

Nº 1.

1º TRIMESTRE 2008

**INFORME DE COYUNTURA DEL SECTOR
INMOBILIARIO.**

COMUNITAT VALENCIANA.

Presentación

La realización del presente informe de coyuntura sobre el sector inmobiliario tiene como objetivo prioritario, ofrecer con carácter periódico información sobre la evolución del sector dentro de un entorno económico nacional e internacional en el que se desenvuelve. Mediante el seguimiento continuo de los cambios que experimentan un conjunto de magnitudes previamente seleccionadas, junto con la realización de encuestas al colectivo de agentes intermediarios de la Comunitat Valenciana que habitualmente intervienen en la compra y venta de inmuebles queremos obtener una imagen lo más cercana posible a la realidad del mercado.

En consecuencia y para facilitar la interpretación de las variables que se ofrecen en el informe, hemos adoptado un sistema que profundiza en el análisis desde lo general a lo particular, sintetizando la información en conjuntos de magnitudes homogéneas.

Como resultado del planteamiento expuesto, el esquema diseñado ha sido el siguiente:

ÍNDICE

1. ANÁLISIS DE COYUNTURA	Pág. 2
1. Economía internacional	3
2. Economía nacional	5
3. Economía Valenciana.	8
5. La situación del sector inmobiliario en la Com. Valenciana.	10
3.1. Situación económico-financiera	10
5.1. Precios y financiación	11
5.2. Demanda	14
5.3. Oferta	17
5.4. Encuesta de coyuntura del mercado residencial	19
5.5. Conclusiones.	22
2. SERIES ESTADÍSTICAS	23

1. Economía internacional

La mayor parte de las economías mundiales han mantenido sus ritmos de actividad en el primer trimestre de 2008, tras la desaceleración económica que se produjo a finales de 2007. Pero la intensificación en marzo de las turbulencias financieras ha llevado a revisar a la baja previsiones de crecimiento para el conjunto del año.

En el primer trimestre de 2008 se ha producido un repunte en las tasas de inflación, por la subida en los precios de los alimentos y el petróleo.

El ritmo de la actividad económica de **Estados Unidos** siguió siendo moderado. El producto interior bruto estadounidense creció un 2,5% interanual, repitiendo así el ritmo del periodo anterior. La mayor contribución al crecimiento del PIB tuvo su origen en un ajuste de las existencias.

Los componentes de la demanda interna final indican un nuevo descenso de la tasa de crecimiento del gasto en consumo personal y una contracción de la inversión residencial y no residencial. La inversión no residencial descendió un 2,5%, mientras que la inversión residencial se redujo a una tasa anualizada del 26,7% en el primer trimestre del 2008, la mayor caída intertrimestral registrada desde el inicio del ajuste del mercado de la vivienda.

Al igual que en otras economías, la inflación en EE.UU. experimentó un gran repunte (4% en febrero y en marzo), debido a los fuertes aumentos en los precios del petróleo y los alimentos.

La economía **China** siguió creciendo en el primer trimestre de 2008. El PIB real creció un 10,6% en tasa interanual. La inversión y el sector exterior mantuvieron el crecimiento, aunque se redujo el dinamismo de las exportaciones, en particular a Estados Unidos. La inflación medida por el IPC fue del 8,7% en febrero y del 8% en Marzo.

Con respecto a la **zona euro**, el primer trimestre de 2008 ha superado las expectativas. Así, el PIB ha crecido un 2,2% interanual, la misma tasa que en el trimestre anterior.

La inflación de la zona euro aumentó en marzo y se situó en el 3,6% en términos interanuales, alcanzado su máximo nivel en la historia. Se cumplen así los pronósticos de la Comisión Europea y del BCE, que llevan varios meses advirtiendo de que el IPC se mantendría elevado durante los primeros meses de 2008 como consecuencia de las alzas de los precios.

PRODUCTO INTERIOR BRUTO A PRECIOS CONSTANTES. COMPARACIÓN INTERNACIONAL										
Tasas de variación interanual										
		OCDE	Zona Euro	Alemania	España	EEUU	Francia	Italia	Japón	Reino Unido
2005		2,7	1,7	1,0	3,6	3,1	1,9	0,7	1,9	1,8
2006		3,2	2,9	3,1	3,9	2,9	2,4	1,9	2,4	2,9
2007		2,7	2,6	2,6	3,8	2,2	2,1	1,4	2,0	3,0
2004	III	3,0	1,8	0,4	3,6	3,2	2,2	1,3	2,8	3,1
	IV	2,6	1,7	0,1	3,4	3,1	2,4	0,6	1,1	2,6
2005	I	2,4	1,4	0,2	3,6	3,2	2,1	0,4	0,7	2,1
	II	2,5	1,5	0,7	3,7	3,0	1,8	0,6	2,0	1,6
	III	2,8	1,8	1,4	3,4	3,2	2,1	0,7	2,1	1,8
	IV	2,9	2,0	1,6	3,7	2,9	1,7	1,0	2,9	1,8
2006	I	3,3	2,5	2,1	3,7	3,3	2,2	1,9	2,7	2,6
	II	3,4	2,9	3,0	3,8	3,2	2,9	1,7	2,4	2,8
	III	2,9	2,9	3,2	3,9	2,4	2,1	1,6	2,0	3,0
	IV	3,1	3,2	3,9	4,0	2,6	2,2	2,5	2,5	3,2
2007	I	2,7	3,2	3,7	4,1	1,5	2,1	2,1	2,9	3,0
	II	2,5	2,5	2,6	4,0	1,9	1,7	1,7	1,7	3,2
	III	3,0	2,7	2,5	3,8	2,8	2,4	1,6	1,9	3,1
	IV	2,7	2,2	1,8	3,5	2,5	2,2	0,1	1,7	2,8
2008	I	...	2,2	2,6	2,7	2,5	2,2	0,2	...	2,5

Fuente: Banco de España

2. Economía nacional

La economía Española continúa la fase de desaceleración iniciada el segundo trimestre de 2007. El Producto Interior Bruto generado por la economía española el primer trimestre de 2008 ha registrado un crecimiento real del 2,7% con respecto al mismo período del año anterior. Este resultado es ocho décimas inferior al del trimestre anterior.

La demanda nacional desacelera su crecimiento nueve décimas, hasta el 3,0%, siendo de nuevo el origen de la moderación del crecimiento de la economía española. Este resultado se ha compensado por una aportación menos negativa del sector exterior.

El gasto en consumo final de los hogares desacelera su crecimiento contribuyendo 1,8 puntos al PIB trimestral, nueve décimas menos que en el periodo anterior. El crecimiento del gasto en consumo final de las Administraciones Públicas se sitúa en el 4,7%, tres décimas menos que en el trimestre anterior.

La demanda de inversión en capital fijo desacelera 1,6 puntos su tasa de variación interanual hasta el 3,2%, debido a la desaceleración de la construcción, bienes de equipo y otros productos. Así, por un lado, la inversión en bienes de equipo (6,3%), reduce su ritmo de avance en 2,3 puntos. Por otro lado, la inversión en construcción ralentiza su crecimiento del 2,9% al 1,3% como resultado de la disminución tanto en la edificación residencial como las otras construcciones. Por último, la formación bruta de capital fijo en otros productos se aminoró casi un punto situándose en el 5,2%.

Las exportaciones de bienes y servicios moderan muy ligeramente su tasa de crecimiento del 5,1% al 5,0% y las importaciones de bienes y servicios desaceleran su tasa de crecimiento del 5,4% al 5,0%.

Demanda.Volumen encadenado referencia 2000.Tasas de variación interanual

Operaciones	2005		2006				2007				2008
	Tr.III	Tr. IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr. IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr. IV	Tr.I
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	3,4	3,7	3,7	3,8	3,9	4	4,1	4,0	3,8	3,5	2,7
Gasto en consumo final de los hogares	4,0	3,8	4,1	3,5	3,7	3,7	3,5	3,4	3,1	2,7	1,8
Gasto en consumo final de las ISFLSH	4,2	6,5	6,5	6,7	7,3	6,3	5,1	4,3	4,1	4,0	3,0
Gasto en consumo final de las AAPP	5,1	5,4	4,9	4	4,8	5,7	6,1	5,0	5,1	4,4	4,7
Formación bruta de capital fijo	6,3	7,2	7,8	5,7	6,8	7	6,3	6,7	5,8	4,8	3,2
- Bienes de equipo	7,3	11,1	10,0	7,4	11	13	13,1	13,1	11,6	8,6	6,3
- Construcción	6,1	6,0	7,1	5,5	5,9	5,5	4,9	4,6	3,8	2,9	1,3
- Otros productos	5,6	5,6	7,1	3,8	3,7	3,8	1,9	4,7	4,3	6,1	5,2
Variación de existencias (*)	-0,1	-0,1	0,0	0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
Demanda nacional (*)	4,9	5,1	5,5	4,5	5,1	5,3	5,1	4,9	4,5	3,9	3,0
Exportación de bienes y servicios	3,7	3,4	5,7	4,9	4,2	5,7	3,6	4,7	7,7	5,1	5,0
Importación de bienes y servicios	8,0	7,7	10,6	6,1	7,5	8,9	6,0	6,7	8,4	5,4	5,0

(*) Aportación al crecimiento del PIB a precios de mercado

Fuente: INE. Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario.

Desde el punto de vista de la oferta podemos destacar suaves aumentos del valor añadido de las ramas primarias (del 2,9% al 3,0%), así como la desaceleración de las actividades energéticas, industriales, de los servicios y de la construcción.

El valor añadido de las ramas energéticas e industriales desacelera su crecimiento, del 1,9% al 0,4%. En consonancia con la evolución de la inversión en construcción, el valor añadido bruto de esta rama de actividad desacelera 1,4 puntos su crecimiento frente al trimestre anterior, situándose en una tasa del 1,4%. La causa ha sido de nuevo la disminución tanto en la edificación residencial como en otras construcciones.

La actividad en las ramas de los servicios desacelera su crecimiento del 4,2% al 3,7% en este primer trimestre, tendencia que se observa tanto en las ramas de mercado (del 3,9% al 3,5%) como en las de no mercado (del 5,0% al 4,2%).

Oferta.Volumen encadenado referencia 2000.Tasas de variación interanual

Operaciones	2005		2006				2007				2008
	Tr.III	Tr. IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr. IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr. IV	Tr.I
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	3,4	3,7	3,7	3,8	3,9	4	4,1	4,0	3,8	3,5	2,7
Ramas agraria y pesquera	-4,1	-10,1	-0,1	2,3	-2,4	10,1	6,8	2,8	2,8	2,9	3,0
Ramas industriales y energéticas	0,8	3,4	1,7	2,4	3,9	2,4	3,5	3,5	2	1,9	0,4
Construcción	5,7	5,5	5,8	5,3	5,1	3,9	4,5	4,2	3,8	2,8	1,4
Ramas de los servicios	4,0	3,4	4,0	4,1	4,2	4,2	4,2	4,2	4,3	4,2	3,7
- Servicios de mercado	4,3	3,5	4,1	4,1	4,3	3,9	4,2	3,9	4	3,9	3,5
- Servicios de no mercado	2,7	3,3	3,6	4,5	3,8	5,2	4,3	5,2	5,3	5,0	4,2
Impuestos netos sobre los productos	4,6	8,2	4,1	3,2	2,4	4,5	3,2	3,5	4,1	2,9	2,0

(*) Aportación al crecimiento del PIB a precios de mercado

Fuente: INE. Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario.

El empleo, medido en términos de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, sitúa su crecimiento interanual en el 1,7%, ocho décimas menos que en el trimestre anterior. Esta tasa supone la creación de 322 mil empleos netos a tiempo completo en un año.

Empleo. Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. Tasas variación interanual

	2005		2006				2007				2008
	Tr.III	Tr. IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr. IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr. IV	Tr.I
Ocupados	3,7	3,5	3,4	3,6	2,7	3,1	3,3	3,1	3,0	2,5	1,7
Ramas agraria y pesquera	-0,4	0,3	-3,4	-2,5	-6,8	-7,4	0,4	-3,4	-2,6	-1,7	-5,2
Ramas industriales y energéticas	0,9	0,3	0,5	1,0	0,0	1,0	0,1	-0,2	-0,2	-0,7	1,7
Construcción	7,0	6,0	4,7	5,1	5,6	6,3	7,4	6,9	5,3	3,3	-1,1
Ramas de los servicios	4,1	4,1	4,4	4,4	3,5	3,8	3,5	3,6	3,7	3,5	2,8
- Servicios de mercado	4,8	4,8	4,2	3,7	2,5	2,6	2,9	3,2	3,2	3,0	2,5
- Servicios de no mercado	2,4	2,5	5,0	6,2	6,0	6,7	4,7	4,7	4,9	4,7	3,6
Asalariados	4,1	4,1	3,9	3,8	3,1	3,5	3,8	3,7	3,3	2,8	1,9
Ramas agraria y pesquera	1,9	4,5	1,0	0,3	-3,9	-5,1	7,6	0,2	-1,3	0,3	-6,1
Ramas industriales y energéticas	1,6	0,9	0,8	1,0	0,0	0,9	-0,2	-0,4	-0,2	-0,7	1,8
Construcción	7,8	7,0	5,1	5,0	6,0	6,5	7,9	7,7	5,7	3,4	-1,7
Ramas de los servicios	4,3	4,4	4,8	4,5	3,8	4,1	4,0	4,1	3,9	3,7	3,0
- Servicios de mercado	5,2	5,4	4,6	3,7	2,7	2,8	3,6	3,8	3,5	3,2	2,8
- Servicios de no mercado	2,4	2,5	5,0	6,2	6,0	6,7	4,7	4,7	4,9	4,7	3,6

Fuente: INE. Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario.

Es destacable la destrucción de puestos de trabajo en el sector de la construcción, que presentó una tasa de variación interanual negativa por primera vez en este largo ciclo, con una caída del 1,1%. Destaca también el crecimiento desacelerado del empleo en los servicios, que disminuye su tasa de crecimiento del 3,5% al 2,8% y por último la recuperación de las ramas energéticas e industriales.

4. Economía valenciana

Según los datos publicados por el INE en el primer avance trimestral de contabilidad regional de España, la economía valenciana registró en el 2007 un crecimiento interanual del 3,7%, este dato es una décima inferior al del conjunto nacional para el mismo periodo. Aún así, este dato está muy por encima de la media europea, media que se situó en el 2,9% en el año de referencia.

Los datos de comercio exterior de la Comunitat Valenciana del primer trimestre de 2008 indican un aumento en las importaciones y un repunte en las exportaciones.

El valor de las exportaciones alcanzó en el mes de marzo los 1.531.079.000 euros, mientras que el de las importaciones correspondió a 1.794.261.000 euros.

Del total de las exportaciones españolas del mes de Marzo, el 10% tuvieron su origen en la Comunitat Valenciana. Así mismo, el 7% de las importaciones españolas tuvieron como destino la Comunitat Valenciana.

Comercio exterior												
C.V.	2007									2008		
	Abr.	May	Jun.	Jul	Agos.	Sept.	Oct.	Nov.	Dic	Ene.	Feb.	Mar.
EXPORT. Y EXPED.	1.455	1.719	1.623	1.506	1.037	1.206	1.600	1.687	1.399	1.938	1.913	1531
IMPORT. E INTROD.	1.838	2.120	2.103	2.051	1.586	1.872	2.200	1.933	1.602	2.166	2.016	1794
TASA DE COBERTURA	79	81	77	73	65	64	73	87	87	89	95	85
España												
EXPORT. Y EXPED.	14.399	16.019	16.110	15.322	12.126	14.903	16.707	16.568	14.196	14.928	16.621	15882
IMPORT. E INTROD.	22.059	23.943	24.426	23.983	19.946	23.313	26.017	25.267	24.030	24.080	24.696	25484
TASA DE COBERTURA	65	67	66	64	61	64	64	66	59	62	67	62
% CV/ España												
EXPORT. Y EXPED.	10	11	10	10	9	8	10	10	10	13	12	10
IMPORT. E INTROD.	8	9	9	9	8	8	8	8	7	9	8	7

Millones de Euros. Datos provisionales

Tasa de cobertura = (Export. y exped. / Import. e introd.)*100

Fuente: IVE y elaboración propia

En referencia al empleo, las ramas industriales presentan una disminución interanual de ocupados en el sector, correspondiendo en la Comunitat Valenciana al 4,12%. En el sector de la construcción, a pesar de que se ha producido un aumento con respecto al número de ocupados en el trimestre anterior, se ha producido una disminución interanual del 2,48%. En los demás sectores el crecimiento ha sido positivo, con una variación interanual total del 3,56%.

Ocupados por sector económico. Comunidad Valenciana											
	2005		2006				2007				2008
	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I
Total	2.068,6	2.105,7	2.108,6	2.154,9	2.153,4	2.192,2	2.188,5	2.213,6	2.230,8	2.249,1	2.266,4
Agricultura	82,6	69,7	69,8	66,8	56,0	60,9	72,1	86,5	72,6	81,7	74,9
Industria	412,8	432,4	448,6	445,2	454,7	456,3	449,4	440,9	437,2	428,3	430,9
Constr.	277,4	289,9	300,5	298,4	288,9	308,9	326,9	333,4	334,7	316,6	318,8
Servicios	1.295,9	1.313,7	1.289,8	1.344,6	1.353,8	1.366,1	1.340,1	1.352,8	1.386,3	1.422,5	1.441,7

Miles de personas

Fuente INE

3. Situación del sector inmobiliario en la Comunitat Valenciana

3.1. Situación económico-financiera

Los datos del primer trimestre de 2008 apuntan a una desaceleración más pronunciada de la actividad y a un ajuste más intenso del sector inmobiliario. La prolongación de las turbulencias financieras ha favorecido la acentuación del clima de incertidumbre en la evolución económica.

Después de la ligera disminución del **Euribor**, cuando el pasado enero se moderó hasta el 4,50%, se elevó hasta el 4,59% en el mes de marzo y se estima una subida en los próximos meses, que afectará directamente a los miles de familias con préstamos hipotecarios.

Los **tipos de interés de los préstamos hipotecarios** se moderaron ligeramente en marzo respecto a finales del trimestre anterior, situándose en el 5,40%

Analizando los distintos tipos de inversiones comprobamos que la **rentabilidad de la inversión en vivienda** sigue manteniendo una tendencia de disminución, situándose el primer trimestre del año en el 5,78, casi un punto por debajo del trimestre anterior.

Tipos de interés.



Gráfico 1. Fuente: Banco de España

Rentabilidad anual de diversos tipos de inversiones

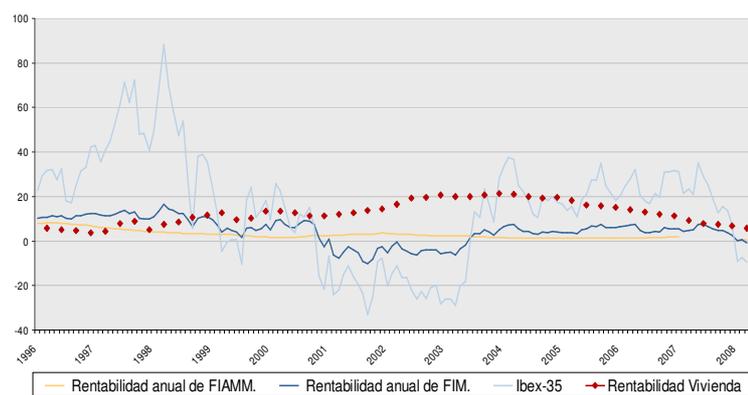


Gráfico 2. Fuente: Banco de España

5.1. Precios y financiación

El **precio** medio del metro cuadrado de vivienda libre en la Comunitat Valenciana se situó en 1.684,6 euros el primer trimestre de 2008, un 3,57% por encima del precio del mismo periodo del año anterior.

Por provincias, el mayor precio medio se registró en Alicante, 1.740,4, seguido de Castellón 1.723 y Valencia 1.634. Estos datos, exceptuando la provincia de Valencia, son ligeramente inferiores a los registrados en el trimestre anterior.

El precio de la vivienda en la Comunitat Valenciana sigue por debajo de la media nacional, que alcanzó los 2.101,4 euros el metro cuadrado. En España el precio ha aumentado un 3,81% respecto al alcanzado en el primer trimestre de 2007. Este aumento es casi 3,5 puntos porcentuales inferior al registrado en el mismo periodo del año anterior, que correspondió al 7,24%.

Observamos en el gráfico 5 que, como estaba previsto, continúa la tendencia de desaceleración de los precios.

Precio m2 vivienda libre

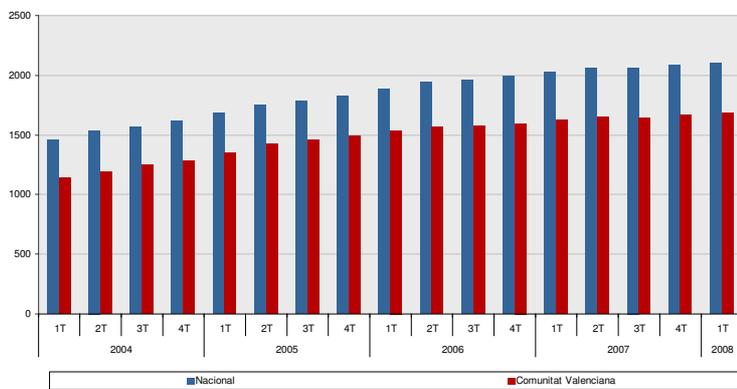


Gráfico 3. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

Precio m2 vivienda libre

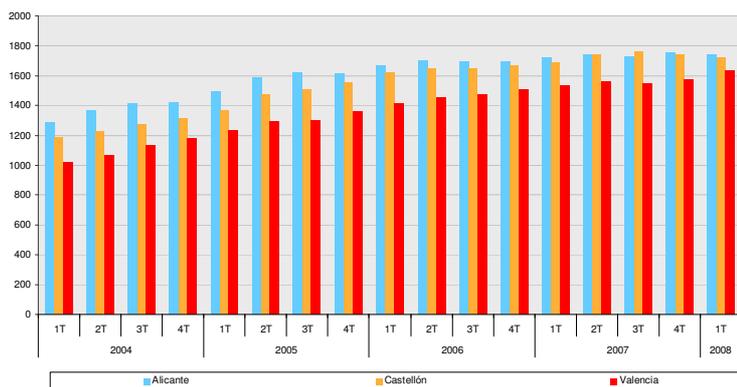


Gráfico 4. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

Precio m2 vivienda libre. % variación interanual.

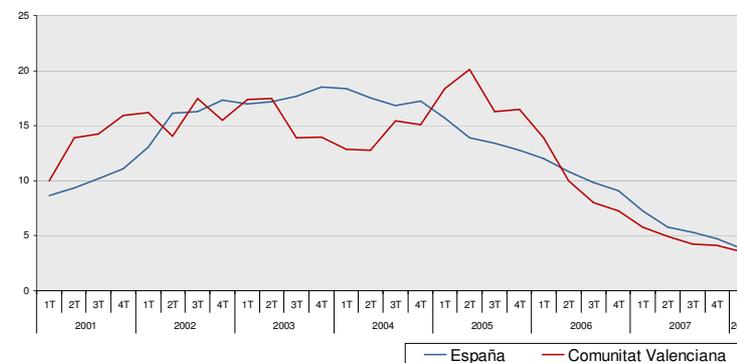


Gráfico 5. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

Hipotecas constituidas sobre vivienda. Provincias

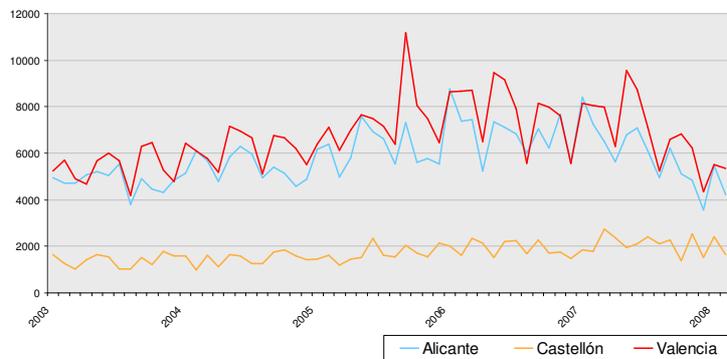


Gráfico 6. Fuente: INE y elaboración propia

En el mes de Marzo se constituyeron 8.164 **hipotecas sobre vivienda** en la comunidad, lo que supone un 52,60 % menos que en Marzo de 2007.

Hipotecas constituidas sobre vivienda

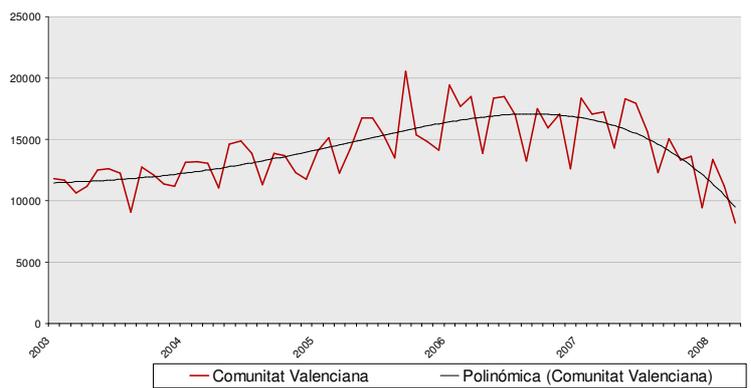


Gráfico 7. Fuente: INE y elaboración propia

Por provincias se constituyeron 2.798 hipotecas en la provincia de Alicante, 1.691 en la provincia de Castellón y 3.675 en la provincia de Valencia, lo que supuso un descenso con respecto al mes de Marzo de 2007 de un 57,0% en el caso de Alicante, un 38,5% en Castellón y un 53,86% en Valencia.

Hipotecas constituidas sobre vivienda

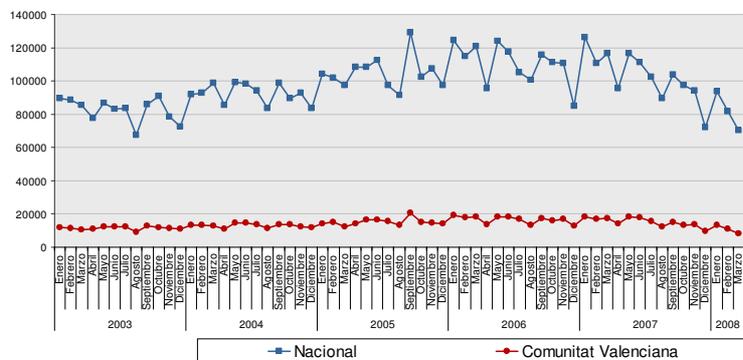


Gráfico 8. Fuente: INE y elaboración propia

Según los datos analizados la tendencia de la serie seguirá siendo decreciente en los próximos meses.

A nivel nacional, se constituyeron 70.387 hipotecas sobre vivienda en el mes de Marzo de 2008, registrándose un descenso interanual del 39,65 %.

Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda. Euros

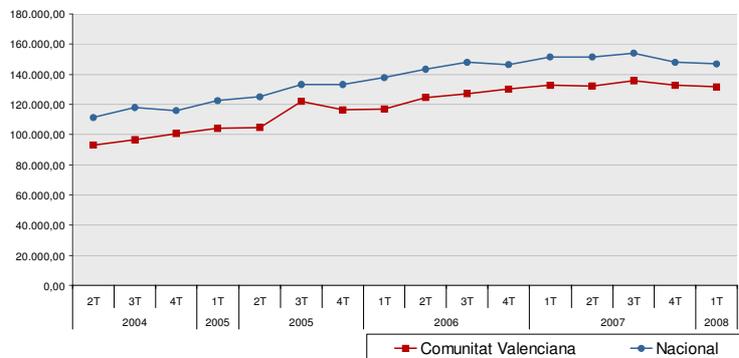


Gráfico 9. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

El **Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda**, ha disminuido por segundo trimestre consecutivo situándose el primer trimestre de 2008 en 131.941 euros, aproximadamente la misma cifra que el mismo trimestre del año anterior, que se situó en 132.779,23 euros.

Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda. Tasa variación interanual.

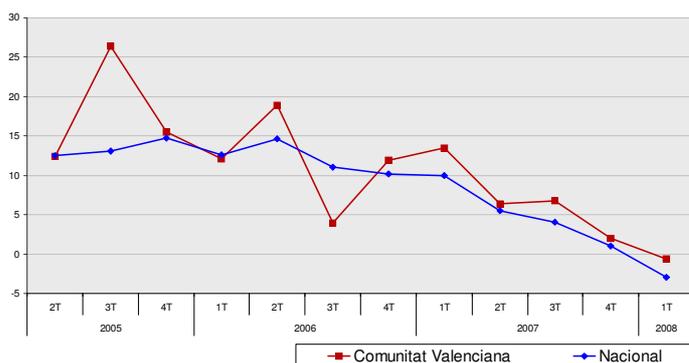


Gráfico 10. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Según las estadísticas del Colegio de Registradores la **duración media de las hipotecas contratadas** en el primer trimestre fue de 330 meses. Esta cifra se iguala cada vez más a la media nacional que corresponde a 332 meses.

Duración media de las hipotecas contratadas. Meses.

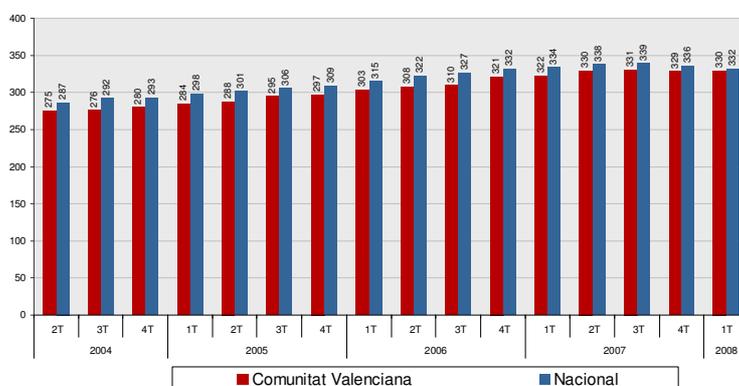


Gráfico 11. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

5.2. Demanda

Según los datos de **transacciones inmobiliarias** publicados por los Registradores de la Propiedad, el primer trimestre se vendieron 22.225 viviendas en la Comunitat Valenciana, un 32,15% menos que el mismo periodo del año anterior. De ellas, 10.017 fueron en la provincia de Alicante, 3.816 en Castellón y 8.392 en Valencia.

El descenso del número de transacciones con respecto al primer trimestre de 2007 fue más acusado en el caso de la vivienda usada, que correspondió al 43,54%, frente al 11,52 % de la vivienda nueva.

A nivel nacional, en el primer trimestre de 2008 se vendieron 164.632 viviendas, de las cuales 81.797 han correspondido a vivienda nueva y 82.835 a vivienda usada.

La reducción de compraventa de viviendas se ha ido intensificando con el paso de los trimestres, dando lugar a tasas de reducción progresivamente superiores. Así, en el primer trimestre se produjo una disminución del 29,15 % respecto al mismo periodo del año anterior. La disminución en el número de compraventas, al igual que en la Comunitat Valenciana, fue más acusada en el caso de la vivienda usada, que correspondió al 38,6 % frente al 16,05% de la vivienda nueva.

Transacciones inmobiliarias. Viviendas.

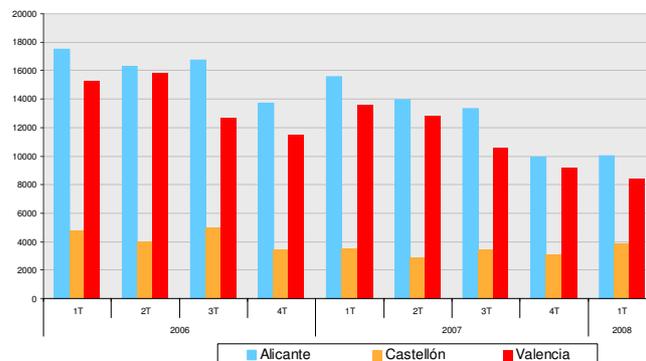


Gráfico 12. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana

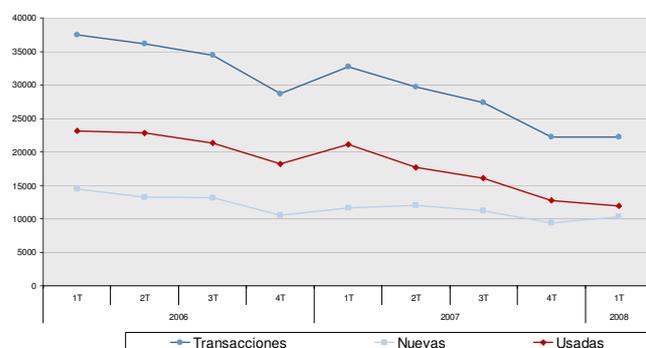


Gráfico 13. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana y Nacional

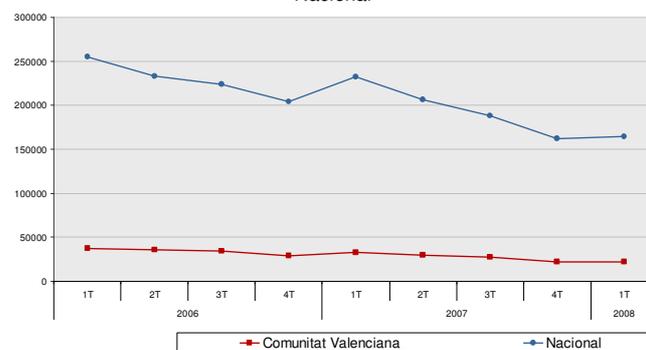


Gráfico 14. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Nacional

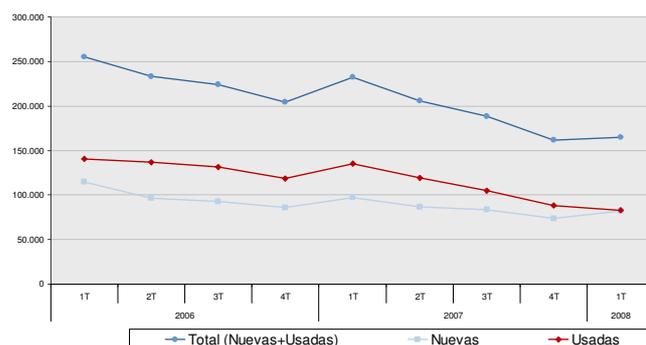


Gráfico 15. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Cuota hipotecaria mensual media. Euros.

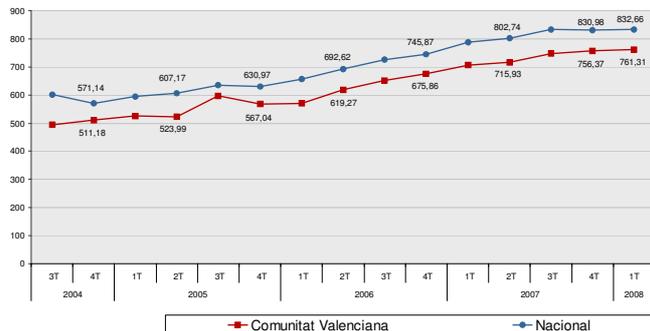


Gráfico 16. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

% Cuota hipotecaria respecto al coste salarial.

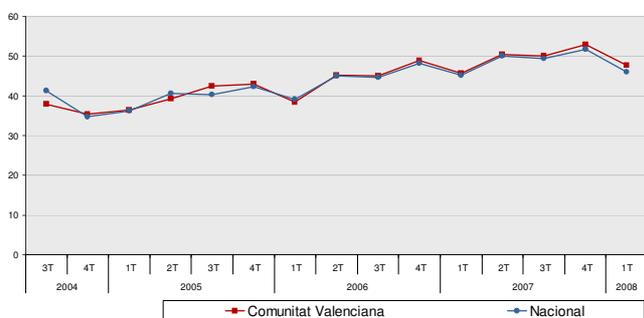


Gráfico 17. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Inversión extranjera en inmuebles.

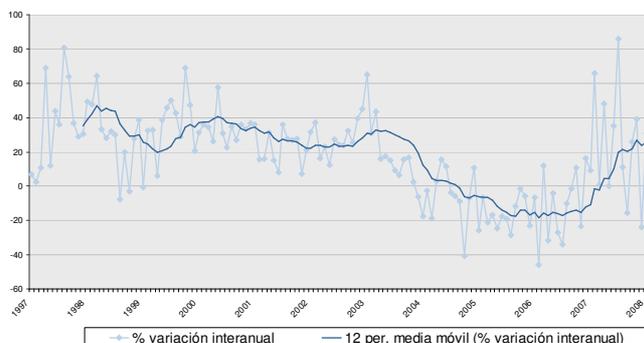


Gráfico 18. Fuente: Banco de España y elaboración propia

Trabajadores extranjeros afiliados a la Seguridad Social en alta laboral.

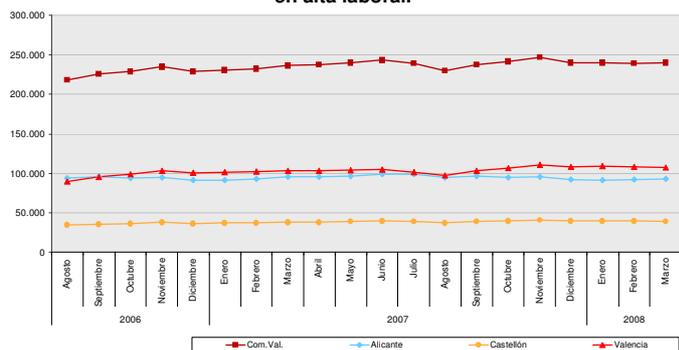


Gráfico 19. Fuente: Ministerio de trabajo

La **cuota hipotecaria mensual media**, sigue su tendencia creciente, con un aumento interanual del 7,63% se sitúa ya en 761,31 euros.

El **porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial**, corresponde en el primer trimestre al 47,69%.

En cuanto a la demanda extranjera, se ha observado una recuperación de la **inversión extranjera en inmuebles en España**, registrándose un crecimiento en el periodo Febrero 2007-Enero 2008 del 20,46%. respecto al mismo periodo del año anterior.

La inmigración ha supuesto una influencia positiva en la demanda de viviendas en la Comunitat Valenciana. En el mes de Marzo se registraron 239.701 extranjeros afiliados a la Seguridad Social en alta laboral en la Comunitat, un 1,38% más que en Marzo de 2007.

Tasa de actividad y empleo. Comunidad Valenciana.

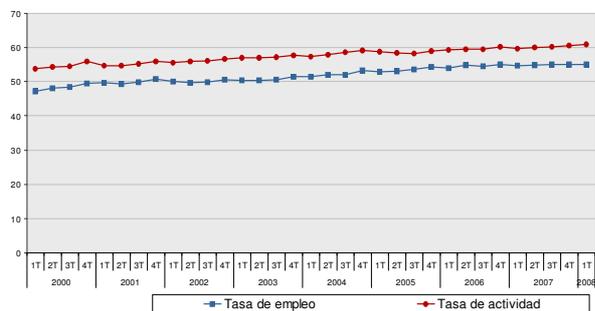


Gráfico 20. Fuente: INE y elaboración propia

Tasa de paro

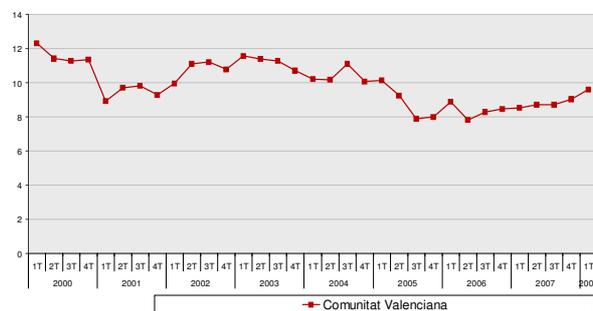


Gráfico 21. Fuente: INE y elaboración propia

En relación a la evolución reciente del **empleo y la actividad**, la tasa de empleo ha sido creciente hasta situarse en un 55,1% el primer trimestre de 2008. A su vez la **tasa de paro** se sitúa en el 9,61%, que supone un aumento respecto a los trimestres anteriores.

A nivel nacional, la tasa de empleo se ha situado en un 53,63% el primer trimestre de 2008, unas décimas por debajo del trimestre anterior

A su vez la **tasa de paro** ha aumentado de nuevo situándose en el 9,63%.

Veamos ahora como ha respondido la oferta a la situación de sector.

5.3. Oferta

La oferta de vivienda sigue respondiendo al ajuste que se está produciendo en la demanda. Así, los **proyectos visados de vivienda** acumulados hasta Marzo, indicador avanzado de la actividad en el medio plazo, contaron 11.930 viviendas, reduciéndose un 63,29% respecto a 2007 en la Comunitat Valenciana.

Por su parte, el número de **licencias de obra mayor** para vivienda nueva, variable que adelanta la situación del sector a más corto plazo, se situó en el mes de Diciembre en 3.495 lo que supone un descenso interanual del 60,48%.

En cuanto al mercado de trabajo, el número de **Ocupados en el sector de la construcción** en la Comunitat Valenciana el primer trimestre de 2008 ha sido de 318.800, lo que significa una disminución de un 2,48% respecto al mismo trimestre del año anterior.

Proyectos visados de vivienda

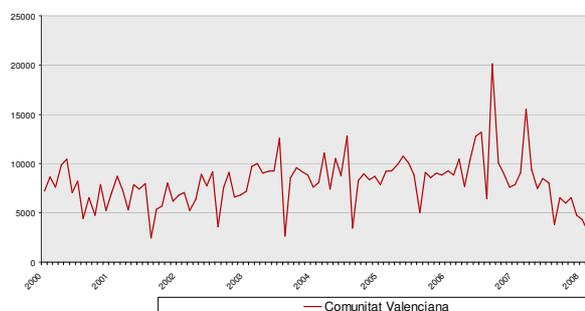


Gráfico 22. Fuente: Ministerio de fomento y elaboración propia.

Proyectos visados de vivienda. % variación interanual

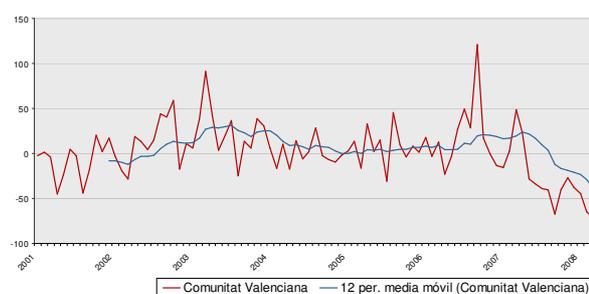


Gráfico 23. Fuente: Ministerio de fomento y elaboración propia.

Licencias de obra mayor

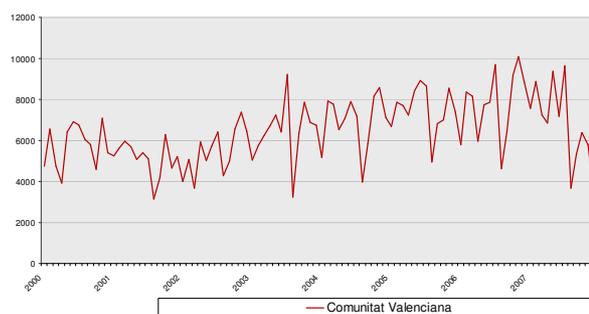


Gráfico 24. Fuente: Ministerio de fomento y elaboración propia.

Ocupados en el sector de la construcción. Miles de personas.

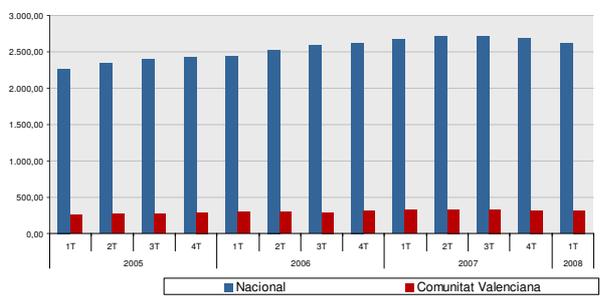


Gráfico 25. Fuente: INE y elaboración propia

Ocupados en el sector de la construcción. Provincias. Miles de personas.

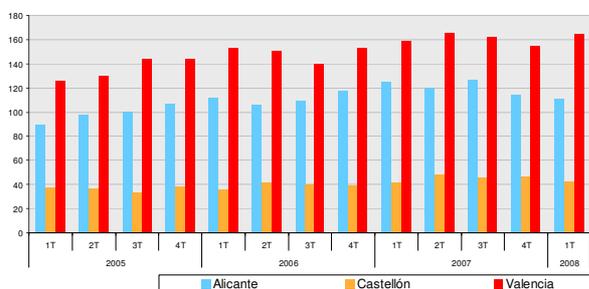


Gráfico 26. Fuente: INE y elaboración propia

Ventas de cemento. Toneladas.

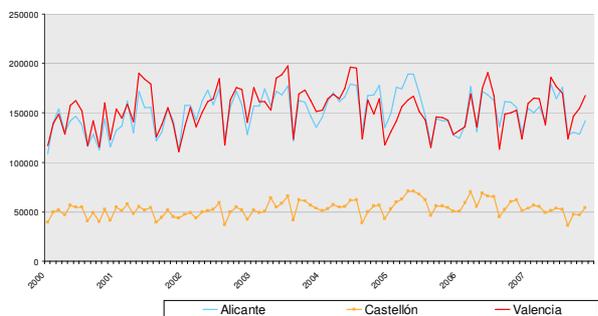


Gráfico 27. Fuente: Oficemen y elaboración propia

Ventas de cemento. % variación interanual.

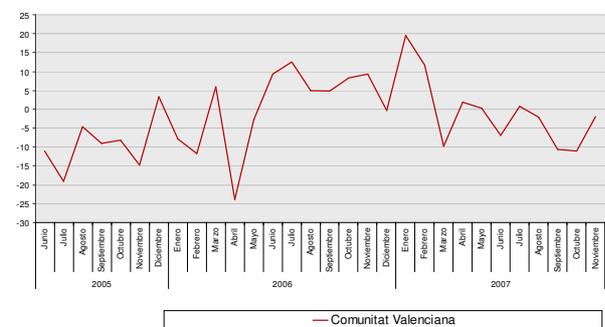


Gráfico 28. Fuente: Oficemen y elaboración propia

De acuerdo con las previsiones, el comportamiento de la serie de ocupados en el sector de la construcción en la Comunitat Valenciana, ha seguido de cerca la tendencia nacional.

Por provincias, se ha producido un descenso intertrimestral del 3,04% del número de ocupados en el sector en la provincia de Alicante, y un 9,4% en la provincia de Castellón. En la provincia de Valencia produjo un ligero aumento del 6,52%.

Respecto a los datos del sector cementero, según los datos definitivos de Oficemen, las **ventas de cemento** de sus empresas asociadas acumuladas en Noviembre de 2007 en la Comunitat Valenciana disminuyeron un 1,34%, situándose en 3.960.518 toneladas.

A la vista de los datos, la situación en la Comunitat Valenciana sigue el mismo patrón que los datos nacionales donde la **oferta inmobiliaria**, que comenzó a dar signos claros de debilitamiento desde mediados de 2007, se está corrigiendo más intensamente que la demanda, algo necesario de cara a evitar un incremento en el stock en la venta de viviendas.

5.4. Encuesta de coyuntura del mercado residencial

La encuesta de coyuntura del mercado residencial recoge con carácter trimestral la percepción que tiene un panel representativo de 400 agencias inmobiliarias de la evolución del mercado residencial. El dato agregado permite disponer de un avance sobre la evolución más reciente a corto plazo del sector en la Comunitat Valenciana.

De esta manera, se obtiene información ágil y sistematizada sobre la manera en que los agentes perciben el clima del sector, y como consecuencia, contrastar y matizar los resultados ofrecidos por el análisis de las principales macromagnitudes económicas.

Tres de cada cuatro inmobiliarias encuestadas en la Comunitat Valenciana consideran que ha disminuido la demanda de vivienda. El índice de evolución de la demanda se mantiene en niveles similares al trimestre anterior en la vivienda nueva y sube ligeramente en la vivienda usada, volviendo así al nivel del tercer trimestre 2007 (Gráfico 29).

Respecto a la evolución de la oferta, el índice baja levemente en los dos tipos de vivienda (Gráfico 30).

El índice del nivel de oferta se mantiene sin grandes cambios. Este índice detecta si la situación es de sobreoferta (índice positivo) o de oferta insuficiente (índice negativo). Dos de cada tres inmobiliarias consideran que hay sobreoferta en su zona.

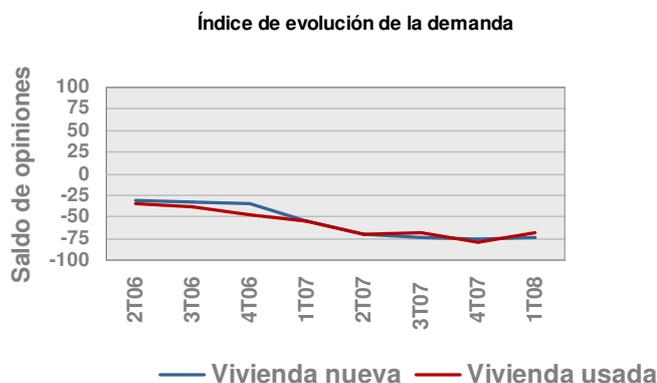


Gráfico 29. Saldo de opiniones: porcentaje de agencias inmobiliarias que opina que ha crecido la demanda menos porcentaje que opina que ha disminuido. Fuente: OVV

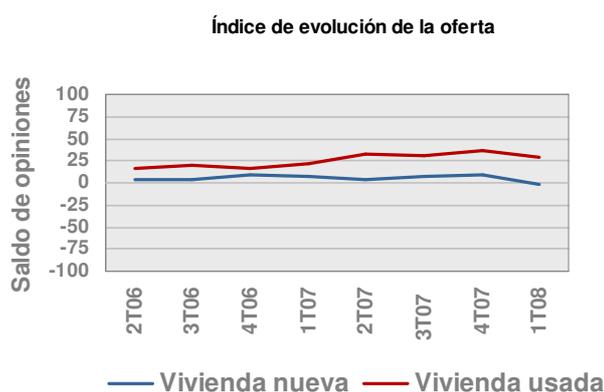


Gráfico 30. Fuente: OVV

En la vivienda nueva, sigue la tendencia a la baja del índice de evolución del precio, mientras se detiene la evolución descendiente en la vivienda usada. Para el próximo trimestre se prevé una leve mejora del índice en los dos tipos de vivienda.

Se ha proseguido en el trimestre la tendencia a la baja del índice de evolución del precio-clientes, es decir del precio que los clientes están dispuestos a pagar.

La situación del índice de evolución del número de operaciones de compraventa se mejora levemente. Se espera una mayor recuperación para el próximo trimestre.

La estimación del plazo medio de venta de la vivienda ha aumentado de mes y medio, situándose en 10 meses tanto para la vivienda nueva como la usada.

En las viviendas vendidas en el trimestre, se mantiene la proporción de viviendas destinadas a uso principal, vivienda secundaria e inversión con pocos cambios respecto al trimestre anterior.

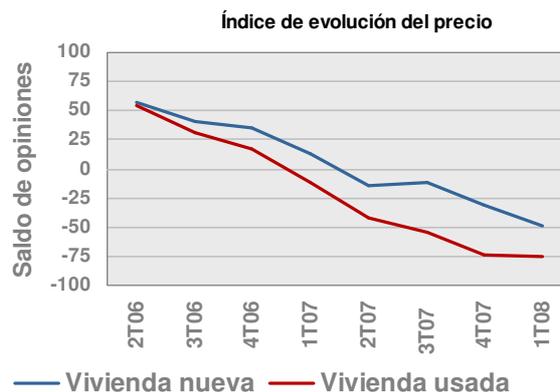


Gráfico 31. Fuente: OVV

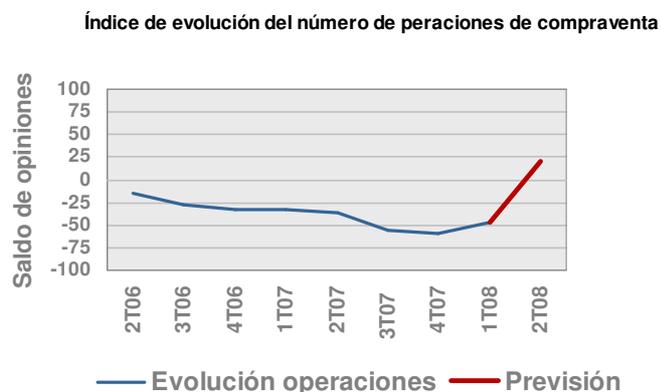


Gráfico 32. Fuente: OVV

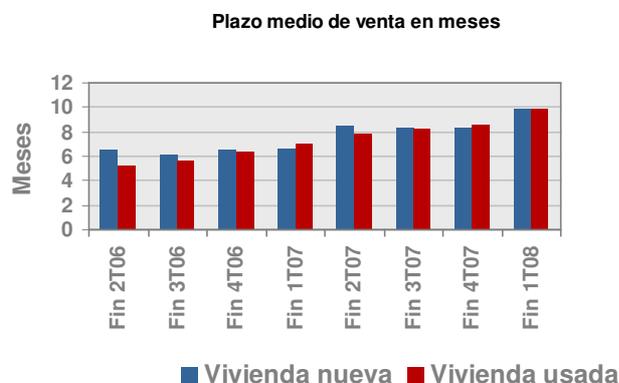


Gráfico 33. Fuente: OVV

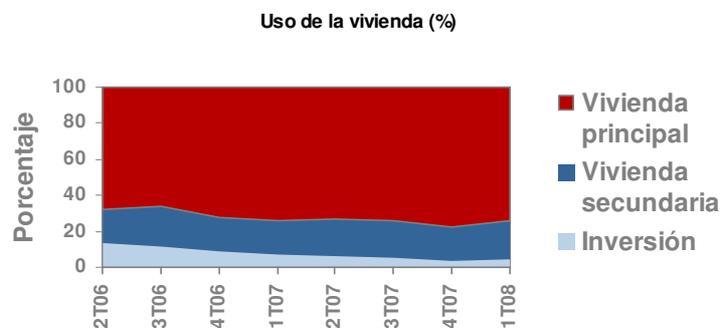


Gráfico 34. Fuente: OVV

En el mercado del alquiler, el índice de evolución de la demanda se mantiene en niveles altos. Sin embargo, sube de manera importante el índice de evolución de la oferta y se mejora el índice del nivel de oferta, señalando un paulatino acercamiento del nivel de oferta a la demanda.

El índice de evolución del número de operaciones sube respecto al trimestre anterior. El índice de evolución del precio varía poco.

A finales de este trimestre, el alquiler medio de las viviendas en oferta se ha estimado en 7,0 Euros/m2.

Índices de evolución de la demanda y oferta de viviendas en alquiler.

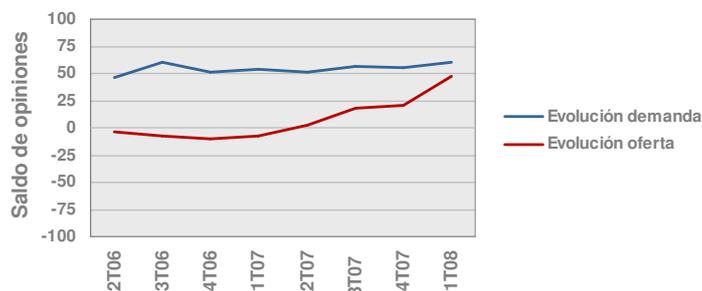


Gráfico 35. Fuente: OVV

Índice del nivel de oferta de vivienda en alquiler

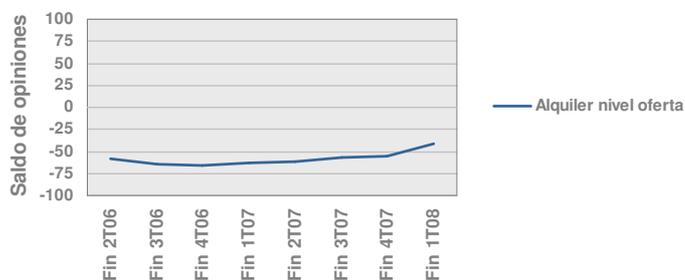


Gráfico 36. Fuente: OVV

Índices de evolución del precio del alquiler y del número de operaciones en alquiler.

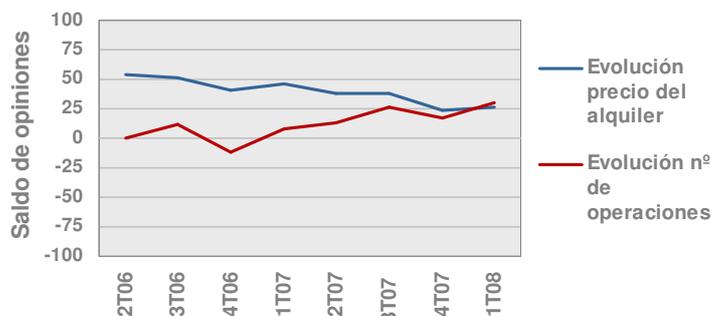


Gráfico 37. Fuente: OVV

5.5. Conclusiones

La confianza de los hogares valencianos se ha visto profundamente afectada por la incertidumbre y la disminución del crecimiento económico, provocado por la finalización del auge inmobiliario en España y la crisis financiera internacional. Al mismo tiempo, el poder de adquisición se ha reducido por el alza de la inflación.

A esto añadimos la subida de los tipos de interés que ha seguido aumentando el índice de esfuerzo que supone a las familias el acceso a las viviendas.

Todo ello ha influido directamente en la reducción de transacciones inmobiliarias, que se ha ido intensificando y al mismo tiempo se está corrigiendo la oferta, algo necesario de cara a evitar un incremento en el stock en la venta de viviendas

En el mercado del alquiler, el índice de evolución de la demanda se mantiene en niveles altos. Sube de manera importante el índice de evolución de la oferta y se mejora el índice del nivel de oferta, señalando un paulatino acercamiento del nivel de oferta a la demanda



ANEXO I.

SERIES ESTADÍSTICAS

Tabla 1. Rentabilidad diversos tipos inversión					
Año	Mes	Rentabilidad anual de FIAMM.	Rentabilidad anual de FIM.	Ibex-35	Rentabilidad Vivienda
2005	Enero	1,18	3,75	16,32	
	Febrero	1,17	3,51	13,84	
	Marzo	1,16	3,52	15,47	18,14
	Abril	1,19	3,28	11	
	Mayo	1,21	5,07	18,44	
	Junio	1,22	5,5	21,1	16,25
	Julio	1,21	6,77	27,73	
	Agosto	1,21	6,6	27,19	
	Septiembre	1,21	7,63	34,68	15,83
	Octubre	1,19	5,99	24,65	
	Noviembre	1,17	6,04	21,45	
	Diciembre	1,17	6,04	18,2	15,13
2006	Enero	1,18	6,34	20,39	
	Febrero	1,2	6,67	25,02	
	Marzo	1,22	7,06	28,03	14,17
	Abril	1,26	7,44	32,12	
	Mayo	1,31	4,7	20,3	
	Junio	1,36	3,79	18,04	12,92
	Julio	1,43	3,62	16,83	
	Agosto	1,5	4,47	21,34	
	Septiembre	1,59	4	19,61	11,93
	Octubre	1,7	6,14	31,06	
	Noviembre	1,83	5,49	31,18	
	Diciembre	1,96	5,44	31,79	11,18
2007	Enero	1,84	5,3	31,06	
	Febrero		4,2	21,36	
	Marzo		4,57	23,51	9,26
	Abril		5,2	20,87	
	Mayo		7,61	35,17	
	Junio		7,38	28,96	7,76
	Julio		6,29	25,25	
	Agosto		5,31	19,23	
	Septiembre		4,77	12,69	7,33
	Octubre		4,71	15,54	
	Noviembre		3,8	13,8	
	Diciembre		2,78	7,32	6,75
2008	Enero	0,33	0,13	-9,1	
	Febrero	0,51	0,44	-7,57	
	Marzo	0,62	-0,8	-9,38	5,779

Fuente: Banco de España

Tabla 2. Euribor y tipos de interés prestamos hipot.			
Año	Mes	Euribor	Tipos interés
2005	Enero	2,31	3,33
	Febrero	2,31	3,33
	Marzo	2,34	3,34
	Abril	2,27	3,33
	Mayo	2,19	3,32
	Junio	2,1	3,27
	Julio	2,17	3,2
	Agosto	2,22	3,19
	Septiembre	2,22	3,2
	Octubre	2,41	3,23
	Noviembre	2,68	3,26
	Diciembre	2,78	3,4
2006	Enero	2,83	3,59
	Febrero	2,91	3,7
	Marzo	3,11	3,76
	Abril	3,22	3,85
	Mayo	3,31	4,05
	Junio	3,4	4,13
	Julio	3,54	4,23
	Agosto	3,62	4,36
	Septiembre	3,72	4,45
	Octubre	3,8	4,56
	Noviembre	3,86	4,65
	Diciembre	3,92	4,75
2007	Enero	4,06	4,81
	Febrero	4,09	4,89
	Marzo	4,11	4,98
	Abril	4,25	5,01
	Mayo	4,37	5,09
	Junio	4,51	5,19
	Julio	4,56	5,33
	Agosto	4,66	5,42
	Septiembre	4,73	5,5
	Octubre	4,65	5,55
	Noviembre	4,61	5,59
	Diciembre	4,79	5,56
2008	Enero	4,50	5,61
	Febrero	4,35	5,58
	Marzo	4,59	5,40

Fuente: Banco de España

Tabla 3. Precios m2 vivienda libre						
		Nacional	Com. Val.	Alicante	Castellón	Valencia
2000	1T	856,20	673,60	699,80	634,90	656,30
	2T	879,80	691,10	731,20	704,50	657,60
	3T	891,60	710,00	759,60	694,90	674,90
	4T	893,30	728,90	780,50	700,40	695,90
2001	1T	930,30	741,00	792,50	701,80	707,00
	2T	962,40	786,90	853,80	748,20	742,80
	3T	982,60	811,20	870,20	767,30	776,20
	4T	992,70	845,00	937,50	820,50	779,90
2002	1T	1.051,70	861,20	949,50	823,30	800,90
	2T	1.117,40	897,60	988,30	894,30	830,60
	3T	1.142,70	953,00	1.070,60	927,00	870,10
	4T	1.164,60	975,90	1.099,00	959,80	885,00
2003	1T	1.230,30	1.011,00	1.136,40	980,30	923,30
	2T	1.309,60	1.054,20	1.187,20	1.044,50	955,40
	3T	1.344,90	1.085,20	1.226,10	1.090,90	975,20
	4T	1.380,30	1.112,20	1.260,50	1.122,30	997,50
2004	1T	1.456,20	1.140,60	1.285,90	1.185,10	1.020,90
	2T	1.538,80	1.189,20	1.365,10	1.231,50	1.060,50
	3T	1.570,80	1.252,60	1.418,90	1.272,50	1.130,90
	4T	1.618,00	1.279,60	1.421,90	1.312,10	1.179,10
2005	1T	1.685,40	1.349,80	1.495,20	1.365,30	1.236,00
	2T	1.752,80	1.428,10	1.590,90	1.473,20	1.292,90
	3T	1.781,50	1.456,70	1.623,80	1.507,30	1.304,00
	4T	1.824,30	1.490,20	1.614,10	1.554,00	1.360,10
2006	1T	1.887,60	1.537,40	1.671,60	1.619,20	1.411,50
	2T	1.942,30	1.571,20	1.701,50	1.646,60	1.458,50
	3T	1.956,70	1.573,90	1.695,60	1.645,20	1.472,10
	4T	1.990,50	1.598,20	1.697,10	1.673,90	1.504,20
2007	1T	2.024,20	1.626,50	1.722,50	1.688,90	1.535,10
	2T	2.054,50	1.649,50	1.737,40	1.739,40	1.564,80
	3T	2.061,20	1.641,40	1.731,40	1.761,20	1.547,50
	4T	2.085,50	1.664,30	1.753,90	1.744,90	1.579,60
2008	1T	2.101,40	1.684,60	1.740,40	1.723,00	1.634,00
	2T					
	3T					
	4T					

Fuente: Ministerio de vivienda

Tabla 4. Número de hipotecas constituidas sobre vivienda.						
		Nacional	Com. Valen.	Alicante	Castellón	Valencia
2005	Enero	104.256	14.034	6.170	1.457	6.407
	Febrero	101.882	15.138	6.405	1.613	7.120
	Marzo	97.164	12.270	4.965	1.183	6.122
	Abril	108.238	14.234	5.791	1.438	7.005
	Mayo	108.144	16.733	7.587	1.503	7.643
	Junio	112.619	16.743	6.915	2.334	7.494
	Julio	97.465	15.401	6.632	1.608	7.161
	Agosto	91.499	13.480	5.524	1.560	6.396
	Septiembre	129.128	20.536	7.328	2.029	11.179
	Octubre	102.511	15.351	5.589	1.715	8.047
	Noviembre	107.327	14.817	5.772	1.554	7.491
	Diciembre	97.380	14.139	5.541	2.139	6.459
2006	Enero	124.166	19.420	8.765	2.024	8.631
	Febrero	114.615	17.677	7.382	1.619	8.676
	Marzo	120.817	18.518	7.466	2.355	8.697
	Abril	95.357	13.902	5.248	2.148	6.506
	Mayo	124.007	18.355	7.352	1.531	9.472
	Junio	117.490	18.482	7.113	2.203	9.166
	Julio	105.199	17.000	6.835	2.246	7.919
	Agosto	100.729	13.268	6.005	1.688	5.575
	Septiembre	115.695	17.489	7.066	2.273	8.150
	Octubre	110.980	15.929	6.229	1.718	7.982
	Noviembre	110.395	17.054	7.693	1.758	7.603
	Diciembre	85.072	12.630	5.575	1.479	5.576
2007	Enero	126.266	18.381	8.400	1.848	8.133
	Febrero	110.413	17.065	7.245	1.782	8.038
	Marzo	116.636	17.223	6.508	2.750	7.965
	Abril	95.541	14.304	5.645	2.359	6.300
	Mayo	116.550	18.328	6.807	1.952	9.569
	Junio	111.188	17.930	7.094	2.114	8.722
	Julio	102.267	15.634	6.100	2.417	7.117
	Agosto	89.431	12.314	4.960	2.107	5.247
	Septiembre	103.671	15.079	6.228	2.267	6.584
	Octubre	97.456	13.327	5.118	1.391	6.818
	Noviembre	93.885	13.635	4.854	2.554	6.227
	Diciembre	71.908	9.447	3.556	1.529	4.362
2008	Enero	93.808	13.397	5.475	2.417	5.505
	Febrero	81.897	11.214	4.224	1.641	5.349
	Marzo	70.387	8.164	2.798	1.691	3.675

Fuente: INE

Tabla 5. Importe medio crédito hipotecario.			
		Com. Valen.	España
2004	1T		
	2T	93.110,53	111.351,39
	3T	96.596,92	117.766,72
	4T	100.577,19	116.024,81
2005	1T	104.372,76	122.348,80
	2T	104.632,94	125.262,04
	3T	122.131,78	133.181,45
	4T	116.202,62	133.108,20
2006	1T	116.973,55	137.729,00
	2T	124.464,04	143.585,36
	3T	126.978,48	147.904,78
	4T	130.005,11	146.683,41
2007	1T	132.779,23	151.492,24
	2T	132.443,08	151.505,30
	3T	135.523,04	153.892,76
	4T	132.664,00	148.212,00
2008	1T	131.941,00	146.986,00
	2T		
	3T		
	4T		

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 6. Duración media crédito hipot. Meses			
		Com. Valen.	Nacional
2004	1T		
	2T	275	287
	3T	276	292
	4T	280	293
2005	1T	284	298
	2T	288	301
	3T	295	306
	4T	297	309
2006	1T	303	315
	2T	308	322
	3T	310	327
	4T	321	332
2007	1T	322	334
	2T	330	338
	3T	331	339
	4T	329	336
2008	1T	330	332
	2T		
	3T		
	4T		

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 7. Transacciones de viviendas.						
Total viviendas		Nacional	Comunidad Valenciana	Alicante	Castellón	Valencia
2006	1T	255.151	37.511	17.520	4.726	15.265
	2T	232.904	36.133	16.288	4.041	15.804
	3T	224.055	34.396	16.733	4.983	12.680
	4T	203.993	28.680	13.704	3.457	11.519
2007	1T	232.358	32.756	15.586	3.573	13.598
	2T	205.998	29.701	13.967	2.926	12.808
	3T	188.256	27.329	13.357	3.418	10.554
	4T	161.906	22.196	9.906	3.105	9.185
2008	1T	164.632	22.225	10.017	3.816	8.392
Viviendas Nuevas		Nacional	Comunidad Valenciana	Alicante	Castellón	Valencia
2006	1T	114.505	14.429	7.815	2.376	4.238
	2T	96.424	13.277	6.879	1.940	4.458
	3T	92.891	13.114	7.237	2.168	3.709
	4T	85.774	10.511	5.922	1.263	3.326
2007	1T	97.437	11.654	5.918	1.228	4.509
	2T	86.555	12.025	6.249	994	4.782
	3T	83.304	11.259	5.821	1.344	4.094
	4T	73.968	9.421	4.375	1.465	3.581
2008	1T	81.797	10.311	4.819	1.902	3.590
Viviendas usadas		Nacional	Comunidad Valenciana	Alicante	Castellón	Valencia
2006	1T	140.646	23.082	9.705	2.350	11.027
	2T	136.480	22.856	9.409	2.101	11.346
	3T	131.164	21.282	9.496	2.815	8.971
	4T	118.219	18.169	7.782	2.194	8.193
2007	1T	134.921	21.102	9.668	2.345	9.089
	2T	119.443	17.676	7.718	1.932	8.026
	3T	104.952	16.070	7.536	2.074	6.460
	4T	87.938	12.775	5.531	1.640	5.604
2008	1T	82.835	11.914	5.198	1.914	4.802

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 8. Tasa empleo, actividad y paro

		Comunidad Valenciana			Nacional		
		Tasa Paro.	Tasa empleo.	Tasa actividad.	Tasa Paro.	Tasa empleo.	Tasa actividad.
1997	1T	21,18	41,52	52,68	21,3	40,41	51,35
	2T	20,84	41,6	52,55	20,72	40,79	51,45
	3T	19,58	42,52	52,87	20,31	41,22	51,73
	4T	17,95	43,79	53,37	20,11	41,4	51,83
1998	1T	17,55	43,64	52,92	19,41	41,61	51,63
	2T	16,74	43,92	52,75	18,7	42,07	51,75
	3T	16,44	44,24	52,95	18,32	42,69	52,26
	4T	15,14	45,43	53,54	17,99	42,81	52,21
1999	1T	13,15	45,98	52,94	16,78	43,32	52,06
	2T	13,72	45,77	53,05	15,4	44,12	52,16
	3T	14,76	45,2	53,03	15,19	44,68	52,68
	4T	13,22	46,85	53,98	15,19	44,9	52,95
2000	1T	12,31	47,22	53,84	14,79	45,25	53,1
	2T	11,43	48,06	54,26	13,74	46,04	53,38
	3T	11,3	48,39	54,55	13,54	46,6	53,9
	4T	11,34	49,54	55,88	13,42	46,74	53,98
2001	1T	8,94	49,77	54,66	10,94	46,82	52,57
	2T	9,7	49,4	54,71	10,35	47,27	52,73
	3T	9,81	49,86	55,29	10,29	47,75	53,23
	4T	9,3	50,7	55,9	10,63	47,74	53,41
2002	1T	9,96	50,02	55,56	11,57	47,51	53,72
	2T	11,11	49,76	55,98	11,2	48,06	54,12
	3T	11,22	49,86	56,15	11,51	48,32	54,61
	4T	10,79	50,6	56,72	11,62	48,29	54,63
2003	1T	11,58	50,41	57,02	11,96	48,36	54,93
	2T	11,38	50,48	56,96	11,28	49,06	55,3
	3T	11,3	50,64	57,09	11,31	49,48	55,79
	4T	10,73	51,53	57,72	11,37	49,56	55,91
2004	1T	10,23	51,53	57,4	11,5	49,46	55,89
	2T	10,18	52,01	57,9	11,08	50	56,23
	3T	11,12	52,09	58,61	10,74	50,52	56,6
	4T	10,07	53,21	59,17	10,56	50,75	56,74
2005	1T	10,13	52,82	58,77	10,19	51,1	56,9
	2T	9,24	53,08	58,48	9,33	52	57,35
	3T	7,88	53,7	58,29	8,42	52,59	57,43
	4T	8,01	54,27	59	8,7	52,7	57,72
2006	1T	8,9	54	59,28	9,07	52,72	57,98
	2T	7,81	54,88	59,52	8,53	53,32	58,3
	3T	8,29	54,53	59,46	8,15	53,68	58,44
	4T	8,48	55,12	60,23	8,3	53,72	58,58
2007	1T	8,55	54,6	59,7	8,47	53,62	58,58
	2T	8,72	54,86	60,1	7,95	54,18	58,86
	3T	8,73	54,95	60,21	8,03	54,36	59,1
	4T	9,03	55,03	60,49	8,6	54,03	59,12
2008	1T	9,61	55,1	60,97	9,63	53,63	59,35
	2T						
	3T						
	4T						

Fuente: INE

Tabla 9. Proyectos visados de vivienda.			
		Com. Valen.	España
2005	Enero	7.856	51.436
	Febrero	9.190	62.760
	Marzo	9.293	67.934
	Abril	9.909	69.025
	Mayo	10.766	71.441
	Junio	10.091	71.347
	Julio	8.821	77.974
	Agosto	5.030	44.464
	Septiembre	9.087	68.373
	Octubre	8.607	62.099
	Noviembre	9.030	70.766
	Diciembre	8.836	68.638
2006	Enero	9.255	64.117
	Febrero	8.863	68.143
	Marzo	10.477	81.972
	Abril	7.650	58.652
	Mayo	10.398	80.307
	Junio	12.810	82.512
	Julio	13.183	90.489
	Agosto	6.455	57.951
	Septiembre	20.089	130.630
	Octubre	10.089	73.482
	Noviembre	8.978	65.225
	Diciembre	7.630	58.088
2007	Enero	7.837	62.002
	Febrero	9.112	62.333
	Marzo	15.549	102.330
	Abril	9.424	62.129
	Mayo	7.474	63.058
	Junio	8.470	61.750
	Julio	8.032	58.034
	Agosto	3.856	36.436
	Septiembre	6.553	47.099
	Octubre	5.988	50.723
	Noviembre	6.570	47.404
	Diciembre	4.742	35.553
2008	Enero	4.344	32.198
	Febrero	3.199	32.889
	Marzo	4.387	30.513
	Abril		
	Mayo		
	Junio		
	Julio		
	Agosto		
	Septiembre		
	Octubre		
	Noviembre		
	Diciembre		

Fuente: Ministerio de fomento

Tabla 10. Licencias obra mayor			
		Com. Valen.	España
2005	Enero	6.679	35.136
	Febrero	7.839	54.389
	Marzo	7.699	45.361
	Abril	7.243	38.933
	Mayo	8.402	51.972
	Junio	8.913	55.091
	Julio	8.658	63.702
	Agosto	4.942	41.506
	Septiembre	6.822	52.132
	Octubre	6.987	54.362
	Noviembre	8.528	55.944
	Diciembre	7.392	55.817
2006	Enero	5.763	45.574
	Febrero	8.341	57.820
	Marzo	8.141	55.452
	Abril	5.948	42.450
	Mayo	7.745	59.962
	Junio	7.840	57.184
	Julio	9.684	70.176
	Agosto	4.619	53.166
	Septiembre	6.393	70.491
	Octubre	9.193	76.832
	Noviembre	10.060	75.787
	Diciembre	8.843	72.292
2007	Enero	7.545	57.436
	Febrero	8.872	57.376
	Marzo	7.223	65.011
	Abril	6.851	49.579
	Mayo	9.350	70.576
	Junio	7.161	55.503
	Julio	9.630	58.495
	Agosto	3.688	43.015
	Septiembre	5.338	41.042
	Octubre	6.364	56.171
	Noviembre	5.781	44.260
	Diciembre	3.495	35.634
2008	Enero		
	Febrero		
	Marzo		
	Abril		
	Mayo		
	Junio		
	Julio		
	Agosto		
	Septiembre		
	Octubre		
	Noviembre		
	Diciembre		

Fuente: Ministerio de fomento

Tabla 11. Ocupados sector construcción. Miles de personas.						
		Nacional	Com. Valen.	Alicante	Castellón	Valencia
2005	1T	2.270,50	253,1	89,8	37,5	125,8
	2T	2.339,30	264,6	97,9	36,8	129,8
	3T	2.396,30	277,4	100,2	33,4	143,8
	4T	2.422,80	289,9	106,8	38,7	144,5
2006	1T	2.436,70	300,5	111,9	35,8	152,7
	2T	2.521,70	298,4	106,2	41,5	150,7
	3T	2.590,10	288,9	109,4	39,6	140
	4T	2.623,20	308,9	117,1	38,9	153
2007	1T	2.664,70	326,9	125,5	42,3	159,1
	2T	2.713,70	333,4	119,9	48	165,6
	3T	2.717,50	334,7	126,5	46,2	162
	4T	2.693,50	316,6	115	46,8	154,8
2008	1T	2.620,50	318,8	111,5	42,4	164,9
	2T					
	3T					
	4T					

Fuente: INE

Tabla 12. Ventas de cemento. Toneladas						
		Nacional	Com. Valen.	Alicante	Castellón	Valencia
2004	Enero	2.992.277	349.293	145.981	50.843	152.469
	Febrero	3.310.517	379.572	162.239	52.676	164.657
	Marzo	3.826.348	396.687	170.656	57.190	168.841
	Abril	3.459.724	380.933	161.233	55.075	164.625
	Mayo	3.647.221	396.593	166.544	55.196	174.853
	Junio	3.977.956	436.896	179.043	61.383	196.470
	Julio	3.954.374	434.752	177.688	61.896	195.168
	Agosto	3.242.449	293.855	131.563	38.510	123.782
	Septiembre	3.833.018	380.656	167.594	50.118	162.944
	Octubre	3.574.635	373.723	168.254	56.226	149.243
	Noviembre	3.867.208	398.481	177.697	56.669	164.115
	Diciembre	2.945.203	296.529	135.581	43.233	117.715
2005	Enero	3.019.725	333.654	149.661	52.824	131.169
	Febrero	3.407.256	377.336	175.910	59.972	141.454
	Marzo	3.756.380	393.310	174.151	62.657	156.502
	Abril	4.116.163	423.163	189.246	70.904	163.013
	Mayo	4.087.631	426.924	188.947	70.809	167.168
	Junio	4.157.635	388.800	169.730	67.877	151.193
	Julio	3.845.009	351.608	146.306	62.349	142.953
	Agosto	3.503.678	280.139	119.041	45.879	115.219
	Septiembre	3.941.756	346.355	144.218	55.941	146.196
	Octubre	3.594.227	343.159	142.144	55.882	145.133
	Noviembre	3.910.731	339.336	141.985	54.314	143.037
	Diciembre	3.114.264	306.427	127.690	50.523	128.214
2006	Enero	3.301.718	307.456	124.375	50.645	132.436
	Febrero	3.689.833	333.367	137.856	59.215	136.296
	Marzo	4.524.375	416.682	176.905	70.402	169.375
	Abril	3.620.435	321.971	130.852	55.135	135.984
	Mayo	4.496.208	415.269	171.851	68.748	174.670
	Junio	4.490.346	424.818	167.957	65.912	190.949
	Julio	4.215.535	395.413	162.613	65.274	167.526
	Agosto	3.601.596	294.023	135.790	44.838	113.395
	Septiembre	3.958.457	363.027	161.307	52.593	149.127
	Octubre	4.024.793	371.676	160.734	60.586	150.356
	Noviembre	4.156.807	370.588	155.654	62.345	152.589
	Diciembre	3.207.305	305.239	129.813	51.372	124.054
2007	Enero	3.808.784	367.648	154.680	53.617	159.351
	Febrero	3.786.914	372.140	150.165	56.806	165.169
	Marzo	4.434.324	375.941	156.243	55.430	164.268
	Abril	3.605.048	327.949	140.704	49.103	138.142
	Mayo	4.376.308	416.311	179.026	51.045	186.240
	Junio	4.250.237	395.266	164.595	53.797	176.874
	Julio	4.289.307	398.733	176.192	52.349	170.192
	Agosto	3.487.550	287.909	127.766	36.068	124.075
	Septiembre	3.637.540	324.794	130.823	47.421	146.550
	Octubre	4.147.139	330.393	128.883	46.933	154.577
	Noviembre	3.616.807	363.434	142.174	53.993	167.267
	Diciembre					

Fuente: Oficemen. Empresas asociadas



 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

