

Nº 4.

4º 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	
1. Economía internacional	3
2. Economía nacional	5
3. Economía Valenciana.	8
4. La situación del sector inmobiliario en la Com. Valenciana.	10
4.1. Situación económico-financiera	10
4.2. Precios y financiación	11
4.3. Demanda	13
4.4. Oferta	18
4.5. Encuesta de coyuntura del mercado residencial	20
4.6. Conclusiones.	23
2. SERIES ESTADÍSTICAS	24

## 1. Economía internacional

La economía mundial está atravesando una dura recesión. En el cuarto trimestre de 2008, el impacto negativo de la crisis financiera global, se ha visto agravado por la importante contracción del comercio internacional.

La inflación a escala mundial continúa reduciéndose, como consecuencia del importante descenso registrado en los precios de las materias primas y del petróleo, la debilidad de la demanda mundial y del deterioro de los mercados laborales.

En **Estados Unidos** la economía está en recesión y las perspectivas para 2009 son de crecimiento negativo. Continúan las tensiones en los mercados financieros y las restrictivas condiciones de acceso al crédito. El producto interior bruto (PIB) estadounidense retrocedió un 3,8% intertrimestral anualizado en el cuarto trimestre del año, agravado por el debilitamiento de la demanda exterior. El mercado de la construcción sigue sin tocar fondo; continúa la disminución en los precios de vivienda, mientras que la oferta medida en términos de viviendas iniciadas, alcanzó un nuevo mínimo a finales de 2008.

El índice de precios al consumo (IPC) se redujo hasta el 0,1% interanual en diciembre, 3,7 puntos por debajo de la media registrada en el año. La tasa de inflación interanual excluidos los alimentos y la energía cayó por segundo mes consecutivo, con una variación interanual del 1,8%.

En el último trimestre del año, continúa la desaceleración en las economías emergentes de Asia. En **China**, el producto interior bruto del cuarto trimestre creció un 6,8% interanual, que representa una caída importante con respecto al crecimiento del 10,1% y 9% registrados en el segundo y tercer trimestre del año. La inflación interanual medida por el índice de precios al consumo se redujo de nuevo en diciembre, hasta el 1,2%.

El ritmo de actividad en la **zona euro** se redujo de forma acusada en el último trimestre del año, y el PIB sufrió un importante retroceso con una caída del 1,2% con respecto al mismo periodo del año anterior. La inflación de la zona euro bajó hasta el 1,6% interanual en diciembre, debido principalmente a la evolución de los precios de la energía y las materias primas, lo que ha permitido que el Banco Central Europeo continúe la tendencia bajista de los tipos de interés.

En el cuarto trimestre de 2008 el precio del petróleo ha mantenido su tendencia a la baja, y en el último mes el precio del barril de Brent ha disminuido hasta los 40,35 \$/barr, frente a los 98,46 \$/barr. del mes septiembre. Esta nueva caída se produce como consecuencia de la desaceleración de la económica mundial, que ha afectado profundamente a demanda de crudo. Ante esta situación la OPEP anunció un nuevo recorte de la oferta.

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

Fuente: Banco de España

### Evolución precio crudo Brent (\$/Bbl)

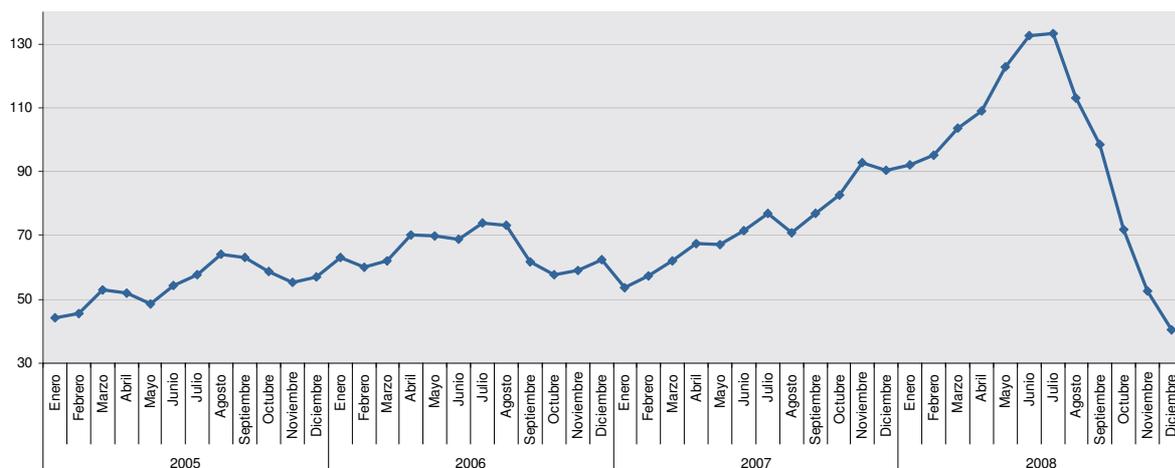


Gráfico 1. Fuente: Cores

## 2. Economía nacional

En el cuarto trimestre de 2008 se ha intensificado el debilitamiento de la economía española. El Producto Interior Bruto el cuarto trimestre de 2008 ha registrado un decrecimiento del 0,7% con respecto al mismo período del año anterior. Este resultado es 1,6 puntos inferior al del tercer trimestre del año.

La demanda nacional acentúa su contracción (del -0,2% en el tercer trimestre al -3,0% del cuarto) debido al decrecimiento tanto del gasto en el consumo final de los hogares, como de la formación bruta de capital fijo.

El gasto en consumo final de los hogares acelera su decrecimiento, desde el -0,2% hasta el -2,3%. El crecimiento del gasto en consumo final de las Administraciones Públicas se sitúa en el 6,3%, dos décimas más que en el trimestre anterior, mostrando un comportamiento opuesto respecto a los restantes agregados.

La demanda de inversión en capital fijo contrae nuevamente su nivel, pasando del -4,1% al -9,3%, debido a la intensificación de las tasas de crecimiento negativas que presenta la inversión en bienes de equipo, que pasa del -1,3% al -9,7% y por la contracción del nivel de crecimiento de la construcción que pasa del -7,3% al -10,9%.

Las exportaciones de bienes y servicios reducen su tasa de crecimiento del 1,5% al -7,9%, y las importaciones de bienes y servicios aceleran su contracción (del -2,0% en el tercer trimestre al -13,2% del cuarto).

Demanda. Volumen encadenado referencia 2000. Tasas de variación interanual

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

(\*) 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 se observa de nuevo un deterioro de los resultados obtenidos en todas las ramas respecto al trimestre anterior.

Las ramas agraria y pesquera aumentan 2,2 puntos su descenso respecto al trimestre anterior, pasando del -0,5% al -2,7%.

El valor añadido bruto de las ramas energéticas e industriales intensifican su descenso nuevamente, con una variación interanual el cuarto trimestre del -4,7%. La actividad en la rama de la construcción incrementa de forma más acusada su decrecimiento por la reducción del nivel de producción, pasando del -4,6% al -8,0%:

La actividad en la rama de los servicios disminuye ocho décimas su crecimiento hasta el 1,7%. La actividad en los servicios de mercado se desacelera del 2,3% al 0,7%, mientras que los servicios de no mercado repuntan de nuevo ligeramente del 5,1% al 5,5%.

Oferta. Volumen encadenado referencia 2000. Tasas de variación interanual

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

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

El empleo, medido en términos de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, decrece este trimestre un 3,1%, dos puntos y dos décimas por debajo del trimestre anterior. Esta tasa supone la reducción de 602 miles de empleos netos a tiempo completo en un año.

Destaca sobre todo la reducción de ocupados en el sector de la construcción, con una tasa de variación interanual de -20,8%. La tasa de variación interanual de ocupados en las ramas agraria y pesquera pasa del -4,2% al -4,1%. Se reduce la tasa de ocupados en los sectores energéticos e industriales situándose en el -1,2%, mientras que la ocupación en la rama de los servicios pasa del 1,9% al 1,1%.

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

	2007				2008			
	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr. IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV
<b>Ocupados</b>	3,2	3,2	2,8	2,2	1,6	0,1	-0,9	-3,1
Ramas agraria y pesquera	0,4	-3,1	-2,5	-1,6	-5,4	-4,7	-4,2	-4,1
Ramas industriales y energéticas	0,9	-0,1	-0,2	0,0	-0,4	1,2	0,5	-1,2
Construcción	6,8	6,5	4,2	1,7	-1,7	-7,3	-13,1	-20,8
Ramas de los servicios	3,5	3,8	3,7	3,2	3,0	1,9	1,9	1,1
- Servicios de mercado	4,2	4,5	4,3	3,7	3,3	1,9	1,9	0,7
- Servicios de no mercado	1,8	1,9	2,0	2,0	2,2	1,9	2,0	2,1
<b>Asalariados</b>	3,8	3,8	3,1	2,5	1,8	0,2	-0,9	-3,4
Ramas agraria y pesquera	8,2	1,4	-0,9	0,0	-7,1	-5,5	-5,5	-0,4
Ramas industriales y energéticas	0,7	-0,3	-0,2	0,1	-0,3	1,4	0,4	-1,4
Construcción	7,5	7,2	4,4	2,5	-2,1	-8,1	-13,7	-22,8
Ramas de los servicios	3,9	4,3	3,7	3,3	3,2	2,1	2,2	1,1
- Servicios de mercado	5,0	5,5	4,6	4,0	3,6	2,2	2,2	0,7
- Servicios de no mercado	1,8	1,9	2,0	2,0	2,2	1,9	2,0	2,1

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

### 3. Economía valenciana

Los indicadores económicos disponibles apuntan a una intensificación de la contracción económica en el cuarto trimestre de 2008. Tanto el consumo como la inversión parecen haber acentuado su caída en el cuarto trimestre del año. Al igual que en el trimestre anterior, se destacaban los datos adversos en los sectores de la construcción y la industria.

El Índice de Producción Industrial (IPI) de la Comunitat Valenciana del mes de diciembre de 2008 ha experimentado una variación del -20,2 % sobre el mismo mes del año anterior. Corregida de los efectos de calendario, la variación ha sido del -25,3 %. Diferenciando según el destino económico de los bienes, la variación sobre diciembre del año pasado ha sido del -13,3% para los bienes de consumo, -35,0% para los de equipo, -29,1% para los intermedios y 10,7% para energía. Por ramas de actividad, los mayores descensos corresponden a Material de transporte (-56,5%), Productos minerales no metálicos; excepto azulejos (-41,1%) y Manufacturas diversas (-36,9%). Destaca el crecimiento de Energía y agua; extractivas (9,2%).

Los datos facilitados por la DGT sobre la matriculación de vehículos indican que en la Comunitat Valenciana las matriculaciones de turismos registraron en diciembre una caída interanual del 53,17%.

Con respecto a los indicadores del sector servicios de la Comunitat Valenciana, el Índice de cifra de negocios general de la Comunitat Valenciana del mes de diciembre de 2008 ha experimentado una variación del -12,3% sobre el mismo mes del año anterior. A nivel nacional, el descenso ha sido del -12,7%.

Analizando los datos de comercio exterior de la Comunitat Valenciana, el valor total de las exportaciones y expediciones Valencianas durante el mes de diciembre de 2008 ascendió a 1.299 millones de euros y el de las importaciones e introducciones a 1.249 millones

Con estos resultados, las exportaciones y expediciones realizadas en el año 2008 alcanzaron los 19.362 millones de euros, lo que representa un descenso del 1,45% sobre el año anterior. Las importaciones e introducciones acumuladas ascendieron a 22.967 millones de euros, con un descenso interanual del 2,2%.

Del total de las exportaciones españolas del mes de diciembre, el 7% tuvieron su origen en la Comunitat Valenciana. Así mismo, el 6% de las importaciones españolas tuvieron como destino la Comunitat Valenciana.

Comercio exterior														
Comunidad Valenciana	2008												DATOS ACUMULADOS	
	Enero	Febr.	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agost.	Sept	Oct	Nov.	Dic.	Ene-Dic 2008	Ene-Dic 2007
EXPORT. Y EXPED.	1.958	1.969	1.598	1.874	1.716	1.518	1.803	1.023	1.521	1.510	1.571	1.299	19.362	19.650
IMPORT. E INTROD.	2.205	2.068	1.890	2.275	2.190	2.146	2.046	1.591	1.932	1.907	1.468	1.249	22.967	23.500
TASA DE COBERTURA	89	95	85	82	78	71	88	64	79	79	107	104	84	84
España														
EXPORT. Y EXPED.	14.928	16.621	15.882	17.964	16.621	15.464	17.189	12.122	17.290	16.672	14.289	13.142	188.184	185.023
IMPORT. E INTROD.	24.080	24.696	25.484	26.012	24.585	24.126	25.201	19.719	24.723	23.317	20.237	20.072	282.251	285.038
TASA DE COBERTURA	62	67	62	69	68	64	68	61	70	72	71	65	67	65
% CV/ España														
EXPORT. Y EXPED.	11	11	9	10	10	9	10	8	8	8	9	7	9	10
IMPORT. E INTROD.	9	8	7	9	9	9	8	8	8	8	7	6	8	8

Millones de Euros. Datos provisionales

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

Fuente: IVE y elaboración propia

En referencia a los datos de empleo del cuarto trimestre del año, el número de ocupados en la Comunitat Valenciana fue de 2.188.100 (24.500 personas menos que el trimestre anterior). Comparando los resultados con los del cuarto trimestre de 2007, los ocupados en el sector servicios aumentaron un 3,6%. Los demás sectores han sufrido una disminución, del 7,59% en el caso del sector agrícola y un 9,52% en las ramas industriales. En el sector de la construcción la disminución del número de ocupados ha sido más acusada, con una tasa interanual del 20,69%.

Ocupados por sector económico. Comunidad Valenciana								
	2007				2008			
	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV
Total	2.188,5	2.213,6	2.230,8	2.249,1	2.266,4	2.237,6	2.212,6	2.188,1
Agricultura	72,1	86,5	72,6	81,7	74,9	70,7	74,4	75,5
Industria	449,4	440,9	437,2	428,3	430,9	420,5	411,1	387,5
Construcción	326,9	333,4	334,7	316,6	318,8	294,9	291,9	251,1
Servicios	1.340,1	1.352,8	1.386,3	1.422,5	1.441,7	1.451,5	1.435,2	1.474,0

Miles de personas

Fuente INE. Series CNAE-93

## 4. Situación del sector inmobiliario en la Comunitat Valenciana

### 4.1. Situación económico-financiera

Tanto la disminución de la tasa de inflación, como la de los tipos de interés están ayudando a reducir los efectos que la crisis está teniendo en la renta bruta disponible de las familias españolas.

La **inflación** ha disminuido en los últimos meses de forma acusada, con una tasa de variación interanual del índice de precios al consumo en la Comunitat Valenciana en diciembre de 2008 del 1,5%. De forma análoga a nivel nacional, se situó en el 1,4%. Esta tendencia ha estado determinada en buena parte por los precios del petróleo, que han seguido experimentado importantes disminuciones. No obstante, la tasa de variación interanual de la **inflación subyacente** en la Comunitat (índice general sin alimentos no elaborados ni productos energéticos), ha disminuido también en el último trimestre del año, hasta registrar una tasa del 2,5% en el mes de diciembre.

El **Euribor** a doce meses en el mes de diciembre se sitúa en el 3,45%, lo que significa una importante reducción respecto al mes de septiembre, que alcanzó el 5,38%. De esta manera, se cumplen las previsiones de disminución del trimestre anterior. Los **tipos de interés de los préstamos hipotecarios** han mostrado también descensos, situándose en el 5,89%.

La **rentabilidad de la inversión en vivienda** disminuye de nuevo el cuarto trimestre del año, situándose en el 0,097%.

Evolución anual del IPC en la Comunitat Valenciana.

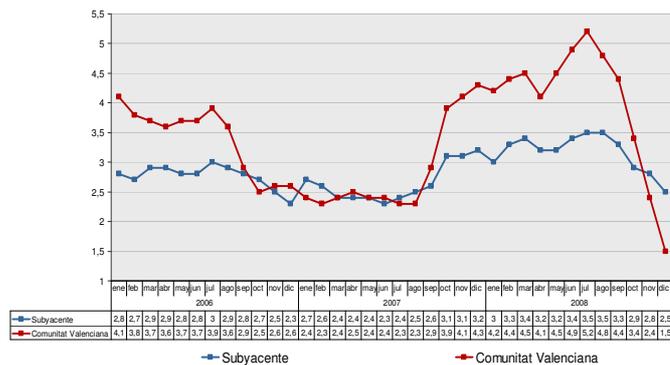


Gráfico 2. Fuente: INE

Tipos de interés.

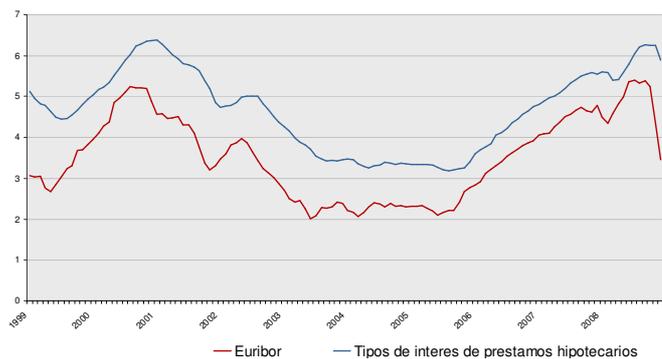


Gráfico 3. Fuente: Banco de España

Rentabilidad anual de diversos tipos de inversiones

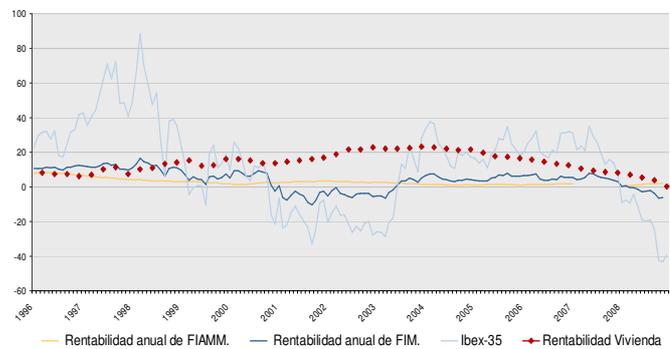


Gráfico 4. Fuente: Banco de España

## 4.2. Precios y financiación

Según los datos del Ministerio de Vivienda, el **precio** de la vivienda libre en la Comunitat Valenciana el cuarto trimestre de 2008 se situó en 1.629,3 euros /m<sup>2</sup>, un 2,1% menos que el cuarto trimestre de 2007.

Este resultado supone una disminución de 29,6 euros por metro cuadrado respecto al tercer trimestre de 2008, cuando el precio medio del metro cuadrado de vivienda libre se situó en 1.658,9 euros.

La media nacional se situó de nuevo por encima de la media de la Comunitat, donde el precio por metro cuadrado alcanzó los 2.018,5 euros, un 3,21% menos que el mismo periodo del año anterior.

Atendiendo a la desagregación de precios por provincias, el precio más alto por metro cuadrado se registro en Alicante, 1.677,6 euros, seguido de Castellón, 1.652 euros y de la provincia de Valencia, 1.593,2 euros. La evolución interanual de los precios de vivienda registra un ligero aumento del 0,86% en la provincia de Valencia. En las provincias de Castellón y Alicante se registraron unas disminuciones interanuales del precio del metro cuadrado de vivienda libre del 5,32% y 4,35% respectivamente.

Atendiendo a la antigüedad de la vivienda, el precio por metro cuadrado de la vivienda libre de más de dos años en la Comunitat Valenciana alcanzó los 1.533,7 euros por metros cuadrado, un 0,73% menos que el cuarto trimestre de 2007.

A su vez, el precio del metro cuadrado de la vivienda libre de menos de dos años de antigüedad se situó en 1.883 euros por metro cuadrado, lo que representa un 2,76% menos que el mismo periodo del año anterior.

**Precio m<sup>2</sup> vivienda libre. Variación interanual**

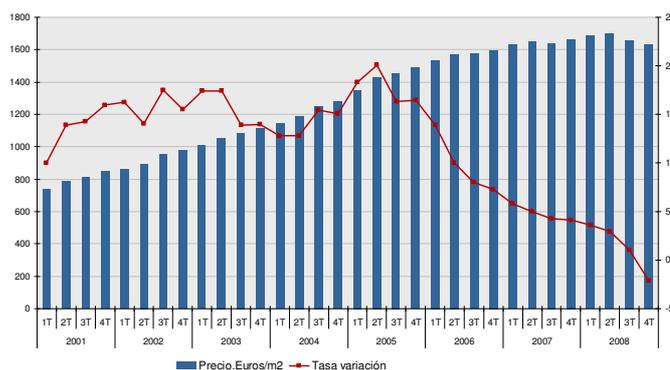


Gráfico 5. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

**Precio m<sup>2</sup> vivienda libre (Euros/m<sup>2</sup>)**

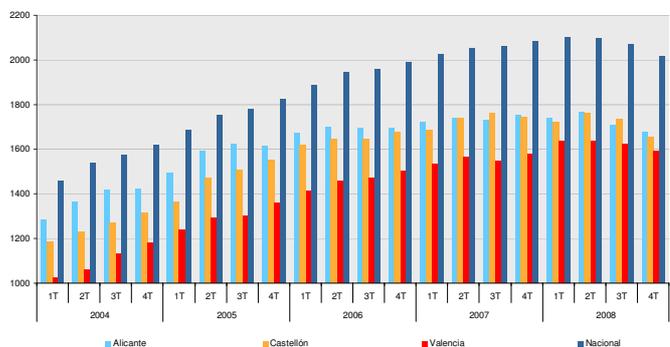


Gráfico 6. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

**% variación interanual precio m<sup>2</sup> vivienda nueva y usada.**

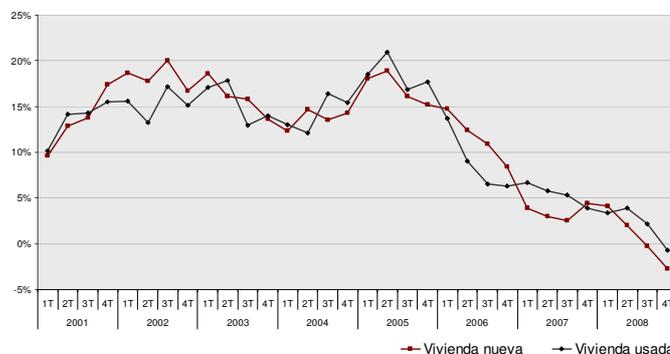


Gráfico 7 Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

En el mes de diciembre se constituyeron 49.122 **hipotecas sobre vivienda** en España, lo que supone un 31,68 % menos que en diciembre de 2007. El 11,41% de las hipotecas se constituyeron en la Comunitat Valenciana, alcanzando un total de 5.606 hipotecas, un 40,66% menos que el mismo periodo del año anterior. El número de hipotecas acumuladas hasta el mes de diciembre en la Comunitat Valenciana fue de 105.998, lo que equivale a un descenso del 41,97% respecto a 2007.

Hipotecas constituidas sobre vivienda.

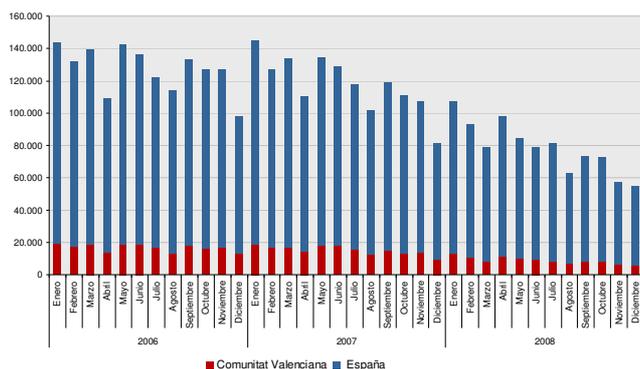


Gráfico 8. Fuente: INE y elaboración propia

Hipotecas constituidas sobre vivienda. Provincias

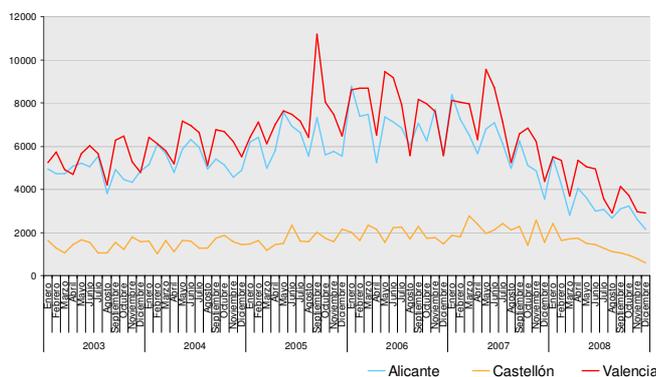


Gráfico 9. Fuente: INE y elaboración propia

Por provincias, en el mes de diciembre se constituyeron 2.132 hipotecas en la provincia de Alicante, 581 en la provincia de Castellón y 2.893 en la provincia de Valencia, lo que implica un descenso con respecto al mes de diciembre de 2007 de un 40,04% en el caso de Alicante, un 62% en Castellón y un 33,68% en el caso de la provincia de Valencia.

El **importe medio de crédito hipotecario** contratado por transacción de vivienda ha disminuido un 11,92% interanual, situándose el cuarto trimestre de 2008 en 116.845 euros. El importe medio a nivel nacional fue de 136.148 euros.

La **duración media de las hipotecas contratadas** en el cuarto trimestre fue de 299 meses. Esta cifra representa una disminución de treinta meses respecto al cuarto trimestre del año anterior. La duración media de las hipotecas contratadas ha sufrido también una disminución a nivel nacional, pasando de 336 meses del cuarto trimestre del año 2007 a los 307 del año actual.

Importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda (euros). Tasa variación interanual C.V.

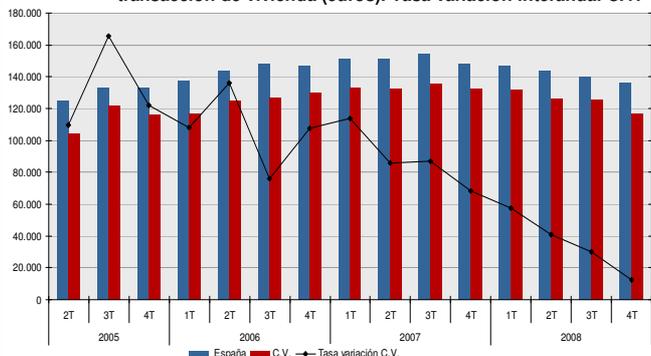


Gráfico 10. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Duración media de las hipotecas contratadas. Meses.

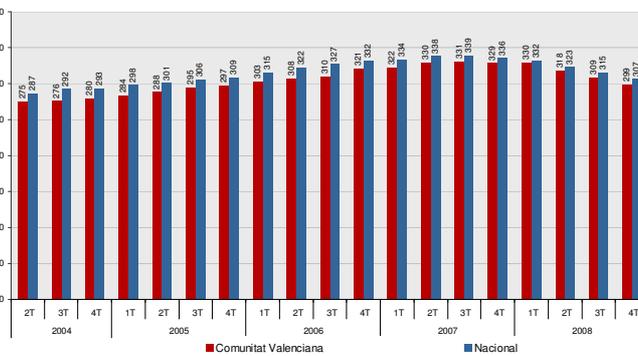


Gráfico 11. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

### 4.3. Demanda

La incertidumbre existente junto a las dificultades de acceso al crédito por parte de los consumidores, esta llevando a una profunda desaceleración de la demanda de vivienda. Según los datos publicados en el último informe trimestral del Colegio de Registradores, se ha producido una intensificación en las reducciones de **compraventa de vivienda**. El número de compraventas de vivienda inscritas en los Registros de la Propiedad durante el cuarto trimestre del año en España ha sido de 113.274.

Estos resultados suponen un descenso interanual del 30,03%. La mayor reducción se ha producido en la vivienda usada, un 44,51%, frente a la disminución del 12,83% de la vivienda nueva.

La Comunitat Valenciana también ha registrado importantes reducciones en las transacciones inmobiliarias. Durante el cuarto trimestre de 2008, el número de compraventas ha sido de 14.684, un 33,84% menos que el mismo periodo del año anterior.

La mayor reducción de compraventas se ha producido, al igual que a nivel nacional, en la vivienda usada, con una reducción del 45,44% frente a la disminución del 18,11% de la vivienda nueva.

El número de compraventas de viviendas registradas supera por tercer trimestre consecutivo de vivienda usada. Este hecho es consecuencia, como se citaba en el trimestre anterior, del desfase temporal de las inscripciones de compraventa de vivienda nueva con respecto al momento del acuerdo de compraventa con relación a la vivienda usada, de tal modo que en la actualidad pueden estar inscribiéndose compraventas de vivienda nueva acordadas en un mejor momento del ciclo inmobiliario.

Transacciones de vivienda. Nacional

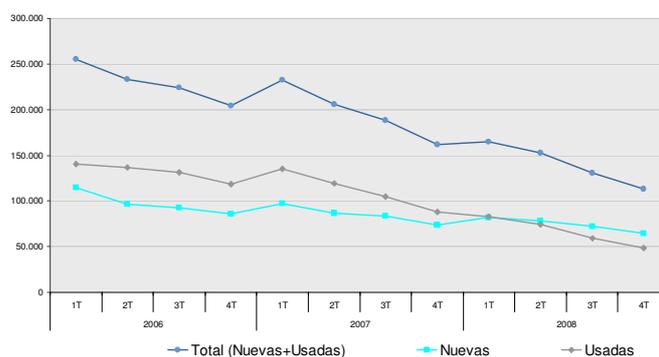


Gráfico 12. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana y Nacional

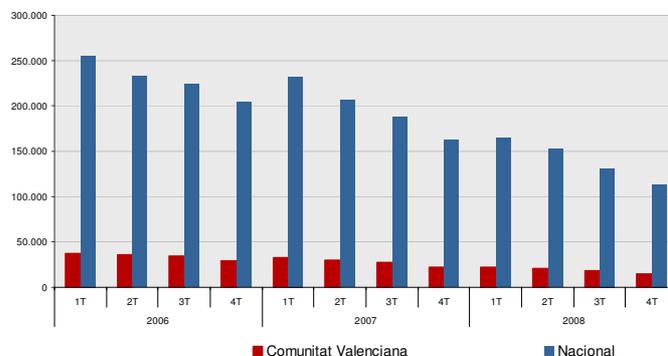


Gráfico 13 Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana

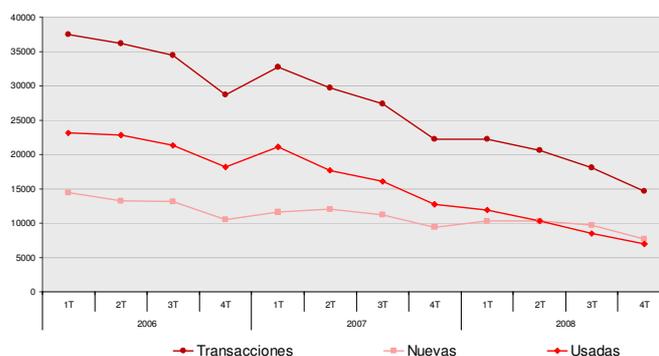


Gráfico 14. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones inmobiliarias. Viviendas.

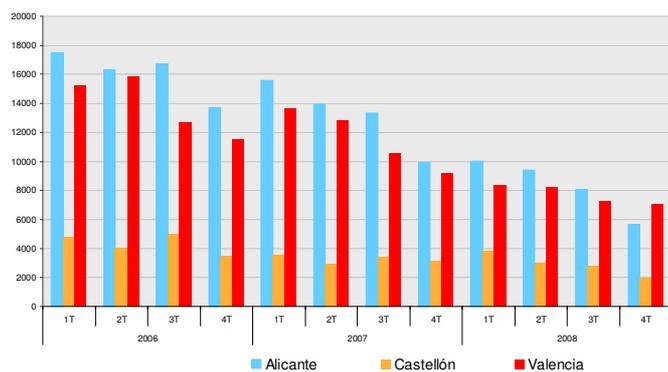


Gráfico 15. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Cuota hipotecaria mensual media. Euros.

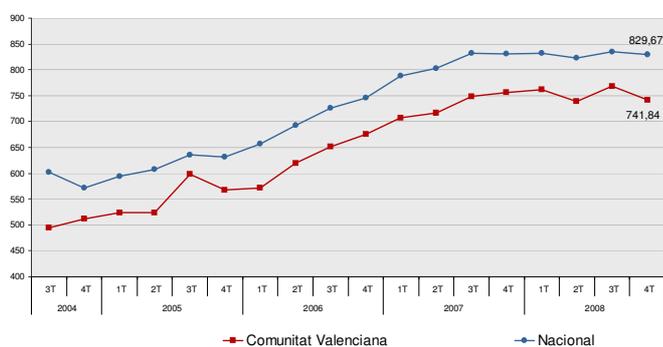


Gráfico 16. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

% Cuota hipotecaria respecto al coste salarial.

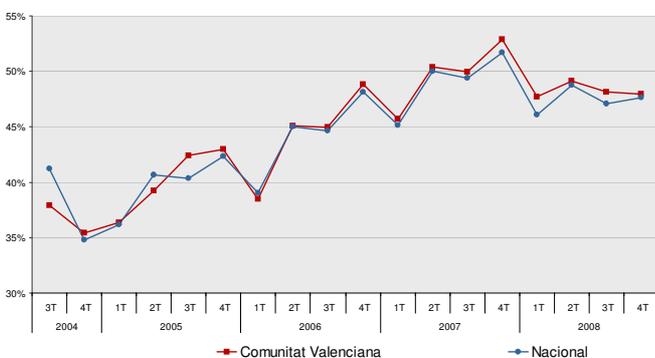


Gráfico 17. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Inversión extranjera en inmuebles. Miles de euros.

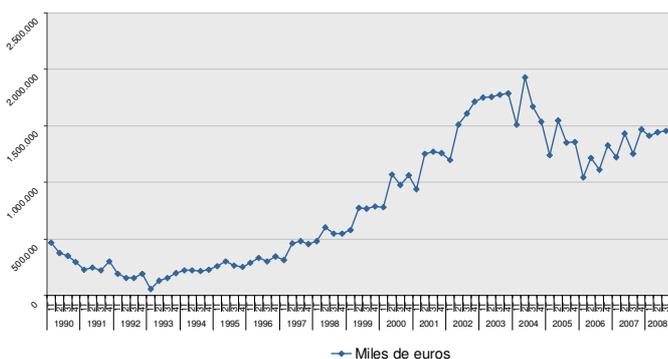


Gráfico 18. Fuente: Banco de España y elaboración propia

Analizando las transacciones de viviendas por provincias, el número de compraventas inscritas el cuarto trimestre de 2008 fue de 5.662 en Alicante, 1.948 en Castellón y 7.074 en Valencia. Estos datos representan una disminución interanual del 42,84%, 37,26% y 22,98% respectivamente.

La **cuota hipotecaria** mensual media en España alcanzó en el cuarto trimestre del año los 829,67 euros, lo que equivale al 47,67% del **coste salarial**, según datos del Colegio de Registradores de la Propiedad, que toma como referencia la información de salarios del tercer trimestre del Instituto Nacional de Estadística.

En la Comunitat Valenciana la cuota hipotecaria mensual media, con una disminución interanual del 1,92% se sitúa en 741,84 euros. El porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial, corresponde en el tercer trimestre al 47,93%.

En cuanto a la **inversión extranjera en inmuebles**, los últimos datos publicados por el Banco de España, corresponden al tercer trimestre del año, sitúan en 1.454 millones de euros la inversión registrada en España, un 16,35% más que el año anterior.

Se analiza a continuación la participación de la población extranjera en la evolución del número de compraventas, que tiene especial importancia en la Comunitat Valenciana, tanto por la inmigración por motivos de turismo residencial, como por motivos laborales y socioeconómicos

**Gráfico: Porcentaje de participación de adquirentes extranjeros en el total de transacciones. Comunitat Valenciana.**

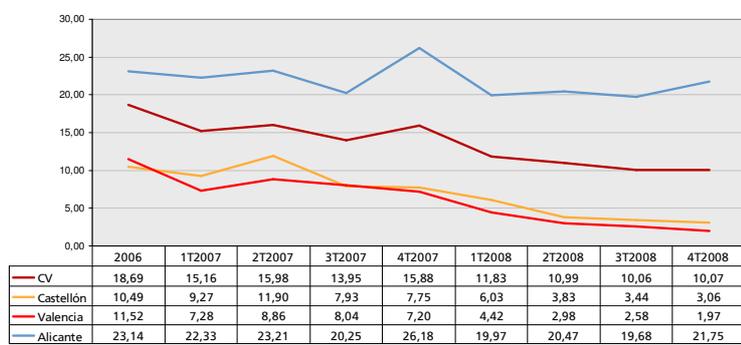


Gráfico 19. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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

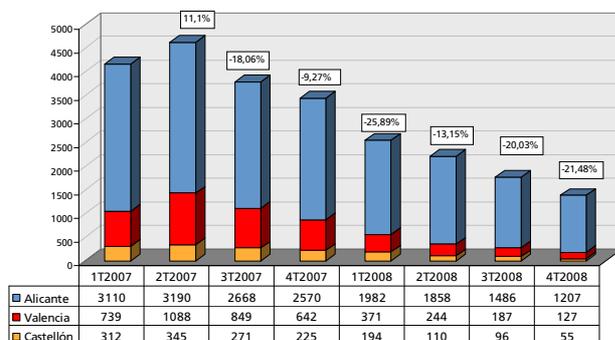


Gráfico 20. Fuente: Col. Registradores y elaboración propia

En el gráfico 19 se observa la participación de la población extranjera sobre el total de transacciones en la Comunitat Valenciana desde 2006, destacándose la importancia de la provincia de Alicante.

El 10,07% de las transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana en el cuarto trimestre del año, se realizaron por población extranjera. Como se observa en el gráfico, la tendencia de reducción que se ha manifestado en los últimos años, se ha estabilizado en el cuarto trimestre del año.

Por provincias, destaca Alicante como principal destino, con un 21,75% de participación extranjera, aumentando su porcentaje con respecto al trimestre anterior. Por el contrario, en las provincias de Castellón y Valencia se ha producido una disminución con respecto al tercer trimestre, con una participación extranjera del 3,06% y 1,97% respectivamente.

La tendencia general de reducción en el número de transacciones en la Comunitat Valenciana desde 2007 coincide si se considera el comportamiento específico de la población extranjera. Como muestra el gráfico 20, el número de transacciones por adquirentes extranjeros el cuarto trimestre de 2008 fue de 1.389, un 59,58% menos que en 2007 y un 21,48% menos que el trimestre anterior.

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

En la tabla siguiente se ofrecen los datos tanto del número de transacciones realizadas por extranjeros así como el porcentaje que representa cada nacionalidad con respecto al total. La tabla ofrece los datos desagregados de las 10 nacionalidades más representativas en el periodo 1T2007-4T2008. En términos generales se puede afirmar que son las nacionalidades cuya causa migratoria está asociada con motivos laborales y socioeconómicos las que reducen tanto el número como el porcentaje de participación sobre el total en mayor cuantía que aquella vinculada al turismo residencial.

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

	1T2007		2T2007		3T2007		4T2007		1T2008		2T2008		3T2008		4T2008	
	Nº	% sobre total extranj.														
Reino Unido	1345	32,3%	1583	34,2%	1303	34,4%	1409	41,0%	1034	40,6%	948	42,9%	645	36,5%	523	37,65%
Ecuador	458	11,0%	422	9,1%	289	7,6%	194	5,6%	103	4,0%	44	2,0%	30	1,7%	10	0,72%
Rumania	303	7,3%	284	6,1%	257	6,8%	169	4,9%	116	4,6%	62	2,8%	47	2,7%	23	1,66%
Marruecos	264	6,3%	279	6,0%	193	5,1%	123	3,6%	59	2,3%	29	1,3%	12	0,7%	11	0,79%
Colombia	187	4,5%	202	4,4%	158	4,2%	96	2,8%	60	2,4%	33	1,5%	23	1,3%	3	0,22%
Irlanda	128	3,1%	151	3,3%	117	3,1%	118	3,4%	91	3,6%	84	3,8%	81	4,6%	58	4,18%
Rusia	103	2,5%	93	2,0%	116	3,1%	140	4,1%	133	5,2%	170	7,7%	185	10,5%	151	10,87%
Holanda	90	2,2%	126	2,7%	121	3,2%	96	2,8%	116	4,6%	97	4,4%	101	5,7%	70	5,04%
Alemania	85	2,0%	87	1,9%	83	2,2%	81	2,4%	72	2,8%	77	3,5%	67	3,8%	59	4,25%
Noruega	78	1,9%	80	1,7%	81	2,1%	109	3,2%	92	3,6%	89	4,0%	81	4,6%	72	5,18%
Otros	1120	26,9%	1316	28,5%	1070	28,2%	902	26,2%	671	26,3%	579	26,2%	497	28,1%	409	29,45%
Total	4161	100,0%	4623	100,0%	3788	100,0%	3437	100,0%	2547	100,0%	2212	100,0%	1769	100,0%	1389	100,00%

Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Gráfico: N° transacciones de adquirentes extranjeros según tipología extranjero.

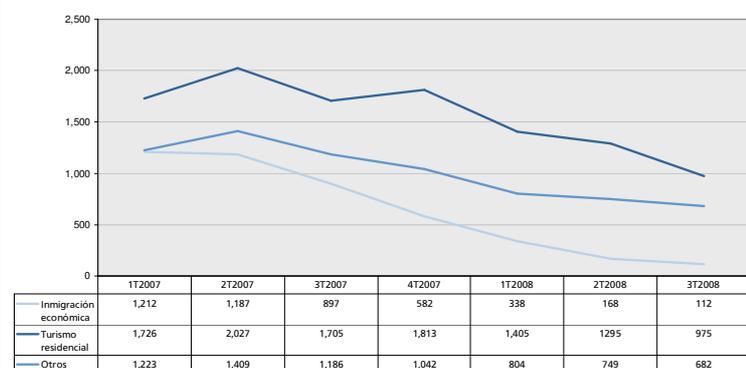


Gráfico 21. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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

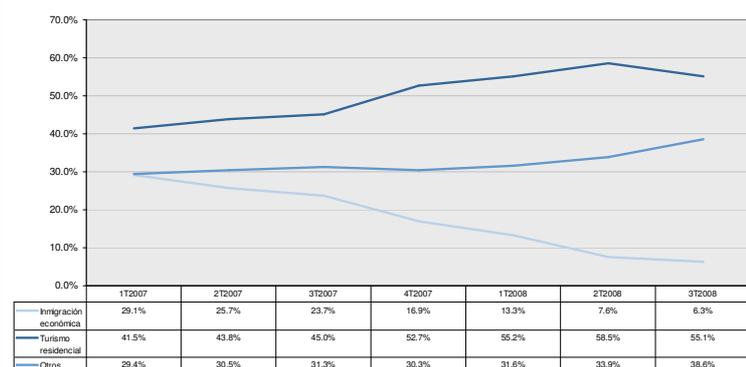


Gráfico 22 Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

En los gráficos 21 y 22 se ha realizado un ejercicio de agrupación de las 10 nacionalidades de los adquirentes de vivienda más relevantes, atendiendo a las dos causas fundamentales asociadas a la inmigración con destino en la Comunitat Valenciana: Inmigración económica, con Ecuador, Rumania, Marruecos y Colombia; Turismo residencial, con Reino Unido, Irlanda, Holanda, Alemania y Noruega; y Otros, con Rusia y el resto de nacionalidades.

Según el gráfico 21, los tres grupos de nacionalidades reducen el número de transacciones realizadas a lo largo del periodo 1T2007-4T2008. Merece especial atención la reducción protagonizada por los adquirentes con nacionalidad rumana, colombiana, marroquí o ecuatoriana, pasando de 1.212 transacciones en el primer trimestre de 2007 a 47 en el cuarto trimestre de 2008.

Por otra parte, en el gráfico 22 se observa que del total de transacciones protagonizadas por adquirentes extranjeros, aquellos con motivación asociada al turismo residencial incrementan su participación sobre el total a lo largo del periodo, en detrimento de aquellos con motivación laboral y socio-económica.

**Trabajadores extranjeros afiliados a la Seguridad Social en alta laboral.**

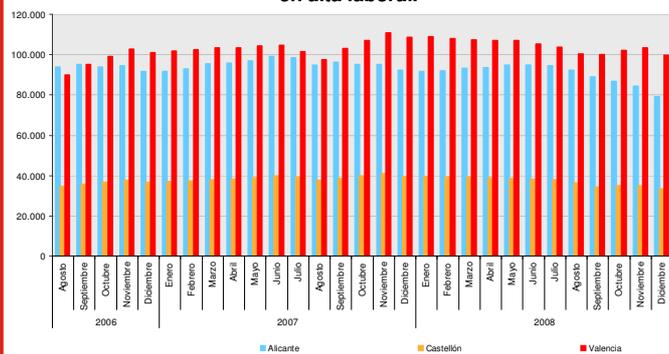


Gráfico 23. Fuente: Ministerio de trabajo

**Tasa de actividad y empleo. Comunitat Valenciana.**

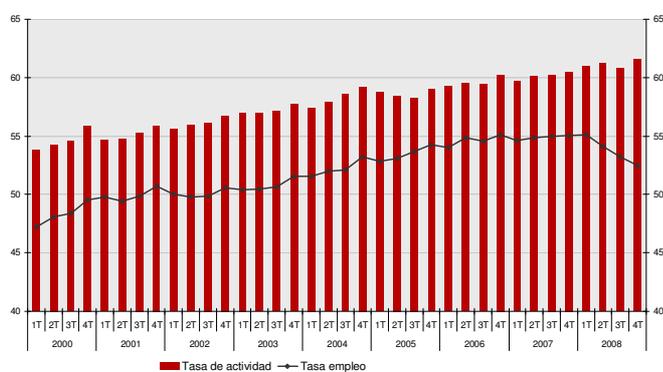


Gráfico 24. Fuente: INE y elaboración propia

**Tasa de paro. Comunitat Valenciana**

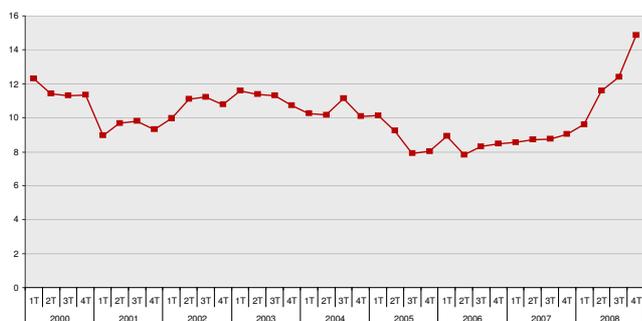


Gráfico 25. Fuente: INE y elaboración propia

En el mes de diciembre se registraron **212.038 extranjeros afiliados a la Seguridad Social** en alta laboral en la Comunitat, un **11,72%** menos que en diciembre de 2007.

Es especialmente relevante, el deterioro sufrido por los indicadores de empleo. Según los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA) del cuarto trimestre de 2008 el número de parados se sitúa en 381.700 (68.900 más que el trimestre anterior). Así, la tasa de paro alcanzó el **14,85%** frente al **9,03%** del mismo periodo del año anterior.

La población activa en la Comunitat Valenciana se incrementó en 44.400 personas, situando la tasa de actividad en el **61,59%**, lo que supone 83 centésimas más que en el tercer trimestre del año.

El número de ocupados en el cuarto trimestre de 2008 en la Comunitat Valenciana se sitúa en 2.188.100 (24.500 menos que en el trimestre anterior). La comparación intertrimestral por sectores muestra bajas en el número de ocupados en la construcción y la industria, con disminuciones de 40.800 y 23.600 ocupados respectivamente. Por el contrario, se han producido aumentos en el número de ocupados en la rama agrícola (1.100 personas) y en el sector servicios (38.000 personas).

En España, el deterioro de la situación laboral también es notable. El número de parados ha aumentado el cuarto trimestre de 2008 en 609.100 personas. De ellos, 3.400 pertenecen al sector agrícola, 80.200 a los sectores industriales, 143.300 a la construcción y 210.700 al sector servicios. El número de parados que buscan primer empleo o han dejado su último empleo hace más de 1 año asciende a 171.500 personas. La tasa de paro aumenta 2,58 puntos en el trimestre y alcanza el **13,91%** de la población activa.

#### 4.4. Oferta

Por lo que respecta a la **oferta**, las variables disponibles registran una disminución de la actividad, que se ha hecho más pronunciada en los últimos meses.

Los **proyectos visados** de vivienda en la Comunitat Valenciana en el mes de diciembre sumaron 1.129, frente a los 4.742 del año anterior. El número total de proyectos visados acumulados hasta diciembre se reduce un 66,16% respecto al mismo periodo de 2007, con un total de 31.677 visados, la cifra más baja en los últimos años.

En el mes de diciembre se visaron un total de 525 viviendas en la provincia de Alicante, 117 en la provincia de Castellón y 487 en la provincia de Valencia.

Si se considera evolución trimestral de los proyectos visados (nº de viviendas) retirados en la Comunitat Valenciana, se ha producido un importante descenso en el número de proyectos visados retirados que afecta a las tres provincias valencianas. El último trimestre de 2008 en la provincia de Valencia se redujo a 2.098 proyectos, en Alicante a 1.058 y en la provincia de Castellón a 719, lo que representa una disminución interanual del 64,15%, 83,55% y 82,74% respectivamente.

El último dato disponible del número de **licencias de obra mayor** para vivienda nueva, que corresponde al mes de septiembre, señala una disminución del 75,25% con respecto a septiembre de 2007.

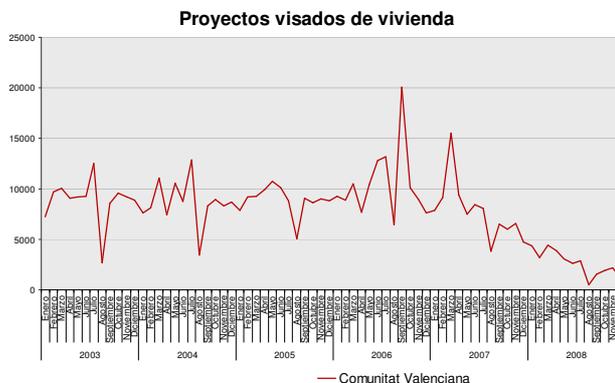


Gráfico 26. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

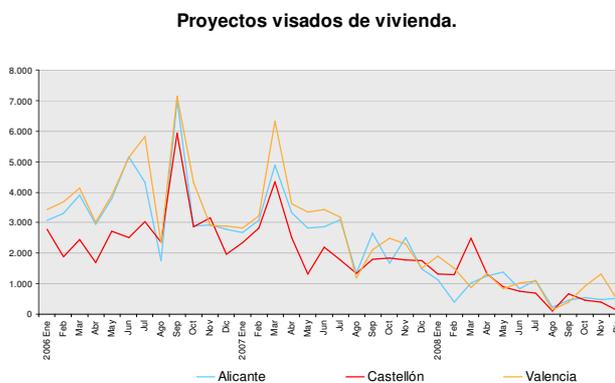


Gráfico 27. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

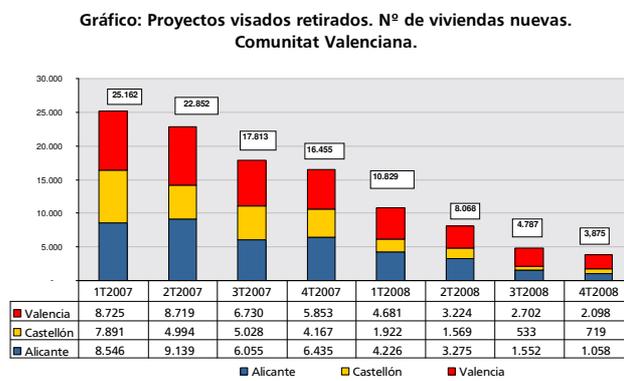


Gráfico 28. Fuente: COACV



Gráfico 29. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia

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

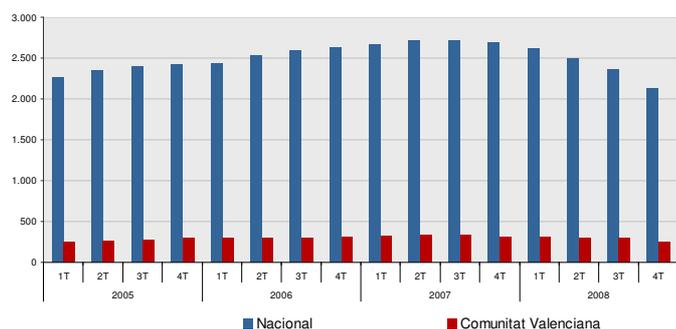


Gráfico 30. Fuente: INE y elaboración propia

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

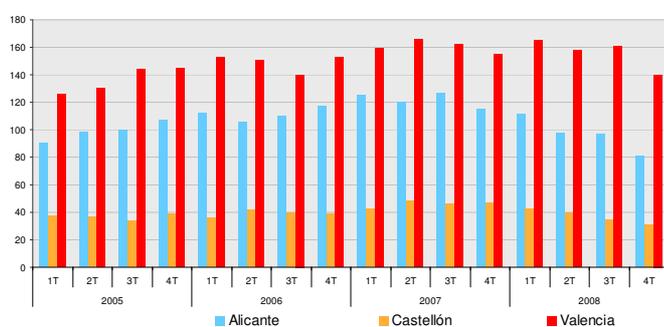


Gráfico 31. Fuente: INE y elaboración propia

Ventas de cemento. Toneladas.

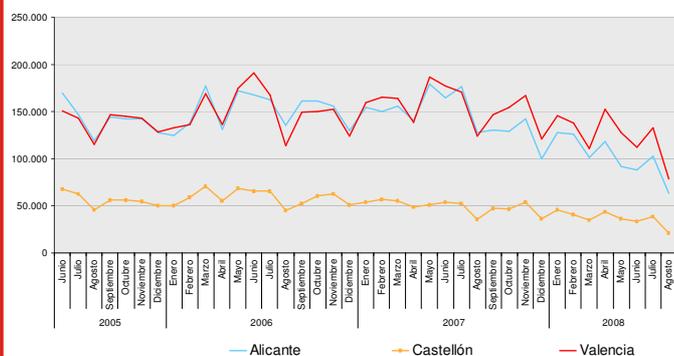


Gráfico 32. Fuente: Oficemen y elaboración propia

Ventas de cemento. % variación interanual.

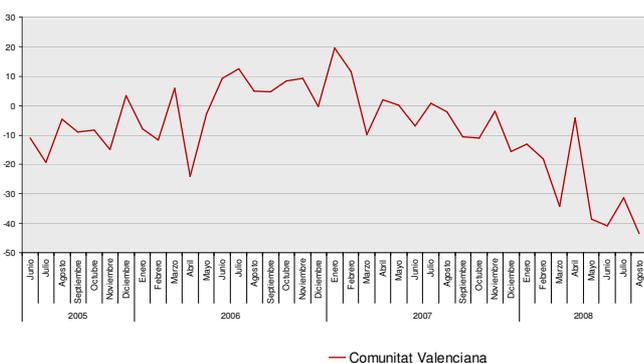


Gráfico 33. Fuente: Oficemen y elaboración propia

En cuanto al mercado de trabajo, el número de **ocupados en el sector de la construcción** en la Comunitat Valenciana el cuarto trimestre de 2008 ha sido de 251.200 (40.800 personas menos que el trimestre anterior) lo que significa una disminución interanual de un 20,66%.

Por provincias, el número de ocupados en el sector en la provincia de Alicante en el cuarto trimestre de 2008 fue de 80.600 personas, un 29,91% menos que el mismo periodo del año anterior. En la provincia de Castellón, el número de ocupados en el sector sufrió una disminución del 34,19% respecto al año anterior, con 30.800 ocupados, mientras que en la provincia de Valencia el número de ocupados en el sector disminuyó hasta los 139.800, un 9,69% menos que el último trimestre de 2007.

Respecto a los datos del sector cementero, según los datos definitivos de Oficemen, las **ventas de cemento** de sus empresas asociadas acumuladas en agosto de 2008 en la Comunitat Valenciana disminuyeron un 28,24%, situándose en 2.111.154 toneladas.

Según Oficemen, la industria cementera española ha cerrado el ejercicio 2008 con un descenso en el consumo de casi el 24%, con 42,7 millones de toneladas.

Las importaciones de cemento y clinker se han reducido en 2008 un 44,7% con respecto a 2007. El parón en la actividad constructora durante el 2008 ha obligado al sector a potenciar las exportaciones, que alcanzaron 2,2 millones de toneladas de clinker y cemento en 2008.

#### 4.5. 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 macro magnitudes económicas.

El índice de evolución de la demanda se mantiene en niveles bajos y con pocos cambios por séptimo trimestre consecutivo, situándose entre los 69 y los 79 puntos negativos tanto para la vivienda nueva como la usada.

Cuatro de cada cinco inmobiliarias encuestadas en la Comunidad Valenciana consideran que ha disminuido la demanda de vivienda en el trimestre.

En cuanto a la evolución de la oferta, el índice disminuye, en particular en la vivienda usada dónde se sitúa al nivel del primer trimestre de 2007.

El índice del nivel de oferta se mantiene sin cambios respecto al trimestre anterior. Este índice estima si la situación es de sobreoferta (índice positivo) o de oferta insuficiente (índice negativo). En el actual trimestre, dos de cada tres inmobiliarias consideran que hay sobreoferta de vivienda nueva en su zona, y tres de cada cuatro que hay sobreoferta de vivienda usada.

El índice de evolución del precio sigue bajando paulatinamente en la vivienda nueva y se mantiene alrededor de menos 85 puntos en la vivienda usada. Para el próximo trimestre se espera una mejora del índice.

Tras haber mantenido la tendencia a la baja durante 9 trimestres, el índice de evolución del precio-clientes (precio que los clientes están dispuestos a pagar) posiblemente ha tocado fondo a menos 88 puntos.

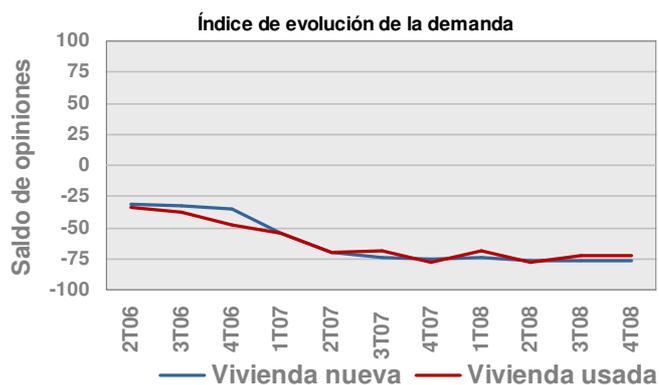


Gráfico 34. Saldo de opiniones: porcentaje de agencias inmobiliarias que opina que ha crecido la demanda menos porcentaje que opina que ha disminuido. Fuente: OVV

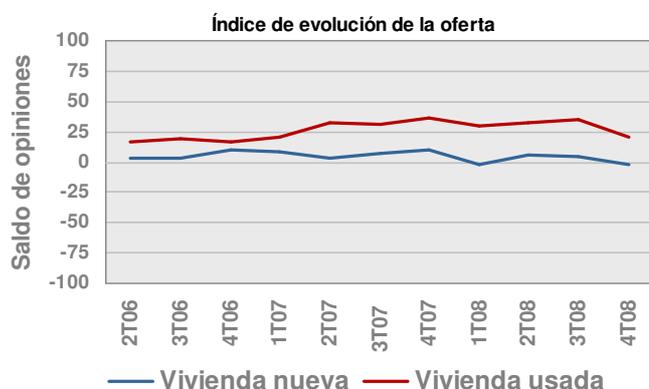


Gráfico 35. Fuente: OVV



Gráfico 36. Fuente: OVV

El índice de evolución del número de operaciones de compraventa aumenta ligeramente por segundo trimestre consecutivo. Las previsiones para el próximo trimestre son optimistas.

La estimación del plazo medio de venta de la vivienda aumenta en medio mes en la vivienda nueva y en un mes entero en la vivienda usada, situándose respectivamente cerca de 12 meses y cerca de 13 meses. En comparación con el mismo trimestre del año anterior, el plazo de venta ha aumentado en 4,5 meses en la vivienda nueva y en 5 meses en la usada.

En las viviendas vendidas en el trimestre, aumenta levemente la proporción de viviendas destinadas a uso principal.

En el mercado del alquiler, disminuye el índice de evolución de la demanda, con lo que aumenta el diferencial con el índice de evolución de la oferta, que varía poco.

Continúa la subida del índice del nivel de oferta, situándose por primera vez en niveles positivos y confirmando la tendencia hacia una sobreoferta de pisos en alquiler.



Gráfico 37. Fuente: OVV

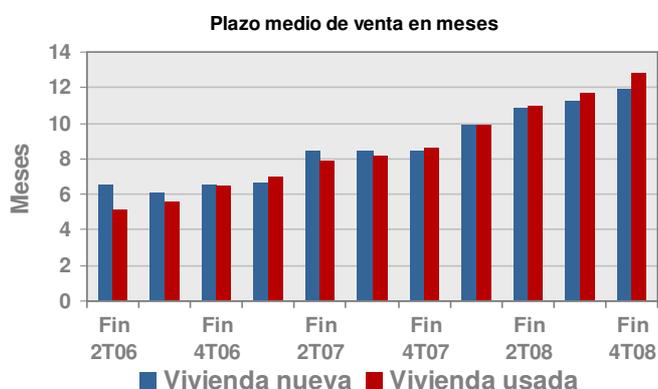


Gráfico 38. Fuente: OVV

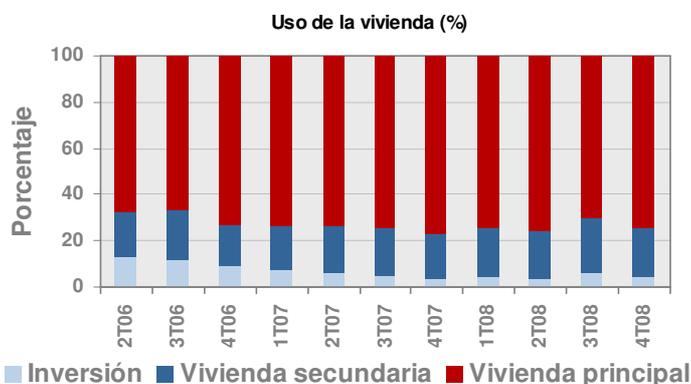


Gráfico 39. Fuente: OVV

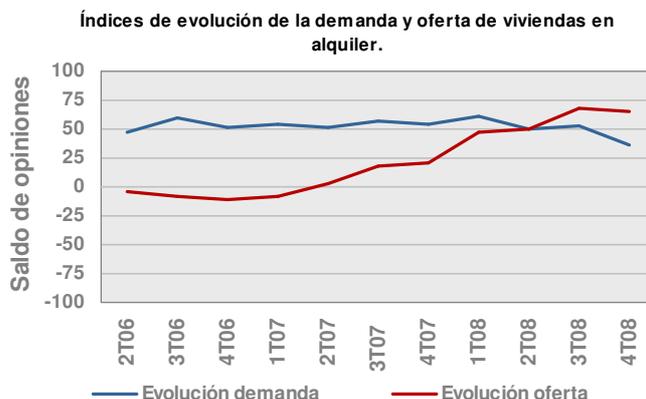


Gráfico 40. Fuente: OVV

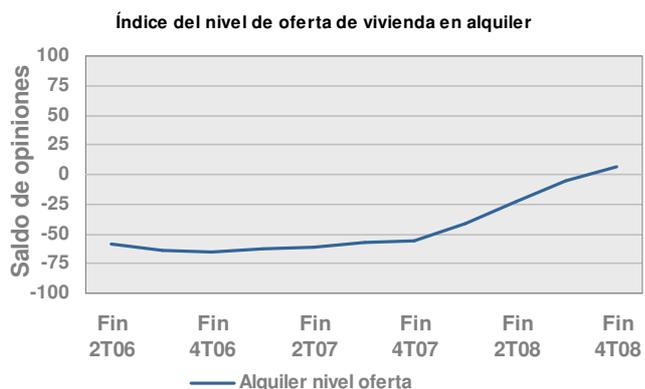


Gráfico 41. Fuente: OVV

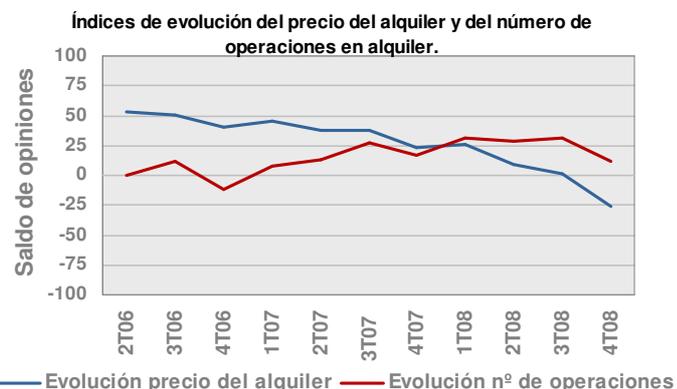


Gráfico 42. Fuente: OVV

Vuelve a bajar el índice de evolución del precio del alquiler por tercer trimestre consecutivo y se sitúa por primera vez en niveles negativos. También disminuye el índice de evolución del número de operaciones. A finales de este trimestre, el alquiler medio de las viviendas en oferta se ha estimado en 6,2 Euros/m<sup>2</sup>.

## 4.6. Conclusiones

En el cuarto trimestre de 2008 se ha acentuado el debilitamiento de la economía valenciana, con especial deterioro de la rama de la construcción, paralelamente con la situación que atraviesa la economía española. El aumento de la inestabilidad en los mercados financieros internacionales, las condiciones de financiación y el deterioro de confianza de los agentes (que ha provocado un recorte en el gasto tanto de los hogares como de las empresas), se han traducido en una caída de la actividad.

La reducción de la actividad esta llevando a la destrucción de empleo de manera acelerada, siendo especialmente relevante el deterioro sufrido por los indicadores de empleo en el último trimestre de 2008.

Estos descensos son especialmente notables en el ámbito inmobiliario. Por lo que respecta a la oferta, se ven afectadas todas las variables analizadas; disminuyen los visados, las licencias de obra, las ventas de cemento y los ocupados en el sector de la construcción.

Por el lado de la demanda la fuerte incertidumbre existente junto a las dificultades de acceso al crédito, han provocado importantes disminuciones en la compraventa de viviendas, especialmente en la vivienda usada.

En el mercado de alquiler, los índices de oferta y demanda señalan una tendencia hacia una posible sobreoferta de viviendas en alquiler.

# 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	Julio	1,21	6,77	27,73	
	Agosto	1,21	6,6	27,19	
	Septiembre	1,21	7,63	34,68	17,242
	Octubre	1,19	5,99	24,65	
	Noviembre	1,17	6,04	21,45	
	Diciembre	1,17	6,04	18,2	16,504
2006	Enero	1,18	6,34	20,39	
	Febrero	1,2	6,67	25,02	
	Marzo	1,22	7,06	28,03	15,64
	Abril	1,26	7,44	32,12	
	Mayo	1,31	4,7	20,3	
	Junio	1,36	3,79	18,04	14,352
	Julio	1,43	3,62	16,83	
	Agosto	1,5	4,47	21,34	
	Septiembre	1,59	4	19,61	13,355
	Octubre	1,7	6,14	31,06	
	Noviembre	1,83	5,49	31,18	
	Diciembre	1,96	5,44	31,79	12,587
2007	Enero	1,84	5,3	31,06	
	Febrero		4,2	21,36	
	Marzo		4,57	23,51	10,633
	Abril		5,2	20,87	
	Mayo		7,61	35,17	
	Junio		7,38	28,96	9,113
	Julio		6,29	25,25	
	Agosto		5,31	19,23	
	Septiembre		4,77	12,69	8,688
	Octubre		4,71	15,54	
	Noviembre		3,8	13,8	
	Diciembre		2,78	7,32	8,098
2008	Enero	0,33	0,13	-9,1	
	Febrero	0,51	0,44	-7,57	
	Marzo	0,62	-0,79	-9,38	7,117
	Abril	0,87	-0,5	-4,01	
	Mayo	1,12	-1,47	-11,28	
	Junio	1,35	-3,08	-19,11	5,294
	Julio	1,63	-2,66	-19,73	
	Agosto	1,9	-2,16	-19,15	
	Septiembre	1,84	-3,92	-24,62	3,677
	Octubre	1,96	-6,52	-42,63	
	Noviembre	2,18	-6,00	-43,46	
	Diciembre			-39,43	0,097

Fuente: Banco de España

Tabla 2. Euribor y tipos de interés prestamos hipot.			
Año	Mes	Euribor	Tipos interés
2005	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
	Abril	4,82	5,42
	Mayo	4,99	5,59
	Junio	5,36	5,79
	Julio	5,39	6,04
	Agosto	5,32	6,22
	Septiembre	5,38	6,27
	Octubre	5,25	6,25
	Noviembre	4,35	6,26
	Diciembre	3,45	5,89

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	2.095,70	1.698,00	1.764,30	1.761,20	1.638,90
	3T	2.068,70	1.658,90	1.706,00	1.733,30	1.624,10
	4T	2.018,50	1.629,30	1.677,60	1.652,00	1.593,20

Fuente: Ministerio de vivienda

Tabla 4. Número de hipotecas constituidas sobre vivienda.						
		Nacional	Com. Valen.	Alicante	Castellón	Valencia
2005	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
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
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
	Abril	86.549	11.111	4.039	1.725	5.347
	Mayo	74.423	10.120	3.609	1.481	5.030
	Junio	69.239	9.349	2.985	1.419	4.945
	Julio	72.968	7.909	3.070	1.280	3.559
	Agosto	56.174	6.683	2.681	1.104	2.898
	Septiembre	65.146	8.272	3.101	1.050	4.121
	Octubre	64.429	7.855	3.218	930	3.707
	Noviembre	50.914	6.318	2.587	781	2.950
		Diciembre	49.122	5.606	2.132	581

Fuente: INE

Tabla 5. Importe medio crédito hipotecario.			
		Com. Valen.	España
2004	1T		
	2T	93.111	111.351
	3T	96.597	117.767
	4T	100.577	116.025
2005	1T	104.373	122.349
	2T	104.633	125.262
	3T	122.132	133.181
	4T	116.203	133.108
2006	1T	116.974	137.729
	2T	124.464	143.585
	3T	126.978	147.905
	4T	130.005	146.683
2007	1T	132.779	151.492
	2T	132.443	151.505
	3T	135.523	153.893
	4T	132.664	148.212
2008	1T	131.941	146.986
	2T	126.022	143.571
	3T	140.193	125.434
	4T	136.148	116.845

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	318	323
	3T	309	315
	4T	299	307

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 7. Transacciones de viviendas.						
Total viviendas		Nacional	C.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
	2T	152.630	20.601	9.417	3.000	8.184
	3T	130.884	18.124	8.052	2.791	7.251
	4T	113.274	14.684	5.662	1.948	7.074
Viviendas Nuevas						
		Nacional	C.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
	2T	78.233	10.294	4.832	1.638	3.824
	3T	71.896	9.680	4.437	1.191	4.052
	4T	64.479	7.714	2.903	990	3.821
Viviendas usadas						
		Nacional	C.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
	2T	74397	10307	4585	1362	4360
	3T	58.988	8.444	3.615	1.600	3.229
	4T	48.795	6.970	2.759	958	3.253

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 8. Tasa empleo, actividad y paro							
		Comunitat 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	11,59	54,1	61,19	10,44	53,52	59,76
	3T	12,39	53,23	60,76	11,33	53,16	59,95
	4T	14,85	52,45	61,59	13,91	51,77	60,13

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	3.907	36.458
	Mayo	3.098	26.346
	Junio	2.591	24.825
	Julio	2.886	26.336
	Agosto	496	12.733
	Septiembre	1.526	19.111
	Octubre	1.919	20.014
	Noviembre	2.195	18.311
	Diciembre	1.129	19.817

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	3.213	27.755
	Febrero	4.057	29.028
	Marzo	2.721	28.872
	Abril	3.705	28.363
	Mayo	2.649	24.690
	Junio	2.366	21.092
	Julio	2.427	23.693
	Agosto	1.035	11.347
	Septiembre	1.321	18.976
	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	2.498,00	294,9	97,3	39,5	158,2
	3T	2.363,30	291,9	96,9	34,7	160,4
	4T	2.135,00	251,1	80,6	30,8	139,8

Fuente: INE

Tabla 12. Ventas de cemento. Toneladas						
		Nacional	Com. Valen.	Alicante	Castellón	Valencia
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	2.784.869	257.752	100.054	36.497	121.201
2008	Enero	3.405.117	319.422	127.190	46.095	146.137
	Febrero	3.512.327	304.399	125.891	40.625	137.883
	Marzo	3.074.959	246.696	101.130	35.120	110.446
	Abril	3.532.902	314.011	118.222	43.696	152.093
	Mayo	3.183.568	255.731	91.689	36.424	127.618
	Junio	2.858.252	234.109	88.274	33.422	112.413
	Julio	3.373.336	273.724	102.844	38.581	132.299
	Agosto	2.386.889	163.062	63.441	20.965	78.656
	Septiembre					
	Octubre					
	Noviembre					
	Diciembre					

Fuente: Oficemen. Empresas asociadas



 [www.cth.gva.es/ovv](http://www.cth.gva.es/ovv)

 [observatoriovivienda@gva.es](mailto:observatoriovivienda@gva.es)



OBSERVATORIO  
VALENCIANO  
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT  
VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT,  
AIGUA, URBANISME I HABITATGE



**AIDICO**

INSTITUTO TECNOLÓGICO  
DE LA CONSTRUCCIÓN

