

Nº 5.

1º TRIMESTRE 2009

**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	14
4.4. Oferta	19
4.5. Encuesta de coyuntura del mercado residencial	21
4.6. Conclusiones.	24
2. SERIES ESTADÍSTICAS	25

1. Economía internacional

La economía mundial continúa atravesando una importante recesión. A pesar de ello, los indicadores registrados en el mes de marzo, apuntan a una desaceleración del ritmo de deterioro de la actividad económica.

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

En **Estados Unidos** la economía siguió contrayéndose en el primer trimestre del 2009, pero a un ritmo más lento. Según las estimaciones provisionales, el PIB real se redujo un 5,7%, en tasa anualizada, frente a la contracción del 6,3% registrada en el cuarto trimestre de 2008. El índice de precios al consumo (IPC) de marzo retrocedió un 0,4% interanual, debido a la caída de los precios de las materias primas.

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	3,1	3,2	3,9	2,8	2,4	2,1	2,0	2,8
2007		2,7	2,7	2,6	3,7	2,0	2,3	1,5	2,3	3,0
2008		0,9	0,6	1,0	1,2	1,1	0,3	-1,0	-0,7	0,7
2006	I	3,2	2,7	2,2	3,8	3,1	2,1	1,9	2,3	2,7
	II	3,4	3,1	3,0	3,9	3,2	2,9	1,9	2,0	2,7
	III	2,9	3,0	3,2	4,0	2,4	2,3	2,0	1,8	2,8
	IV	3,0	3,4	4,1	3,9	2,4	2,4	2,7	2,1	3,2
2007	I	2,7	3,4	3,7	4,0	1,3	2,5	2,4	3,2	2,8
	II	2,5	2,6	2,5	3,9	1,8	1,8	1,8	2,2	3,0
	III	2,9	2,7	2,4	3,6	2,8	2,5	1,5	2,0	3,1
	IV	2,7	2,2	1,7	3,2	2,3	2,2	0,2	1,9	3,2
2008	I	2,6	2,2	2,8	2,7	2,5	1,9	0,4	1,3	2,6
	II	1,8	1,5	2	1,8	2,1	1,0	-0,3	0,6	1,8
	III	0,7	0,5	0,8	0,9	0,7	0,1	-1,3	-0,2	0,4
	IV	-1,7	-1,7	-1,8	-0,7	-0,8	-1,7	-3,0	-4,5	-2,0
2009	I	...	-4,8	-6,9	-3,0	-2,5	-3,2	-6,0	-9,1	-4,1

Fuente: Banco de España

La actividad económica fue muy débil el primer trimestre del año en las economías emergentes de Asia. En **China**, el producto interior bruto se redujo hasta el 6,1% interanual el primer trimestre del año, frente al 6,8% del último trimestre de 2008. A pesar de ello, la desaceleración del crecimiento respecto al cuarto trimestre de 2008 es menos intensa que en los periodos anteriores. En marzo, la inflación interanual medida por el IPC siguió siendo negativa (-1,2%, frente al -1,6% de febrero y el 1% de enero).

En el primer trimestre de 2009, la economía **japonesa** se contrajo un 9,1% interanual, un 15,2% en términos intertrimestrales anualizados. Este importante retroceso, se explicó en su mayor parte por el descenso de las exportaciones. Como consecuencia de la debilidad de la demanda y la caída de los precios de la energía, los precios bajaron en marzo un 0,3% interanual.

El crecimiento de la economía en la **zona euro** ha sufrido un importante retroceso en el primer trimestre de 2009. La actividad económica se contrajo en un 2,5% en términos intertrimestrales, tras reducirse en un 1,8% en el último trimestre del 2008. La inflación interanual medida por el IAPC ha continuado disminuyendo desde el 1,2% en febrero al 0,6% en marzo, debido a la importante caída de los precios mundiales de las materias primas.

2. Economía nacional

Las tensiones financieras en el contexto internacional han intensificado nuevamente el deterioro de la actividad económica global durante el primer trimestre de 2009. En España, este deterioro junto con el importante ajuste inmobiliario, ha impactado profundamente en la situación del mercado laboral.

El Producto Interior Bruto el primer trimestre de 2009 ha registrado una disminución del 3,0% con respecto al mismo período del año anterior. Esta reducción es 2,3 puntos superior al del último trimestre de 2008.

La demanda nacional aumenta su contribución negativa al PIB (del -3,0% en el trimestre precedente al -5,3% actual) debido a la mayor contracción del gasto en consumo final de los hogares y de la inversión en capital fijo.

El gasto en consumo final de los hogares acelera su disminución, desde el -2,3% hasta el -4,1%. El crecimiento del gasto en consumo final de las Administraciones Públicas se sitúa en el 5,4%, nueve décimas menos que en el trimestre anterior.

La demanda de inversión en capital fijo contrae nuevamente su nivel, pasando del -9,3% al -13,1%, debido a la intensificación de las tasas de crecimiento negativas que presenta sobre todo la inversión en bienes de equipo, que pasa del -9,7% al -18,6% y por la contracción del nivel de crecimiento de la construcción que pasa del -10,9% al -12,4%.

Las exportaciones de bienes y servicios aumentaron su contracción, del -7,9% al -19,0%, y las importaciones de bienes y servicios intensificaron su contracción (del -13,2% en el cuarto trimestre de 2008 al -22,3% del primer trimestre de 2009).

Demanda. Volumen encadenado referencia 2000. Tasas de variación interanual

Operaciones	2007				2008				2009
	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr. IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV	Tr.I
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	4,0	3,9	3,6	3,3	2,6	1,8	0,9	-0,7	-3,0
Gasto en consumo final de los hogares	3,8	4,1	3,0	2,9	2,0	0,8	-0,2	-2,3	-4,1
Gasto en consumo final de las ISFLSH	5,1	4,4	4,6	4,2	3,8	3,7	3,1	3,7	4,3
Gasto en consumo final de las AAPP	5,3	5,0	4,8	4,4	3,7	5,0	6,1	6,3	5,4
Formación bruta de capital fijo	6,6	5,8	4,6	4,5	2,4	-0,8	-4,1	-9,3	-13,1
- Bienes de equipo	13,3	11,3	8,5	7,1	5,2	1,8	-1,3	-9,7	-18,6
- Construcción	5,1	4,2	3,3	2,9	0,2	-3,1	-7,3	-10,9	-12,4
- Otros productos	2,4	3,7	3,6	6,0	5,9	3,2	2,5	-3,7	-7,4
Variación de existencias (*)	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	-0,1
Demanda nacional (*)	5,1	4,9	3,9	3,8	2,6	1,2	-0,2	-3,0	-5,3
Exportación de bienes y servicios	3,3	3,9	8,2	4,0	4,8	4,4	1,5	-7,9	-19,0
Importación de bienes y servicios	6,1	6,2	7,6	4,9	3,6	1,8	-2,0	-13,2	-22,3

(*) 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, salvo en las ramas agraria y pesquera, que registraron una tasa de crecimiento menos negativa en este trimestre (-0,7% frente al -2,7% del trimestre anterior).

Por lo que se refiere a las ramas energéticas e industriales aumentan su decrecimiento, con una variación interanual del -10,2%, frente al -4,7% del trimestre precedente. Atendiendo a las ramas industriales, se intensifica su caída hasta el -11,0%, mientras que las ramas energéticas presentan por primera vez tasas negativas del -5,7%.

La actividad en la rama de la construcción mantiene este trimestre estable su tasa de decrecimiento con respecto al trimestre anterior, que vuelve a corresponder al -8,0%.

El valor añadido bruto de la actividad en la rama de los servicios presenta por primera vez tasas negativas (-0,6% frente al 1,7% del trimestre anterior). La actividad en los servicios de no mercado presenta una disminución en su crecimiento del 5,5% al 3,5%, mientras que los servicios de mercado presentan tasas de crecimiento negativas (-1,7% frente al 0,7% del periodo anterior).

Oferta. Volumen encadenado referencia 2000. Tasas de variación interanual

Operaciones	2007				2008				2009
	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr. IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV	Tr.I
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	4,0	3,9	3,6	3,3	2,7	1,8	0,9	-0,7	-3,0
Ramas agraria y pesquera	4,6	2,5	2,8	2,1	1,1	-0,1	-0,5	-2,7	-0,7
Ramas industriales y energéticas	3,5	2,8	2,5	1,1	0,3	-1,4	-2,2	-4,7	-10,2
Construcción	3,8	4,3	3,1	2,8	1,5	-2,0	-4,6	-8,0	-8,0
Ramas de los servicios	4,5	4,6	4,3	4,8	4,0	3,7	2,9	1,7	-0,6
- Servicios de mercado	4,6	4,7	4,3	4,8	4,0	3,4	2,3	0,7	-1,7
- Servicios de no mercado	4,2	4,3	4,3	4,7	4,1	4,7	5,1	5,5	3,5
Impuestos netos sobre los productos	1,6	1,4	1,5	-1,5	0,5	0,3	-0,1	-0,9	-1,4

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

El empleo, medido en términos de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, se reduce hasta un 6,0%, 2,9 puntos más que en el trimestre anterior. Esta tasa supone la reducción de casi 1.147.000 empleos netos a tiempo completo en un año.

Todas las ramas de actividad han sufrido tasas de crecimiento negativas. Destaca sobre todo la reducción de ocupados en el sector de la construcción, con una tasa de variación interanual de -25,9%. La tasa de variación interanual de ocupados en las ramas agraria y pesquera pasa del -4,1% al -3,0%. Se reduce la tasa de ocupados en los sectores energéticos e industriales situándose en el -10,4%, mientras que la ocupación en la rama de los servicios pasa del 1,1% al -1,1%.

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

	2007				2008				2009
	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr. IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV	Tr.I
Ocupados	3,2	3,2	2,8	2,2	1,6	0,1	-0,9	-3,1	-6,0
Ramas agraria y pesquera	0,4	-3,1	-2,5	-1,6	-5,4	-4,7	-4,2	-4,1	-3,0
Ramas industriales y energéticas	-0,1	-0,2	0,0	-0,4	1,2	0,5	-1,2	-5,2	-10,4
Construcción	6,8	6,5	4,2	1,7	-1,7	-7,3	-13,1	-20,8	-25,9
Ramas de los servicios	3,5	3,8	3,7	3,2	3,0	1,9	1,9	1,1	-1,1
- Servicios de mercado	4,2	4,5	4,3	3,7	3,3	1,9	1,9	0,7	-2,3
- Servicios de no mercado	1,8	1,9	2,0	2,0	2,2	1,9	2,0	2,1	2,1
Asalariados	3,8	3,8	3,1	2,5	1,8	0,2	-0,9	-3,4	-5,9
Ramas agraria y pesquera	8,2	1,4	-0,9	0,0	-7,1	-5,5	-5,5	-0,4	0,7
Ramas industriales y energéticas	-0,3	-0,2	0,1	-0,3	1,4	0,4	-1,4	-5,7	-10,3
Construcción	7,5	7,2	4,4	2,5	-2,1	-8,1	-13,7	-22,8	-28,1
Ramas de los servicios	3,9	4,3	3,7	3,3	3,2	2,1	2,2	1,1	-0,6
- Servicios de mercado	5,0	5,5	4,6	4,0	3,6	2,2	2,2	0,7	-1,8
- Servicios de no mercado	1,8	1,9	2,0	2,0	2,2	1,9	2,0	2,1	2,1

3. Economía valenciana

Los indicadores económicos disponibles apuntan de nuevo a un incremento de la contracción económica en el primer trimestre de 2009. Al igual que en el trimestre anterior, se destacan 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 marzo de 2009 ha experimentado una variación del -13,0% sobre el mismo periodo del año anterior. Corregida de los efectos de calendario, la variación ha sido del -23,5 %. Diferenciando según el destino económico de los bienes, la variación sobre marzo del año pasado ha sido del -9,3% para los bienes de consumo, -11,5% para los de equipo, -18,6% para los intermedios y -3,9% para energía. Por ramas de actividad, los mayores descensos corresponden a Productos minerales no metálicos; excepto azulejos (-32,3%), Industria textil y de la confección (-29,7%) e Industria del cuero y del calzado (-28,3%). Destaca el crecimiento de Química (20,0%), Alimentación, bebidas y tabaco (9,2%) y Maquinaria y equipo (2,2%).

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 marzo de 2009 ha experimentado una variación del -15,5% sobre el mismo mes del año anterior. A nivel nacional, el descenso ha sido del -14,8%.

Comercio exterior						
Comunidad Valenciana	2008			DATOS ACUMULADOS		
	Enero	Febr.	Marzo	Ene-Dic 2009	Ene-Dic 2008	% Var
EXPORT. Y EXPED.	1.305	1.329	1.429	4.063	5.383	-24,5
IMPORT. E INTROD.	1.411	1.290	1.253	3.954	5.976	-33,8
TASA DE COBERTURA	93	103	114	103	90	14,4
España						
EXPORT. Y EXPED.	11.092	12.401	13.714	37.207	47.431	-21,6
IMPORT. E INTROD.	15.591	18.268	17.372	51.230	74.260	-31,0
TASA DE COBERTURA	71	68	79	73	64	
% CV/ España						
EXPORT. Y EXPED.	12	11	10	11	11	
IMPORT. E INTROD.	9	7	7	8	8	

Millones de Euros. Datos provisionales

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

Fuente: IVE y elaboración propia

Analizando los datos de comercio exterior de la Comunitat Valenciana, el valor total de las exportaciones y expediciones Valencianas durante el mes de marzo de 2008 ascendió a 1.429 millones de euros y el de las importaciones e introducciones a 1.253 millones

Con estos resultados, las exportaciones y expediciones realizadas en el primer trimestre de 2009 alcanzaron los 4.063 millones de euros, lo que representa un descenso del 24,5% sobre el mismo trimestre del año anterior. Las importaciones e introducciones acumuladas ascendieron a 3.954 millones de euros, con un descenso interanual del 33,8%.

Del total de las exportaciones españolas del primer trimestre del año, el 11% tuvieron su origen en la Comunitat Valenciana. Así mismo, el 8% de las importaciones españolas tuvieron como destino la Comunitat Valenciana.

Los datos de empleo del primer trimestre de 2009, revelan una nueva disminución en el número de ocupados en la Comunitat Valenciana, que se situó en 2.067.200 personas, 120.900 menos que el trimestre anterior y un 8,8% menos que en el primer trimestre de 2008. Comparando los resultados por sectores con los del primer trimestre de 2008, los ocupados en el sector agrícola aumentaron un 10,8%. Los demás sectores han sufrido una disminución, del 16,6% en el caso del sector industrial y un 2,42% en el sector servicios. En el sector de la construcción la disminución del número de ocupados ha sido de nuevo más acusada, con una tasa de variación interanual del 30,2%.

Ocupados por sector económico. Comunidad Valenciana					
	2008				2009
	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I
Total	2.266,4	2.237,6	2.212,6	2.188,1	2.067,2
Agricultura	66,9	63,6	68,4	68,7	74,1
Industria	433,9	422,2	413,8	390,9	361,7
Constr.	328,3	303,3	298,6	259,9	229,2
Servicios	1.437,4	1.448,4	1.431,8	1.468,6	1.402,2

Miles de personas

Fuente INE. Series CNAE-09

4. Situación del sector inmobiliario en la Comunitat Valenciana

4.1. Situación económico-financiera

La tasa de inflación en España ha experimentado, como consecuencia de la disminución de los precios del petróleo y de los alimentos, y de la acusada debilidad de la demanda, una pronunciada moderación en el trimestre, que le llevó a registrar por primera vez desde el inicio de la serie, una tasa de variación interanual negativa del $-0,1\%$ en el mes de marzo.

La tasa de variación interanual de la inflación subyacente (índice general sin alimentos no elaborados ni productos energéticos) disminuye tres décimas hasta el $1,3\%$, con lo que sitúa su diferencia con la tasa del índice general en casi un punto y medio.

De forma similar en la Comunitat Valenciana, la tasa de variación interanual del IPC se situó en el $0,0\%$, aumentando su diferencia con la inflación subyacente, a pesar de que también disminuyó en marzo hasta situarse en el $1,2\%$.

El Euribor a doce meses continuó en el primer trimestre de 2009 con su tendencia bajista iniciada octubre de 2008, cerrando el mes de marzo con un promedio mensual del $1,91\%$. Los tipos de interés también han evolucionado de forma decreciente, pero a pesar de estar disminuyendo, cabe destacar el aumento de la diferencia con el Euribor en los últimos meses.

Tanto la disminución de la tasa de inflación, como la de los tipos de interés contribuyen a incrementar la renta disponible de los hogares.

La rentabilidad de la inversión en vivienda disminuye de nuevo el primer trimestre del año, situándose en el $-3,5\%$.

Evolución anual del IPC en la Comunitat Valenciana.

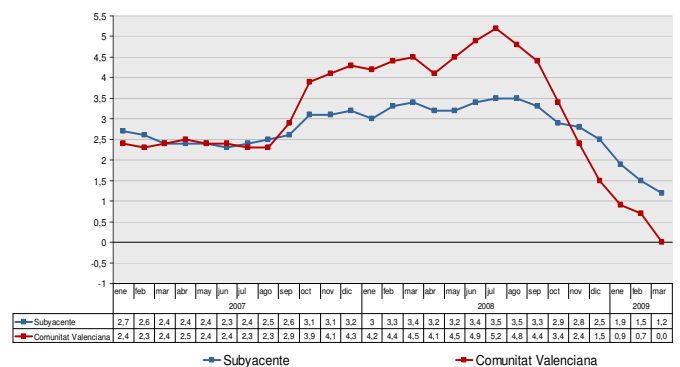


Gráfico 1. Fuente: INE

Tipos de interés.

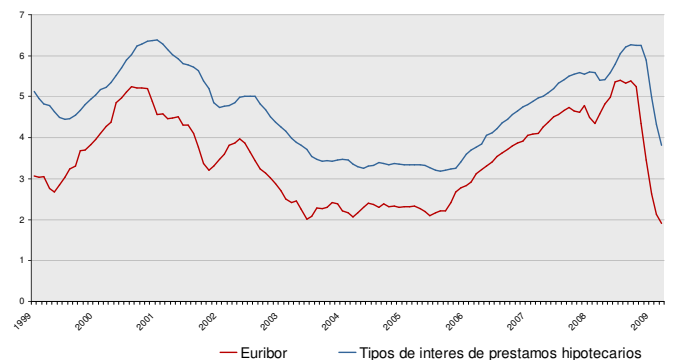


Gráfico 2. Fuente: Banco de España

Rentabilidad anual de diversos tipos de inversiones

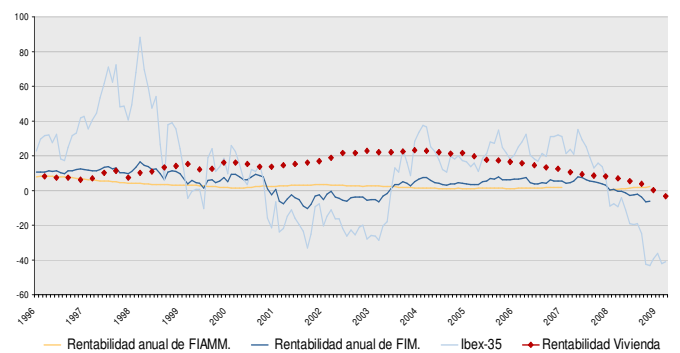


Gráfico 3. Fuente: Banco de España

4.2. Precios y financiación

El exceso de oferta de vivienda y las expectativas de rebajas, siguen empujando los precios a la baja. El **precio** del metro cuadrado de vivienda libre en la Comunitat Valenciana el primer trimestre de 2009 se situó en 1.571,9 euros, un 6,69% menos que el primer trimestre de 2008 y un 3,52% menos que el trimestre anterior, según los datos del Ministerio de Vivienda.

El precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre de hasta dos años de antigüedad (vivienda nueva) en la Comunitat es de 1.779,1 euros. La variación trimestral es del -5,52% y la interanual del -8,94%.

En cuanto a la vivienda libre con más de dos años de antigüedad (segunda mano), el precio es de 1.479,9 euros. Esto supone una variación trimestral del -3,51% e interanual del -5,67%.

La media nacional se situó de nuevo por encima de la media de la Comunitat, donde el precio por metro cuadrado alcanzó los 1.958,1 euros, con una tasa de variación interanual del -6,82%, muy similar a la de la Comunitat Valenciana. A nivel nacional cabe destacar la escasa diferencia entre el precio del metro cuadrado de la vivienda usada (1.956,8 euros) y la vivienda nueva (1.959,2 euros), presentando tasas de variación interanual del -6,9% y -6,46% respectivamente.

Atendiendo a la desagregación de precios por provincias, el precio más alto por metro cuadrado se registro en la provincia de Castellón, 1.604,2 euros, seguido de Alicante, 1.580,4 euros y de la provincia de Valencia, 1.561,1 euros. La evolución interanual de los precios de vivienda registra disminuciones interanuales del 5,79% en la provincia de Alicante, 2,89% en Castellón y 2,01 en Valencia.

Precio m2 vivienda libre. Variación interanual

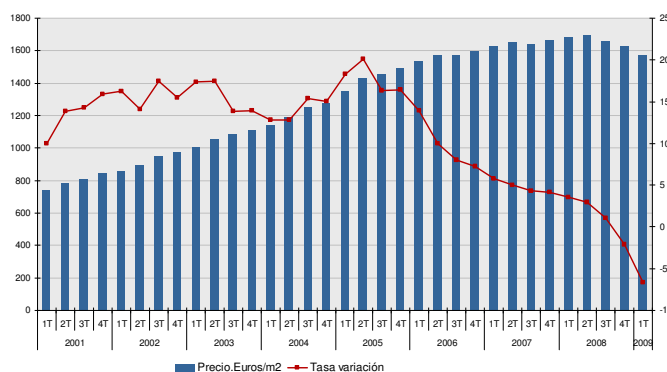


Gráfico 4. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

Precio m² vivienda libre (Euros/m²)

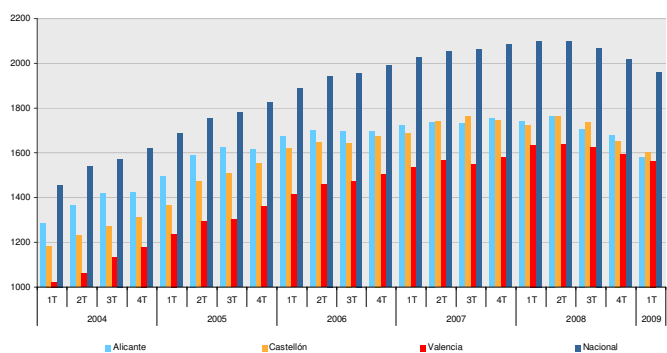


Gráfico 5. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

% variación interanual precio m² vivienda nueva y usada.

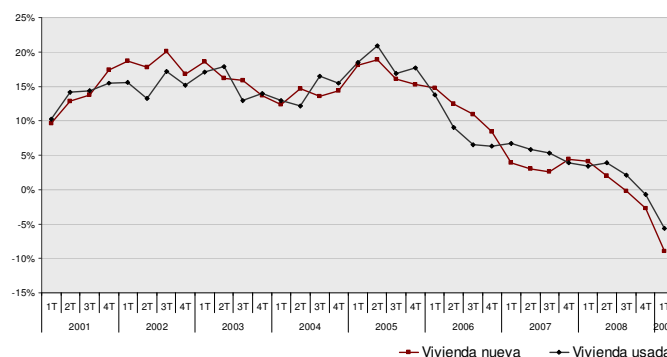


Gráfico 6 Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

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

La tasa interanual del Índice de Precios de Vivienda general en España, ha ido disminuyendo desde el inicio de la serie a principios de 2007, y de forma más pronunciada a finales de 2008 y en el primer trimestre de 2009, con tasas de variación interanual del -5,4% y -7,6% respectivamente.

La Comunitat Valenciana sigue la misma tendencia y en el primer trimestre de 2009 disminuyó más de tres puntos, desde el -2,15% del cuarto trimestre del año 2008, al -5,2% registrado en el primer trimestre de 2009.

Índice de Precios de Vivienda. Tasa anual de variación. Comunitat Valenciana y España.

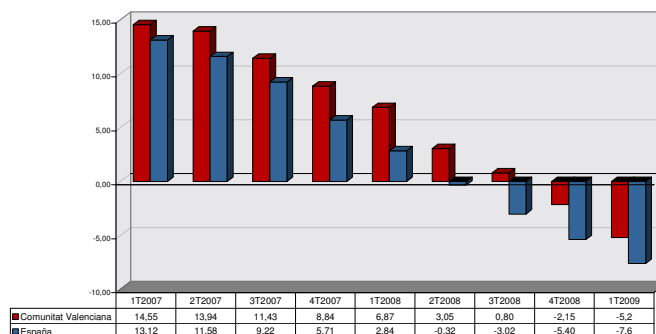


Gráfico 9 Fuente: INE y elaboración propia

Hipotecas constituidas sobre vivienda.

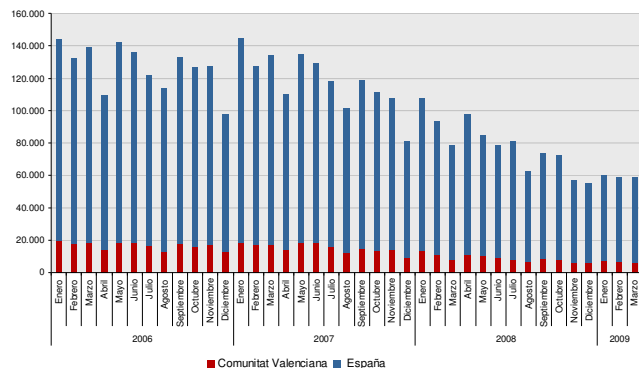


Gráfico 7. Fuente: INE y elaboración propia

En el mes de marzo se constituyeron 52.439 hipotecas sobre vivienda en España, lo que supone un 25,49% menos que en marzo de 2008. De todas ellas, el 11,82% se constituyeron en la Comunitat Valenciana, alcanzando un total de 6.200 hipotecas, un 24,06% menos que el mismo periodo del año anterior. El número de hipotecas acumuladas hasta el mes de marzo en la Comunitat Valenciana fue de 19.972, lo que equivale a un descenso del 39,06% respecto a 2008.

Hipotecas constituidas sobre vivienda. Provincias

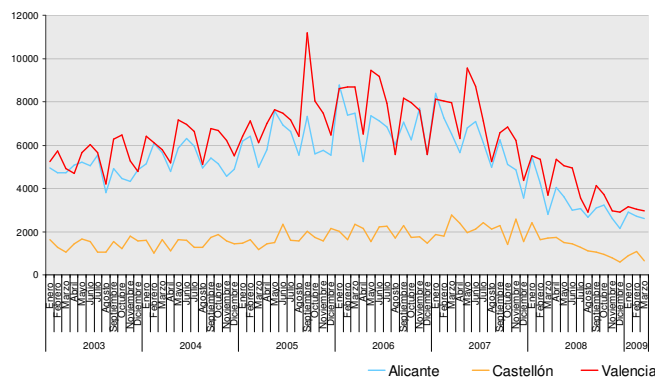


Gráfico 8. Fuente: INE y elaboración propia

Por provincias, en el mes de marzo se constituyeron 2.605 hipotecas en la provincia de Alicante, 636 en la provincia de Castellón y 2.959 en la provincia de Valencia, lo que implica un descenso con respecto al mes de marzo de 2008 de un 6,89% en el caso de Alicante, un 62,39% en Castellón y un 19,48% en el caso de la provincia de Valencia.

El importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda ha disminuido un 16,73% interanual, situándose el primer trimestre de 2009 en 109.865 euros. La tasa de disminución interanual a nivel nacional ha sido del 15,42%, con un importe medio de 124.316 euros.

La duración media de las hipotecas contratadas en el primer trimestre de 2009 en la Comunitat Valenciana se redujo un mes con respecto a los datos registrados a finales de 2008, situándose en 298 meses. A nivel nacional, la duración media de las hipotecas contratadas ha sufrido una disminución más acusada, pasando de 307 meses en el cuarto trimestre del año 2008 a los 295 meses del primer trimestre de 2009.

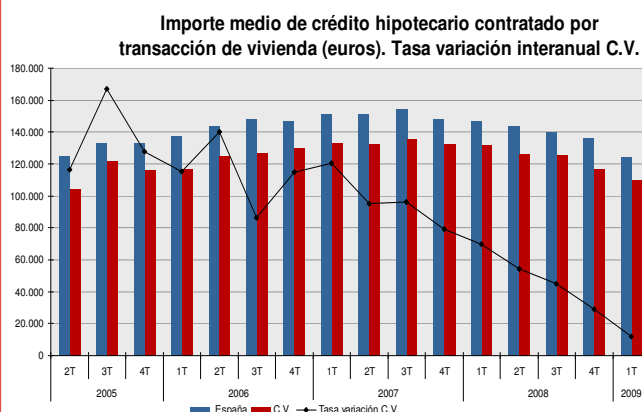


Gráfico 10. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

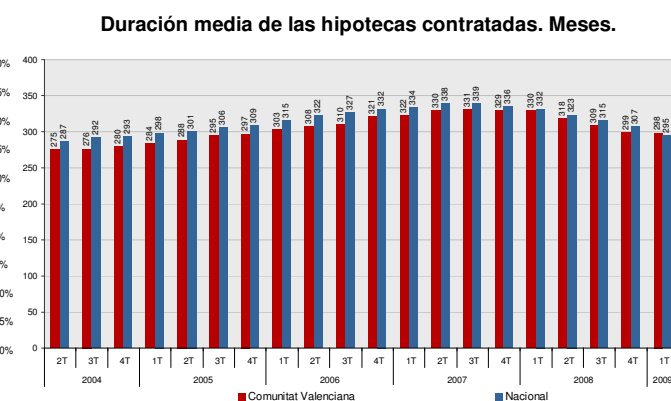


Gráfico 11. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

4.3. Demanda

Según los datos publicados en el último informe trimestral del Colegio de Registradores, los descensos en las compraventas de viviendas registradas continúan durante el primer trimestre de 2009. Las compraventas de vivienda han alcanzado durante este trimestre las 110.154 unidades, 3.120 viviendas menos que el último trimestre de 2008, lo que representa una disminución intertrimestreal del 2,75%. Este resultado supone un suavizamiento de la reducción de compraventas con respecto a trimestres anteriores, muy inferior al descenso del 13,45% del trimestre anterior, por lo que la serie podría estar cerca de tocar fondo.

Del mismo modo que en trimestres anteriores, la vivienda usada es la que representa de forma más ajustada lo que acontece en el mercado inmobiliario, ya que la vivienda nueva recoge en la actualidad una parte de datos de compraventa correspondientes a la fase alcista del ciclo inmobiliario.

Se espera que a lo largo de los próximos trimestres los resultados de vivienda nueva se aproximen a los de vivienda usada. En el primer trimestre de 2009 el 57,42% de las compraventas de vivienda han sido nuevas (63.243) y el 42,58% usadas (46.901). Del 57,42% de vivienda nueva, el 50,60% corresponde a vivienda nueva libre y el 6,82% a vivienda nueva protegida. Se observa como a consecuencia de la crisis inmobiliaria el peso relativo de las compraventas de vivienda protegida se ha ido incrementando.

La Comunitat Valenciana ha sido una de las comunidades autónomas con mayor reducción interanual en el número de transacciones de vivienda (-35,48%). A pesar de ello, ha sido después de Andalucía la comunidad autónoma con un mayor volumen de compraventas de vivienda, 14.339, que representan un 13,02% del total nacional.

Transacciones de vivienda. Nacional

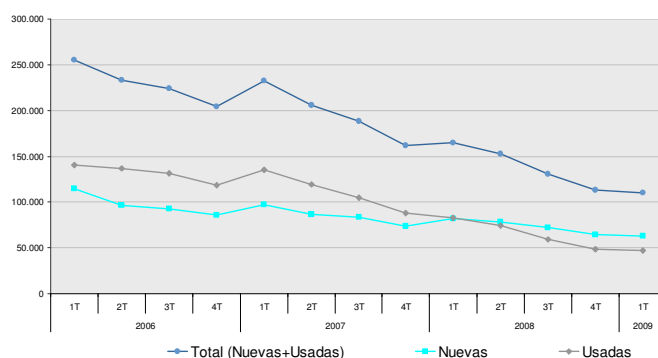


Gráfico 12. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana y Nacional

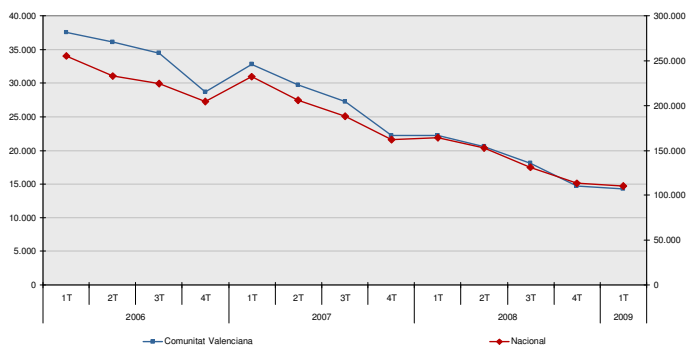


Gráfico 13 Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana

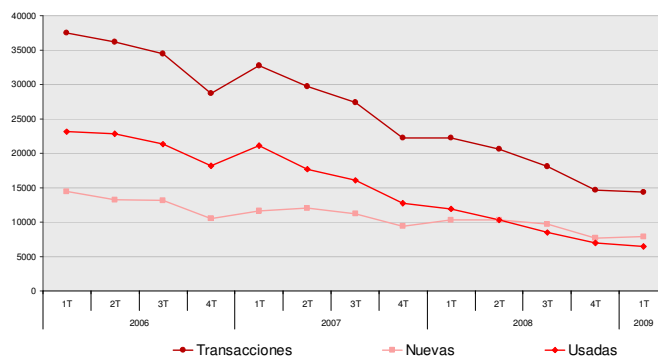


Gráfico 14. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones inmobiliarias. Viviendas.

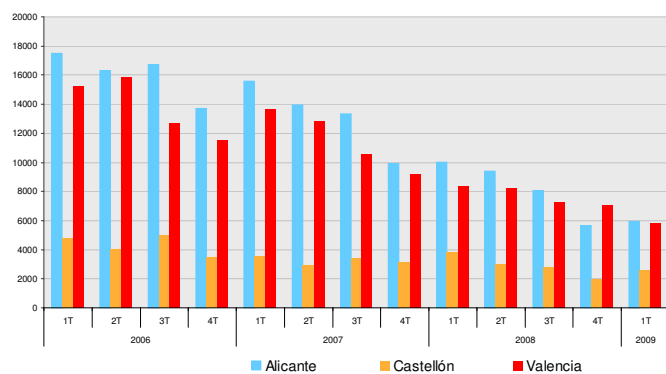


Gráfico 15. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Cuota hipotecaria mensual media. Euros.

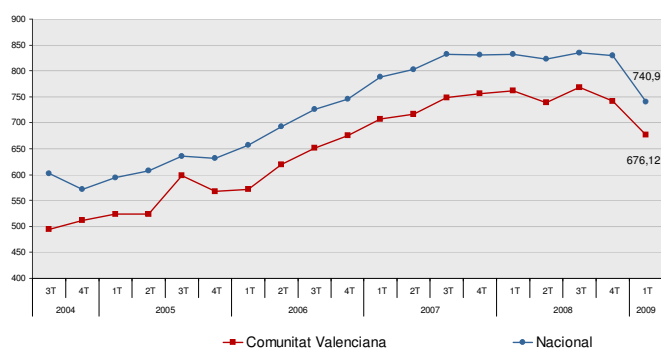


Gráfico 16. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

% Cuota hipotecaria respecto al coste salarial.

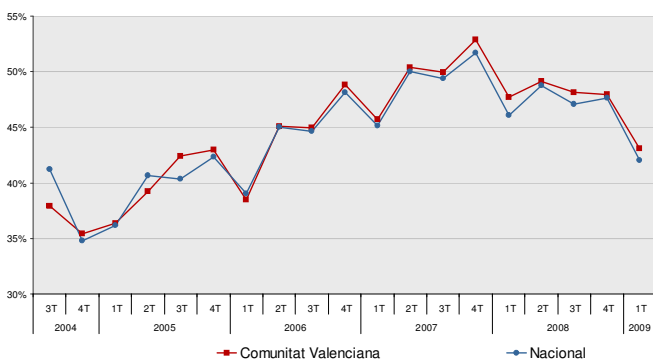


Gráfico 17. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Inversión extranjera en inmuebles. Miles de euros.

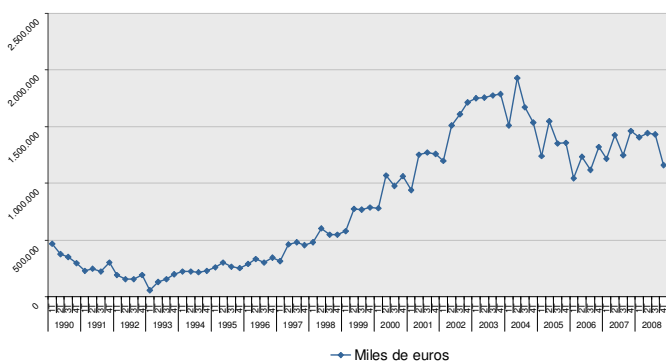


Gráfico 18. Fuente: Banco de España y elaboración propia

La mayor reducción de compraventas se ha producido, al igual que a nivel nacional, en la vivienda usada, con una reducción del 45,46% frente a la disminución del 23,94% de la vivienda nueva.

Analizando las transacciones de viviendas por provincias, el número de compraventas inscritas el primer trimestre de 2009 fue de 5.937 en Alicante, 2.582 en Castellón y 5.820 en Valencia. Estos datos representan una disminución interanual del 40,73%, 32,34% y 30,65% respectivamente.

Como consecuencia de la reducción del precio de la vivienda y del descenso de los tipos de interés, la **cuota hipotecaria** mensual media se ha reducido significativamente, alcanzando los 740,90 euros en el primer trimestre de 2009, frente a los 829,67 euros del cuarto trimestre de 2008. El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial ha mejorado notablemente, situándose en el 42,03%, según datos del Colegio de Registradores de la Propiedad, que toma como referencia la información de salarios del cuarto trimestre de 2008 del Instituto Nacional de Estadística.

En la Comunitat Valenciana la cuota hipotecaria mensual media, con una disminución interanual del 11,19% se sitúa en 676,12 euros. El porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial, corresponde en el primer trimestre al 43,07%, 4,8 puntos menos que el trimestre anterior.

En cuanto a la **inversión extranjera en inmuebles**, los últimos datos publicados por el Banco de España, corresponden al cuarto trimestre del año 2008, sitúan en 1.160 millones de euros la inversión registrada en España, un 20,52% menos que el mismo periodo del año anterior.

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

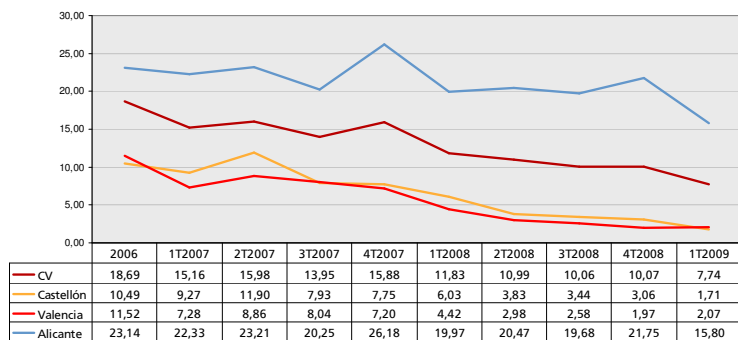


Gráfico 19. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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

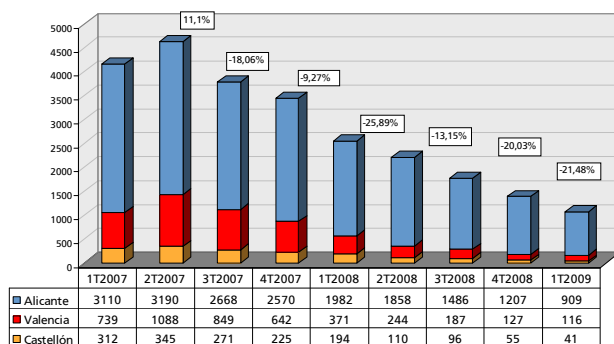


Gráfico 20. Fuente: Col. Registradores y elaboración propia

Por provincias, destaca Alicante como principal destino, con un 15,80% de participación extranjera, a pesar de disminuir su porcentaje con respecto al trimestre anterior. En las provincias de Castellón y Valencia la participación extranjera correspondió al 1,71% y 2,07% 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 primer trimestre de 2009 fue de 1.066, un 58,15% menos que en 2008 y un 23,25% menos que el trimestre anterior. Por provincias, el 85,27% de las compraventas realizadas por extranjeros se realizó en la provincia de Alicante, un total de 909, con una disminución del 24,69% respecto al trimestre anterior. En las provincias de Castellón y Valencia se realizaron apenas el 3,85% y 10,88% del total de las compraventas realizadas por extranjeros en la Comunitat Valenciana.

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 1T2007-1T2009.

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

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 7,74% de las transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana en el primer trimestre del año, se realizaron por población extranjera. Como se observa en el gráfico, continúa la tendencia de reducción que se ha manifestado en los últimos años.

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

	1T2007		2T2007		3T2007		4T2007		1T2008		2T2008		3T2008		4T2008		1T2009	
	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.
Reino Unido	1345	32,3%	1583	34,2%	1303	34,4%	1409	41,0%	1034	40,6%	948	42,9%	645	36,5%	523	37,7%	329	30,9%
Ecuador	458	11,0%	422	9,1%	289	7,6%	194	5,6%	103	4,0%	44	2,0%	30	1,7%	10	0,7%	3	0,3%
Rumania	303	7,3%	284	6,1%	257	6,8%	169	4,9%	116	4,6%	62	2,8%	47	2,7%	23	1,7%	21	2,0%
Marruecos	264	6,3%	279	6,0%	193	5,1%	123	3,6%	59	2,3%	29	1,3%	12	0,7%	11	0,8%	6	0,6%
Colombia	187	4,5%	202	4,4%	158	4,2%	96	2,8%	60	2,4%	33	1,5%	23	1,3%	3	0,2%	7	0,7%
Irlanda	128	3,1%	151	3,3%	117	3,1%	118	3,4%	91	3,6%	84	3,8%	81	4,6%	58	4,2%	29	2,7%
Rusia	103	2,5%	93	2,0%	116	3,1%	140	4,1%	133	5,2%	170	7,7%	185	10,5%	151	10,9%	128	12,0%
Holanda	90	2,2%	126	2,7%	121	3,2%	96	2,8%	116	4,6%	97	4,4%	101	5,7%	70	5,0%	77	7,2%
Alemania	85	2,0%	87	1,9%	83	2,2%	81	2,4%	72	2,8%	77	3,5%	67	3,8%	59	4,2%	63	5,9%
Noruega	78	1,9%	80	1,7%	81	2,1%	109	3,2%	92	3,6%	89	4,0%	81	4,6%	72	5,2%	44	4,1%
Otros	1120	26,9%	1316	28,5%	1070	28,2%	902	26,2%	671	26,3%	579	26,2%	497	28,1%	409	29,4%	359	33,7%
Total	4161	100,0 %	4623	100,0 %	3788	100,0 %	3437	100,0 %	2547	100,0 %	2212	100,0 %	1769	100,0 %	1389	100,0 %	1066	100,0 %

Gráfico: Nº transacciones de adquirentes extranjeros según tipología extranjero.

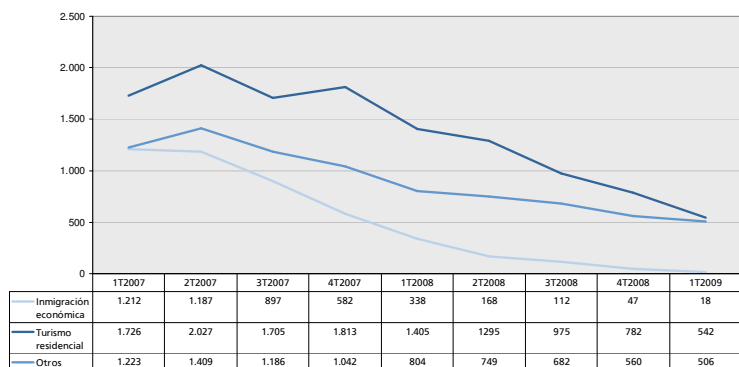


Gráfico 21. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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

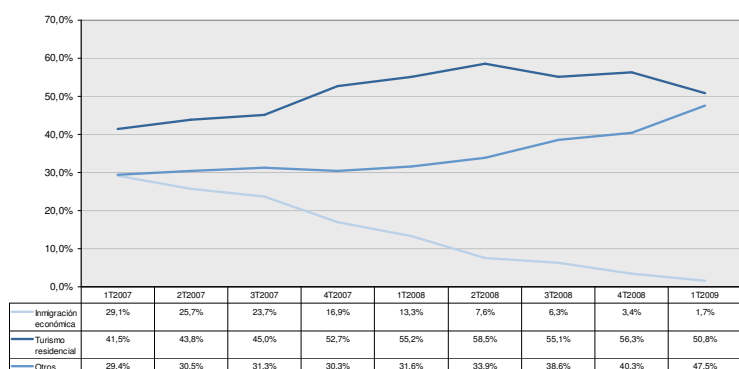


Gráfico 22 Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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 1T2007-1T2009. 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 18 en el primer trimestre de 2009.

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

Trabajadores extranjeros afiliados a la Seguridad Social en alta laboral.

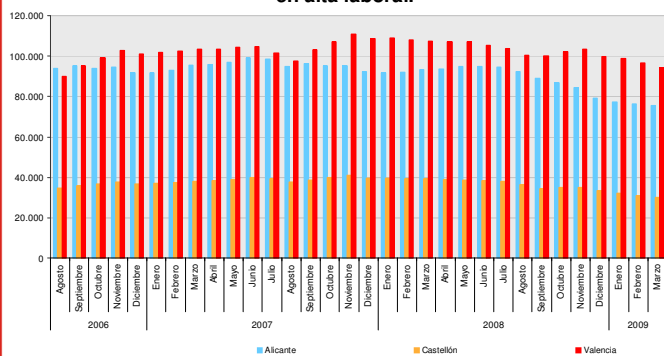


Gráfico 23. Fuente: Ministerio de trabajo

Tasa de actividad y empleo. Comunitat Valenciana.

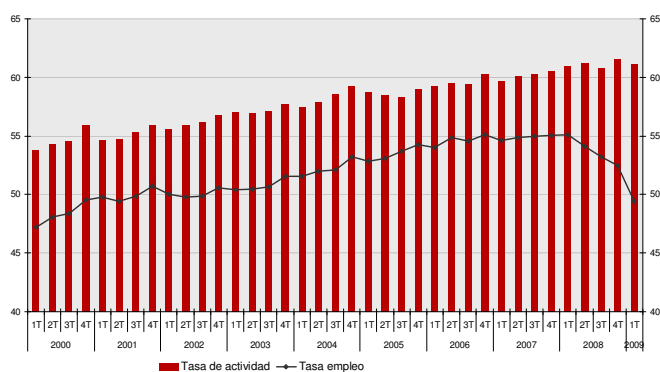


Gráfico 24. Fuente: INE y elaboración propia

Tasa de paro. Comunitat Valenciana

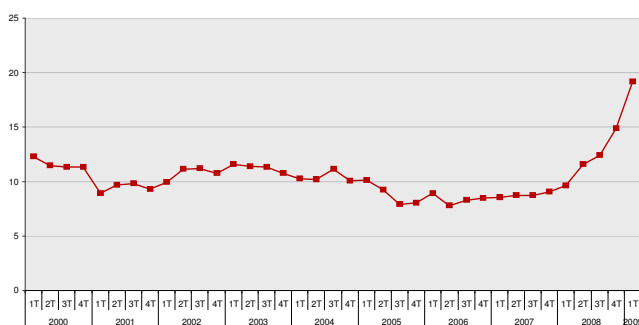


Gráfico 25. Fuente: INE y elaboración propia

En el mes de marzo de 2009 se registraron 199.530 extranjeros afiliados a la Seguridad Social en alta laboral en la Comunitat Valenciana, un 16,76% menos que en marzo de 2008.

De nuevo cabe destacar el importante deterioro sufrido por los indicadores de empleo. Según los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA) del primer trimestre de 2009 el número de parados en la Comunitat Valenciana se sitúa en 491.200 (109.500 más que el trimestre anterior), doblando la cifra del primer trimestre de 2008. Así, la tasa de paro alcanzó el 19,2% frente al 9,61% del mismo periodo del año anterior.

La población activa en la Comunitat Valenciana se situó en 2.558.400 personas, situando la tasa de actividad en el 61,15%, lo que supone 44 centésimas menos que en el cuarto trimestre del año 2008.

El número de ocupados en el primer trimestre de 2009 en la Comunitat Valenciana se sitúa en 2.067.200 (120.900 menos que en el trimestre anterior). La comparación intertrimestral por sectores muestra bajas en el número de ocupados en la construcción, la industria y servicios, con disminuciones de 30.700, 29.200 y 66.400 ocupados respectivamente. Por el contrario, se han producido aumentos en el número de ocupados en la rama agrícola, 5.400 personas.

En España, el deterioro de la situación laboral también es importante. El número de parados ha aumentado el primer trimestre de 2009 en 802.800 personas. De ellos, 21.400 pertenecen al sector agrícola, 85.100 a los sectores industriales, 158.800 a la construcción y 298.900 al sector servicios. El número de parados que buscan primer empleo o han dejado su último empleo hace más de 1 año asciende en 238.600 personas respecto a finales de 2008. La tasa de paro aumenta 3,45 puntos en el trimestre y alcanza el 17,36% de la población activa.

4.4. Oferta

Por lo que respecta a la **oferta**, el elevado stock de sobreoferta de vivienda en la fase en que se encuentra el ciclo, dificulta el ajuste a la demanda, por lo que se prevé que la actividad en la construcción residencial se mantenga en los próximos trimestres en niveles muy bajos.

Esto se refleja en los proyectos visados de vivienda, otorgados por el Colegio de Aparejadores en la Comunitat Valenciana en el mes de marzo, que alcanzaron los 1.625, frente a los 4.387 del año anterior. El número total de proyectos visados acumulados en el primer trimestre del año se reduce un 66,88% respecto al mismo periodo de 2008, con un total de 3.951 visados. Esta tasa de reducción es mayor a la registrada en España (-58,76%) donde el número total de visados en el primer trimestre de 2009 sumaron 39.423.

Si se analizan los datos a nivel provincial, en el mes de marzo se visaron un total de 647 viviendas en la provincia de Alicante, 567 en la provincia de Castellón y 411 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 primer trimestre de 2009 en la provincia de Valencia se redujo a 1.938 proyectos, en Alicante a 810 y en la provincia de Castellón a 264, lo que representa una disminución interanual del 58,60%, 80,83% y 86,26% respectivamente.

El último dato disponible del número de **licencias de obra mayor** para vivienda nueva en la Comunitat Valenciana, que corresponde al mes de diciembre de 2008, indica una disminución del 55,30% con respecto a diciembre de 2008.

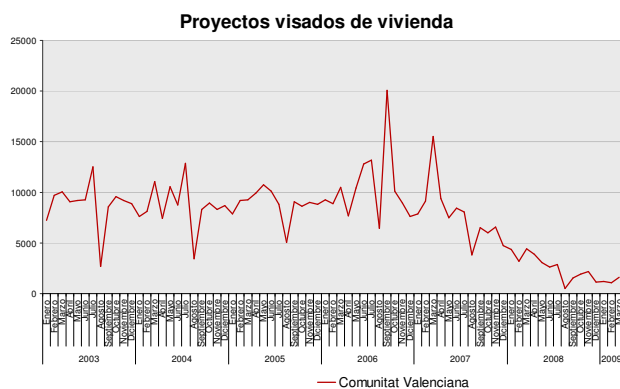


Gráfico 26. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

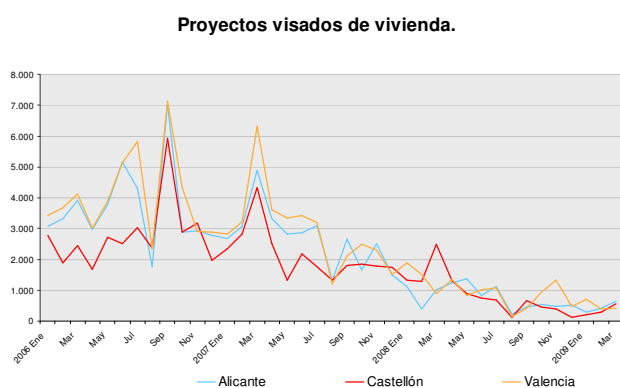


Gráfico 27. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

Gráfico: Proyectos visados retirados. Nº de viviendas nuevas. Comunitat Valenciana.

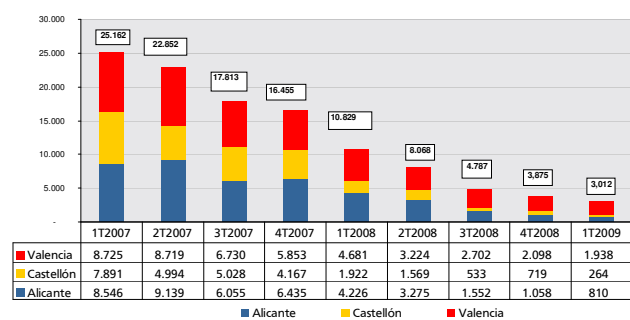


Gráfico 28. Fuente: COACV

Licencias de obra mayor

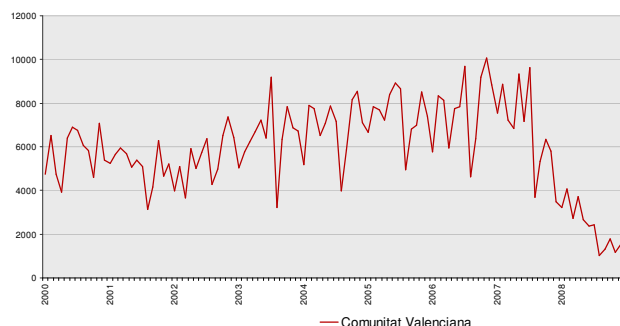


Gráfico 29. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia

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

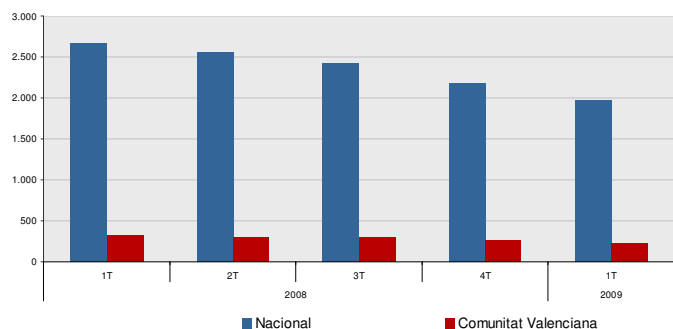


Gráfico 30. Fuente: INE y elaboración propia

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

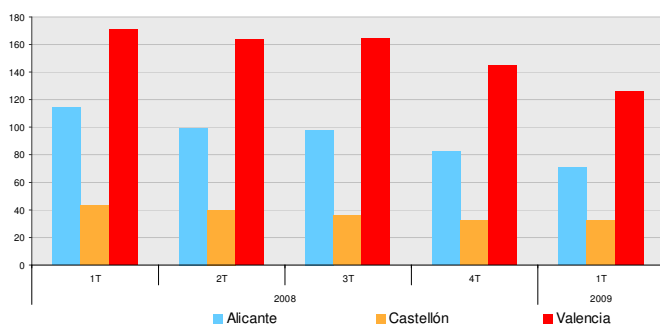


Gráfico 31. Fuente: INE y elaboración propia

Ventas de cemento. Toneladas.

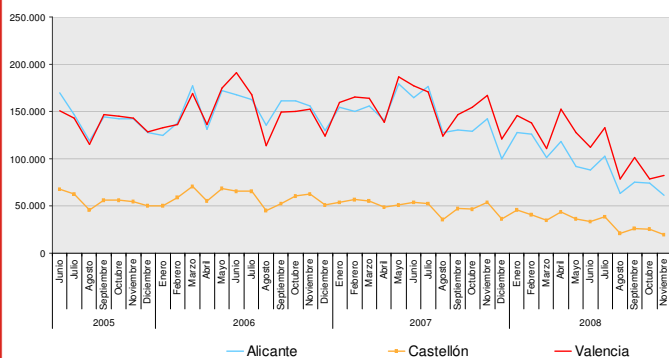


Gráfico 32. Fuente: Oficemen y elaboración propia

Ventas de cemento. % variación interanual.

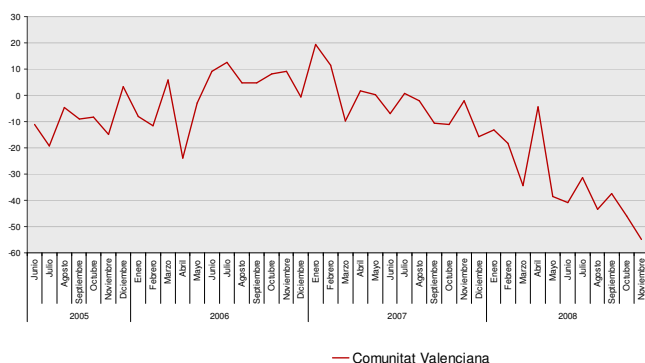


Gráfico 33. Fuente: Oficemen y elaboración propia

En cuanto al mercado de trabajo, siguen los descensos en el número de **Ocupados en el sector de la construcción**. Según los últimos datos de la Encuesta de Población Activa y la nueva clasificación de actividades económicas CNAE-09 que publica el Instituto Nacional de Estadística, en la Comunitat Valenciana el primer trimestre de 2009 la cifra de ocupados en el sector de la construcción ha sido de 229.100 (30.800 personas menos que el trimestre anterior) lo que significa una disminución interanual de un 30,19%.

Por provincias, el número de ocupados en el sector en la provincia de Alicante en el primer trimestre de 2009 fue de 71.200 personas, un 37,54% menos que el mismo periodo del año anterior. En la provincia de Castellón, el número de ocupados en el sector sufrió una disminución del 25,87% respecto al año anterior, con 32.100 ocupados, mientras que en la provincia de Valencia el número de ocupados en el sector disminuyó hasta los 125.800, un 26,39% menos que el primer trimestre de 2008.

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 2008 en la Comunitat Valenciana disminuyeron un 32,90%, situándose en 2.657.430 toneladas.

Según Oficemen, la industria cementera española ha vuelto a registrar una caída en el primer trimestre de 2009, con un descenso en el consumo hasta marzo del 44,7%, con 6,9 millones de toneladas.

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 rompe con siete trimestres en mínimos y sube en más de 25 puntos tanto en la vivienda nueva como la usada (Gráfico 34). Sin embargo, son todavía más de la mitad de las inmobiliarias encuestadas en la Comunitat Valenciana que consideran que ha disminuido la demanda de vivienda en el trimestre.

En cuanto a la evolución de la oferta, el índice vuelve a los niveles del tercer trimestre de 2008 (Gráfico 35). El índice del nivel de oferta sube levemente en la vivienda nueva y se mantiene en la vivienda usada. Se mantiene por encima de los 60 puntos por cuarto trimestre consecutivo en la vivienda nueva, y por octavo trimestre en la usada. Este índice estima si la situación es de sobreoferta (índice positivo) o de oferta insuficiente (índice negativo). En el actual trimestre, tres de cada cuatro inmobiliarias consideran que hay sobreoferta de vivienda tanto nueva y como usada en su zona.

El índice de evolución del precio se mantiene en niveles bajos y con pocos cambios por cuarto trimestre consecutivo, cerca de los 70 puntos negativos en la vivienda nueva, y alrededor de los 85 puntos negativos en la vivienda usada. Para el próximo trimestre se espera una mejora. El índice de evolución del precio-clientes, es decir del precio que los clientes están dispuestos a pagar, se mantiene en mínimos, situándose por debajo de los 85 puntos negativos por cuarto trimestre consecutivo.

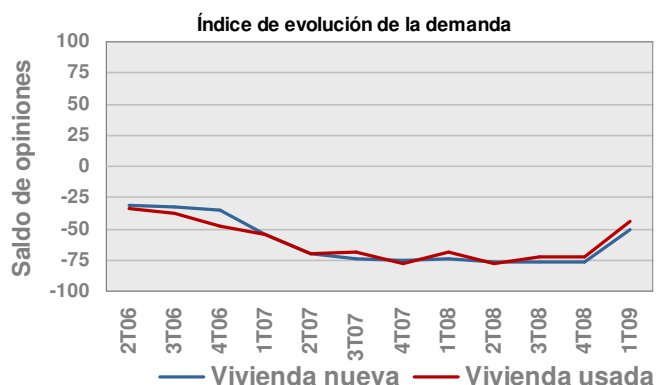


Gráfico 34. Saldo de opiniones: porcentaje de agencias inmobiliarias que opina que ha crecido la demanda menos porcentaje que opina que ha disminuido. Fuente: OVV

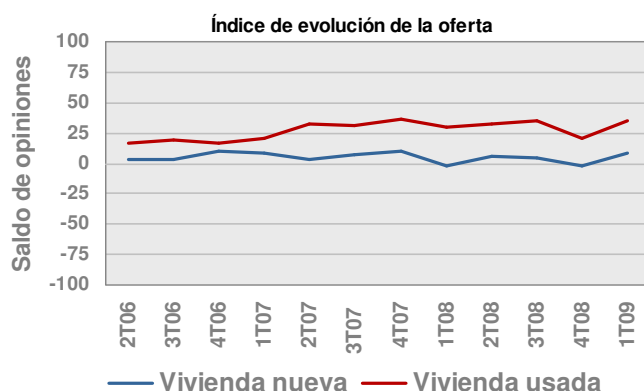


Gráfico 35. Fuente: OVV

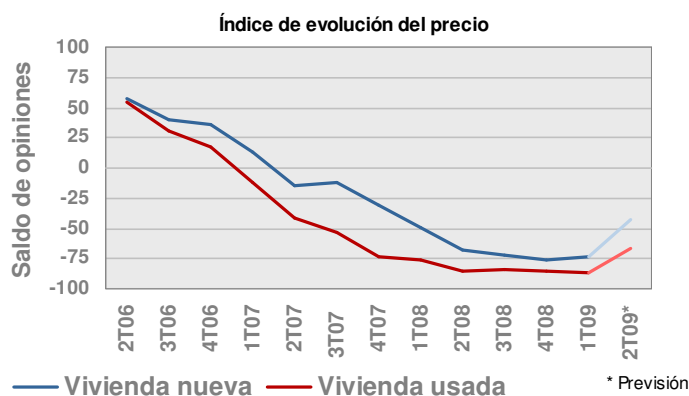


Gráfico 36. Fuente: OVV

El índice de evolución del número de operaciones de compraventa aumenta por tercer trimestre consecutivo y se sitúa 23 puntos por encima del nivel alcanzado en el mismo trimestre del año anterior. Las previsiones son optimistas.

La estimación del plazo medio de venta de la vivienda aumenta en medio mes en la vivienda nueva y disminuye en medio mes en la usada, situándose en ambos casos en 12,4 meses. Respecto al mismo trimestre del año anterior, el plazo de venta ha aumentado en 2,5 meses.

En las viviendas vendidas en el trimestre, disminuye 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 segundo trimestre en niveles positivos y confirmando la tendencia hacia una sobreoferta de pisos en alquiler.

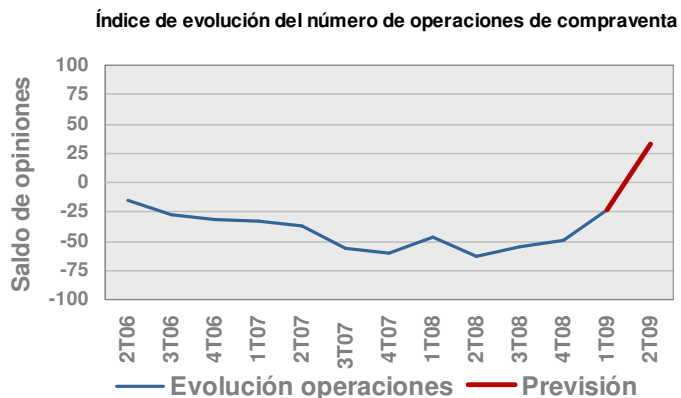


Gráfico 37. Fuente: OVV

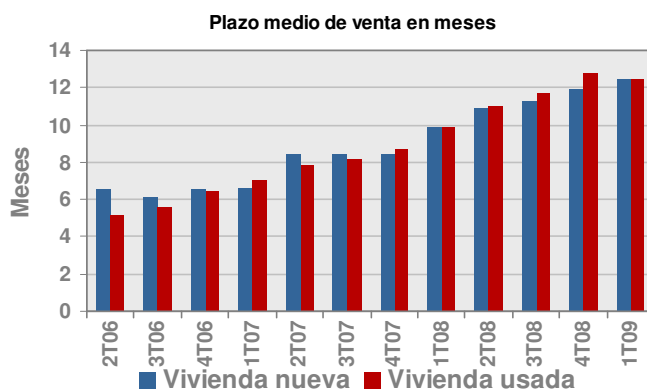


Gráfico 38. Fuente: OVV

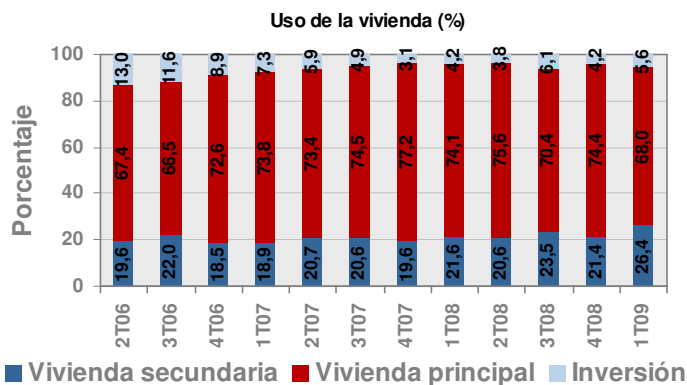


Gráfico 39. Fuente: OVV

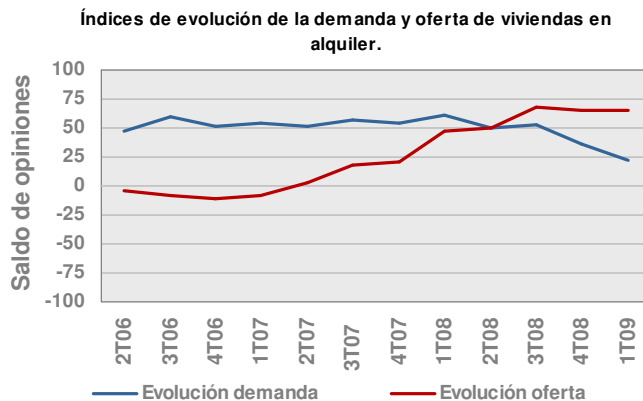


Gráfico 40. Fuente: OVV

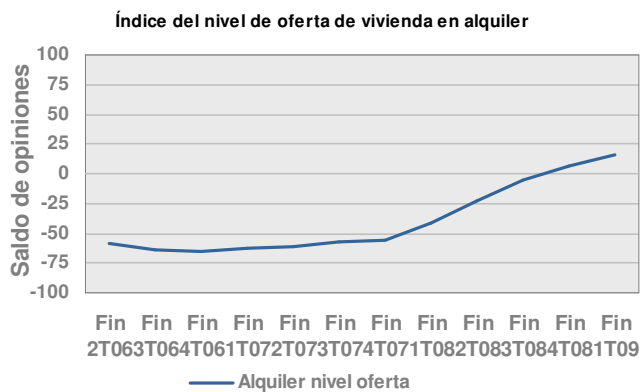


Gráfico 41. Fuente: OVV

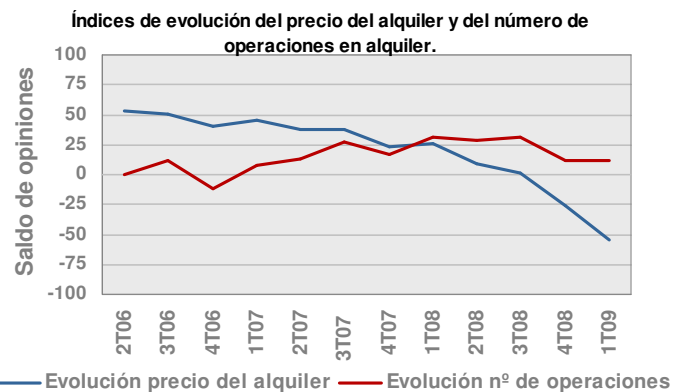


Gráfico 42. Fuente: OVV

Vuelve a bajar el índice de evolución del precio del alquiler por cuarto trimestre consecutivo, y se sitúa ya por debajo de los 50 puntos negativos. El índice de evolución del número de operaciones se mantiene en niveles levemente positivos.

4.6. Conclusiones

La actividad económica siguió debilitándose en la Comunitat Valenciana el primer trimestre del año, en paralelo a la contracción de la actividad económica española.

La demanda de vivienda sigue presentando importantes disminuciones como se desprende de los datos relativos a las transacciones de vivienda publicadas por el Colegio de Registradores.

La contracción en la demanda, contribuye a la acumulación de un importante stock de vivienda. Esta sobreoferta complica el ajuste entre la oferta y la demanda, por lo que se estima que la actividad en el sector de la construcción residencial se mantenga en niveles bajos, como se comprueba en los indicadores analizados: disminuyen los visados, las licencias de obra, las ventas de cemento y los ocupados en el sector de la construcción.

La bajada de los tipos de interés en los últimos meses y el precio de la vivienda hace previsible una evolución positiva de la accesibilidad a la compra de vivienda durante los próximos trimestres, lo que favorece a la expansión de la demanda. A pesar de ello, este cambio es complejo debido a la débil situación del mercado laboral y las condiciones cada vez más duras de acceso al crédito.

En el mercado de alquiler, los índices de oferta y demanda señalan una tendencia hacia una posible sobreoferta de viviendas en alquiler. Vuelve a bajar el índice de evolución del precio del alquiler por cuarto trimestre consecutivo



ANEXO I.

SERIES ESTADÍSTICAS

Tabla 1. Rentabilidad diversos tipos inversión					
Año	Mes	Rentabilidad anual de FIAMM.	Rentabilidad anual de FIM.	Ibex-35	Rentabilidad Vivienda
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
2009	Enero			-36,12	
	Febrero			-42,14	
	Marzo			-41,1	-3,504

Fuente: Banco de España

Año	Mes	Euribor	Tipos interés
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
2009	Enero	2,62	4,98
	Febrero	2,14	4,32
	Marzo	1,91	3,82

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
2009	1T	1.958,10	1.571,90	1.580,40	1.604,20	1.561,10

Fuente: Ministerio de vivienda

Tabla 4. Número de hipotecas constituidas sobre vivienda.						
		Nacional	Com. Valen.	Alicante	Castellón	Valencia
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
	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	2.893
2009	Enero	53.017	6.963	2.905	894	3.164
	Febrero	51.827	6.809	2.709	1.062	3.038
	Marzo	52.439	6.200	2.605	636	2.959

Fuente: INE

Tabla 5. Importe medio crédito hipotecario.			
		Nacional	Com. Valen.
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
2009	1T	124.316	109.865

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 6. Duración media crédito hipot. Meses			
		Nacional	Com. Valen.
2004	1T		
	2T	287	275
	3T	292	276
	4T	293	280
2005	1T	298	284
	2T	301	288
	3T	306	295
	4T	309	297
2006	1T	315	303
	2T	322	308
	3T	327	310
	4T	332	321
2007	1T	334	322
	2T	338	330
	3T	339	331
	4T	336	329
2008	1T	332	330
	2T	323	318
	3T	315	309
	4T	307	299
2009	1T	295	298

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
2009	1T	110.154	14.339	5.937	2.582	5.820
Viviendas Nuevas						
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
2009	1T	63.253	7.842	3.092	1.435	3.315
Viviendas usadas						
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
2009	1T	46.901	6.497	2.845	1.147	2.505

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.
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
2009	1T	19,20	49,41	61,15	17,36	49,7	60,15

Fuente: INE

Tabla 9. Proyectos visados de vivienda.			
		Com. Valen.	España
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
2009	Enero	1.213	11.964
	Febrero	1.113	13.054
	Marzo	1.625	14.405

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	1.781	20.015
	Noviembre	1.158	16.024
	Diciembre	1.562	18.580

Fuente: Ministerio de fomento

Tabla 11. Ocupados sector construcción. Miles de personas. CNAE-09						
		Nacional	Com. Valen.	Alicante	Castellón	Valencia
2008	1T	2.670,3	328,2	114,0	43,3	170,9
	2T	2.549,5	303,2	99,5	40,1	163,6
	3T	2.413,2	298,6	97,8	36,1	164,7
	4T	2.180,7	259,9	82,7	32,2	145,0
2009	1T	1.978,0	229,1	71,2	32,1	125,8

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	2.759.971	203.539	75.349	26.583	101.607
	Octubre	2.804.048	179.058	74.394	25.622	79.042
	Noviembre	2.431.415	163.679	61.457	19.943	82.279
	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

