

Nº 9

1º TRIMESTRE 2010

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 del entorno económico nacional e internacional en el que se desenvuelve. Mediante el seguimiento continuo de los cambios que experimentan un conjunto de magnitudes previamente seleccionadas, junto con la realización de encuestas al colectivo de agentes intermediarios de la Comunitat Valenciana que habitualmente intervienen en la compra y venta de inmuebles queremos obtener una imagen lo más cercana posible a la realidad del mercado.

En consecuencia y para facilitar la interpretación de las variables que se ofrecen en el informe, hemos adoptado un sistema que profundiza en el análisis desde lo general a lo particular, sintetizando la información en conjuntos de magnitudes homogéneas.

Como resultado del planteamiento expuesto, el esquema diseñado ha sido el siguiente:

ÍNDICE

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

1. Economía internacional

La economía mundial ha continuado recuperándose en los últimos meses. Ésta recuperación se ha visto impulsada, en parte, por las medidas de estímulo monetario y fiscal. La inflación mundial ha aumentado, principalmente, como consecuencia de la subida de los precios de las materias primas. Sin embargo, la inflación subyacente continúa conteniéndose en las principales economías avanzadas, acorde con la escasa utilización de la capacidad. No ocurre lo mismo en algunas economías emergentes, donde sí que han tenido lugar presiones inflacionistas.

En general, todo y que el entorno en el que actualmente operan los agentes económicos se caracteriza principalmente por la elevada incertidumbre, se estima que los riesgos para las perspectivas de la economía mundial están equilibrados.

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	2,8	2,6	3,6	2,1	2,3	1,4	2,3	2,6
2008		0,5	0,4	1,0	0,9	0,4	0,1	-1,3	-1,2	0,5
2009		-3,3	-4,1	-4,9	-3,6	-2,4	-2,5	-5,1	-5,3	-4,8
2008	I	2,4	2,2	2,9	2,5	2,0	1,9	0,3	1,0	2,4
	II	1,5	1,4	2,0	1,7	1,6	1,0	-0,5	-0,2	1,7
	III	0,3	0,3	0,8	0,4	0,0	0,1	-1,8	-1,3	0,2
	IV	-2,1	-2,0	-1,8	-1,2	-1,9	-1,7	-3,3	-4,2	-2,1
2009	I	-4,7	-5,2	-6,7	-3,3	-3,3	-3,9	-6,5	-8,6	-5,3
	II	-4,5	-4,9	-5,8	-4,2	-3,8	-3,2	-6,1	-6,0	-5,9
	III	-3,4	-4,1	-4,8	-4,0	-2,6	-2,6	-4,7	-4,9	-5,3
	IV	-0,7	-2,1	-2,2	-3,1	0,1	-0,4	-2,8	-1,4	-3,1
2010	I	...	0,6	1,5	-1,3	2,5	1,2	0,5	4,2	-0,2

En **Estados Unidos**, tras registrarse de nuevo variaciones positivas del PIB real en el segundo semestre de 2009, la economía continúa en la senda de crecimiento en el año 2010. Prueba de ello es el crecimiento del 2,5% en tasa de variación interanual, del primer trimestre del presente ejercicio. La expansión económica experimentada ha sido posible, en parte, gracias al consumo privado, a la inversión en bienes de equipo y software y a las existencias del sector privado. En contraposición, factores como la reducción del gasto público a nivel regional y local, el descenso en la inversión en construcción residencial y comercial, y la contribución negativa de la demanda exterior neta, han obstaculizado el crecimiento de la economía estadounidense.

La inflación, medida por el IPC, se moderó a lo largo del trimestre hasta alcanzar el 2,3% en tasa interanual, en marzo de 2010. Sin embargo excluidos los efectos de los alimentos no elaborados y la energía, la tasa de inflación interanual (subyacente) se redujo hasta el 1,1% en ese mismo mes.

En **Japón**, en el primer trimestre de 2010, el PIB real creció un 4,2 en tasa interanual, que en comparación al -1,4 del último trimestre de 2009 pone de manifiesto el impulso experimentado por la economía japonesa en los primeros meses del presente ejercicio. Éste impulso se vio propiciado por la demanda exterior neta de bienes y servicios y por la demanda privada. Además, el gasto en consumo y la inversión empresarial registraron incrementos intertrimestrales por primera vez en dos años.

La inflación general, medida por el IPC, se redujo un 1,2% en marzo en tasa interanual frente al 1,1% de marzo. La inflación subyacente interanual, medida por el IPC, se situó en el -1,6%.

Reino Unido también está experimentando en 2010 una gradual recuperación económica. El PIB real pasó de caer un 3,1% en el último trimestre de 2009, a registrar un -0,2% en el primer trimestre del año (tasas de variación interanual). Esto no ocurrió por un impulso del consumo privado ni por la contribución de la demanda exterior neta como en otros países, sino que respondió a la aportación positiva de las existencias.

Los precios continuaron subiendo, y así, la inflación interanual medida por el IPC se situó en el 3,7% en abril de 2010, sin embargo, a medida que el exceso de capacidad productiva de la economía sea mayor, se irá moderando la subida de precios.

En cuanto a la **Zona euro**, la estimación de la contabilidad de la UEM concreta el crecimiento interanual del PIB real del primer trimestre de 2010 en un 0,6%. Este dato, además de ser el primer signo de crecimiento desde el tercer trimestre de 2008, contrasta con el registrado en el último período de 2009, cuando la economía de la UEM medida por el PIB a precios constantes había decrecido un 2,1% respecto al mismo trimestre de 2008. Las tasas de variación interanuales positivas del PIB (real) de Alemania (1,5%) y Francia (1,2%), principalmente, propiciaron la evolución positiva de la economía europea en el primer trimestre del año.

2. Economía nacional

La economía nacional continúa moderando su ritmo de contracción por tercer trimestre consecutivo. El producto interior bruto generado por la economía española en el primer trimestre de 2010 ha registrado un decrecimiento del 1,3% respecto al mismo periodo del año anterior. Este dato es un punto y ocho décimas inferior al registrado en el trimestre precedente.

Desde el punto de vista de la demanda, su contribución negativa al PIB disminuye nuevamente, pasando de -5,3 puntos en el trimestre precedente al -2,5 en el primer trimestre de 2010, debido a comportamientos menos contractivos tanto del gasto en consumo final de los hogares, como de la formación bruta de capital.

El gasto en consumo final de los hogares pasa del -3,5% al -0,6%, reduciendo casi tres puntos su crecimiento negativo. El gasto en consumo público se aceleró en el primer trimestre y presentó un aumento interanual del 1,5%, 7 décimas más que en el trimestre precedente. Tanto la remuneración del personal empleado en las administraciones públicas como las compras de bienes y servicios y las transferencias sociales de productos adquiridos en el mercado para suministrar directamente a las familias registraron subidas.

La demanda de inversión en capital fijo ha experimentado una desaceleración de su contracción cuantificada en tres puntos porcentuales, pasando de -12,9% al -9,9%. Esta atenuación provino sobre todo de la inversión en bienes de equipo, que redujo significativamente su caída en este trimestre (del -15,3% al -2,5%) y en menor medida de los otros productos, que decrece 17,5%, un punto menos que en el trimestre anterior. Por el contrario, la inversión en construcción cayó el 10,6% en términos interanuales, 4 décimas más que en el trimestre anterior. Este retroceso fue debido principalmente a la evolución de las obras en infraestructuras, que registraron una tasa del -2,8%, frente al crecimiento 2,4% del trimestre anterior. La edificación en vivienda continúa registrando tasas negativas de gran magnitud (-20,7%).

Demanda. Volumen encadenado referencia 2000. Tasas de variación interanual

Operaciones	2008				2009				2010
	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV	Tr.I
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	2,5	1,7	0,5	-1,2	-3,3	-4,2	-4,0	-3,1	-1,3
Gasto en consumo final de los hogares	2,1	0,2	-1,3	-3,3	-5,5	-6,0	-5,0	-3,5	-0,6
Gasto en consumo final de las ISFLSH	1,6	0,6	-0,3	1,1	1,8	3,5	4,0	3,1	1,4
Gasto en consumo final de las AAPP	4,6	5,1	5,8	6,3	6,0	4,7	4,1	0,8	1,5
Formación bruta de capital fijo	1,4	-1,9	-6,0	-10,9	-14,9	-17,0	-16,0	-12,9	-9,9
- Bienes de equipo	5,0	2,9	-3,0	-11,6	-24,0	-28,3	-23,8	-15,3	-2,5
- Construcción	-0,5	-4,1	-7,2	-10,2	-11,3	-11,6	-11,4	-10,2	-10,6
- Otros productos	2,4	-1,2	-6,1	-11,8	-13,2	-17,6	-19,9	-18,5	-17,5
Variación de existencias (*)	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0
Demanda nacional (*)	2,5	0,6	-1,4	-3,9	-6,3	-7,4	-6,6	-5,3	-2,5
Exportación de bienes y servicios	3,9	2,4	-2,9	-7,1	-16,6	-14,7	-10,8	-2,9	8,0
Importación de bienes y servicios	3,1	-1,3	-7,6	-13,5	-22,3	-21,7	-17,0	-9,6	2,6

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

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

Por lo referente a la demanda exterior, tanto las exportaciones como las importaciones de bienes y servicios crecieron respecto al primer trimestre de 2009. Las exportaciones de bienes y servicios aceleraron su crecimiento, pasando del -2,9% al 8,0%, impulsadas por la mejora de la situación de los mercados exteriores, en especial en la Unión Europea. Por su parte, las importaciones de bienes y servicios pasaron del -9,6% a finales de 2009 al 2,6% en el primer trimestre de 2010.

Desde el punto de vista de la oferta, en el primer trimestre, se observa un comportamiento similar al del trimestre anterior. El valor añadido bruto de las ramas energética e industriales reduce su caída del -10,5% al -3,1% (casi siete puntos y medio). De igual manera, la actividad en las ramas de servicios presenta un valor más favorable, pasando del -1,1% al -0,2%. Esta mejora se produce tanto en los servicios de mercado como en los de no mercado. Por el contrario, el valor añadido bruto de los sectores primario y de la construcción se ha contrae a un mayor ritmo. Concretamente, el VAB generado por la construcción decrece una décima más que en el periodo anterior, situándose en el -5,9%, mientras que las ramas agraria y pesquera pasan del -1,9% en el cuarto trimestre de 2009 al -2,9% en el primer trimestre de 2010.

Oferta. Volumen encadenado referencia 2000. Tasas de variación interanual

Operaciones	2008				2009				2010
	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV	Tr.I
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	2,5	1,7	0,5	-1,2	-3,3	-4,2	-4	-3,1	-1,3
Ramas agraria y pesquera	-0,1	-0,1	-0,1	-3	-3	-2,5	-2,2	-1,9	-2,9
Energía	3,8	4	2,4	-2,4	-7,6	-9,3	-7,6	-8,3	0,3
Industria	2,1	-0,7	-3	-6,9	-15,3	-16,7	-15,5	-10,9	-3,7
Construcción	0,5	-0,2	-1,5	-4,3	-5,8	-6,7	-6,8	-5,8	-5,9
Ramas de los servicios	3,5	2,9	1,8	0,7	-0,3	-1,3	-1,3	-1,1	-0,2
- Servicios de mercado	3,2	2,3	1,2	-0,1	-1,3	-2,6	-2,4	-1,8	-0,7
- Servicios de no mercado	4,5	5,1	4,2	3,6	3	3,3	2,8	1,2	1,4
Impuestos netos sobre los productos	0,1	-0,4	-1,8	-2,0	-1,6	-2,3	-2,4	-1,5	-0,6

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

El **empleo**, medido en términos de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, reduce su caída en dos puntos y medio, pasando del -6,1% al -3,6%. Este resultado supone la reducción de casi 652.000 empleos netos a tiempo completo en un año. El nivel de empleo decrece en todas las actividades (excepto en los servicio de no mercado) pero en menor medida que en el trimestre anterior.

La tasa de variación interanual de ocupados en las ramas agraria y pesquera pasa del -3,5% al -0,3%, la de los sectores energéticos e industriales del -9,9% al -7,2% mientras que la ocupación en el sector servicios ha pasado de caer un 3,4% a un 1,1%. Por su parte, la tasa de variación interanual del sector construcción atenúa su decrecimiento un punto y siete décimas situándose en el -16,2%.

La tasa de variación interanual del **Índice de Precios al Consumo (IPC)** en el mes de marzo se situó en el 1,4%, seis décimas por encima de la registrada en el mes de febrero, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Este incremento fue debido sobre todo a los productos energéticos, a consecuencia de la evolución de los precios del petróleo. A pesar de ello, la inflación se sitúa en niveles bajos.

La inflación subyacente (que excluye los alimentos no elaborados y los productos energéticos), apenas aumentó una décima con respecto al mes de febrero, situándose en el 0,2% interanual.

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

	2008				2009				2010
	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr.IV	Tr.I
Ocupados	1,5	0,3	-1,0	-3,2	-6,3	-7,2	-7,2	-6,1	-3,6
Ramas agraria y pesquera	-4,1	-3,1	-2,5	-3,3	-3,3	-3,6	-4,4	-3,5	-0,3
Ramas industriales y energéticas	0,7	0,8	-0,8	-4,9	-10,3	-12,1	-12,8	-9,9	-7,2
Construcción	-1,0	-6,4	-12,3	-20,2	-26,3	-25,2	-23,4	-17,9	-16,2
Ramas de los servicios	2,6	1,8	1,4	0,7	-1,5	-2,8	-3,1	-3,4	-1,1
- Servicios de mercado	3,4	2,2	1,9	0,3	-2,6	-4,6	-5,1	-5,0	-2,3
- Servicios de no mercado	0,3	0,7	0,3	1,6	1,4	1,9	2,4	0,9	2
Asalariados	1,5	0,2	-1,1	-3,6	-6,3	-7,1	-7,0	-5,6	-3,6
Ramas agraria y pesquera	-3,8	-1,3	-1,5	0,6	0,6	-1,0	-2,8	-4,5	2,7
Ramas industriales y energéticas	0,8	1,0	-0,7	-5,0	-10,3	-12,2	-12,7	-9,5	-7,1
Construcción	-1,0	-7,1	-12,9	-22,1	-28,4	-26,3	-24,2	-18,1	-17,1
Ramas de los servicios	2,4	1,6	1,2	0,4	-1,1	-2,3	-2,6	-2,7	-1,1
- Servicios de mercado	3,4	2,0	1,7	-0,1	-2,2	-4,3	-4,9	-4,4	-2,5
- Servicios de no mercado	0,3	0,7	0,3	1,6	1,4	1,9	2,4	0,9	2

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 abril de 2010 ha experimentado una variación del 2,7% sobre el mismo mes del año anterior. Corregida de los efectos de calendario, la variación ha sido del -0,6%.

Diferenciando según el destino económico de los bienes, la variación sobre abril del año pasado ha sido del -1,2% para los bienes de consumo, -2,6% para los de equipo, 9,6% para los intermedios y -4,1% para energía. Corregida de los efectos de calendario, las variaciones han sido del -4,8% para los bienes de consumo, -7,4% para los bienes de equipo, 6,0% para los intermedios y -4,1% para energía.

Por ramas de actividad, destaca el crecimiento de *Química* (19,7%), *Azulejos* (18,6%) y *Papel y cartón; artes gráficas* (13,5%). Los mayores descensos corresponden a *Madera* (-20,8%), *Caucho y plástico* (-10,1%) y *Maquinaria y equipo* (-8,3%).

El Índice de cifra de negocios general de la Comunitat Valenciana del mes de abril de 2010 ha experimentado una variación del 3,4% sobre el mismo mes del año anterior. A nivel nacional, el aumento ha sido del 1,9%.

Por sectores, el importe de la cifra de negocios ha aumentado en el sector *Comercio* (5,6%) y, dentro de *Otros servicios*, en el sector de *Transporte y almacenamiento* (2,1%) y en el sector de *Hostelería* (1,8%). Se han producido descensos en los sectores de *Información y comunicaciones* (-9,4%) y *Servicios a empresas* (-3,6%).

El valor total de las exportaciones y expediciones de la Comunitat Valenciana durante el mes de marzo de 2010 ascendió a 1.715,9 millones de euros y el de las importaciones e introducciones a 1.663,2 millones. Las tasas de variación interanual calculadas con datos comparables se han situado en un 20,0% y un 32,7% respectivamente.

Comercio exterior			
	DATOS ACUMULADOS		
Comunidad Valenciana	Ene-Mar 2010	Ene-Mar 2009	% Var
EXPORT. Y EXPED.	4.602.438	4.063.303	13,2
IMPORT. E INTROD.	4.566.275	3.954.151	15,4
TASA DE COBERTURA	101	103	
España			
EXPORT. Y EXPED.	42.730.523	37.207.225	14,8
IMPORT. E INTROD.	55.094.233	51.230.476	7,5
TASA DE COBERTURA	78	73	
% CV/ España			
EXPORT. Y EXPED.	11	11	
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

Con estos resultados, las exportaciones y expediciones realizadas en el año 2010 alcanzan unas cifras acumuladas de 4.602,4 millones, lo que representa un aumento del 13,2% sobre el año anterior. Las importaciones e introducciones acumuladas ascienden a 4.566,3 millones, con un aumento interanual del 15,4%. La tasa de cobertura en lo que va de año se sitúa en el 101%, experimentando un descenso de 2 puntos sobre el mismo período del año 2009.

Los datos de empleo del primer trimestre de 2010, revelan una nueva disminución en el número de ocupados en la Comunitat Valenciana, que se situó en 1.947.300 personas, 29.500 menos que el trimestre anterior y un 5,80% menos que en el primer trimestre de 2009.

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 agricultura, construcción e industria un -29,96, un -18,41 y un -14,21%, respectivamente. El número de ocupados en el sector servicios registró un descenso inferior al 1%.

Ocupados por sector económico. Comunidad Valenciana									
	2008				2009				2010
	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	1.947,3
Agricultura	66,9	63,6	68,4	68,7	74,1	72,8	60,1	61,6	51,9
Industria	433,9	422,2	413,8	390,9	361,7	351,3	330,0	309,8	310,3
Constr.	328,3	303,3	298,6	259,9	229,2	212,2	214,8	214,0	187,0
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	1.398,1

Miles de personas

Fuente INE. Series CNAE-09

4. Situación del sector inmobiliario en la Comunitat Valenciana

4.1. Situación económico-financiera

En España, el **Índice de Precios al Consumo** registró valores cercanos al 1% en tasa de variación interanual. En marzo de 2010, el crecimiento con respecto al mismo mes del año anterior se concretó en un 1,4%.

En la Comunitat Valenciana, el **IPC** continuó su tendencia alcista iniciada en el último trimestre de 2009 y registró un crecimiento interanual del 0,9% en enero, del 0,7% en febrero y del 1,2% en marzo. Sin embargo, la tasa de variación interanual del IPC subyacente, si bien se mantuvo positiva a lo largo del primer trimestre de 2010, rozaba el 0% de crecimiento.

El Euribor, tipo al que se conceden la mayoría de las hipotecas en España, se mantuvo prácticamente invariable en el último trimestre de 2009 y en el primero de 2010. Los valores han rondado el 1,23%. Los tipos de interés de préstamos hipotecarios, por su parte, se mantuvieron a lo largo del período anterior en valores cercanos al 2,8%.

Las tasas anteriores, constituyen una importante moderación de la tendencia negativa de los tipos de interés.

La **rentabilidad de la inversión en vivienda** se sitúa en marzo de 2010 en -1,083% que, si bien sigue siendo negativa, es más alentadora que los porcentajes comprendidos entre el -2,7% y el -4,9% registrados en 2009.

Evolución anual del IPC en la Comunitat Valenciana.

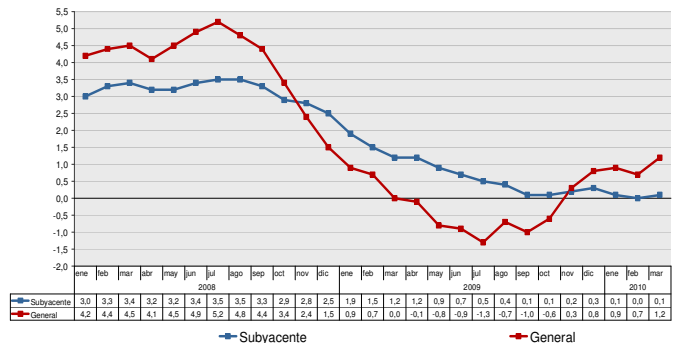


Gráfico 1. Fuente: INE

Tipos de interés.

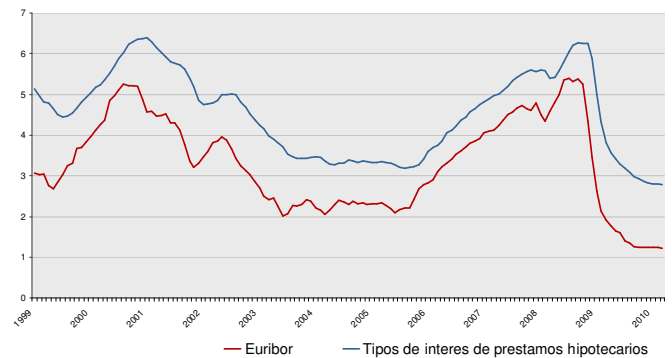


Gráfico 2. Fuente: Banco de España

Rentabilidad anual de diversos tipos de inversiones

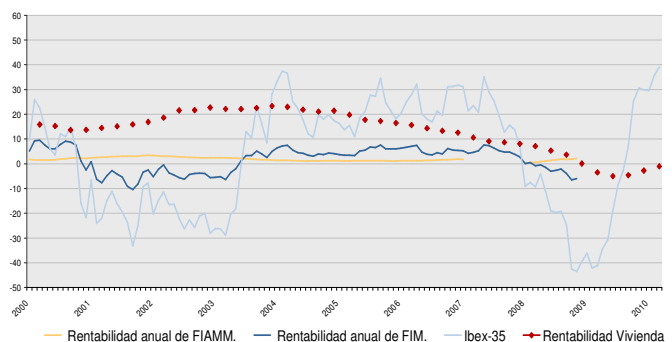


Gráfico 3. Fuente: Banco de España

4.2. Precios y financiación

El precio medio del metro cuadrado de la vivienda en España en el primer trimestre de 2010, se ha situado en 1.865,7, euros por metro cuadrado, respecto al mismo trimestre del año anterior ha disminuido un 4,72% (1.958,1€/m²). Respecto al cuarto trimestre del año, disminuye ligeramente, -1,41%, periodo en el que fue 1.892,3 €/m².

El **precio del m² de la vivienda protegida** en la Comunitat Valenciana durante el primer trimestre del año, registró un incremento del 2,9% respecto al mismo del año anterior, situándose en 1.132,9 euros el metro cuadrado. En cuanto a la comparación intertrimestral la tasa de variación también ha sido positiva (2,3%) en el conjunto de la Comunitat Valenciana.

Por provincias sus valores han sido de 2,9% en Alicante, de 1,0% en Castellón, y de 0,9% en Valencia.

El **precio del m² de la vivienda libre, nueva y de segunda mano**, durante el primer trimestre de 2010 en la Comunitat Valenciana, ha resultado en 1.476,7 euros/m². Este valor ha disminuido un 6,1% respecto al mismo trimestre del año anterior, período en el que se registró la cifra de 1.571,9 euros/m².

Por provincias, en Alicante y Valencia disminuye el 7,3% y Castellón el 4,3%.

En el caso de vivienda libre nueva la disminución, respecto al mismo trimestre del año anterior ha sido del 6,1%, situándose su valor para el conjunto de la Comunitat Valenciana en 1.670,4 euros/m².

Dependiendo de la provincia el mayor descenso ha tenido lugar en Valencia, -8,2%, seguida de Alicante con el -7,8 y por último estaría Castellón con el -1,4%. Respecto al trimestre anterior esta disminución ha sido del 3,5%.

Precio m² vivienda libre. Variación interanual

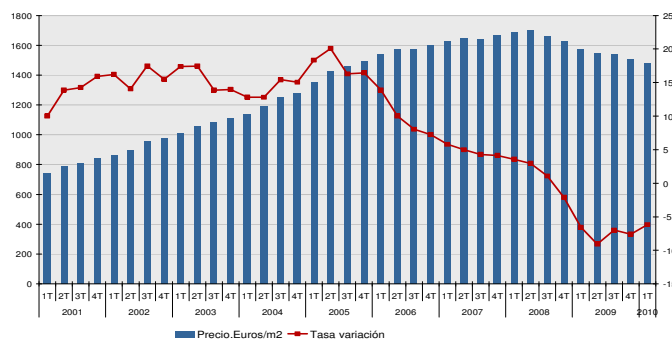


Gráfico 4. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

Precio m² vivienda libre (Euros/m²)

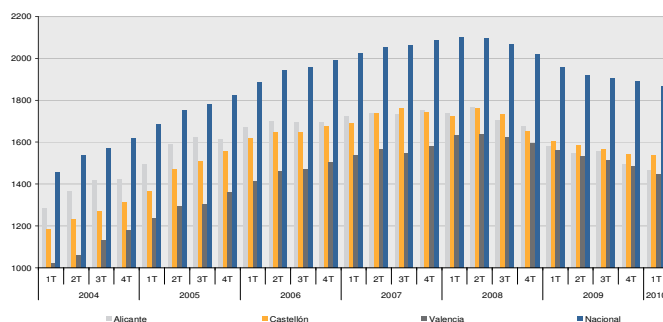


Gráfico 5. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

% variación interanual precio m² vivienda nueva y usada.

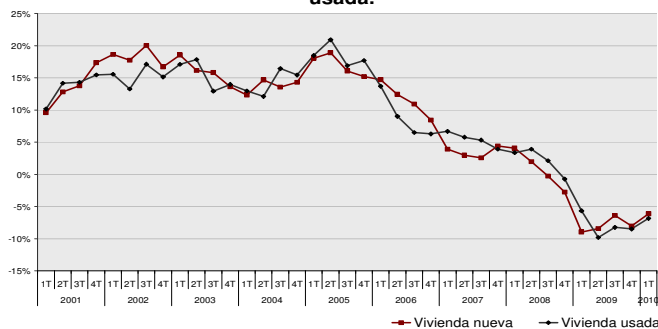


Gráfico 6. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

Hipotecas constituidas sobre vivienda.

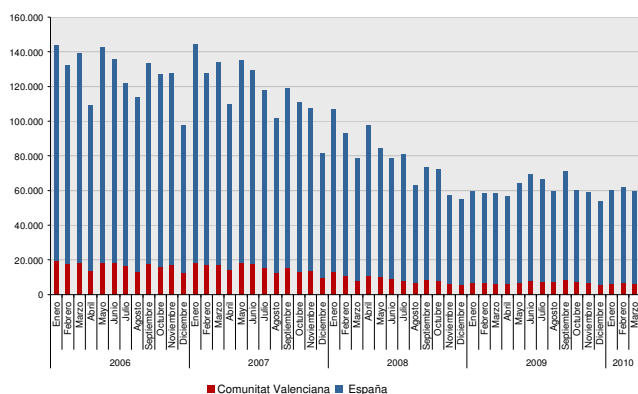


Gráfico 7. Fuente: INE y elaboración propia

En España, el número de hipotecas constituidas sobre vivienda se elevó en marzo de 2010 a 53.313. En el primer trimestre de 2010 se han registrado tasas de variación interanual positivas. Éstas se concretaron en crecimientos del 1,38% en enero, del 5,76% en febrero y del 2,05% en marzo (respecto al mismo período del año anterior).

En la Comunitat Valenciana, el número de hipotecas sobre vivienda de marzo de 2010 alcanzó las 6.338, un 2,23% más que en el mismo periodo del año anterior. Análogamente a los años anteriores, en diciembre de 2009 se registraba el menor valor del año.

Por provincias, en el mes de marzo se constituyeron 2.312 hipotecas en la provincia de Alicante, 702 en la provincia de Castellón y 3.324 en la provincia de Valencia. De la comparación interanual se extrae que en la provincia de Alicante se contrataron un 11,25% menos de hipotecas sobre vivienda que en marzo de 2009. Sin embargo, en las provincias de Castellón y Valencia, los crecimientos interanuales fueron del 10,38% y del 12,36% respectivamente.

Hipotecas constituidas sobre vivienda. Provincias

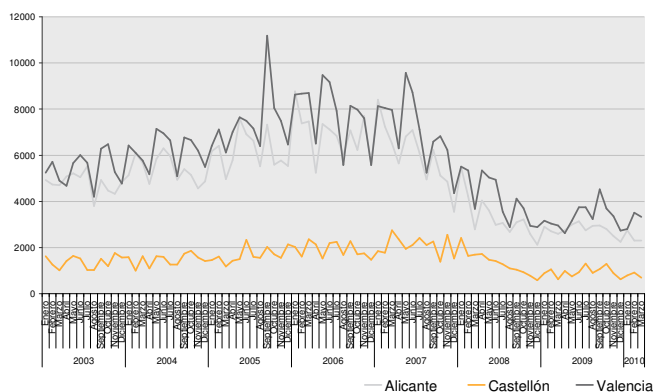


Gráfico 8. Fuente: INE y elaboración propia

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

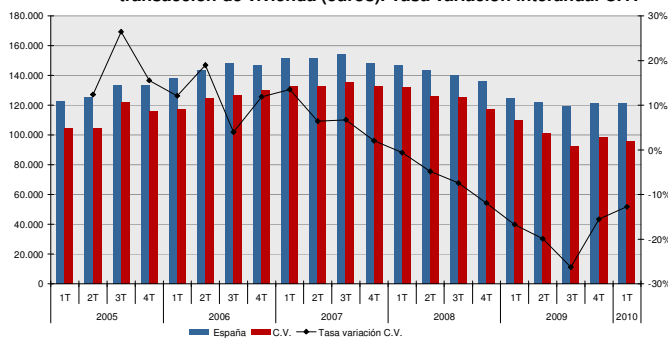


Gráfico 9. Fuente: C Registradores y elaboración propia

El importe y la duración por término medio del crédito son otros factores de relevancia en la caracterización del mercado hipotecario valenciano.

El importe medio del crédito hipotecario contratado por transacción de vivienda en la Comunitat Valenciana, continua disminuyendo, si bien se reduce el ritmo de decrecimiento. En el primer trimestre de 2010 se situó en 95.839 euros, un 12,77% menor que el correspondiente al mismo periodo del año anterior. En comparación a la evolución de la variable en el territorio nacional, la caída que ha tenido lugar en la Comunitat ha sido sustancialmente mayor (-12,77% frente al -2,68%).

Duración media de las hipotecas contratadas. Meses.

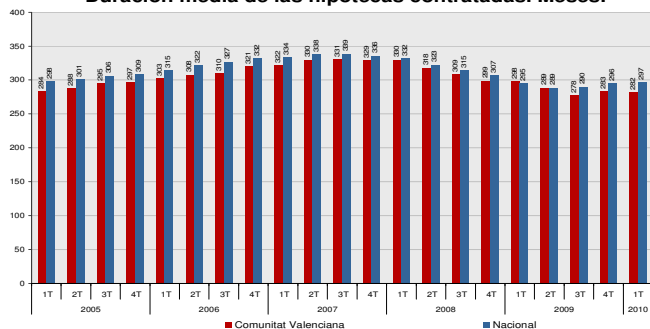


Gráfico 10. Fuente: C Registradores y elaboración propia

La duración media de las hipotecas contratadas en el primer trimestre de 2010 en la Comunitat Valenciana disminuyó levemente con respecto al trimestre anterior situándose en 283 meses. A nivel Nacional, se situó en 297 meses.

4.3. Demanda

El número de compraventas de vivienda registradas durante el primer trimestre del año en España, ha sido de 117.911, según los datos publicados en el último informe trimestral del Colegio de Registradores. Se han producido, por tanto, incrementos intertrimestrales e interanuales. La tasa de variación interanual fue positiva por primera vez desde que se inició la serie analizada.

A nivel nacional, las compraventas de vivienda nueva (60.740) son mayores que las de vivienda usada (57.171), como viene sucediendo desde mediados de 2008. Las transacciones de vivienda nueva han aumentado (respecto al trimestre anterior) un 15,66% y las de usada en un 16,95%. En términos interanuales, las transacciones de vivienda nueva han caído un 3,97% mientras que las de vivienda usada han aumentado un 21,90%.

En el primer trimestre de 2010, el número de compraventas de vivienda en la Comunitat Valenciana ha aumentado en 1.697 transacciones respecto al cuarto trimestre de 2009. El valor correspondiente a este período se ha concretado en 15.097 y supone un aumento del 5,29% respecto al mismo trimestre del año anterior. Se trata de la primera variación interanual positiva de la serie analizada.

Las transacciones de vivienda, independientemente de la antigüedad de la misma, nueva (7.150) o usada (7.947), han aumentado con respecto al trimestre anterior en un 13,01% y en un 12,36% respectivamente. Sin embargo, en términos interanuales, la compraventa de vivienda nueva ha caído en un 8,82%, mientras que las transacciones de vivienda usada se han incrementado en un 22,32%.

El primer trimestre de 2010 se está constituyendo como un período de recuperación de las transacciones inmobiliarias. La naturaleza, el carácter y la intensidad de dicha recuperación dependerán de diversos factores. Habrá que esperar a los datos relativos a las transacciones de los siguientes trimestres para determinar si se trata de un cambio efectivo de tendencia o de un mero

cambio coyuntural. Cabe tener en cuenta que los indicadores de demanda (empleo, acceso al crédito, etc.) no son muy alentadores. En cualquier caso, el proceso de ajuste del precio de la vivienda, será decisivo en este contexto.

Transacciones de vivienda. Nacional

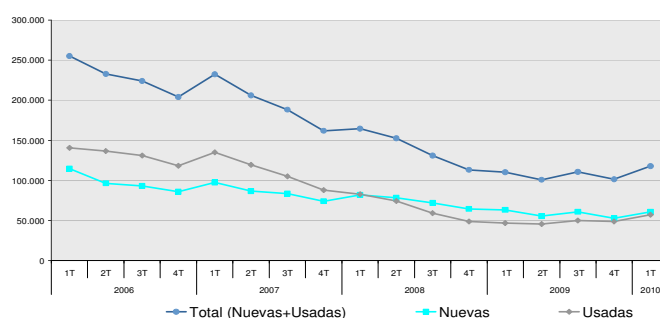


Gráfico 11. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana y Nacional

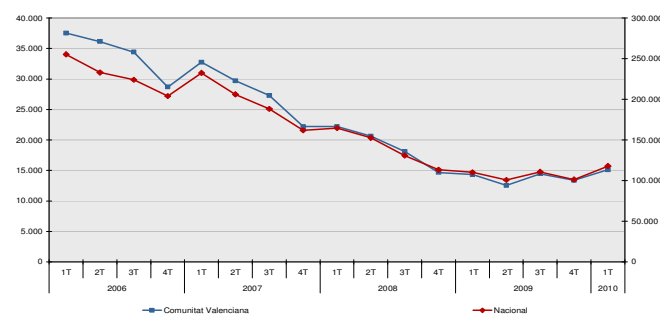


Gráfico 12 Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana

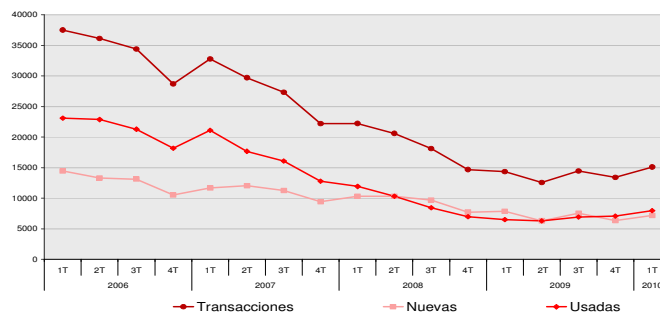


Gráfico 13. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones inmobiliarias. Viviendas.

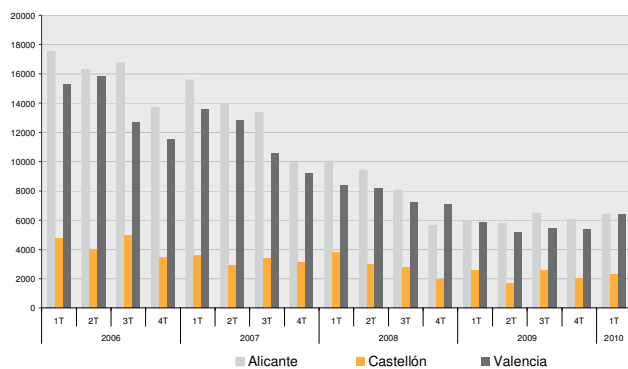


Gráfico 14. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Cuota hipotecaria mensual media. Euros.

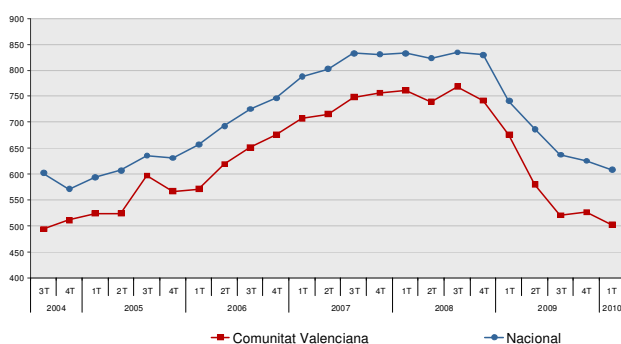


Gráfico 15. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

% Cuota hipotecaria respecto al coste salarial.

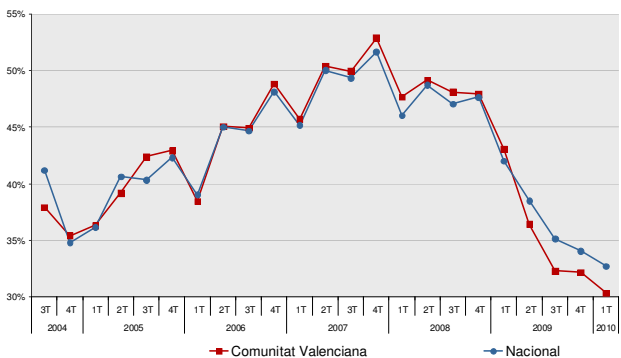


Gráfico 16. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Inversión extranjera en inmuebles. Miles de euros.

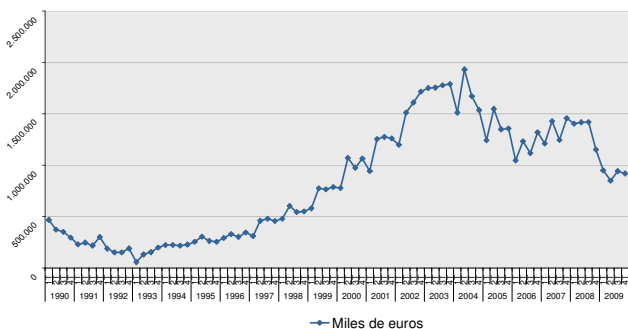


Gráfico 17. Fuente: Banco de España y elaboración propia

A nivel provincial, el número de transacciones inmobiliarias fue de 6.408 en Valencia, de 6.390 en Alicante y de 2.299 en Castellón. La variación intertrimestral respectiva ha sido de 19,96%, 12,86% y 6,13%. En términos interanuales, el número de compraventas en las provincias de Valencia y Castellón ha aumentado (10,10% y 7,63%), mientras que en la provincia de Alicante se ha producido un descenso del 10,96% con respecto al primer trimestre de 2009.

Otros indicadores de relevancia en el estudio de la demanda, también extraídos 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 625,08 euros en el último trimestre de 2009 a 608,19 euros en el primero de 2010 (-2,70%). La caída interanual ha sido del 17,91%.

El porcentaje de la **cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial**, ha registrado un descenso del 3,96% respecto al cuarto trimestre, reduciéndose hasta el 32,73%.

En la Comunitat Valenciana, si bien la cuota hipotecaria mensual media había aumentado en el cuarto trimestre del año (con respecto al tercero), el dato relativo al primer trimestre muestra una nueva disminución (del 4,62% en tasa intertrimestral). La cuota se sitúa en 502,09 euros. El porcentaje de la cuota hipotecaria mensual media respecto al coste salarial en la Comunitat, también ha caído con respecto al trimestre anterior en 1,85pp, pasando de cifrar un 32,20% en el cuarto trimestre, a un 30,35% en el primero de 2010. Las variaciones interanuales en dicho período se han concretado en un -25,74% en el caso de la cuota y en un -29,53% en el caso del porcentaje con respecto al coste salarial.

En cuanto a la **inversión extranjera en inmuebles**, según el Banco de España, en el cuarto trimestre de 2009, se registraron en España 918,717 millones de euros, un 20,19% menos que el mismo periodo del año anterior.

Porcentaje de participación de adquirentes extranjeros en el total de transacciones en la Comunitat Valenciana y provincias.

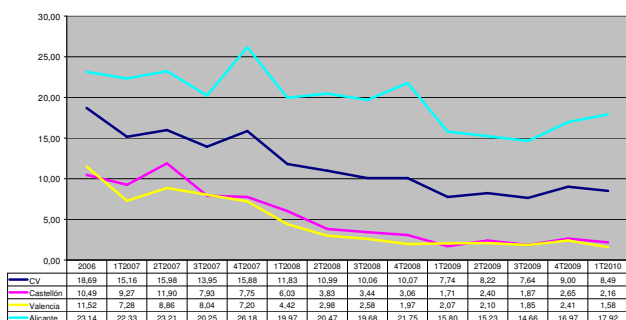


Gráfico 18. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

La participación de adquirentes extranjeros en las transacciones de vivienda es de especial relevancia en la Comunitat. Además de la participación, se analiza la motivación de la misma: de índole turístico-residencial, laboral y socioeconómica.

El 8,49% de las transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana en el primer trimestre de 2010 se realizaron por población extranjera, lo que supone una disminución de la participación exterior en el mercado inmobiliario valenciano en relación al trimestre anterior.

Por provincias, la participación de población extranjera en el número de transacciones realizadas de la provincia de Alicante es la de mayor magnitud, y ha aumentado de nuevo en el primer trimestre de 2010. Un 17,92% de las transacciones llevadas a cabo en la provincia de Alicante se realizaron por adquirentes extranjeros, esto es, un 13,39% más que en el mismo período del ejercicio anterior. En las provincias de Castellón y Valencia la participación extranjera correspondió al 2,16% y 1,58% respectivamente.

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

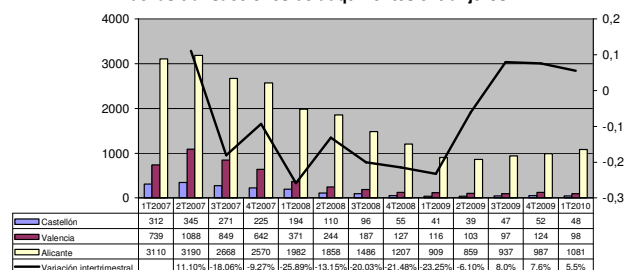


Gráfico 19. Fuente: Col. Registradores y elaboración propia

En el primer trimestre de 2010, el número de transacciones por adquirentes extranjeros en la Comunitat fue de 1.227, un 5,5% más que el último trimestre de 2009. Por provincias, el 88,10% de las compraventas realizadas por extranjeros se realizó en la provincia de Alicante. En cifras, el porcentaje anterior se traduce en 1.081 transacciones de vivienda, y supone un aumento intertrimestral del 9,52% e interanual del 18,92%. En las provincias de Castellón y Valencia se llevaron a cabo 48 y 98 transacciones respectivamente, en el primer trimestre de 2010. Ambos valores fueron menores a los registrados en el cuarto trimestre de 2009 (-7,69% y -20,97%)

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 1T2009-1T2010.

En la comparación del primer trimestre de 2010 con el trimestre anterior, se observa una mayor participación en el volumen de compraventa en la Comunitat de extranjeros procedentes de Rusia, Holanda y Marruecos y otros países, en detrimento del porcentaje realizado por ingleses, colombianos y alemanes.

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

	1T09		2T09		3T09		4T09		1T010	
	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.	Nº	% part.
Reino Unido	329	30,9%	302	30,2%	346	34,3%	337	29,0%	289	23,6%
Ecuador	3	0,3%	2	0,2%	6	0,6%	3	0,3%	5	0,4%
Rumania	21	2,0%	15	1,5%	12	1,2%	15	1,3%	20	1,6%
Marruecos	6	0,6%	8	0,8%	8	0,8%	6	0,5%	15	1,2%
Colombia	7	0,7%	3	0,3%	5	0,5%	7	0,6%	3	0,2%
Irlanda	29	2,7%	38	3,8%	32	3,2%	25	2,1%	28	2,3%
Rusia	128	12,0%	141	14,1%	123	12,2%	117	10,1%	142	11,6%
Holanda	77	7,2%	61	6,1%	96	9,5%	85	7,3%	100	8,1%
Alemania	63	5,9%	54	5,4%	54	5,4%	59	5,1%	59	4,8%
Noruega	44	4,1%	52	5,2%	42	4,2%	82	7,1%	88	7,2%
Otros	359	33,7%	325	32,5%	285	28,2%	427	36,7%	478	39,0%
Total	1066	100,0%	1001	100,0%	1009	100,0%	1163	100,0%	1227	100,0%

Nº transacciones de adquirentes extranjeros según tipología motivo residencia

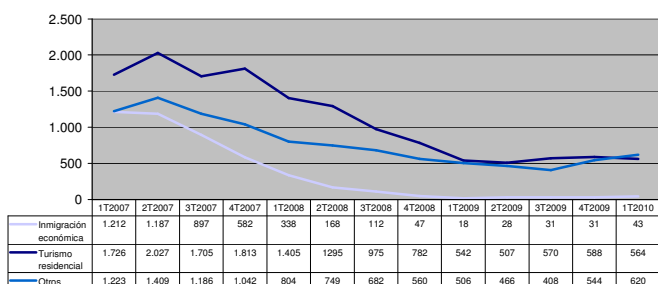


Gráfico 20. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Porcentaje transacciones según tipología extranjero sobre total transacciones extranjeros

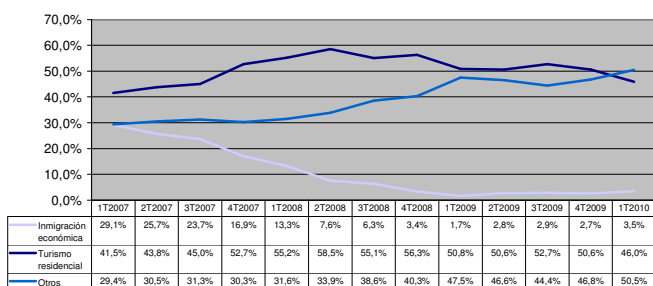


Gráfico 21 Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

En el siguiente análisis se han agrupado, de forma estimada, 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)

En el primer trimestre de 2010, el número de transacciones realizadas por población extranjera, cuya nacionalidad está asociada con la inmigración económica fue de 43. Este dato supone un aumento intertrimestral del 38,71%. El turismo residencial, sin embargo, ha caído un 4,08% en participación respecto al trimestre anterior.

En la distribución porcentual de las transacciones según el motivo residencial, se ha producido un trasvase de 4,6pp de las transacciones motivadas por turismo residencial, hacia aquellas producidas por inmigración económica y otros motivos.

Trabajadores extranjeros afiliados a la Seguridad Social en alta laboral

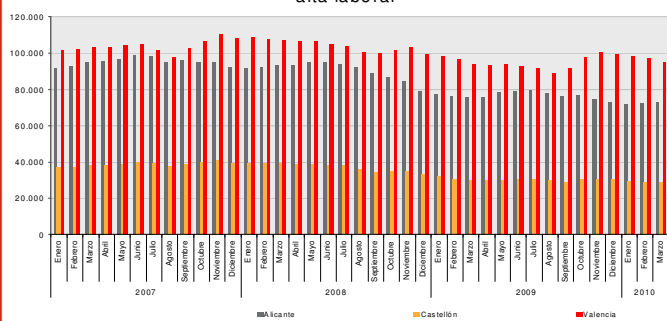


Gráfico 22. Fuente: Ministerio de trabajo

Tasa de actividad y empleo. Comunitat Valenciana.

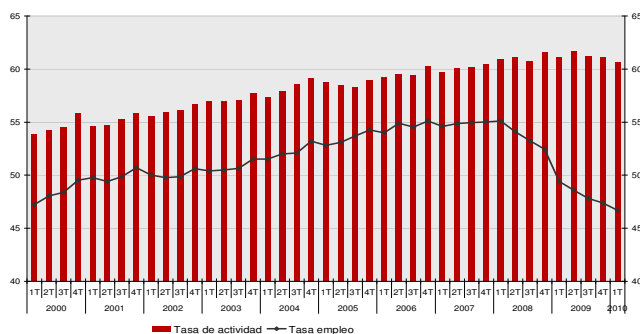


Gráfico 23. Fuente: INE y elaboración propia

Tasa de paro. Comunitat Valenciana

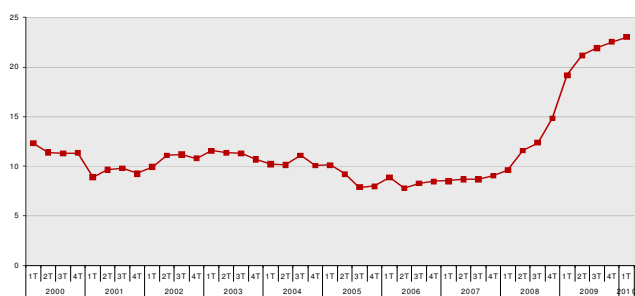


Gráfico 24. Fuente: INE y elaboración propia

En cuanto a la situación del mercado laboral, en el mes de marzo de 2010 se registraron 196.973 trabajadores extranjeros afiliados a la Seguridad Social en alta laboral en la Comunitat Valenciana. Este dato, supone un descenso interanual del 1,28%. La mayor caída tuvo lugar en la provincia de Castellón (3,53%), seguida de Alicante (3,05%).

Según los datos de la EPA del primer trimestre de 2010, el número de parados en la Comunitat Valenciana se sitúa en 583.100 (7.100 más que el trimestre previo).

Así, la tasa de paro alcanzó el 23,04%, frente al 19,2% del mismo periodo del año anterior. Del volumen de parados de la Comunitat, 74.600 se corresponden actualmente con el sector de la construcción (parados que han dejado su último empleo hace 12 meses o menos).

La población activa en la Comunitat se situó en 2.530.500 personas, registrando una tasa de actividad del 60,66%, tras un descenso cercano al medio punto porcentual, respecto al último trimestre de 2009. Del dato anterior, 261.600 se correspondían con el sector de la construcción.

El número de ocupados del primer trimestre de 2010 en la Comunitat Valenciana se sitúa en 1.947.300 (29.500 menos que en el trimestre anterior). La comparación interanual revela disminuciones en el número de ocupados en todos los sectores. La caída más fuerte ha tenido lugar en la rama agrícola (29,96%). Le sigue el sector de la construcción con un descenso del 18,41% en el número de ocupados y la industria (-14,21%).

A nivel nacional, el número de ocupados del primer trimestre de 2010 se concretó en 18,39 millones de personas, un 1,35% menor al dato registrado en el último trimestre de 2009. Un 72,28% se corresponde con el sector servicios, un 14,13% con industria, un 9,04% con el sector de la construcción y el 4,54% se dedica a actividades agrícolas.

La tasa de desempleo, a nivel nacional, ha continuado aumentando hasta alcanzar el 20,05%, mientras que la tasa de actividad no ha superado el 60% desde el tercer trimestre de 2009.

La mayor caída del número de ocupados ha tenido lugar en el sector de la construcción (-15,93% en tasa intertrimestral). En cuanto al número de parados (que han dejado su último empleo hace 12 meses o menos) en el sector de la construcción, en el primer trimestre de 2010 se registraron 601.500 personas.

4.4. Oferta

Los **proyectos visados** de vivienda, otorgados por el Colegio de Aparejadores en la Comunitat Valenciana en el mes de marzo, a pesar de seguir situándose en niveles muy bajos, aumentaron con respecto a los meses anteriores y se concretaron en 1.046. No obstante, el número total de proyectos visados acumulados en el primer trimestre de 2010 se redujo un 28,98% respecto al mismo trimestre de 2009.

A nivel nacional, esta tasa de reducción se concreta en -18,52%, donde el número total de visados en el primer trimestre del año alcanzó los 31.950.

Si se analizan los datos a nivel provincial, en el mes de marzo se visaron un total de 278 viviendas en la provincia de Alicante y 143 en la provincia de Castellón. Destaca el importante aumento del número de visados en la provincia de Valencia que, en marzo, situó en 625.

En cuanto a los proyectos visados retirados en la Comunitat Valenciana, se ha producido un aumento intertrimestral por segundo periodo consecutivo, debido principalmente al incremento registrado en las provincias de Valencia y Alicante en las que el número de proyectos visados retirados fue 986 y 512 respectivamente. Sin embargo, en términos interanuales, la reducción ha sido generalizada en las tres provincias, con caídas del 31,45% en Alicante, del 15,14% en Valencia y del 72,32% en Castellón.

El último dato disponible del número de **licencias de obra mayor** para vivienda nueva en la Comunitat Valenciana corresponde a diciembre de 2009. En este mes se registraron 478 licencias de obra nueva, lo que representa una disminución del 69,39% con respecto a diciembre de 2008. Si se consideran las licencias de obra nueva acumuladas en el año 2009, la disminución con respecto a 2008 se sitúa en el 68,89%.

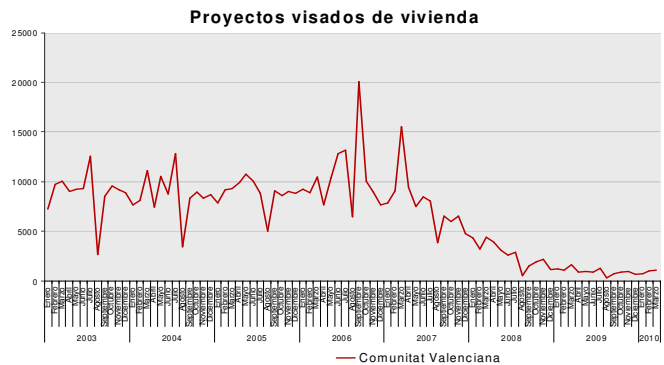


Gráfico 25. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

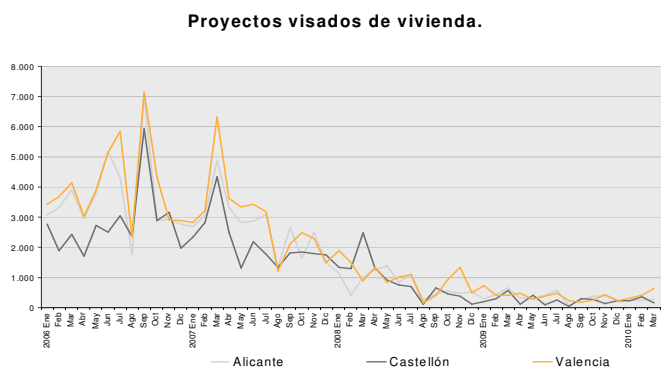


Gráfico 26. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

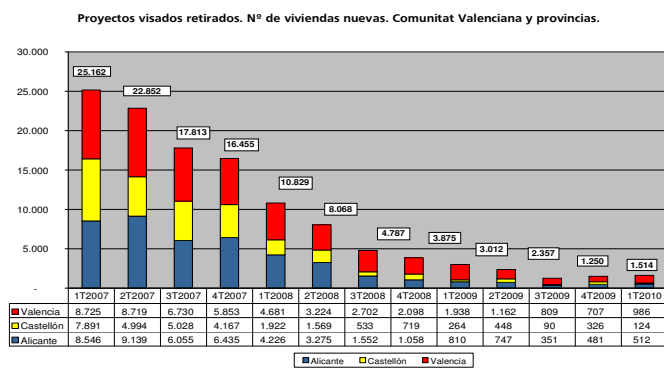


Gráfico 27. Fuente: COACV

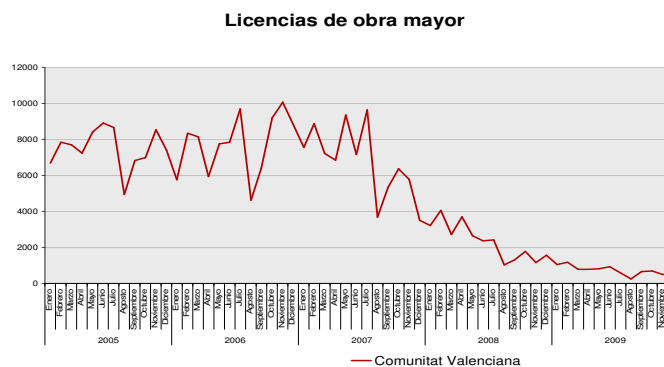


Gráfico 28. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia

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

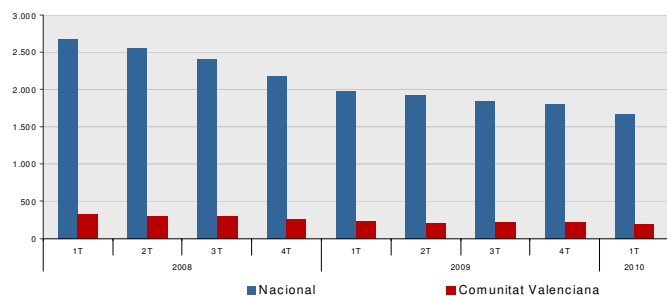


Gráfico 29. Fuente: INE y elaboración propia

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

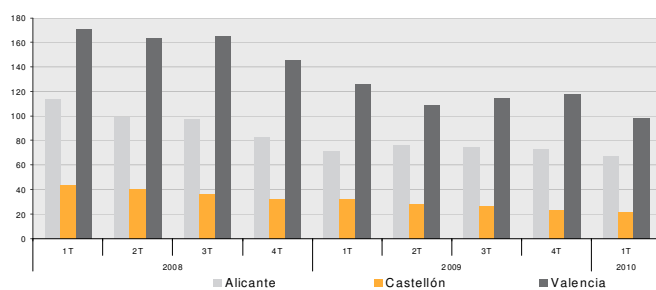


Gráfico 30. Fuente: INE y elaboración propia

Ventas de cemento. Toneladas.

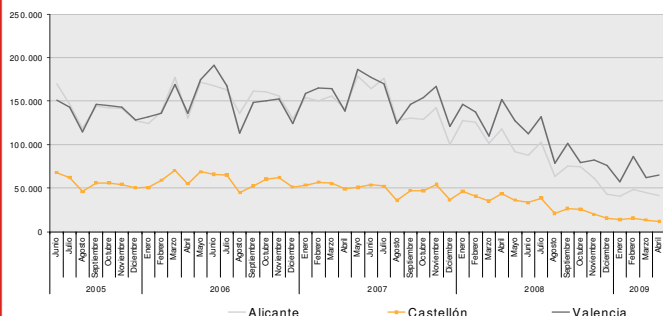


Gráfico 31. Fuente: Oficemen y elaboración propia

Ventas de cemento. % variación interanual



Gráfico 32. Fuente: Oficemen y elaboración propia

En cuanto al mercado de trabajo, según los últimos datos de la encuesta de Población Activa, se han registrado nuevos descensos en el número de ocupados en la Comunitat Valenciana. En el primer trimestre de 2010 el número de ocupados se redujo hasta las 1.947.300 personas, lo que supuso un descenso de 29.500 personas ocupadas con respecto al trimestre anterior.

Si se centra el estudio en los **Ocupados en el sector de la construcción**, tras el respiro que se produjo en el trimestre anterior, en el que la cifra de ocupados en el sector prácticamente se mantuvo en términos intertrimestrales, se vuelven a producir descensos en el primer trimestre del año. El sector de la construcción ha visto reducido drásticamente su número de ocupados, con un descenso de 27.000 personas con respecto al trimestre anterior. Así, el número de ocupados en el sector de la construcción en la Comunitat Valenciana cayó hasta las 187.000 personas en el primer trimestre de 2010.

El número de ocupados en el sector en la provincia de Alicante en el primer trimestre de 2010 fue de 67.300 personas, un 5,47% menos que el mismo periodo del año anterior. En la provincia de Castellón, el número de ocupados en el sector sufrió una disminución del 33,33% respecto al año anterior, con 21.400 ocupados, mientras que en la provincia de Valencia el número de ocupados en el sector disminuyó hasta los 98.400, un 21,78% menos que el primer trimestre de 2009.

Respecto a los datos del sector cementero, según los resultados definitivos de Oficemen, las **ventas de cemento** de las 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 en el primer trimestre del año alcanzó los 5,4 millones de toneladas, lo que representa un descenso del 19,4% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Del mismo modo, la producción de las fábricas de cemento desciende un 22% de enero a marzo, hasta situarse en 5,3 millones de toneladas.

4.5. Encuesta de coyuntura del mercado residencial

La encuesta de coyuntura del mercado residencial recoge con carácter trimestral la percepción de las agencias inmobiliarias sobre la evolución del mercado residencial, mediante un panel representativo de 400 empresas. 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 sistematizada sobre la manera en que los agentes perciben el clima del sector, pudiendo contrastar y matizar los resultados obtenidos del análisis de las principales macromagnitudes económicas.

El **índice de evolución de la demanda** mantiene su tendencia al alza por quinto trimestre consecutivo, tanto en vivienda nueva como en vivienda usada (Gráfico 33). En ambos casos el índice alcanza, por primera vez desde el inicio de la serie, valores positivos como resultado del mayor porcentaje de inmobiliarias que consideran que la demanda aumenta.

La **evolución de la oferta** de vivienda nueva se ha mantenido sin cambios para el 64,9% de las inmobiliarias, mientras que un 55% de inmobiliarias que opinan que la oferta de vivienda usada ha crecido (Gráfico 34).

El **índice del nivel de oferta** disminuye en los dos tipos de vivienda hasta niveles que no se alcanzaban desde el 2º trimestre de 2007.

Este índice estima si la situación es de sobreoferta (índice positivo) o de oferta insuficiente (índice negativo), disminuyendo en el trimestre actual hasta alcanzar valores del 38,1% en vivienda nueva y del 56,3% en la usada.

El índice de **evolución del precio** continúa experimentando ligeras mejoras en los dos tipos de viviendas. Sin embargo, los índices siguen por debajo de los 40 puntos negativos. Por lo tanto, conforme a las opiniones expresadas por las inmobiliarias, prosigue el deterioro del precio, pero se modera nuevamente su ritmo. Las previsiones para el próximo trimestre prevén un nuevo incremento del índice (Gráfico 35).

El índice de **evolución del precio-clientes**, es decir, del precio que los clientes están dispuestos a pagar, sube por encima de los 65 puntos negativos por primera vez en diez trimestres.

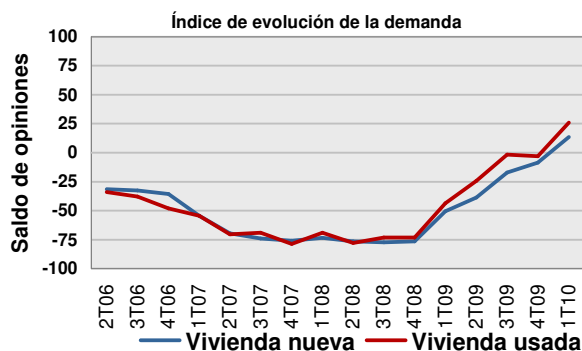


Gráfico 33. Saldo de opiniones: diferencia entre el porcentaje de agencias inmobiliarias que opina que ha crecido la demanda y el que opina que ha disminuido. Fuente: OVV

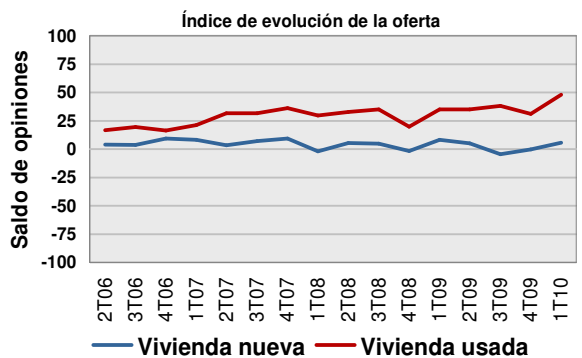


Gráfico 34. Fuente: OVV

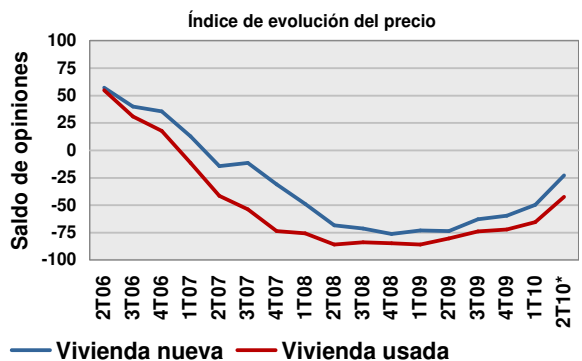


Gráfico 35. Fuente: OVV

El índice de **evolución de la actividad**, o índice de evolución del número de operaciones de compraventa, sube por séptimo trimestre consecutivo y alcanza, por primera vez desde el inicio de la serie, valores positivos. Para el próximo trimestre se prevé una nueva mejora del índice (Gráfico 36).

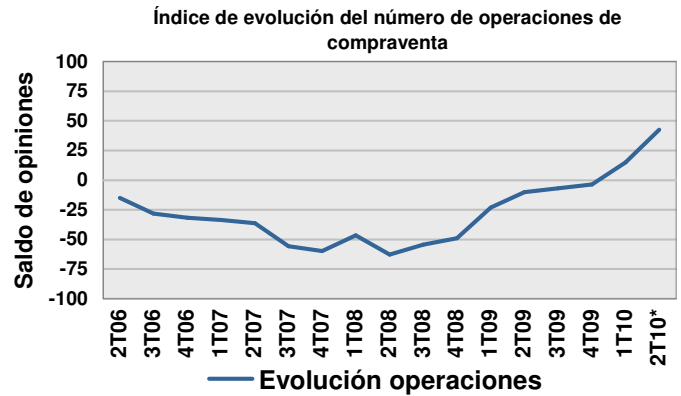


Gráfico 36. Fuente: OVV

La estimación del **plazo medio de venta de la vivienda**, disminuye casi medio mes en el caso de la vivienda nueva, y más de un mes en el caso de la vivienda usada y se sitúa por debajo de los once meses en ambos tipos de vivienda (Gráfico 37).

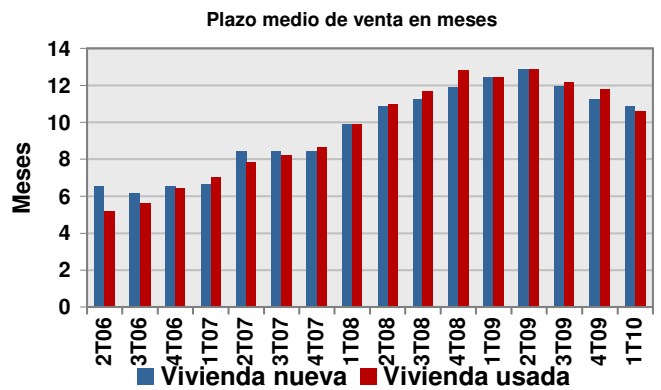


Gráfico 37. Fuente: OVV

En las viviendas vendidas en el trimestre, disminuye ligeramente la proporción de viviendas destinadas a uso principal y a inversión, aumentando la proporción de vivienda secundaria (Gráfico 38)

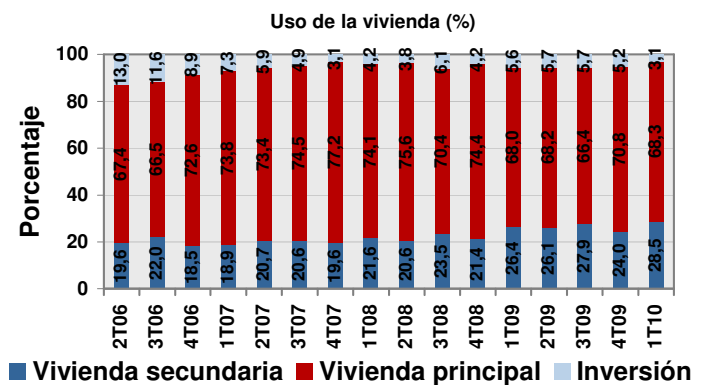


Gráfico 38. Fuente: OVV

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

Continúa la disminución del índice del nivel de oferta iniciada durante el trimestre anterior, situándose en niveles en torno al cero.

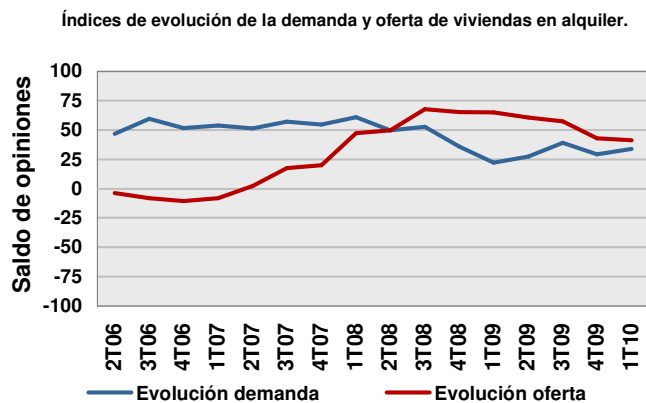


Gráfico 39. Fuente: OVV

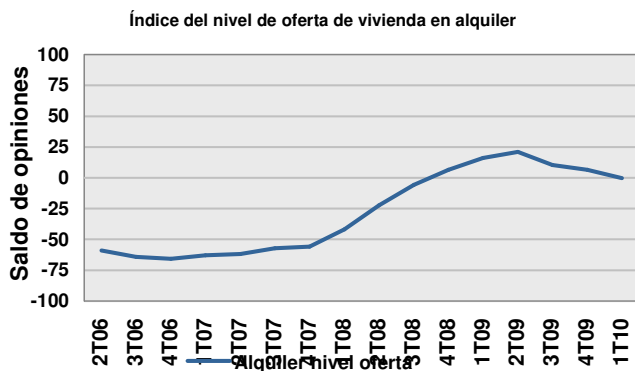


Gráfico 40. Fuente: OVV

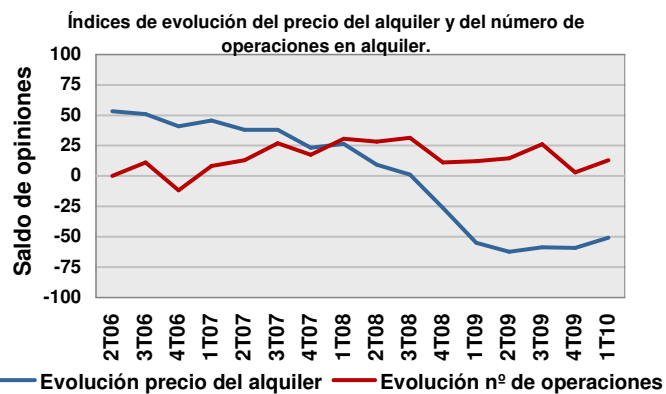


Gráfico 41. Fuente: OVV

El índice de evolución del número de operaciones aumenta en el primer trimestre del año, tras la disminución del trimestre anterior. Aumenta ligeramente el índice de evolución del precio del alquiler, aunque se sigue situando en niveles por debajo de los 50 puntos negativos.

4.6. Conclusiones

La economía valenciana, si bien sigue mostrando los efectos de la recesión en el primer trimestre de 2010, continúa experimentando una tendencia caracterizada por moderaciones en los descensos de las variables analizadas, ya iniciada en el tercer trimestre de 2009.

El mercado de trabajo continúa deteriorándose, como demuestran los últimos datos de la encuesta de población activa. El número de ocupados en la Comunitat Valenciana ha experimentado una nueva disminución (5,80% en tasa interanual).

Los tipos de interés se han mantenido relativamente estables en el primer trimestre del año. El precio de la vivienda libre continúa descendiendo en términos interanuales.

Con todo, el número de transacciones inmobiliarias está asistiendo a una fase de recuperación, pero todavía es pronto para saber si se tratará de un cambio de tendencia o de un mero cambio coyuntural. En cifras, el incremento interanual del número de transacciones de vivienda en la Comunitat en el primer trimestre de 2010 fue del 5,29%. Se trata de la primera variación anual positiva de la serie analizada.

En lo que respecta a la oferta, los niveles de actividad continuaban contrayéndose en diciembre de 2009. Los proyectos visados de vivienda experimentaron un descenso interanual del 28,98%; las licencias de obra mayor cayeron en un 69,39%.

El índice de evolución del número de operaciones de compraventa aumenta en el primer trimestre del año, tras la disminución del trimestre anterior. Aumenta ligeramente el índice de evolución del precio del alquiler, aunque se sigue situando en niveles por debajo de los 50 puntos negativos.



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
2010	Enero			29,55	
	Febrero			35,6	
	Marzo			39,11	-1,083
	Abril			16,09	
	Mayo			-0,69	

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
2010	Enero	1,232	2,810
	Febrero	1,225	2,813
	Marzo	1,215	2,780
	Abril	1,225	2,786
	Mayo	1,249	

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
2010	1T	1.865,70	1.476,70	1.465,30	1.536,00	1.447,30

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
2010	Enero	53.747	6.357	2.753	797	2.807
	Febrero	54.813	6.736	2.303	922	3.511
	Marzo	53.513	6.338	2.312	702	3.324

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
2010	1T	120.979	95.839

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
2010	1T	297	282

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
2010	1T	117.911	15.097	6.390	2.299	6.408
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
2010	1T	60.740	7.150	2.968	1.134	3.048
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
2010	1T	57.171	7.947	3.422	1.165	3.360

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
2010	1T	23,04	46,68	60,66	20,05	47,84	59,83

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
2010	Enero	759	8.428
	Febrero	1.001	10.382
	Marzo	1.046	13.140

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
	Octubre	701	9.001
	Noviembre	495	9.702
	Diciembre	478	8.807

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
2010	1T	1.663,0	187,0	67,3	21,4	98,4

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

 observatoriovivienda@gva.es



OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT,
AIGUA, URBANISME I HABITATGE



AIDICO

INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

