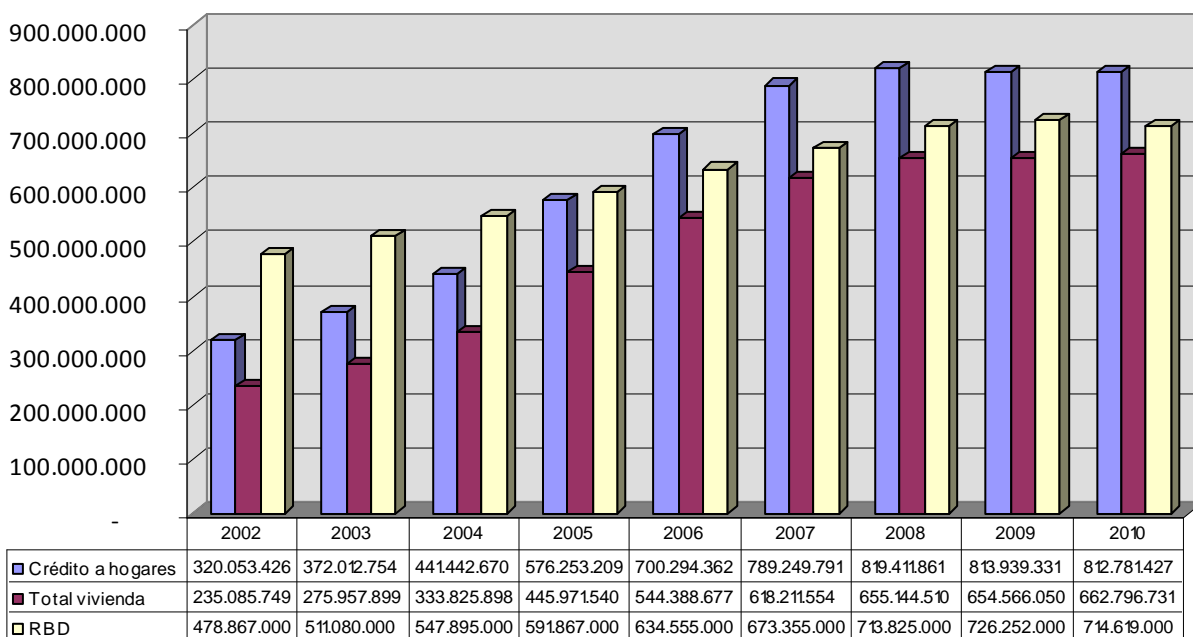
➤ Endeudamiento de los hogares. Comparativa con Renta Bruta Disponible

En el gráfico 4.30 también se muestra como en 2010 el nivel de crédito concedido a los hogares en general registró una contracción que lo situó en un valor inferior al dato registrado en 2009. Por el contrario, el crédito concedido a los hogares destinado a vivienda, experimentó un aumento interanual del 1,26%. 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 4.30: Endeudamiento total, endeudamiento vivienda, RBD. Hogares. España



■ Crédito a hogares ■ Total vivienda □ RBD

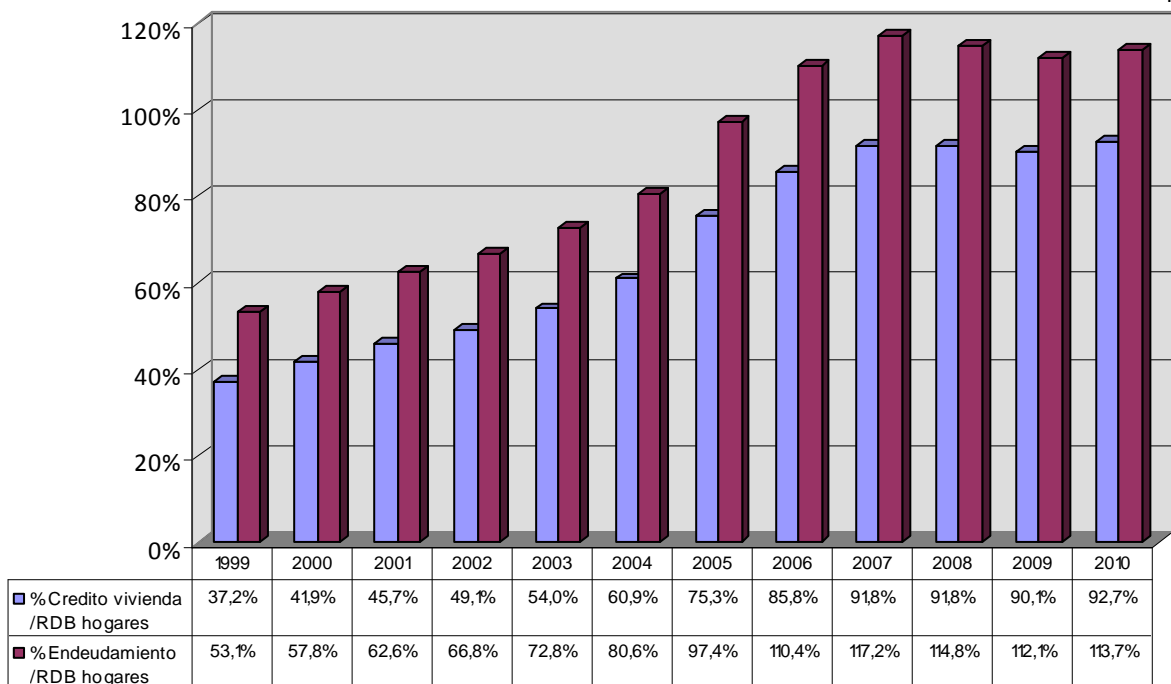
Fuente: Banco de España

En 2010, el volumen hipotecado fue menor que en 2009 (812.781 millones de euros), al igual la Renta Bruta Disponible (714.619 millones de euros). El porcentaje de endeudamiento por adquisición y rehabilitación de vivienda supuso un 92,7% de los ingresos de los hogares españoles, aumentando 2,6 con respecto a 2009.

En el gráfico 4.31 se muestra la proporción del crédito vivienda respecto a la Renta Bruta Disponible que se mantuvo estable en términos interanuales en 2008, disminuyó 1,1pp en 2009 y alcanzó su valor máximo en 2010. También se incluye la proporción que supone el endeudamiento de los hogares respecto a su Renta Bruta Disponible. En el último año ha roto la trayectoria a la baja iniciada en 2008, manteniéndose elevados los niveles de endeudamiento (113,7%). A pesar de ello, la cifra se sitúa por debajo del máximo alcanzado en 2007.

Gráfico 4.31: Evolución ratio endeudamiento con relación RBD hogares. España

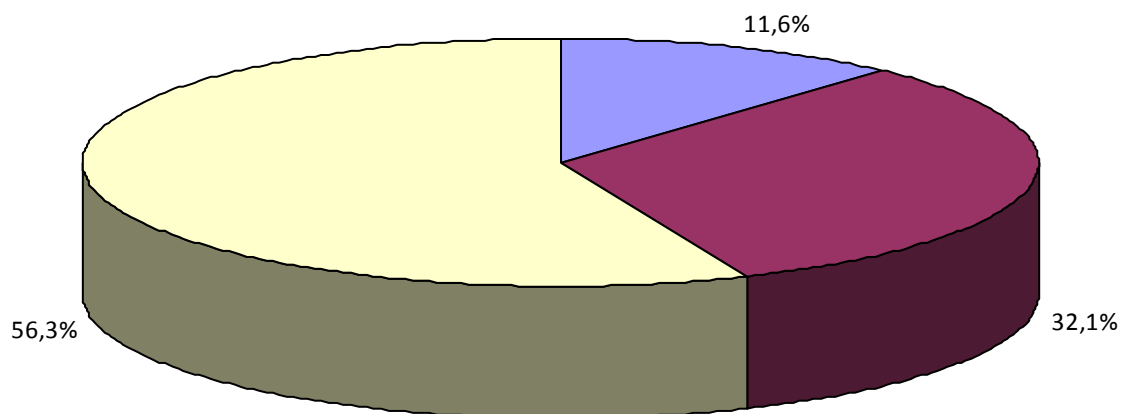
Fuente: Banco de España



➤ Crédito para financiación de actividades productivas (empresas)

En 2010, un 32,05% del crédito destinado a la financiación de actividades productivas se empleó para el desarrollo de actividades inmobiliarias y un 11,62% para actividades del sector de la construcción. En comparación a 2009, la importancia del volumen de crédito concedido para la financiación de actividades inmobiliarias ha disminuido casi medio punto, mientras que la disminución del capital prestado para construcción es superior a 1,5 puntos.

Gráfico 4.32: Crédito a empresas por actividad. 2010



Fuente: Banco de España

-  Crédito para financiación de construcción
-  Crédito para financiación de actividades inmobiliarias
-  Financiación otras actividades productivas

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 la segunda mitad de 2009 y durante todo 2010.

Si se observan los datos registrados a finales de 2010, las entidades de crédito concedieron, 985.150 millones de euros a las empresas, de los que 315.780 millones de euros fueron destinados a actividades inmobiliarias y 114.517 a actividades de construcción.

El gráfico 4.34 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 descendió por primera vez en el año 2010. La evolución trimestral del capital prestado para construcción continuó durante 2010 la reducción iniciada a finales de 2008.

Gráfico 4.33: Total crédito a empresas y % crédito financiación actividades inmobiliarias y construcción. Miles de euros

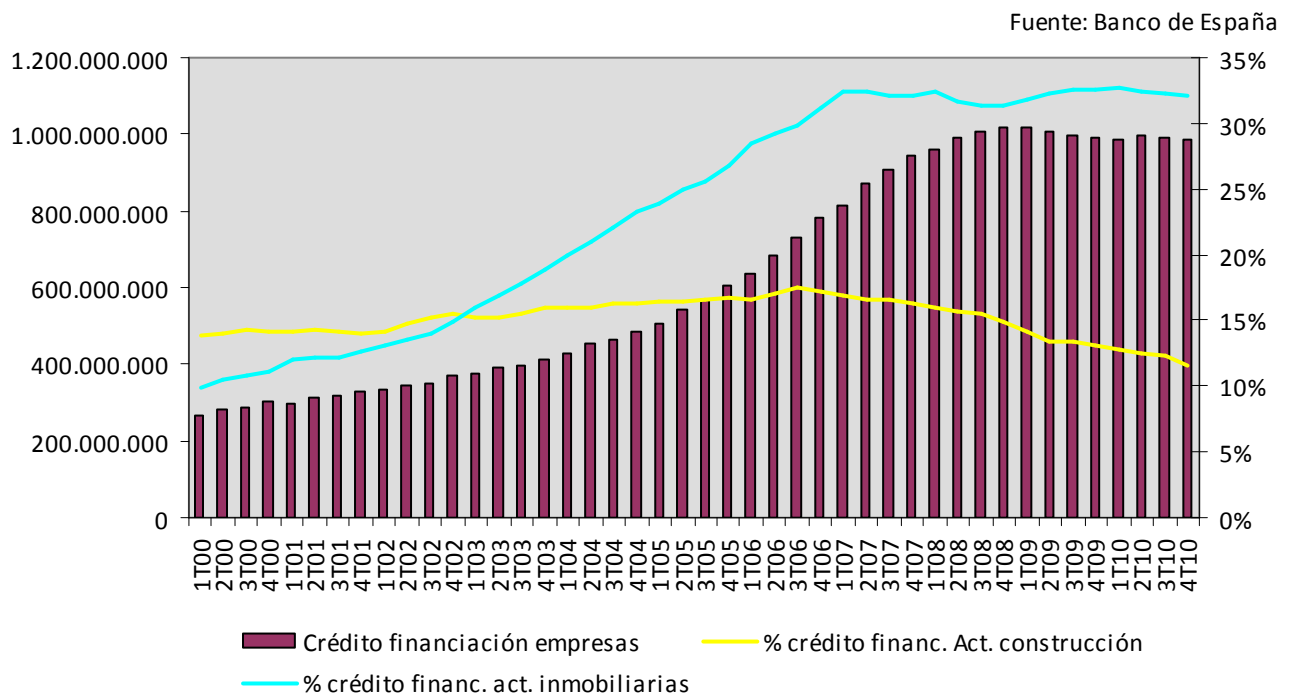


Gráfico 4.34: Crédito a actividades productivas (empresas), construcción y actividades inmobiliarias. Importe (miles de euros) y evolución interanual

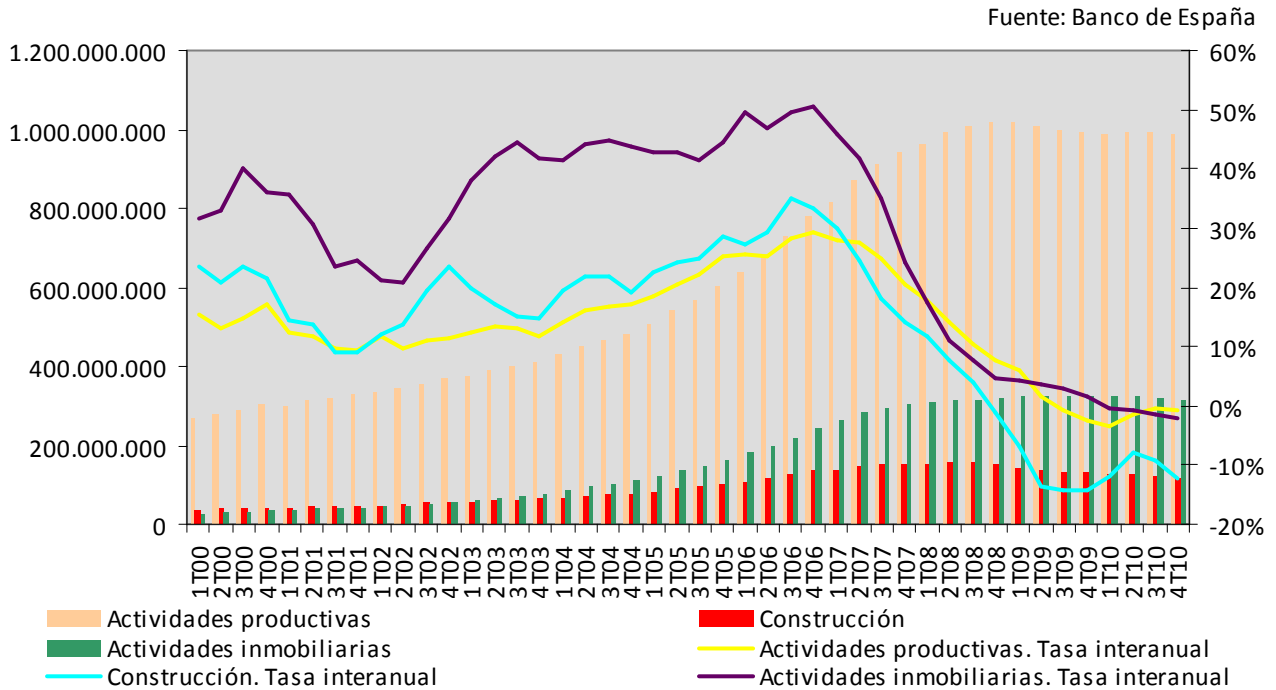
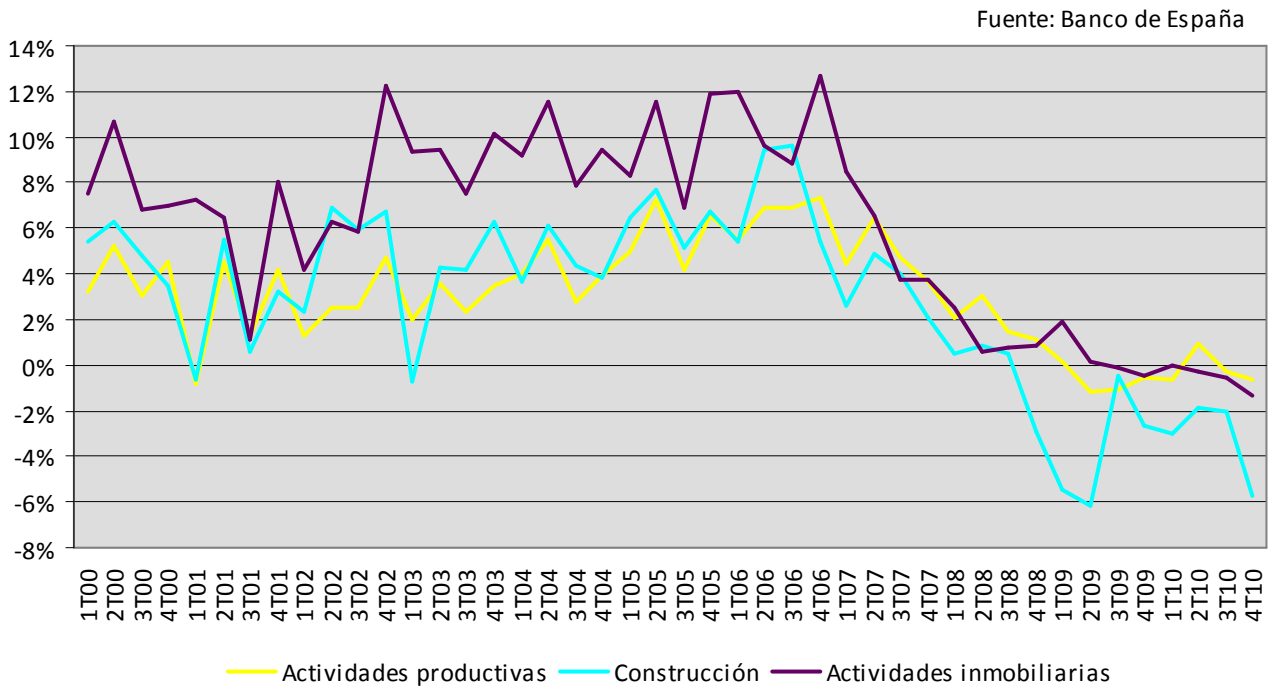


Gráfico 4.35: Crédito actividades productivas (empresas), construcción y actividades inmobiliarias. Evolución intertrimestral

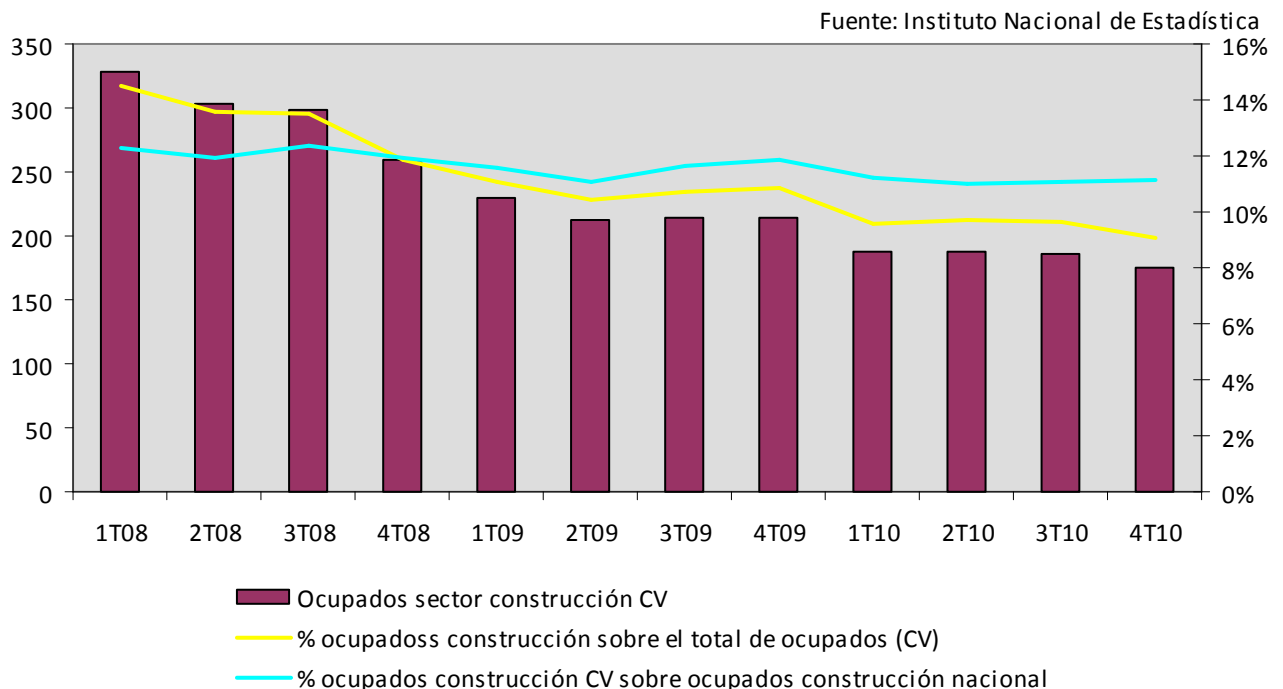


4.10. Situación laboral en la construcción (Encuesta Población Activa, Instituto Nacional de Estadística)

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.

En la Comunitat Valenciana, el número de ocupados en el sector de la construcción ha pasado de 2.266.400 a principios de 2008, a 1.887.4000 a finales de 2010.

Gráfico 4.36: Ocupados sector construcción CV; % respecto al total de ocupados; y % respecto ocupados sector construcción nacional



Por otra parte, la disminución de los dos ratios realizados en el gráfico 4.36 revela que en la Comunitat Valenciana ha disminuido más el número de personas ocupadas en el sector de la construcción que el dato global de los distintos sectores económicos. La otra conclusión es que ha disminuido en mayor medida el número de ocupados del sector de la construcción valenciano que en el 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.

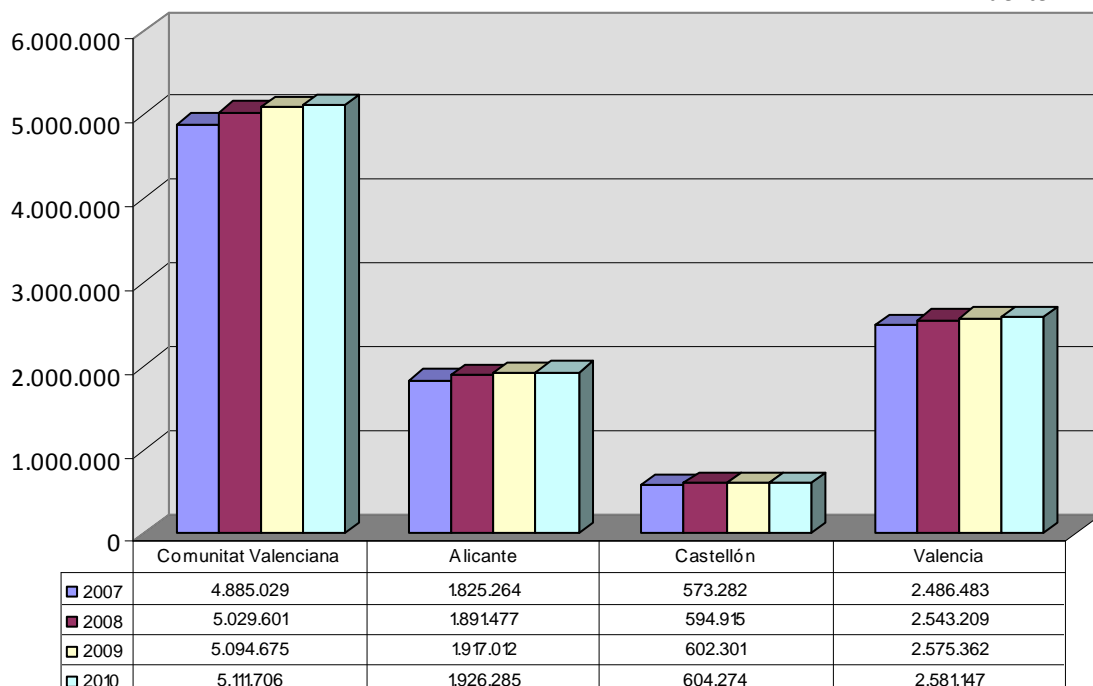
➤ Evolución anual. Comunitat Valenciana

En 2010, según la Estadística del Padrón que lleva a cabo el Instituto Nacional de Estadística, había un total de 5.111.706 personas en la Comunitat, de las cuáles 2.581.147 estaban empadronadas en la provincia de Valencia, 1.926.285 en la provincia de Alicante y 604.274 en la provincia de Castellón.

El incremento en la Comunitat Valenciana respecto a 2009 se cuantifica en 17.031 habitantes (0,33%). Principalmente se debe al aumento de personas empadronadas en la provincia de Alicante (9.273), seguida de las nuevas incorporaciones al padrón de Valencia (5.785). Estas cifras se traducen en porcentajes de crecimiento en tasa interanual del 0,48% y del 0,22% respectivamente.

Gráfico 5.1: Población empadronada 2007 - 2010. Comunitat Valenciana

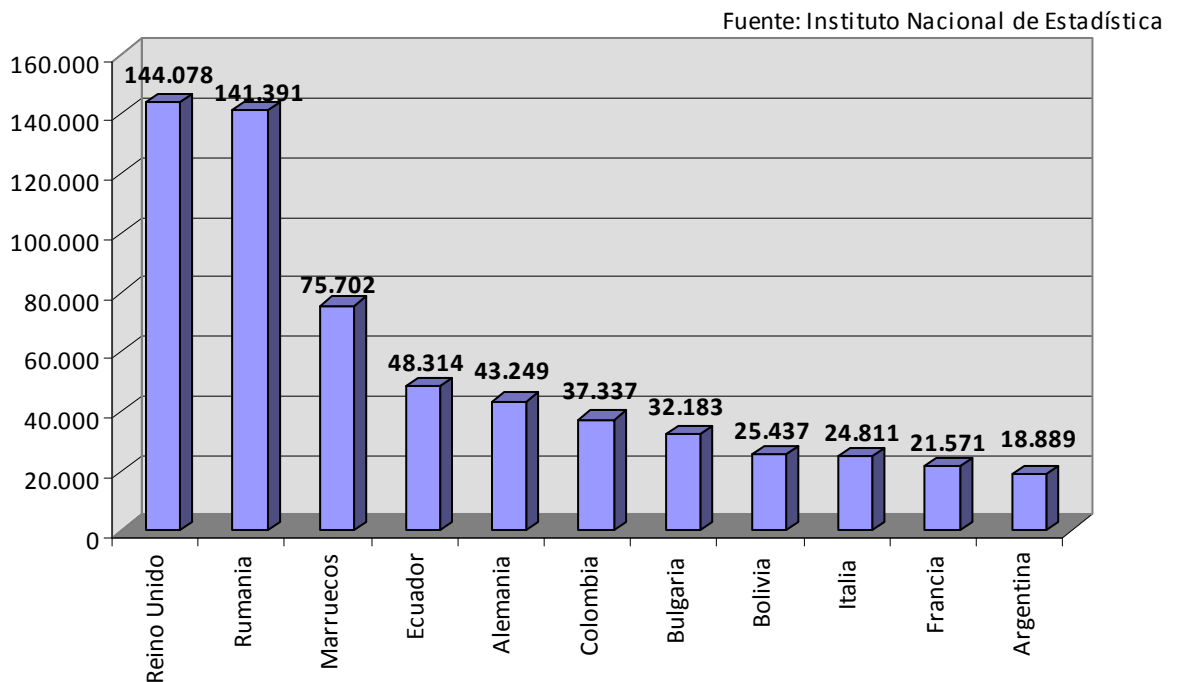
Fuente: INE



➤ Caracterización poblacional por nacionalidades. Comunitat Valenciana

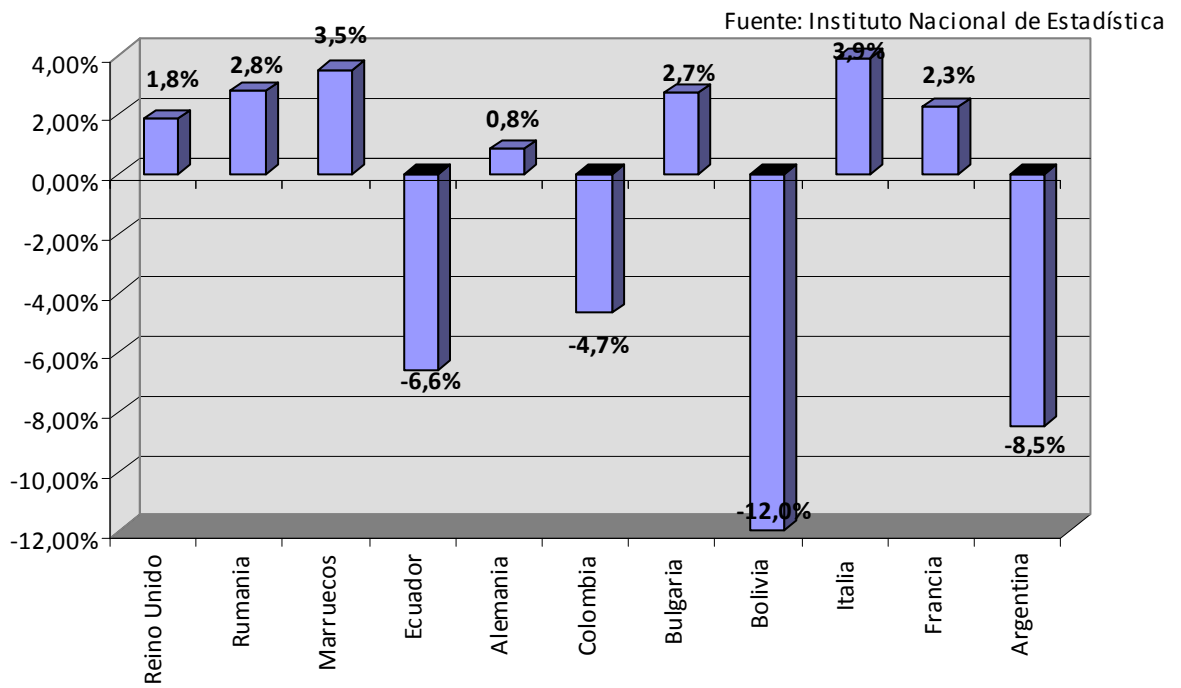
Si se clasifica la población empadronada en la Comunitat Valenciana en función de la nacionalidad, se identifican Reino Unido y Rumania como los principales lugares de origen de población extranjera residente en territorio valenciano. En 2010 figuraban empadronados 144.078 británicos, 141.391 rumanos, 75.702 marroquíes y 48.314 ecuatorianos.

Gráfico 5.2: Población extranjera empadronada. Datos de 2010. Principales nacionalidades. Comunitat Valenciana



En comparación a 2009 las variaciones más relevantes consisten, por una parte, en el crecimiento interanual del 3,9% de la participación de población de origen italiano, del 3,52% de origen marroquí y del 2,81% de origen rumano. Por otra, en las disminuciones experimentadas por el volumen de población boliviana, argentina y ecuatoriana empadronada en la Comunitat Valenciana (-11,97%, -8,46% y -6,6%, respectivamente).

Gráfico 5.3: Tasa variación interanual (2010 - 2009) de población extranjera empadronada.
Principales nacionalidades. Comunitat Valenciana





 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

