

Nº 7.

3º 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

Los indicadores disponibles apuntan a que la actividad económica mundial ha dejado de contraerse y comienza a mostrar señales de recuperación, registrando nuevamente crecimientos.

Al mismo tiempo, se mantienen las bajas tasas de inflación mundiales en niveles ligeramente negativos, debido a la evolución de los precios de las materias primas. En los países de la OCDE, el IPC general se redujo un 0,3% en el año transcurrido hasta septiembre, la misma tasa que en agosto. Si consideramos la inflación subyacente, que excluye los alimentos no elaborados y los productos energéticos, la inflación interanual se situó en el 1,5% en septiembre.

En **Estados Unidos**, tras la importante desaceleración registrada en los trimestres anteriores, mejoró la situación económica y se recuperó la actividad, principalmente como consecuencia del aumento del gasto en consumo. Según las últimas estimaciones oficiales, el producto interior bruto (PIB) del tercer trimestre de 2009 creció un 2,8% intertrimestral anualizado, mientras que en términos interanuales el retroceso alcanzó el 2,5%.

En cuanto a los precios, el índice de precios al consumo (IPC), retrocedió un 1,3% interanual en el mes de septiembre, debido principalmente a la bajada de los precios de la energía en comparación con 2008. Por su parte, la tasa de inflación subyacente pasó del 1,4% en el mes de agosto al 1,5% en septiembre.

En el segundo trimestre del año, la actividad económica en **China** empezó a recuperarse, y el crecimiento interanual del PIB se elevó hasta el 7,9%. En el tercer trimestre del año la actividad continuó con un crecimiento firme, con una tasa interanual del 8,9%.

En relación a los precios, la caída se suaviza de manera importante. La inflación interanual, medida por el IPC, cayó en septiembre un 0,8% interanual, muy por debajo del 1,2% de agosto y del 1,8% de julio.

La situación económica de **Japón** se recupera en el tercer trimestre de 2009, registrando la mayor tasa de crecimiento intertrimestral en los últimos años e intensificando la recuperación iniciada en el trimestre anterior después de un año de recesión.

La inflación interanual medida por el IPC se mantuvo sin variación en el -2,2% en septiembre, mientras que la inflación interanual, excluidos la energía y los alimentos, cayó hasta el -1,0%, desde el -0,9% de agosto.

La actividad económica en la **zona euro** creció un 0,4% intertrimestral en el tercer trimestre de 2009, la primera tasa de crecimiento positiva después de más de un año de retrocesos. A pesar de ello, en términos interanuales la tasa de variación es todavía negativa, situándose en el 4,1% y las perspectivas, a pesar de ser optimistas, están sujetas a un importante grado de incertidumbre.

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 -0,3% en septiembre, frente al -0,2% registrado agosto.

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

Fuente: Banco de España

## 2. Economía nacional

La mejora de la coyuntura internacional y la tendencia a la normalización de los mercados financieros han contribuido a frenar el retroceso económico español, que ha presentado en términos intertrimestrales mejores resultados que los obtenidos en el trimestre precedente. A pesar de ello, la economía española presentó por quinto trimestre consecutivo un decrecimiento intertrimestral.

El Producto Interior Bruto generado por la economía española en el tercer trimestre de 2009 ha registrado un decrecimiento del 4,0% con respecto al mismo período del año anterior. Este resultado es dos décimas inferior al del segundo trimestre de 2009.

La demanda nacional disminuye su contribución negativa al PIB (del -7,4% en el trimestre precedente al -6,5% actual) debido a la menor contracción del gasto en consumo final de los hogares y de la inversión en capital fijo.

El gasto en consumo final de los hogares atenúa nueve décimas su crecimiento negativo interanual, pasando del -6,0% al -5,1%. El gasto en consumo final de las Administraciones Públicas se sitúa en el 4,9%; esta cifra es 3 décimas inferior a la del trimestre anterior.

La formación bruta de capital fijo reduce un punto su crecimiento negativo, pasando del -17,2% al -16,2%, debido a las mejoras producidas en sus bienes de equipo y construcción. Por el contrario, la demanda de inversión en otros productos aumentó su contracción. La demanda de bienes de equipo moderó su decrecimiento, pasando del -28,9% al -24,3%, mientras que la inversión en construcción pasó del -11,8% en el segundo trimestre de 2009 al -11,5% en el tercero. Por último, la formación bruta de capital fijo en otros productos decreció un 19,9% en el tercer trimestre, 2,4 puntos más que en el segundo.

Las exportaciones de bienes y servicios desaceleraron su contracción del -15,1% al -11,1%, cuatro puntos, al igual que las importaciones de bienes y servicios, que pasaron del -22,0% en el segundo trimestre de 2009 al -17,0% del tercer trimestre.

Desde el punto de vista de la oferta se observan comportamientos similares o ligeramente mejores que los resultados obtenidos en todas las ramas respecto al trimestre anterior.

Por lo que se refiere a las ramas energéticas e industriales, moderan su decrecimiento. Las ramas industriales pasaron del -17,0% al -15,7%, mientras que las ramas energéticas reducen su caída del -9,6% al -7,9%.

La actividad en la rama de la construcción mantiene estable su decrecimiento con respecto al trimestre anterior, presentando una tasa del -6,6%.

El valor añadido bruto de la actividad en la rama de los servicios también se mantiene estable en el -1,3%. La actividad en los servicios de no mercado disminuye su crecimiento seis décimas, situándose en el 2,6%. A su vez, los servicios de mercado presentan tasas de crecimiento menos negativas, pasando del -2,5% al -2,4%.

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	Tr.III
<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>	<b>-4,0</b>
Gasto en consumo final de los hogares	3,6	4,1	3,4	3,3	2,1	0,2	-1,3	-3,3	-5,4	-6,0	-5,1
Gasto en consumo final de las ISFLSH	5,4	4,7	4,9	3,2	1,6	0,6	-0,3	1,1	1,7	3,5	4,0
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	5,2	4,9
Formación bruta de capital fijo	5,5	5,4	4,0	3,7	1,4	-1,9	-6,0	-10,9	-15,1	-17,2	-16,2
- Bienes de equipo	11,8	9,7	8,0	6,6	5,0	2,9	-3,0	-11,6	-24,4	-28,9	-24,3
- Construcción	3,7	4,1	2,8	2,1	-0,5	-4,2	-7,2	-10,2	-11,3	-11,8	-11,5
- Otros productos	2,6	4,0	2,9	5,0	2,4	-1,2	-6,1	-11,8	-14,2	-17,5	-19,9
Variación de existencias (*)	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0
Demanda nacional (*)	4,8	4,9	4,1	3,9	2,5	0,6	-1,4	-3,9	-6,1	-7,4	-6,5
Exportación de bienes y servicios	7,9	6,3	8,8	3,8	3,9	2,4	-2,9	-7,1	-16,9	-15,1	-11,1
Importación de bienes y servicios	8,8	8,7	9,0	5,5	3,1	-1,3	-7,6	-13,5	-22,6	-22,0	-17,0

(\*) 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	Tr.III
<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>	<b>-4,0</b>
Ramas agraria y pesquera	4,6	1,0	1,6	0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-3,0	-2,1	-0,9	-0,6
Energía	-1,7	0,7	1,7	3,0	3,8	4,0	2,4	-2,4	-7,6	-9,6	-7,9
Industria	2,9	1,6	0,2	-0,9	2,1	-0,7	-3,0	-6,9	-15,5	-17,0	-15,7
Construcción	2,8	2,5	1,7	2,2	0,6	-0,2	-1,5	-4,3	-5,8	-6,6	-6,6
Ramas de los servicios	5,0	5,2	4,9	5,0	3,5	2,9	1,8	0,7	-0,2	-1,3	-1,3
- Servicios de mercado	5,1	5,3	4,9	5,0	3,2	2,3	1,2	-0,1	-1,0	-2,5	-2,4
- Servicios de no mercado	4,6	4,7	4,7	5,1	4,5	5,1	4,2	3,6	2,9	3,2	2,6
Impuestos netos sobre los productos	2,0	1,2	2,2	-1,2	0,1	-0,4	-1,8	-2,0	-1,7	-2,6	-2,7

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

El empleo, medido en términos de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, estabiliza su descenso en un -7,2% en el tercer trimestre. Esta tasa supone la reducción de 1.360.000 empleos netos a tiempo completo en un año.

Todas las ramas de actividad han sufrido tasas de crecimiento negativas. La reducción de ocupados en el sector de la construcción es ligeramente menos intensa que en el trimestre anterior, con una tasa de variación interanual de -24,3%. La tasa de variación interanual de ocupados en las ramas agraria y pesquera pasa del -3,7% al -4,5%. Se reduce la tasa de ocupados en los sectores energéticos e industriales situándose en el -12,7%, mientras que la ocupación en la rama de los servicios pasa del -2,4% al -2,5%.

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	Tr.III
<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>-7,2</b>	<b>-7,2</b>
Ramas agraria y pesquera	0,7	-3,3	-2,6	-1,9	-4,1	-3,1	-2,5	-3,3	-3,3	-3,7	-4,5
Ramas industriales y energéticas	-0,1	-0,2	0,0	-0,4	0,7	0,8	-0,8	-4,9	-10,1	-12,2	-12,7
Construcción	6,5	5,5	3,1	1,8	-1,0	-6,4	-12,3	-20,2	-25,2	-25,0	-24,3
Ramas de los servicios	3,7	3,9	3,8	3,2	2,6	1,8	1,4	0,7	-1,7	-2,9	-3,0
- Servicios de mercado	4,4	4,7	4,3	3,8	3,4	2,2	1,9	0,3	-3,1	-4,6	-5,0
- Servicios de no mercado	1,8	1,9	2,4	1,9	0,3	0,7	0,3	1,6	2,2	1,9	2,3
<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>-6,2</b>	<b>-7,1</b>	<b>-7,0</b>
Ramas agraria y pesquera	7,6	1,0	-0,5	0,2	-3,8	-1,3	-1,5	0,6	0,6	-1,0	-2,7
Ramas industriales y energéticas	-0,3	-0,2	0,1	-0,3	0,8	1,0	-0,7	-5,0	-10,1	-12,3	-12,8
Construcción	7,0	6,4	3,6	2,3	-1,0	-7,1	-12,9	-22,1	-27,2	-26,3	-25,2
Ramas de los servicios	4,1	4,4	4,1	3,4	2,4	1,6	1,2	0,4	-1,1	-2,4	-2,5
- Servicios de mercado	5,3	5,6	4,8	4,1	3,4	2,0	1,7	-0,1	-2,6	-4,3	-4,6
- Servicios de no mercado	1,8	1,9	2,4	1,9	0,3	0,7	0,3	1,6	2,2	1,9	2,3

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 septiembre de 2009 ha experimentado una variación del -16,5 % sobre el mismo mes del año anterior. Corregida de los efectos de calendario, la variación ha sido la misma.

Diferenciando según el destino económico de los bienes, la variación sobre septiembre del año pasado ha sido del -15,1% para los bienes de consumo, -16,6% para los de equipo, -17,1% para los intermedios y -17,2% para energía. Por ramas de actividad, los mayores descensos corresponden a Maquinaria y equipo (-34,0%), Industria del cuero y del calzado (-31,8%) y Azulejos (-28,2%). Destaca el crecimiento de Caucho y plástico (7,7%).

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 septiembre de 2009 ha experimentado una variación del -11,7% sobre el mismo mes del año anterior. A nivel nacional, el descenso ha sido del 10,6%. Por sectores, el importe de la cifra de negocios ha descendido en los sectores de Comercio (-12,1%), Turismo (-9,1%), Transporte (-13,9%), Tecnologías de la información (-7,5%) y Servicios a empresas (-10,3%).

Analizando los datos de comercio exterior de la Comunitat Valenciana, el valor total de las exportaciones y expediciones de la Comunitat Valenciana durante el mes de septiembre de 2009 ascendió a 1.269,0 millones de euros y el de las importaciones e introducciones a 1.364,0 millones.

Comercio exterior			
	DATOS ACUMULADOS		
Comunidad Valenciana	Ene-Jun 2009	Ene-Jun 2008	% Var
EXPORT. Y EXPED.	11.745.441	14.845.564	-20,9
IMPORT. E INTROD.	11.813.211	18.093.607	-34,7
TASA DE COBERTURA	99	82	20,7
<b>España</b>			
EXPORT. Y EXPED.	115.606.873	144.081.571	-19,8
IMPORT. E INTROD.	152.953.410	218.625.936	-30,0
TASA DE COBERTURA	76	66	
<b>% CV/ España</b>			
EXPORT. Y EXPED.	10	10	
IMPORT. E INTROD.	8	8	

Miles de Euros. Datos provisionales

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

Fuente: IVE y elaboración propia



Analizando los resultados acumulados, las exportaciones y expediciones realizadas en los primeros nueve meses del año alcanzaron los 11.745,4 millones de euros, lo que representa un descenso del 20,9% sobre el mismo periodo del año anterior. Las importaciones e introducciones acumuladas ascendieron a 11.813,2 millones de euros, con un descenso interanual del 34,7%.

Del total de las exportaciones españolas de los primeros nueve meses 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, conservando así la misma importancia que el año anterior.

Los datos de empleo del tercer trimestre de 2009, revelan una nueva disminución en el número de ocupados en la Comunitat Valenciana, que se situó en 2.005.500 personas, 31.500 menos que el trimestre anterior y un 9,4% menos que en el tercer trimestre de 2008.

Comparando los resultados por sectores con los del mismo periodo del año anterior, se observa una disminución en todos ellos, destacando la reducción de ocupados en el sector de la construcción, que alcanzó el 28,1%. Los ocupados en el sector agrícola registraron un descenso del 12,1%. La reducción fue del 20,3% en el caso del sector industrial y del 2,2% en el sector servicios.

Ocupados por sector económico. Comunidad Valenciana							
	2008				2009		
	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III
Total	2.266,4	2.237,6	2.212,6	2.188,1	2.067,2	2.037,0	2.005,5
Agricultura	66,9	63,6	68,4	68,7	74,1	72,8	60,1
Industria	433,9	422,2	413,8	390,9	361,7	351,3	330,0
Constr.	328,3	303,3	298,6	259,9	229,2	212,2	214,8
Servicios	1.437,4	1.448,4	1.431,8	1.468,6	1.402,2	1.400,7	1.400,6

Miles de personas

Fuente INE. Series CNAE-09



## 4.2. Precios y financiación

El precio de la vivienda en la Comunitat Valenciana sigue cayendo, pero a menor ritmo que en resto de España tanto en tasas interanuales como trimestrales.

El **precio** del metro cuadrado de vivienda libre en la Comunitat Valenciana el tercer trimestre de 2009 se situó en 1.542,8 euros, un 6,99% menos que el tercer trimestre de 2008 y un 0,08% menos que el trimestre anterior, según los datos del Ministerio de Vivienda.

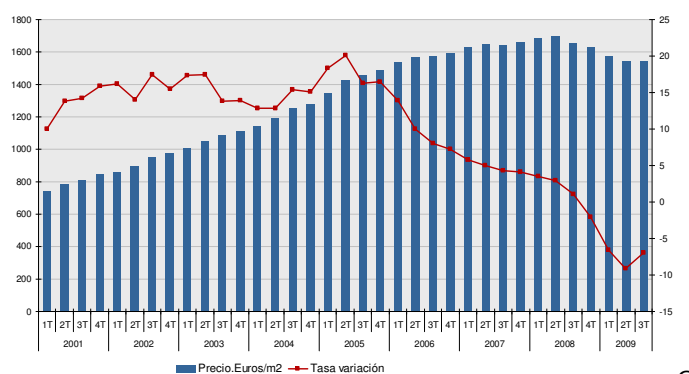
El precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre de hasta dos años de antigüedad (vivienda nueva) en la Comunitat fue de 1.774,3 euros, registrando una variación interanual del -6,39%.

En cuanto a la vivienda libre con más de dos años de antigüedad (segunda mano), el precio fue de 1.437,4 euros, lo cual supone una variación interanual del -8,23%.

La media nacional se situó de nuevo por encima de la media de la Comunitat, donde el precio por metro cuadrado alcanzó los 1.902,8 euros, con una tasa de variación interanual del -8,02%. Atendiendo a la antigüedad de la vivienda a nivel nacional, el precio del metro cuadrado de la vivienda usada fue de 1.890,5 euros y el de la vivienda nueva 1.911,1 euros, presentando tasas de variación interanual del -8,32% y -7,74% respectivamente.

Los datos provinciales indican que el precio más alto por metro cuadrado se registro en la provincia de Castellón, 1.566,5 euros, seguido de Alicante, 1.555 euros y de la provincia de Valencia, 1.511,6 euros. La evolución de los precios de vivienda registra disminuciones interanuales del 9,62% en la provincia de Castellón, 6,92% en Valencia y del 8,85% en la provincia de Alicante, aunque la tasa trimestral de esta última refleja un aumento de precios del 0,5%.

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



ráfico 4. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

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

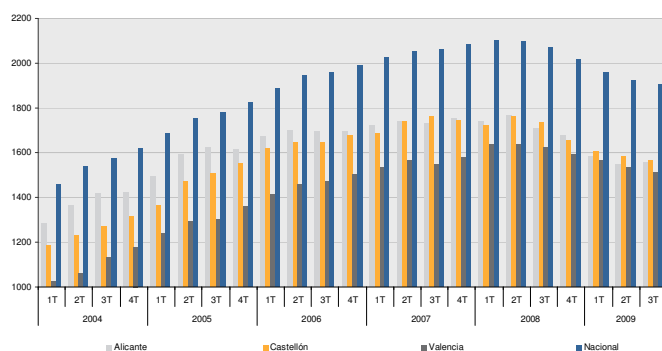


Gráfico 5. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

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

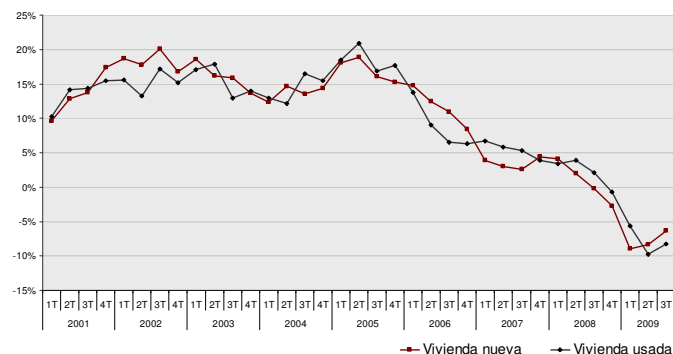


Gráfico 6 Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

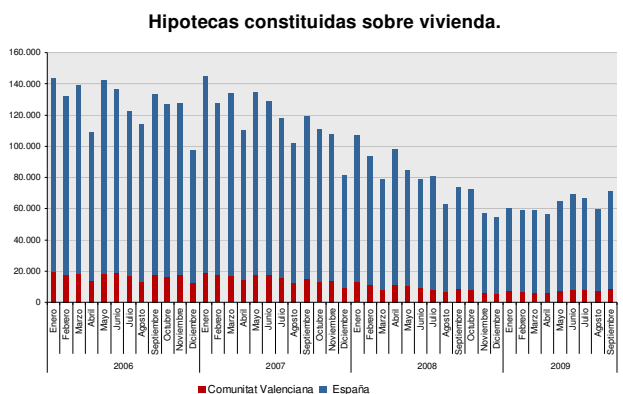


Gráfico 7. Fuente: INE y elaboración propia

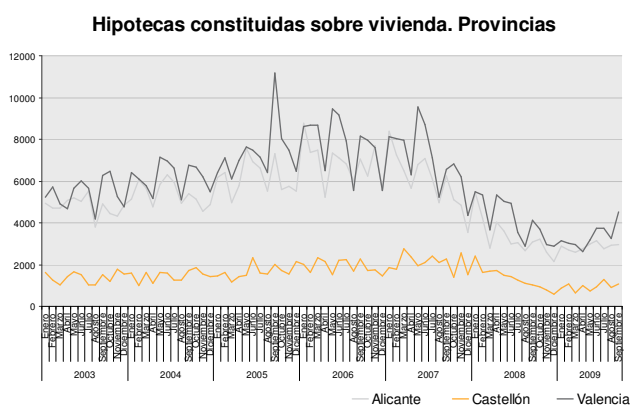


Gráfico 8. Fuente: INE y elaboración propia

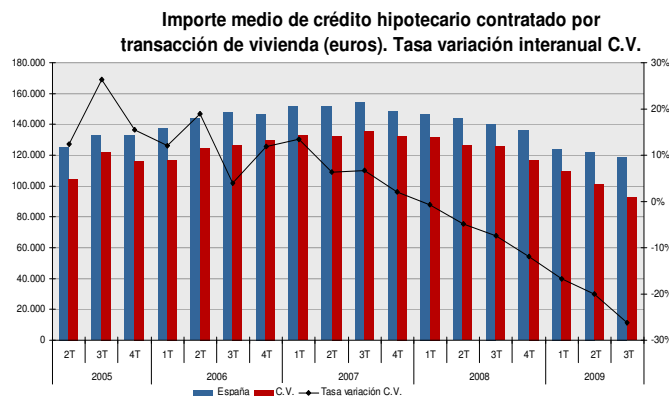


Gráfico 9. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

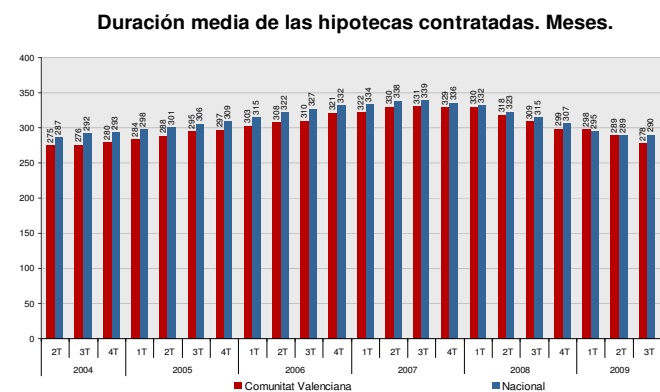


Gráfico 10. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

El número de **hipotecas constituidas** sobre viviendas se elevó en septiembre a 62.411, lo que supone un descenso del 4,2 por ciento respecto al mismo mes del año anterior.

Según los datos del Instituto Nacional de Estadística, este descenso interanual confirma el frenazo que este trimestre ha tenido en el ritmo de caída de las hipotecas constituidas, ya que en junio el recorte fue del 31,4%, en julio del 19,1% y en agosto del 6,6%.

En la Comunitat Valenciana, el número de hipotecas sobre vivienda alcanzó las 8.551, un 3,37% más que el mismo periodo del año anterior.

Por provincias, en el mes de septiembre se constituyeron 2.954 hipotecas en la provincia de Alicante, 1.076 en la provincia de Castellón y 4.521 en la provincia de Valencia, lo que implica un aumento con respecto al mes de septiembre de 2008 de un 2,47% en el caso de Castellón, un 9,7% en Valencia y una disminución del 4,74% en la provincia de Alicante.

El **importe medio de crédito hipotecario** contratado por transacción de vivienda en la Comunitat Valenciana, aumenta su contracción, situándose en el tercer trimestre de 2009 en 92.466 euros, lo que supone un 26,28% menos que el mismo periodo del año anterior.

La **duración media de las hipotecas contratadas** en el segundo trimestre de 2009 en la Comunitat Valenciana se redujo de 289 a 278 meses, mientras que a nivel Nacional aumentó en un mes respecto al trimestre anterior.

### 4.3. Demanda

El número de compraventas de vivienda registradas durante el tercer trimestre del año en España, ha sido de 110.709, según los datos publicados en el último informe trimestral del Colegio de Registradores. Este dato supone un incremento intertrimestral del 9,78%, rompiendo así la tendencia decreciente que encadenó trece trimestres consecutivos de descensos.

Las compraventas de vivienda nueva (60.791) han superado a las compraventas de vivienda usada (49.918), como viene sucediendo desde principios de 2008. La vivienda nueva y la usada han tenido un comportamiento similar, registrando ambas tipologías incrementos en el número de transacciones en el tercer trimestre de 2009.

La Comunitat Valenciana ha sido una de las comunidades autónomas con mayor número de compraventa de viviendas en el último trimestre (14.458), incrementándose 1.895 con respecto al trimestre anterior, lo que supone un incremento del 15,08%, en términos de comparación intertrimestrales.

Las compraventas de viviendas nuevas (7.541) son las que han presentado un mayor aumento con respecto al segundo trimestre del año, registrando un aumento del 19,79%, mientras que las compraventas de viviendas usadas (6.917) registraron un aumento intertrimestral del 10,35%.

A pesar de esta recuperación en términos intertrimestrales, tanto a nivel nacional como en la Comunitat Valenciana se han producido descensos interanuales. La tasa de variación interanual del número de transacciones de vivienda en España fue de -15,41% y algo superior en la Comunitat Valenciana, en la que los descensos alcanzaron el 20,22%.

Transacciones de vivienda. Nacional

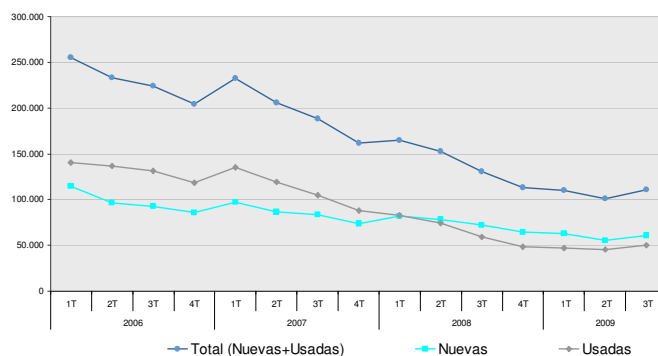


Gráfico 11. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana y Nacional

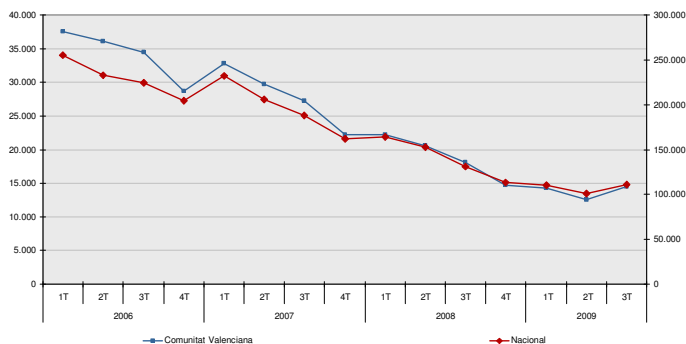


Gráfico 12 Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana

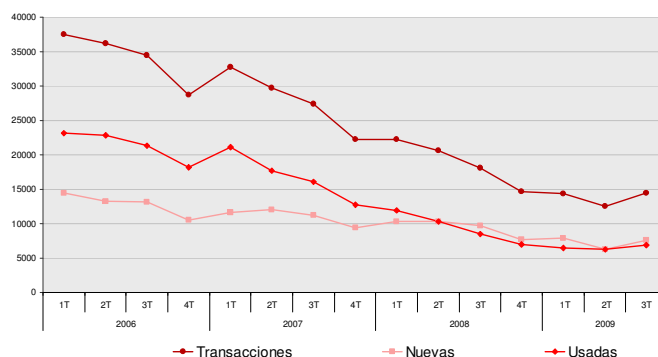


Gráfico 13. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones inmobiliarias. Viviendas.

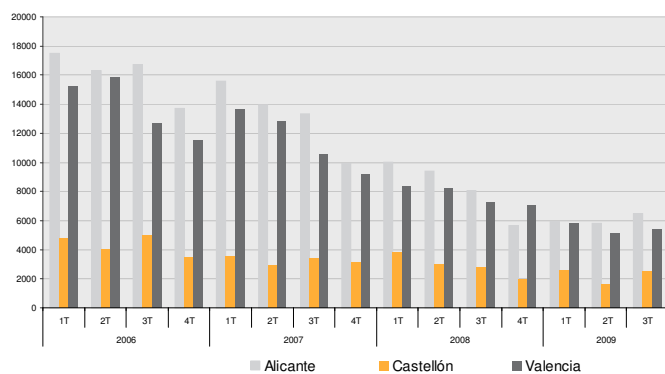


Gráfico 14. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Cuota hipotecaria mensual media. Euros.

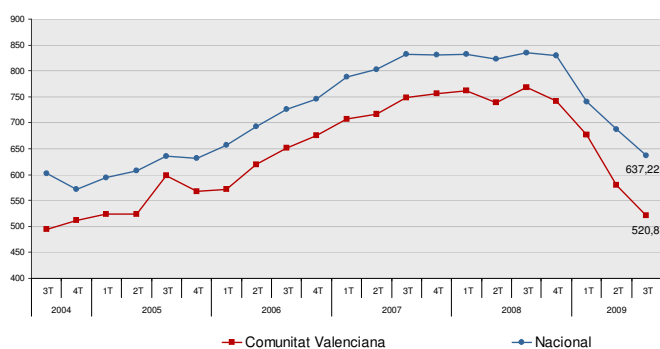


Gráfico 15. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

% Cuota hipotecaria respecto al coste salarial.

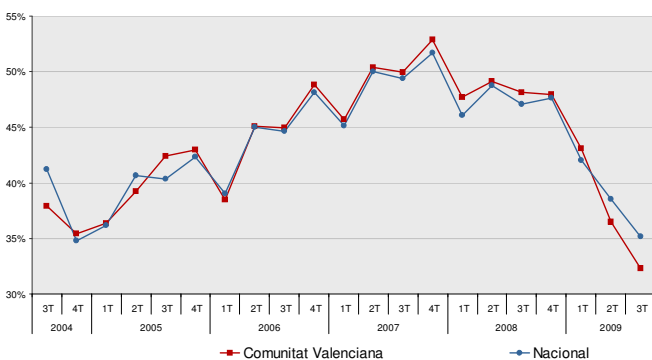


Gráfico 16. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Inversión extranjera en inmuebles. Miles de euros.

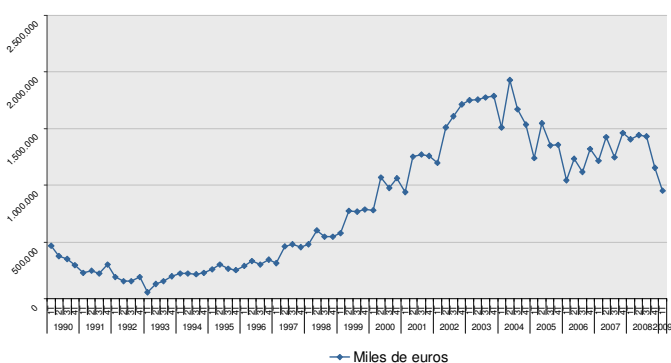


Gráfico 17. Fuente: Banco de España y elaboración propia

En el análisis provincial de las compraventas de vivienda, se observa un aumento intertrimestral en las tres provincias de la Comunitat. El número de compraventas inscritas el tercer trimestre de 2009 fue de 6.488 en Alicante, 2.539 en Castellón y 5.431 en Valencia. Estos datos representan un aumento intertrimestral del 12,13%, 55,10% y 5,66% respectivamente.

Como consecuencia del descenso de los tipos de interés y de la reducción del precio de vivienda y por ello la reducción del endeudamiento hipotecario por vivienda, la **cuota hipotecaria** mensual media en España se ha reducido notablemente con respecto al segundo trimestre del año, pasando de 686,69 euros a 637,22 euros.

El porcentaje de la **cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial**, ha registrado un considerable descenso, alcanzando el 35,16%.

En la Comunitat Valenciana también ha continuado la tendencia descendente, situando la cuota hipotecaria mensual media en 520,8, un 10,2% menos que el trimestre precedente. El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial en la Comunitat, ha registrado nuevamente un pronunciado descenso trimestral, situándose en el 32,3%, según datos del Colegio de Registradores de la Propiedad. De esta manera, se mejora la accesibilidad 4,16 puntos porcentuales, comparando directamente con el segundo trimestre del año.

En cuanto a la **inversión extranjera en inmuebles**, los últimos datos publicados por el Banco de España correspondientes al segundo trimestre del año 2009, sitúan en 860,02 millones de euros la inversión registrada en España, un 40,30% menos que el mismo periodo del año anterior.

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

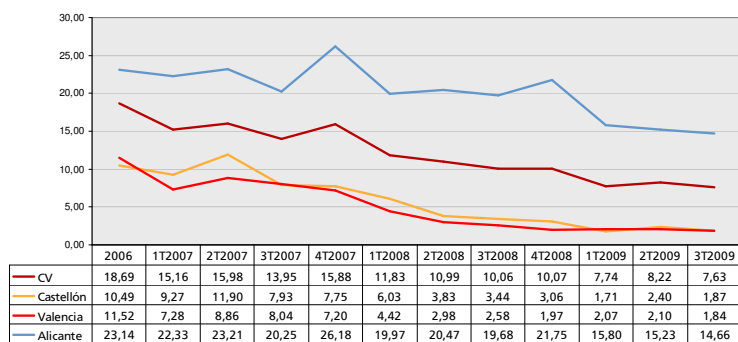


Gráfico 18. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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

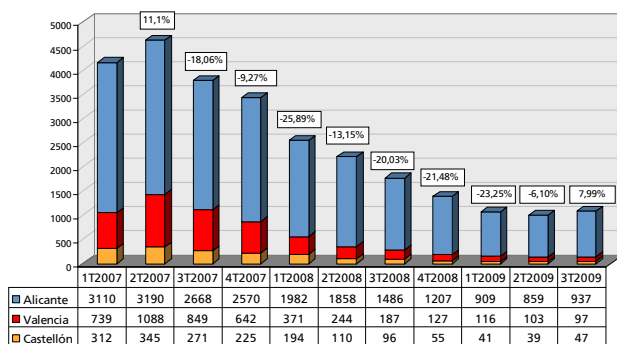


Gráfico 19. Fuente: Col. Registradores y elaboración propia

A continuación se analiza la participación de los adquirentes extranjeros en el total de transacciones de vivienda. Esta estadística recoge tanto la inmigración por motivos de turismo residencial, como por motivos laborales y socioeconómicos.

El 7,63% de las transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana en el tercer trimestre de 2009, se realizaron por población extranjera, lo que supone un descenso en la participación extranjera con respecto a los trimestres precedentes.

Por provincias, destaca Alicante como principal destino, con un 14,66% de participación extranjera, a pesar de disminuir nuevamente su porcentaje con respecto al trimestre anterior. En las provincias de Castellón y Valencia la participación extranjera correspondió al 1,87% y 1,84% respectivamente.

A pesar de la disminución producida en el peso de las transacciones realizadas por población extranjera, en valores absolutos aumentan las transacciones de este grupo de la población con respecto al trimestre anterior. El número de transacciones por adquirentes extranjeros el tercer trimestre de 2009 fue de 1.081, un 7,99% más que el trimestre anterior. Por provincias, el 86,68% de las compraventas realizadas por extranjeros se realizó en la provincia de Alicante, un total de 937, con un aumento del 9,08% respecto al trimestre anterior. En las provincias de Castellón y Valencia se realizaron apenas el 4,35% y 8,97% 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, 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 1T2008-3T2009.

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

	1T2008		2T2008		3T2008		4T2008		1T2009		2T2009		3T2009	
	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.
Reino Unido	1034	40,60%	948	42,86%	645	36,46%	523	37,65%	329	30,86%	302	30,17%	346	32,01%
Ecuador	103	4,04%	44	1,99%	30	1,70%	10	0,72%	3	0,28%	2	0,20%	6	0,56%
Rumania	116	4,55%	62	2,80%	47	2,66%	23	1,66%	21	1,97%	15	1,50%	12	1,11%
Marruecos	59	2,32%	29	1,31%	12	0,68%	11	0,79%	6	0,56%	8	0,80%	8	0,74%
Colombia	60	2,36%	33	1,49%	23	1,30%	3	0,22%	7	0,66%	3	0,30%	5	0,46%
Irlanda	91	3,57%	84	3,80%	81	4,58%	58	4,18%	29	2,72%	38	3,80%	32	2,96%
Rusia	133	5,22%	170	7,69%	185	10,46%	151	10,87%	128	12,01%	141	14,09%	123	11,38%
Holanda	116	4,55%	97	4,39%	101	5,71%	70	5,04%	77	7,22%	61	6,09%	96	8,88%
Alemania	72	2,83%	77	3,48%	67	3,79%	59	4,25%	63	5,91%	54	5,39%	54	5,00%
Noruega	92	3,61%	89	4,02%	81	4,58%	72	5,18%	44	4,13%	52	5,19%	42	3,89%
Otros	671	26,34%	579	26,18%	497	28,09%	409	29,45%	359	33,68%	325	32,47%	357	33,02%
<b>Total</b>	<b>2547</b>	<b>100%</b>	<b>2212</b>	<b>100%</b>	<b>1769</b>	<b>100%</b>	<b>1389</b>	<b>100%</b>	<b>1066</b>	<b>100%</b>	<b>1001</b>	<b>100%</b>	<b>1081</b>	<b>100%</b>

**Gráfico: Nº transacciones de adquirentes extranjeros según tipología extranjero.**

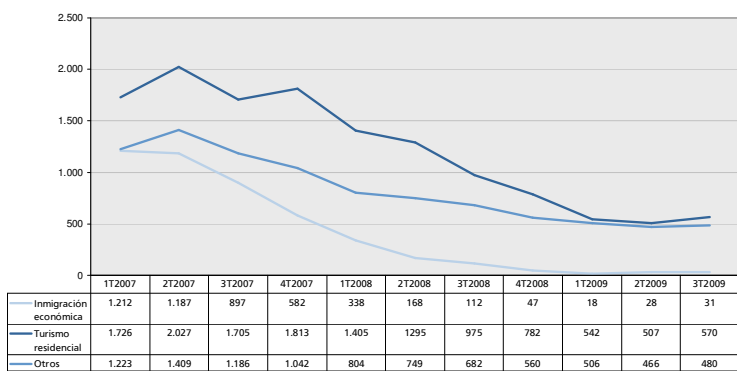


Gráfico 20. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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

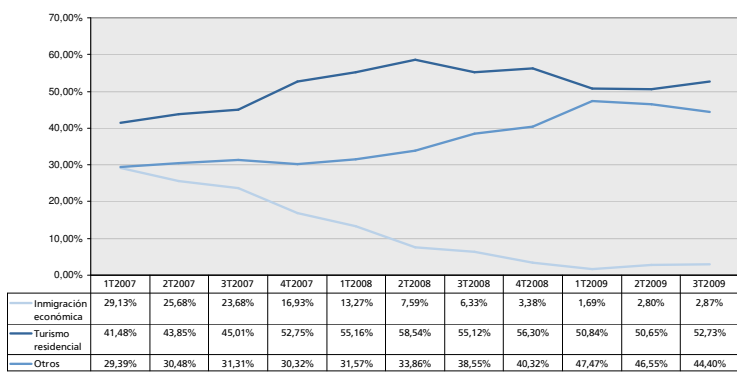


Gráfico 21 Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

En el siguiente análisis se han agrupación 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.

Tras un periodo continuado de descensos, en el tercer trimestre de 2009 se ha producido un ligero aumento en el número de transacciones realizadas con respecto al trimestre anterior, en los tres grupos de nacionalidades.

El porcentaje de transacciones realizadas por motivos residenciales aumenta dos puntos porcentuales con respecto al trimestre anterior, mientras que el porcentaje de transacciones realizadas por inmigración económica se mantiene en el 2,8%.



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

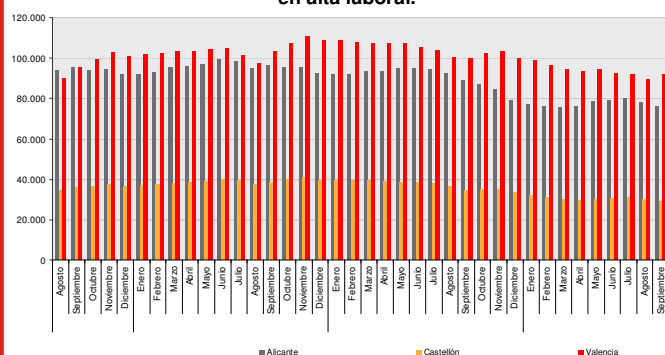


Gráfico 22. Fuente: Ministerio de trabajo

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

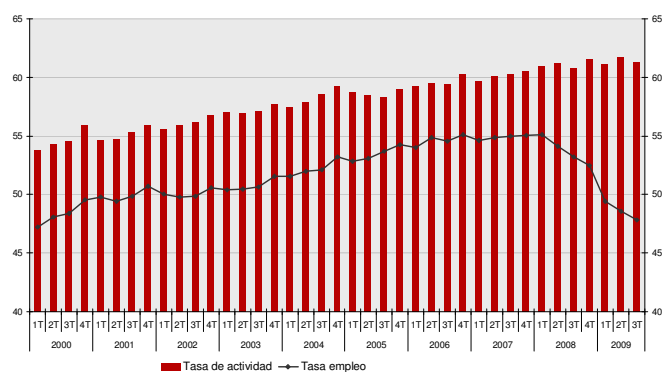


Gráfico 23. Fuente: INE y elaboración propia

**Tasa de paro. Comunitat Valenciana**

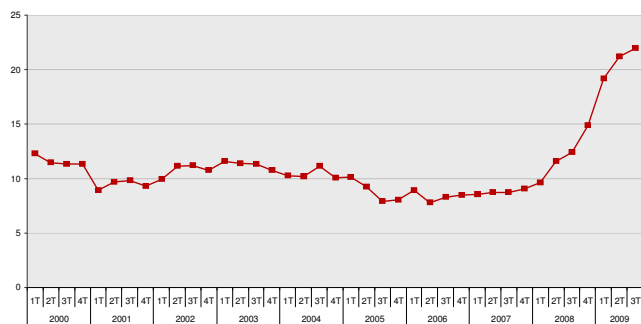


Gráfico 24. Fuente: INE y elaboración propia

En cuanto a la situación del mercado laboral, en el mes de septiembre de 2009 se registraron 196.919 **extranjeros afiliados a la Seguridad Social** en alta laboral en la Comunitat Valenciana, un 11,85% menos que en septiembre de 2008.

Según los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA) del tercer trimestre de 2009, el número de parados en la Comunitat Valenciana se sitúa en 564.200 (15.500 más que el trimestre anterior). Así, la tasa de paro alcanzó el 21,96%, frente al 12,39% del mismo periodo del año anterior.

La población activa en la Comunitat Valenciana se situó en 2.569.700 personas, situando la tasa de actividad en el 61,25%, casi medio punto menos que en el segundo trimestre del año.

El número de ocupados en el tercer trimestre de 2009 en la Comunitat Valenciana se sitúa en 2.005.500 (31.500 menos que en el trimestre anterior). La comparación interanual muestra bajas en el número de ocupados en todos los sectores, con disminuciones de 8.300 personas en la rama agrícola con respecto al tercer trimestre de 2008, 83.800 en la industria y 31.200 en el sector servicios.

La disminución más importante en el número de ocupados con respecto al tercer trimestre de 2008 se registró en el sector de la construcción, con 83.800 ocupados menos.

En España, el empleo también continúa cayendo, pero a un ritmo menor que en los trimestres previos. El número de parados desciende en 14.100 personas respecto al trimestre anterior y se sitúa en 4.123.300. La tasa de desempleo prácticamente coincide con la del trimestre anterior situándose en el 17,93%. En cuanto a la evolución intertrimestral por sectores, el paro desciende este trimestre en la Construcción (79.800 parados menos), en Servicios (60.800) y en la Industria (34.600). Por el contrario, aumenta en la Agricultura (20.600 parados más).

#### 4.4. Oferta

Por lo que respecta a la **oferta**, 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 septiembre, apenas alcanzaron los 743, frente a los 1.526 de septiembre de 2008. El número total de proyectos visados acumulados en el tercer trimestre del año se reduce un 52,28% respecto al mismo periodo de 2008, con un total de 2.342 visados. Esta tasa de reducción es mayor a la registrada en España (-43,21%) donde el número total de visados en el tercer trimestre de 2009 sumaron 33.039.

A nivel provincial, en el mes de septiembre se visaron un total de 265 viviendas en la provincia de Alicante, 298 en la provincia de Castellón y 180 en la provincia de Valencia.

La evolución trimestral de los proyectos visados (nº de viviendas) retirados en la Comunitat Valenciana, ha registrado importantes descensos con respecto al trimestre anterior en las provincias de Castellón, Valencia y Alicante. En términos interanuales, la reducción ha sido generalizada en las tres provincias, con descensos del 77,38% en Alicante, 83,11% en Castellón y 70,06% 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 junio de 2009, indica una disminución del 61,11% con respecto a junio de 2008, con un total de 920 licencias.

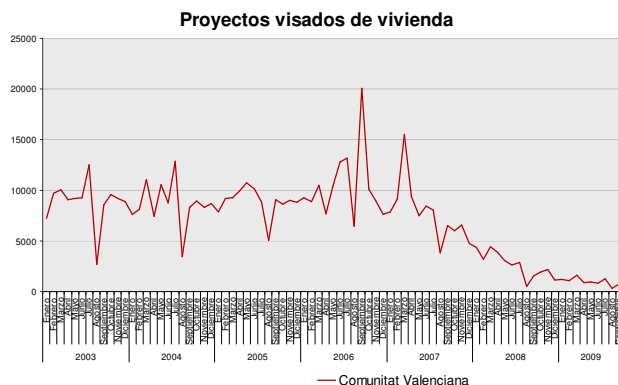


Gráfico 25. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

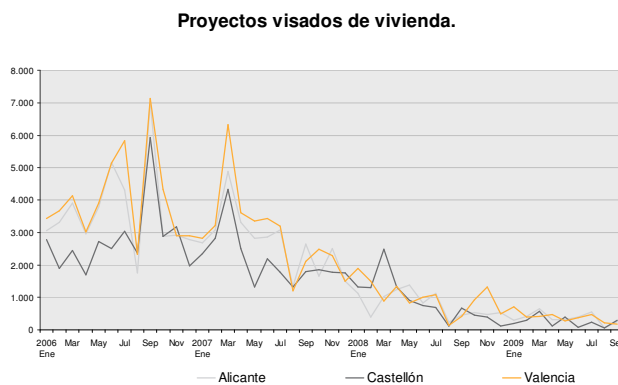


Gráfico 26. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

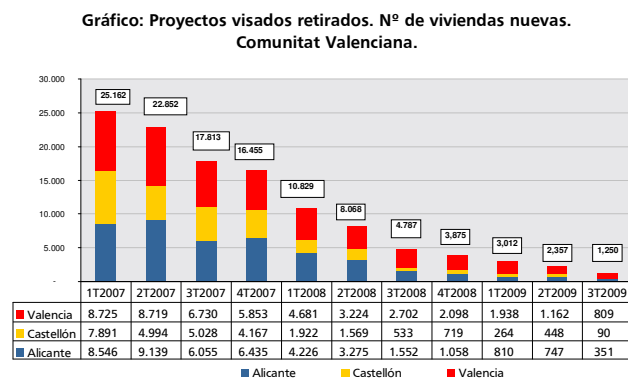


Gráfico 27. Fuente: COACV

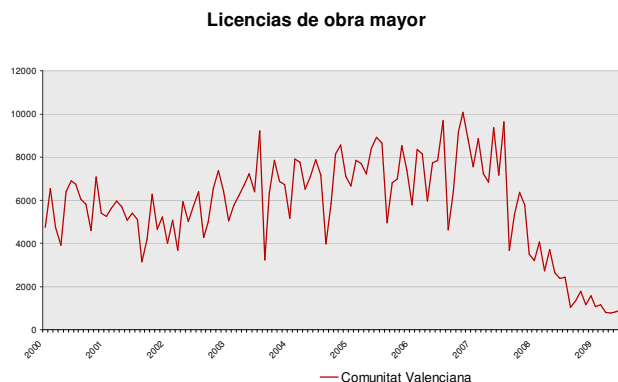


Gráfico 28. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia

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

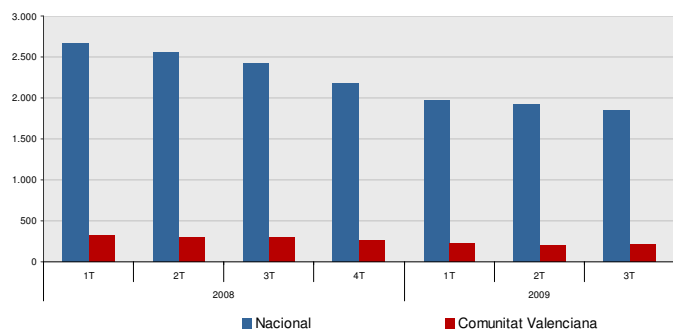


Gráfico 29. Fuente: INE y elaboración propia

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

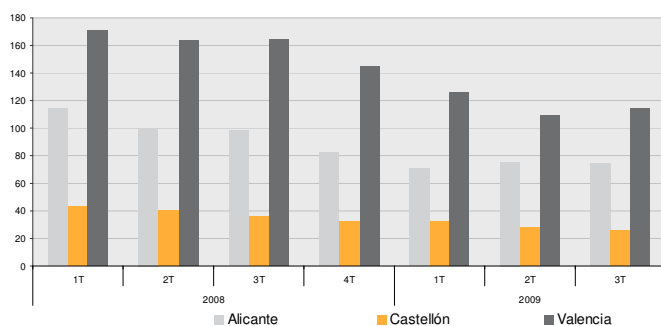


Gráfico 30. Fuente: INE y elaboración propia

**Ventas de cemento. Toneladas.**

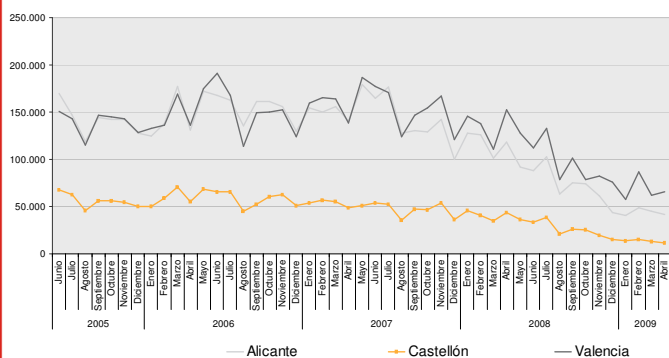


Gráfico 31. Fuente: Oficemen y elaboración propia

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

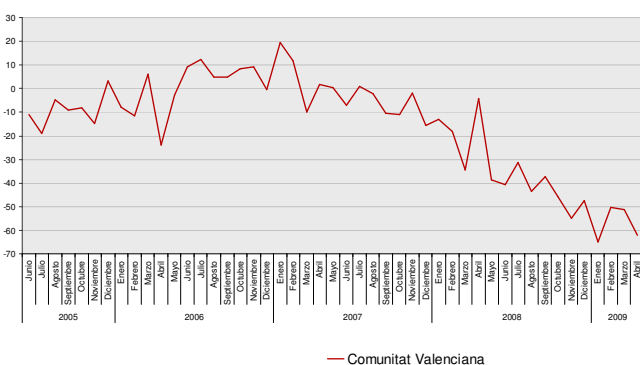


Gráfico 32. Fuente: Oficemen y elaboración propia

Como se apuntaba en el apartado anterior, en el mercado de trabajo, se han producido descensos en el número de **Ocupados en el sector de la construcción** con respecto al año anterior. A pesar de ello, según los últimos datos de la Encuesta de Población Activa, en la Comunitat Valenciana en el tercer trimestre de 2009, la cifra de ocupados en el sector de la construcción ha registrado un ligero aumento intertrimestral, con un total de 214.800 ocupados (2.600 personas más que el trimestre anterior).

Por provincias, el número de ocupados en el sector en la provincia de Alicante en el tercer trimestre de 2009 fue de 74.400 personas, un 23,93% menos que el mismo periodo del año anterior. En la provincia de Castellón, el número de ocupados en el sector sufrió una disminución del 28,25% respecto al año anterior, con 25.900 ocupados, mientras que en la provincia de Valencia el número de ocupados en el sector disminuyó hasta los 114.400, un 30,54% menos que el tercer 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 abril de 2009 en la Comunitat Valenciana disminuyeron un 57,61%, situándose en 502.106 toneladas.

Según Oficemen, el consumo de cemento ha vuelto a caer en el mes de septiembre en relación al mismo mes de 2008, con un descenso del 23,7 se sitúa en 2,5 millones de toneladas. En lo que llevamos de año el descenso del consumo de cemento se sitúa en el 36,8%, con 21,8 millones de toneladas, cifra ligeramente mejor que la experimentada en los últimos doce meses, con una caída del 37,1%.

#### 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 tercer trimestre consecutivo y logra el mayor nivel desde que se inició la serie, en los dos tipos de vivienda (Gráfico 33). En la vivienda usada, se alcanza el equilibrio entre las inmobiliarias que consideran que sigue disminuyéndose la demanda y las que consideran que crece.

En cuanto a la evolución de la oferta, el índice disminuye en la vivienda nueva. En la usada apenas varía (Gráfico 34). El índice del nivel de oferta disminuye en los dos tipos de vivienda. Este índice estima si la situación es de sobreoferta (índice positivo) o de oferta insuficiente (índice negativo). En el actual trimestre, son todavía dos de cada tres inmobiliarias que consideran que hay sobreoferta de vivienda, tanto nueva y como usada, en su zona.

El índice de evolución del precio sube en los dos tipos de vivienda tras cinco trimestres en mínimos. Sin embargo, los índices siguen por debajo de los 60 puntos negativos. Por lo tanto, conforme a las opiniones expresadas por las inmobiliarias, prosigue el deterioro del precio, pero se modera su ritmo. Las previsiones para el próximo trimestre prevén un nuevo incremento del índice. El índice de evolución del precio-clientes, es decir del precio que los clientes están dispuestos a pagar, sube por encima de los 80 puntos negativos por primera vez en seis trimestres.

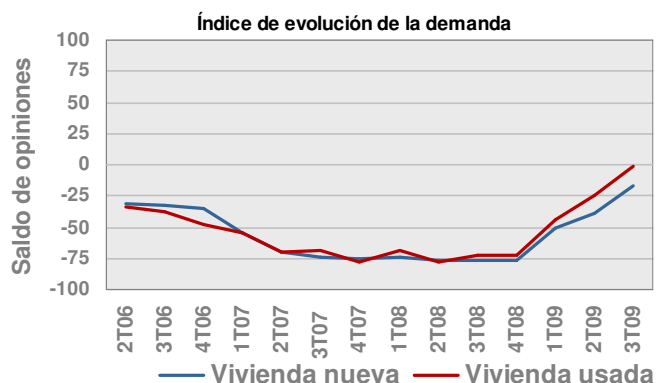


Gráfico 33. Saldo de opiniones: porcentaje de agencias inmobiliarias que opina que ha crecido la demanda menos porcentaje que opina que ha disminuido. Fuente: OVV

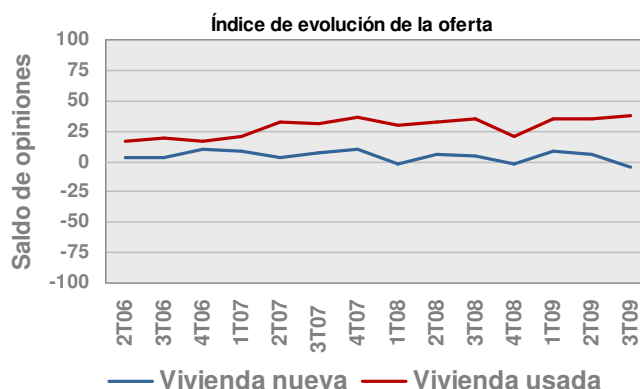


Gráfico 34. Fuente: OVV

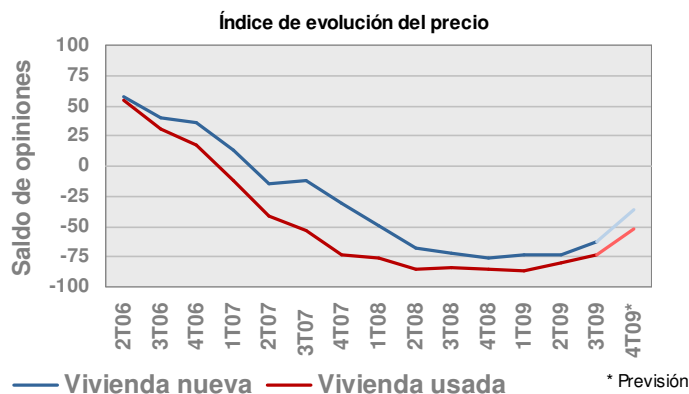


Gráfico 35. Fuente: OVV

El índice de evolución de la actividad, o índice de evolución del número de operaciones de compraventa, sube por quinto trimestre consecutivo, pero a un ritmo no significativo comparado con la evolución de los últimos trimestres, y sigue en niveles levemente negativos. Para el próximo trimestre se prevé una nueva mejora del índice.

La estimación del plazo medio de venta de la vivienda disminuye un mes en la vivienda nueva y medio mes en la usada, y se sitúa cerca de 12 meses en ambos tipos de vivienda. En comparación con el mismo trimestre del año anterior, el plazo de venta ha aumentado en medio mes tanto en la vivienda nueva como la usada.

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

En el mercado del alquiler, los índices de evolución de la demanda y de la oferta siguen acercándose, consecuencia principalmente del aumento del índice de evolución de la demanda.

Disminuye el índice del nivel de oferta tras seis trimestres de continuas subidas, sin embargo se mantiene en niveles positivos.



Gráfico 36. Fuente: OVV

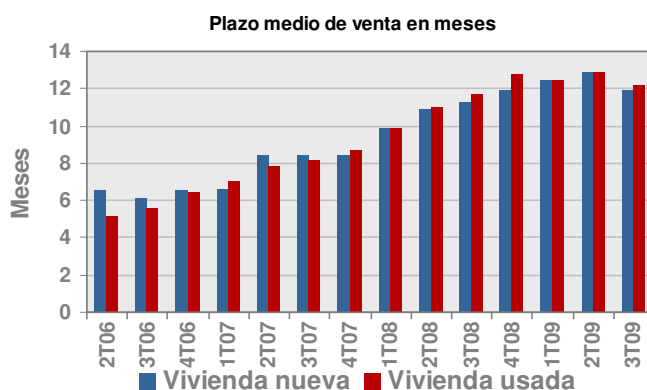


Gráfico 37. Fuente: OVV

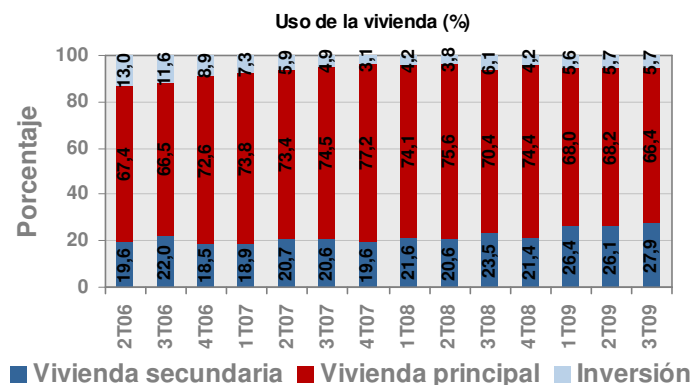


Gráfico 38. Fuente: OVV

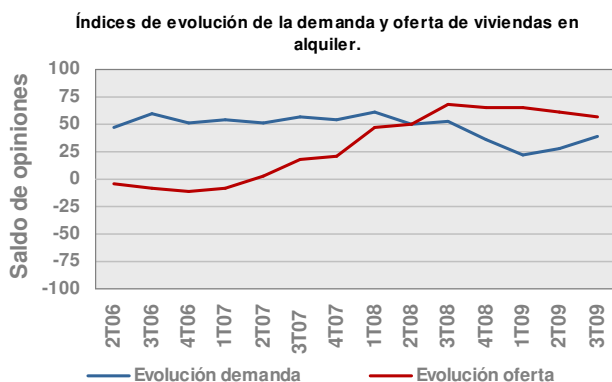
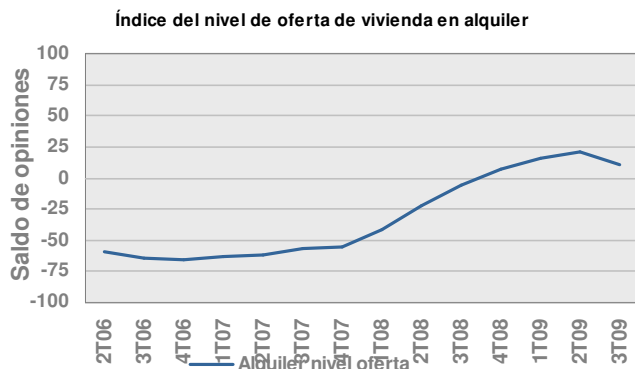


Gráfico 39. Fuente: OVV



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

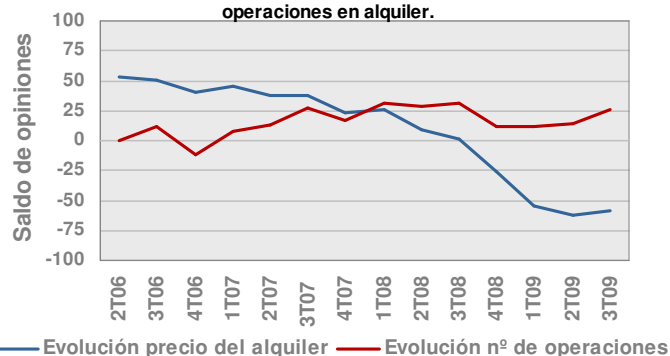


Gráfico 40. Fuente: OVV

Gráfico 41. Fuente: OVV

Crece el índice de evolución del número de operaciones, hasta los 26 puntos positivos. Se detiene la tendencia bajista del índice de evolución del precio del alquiler, sin embargo éste se sitúa ya en niveles muy bajos, cerca de los 60 puntos negativos.

#### 4.6. Conclusiones

La economía valenciana todavía sigue mostrando los efectos de la recesión en el tercer trimestre de 2009, aunque se modera el ritmo de caída.

El mercado de trabajo continúa deteriorándose, como demuestran los últimos datos de la encuesta de población activa. La tasa de paro aumenta siete décimas con respecto al trimestre precedente, hasta situarse en el 21,96%.

Como consecuencia del descenso de los tipos de interés y de la reducción del precio de vivienda mejoran los índices de accesibilidad y se rompe la tendencia decreciente en el número de transacciones de vivienda.

En lo que respecta a la oferta, los niveles de actividad continúan reduciéndose y el sector de la edificación está prácticamente paralizado.

En el mercado de alquiler, se relaja la presión hacia la sobreoferta de vivienda en alquiler y el número de operaciones evoluciona positivamente. El índice de evolución de precios sigue negativo, pero se detiene su tendencia bajista.



# 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
	Julio			-8,64	
	Agosto			-2,92	
	Septiembre			7,00	-4,603

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	3,4	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
	Abril	1,77	3,57
	Mayo	1,64	3,41
	Junio	1,61	3,29
	Julio	1,41	3,19
	Agosto	1,33	3,08
	Septiembre	1,26	2,99

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
	3T	1.902,80	1.542,80	1.555,00	1.566,50	1.511,60

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
	Julio	58.995	7.798	2.753	1.303	3.742
	Agosto	52.482	7.094	2.943	914	3.237
	Septiembre	62.411	8.551	2.954	1.076	4.521

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
	3T	118.822	92.466

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
	3T	290	278

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
	3T	110.709	14.458	6.488	2.539	5.431
<b>Viviendas Nuevas</b>						
		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
	3T	60.791	7.541	3.264	1.489	2.788
<b>Viviendas usadas</b>						
		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
	3T	49.918	6.917	3.224	1.050	2.643

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
	3T	21,96	47,8	61,25	17,93	49,09	59,81

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	13.022
	Marzo	1.625	14.405
	Abril	901	13.298
	Mayo	977	12.705
	Junio	848	12.181
	Julio	1.273	14.923
	Agosto	326	6.975
	Septiembre	743	11.141

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
	Mayo	824	15.436
	Junio	920	13.452

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
	3T	1.850,3	214,7	74,4	25,9	114,4

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
	Marzo	2.323.399	120.124	44.956	13.453	61.715
	Abril	2.100.997	119.099	41.843	11.745	65.511

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

