

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

Tras la caída de la actividad económica mundial se está produciendo un retorno al crecimiento, de forma gradual, en los principales mercados emergentes y en algunas economías avanzadas. La adopción de medidas monetarias y fiscales desde el inicio de la recesión, ha propiciado este repunte. También ha sido clave la mejora en la confianza de consumidores y empresas.

Conforme se han ido haciendo patentes las señales de recuperación, el comercio mundial dejaba atrás el descenso experimentado para volver a registrar cifras positivas.

En **Estados Unidos**, tras el cambio de tendencia que experimentó el crecimiento económico en el tercer trimestre, se produjo una aceleración del mismo, en el último trimestre del año. Los datos oficiales mostraban un crecimiento del PIB real en tasa anualizada del 5,7%, siendo este el máximo valor registrado en los últimos seis años. El Banco Central Europeo establece como motivos la desaceleración del ritmo de liquidación de las existencias, la aportación del consumo privado, todo y que fue menor que en el tercer trimestre del año, la inversión en propiedad residencial, que continuó aumentando, y la inversión empresarial, que tras más de un año de decrecimiento, se tornó positiva. Por su parte, la demanda exterior neta fue otra de las aportaciones al crecimiento económico estadounidense por la superioridad de las exportaciones frente a las importaciones.

La inflación medida por el IPC aumentó un 2,7% durante 2009. Se produjo un crecimiento generalizado en diciembre, si bien los índices relativos a alimentos y productos básicos mostraron aumentos moderados. La tasa interanual de la inflación subyacente alcanzó el 1,8%, superando la media obtenida para el año 2009.

En el cuarto trimestre del año el crecimiento del PIB real en **China** fue del 10,7%. El IPC, en diciembre aumentaba un 1,9% respecto al mismo mes del año anterior. Los precios de los activos inmobiliarios alcanzaron su máximo en el último mes de 2009, concretándose en un 7,8% en tasa anualizada.

La situación económica de **Japón**, lejos de las cifras de EE.UU., también continúa mejorando. Las estimaciones provisionales realizadas por el Gobierno japonés, concretan el crecimiento del PIB real en tasa intertrimestral en un 1,1% para el cuarto trimestre de 2009. La contribución de la demanda exterior, así como el incremento en consumo fueron los principales impulsores del crecimiento. También cabe destacar el comportamiento de la tasa de crecimiento de inversión empresarial, que registró valores positivos por primera vez en casi dos años.

Los precios de consumo siguieron descendiendo y la inflación general experimentó una caída del 1,7% en diciembre de 2009 en tasa interanual. El descenso IPC subyacente se situó en 1,2% en ese mes.

La actividad económica en la **zona euro** finalizaba el año 2009 con una disminución interanual del 2,1%, que si bien sigue siendo negativa, es considerablemente inferior al -4% registrado en el trimestre anterior.

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 0,4% en el cuarto trimestre, frente al -0,4% registrado en el tercero.

PRODUCTO INTERIOR BRUTO A PRECIOS CONSTANTES. COMPARACIÓN INTERNACIONAL										
Tasas de variación interanual										
		OCDE	Zona Euro	Alemania	España	EEUU	Francia	Italia	Japón	Reino Unido
2007		2,7	2,7	2,6	3,6	2,1	2,3	1,5	2,3	2,6
2008		0,5	0,5	1,0	0,9	0,4	0,3	-1,0	-1,2	0,5
2009		...	-4,0	-4,9	-3,6	-2,4	-2,2	-4,9	...	-4,8
2006	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	1,9	2,3	2,7
	III	2,9	2,8	2,5	3,5	2,7	2,5	1,5	1,8	2,7
	IV	2,6	2,2	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	2,4
	II	1,5	1,4	2,0	1,7	1,6	1,0	-0,4	-0,3	1,7
	III	0,3	0,4	0,8	0,4	0,0	0,1	-1,3	-1,4	0,2
	IV	-2,1	-1,8	-1,8	-1,2	-1,9	-1,7	-2,9	-4,4	-2,1
2009	I	-4,8	-5,0	-6,7	-3,3	-3,3	-3,5	-6,0	-8,6	-5,2
	II	-4,5	-4,8	-5,8	-4,2	-3,8	-2,7	-5,9	-6,0	-5,8
	III	-3,4	-4,0	-4,8	-4,0	-2,6	-2,3	-4,6	-4,7	-5,1
	IV	...	-2,1	-2,4	-3,1	0,1	-0,3	-2,8	...	-3,2

Fuente: Banco de España

2. Economía nacional

El PIB real de la economía nacional experimentó una disminución intertrimestral del 0,1% en el último trimestre del año. Se trata de un descenso ligeramente inferior que la tasa del 0,3% registrada en el tercer trimestre del año. En cuanto a la evolución interanual, el crecimiento del PIB alcanzó en el cuarto trimestre el -3,1% con 0,9 pp. menos que en el trimestre anterior.

La moderación interanual de la caída del PIB real en la economía española tuvo que ver con la menor contracción de la demanda nacional, que se situó en el -5,3% en tasa interanual. En el análisis de los componentes de la demanda nacional, cabe destacar las tasas anualizadas positivas de la inversión en construcción y del gasto público.

El resto de determinantes de la demanda, continuaron en la línea de la desaceleración pero a un ritmo menos acusado. Así, el consumo privado cayó un 3,4% en el cuarto trimestre, frente al descenso del 4,8% del tercero. La inversión en equipo, en vivienda y en otros productos, por su parte, cayó de forma brusca respecto al mismo período del año anterior. Esto es, a tasas comprendidas entre el -15,3% y el -18,5%.

En cuanto al comercio exterior, si comparamos el dato del cuarto trimestre de 2009 con el del mismo período de 2008, obtenemos una moderación importante de la contracción de los flujos comerciales. Esto no ocurre porque la situación de finales de 2009 sea especialmente alentadora, sino que al comparar dicho período con el año anterior, etapa en la que tuvo lugar un *shock* negativo del comercio exterior a nivel mundial, las tasas de variación interanual del último trimestre de 2009 son alrededor de 8 pp menores que en el tercer trimestre, tanto para las importaciones para las exportaciones (9,6% y 2,9%, respectivamente)

Demanda. Volumen encadenado referencia 2000. Tasas de variación interanual

Operaciones	2008				2009			
	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	2,5	1,7	0,5	-1,2	-3,3	-4,2	-4,0	-3,1
Gasto en consumo final de los hogares	2,1	0,2	-1,3	-3,3	-5,5	-6,0	-5,0	-3,5
Gasto en consumo final de las ISFLSH	1,6	0,6	-0,3	1,1	1,8	3,5	4,0	3,1
Gasto en consumo final de las AAPP	4,6	5,1	5,8	6,3	6,0	4,7	4,1	0,8
Formación bruta de capital fijo	1,4	-1,9	-6,0	-10,9	-14,9	-17,0	-16,0	-12,9
- Bienes de equipo	5,0	2,9	-3,0	-11,6	-24,0	-28,3	-23,8	-15,3
- Construcción	-0,5	-4,1	-7,2	-10,2	-11,3	-11,6	-11,4	-10,2
- Otros productos	2,4	-1,2	-6,1	-11,8	-13,2	-17,6	-19,9	-18,5
Variación de existencias (*)	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
Demanda nacional (*)	2,5	0,6	-1,4	-3,9	-6,3	-7,4	-6,6	-5,3
Exportación de bienes y servicios	3,9	2,4	-2,9	-7,1	-16,6	-14,7	-10,8	-2,9
Importación de bienes y servicios	3,1	-1,3	-7,6	-13,5	-22,3	-21,7	-17,0	-9,6

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

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

Desde el punto de vista de la oferta, se ha moderado el ritmo de retroceso interanual del valor añadido por las distintas ramas de actividad. La mayor relajación tuvo lugar en la industria y energía donde la tasa interanual alcanzó el -10,5%, lo que significa una diferencia de 3,7pp con respecto a la registrada en el tercer trimestre. En la construcción y en los servicios, las caídas registradas en torno a 1pp llevaron a concretar las tasas interanuales en -5,8% y -1,8% respectivamente. El estudio del valor añadido en la rama de servicios de no mercado en el cuarto trimestre, revelaba una disminución del crecimiento de 1,6pp, situando la tasa anualizada en el 1,2%.

Oferta. Volumen encadenado referencia 2000. Tasas de variación interanual

Operaciones	2008				2009			
	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	2,5	1,7	0,5	-1,2	-3,3	-4,2	-4	-3,1
Ramas agraria y pesquera	-0,1	-0,1	-0,1	-3	-3	-2,5	-2,2	-1,9
Energía	3,8	4	2,4	-2,4	-7,6	-9,3	-7,6	-8,3
Industria	2,1	-0,7	-3	-6,9	-15,3	-16,7	-15,5	-10,9
Construcción	0,5	-0,2	-1,5	-4,3	-5,8	-6,7	-6,8	-5,8
Ramas de los servicios	3,5	2,9	1,8	0,7	-0,3	-1,3	-1,3	-1,1
- Servicios de mercado	3,2	2,3	1,2	-0,1	-1,3	-2,6	-2,4	-1,8
- Servicios de no mercado	4,5	5,1	4,2	3,6	3	3,3	2,8	1,2
Impuestos netos sobre los productos	0,1	-0,4	-1,8	-2,0	-1,6	-2,3	-2,4	-1,5

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

El empleo, medido en términos de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, moderó su descenso en el cuarto trimestre de 2009, situando la disminución interanual en un 6,1%, esto es, 1,1pp de diferencia con respecto a la tasa del tercer trimestre de 2009 (-7,2%).

Si bien desglosamos el dato anterior por ramas productivas, observamos que la tendencia negativa ha predominado en las tasas de variación interanual de todas ellas, salvo en una parte del sector servicios (servicios de no mercado). En cifras del cuarto trimestre de 2009, esto significa una reducción interanual de la rama agraria y pesquera de un 3,5%, de un 9,9% para la rama industrial y energética. En la rama de construcción el descenso ha sido de un 17,9%, y en el caso de los servicios de un 3,4%. Esta última rama ha sido la única en registrar un pronunciamiento de la disminución de ocupados, el resto, ha moderado su tendencia negativa.

En cuanto a las tasas de variación interanual del número de asalariados, la disminución en el último trimestre del año fue de 5,6%. Por ramas, el mayor descenso se registró en el sector de la construcción, seguida de la rama industrial y energética, análogamente a lo ocurrido en el caso de los ocupados.

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

	2008				2009			
	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV
Ocupados	1,5	0,3	-1,0	-3,2	-6,3	-7,2	-7,2	-6,1
Ramas agraria y pesquera	-4,1	-3,1	-2,5	-3,3	-3,3	-3,6	-4,4	-3,5
Ramas industriales y energéticas	0,7	0,8	-0,8	-4,9	-10,3	-12,1	-12,8	-9,9
Construcción	-1,0	-6,4	-12,3	-20,2	-26,3	-25,2	-23,4	-17,9
Ramas de los servicios	2,6	1,8	1,4	0,7	-1,5	-2,8	-3,1	-3,4
- Servicios de mercado	3,4	2,2	1,9	0,3	-2,6	-4,6	-5,1	-5,0
- Servicios de no mercado	0,3	0,7	0,3	1,6	1,4	1,9	2,4	0,9
Asalariados	1,5	0,2	-1,1	-3,6	-6,3	-7,1	-7,0	-5,6
Ramas agraria y pesquera	-3,8	-1,3	-1,5	0,6	0,6	-1,0	-2,8	-4,5
Ramas industriales y energéticas	0,8	1,0	-0,7	-5,0	-10,3	-12,1	-12,7	-9,5
Construcción	-1,0	-7,1	-12,9	-22,1	-28,4	-26,3	-24,2	-18,1
Ramas de los servicios	2,4	1,6	1,2	0,4	-1,1	-2,3	-2,6	-2,7
- Servicios de mercado	3,4	2,0	1,7	-0,1	-2,2	-4,3	-4,9	-4,4
- Servicios de no mercado	0,3	0,7	0,3	1,6	1,4	1,9	2,4	0,9

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 diciembre de 2009 ha experimentado una variación del 6,0 % 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 respecto a diciembre del año anterior, ha sido del 5,6% para los bienes de consumo, 25,5% para los de equipo, 5,0% para los intermedios y -3,2% para energía. Las variaciones han sido las mismas tras corregir los efectos de calendario. Por ramas de actividad, destaca el crecimiento de Material de transporte (114,9%), Química (36,6%) y Alimentación, bebidas y tabaco (15,8%). Los mayores descensos corresponden a Azulejos (-14,5%), Industria del cuero y del calzado (-12,3%), y Madera (-10,9%).

Con respecto a los indicadores del sector servicios de la Comunitat Valenciana, el Índice de cifra de negocios general de la Comunitat Valenciana del mes de diciembre de 2009 ha experimentado una variación del -2,0% sobre el mismo mes del año anterior. A nivel nacional, el descenso ha sido del 1,9%. Por sectores, el importe de la cifra de negocios ha caído en los sectores de Comercio (-1,5%), Turismo (-7,7%) y Servicios a empresas (-8,0%). Por el contrario, se han producido aumentos en los sectores de Transporte (2,6%) y Tecnologías de la información (1,0%)

El valor total de las exportaciones y expediciones de la Comunitat Valenciana durante el mes de diciembre de 2009 ascendió a 1.529,9 millones de euros; por su parte, las importaciones e introducciones fueron de 1.346,0 millones. Las tasas de variación interanual calculadas con datos comparables se han situado en un 17,7% y un 7,7% respectivamente.

Comercio exterior			
	DATOS ACUMULADOS		
Comunitat Valenciana	Ene-Dic 2009	Ene-Dic 2008	% Var
EXPORT. Y EXPED.	16.474.672	19.361.847	-14,9
IMPORT. E INTROD.	16.202.309	22.966.691	-29,4
TASA DE COBERTURA	102	84	
España			
EXPORT. Y EXPED.	158.254.275	188.184.389	-15,9
IMPORT. E INTROD.	208.236.797	282.251.356	-26,2
TASA DE COBERTURA	76	67	
% CV/ España			
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

El dato anual correspondiente a 2009 de las exportaciones y expediciones alcanzó los 16.474,7 millones de euros, lo que representa un descenso del 14,9% sobre la cifra de 2008. Las importaciones e introducciones acumuladas ascendieron a 16.202,3 millones de euros, tras una caída interanual del 29,4%. La tasa de cobertura en lo que va de año se sitúa en el 102%, que se traduce en un aumento de 18 puntos sobre el mismo período del año 2008.

Los datos de empleo del cuarto trimestre de 2009, revelan una nueva disminución en el número de ocupados en la Comunitat Valenciana, que se situó en 1.976.800 personas, 28.700 menos que el trimestre anterior y un 10,69% menos que en el cuarto trimestre de 2008.

Comparando los resultados por sectores con los del mismo periodo del año anterior, se observa una disminución en todos ellos. Las mayores caídas interanuales en empleo tuvieron lugar en la industria y en la construcción con un -20,7% y un -17%, respectivamente. El número de ocupados en el sector agrícola registró un descenso del 10,3%. La reducción fue del 5,3% en el sector servicios.

Ocupados por sector económico. Comunitat Valenciana								
	2008				2009			
	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV
Total	2.266,4	2.237,6	2.212,6	2.188,1	2.067,2	2.037,0	2.005,5	1.976,8
Agricultura	66,9	63,6	68,4	68,7	74,1	72,8	60,1	61,6
Industria	433,9	422,2	413,8	390,9	361,7	351,3	330,0	309,8
Constr.	328,3	303,3	298,6	259,9	229,2	212,2	214,8	214,0
Servicios	1.437,4	1.448,4	1.431,8	1.468,6	1.402,2	1.400,7	1.400,6	1.391,3

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 en España continuó su evolución negativa hasta octubre, sin embargo, la tasa de variación interanual revelaba un crecimiento de 0,3% en noviembre y de un 0,8% en diciembre. Así, en el cuarto trimestre de 2009 se registraban los primeros valores positivos de esta tasa desde el primer trimestre del año.

En cualquier caso, esta tasa del 0,8% alcanzada en diciembre se aleja mucho de los máximos que se apuntó el IPC durante el verano de 2008, donde los precios habían alcanzado su máximo en el mes de julio (5,3%)

En la Comunitat Valenciana, la tasa de variación interanual del IPC en diciembre se situó igualmente en el 0,8%, mientras que la inflación subyacente se situó en el 0,3%.

El Euribor, tipo al que se conceden la mayoría de las hipotecas en España, cerró 2009 con un valor de 1,24%, acumulando doce meses consecutivos de descensos. Además, marcó un nuevo mínimo histórico en noviembre con un 1,23%.

La tasa registrada recorta en más de cuatro puntos porcentuales el nivel de julio de 2008, cuando se situó en el 5,393%, la tasa más alta de la historia.

La rentabilidad de la inversión en vivienda se sitúa en diciembre de 2009 en -2,735%, que si bien sigue siendo negativa, es más alentadora que el -4,6% experimentado en el segundo trimestre del año.

Evolución anual del IPC en la Comunitat Valenciana.

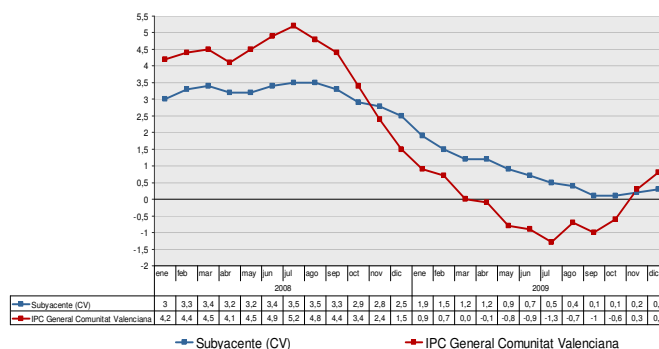


Gráfico 1. Fuente: INE

Tipos de interés.

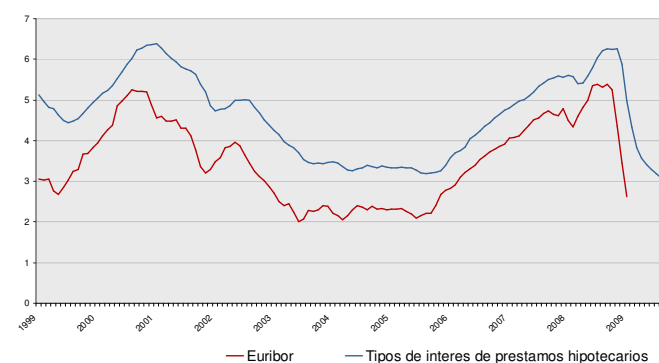


Gráfico 2. Fuente: Banco de España

Rentabilidad anual de diversos tipos de inversiones

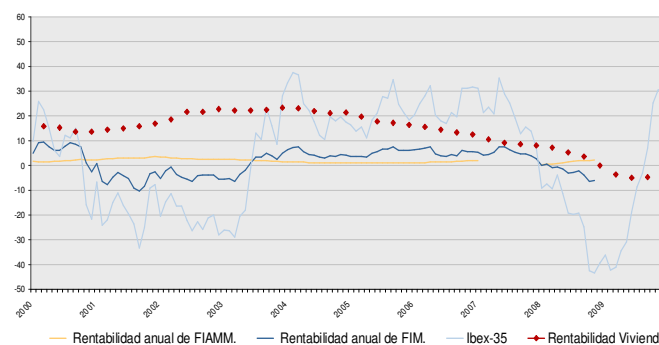


Gráfico 3. Fuente: Banco de España

4.2. Precios y financiación

El precio de la vivienda en la Comunitat Valenciana sigue cayendo. En cuanto a la comparación con la situación nacional, se ha producido un cambio respecto al trimestre anterior. En el cuarto trimestre del año, el ritmo al que descendía el precio de la vivienda en la Comunitat fue sustancialmente superior a la tendencia española, en tasas interanuales y trimestrales.

El **precio** del metro cuadrado de vivienda libre en la Comunitat Valenciana el cuarto trimestre de 2009 se situó en 1.505,7 euros, un 7,59% menos que el cuarto trimestre de 2008 y un 2,40% 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 1.731,8 euros, registrando una variación interanual del -8,03%.

En cuanto a la vivienda libre con más de dos años de antigüedad (segunda mano), el precio fue de 1.403,6 euros, lo cual supone una variación interanual del -8,48%.

La media nacional se situó de nuevo por encima de la media de la Comunitat, donde el precio por metro cuadrado alcanzó los 1.892,3 euros, con una tasa de variación interanual del -6,25%. Atendiendo a la antigüedad de la vivienda a nivel nacional, el precio del metro cuadrado de la vivienda usada fue de 1.878,7 euros y el de la vivienda nueva 1.899,6 euros, presentando tasas de variación interanual del -6,43% y -6,05% respectivamente.

Atendiendo a la desagregación de precios por provincias, el precio más alto por metro cuadrado se registro en la provincia de Castellón, 1.541,4 euros, seguido de Alicante, 1.493,7 euros y de la provincia de Valencia, 1.484,9 euros. La evolución de los precios de vivienda registra disminuciones interanuales del 10,96% en la provincia de Alicante, 6,80% en la provincia de Valencia y del 6,69% en Castellón.

Precio m² vivienda libre. Variación interanual

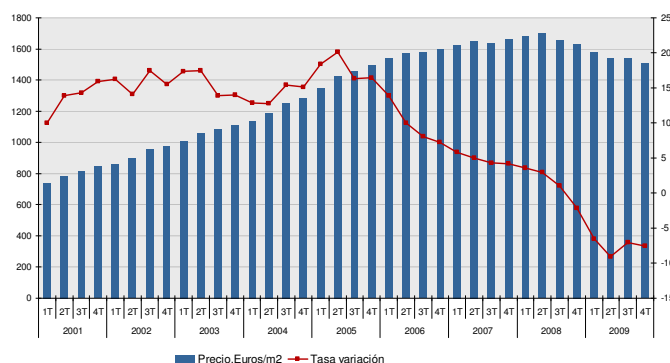


Gráfico 4. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

Precio m² vivienda libre (Euros/m²)

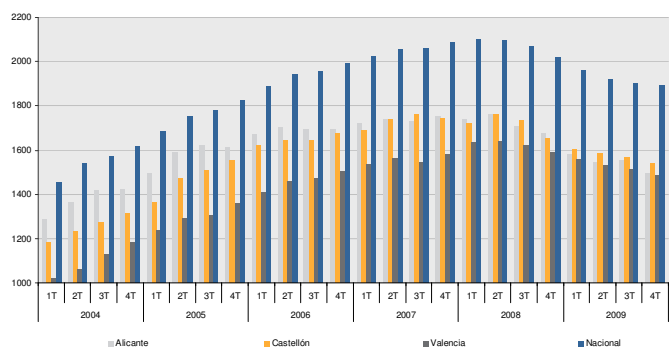


Gráfico 5. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

% variación interanual precio m² vivienda nueva y usada.

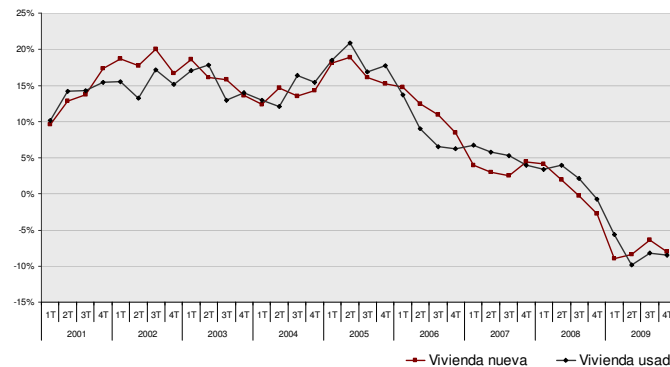


Gráfico 6 Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

Hipotecas constituidas sobre vivienda.

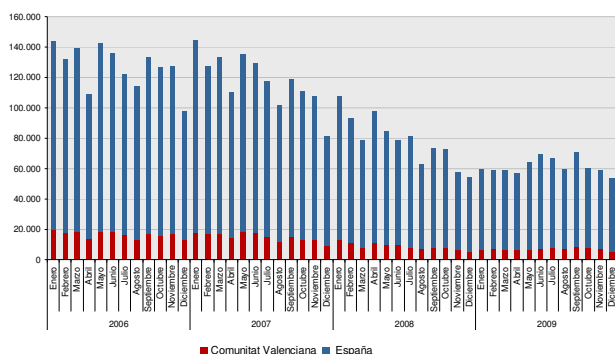


Gráfico 7. Fuente: INE y elaboración propia

Hipotecas constituidas sobre vivienda. Provincias

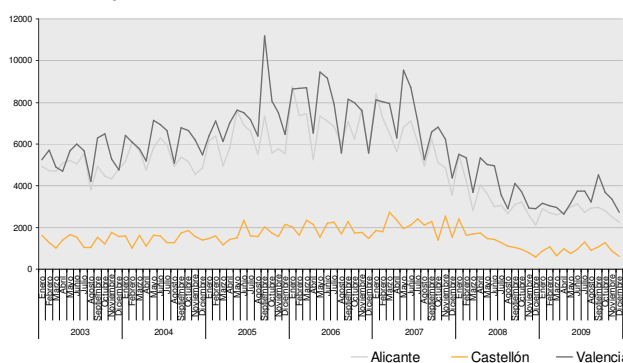


Gráfico 8. Fuente: INE y elaboración propia

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

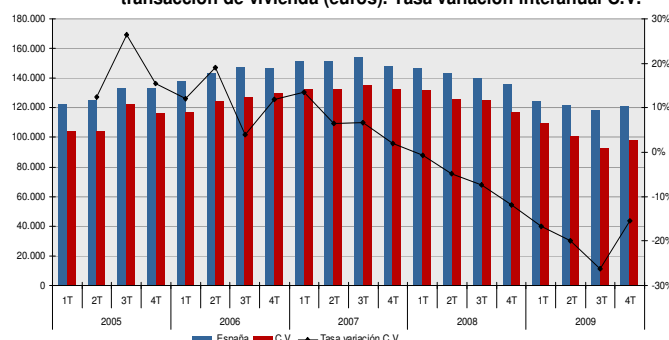


Gráfico 9. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Duración media de las hipotecas contratadas. Meses.

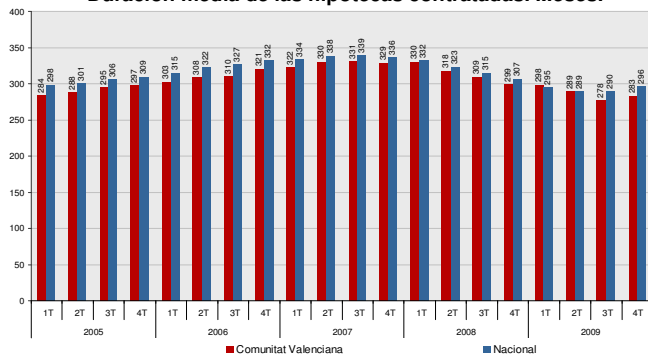


Gráfico 10. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

El número de **hipotecas constituidas** sobre viviendas se elevó en diciembre a 47.867, lo que supone un descenso del 2,55 por ciento respecto al mismo mes del año anterior.

Esta moderación del descenso interanual revela cierta estabilidad para los valores de la variable tras la caída del 18,65% que tuvo lugar en octubre. En esta línea de reflexión, cabe destacar que el número de hipotecas constituidas sobre vivienda había crecido en noviembre un 2.22% respecto al mismo mes del año anterior. En cualquier caso, la explicación radica en que a finales de 2008 ya se había asistido a una fuerte contracción del crédito.

En la Comunitat Valenciana, el número de hipotecas sobre vivienda alcanzó las 5.621, un 0,26% más que el mismo periodo del año anterior.

Por provincias, en el mes de diciembre se constituyeron 2.253 hipotecas en la provincia de Alicante, 628 en la provincia de Castellón y 2.740 en la provincia de Valencia, lo que implica un aumento con respecto al mismo mes de 2008 de un 5,68% en la provincia de Alicante, un 8,09% en el caso de Castellón. Por contra, el valor de Valencia supuso un descenso del 5,29%.

El **importe medio de crédito hipotecario** contratado por transacción de vivienda en la Comunitat Valenciana, continua disminuyendo. En el cuarto trimestre de 2009 se situó en 98.693 euros, un 15,54% menor que el correspondiente al mismo periodo del año anterior.

La **duración media de las hipotecas contratadas** en el segundo trimestre de 2009 en la Comunitat Valenciana aumentó de 278 a 283 meses. Asimismo, el nivel Nacional, pasó de 290 a 296 meses.

4.3. Demanda

El número de compraventas de vivienda registradas durante el cuarto trimestre del año en España, ha sido de 101.401, según los datos publicados en el último informe trimestral del Colegio de Registradores. Este dato supone un descenso intertrimestral del 8,41% e interanual del 10,48%.

Las compraventas de vivienda nueva (52.515) han superado a las compraventas de vivienda usada (48.886), como viene sucediendo desde principios de 2008. Las transacciones de vivienda nueva han descendido (respecto al trimestre anterior) un 13,61% y las de usada tan sólo lo han hecho en un 2,07%.

La Comunitat Valenciana ha sido una de las comunidades autónomas con mayor número de compraventa de viviendas en el último trimestre de 2009 (la tercera de España), con 13.400 unidades. Sin embargo, este valor supone 1.058 transacciones menos que el trimestre anterior, lo que supone un descenso del 8,74% respecto al mismo trimestre del año anterior.

Las compraventas de viviendas nuevas (6.327) han presentado una fuerte disminución con respecto al tercer trimestre del año (-16,10%), mientras que las compraventas de viviendas usadas (7.073) han aumentado ligeramente (2,26%).

Tanto a nivel nacional como en la Comunitat Valenciana se ha producido un descenso interanual de la cantidad de compraventas de vivienda nueva que se concreta en -18,55% y -17,98% respectivamente. La tasa de variación interanual del número de transacciones de vivienda usada en España fue de 0,19% y algo superior en la Comunitat Valenciana, esto es, 1,48%.

Transacciones de vivienda. Nacional

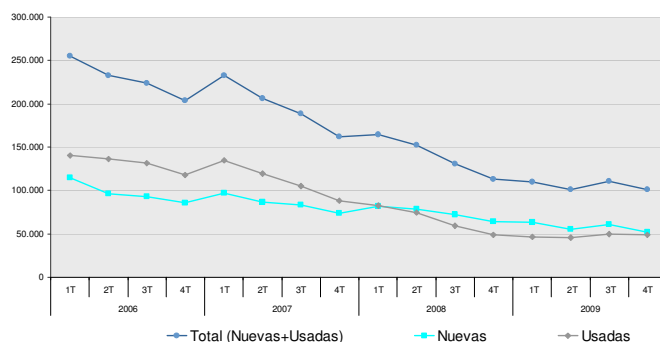


Gráfico 11. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana y Nacional

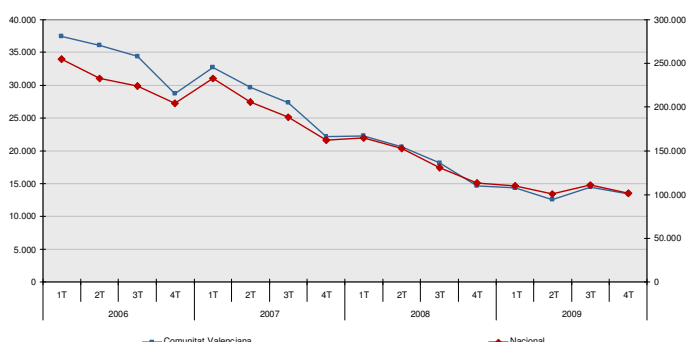


Gráfico 12. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana

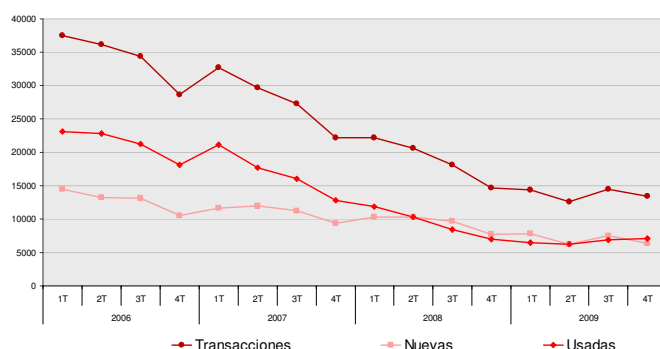


Gráfico 13. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones inmobiliarias. Viviendas.

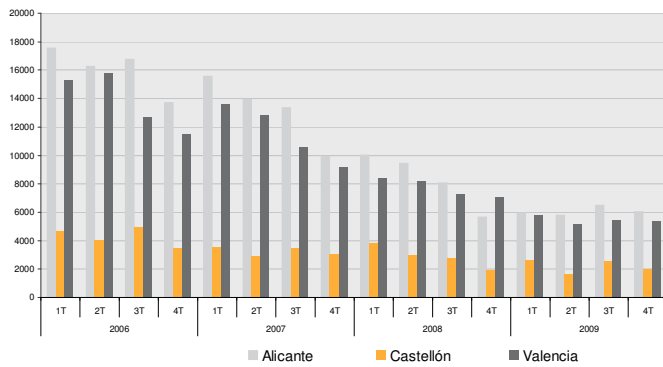


Gráfico 14. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Cuota hipotecaria mensual media. Euros.

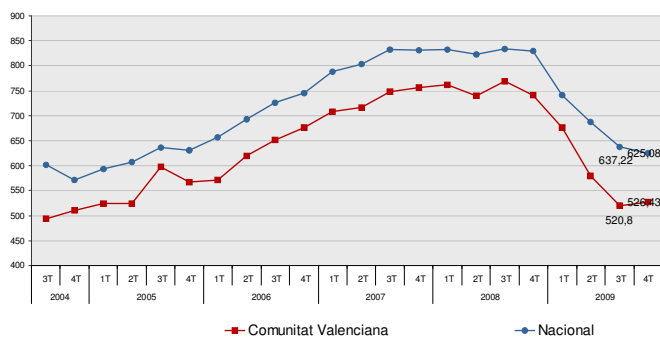


Gráfico 15. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

% Cuota hipotecaria respecto al coste salarial.

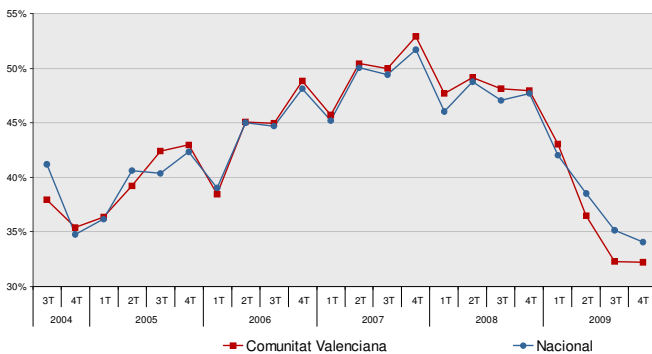


Gráfico 16. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Inversión extranjera en inmuebles. Miles de euros.

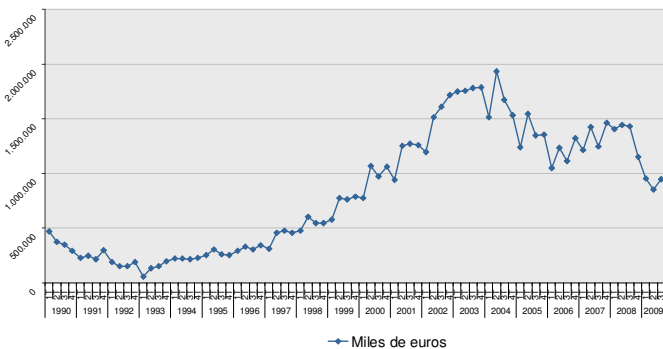


Gráfico 17. Fuente: Banco de España y elaboración propia

En el análisis provincial de la compraventa de vivienda, el número de transacciones del cuarto trimestre de 2009 fue de 6.021 en Alicante, 2.037 en Castellón y 5.342 en Valencia. Estos datos representan una disminución intertrimestral del 0,07%, 0,20% y 0,02% respectivamente.

Otros indicadores de relevancia en el estudio de la demanda, también extraído de la Estadística Registral Inmobiliaria del cuarto trimestre de 2009 son los que se presentan a continuación.

La **cuota hipotecaria** mensual media en España ha continuado descendiendo y ha pasado de 637,22 euros a 625,08 euros del tercer al cuarto trimestre de 2009.

El porcentaje de la **cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial**, ha registrado un descenso del 3,07% respecto al tercer trimestre, alcanzando el 34,08%.

Sin embargo, en la Comunitat Valenciana la cuota hipotecaria mensual media ha aumentado en el último trimestre del año situándose en 520,43. El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial en la Comunitat, se ha mantenido prácticamente invariable. Ha pasado de cifrar un 32,30% en el tercer trimestre a un 32,20% en el último 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 extranjera registrada en España, un 40,30% menos que el mismo periodo del año anterior.

Gráfico: Porcentaje de participación de adquirientes extranjeros en el total de transacciones en la Comunitat Valenciana y provincias

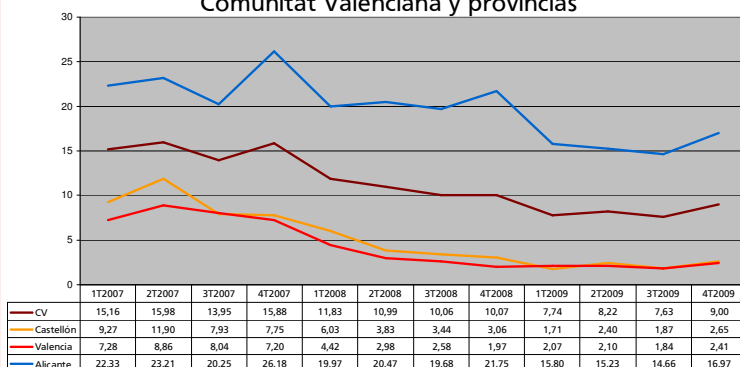


Gráfico 18. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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

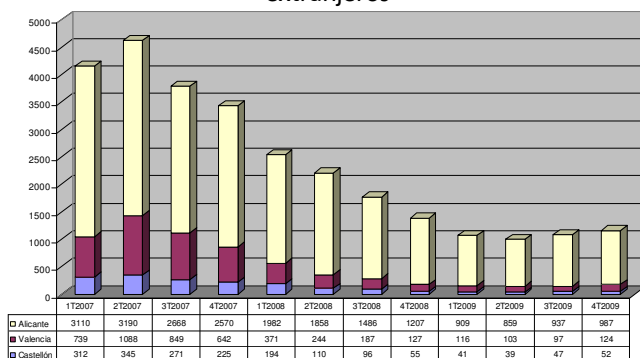


Gráfico 19. Fuente: Col. Registradores y elaboración propia

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

El 9% de las transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana en el cuarto trimestre de 2009, se realizaron por población extranjera, lo que supone un aumento en la participación extranjera con respecto al trimestre precedente.

Por provincias, destaca Alicante como principal destino, con un 16.97% de participación extranjera, registrando un aumento con respecto al trimestre anterior. En cualquier caso, este valor es casi 5pp menor que en el mismo período en 2008. En las provincias de Castellón y Valencia la participación extranjera correspondió al 2,65% y 2,41% respectivamente.

El número de transacciones por adquirientes extranjeros en la Comunitat, en el cuarto trimestre de 2009, fue de 1.163, un 7,59% más que el trimestre anterior. Por provincias, el 84,87% de las compraventas realizadas por extranjeros se realizó en la provincia de Alicante, un total de 987, con un aumento del 5,34% respecto al trimestre anterior. En las provincias de Castellón y Valencia se llevaron a cabo el 4,47% y 10,66%, respectivamente, del total de compraventas realizadas por extranjeros en la Comunitat Valenciana.

En la tabla siguiente se ofrecen los datos del número de transacciones realizadas por extranjeros, así como el porcentaje que representa cada nacionalidad con respecto al total. El desglose se corresponde con las 10 nacionalidades más representativas en el periodo 1T2009-4T2009.

En la comparación del cuarto trimestre de 2009 con el trimestre anterior, se observa una mayor participación en el volumen de compraventa en la Comunitat de individuos extranjeros procedentes de Rumania, Alemania, Noruega, y otros países, en detrimento, mayoritariamente, del porcentaje realizado por Ingleses, Irlandeses y Holandeses.

Tabla: Número transacciones extranjeros y porcentaje sobre nº total transacciones extranjeros por nacionalidad del adquirente								
	1T2009		2T2009		3T2009		4T2009	
	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.
Reino Unido	329	30,9%	302	30,2%	346	32,0%	337	29,0%
Ecuador	3	0,3%	2	0,2%	6	0,6%	3	0,3%
Rumania	21	2,0%	15	1,5%	12	1,1%	15	1,3%
Marruecos	6	0,6%	8	0,8%	8	0,7%	6	0,5%
Colombia	7	0,7%	3	0,3%	5	0,5%	7	0,6%
Irlanda	29	2,7%	38	3,8%	32	3,0%	25	2,1%
Rusia	128	12,0%	141	14,1%	123	11,4%	117	10,1%
Holanda	77	7,2%	61	6,1%	96	8,9%	85	7,3%
Alemania	63	5,9%	54	5,4%	54	5,0%	59	5,1%
Noruega	44	4,1%	52	5,2%	42	3,9%	82	7,1%
Otros	359	33,7%	325	32,5%	357	33,0%	427	36,7%
Total	1066	100,0%	1001	100,0%	1081	100,0%	1163	100,0%

Gráfico: Nº transacciones de adquirentes extranjeros según tipología: motivo residencia



Gráfico 20. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Gráfico: Porcentaje transacciones según tipología extranjero sobre total transacciones extranjeros

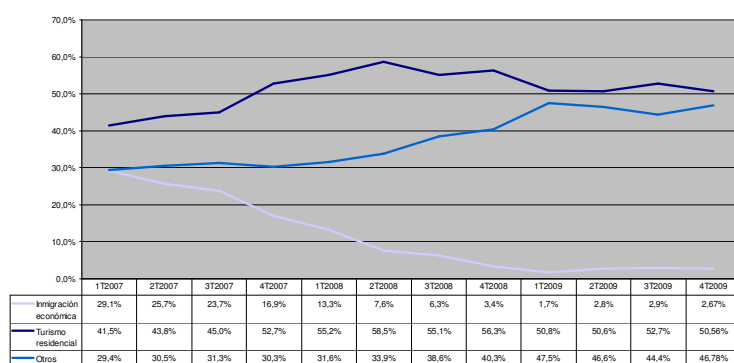


Gráfico 21 Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

En el siguiente análisis se han agrupado las 10 nacionalidades de los adquirentes de vivienda más relevantes, atendiendo a las causas fundamentalmente asociadas a la inmigración con destino en la Comunitat Valenciana:

Inmigración económica (Ecuador, Rumania, Marruecos y Colombia), Turismo residencial (Reino Unido, Irlanda, Holanda, Alemania y Noruega) y Otros (Rusia y el resto de nacionalidades)

Tras un periodo continuado de descensos, en el tercer y cuarto trimestre de 2009 ha cambiado la tendencia creciente de las adquisiciones realizadas por extranjeros. Conviene destacar el aumento de transacciones relacionadas con el turismo residencial y con otros motivos (distintos al de inmigración económica).

La distribución porcentual de las transacciones según el motivo residencial, se mantiene prácticamente invariable respecto al trimestre anterior. En cualquier caso, ha habido un ligero trasvase de transacciones motivadas por turismo residencial, hacia aquellas producidas por otros motivos. Además, la inmigración económica, si bien había crecido en importancia como motivo para la realización de transacciones, ha vuelto a caer en el último trimestre del año.

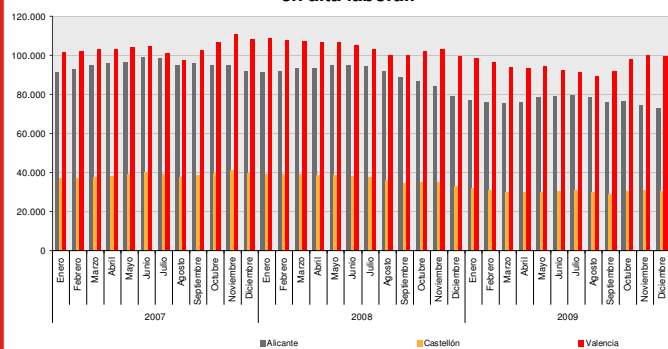
Trabajadores extranjeros afiliados a la Seguridad Social en alta laboral.

Gráfico 22. Fuente: Ministerio de trabajo

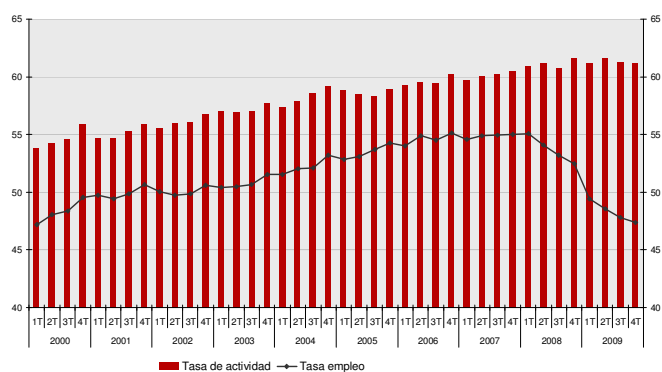
Tasa de actividad y empleo. Comunitat Valenciana.

Gráfico 23. Fuente: INE y elaboración propia

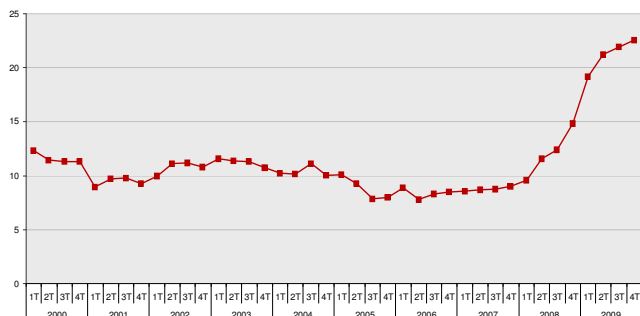
Tasa de paro. Comunitat Valenciana

Gráfico 24. Fuente: INE y elaboración propia

En cuanto a la situación del mercado laboral, en el mes de diciembre de 2009 se registraron 203.194 trabajadores **extranjeros afiliados a la Seguridad Social** en alta laboral en la Comunitat Valenciana. Este dato, supone un descenso intermensual del 1,28%. Sin embargo, cabe destacar, que el trimestre comenzaba con un aumento intermensual del 3,97%.

En términos interanuales, a finales de año continuaba predominando la tendencia negativa

(-4,17%), si bien la variable decrecía a un ritmo menor que el registrado a comienzos del trimestre (8,48%).

Según los datos de la EPA del cuarto trimestre de 2009, el número de parados en la Comunitat Valenciana se sitúa en 576.000 (11.800 más que el trimestre anterior). Así, la tasa de paro alcanzó el 22,56%, frente al 14,85% del mismo periodo del año anterior.

La población activa en la Comunitat se situó en 2.552.800 personas, registrando una tasa de actividad del 61,18%, muy próxima al valor del primer trimestre.

El número de ocupados del cuarto trimestre de 2009 en la Comunitat Valenciana se sitúa en 1.976.800 (28.700 menos que en el trimestre anterior). La comparación interanual muestra bajas en el número de ocupados en todos los sectores, con disminuciones de un 10,33% en la rama agrícola, de un 20,75% en la industria, de un 17,66% en la construcción, y de un 5,26% en el sector servicios.

En España, si bien se había moderado en el trimestre anterior, ha vuelto a acentuarse la caída del número de ocupados en el total de ramas económicas en el último trimestre de 2009. Esto, básicamente ha sido provocado por el descenso en el empleo generado en el sector servicios. El número de parados desciende en 203.200 personas respecto al trimestre anterior y se sitúa en 4.326.500.

La tasa de desempleo aumentó hasta alcanzar el 18,83%. En cuanto a la evolución intertrimestral por sectores, el número de ocupados disminuye en la Construcción (2,47%), en la Industria (1,42%) y en Servicios (1,35%). Por el contrario, aumenta en la Agricultura (6,16%).

4.4. Oferta

Los **proyectos visados** de vivienda, otorgados por el Colegio de Aparejadores en la Comunitat Valenciana en el mes de diciembre se concretaron en 654 (aproximadamente la mitad de la cifra de diciembre de 2008). El número total de proyectos visados acumulados en 2009 se reduce un 63,81% respecto al valor de 2008, lo que se traduce en 20.213 visados menos. A nivel nacional, ésta tasa de reducción se concreta en -51,05%, donde el número total de visados en 2009 sumaron 152.911 menos que en 2008.

Si se analizan los datos a nivel provincial, en el mes de diciembre se visaron un total de 221 viviendas en la provincia de Alicante, 218 en la provincia de Castellón y 215 en la provincia de Valencia.

En cuanto a los proyectos visados retirados en la Comunitat Valenciana, han cesado los descensos con respecto al trimestre anterior en Castellón y Alicante (en ambas provincias ha aumentado el número de visados retirados). Sin embargo, en términos interanuales, la reducción ha sido generalizada en las tres provincias, con caídas del 54,54% en Alicante, 54,66% en Castellón y 66,30% en Valencia. Con todo, las tasas de decrecimiento interanual han sido considerablemente menores que en el tercer trimestre del año.

El último dato disponible del número de **licencias de obra mayor** para vivienda nueva en la Comunitat Valenciana, que corresponde al mes de septiembre de 2009, indica una disminución del 50,11% con respecto a septiembre de 2008, con un total de 659 licencias.

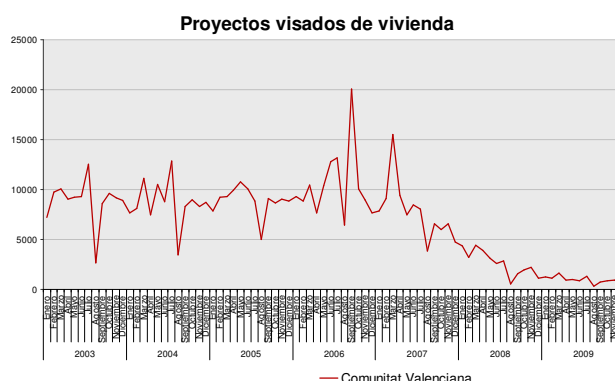


Gráfico 25. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.



Gráfico 26. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

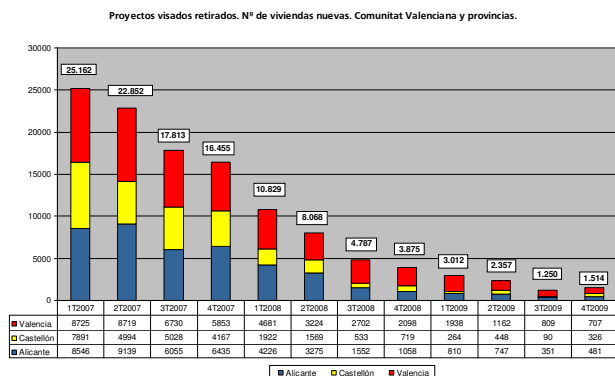


Gráfico 27. Fuente: COACV

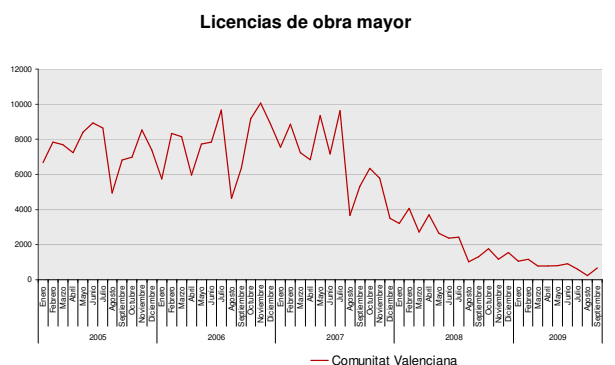


Gráfico 28. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia

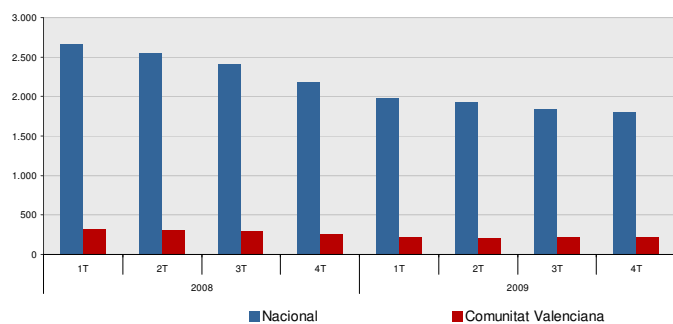
Ocupados en el sector de la construcción. Miles de personas.

Gráfico 29. Fuente: INE y elaboración propia

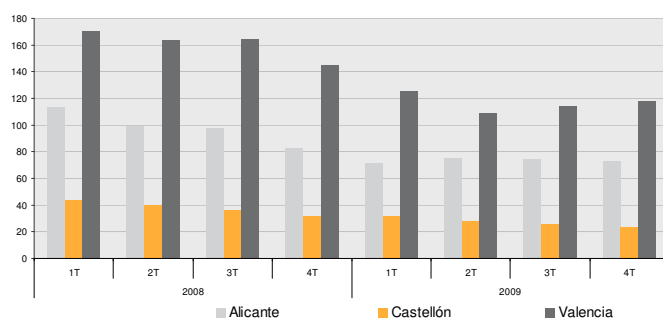
Ocupados en el sector de la construcción. Provincias. Miles de personas.

Gráfico 30. Fuente: INE y elaboración propia

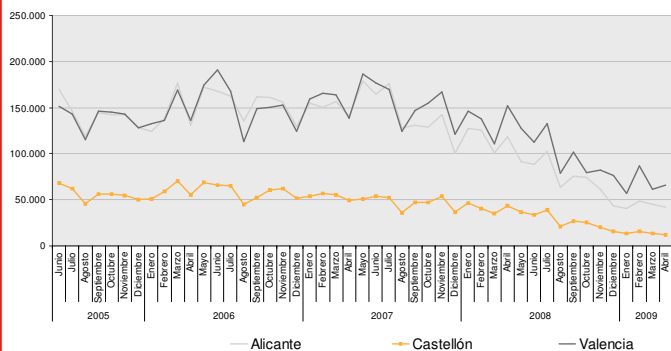
Ventas de cemento. Toneladas.

Gráfico 31. Fuente: Oficemen y elaboración propia

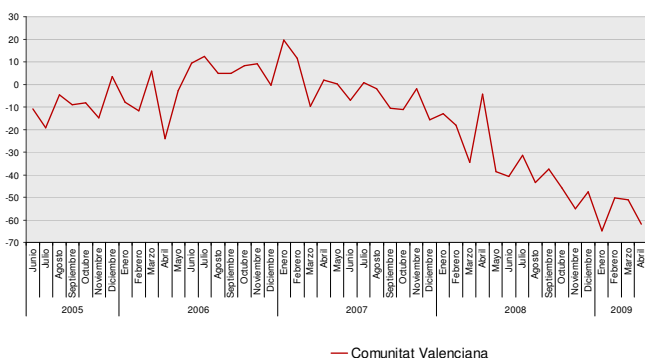
Ventas de cemento. % variación interanual.

Gráfico 32. Fuente: Oficemen y elaboración propia

En cuanto al mercado de trabajo, como se apuntaba en el apartado anterior, 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 de la Comunitat Valenciana, en el cuarto trimestre de 2009, la cifra de ocupados en el sector de la construcción prácticamente se ha mantenido en términos intertrimestrales, con un total de 214.000 ocupados.

Por provincias, el número de ocupados en el sector en la provincia de Alicante en el cuarto trimestre de 2009 fue de 72.800 personas, un 11,97% menos que el mismo periodo del año anterior. En la provincia de Castellón, el número de ocupados en el sector sufrió una disminución del 27,64% respecto al año anterior, con 23.300 ocupados, mientras que en la provincia de Valencia el número de ocupados en el sector disminuyó hasta los 117.900, un 18,69% menos que el cuarto trimestre de 2008. Con todo, se observa una moderación de las tasas de decrecimiento.

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 aparente de cemento a nivel nacional ha suavizado levemente su tasa de decrecimiento interanual (-20,02%), situándose en 1,6 millones de toneladas. El dato acumulado de 2009 se concreta en 28,6 millones de toneladas, tras una disminución del 32,92% respecto al dato anual de 2008. Ésta cifra ha ido mejorando a lo largo del último trimestre, la disminución interanual del valor acumulado en septiembre era del 36,75%.

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 cuarto trimestre consecutivo y logra el mayor nivel (-8,9%) desde que se inició la serie, en vivienda nueva (Gráfico 33). En la vivienda usada, existe cierta incertidumbre dada la similitud del porcentaje de inmobiliarias que consideran que crece, y las que consideran que disminuye (-2,9%)

En cuanto a la **evolución de la oferta**, el índice relativo a vivienda nueva se ha mantenido sin cambios para el 60% de las inmobiliarias. Por otra parte, hay un 31,1% de inmobiliarias que piensan que la oferta de vivienda usada ha aumentado, sobre las que piensan que han disminuido.

El **índice del nivel de oferta**, caracteriza la situación de exceso o escasez de oferta (según este sea positivo o negativo). Presenta valores similares a los del trimestre anterior, alcanzando el 53,2% en vivienda nueva y el 63,8% en vivienda usada.

El **índice de evolución del precio** continúa experimentando una tendencia de ligera mejora para ambos tipos de vivienda. Esto se debe al aumento del número de inmobiliarias que han mantenido los precios. Conforme a las opiniones expresadas por las inmobiliarias, si bien el índice continúa registrando valores negativos, éste continúa su tendencia a la mejora. Además, se prevé un aumento de este índice para el próximo trimestre.

El precio que los clientes están dispuestos a asumir por vivienda, o **índice de evolución**

del precio-clientes, se mantiene sin cambios respecto al trimestre anterior.

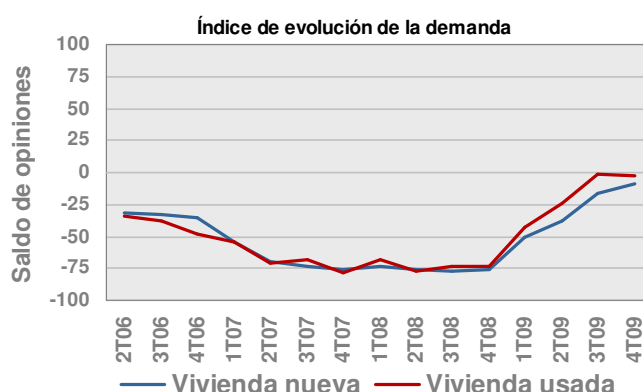


Gráfico 33. Saldo de opiniones: diferencia entre el porcentaje de agencias inmobiliarias que opina que ha crecido la demanda y el que opina que ha disminuido. Fuente: OVV

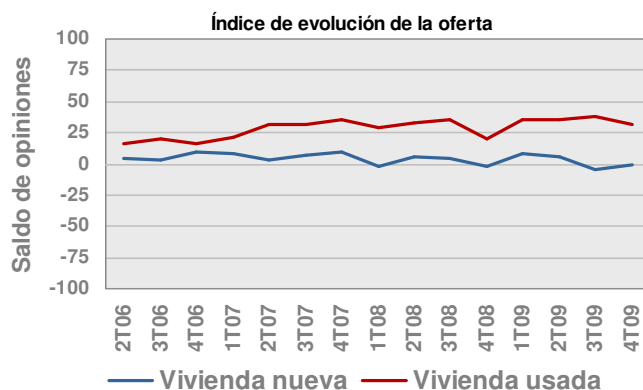


Gráfico 34. Fuente: OVV

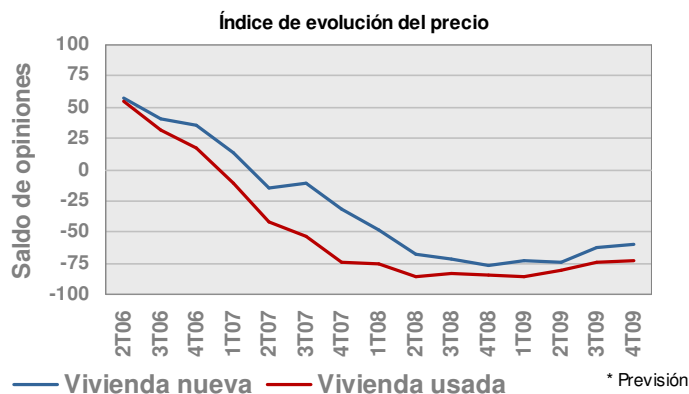


Gráfico 35. Fuente: OVV

El índice de evolución de la actividad, o índice de evolución del número de operaciones de compraventa, sube por sexto trimestre consecutivo, si bien mantiene valores negativos. Se prevé una nueva mejora para el próximo trimestre.

La estimación del plazo medio de venta de la vivienda disminuye medio mes en la vivienda nueva y usada, y se sitúa cerca de 11,5 meses.

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

En el mercado del alquiler, los índices de evolución de la demanda y de la oferta siguen acercándose, debido a la disminución de ambos índices respecto al trimestre anterior.

Continúa la disminución del índice del nivel de oferta iniciada durante el trimestre anterior aunque se mantiene en niveles positivos.

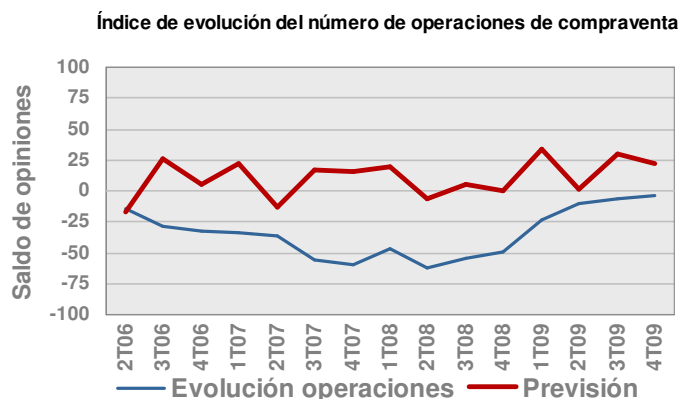


Gráfico 36. Fuente: OVV

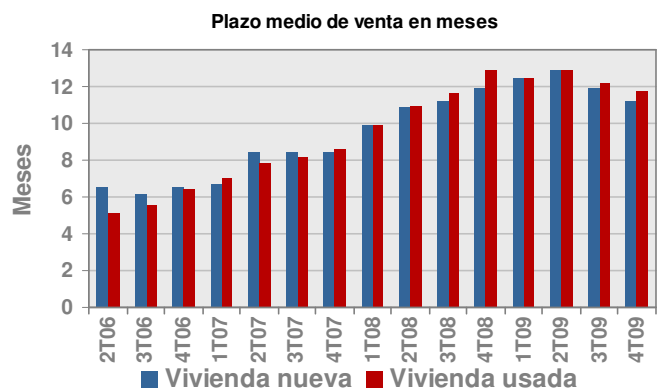


Gráfico 37. Fuente: OVV

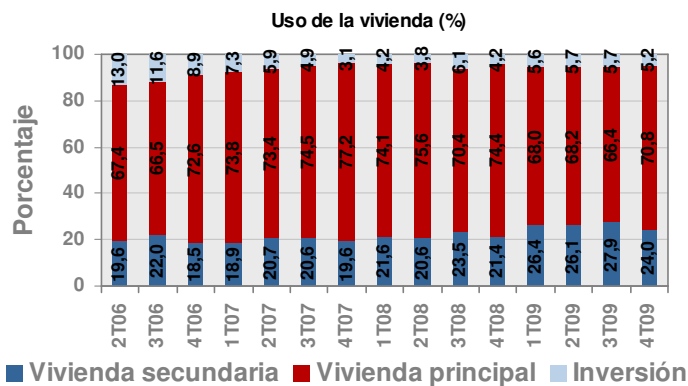


Gráfico 38. Fuente: OVV

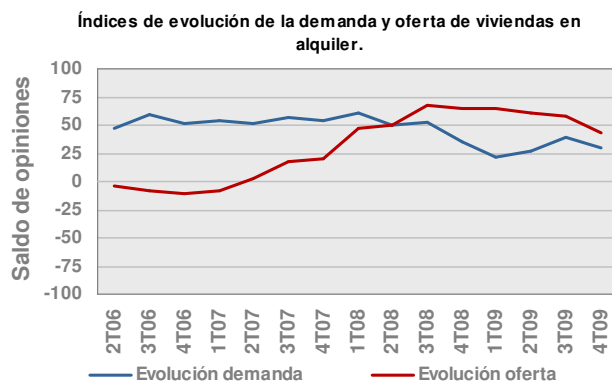


Gráfico 39. Fuente: OVV

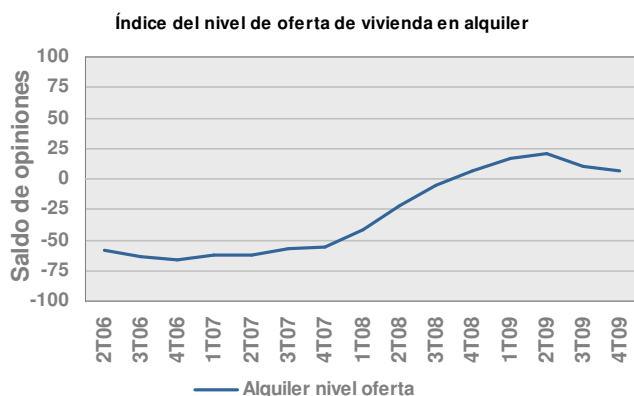


Gráfico 40. Fuente: OVV

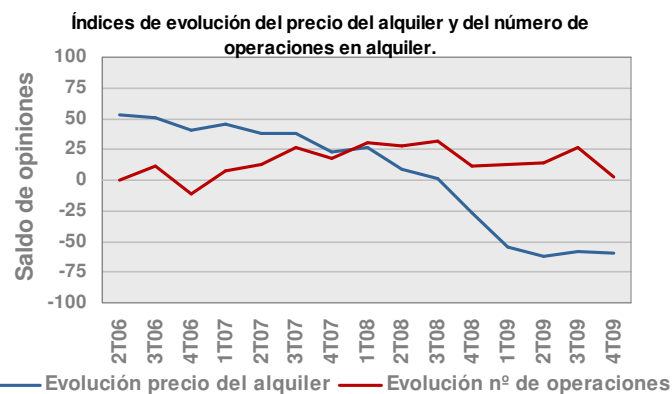


Gráfico 41. Fuente: OVV

Se reduce el índice de evolución del número de operaciones en el último trimestre del año, tras la subida del trimestre anterior. Se mantiene sin cambios el índice de evolución del precio del alquiler con niveles negativos cercanos a los 60 puntos.

4.6. Conclusiones

La economía valenciana, si bien sigue mostrando los efectos de la recesión en el cuarto trimestre de 2009, continúa experimentando una tendencia caracterizada por moderaciones en los descensos de las variables analizadas, ya iniciada en el tercer trimestre del año.

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 22,6%.

Los tipos de interés y el precio de la vivienda han continuado descendiendo, mejorando los índices de accesibilidad, sin embargo, el número de transacciones inmobiliarias ha retomado la senda de decrecimiento que, en el cuarto trimestre de 2009, se concreta en tasas de variación del -8,41% intertrimestral y del -10,48% interanual.

En lo que respecta a la oferta, los niveles de actividad continúan contrayéndose. Tanto las licencias como los visados han experimentado decrecimientos interanuales de más del 50%.

En el mercado de alquiler, continúa la disminución del índice del nivel de oferta, aunque se mantiene en niveles positivos, y el número de operaciones vuelve a disminuir. El índice de evolución de precios se mantiene sin cambios en valores cercanos al -60.

ANEXO I.

SERIES ESTADÍSTICAS

Tabla 1. Rentabilidad diversos tipos inversión					
Año	Mes	Rentabilidad anual de FIAMM	Rentabilidad anual de FIM	Ibex-35	Rentabilidad Vivienda
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
	Octubre			25,22	
	Noviembre			30,68	
	Diciembre			29,84	-2,735

Fuente: Banco de España

Tabla 2. Euribor y tipos de interés prestamos hipot.			
Año	Mes	Euribor	Tipos interés
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	1,771	3,573
	Mayo	1,644	3,411
	Junio	1,61	3,294
	Julio	1,412	3,187
	Agosto	1,334	3,084
	Septiembre	1,261	2,99
	Octubre	1.243	2,921
	Noviembre	1.231	2,859
	Diciembre	1.242	2,819

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
	4T	1.892,30	1.505,70	1.493,70	1.541,40	1.484,90

Fuente: Ministerio de vivienda

Tabla 4. Número de hipotecas constituidas sobre vivienda.						
		Nacional	Com. Valen.	Alicante	Castellón	Valencia
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
	Octubre	52.415	7.800	2.812	1.288	3.700
	Noviembre	52.043	6.756	2.505	888	3.363
	Diciembre	47.867	5.621	2.253	628	2.740

Fuente: INE

Tabla 5. Importe medio crédito hipotecario.			
		Nacional	Com. Valen.
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
	4T	121.228	98.693

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 6. Duración media crédito hipot. Meses			
		Nacional	Com. Valen.
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
	4T	296	283

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 7. Transacciones de viviendas.						
Total viviendas		Nacional	C.Valenciana	Alicante	Castellón	Valencia
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
	4T	101.401	13.400	6.021	2.037	5.342
Viviendas Nuevas		Nacional	C.Valenciana	Alicante	Castellón	Valencia
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
	4T	52.515	6.327	2.897	893	2.537
Viviendas usadas		Nacional	C.Valenciana	Alicante	Castellón	Valencia
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
	4T	48.886	7.073	3.124	1.144	2.805

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
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
	4T	22,56	47,38	61,18	18,83	48,5	59,76

Fuente: INE

Tabla 9. Proyectos visados de vivienda.			
		Com. Valen.	España
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	14.228
	Abril	901	13.292
	Mayo	977	12.691
	Junio	848	12.178
	Julio	1.273	14.829
	Agosto	326	6.975
	Septiembre	743	11.134
	Octubre	876	12.793
	Noviembre	915	12.488
	Diciembre	654	11.046

Fuente: Ministerio de fomento

Tabla 10. Licencias obra mayor			
		Com. Valen.	España
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
	Julio	586	10.374
	Agosto	259	7.682
	Septiembre	659	9.606

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
	4T	1.802,7	214,0	72,8	23,3	117,9

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
	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



observatoriovivienda@gva.es



OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT,
AIGUA, URBANISME I HABITATGE



AIDICO

INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

