

Nº 6.

2º 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	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 continúa atravesando una fase de incertidumbre, pero los indicadores disponibles apuntan a que la actual recesión podría estar cerca de tocar fondo.

La debilidad que todavía muestra la economía mundial ha seguido presionando a la baja sobre las tasas de inflación general en el último trimestre. En los países de la OCDE, la inflación se redujo hasta junio, situándose en un valor de -0,1%, frente al 0,1% observado en el mes anterior y registrando así tasas negativas por primera vez. Si consideramos la inflación subyacente, que excluye los alimentos no elaborados y los productos energéticos, la inflación interanual en el mes de junio fue ligeramente más baja que en el mes anterior, alcanzando el 1,7%.

En **Estados Unidos**, el ritmo de desaceleración de la actividad económica se moderó en el segundo trimestre del 2009. Las perspectivas de la economía estadounidense a corto plazo han mejorado ligeramente, aunque se prevé que la recuperación sea lenta. El producto interior bruto estadounidense (PIB) retrocedió un 3,9% interanual aunque, en términos intertrimestrales anualizados, el descenso quedó en un mínimo 1,0% en el segundo trimestre del 2009, tras una caída importante del 6,4% en el primer trimestre del año.

En cuanto a los precios, el índice de precios al consumo (IPC), retrocedió del -1,3% del mes de mayo al -1,4% del mes de junio, debido principalmente a la caída de los precios de la energía. Por su parte, la tasa de inflación subyacente pasó del 1,8% en el mes de mayo al 1,7% en junio.

Si en el primer trimestre del año la actividad económica en **China** fue muy débil, en el segundo trimestre del año empezó a recuperarse, y el crecimiento interanual del PIB se elevó hasta el 7,9, frente al 6,1% del primer trimestre. La mayor parte del crecimiento del PIB tuvo su origen en el pronunciado aumento de la inversión pública, lo cual también ha propiciado un aumento de la demanda de materias primas y otros productos básicos de importación.

En relación a los precios, la inflación interanual, medida por el IPC, se situó en el mes de junio en el -1,7%, frente al -1,4% registrado en mayo.

La situación económica de **Japón** también parece haber mejorado en el segundo trimestre de 2009, tras cuatro trimestres sucesivos de crecimiento negativo, gracias a la fuerte inversión pública y al crecimiento de las exportaciones.

La inflación interanual total, medida por el IPC, bajó hasta el -1,8% en junio desde el -1,1% de mayo. La inflación subyacente, excluidos la energía y los alimentos, también se redujo en junio hasta el -0,7% en tasa interanual, desde el -0,5% de mayo.

El crecimiento de la economía en la **zona euro** ha sufrido importantes retrocesos a finales del año pasado y durante el primer trimestre de 2009. En el segundo trimestre del año, la actividad económica se contrajo solo levemente, acercándose cada vez más a la estabilización.

En cuanto a la evolución de los precios, según la estimación preliminar de Eurostat, la inflación interanual medida por el IAPC se situó en el -0,1% en junio, frente al 0,0% registrado en mayo.

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

Fuente: Banco de España

## 2. Economía nacional

La economía española presenta peores resultados que los europeos en el segundo trimestre, pero el ritmo de caída de la actividad económica se moderó en el periodo abril-junio.

El Producto Interior Bruto generado por la economía española en el segundo trimestre de 2009 ha registrado una disminución del 4,2% con respecto al mismo período del año anterior. Este resultado es un punto inferior al del primer trimestre de 2009.

La demanda nacional aumenta su contribución negativa al PIB (del -6,1% en el trimestre precedente al -7,3% actual) debido nuevamente 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 continúa su decrecimiento, pasando del -5,1% al -5,9%. A pesar de ello, este decrecimiento es menos intenso que el registrado el trimestre precedente. El gasto en consumo final de las Administraciones Públicas se sitúa en el 5,1%; esta cifra es 1,3 décimas inferior a la del trimestre anterior.

La demanda de inversión en capital fijo contrae nuevamente su nivel, pasando del -15,2% al -17,0%, debido al decrecimiento de todos sus productos. La demanda de bienes de equipo presenta las tasas de crecimiento más negativas, pasando del -24,2% al -28,9%. La inversión en construcción decrece un 12,0%, medio punto más que en el primer trimestre del año. Por último, la formación bruta de capital fijo en otros productos, pasa de del -14,0% del primer trimestre del año al -15,9% en el segundo.

Las exportaciones de bienes y servicios desaceleraron su contracción del -17,6% al -15,7%, casi dos puntos, al igual que las importaciones de bienes y servicios, que pasaron del -22,9% en el primer trimestre de 2009 al -22,3% del segundo trimestre.

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 (-1,0% frente al -2,3% del trimestre anterior).

Por lo que se refiere a las ramas energéticas e industriales aumentan su decrecimiento. Las ramas industriales intensificaron su caída hasta el -18,1%, mientras que las ramas energéticas pasaron del -7,3% al -9,7%.

La actividad en la rama de la construcción decrece este trimestre un 6,0%, tres décimas más que en el primer trimestre del año.

El valor añadido bruto de la actividad en la rama de los servicios pasa del -0,2% al -1,1% en el segundo trimestre, reduciéndose casi un punto. La actividad en los servicios de no mercado aceleran su crecimiento seis décimas, situándose en el 3,2%. Por el contrario, los servicios de mercado presentan tasas de crecimiento negativas, intensificando su decrecimiento del -1,0% al -2,3%.

En las siguientes tablas se observan los datos detallados.

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	Tr. II
<b>PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.</b>	<b>4,0</b>	<b>3,8</b>	<b>3,5</b>	<b>3,1</b>	<b>2,5</b>	<b>1,7</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-3,2</b>	<b>-4,2</b>
Gasto en consumo final de hogares	3,6	4,1	3,4	3,3	2,1	0,2	-1,3	-3,3	-5,1	-5,9
Gasto en consumo final de las ISFLSH	5,4	4,7	4,9	3,2	1,6	0,6	-0,3	1,1	1,6	3,4
Gasto en consumo final de las AAPP	5,4	5,9	5,7	5,1	4,6	5,1	5,8	6,3	6,4	5,1
Formación bruta de capital fijo	5,5	5,4	4,0	3,7	1,3	-1,9	-6,0	-10,9	-15,2	-17,0
- Bienes de equipo	11,8	9,7	8,0	6,6	5,0	2,9	-3,0	-11,6	-24,2	-28,9
- Construcción	3,7	4,1	2,8	2,1	-0,5	-4,2	-7,2	-10,3	-11,5	-12,0
- Otros productos	2,6	4,0	2,9	5,0	2,4	-1,2	-6,1	-11,8	-14,0	-15,9
Variación de existencias (*)	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	-0,1
Demanda nacional (*)	4,8	4,9	4,1	3,9	2,5	0,6	-1,4	-3,9	-6,1	-7,3
Exportación de bienes y servicios	7,9	6,3	8,8	3,8	3,9	2,4	-2,9	-7,1	-17,6	-15,7
Importación de bienes y servicios	8,8	8,7	9,0	5,5	3,1	-1,3	-7,6	-13,5	-22,9	-22,3

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

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

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	Tr. II
<b>PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.</b>	<b>4,0</b>	<b>3,8</b>	<b>3,5</b>	<b>3,1</b>	<b>2,5</b>	<b>1,7</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>-3,2</b>	<b>-4,2</b>
Ramas agraria y pesquera	4,6	1,0	1,6	0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-3,0	-2,3	-1,0
Energía	-1,7	0,7	1,7	3,0	3,8	4,0	2,4	-2,4	-7,3	-9,7
Industria	2,9	1,6	0,2	-0,9	2,1	-0,7	-3,0	-6,9	-15,0	-18,1
Construcción	2,8	2,5	1,7	2,2	0,6	-0,2	-1,5	-4,3	-5,7	-6,0
Ramas de los servicios	5,0	5,2	4,9	5,0	3,5	2,9	1,8	0,7	-0,2	-1,1
- Servicios de mercado	5,1	5,3	4,9	5,0	3,2	2,3	1,2	-0,1	-1,0	-2,3
- Servicios de no mercado	4,6	4,7	4,7	5,1	4,5	5,1	4,2	3,6	2,6	3,2
Impuestos netos sobre productos	2,0	1,2	2,2	-1,2	0,1	-0,4	-1,8	-2,0	-1,8	-2,4

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 7,1% en el segundo trimestre, 8 décimas más que en el trimestre anterior. Esta tasa supone la reducción de casi 1.369.000 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 -25,3%, a pesar de que repunta una décima con respecto al trimestre anterior. La tasa de variación interanual de ocupados en las ramas agraria y pesquera pasa del -3,0% al -3,6%. Se reduce la tasa de ocupados en los sectores energéticos e industriales situándose en el -12,3%, mientras que la ocupación en la rama de los servicios pasa del -1,7% al -2,7%.

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	Tr. II
<b>Ocupados</b>	<b>3,3</b>	<b>3,1</b>	<b>2,8</b>	<b>2,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,0</b>	<b>-3,2</b>	<b>-6,3</b>	<b>-7,1</b>
Ramas agraria y pesquera	0,7	-3,3	-2,6	-1,9	-4,1	-3,1	-2,5	-3,3	-3,0	-3,6
Energía	5,7	5,2	3,8	-3,3	-7,4	-4,0	-0,7	2,5	3,6	1,1
Industria	-0,4	-0,5	-0,4	-0,3	1,1	1,1	-0,8	-5,2	-10,7	-12,8
Construcción	6,5	5,5	3,1	1,8	-1,0	-6,4	-12,3	-20,2	-25,4	-25,3
Ramas de los servicios	3,7	3,9	3,8	3,2	2,6	1,8	1,4	0,7	-1,7	-2,7
- Servicios de mercado	4,4	4,7	4,3	3,8	3,4	2,2	1,9	0,3	-2,9	-4,3
- Servicios de no mercado	1,8	1,9	2,4	1,9	0,3	0,7	0,3	1,6	1,5	1,8
<b>Asalariados</b>	<b>3,7</b>	<b>3,6</b>	<b>3,0</b>	<b>2,4</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>-3,6</b>	<b>-6,3</b>	<b>-6,9</b>
Ramas agraria y pesquera	7,6	1,0	-0,5	0,2	-3,8	-1,3	-1,5	0,6	0,7	-0,8
Energía	5,6	5,0	3,5	-3,6	-7,7	-4,3	-1,0	2,7	3,8	1,2
Industria	-1,5	-1,4	-1,0	-0,6	1,2	1,2	-0,6	-5,3	-10,7	-12,9
Construcción	7,0	6,4	3,6	2,3	-1,0	-7,1	-12,9	-22,1	-27,6	-26,4
Ramas de los servicios	4,1	4,4	4,1	3,4	2,4	1,6	1,2	0,4	-1,2	-2,1
- Servicios de mercado	5,3	5,6	4,8	4,1	3,4	2,0	1,7	-0,1	-2,5	-3,8
- Servicios de no mercado	1,8	1,9	2,4	1,9	0,3	0,7	0,3	1,6	1,5	1,8

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

### 3. Economía valenciana

El Índice de Producción Industrial (IPI) de la Comunitat Valenciana del mes de junio de 2009 ha experimentado una variación del -11,8 % sobre el mismo mes del año anterior. Corregida de los efectos de calendario, la variación ha sido del -14,6 %.

Diferenciando según el destino económico de los bienes, la variación sobre junio del año pasado ha sido del -11,6% para los bienes de consumo, -22,4% para los de equipo, -14,6% para los intermedios y 13,1% para energía. Corregida de los efectos de calendario, la variación ha sido del -14,6% para los bienes de consumo, -26,3% para los de equipo, -17,4% para los intermedios y 13,1% para energía.

Por ramas de actividad, los mayores descensos corresponden a Industria del cuero y del calzado (-35,6%), Azulejos (-29,0%) y Maquinaria y equipo (-28,6%). Destacan los crecimientos de Química (31,1%) y Extractivas y refino; energía (8,0%).

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 junio de 2009 ha experimentado una variación del -13,5% sobre el mismo mes del año anterior. A nivel nacional, el descenso ha sido del -14,1%. Por sectores, el importe de la cifra de negocios ha descendido en los sectores de Comercio (-14,8%), Turismo (-13,2%), Transporte (-16,6%), Tecnologías de la información (-7,2%) y Servicios a empresas (-0,5%).

Analizando los datos de comercio exterior de la Comunitat Valenciana, el valor total de las exportaciones y expediciones Valencianas durante el mes de junio de 2009 ascendió a 1.356 millones de euros y el de las importaciones e introducciones a 1.270 millones

Con estos resultados, las exportaciones y expediciones realizadas en el primer semestre de 2009 alcanzaron los 8.104 millones de euros, lo que representa un descenso del 22,6% sobre el mismo periodo del año anterior. Las importaciones e introducciones acumuladas ascendieron a 7.805 millones de euros, con un descenso interanual del 37,4%.

Del total de las exportaciones españolas del primer trimestre del año, el 10% tuvieron su origen en la Comunitat Valenciana. Así mismo, el 8% de las importaciones españolas tuvieron como destino la Comunitat Valenciana.



Comercio exterior									
Comunidad Valenciana	2009						DATOS ACUMULADOS		
	Enero	Febr.	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Ene-Jun 2009	Ene-Jun 2008	% Var
EXPORT. Y EXPED.	1.313	1.333	1.469	1.320	1.313	1.356	8.104	10.476	-22,6
IMPORT. E INTROD.	1.416	1.301	1.286	1.307	1.225	1.270	7.805	12.461	-37,4
TASA DE COBERTURA	93	102	114	101	107	107	104	84	23,8
España									
EXPORT. Y EXPED.	11.092	12.401	13.714	13.192	12.893	13.896	77.189	97.480	-20,8
IMPORT. E INTROD.	15.591	18.268	17.372	16.828	16.160	17.131	101.349	148.983	-32,0
TASA DE COBERTURA	71	68	79	78	80	81	76	65	
% CV/ España									
EXPORT. Y EXPED.	12	11	11	10	10	10	10	11	
IMPORT. E INTROD.	9	7	7	8	8	7	8	8	

Millones de Euros. Datos provisionales

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

Fuente: IVE y elaboración propia

Los datos de empleo del segundo trimestre de 2009, revelan una nueva disminución en el número de ocupados en la Comunitat Valenciana, que se situó en 2.037.000 personas, 30.200 menos que el trimestre anterior y un 9% menos que en el segundo trimestre de 2008. Comparando los resultados por sectores con los del mismo periodo del año anterior, los ocupados en el sector agrícola aumentaron un 14,5%. Los demás sectores han sufrido una disminución, del 16,8% en el caso del sector industrial y un 3,3% 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%.

	Ocupados por sector económico. Comunidad Valenciana					
	2008				2009	
	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II
Total	2.266,4	2.237,6	2.212,6	2.188,1	2.067,2	2.037,0
Agricultura	66,9	63,6	68,4	68,7	74,1	72,8
Industria	433,9	422,2	413,8	390,9	361,7	351,3
Constr.	328,3	303,3	298,6	259,9	229,2	212,2
Servicios	1.437,4	1.448,4	1.431,8	1.468,6	1.402,2	1.400,7

Miles de personas

Fuente INE. Series CNAE-09

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

### 4.1. Situación económico-financiera

El **Índice de Precios al Consumo**, subió en España en junio cuatro décimas respecto al mes anterior, pero bajó una décima en tasa interanual, hasta situarse en el -1,0%. De esta forma, la inflación interanual alcanzó en junio un nuevo mínimo histórico, tras encadenar su undécimo descenso consecutivo.

Esta tasa del -1,0%, la cuarta consecutiva en valores negativos, contrasta con la obtenida en junio de 2008 (5,0%), uno de los meses en los que los precios estaban disparados debido al encarecimiento del petróleo.

Por su parte, la **inflación subyacente** (índice general sin alimentos no elaborados ni productos energéticos) se situó en junio en el 0,8%, una décima inferior a la tasa de mayo.

En la Comunitat Valenciana, la tasa de variación interanual del IPC se situó en el -0,9%, mientras que la inflación subyacente se situó en el 0,7%.

El **Euribor** continuó cayendo en el segundo trimestre de 2009, prolongando su tendencia bajista iniciada octubre de 2008. El índice, tipo de interés al que se referencian la mayoría de las hipotecas en España, alcanzó en junio su mínimo histórico del 1,61%. **Los tipos de interés** también han evolucionado de forma decreciente, disminuyendo una décima su diferencia con el Euribor respecto al trimestre anterior. Estos recortes registrados han disminuido sensiblemente las cuotas que pagan los consumidores por sus hipotecas.

La **rentabilidad de la inversión en vivienda** disminuye de nuevo el segundo trimestre del año, situándose en el -4,99%.

Evolución anual del IPC en la Comunitat Valenciana.

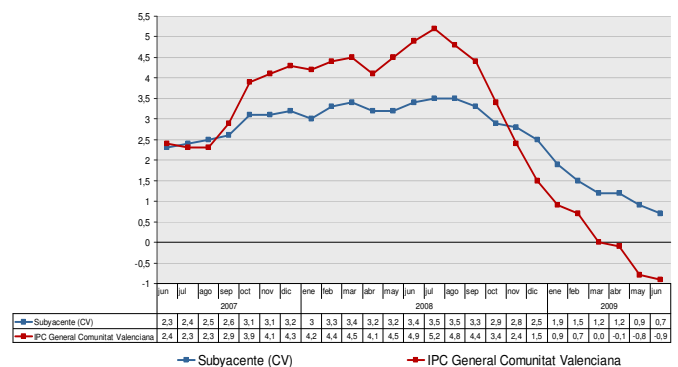


Gráfico 1. Fuente: INE

Tipos de interés.

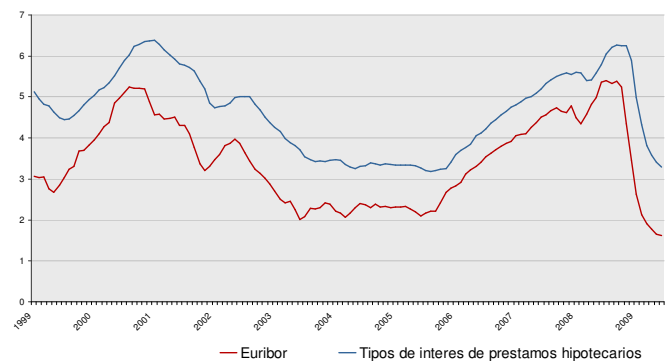


Gráfico 2. Fuente: Banco de España

Rentabilidad anual de diversos tipos de inversiones

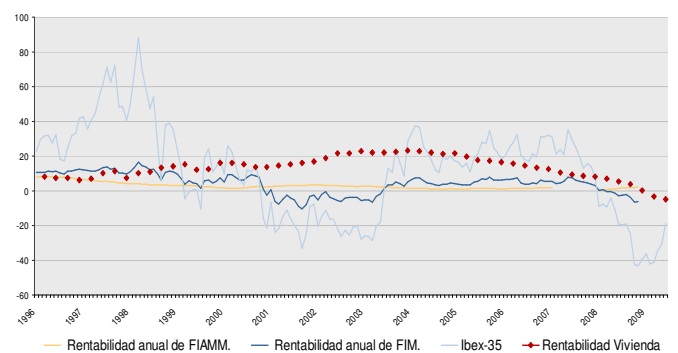


Gráfico 3. Fuente: Banco de España

## 4.2. Precios y financiación

El **precio** del metro cuadrado de vivienda libre en la Comunitat Valenciana el segundo trimestre de 2009 se situó en 1.544 euros, un 9,07% menos que el segundo trimestre de 2008 y un 1,89% 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 fue de 1.788 euros, registrando una variación interanual del -8,42%.

En cuanto a la vivienda libre con más de dos años de antigüedad (segunda mano), el precio fue de 1.438,5 euros, lo cual supone una variación trimestral del -2,79% e interanual del -9,81%.

La media nacional se situó de nuevo por encima de la media de la Comunitat, donde el precio por metro cuadrado alcanzó los 1.920,9 euros, con una tasa de variación interanual del -8,34%. Atendiendo a la antigüedad de la vivienda a nivel nacional, el precio del metro cuadrado de la vivienda usada fue de 1.917,7 euros y el de la vivienda nueva 1.923,9 euros, presentando tasas de variación interanual del -8,61% y -7,86% respectivamente.

Atendiendo a la desagregación de precios por provincias, el precio más alto por metro cuadrado se registro en la provincia de Castellón, 1.584,9 euros, seguido de Alicante, 1.547,2 euros y de la provincia de Valencia, 1.533 euros. La evolución de los precios de vivienda registra disminuciones interanuales del 12,30% en la provincia de Alicante, 10,01% en Castellón y 6,46% en Valencia.

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

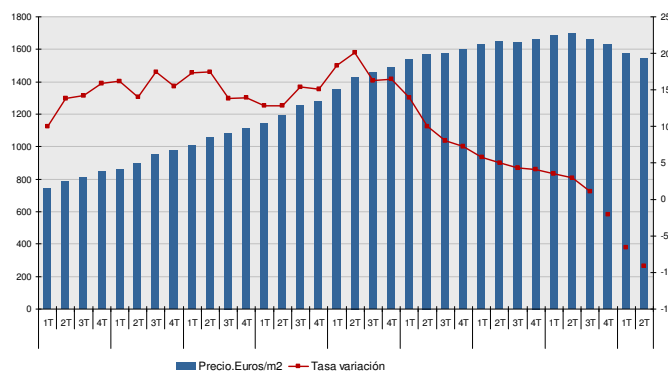


Gráfico 4. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

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

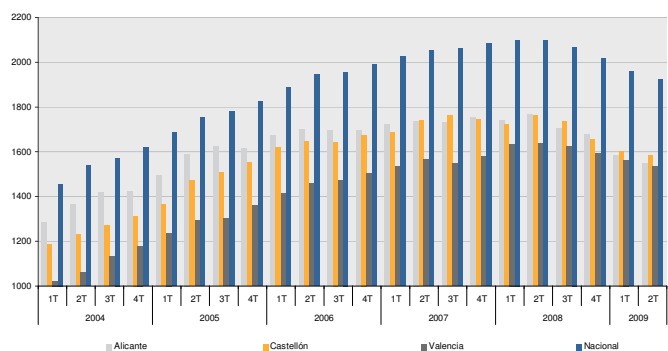


Gráfico 5. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

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

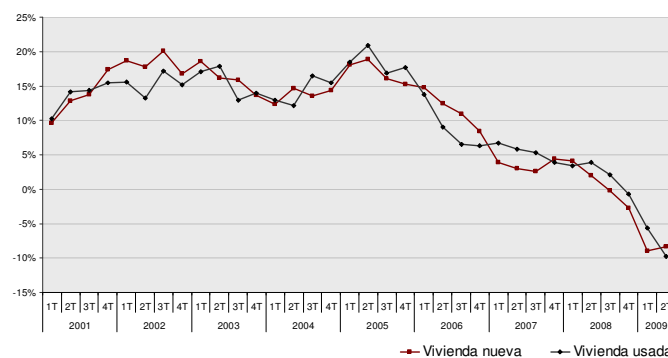


Gráfico 6 Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

Hipotecas constituidas sobre vivienda.

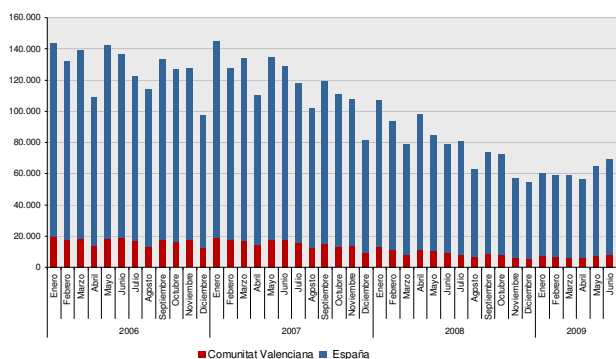


Gráfico 7. Fuente: INE y elaboración propia

Hipotecas constituidas sobre vivienda. Provincias

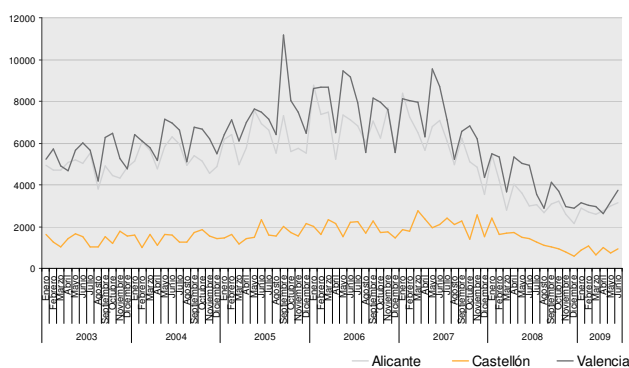


Gráfico 8. Fuente: INE y elaboración propia

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

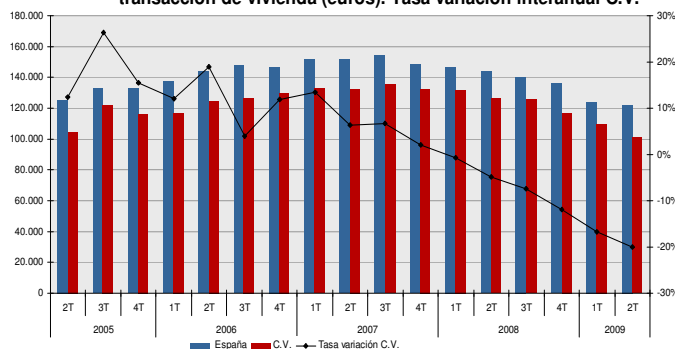


Gráfico 9. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Duración media de las hipotecas contratadas. Meses.

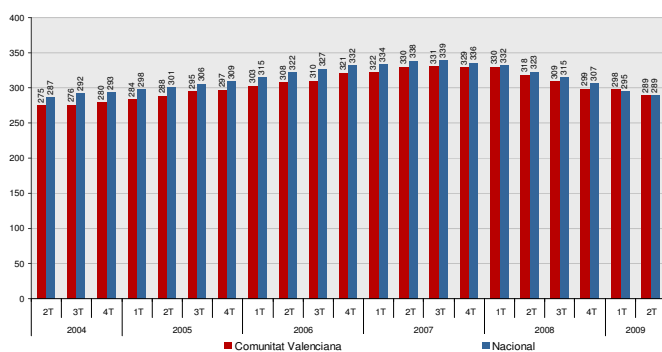


Gráfico 10. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Un buen indicador del mercado inmobiliario es el volumen de hipotecas que se conceden para comprar viviendas. En el mes de junio de 2009 se registraron nuevas caídas, cuando se constituyeron 61.775 hipotecas sobre vivienda, un 10,8% menos que un año atrás. A pesar de ello, los datos de junio suponen un repunte del 7,2% respecto a mayo, siendo el segundo aumento mensual consecutivo. Del conjunto de las hipotecas sobre vivienda en España, el 12,67% se constituyeron en la Comunitat Valenciana, alcanzando un total de 7.828 hipotecas, un 16,27% menos que el mismo periodo del año anterior. Cabe destacar que la disminución de este mes en términos interanuales ha sido inferior a la registrada desde octubre de 2007, a partir de entonces todos los descensos superaron el 20%.

Por provincias, en el mes de junio se constituyeron 3.139 hipotecas en la provincia de Alicante, 942 en la provincia de Castellón y 3.747 en la provincia de Valencia, lo que implica un aumento con respecto al mes de junio de 2008 de un 5,16% en el caso de Alicante, y unos descensos del 33,62% en Castellón y un 24,23% en el caso de la provincia de Valencia.

El importe medio de crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda ha disminuido un 19,92% interanual, situándose el segundo trimestre de 2009 en 100.920 euros. La tasa de disminución interanual a nivel nacional ha sido del 15,02%, con un importe medio de 122.004 euros.

La duración media de las hipotecas contratadas en el segundo trimestre de 2009 en la Comunitat Valenciana se redujo hasta los 289 meses, igualando la duración media de las hipotecas contratadas a nivel nacional.

### 4.3. Demanda

Según los datos publicados en el último informe trimestral del Colegio de Registradores, el número de compraventas registradas durante el segundo trimestre del año ha sido de 100.850, un 8,4% menos en comparación a los tres primeros meses del año, con lo que encadenan trece trimestres consecutivos de descensos. Este resultado supone una intensificación de la reducción de compraventas con respecto al trimestre anterior, que registró una tasa de variación intertrimestral del 2,75%.

En los trimestres anteriores se observaba como la vivienda nueva recogía una parte de datos de compraventa correspondientes a la fase alcista del ciclo inmobiliario. En el segundo trimestre del año, las transacciones de vivienda nueva (55.300), a pesar de seguir superando las transacciones de vivienda usada (45.550), han experimentado un mayor descenso intertrimestral del 12,57%, frente a la reducción del 2,88% en la vivienda usada. De esta manera, cumpliendo con los pronósticos, los resultados de vivienda nueva se aproximan a los de vivienda usada.

Todas las comunidades autónomas presentan reducciones del número de compraventas de vivienda.

La Comunitat Valenciana ha sido una de las comunidades autónomas con mayor reducción interanual en el número de transacciones de vivienda (-35,34%). Al igual que a nivel nacional, las compraventas de vivienda nueva (6.295), son las que justifican la mayor parte del descenso para el total general, con un descenso intertrimestral del 19,73%, frente a las compraventas de vivienda usada (6.268), con un descenso intertrimestral del 3,52%.

Transacciones de vivienda. Nacional

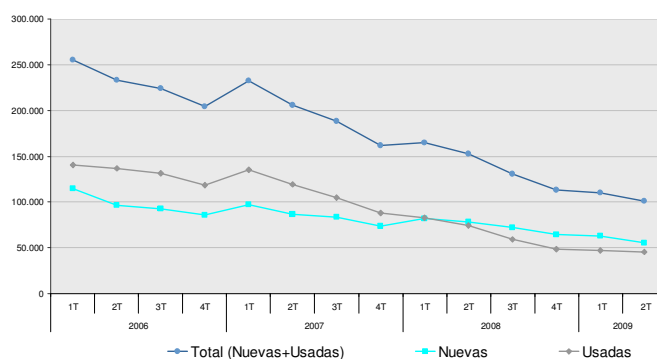


Gráfico 11. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana y Nacional

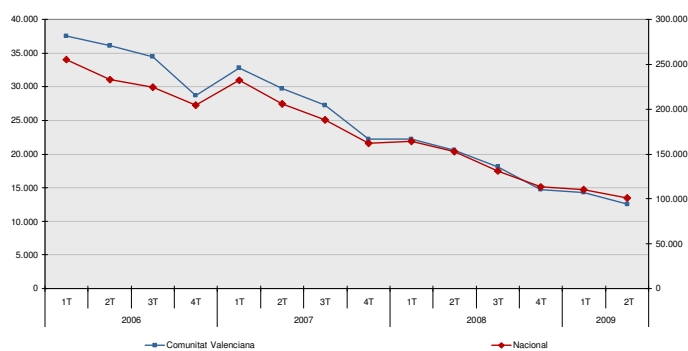


Gráfico 12 Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana

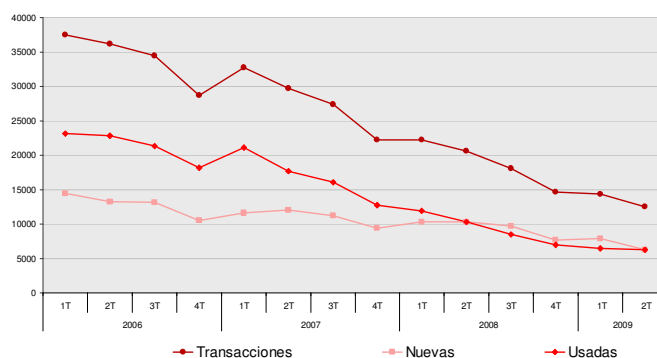


Gráfico 13. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones inmobiliarias. Viviendas.

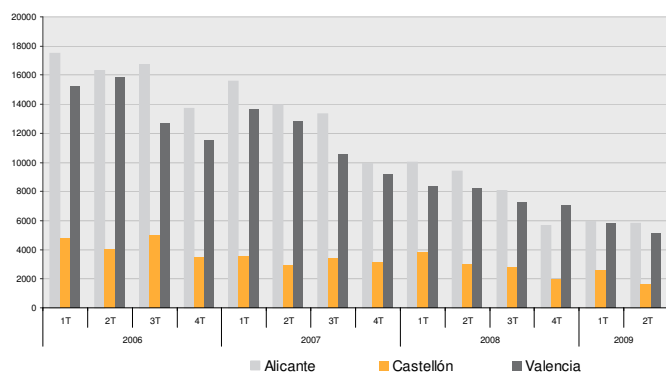


Gráfico 14. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Cuota hipotecaria mensual media. Euros.

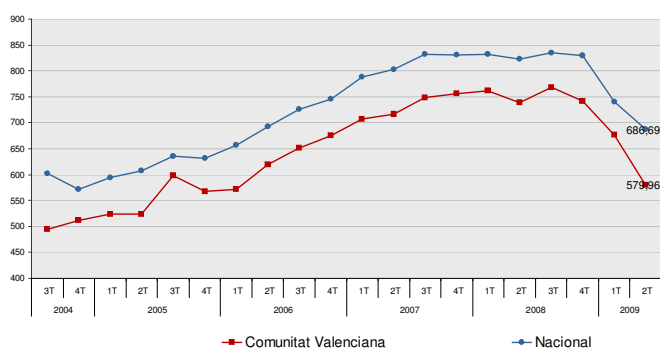


Gráfico 15. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

% Cuota hipotecaria respecto al coste salarial.

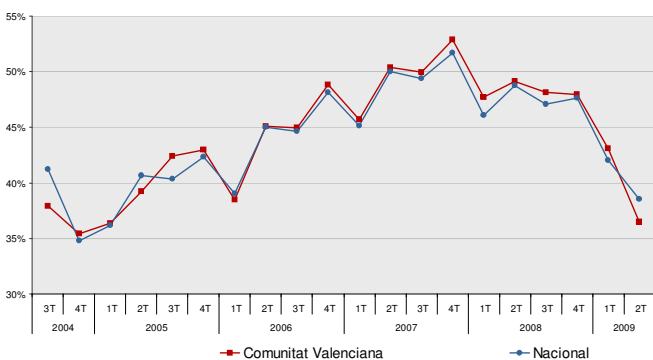


Gráfico 16. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Inversión extranjera en inmuebles. Miles de euros.

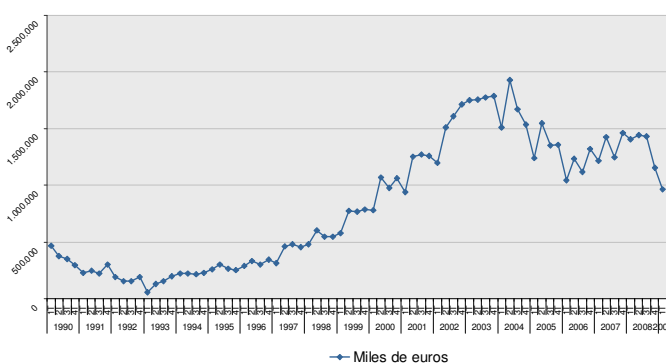


Gráfico 17. Fuente: Banco de España y elaboración propia

Analizando las transacciones de viviendas por provincias, el número de compraventas inscritas el primer trimestre de 2009 fue de 5.786 en Alicante, 1.637 en Castellón y 5.140 en Valencia. Estos datos representan una disminución interanual del 38,56%, 45,43% y 37,19% respectivamente.

Continuando con los descensos de la **cuota hipotecaria** mensual media de los últimos trimestres, 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 el segundo trimestre del año significativamente, alcanzando los 686,69 euros, frente a los 740,90 euros del primer trimestre del 2009.

El porcentaje de la **cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial** ha registrado un pronunciado descenso trimestral, alcanzando el 38,53% frente al 42,03% del pasado trimestre, según datos del Colegio de Registradores de la Propiedad.

En la Comunitat Valenciana la cuota hipotecaria mensual media, con una disminución interanual del 21,54%, se sitúa en 579,96 euros. El porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial, corresponde en el primer trimestre al 36,46%, 6,6 puntos menos que el trimestre anterior.

En cuanto a la **inversión extranjera en inmuebles**, los últimos datos publicados por el Banco de España correspondientes al primer trimestre del año 2009, sitúan en 962,28 millones de euros la inversión registrada en España, un 31,60% menos que el mismo periodo del año anterior.

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

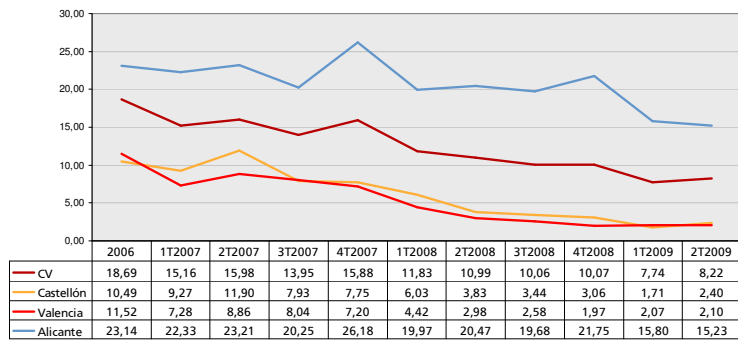


Gráfico 18. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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

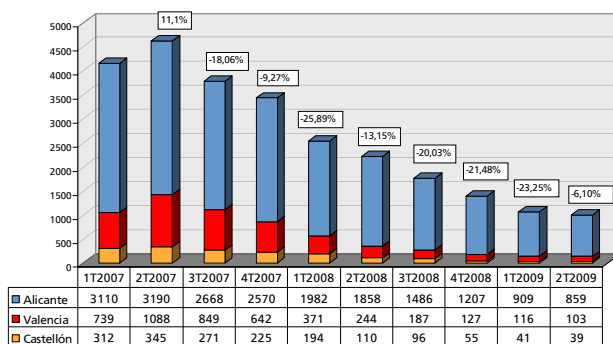


Gráfico 19. Fuente: Col. Registradores y elaboración propia

El 8,22% de las transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana en el segundo trimestre del año, se realizaron por población extranjera, suavizándose ligeramente la tendencia de reducción que se ha manifestado en los últimos años.

Esta estadística recoge tanto la inmigración por motivos de turismo residencial, como por motivos laborales y socioeconómicos.

Por provincias, destaca Alicante como principal destino, con un 15,23% 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 2,40% y 2,10% respectivamente.

A pesar del aumento producido en el peso de las transacciones realizadas por población extranjera, en valores absolutos descienden las transacciones de este grupo de la población. El número de transacciones por adquirentes extranjeros el segundo trimestre de 2009 fue de 1.001, un 54,74% menos que en el segundo trimestre de 2008 y un 6,09% menos que el trimestre anterior. Por provincias, el 85,81% de las compraventas realizadas por extranjeros se realizó en la provincia de Alicante, un total de 859, con una disminución del 5,5% respecto al trimestre anterior. En las provincias de Castellón y Valencia se realizaron apenas el 4,8% y 11,2% 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 1T2008-2T2009.



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

	1T2008		2T2008		3T2008		4T2008		1T2009		2T2009	
	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.
Reino Unido	1034	40,6%	948	42,9%	645	36,5%	523	37,7%	329	30,9%	302	30,2%
Ecuador	103	4,0%	44	2,0%	30	1,7%	10	0,7%	3	0,3%	2	0,2%
Rumania	116	4,6%	62	2,8%	47	2,7%	23	1,7%	21	2,0%	15	1,5%
Marruecos	59	2,3%	29	1,3%	12	0,7%	11	0,8%	6	0,6%	8	0,8%
Colombia	60	2,4%	33	1,5%	23	1,3%	3	0,2%	7	0,7%	3	0,3%
Irlanda	91	3,6%	84	3,8%	81	4,6%	58	4,2%	29	2,7%	38	3,8%
Rusia	133	5,2%	170	7,7%	185	10,5%	151	10,9%	128	12,0%	141	14,1%
Holanda	116	4,6%	97	4,4%	101	5,7%	70	5,0%	77	7,2%	61	6,1%
Alemania	72	2,8%	77	3,5%	67	3,8%	59	4,2%	63	5,9%	54	5,4%
Noruega	92	3,6%	89	4,0%	81	4,6%	72	5,2%	44	4,1%	52	5,2%
Otros	671	26,3%	579	26,2%	497	28,1%	409	29,4%	359	33,7%	325	32,5%
<b>Total</b>	<b>2547</b>	<b>100,0%</b>	<b>2212</b>	<b>100,0%</b>	<b>1769</b>	<b>100,0%</b>	<b>1389</b>	<b>100,0%</b>	<b>1066</b>	<b>100,0%</b>	<b>1001</b>	<b>100,0%</b>

Gráfico: Nº transacciones de adquirentes extranjeros según tipología extranjero.

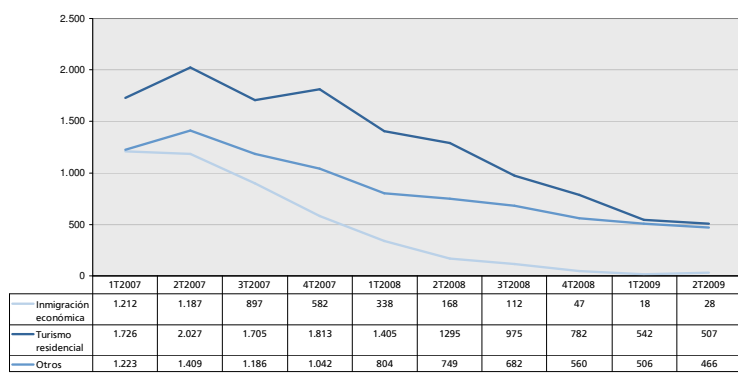


Gráfico 20. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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

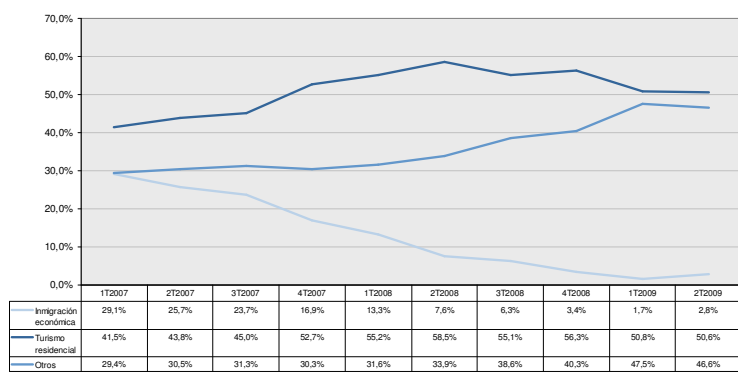


Gráfico 21 Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

En los gráfico 20 y 21 se han agrupado 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 20, los tres grupos de nacionalidades reducen el número de transacciones realizadas a lo largo del periodo analizado, pero se observa como en el segundo trimestre de 2009 se reduce el ritmo de descenso de los adquirentes de turismo residencial, y aumentan ligeramente los otros dos grupos con respecto al trimestre precedente.



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

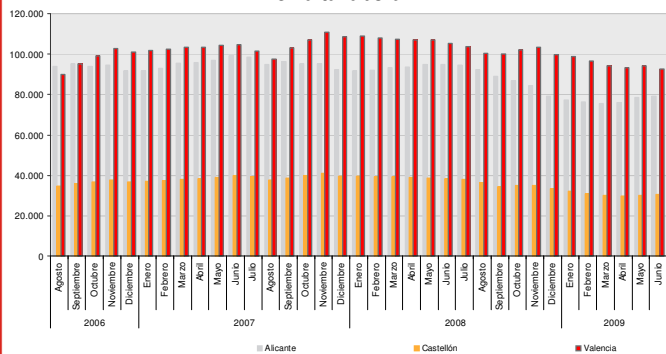


Gráfico 22. Fuente: Ministerio de trabajo

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

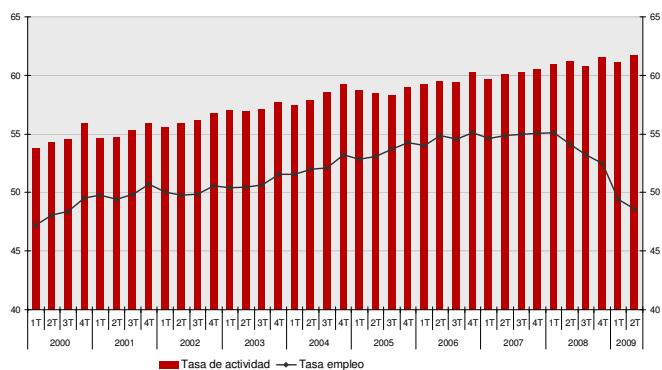


Gráfico 23. Fuente: INE y elaboración propia

**Tasa de paro. Comunitat Valenciana**

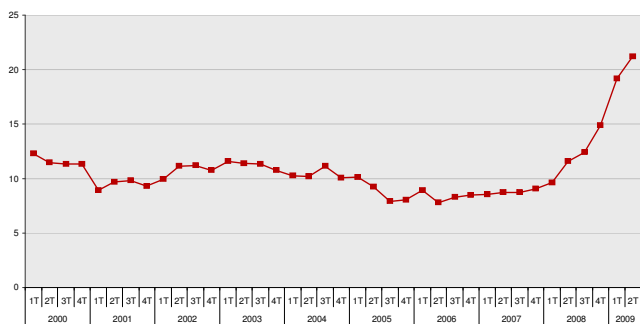


Gráfico 24. Fuente: INE y elaboración propia

A continuación se analizan los resultados relativos al mercado laboral. En el mes de junio de 2009 se registraron **202.381 extranjeros afiliados a la Seguridad Social** en alta laboral en la Comunitat Valenciana, un 15,11% menos que en junio de 2008.

Según los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA) del segundo trimestre de 2009 el número de parados en la Comunitat Valenciana se sitúa en 548.700 (57.500 más que el trimestre anterior). Así, la tasa de paro alcanzó el 21,22% frente al 11,59% del mismo periodo del año anterior.

La población activa en la Comunitat Valenciana se situó en 2.585.600 personas, situando la tasa de actividad en el 61,67%, lo que supone medio punto más que en el primer trimestre del año.

El número de ocupados en el segundo trimestre de 2009 en la Comunitat Valenciana se sitúa en 2.037.000 (30.200 menos que en el trimestre anterior). La comparación intertrimestral muestra bajas en el número de ocupados en todos los sectores, con disminuciones de 1.300 personas en la rama agrícola, 10.400 en la industria y 1.500 en el sector servicios. La disminución más acusada en el número de ocupados vuelve a registrarse en el sector de la construcción, con un descenso de 17.000 con respecto al trimestre anterior.

En España, la situación del mercado laboral también es preocupante. No obstante, en el último trimestre se aprecia una moderación en el ritmo de caída de la ocupación. El número de parados ha aumentado el segundo trimestre de 2009 en 126.800 personas. De ellos, 24.000 pertenecen al sector agrícola, 21.300 a los sectores industriales, 19.200 al sector servicios y 104.200 a los que buscan primer empleo o han dejado su último empleo hace más de 1 año. Por el contrario, el número de parados en el sector de la construcción desciende en 41.900 personas. La tasa de paro aumenta en el segundo trimestre alcanzando el 17,92% de la población activa.

#### 4.4. Oferta

Por lo que respecta a la **oferta**, continúa la importante acumulación de stock de vivienda y la actividad en el sector de la construcción se mantiene en niveles bajos.

Los proyectos visados de vivienda, otorgados por el Colegio de Aparejadores en la Comunitat Valenciana en el mes de junio, alcanzaron los 848, frente a los 2.591 de junio de 2008. El número total de proyectos visados acumulados en el segundo trimestre del año se reduce un 71,59% respecto al mismo periodo de 2008, con un total de 2.726 visados. Esta tasa de reducción es mayor a la registrada en España (-56,42%) donde el número total de visados en el segundo trimestre de 2009 sumaron 38.184.

Si se analizan los datos a nivel provincial, en el mes de junio se visaron un total de 397 viviendas en la provincia de Alicante, 76 en la provincia de Castellón y 375 en la provincia de Valencia.

La evolución trimestral de los proyectos visados (nº de viviendas) retirados en la Comunitat Valenciana, ha registrados nuevos descensos con respecto al trimestre anterior en las provincias de Valencia y Alicante. En términos interanuales, la reducción ha sido generalizada en las tres provincias, con descensos del 77,19% en Alicante, 71,44% en Castellón y 63,95 en Valencia.

El último dato disponible del número de **licencias de obra mayor** para vivienda nueva en la Comunitat Valenciana, que corresponde al mes de abril de 2009, indica una disminución del 79,02% con respecto a abril de 2008.

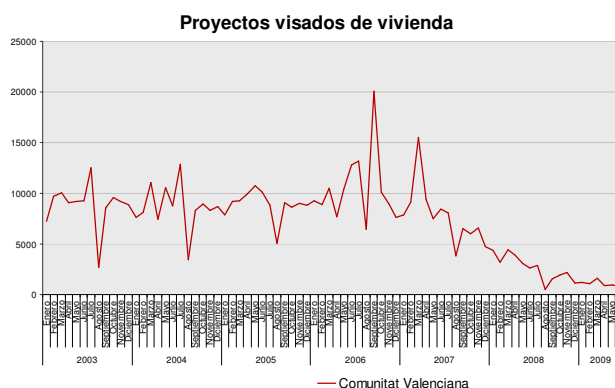


Gráfico 25. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

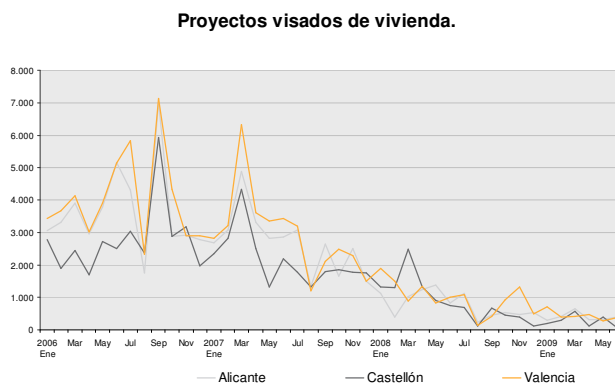


Gráfico 26. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

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

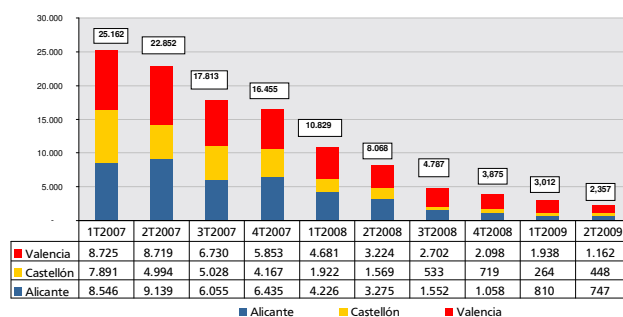


Gráfico 27. Fuente: COACV

Licencias de obra mayor

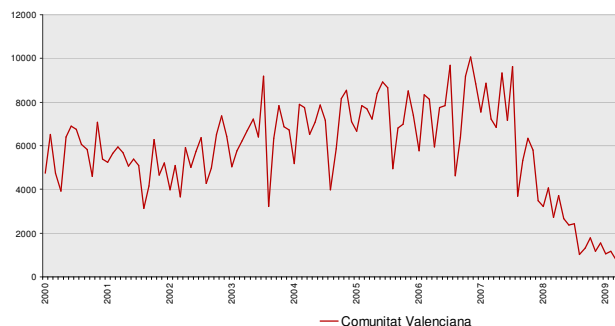


Gráfico 28. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia

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

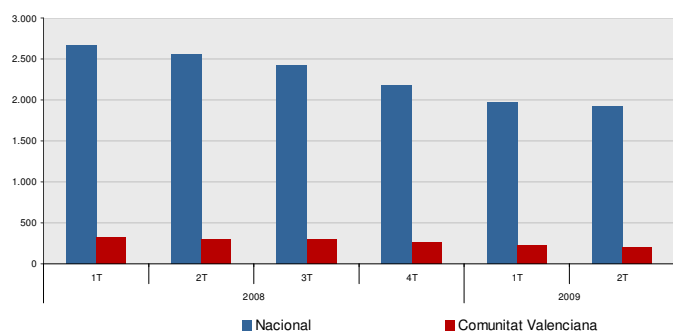


Gráfico 29. Fuente: INE y elaboración propia

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

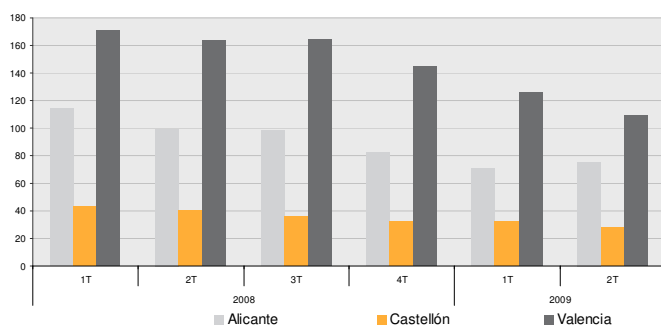


Gráfico 30. Fuente: INE y elaboración propia

**Ventas de cemento. Toneladas.**

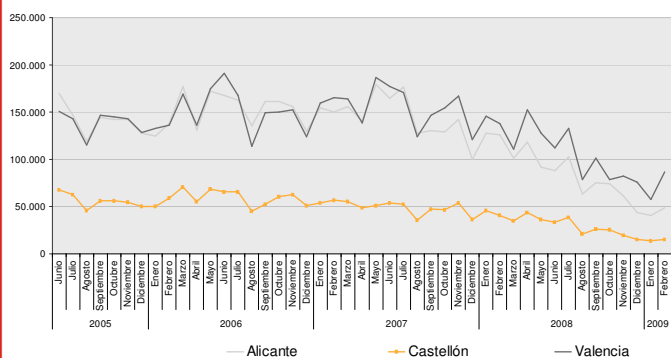


Gráfico 31. Fuente: Oficemen y elaboración propia

**Ventas de cemento. % variación interanual.**

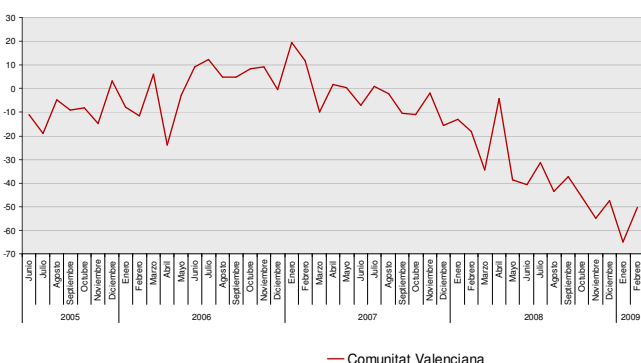


Gráfico 32. Fuente: Oficemen y elaboración propia

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 segundo trimestre de 2009 la cifra de ocupados en el sector de la construcción ha sido de 212.200 (17.000 personas menos que el trimestre anterior) lo que significa una disminución interanual de un 30,03%.

Por provincias, el número de ocupados en el sector en la provincia de Alicante en el primer trimestre de 2009 fue de 75.500 personas, un 24,12% menos que el mismo periodo del año anterior. En la provincia de Castellón, el número de ocupados en el sector sufrió una disminución del 30,67% respecto al año anterior, con 27.800 ocupados, mientras que en la provincia de Valencia el número de ocupados en el sector disminuyó hasta los 108.900, un 33,43% menos que el segundo 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 febrero de 2009 en la Comunitat Valenciana disminuyeron un 57,85%, situándose en 262.883 toneladas.

Según Oficemen, la industria cementera española ha atenuado ligeramente la caída en el segundo trimestre de 2009, con un descenso en el consumo acumulado hasta junio del 40,5%, con 14,4 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 mantiene su tendencia al alza por segundo trimestre, tras siete trimestres en mínimos. En la vivienda usada alcanza el mayor nivel desde que se inició la serie (Gráfico 33). Sin embargo, son todavía la mitad de las inmobiliarias encuestadas en la Comunitat Valenciana las que consideran que ha disminuido la demanda de vivienda en el trimestre.

En cuanto a la evolución de la oferta, el índice se mantiene sin apenas cambios (Gráfico 34). El índice del nivel de oferta sube levemente en la vivienda usada y se mantiene en la vivienda nueva. El índice se mantiene por encima de los 60 puntos por quinto trimestre consecutivo en la vivienda nueva, y por noveno 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 con pocos cambios y en niveles bajos por quinto trimestre consecutivo, situándose cerca de los 70 puntos negativos en la vivienda nueva, y por debajo de los 80 puntos negativos en la vivienda usada. Las previsiones para el próximo trimestre son optimistas. El índice de evolución del precio, es decir del precio que los clientes están dispuestos a pagar, sigue en mínimos, manteniéndose por debajo de los 80 puntos negativos.

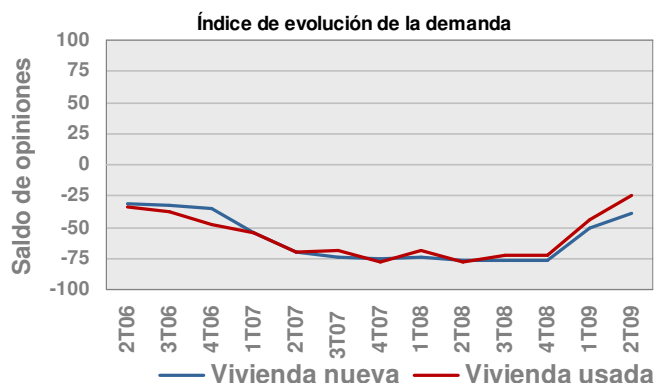


Gráfico 33. Saldo de opiniones: porcentaje de agencias inmobiliarias que opina que ha crecido la demanda menos porcentaje que opina que ha disminuido. Fuente: OVV

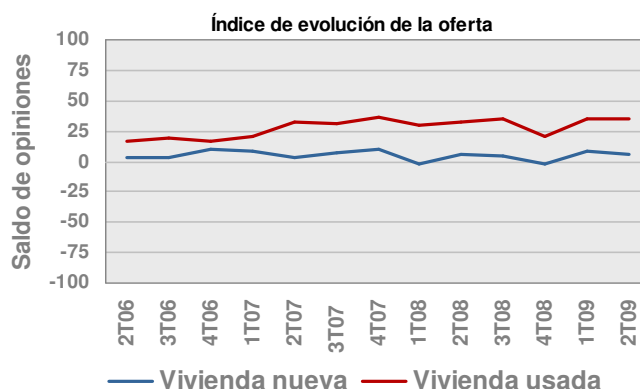


Gráfico 34. Fuente: OVV

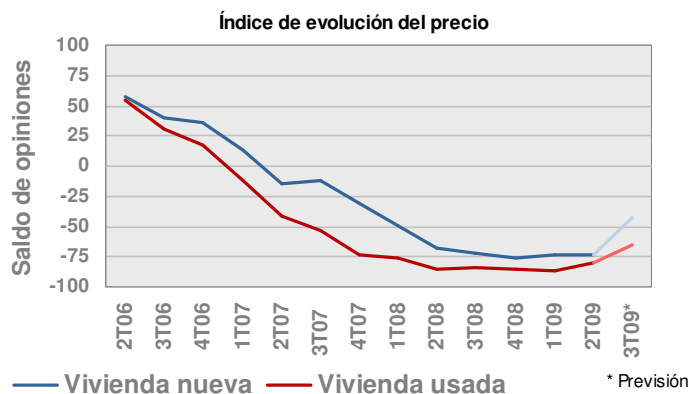


Gráfico 35. Fuente: OVV

El índice de evolución del número de operaciones de compraventa aumenta por cuarto trimestre consecutivo y se sitúa 53 puntos por encima del mínimo alcanzado en el mismo trimestre del año anterior. Para el próximo trimestre se prevé una nueva mejora del índice.

La estimación del plazo medio de venta de la vivienda aumenta en medio mes en la vivienda nueva y la usada, situándose en ambos casos cerca de 13 meses. Respecto al mismo trimestre del año anterior, el plazo de venta ha aumentado en 2 meses en ambos tipos de vivienda.

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

En el mercado del alquiler, los índices de evolución de la demanda y de la oferta se acercan algo, sin embargo el diferencial entre ambos sigue importante.

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

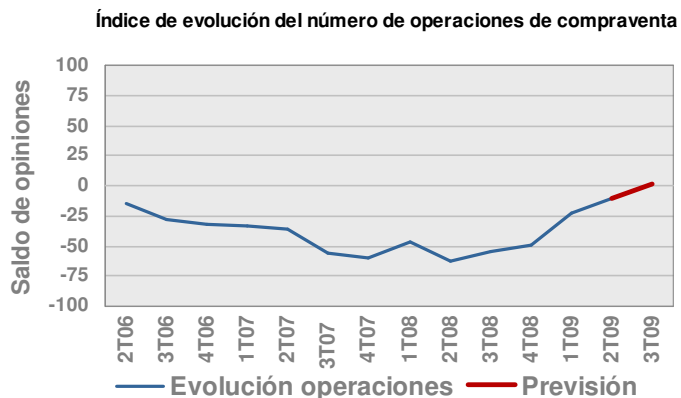


Gráfico 36. Fuente: OVV

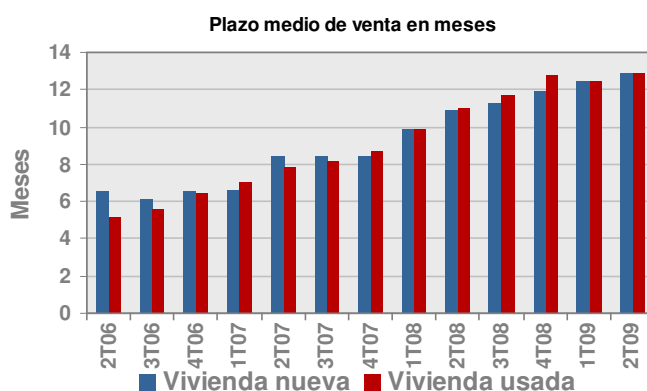


Gráfico 37. Fuente: OVV

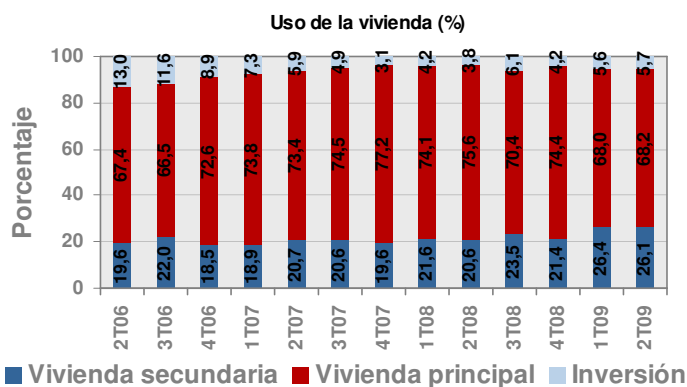


Gráfico 38. Fuente: OVV

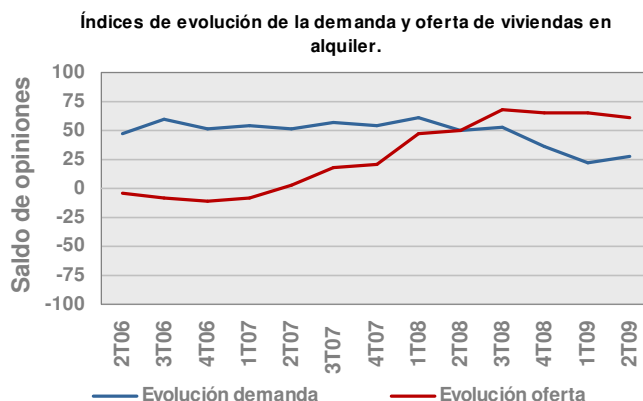


Gráfico 39. Fuente: OVV

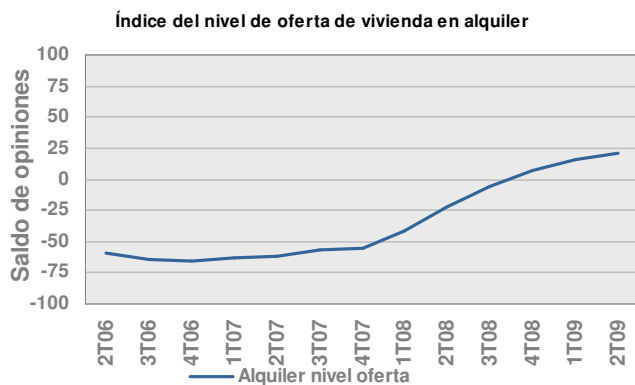


Gráfico 40. Fuente: OVV

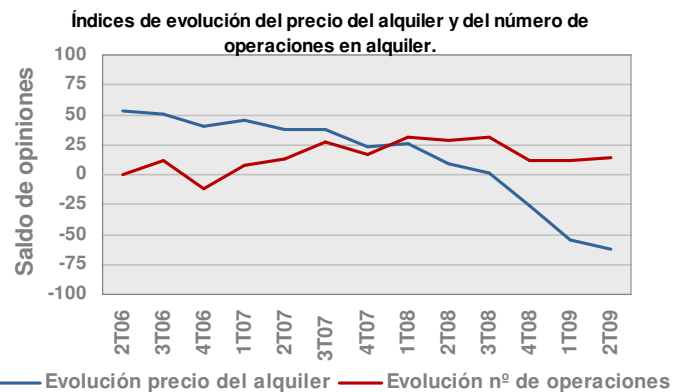


Gráfico 41. Fuente: OVV

Vuelve a bajar el índice de evolución del precio del alquiler por quinto trimestre consecutivo, y se sitúa ya por debajo de los 60 puntos negativos. El índice de evolución del número de operaciones se mantiene en niveles levemente positivos.

#### 4.6. Conclusiones

Durante el segundo trimestre de 2009 la actividad económica valenciana en su conjunto ha ralentizado su debilitamiento.

El ajuste en los precios de la vivienda, así como en los tipos de interés, presionan especialmente a la baja el coste de la deuda y facilita el acceso a la vivienda. Estos resultados parecen haber influido positivamente en el volumen de hipotecas concedidas para comprar vivienda que, a pesar de disminuir en tasa interanual, repuntan ligeramente en junio con respecto al mes anterior.

Sin embargo, continúa la importante acumulación del stock de vivienda, con la consiguiente presión a la baja de los precios.

El stock de vivienda sigue complicando el ajuste entre la oferta y la demanda y los indicadores de la construcción residencial muestran un fuerte deterioro de su actividad. De nuevo en el segundo trimestre disminuyen los visados, las licencias de obra, las ventas de cemento y los ocupados en el sector de la construcción.

El peor dato sigue viniendo del mercado laboral, siendo de nuevo el sector de la construcción el más afectado en la reducción del número de ocupados.

En el mercado de alquiler, la evolución de los índices de oferta, demanda y precios mantienen la tendencia hacia la sobreoferta de viviendas en alquiler y la bajada del precio.



# 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
	Abril			-34,5	
	Mayo			-30,71	
	Junio			-18,75	-4,990

Fuente: Banco de España

Tabla 2. Euribor y tipos de interés prestamos hipot.			
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	3,40	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
	Abril	1,77	3,57
	Mayo	1,64	3,41
	Junio	1,61	3,29

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	1.573,90	1.580,40	1.604,20	1.561,10
	2T	1.920,90	1.544,00	1.547,20	1.584,90	1.533,00

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
	Abril	50.288	6.371	2.750	992	2.629
	Mayo	57.614	6.942	3.007	762	3.173
	Junio	61.775	7.828	3.139	942	3.747

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
	2T	122.004	100.920

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
	2T	289	289

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
	2T	100.850	12.563	5.786	1.637	5.140
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
	2T	55.300	6.295	2.808	819	2.668
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	74.397	10.307	4.585	1.362	4.360
	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
	2T	45.550	6.268	2.978	818	2.472

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
	2T	21,22	48,58	61,67	17,92	49,29	60,06

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
	Abril	901	13.298
	Mayo	977	12.705
	Junio	848	12.181

Fuente: Ministerio de fomento



Tabla 10. Licencias obra mayor			
		Com. Valen.	España
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
2009	Enero	1.054	10.937
	Febrero	1.167	13.551
	Marzo	789	10.154
	Abril	777	11.844

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
	2T	1.922,1	212,2	75,5	27,8	108,9

Fuente: INE

Tabla 12. Ventas de cemento. Toneladas						
		Nacional	Com. Valen.	Alicante	Castellón	Valencia
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	1.715.819	134.974	43.506	15.428	76.040
2009	Enero	1.601.257	111.789	40.737	13.795	57.257
	Febrero	2.063.920	151.094	48.853	15.466	86.775

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

