

Nº 10

2º 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 de un entorno económico nacional e internacional en el que se desenvuelve. Mediante el seguimiento continuo de los cambios que experimentan un conjunto de magnitudes previamente seleccionadas, junto con la realización de encuestas al colectivo de agentes intermediarios de la Comunitat Valenciana que habitualmente intervienen en la compra y venta de inmuebles queremos obtener una imagen lo más cercana posible a la realidad del mercado.

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

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

ÍNDICE

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

1. Economía internacional

La recuperación económica a nivel mundial que ha tenido lugar en los últimos meses, y que básicamente fue propiciada por el estímulo de las medidas fiscales y monetarias, así como por el ciclo prolongado de existencias, se está tornando débil por el desvanecimiento de lo que fueron impulsos al inicio de la recuperación. Además, el comercio exterior, si bien sigue evolucionando positivamente, lo hace de una forma mucho más moderada que a inicios de 2010.

El crecimiento en las economías emergentes se puede caracterizar de sólido, sin embargo, en la mayoría de las economías avanzadas, la recuperación se ha visto obstaculizada por la inconsistencia de la situación del mercado de trabajo. En cuanto al nivel de precios, la sobre capacidad productiva existente en la economía mundial limita las presiones inflacionistas.

La actividad económica en **Estados Unidos**, que comenzó a repuntar en el tercer trimestre del pasado ejercicio, cerró el primer trimestre de 2010 mostrando ciertas señas de moderación, que se han hecho más patentes en el segundo trimestre del año. Parte de la explicación radica en la aplicación de factores transitorios, como los estímulos fiscales y el ciclo de existencias, cuyos efectos comienzan a quedar atrás. Los datos del Banco Central Europeo indican que la tasa de variación interanual del segundo trimestre de 2010 fue del 3,2%.

El crecimiento del gasto en consumo privado siguió siendo débil en el segundo trimestre de 2010, en un contexto de elevada incertidumbre de los agentes privados y débil situación del mercado laboral. La inversión privada, sin embargo, continuó su expansión a un ritmo significativo. Por otra parte, la fuerte contribución negativa de la demanda exterior neta frenó el crecimiento.

En cuanto a la evolución de los precios, la inflación interanual medida por el IPC alcanzó el 1,1% en junio de 2010 determinado, en su mayor parte, por las subidas de los precios de las materias primas. La tasa de inflación interanual subyacente se mantuvo en el 0,9% en junio por tercer mes consecutivo.

En el segundo trimestre de 2010, el crecimiento interanual del PIB real en **China** fue del 10,3%. El IPC, en junio cayó hasta el 2,9% respecto al mismo mes del año anterior.

La situación económica de **Japón**, también continúa siendo positiva, pero cada vez más moderada. Según los datos del Banco de España, el PIB real creció tan sólo un 1,9% en tasa interanual en el segundo trimestre de 2010. La tasa se ha contraído en 2,5pp con respecto al trimestre anterior. La contribución de la demanda exterior neta fue el único componente que contribuyó positivamente al crecimiento.

Los precios de consumo siguieron descendiendo y la inflación general experimentó una caída del 0,7% en junio de 2010 en tasa interanual, como resultado del exceso de capacidad

productiva sin utilizar que muestra la economía. El descenso IPC subyacente se mantuvo en el 1,5% en ese mes.

La actividad económica en la **zona euro** no se ha visto frenada en el segundo trimestre de 2010 y ha registrado una tasa de crecimiento interanual del PIB real del 1,9%. Este crecimiento se vio respaldado por la contribución positiva de las existencias y por el consumo privado.

La inflación interanual medida por el IPC aumentó de forma pronunciada a principios de 2010, alcanzando el 3,7% en abril, pero se ha suavizado en los últimos meses, situándose en el 3,1% en el mes de julio. El BCE prevé que los efectos retardados de la depreciación de la libra esterlina y el impacto del aumento de la tasa del IVA en enero de 2011 ejercerán presión al alza sobre los precios de consumo.

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

Fuente: Banco de España

2. Economía nacional

El PIB real de la economía nacional experimentó una disminución intertrimestral del 0,1% en el primer trimestre del año, y las estimaciones realizadas por el Banco de España a partir de la información coyuntural, apuntan a un crecimiento intertrimestral del 0,2% en el segundo trimestre. En cuanto a la evolución interanual, la contracción del PIB alcanzó en el segundo trimestre el 0,1%, revelando cierta estabilidad de la macromagnitud, con 1,2 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 ligera contracción de la demanda nacional, que se situó en el -0,5% en tasa interanual (1,3pp inferior a la registrada en el primer trimestre) como consecuencia en gran medida del repunte del consumo privado, todo y que, se reducía la aportación positiva de la demanda exterior neta simultáneamente.

En el segundo trimestre de 2010, el consumo privado continuó expandiéndose en términos intertrimestrales, de forma que se produjo la primera variación interanual positiva tras casi dos años. En la tabla se puede observar que la tasa de crecimiento interanual del consumo final de los hogares fue del 2%, la de las instituciones sin ánimo de lucro al servicio de los hogares se concretó en un 1,3%, y la de las administraciones públicas también fue positiva (0,4%), si bien leve, puesto que aún no habían llegado los efectos de la expansión fiscal adoptada a mediados de año. La inversión en bienes de equipo habría caído por segundo trimestre consecutivo en términos intertrimestrales, y la inversión en construcción, experimentó una leve disminución del ritmo de contracción intertrimestral.

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	Tr.II
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	2,7	1,9	0,3	-1,4	-3,5	-4,4	-3,9	-3,0	-1,3	-0,1
Gasto en consumo final de los hogares	2,2	0,8	-1,5	-4,0	-5,0	-5,5	-4,2	-2,6	-0,3	2,0
Gasto en consumo final de las ISFLSH	2,2	0,9	0,1	0,4	0,9	1,0	1,2	0,8	0,9	1,3
Gasto en consumo final de las AAPP	5,2	5,7	6,0	6,4	5,9	4,3	2,7	0,2	-0,2	0,4
Formación bruta de capital fijo	1,4	-1,6	-6,5	-12,1	-15,3	-18,0	-16,4	-14,0	-10,5	-7,0
- Bienes de equipo	5,2	4,2	-4,5	-14,4	-24,2	-31,5	-25,5	-16,9	-4,8	8,7
- Construcción	-0,6	-4,3	-7,5	-11,1	-12,2	-12,0	-11,7	-11,9	-11,4	-11,4
- Otros productos	2,7	-1,1	-6,0	-11,7	-12,1	-16,9	-18,7	-17,2	-15,4	-12,4
Variación de existencias (*)	0,1	0,2	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,1
Demanda nacional (*)	2,7	1,1	-1,6	-4,6	-6,2	-7,5	-6,5	-5,3	-2,8	-0,5
Exportación de bienes y servicios	4,2	2,6	-3,4	-7,8	-16,5	-15,8	-11,0	-2,1	8,8	10,5
Importación de bienes y servicios	3,4	-0,2	-8,2	-15,6	-21,5	-22,2	-17,2	-9,2	2,0	8,1

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

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

En cuanto al comercio exterior, si comparamos el dato del segundo trimestre de 2010 con el del mismo período de 2009, obtenemos una expansión importante de los flujos comerciales, concretada en tasas de crecimiento interanual del 10,5% para las exportaciones de bienes y servicios, y del 8,1% para las importaciones.

Desde el punto de vista de la oferta, las ramas agraria y pesquera han reducido su aportación, en un 3,5% en tasa interanual, al valor añadido bruto de la economía. Otra rama que ha experimentado una disminución de la aportación al valor añadido bruto nacional en términos interanuales, en este caso del 6,4%, es la construcción. Este valor es ligeramente superior al del primer trimestre (0,1pp), y puede deberse al retroceso de la obra pública, compensado por la menor contracción de la inversión residencial.

La rama de la energía se ha mantenido prácticamente estable, como ocurría en el primer trimestre (0,2% en tasa interanual). Cabe destacar las ramas industriales y de servicios, que de mostrar tasas de variación interanual negativas en el primer trimestre, han registrado crecimientos del 2,2% y del 0,4%, respectivamente.

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	Tr.II
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	2,7	1,9	0,3	-1,4	-3,5	-4,4	-3,9	-3,0	-1,3	-0,1
Ramas agraria y pesquera	-0,1	-1,1	-2,8	-4,5	0,4	0,7	1,6	1,6	-2,2	-3,5
Energía	8,2	7,3	6,4	1,3	-5,5	-6,5	-7,3	-7,3	0,1	0,2
Industria	-0,6	-1,0	-2,6	-6,6	-12,7	-15,9	-14,8	-14,8	-2,3	2,2
Construcción	1,3	-0,6	-1,6	-5,4	-6,1	-6,3	-7,1	-7,1	-6,3	-6,4
Ramas de los servicios	4,0	3,3	1,5	0,6	-0,8	-1,6	-0,9	-0,9	-0,4	0,4
- Servicios de mercado	3,6	2,6	0,7	-0,2	-1,8	-2,6	-1,7	-1,7	-0,7	0,3
- Servicios de no mercado	5,4	5,6	4,3	3,6	2,5	2,2	2,0	2,0	0,6	0,7
Impuestos netos sobre los productos	0,6	-0,4	-1,7	-2,8	-5,7	-6,8	-6,5	-6,5	-1,2	1,7

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

El empleo, medido en términos de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, continuó moderando su descenso en el segundo trimestre de 2010, concretando la disminución interanual en un 2,5%, esto es, 1,2pp de diferencia con respecto a la tasa del primer trimestre de 2010 (-3,7%).

En las ramas industriales, construcción y servicios se ha producido esta minoración del ritmo de caída interanual, si comparamos las tasas de variación con las registradas en el primer trimestre del año. En la rama agraria y pesquera se ha acentuado el ritmo de disminución en 0,2pp y en las ramas energéticas se ha producido un leve crecimiento interanual del número de ocupados del 0,3%. En la rama de la construcción, el empleo ha disminuido un 11,8% con respecto al mismo período de 2009, lo que supone una atenuación del ritmo de caída de 4,2pp en comparación al primer trimestre. En el caso de la industria, la tasa del segundo cuarto de año se ha concretado en un -5,1%, 2,8pp más alentadora que la del primer período de 2010.

En cuanto a las tasas de variación interanual del número de asalariados, la disminución del segundo trimestre del año fue de 2,4%, englobada en la senda de suavización de decrecimiento iniciada en el último trimestre de 2009. Por ramas, el mayor descenso se registró en el sector de la construcción (-13,4%); no obstante, dicho descenso fue 3,4pp inferior al registrado en el primer trimestre. Las ramas industriales, en el segundo trimestre del año, ocuparon de forma asalariada a un 4,5% menos de trabajadores que en el mismo período del ejercicio anterior. En el primer trimestre del año la contracción era mayor (-8%).

La rama agraria y pesquera ha continuado registrando una tasa de variación del número de asalariados positiva (1,8), pero menor a la del primer trimestre. Por último, la rama energética ha anotado una variación positiva (0,6%) en el segundo trimestre del año, tras la caída del 2,5% del período anterior.

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	Tr.II
Ocupados	1,7	0,4	-0,8	-3,3	-6,2	-7,1	-7,2	-6,0	-3,7	-2,5
Ramas agraria y pesquera	-4,4	-3,2	-2,4	-2,9	-2,6	-2,8	-3,8	-2,7	-0,3	-0,5
Ramas energéticas	-7,2	-3,7	-0,7	3,4	4,4	0,3	-4,9	0,0	-2,7	0,3
Ramas industriales	0,8	0,8	-1,3	-6,1	-11,6	-14,0	-14,9	-11,6	-7,9	-5,1
Construcción	-0,2	-6,2	-11,7	-19,1	-23,8	-24,2	-23,5	-18,9	-16,0	-11,8
Ramas de los servicios	2,8	1,9	1,7	0,5	-1,6	-2,5	-2,8	-2,9	-1,1	-0,8
- Servicios de mercado	3,2	2,0	1,7	0,1	-2,7	-4,0	-4,5	-4,5	-2,1	-1,7
- Servicios de no mercado	1,8	1,9	1,7	1,5	1,2	1,4	1,5	1,4	1,3	1,5
Asalariados	1,9	0,4	-0,8	-3,6	-6,1	-7,2	-7,3	-5,6	-3,7	-2,4
Ramas agraria y pesquera	-4,1	-1,6	-1,6	1,1	2,0	0,9	-1,2	-3,7	2,9	1,8
Ramas energéticas	-7,3	-3,8	-0,6	3,8	4,8	0,6	-4,5	0,1	-2,5	0,6
Ramas industriales	1,2	1,1	-1,0	-6,2	-11,7	-14,5	-15,3	-11,4	-8,0	-4,5
Construcción	-0,2	-7,1	-12,8	-20,9	-25,6	-25,4	-24,6	-19,5	-16,8	-13,4
Ramas de los servicios	2,9	1,9	1,8	0,5	-1,2	-2,3	-2,5	-2,2	-1,0	-0,6
- Servicios de mercado	3,4	1,8	1,8	0,0	-2,3	-4,0	-4,4	-3,8	-2,1	-1,6
- Servicios de no mercado	1,8	1,9	1,7	1,5	1,2	1,4	1,5	1,4	1,3	1,5

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

3. Economía valenciana

A partir de la primera estimación de la Contabilidad Regional de España llevada a cabo por el Instituto Nacional de Estadística, en 2009 en la Comunitat Valenciana, el PIB real a precios de mercado se redujo un 4,3% con respecto al año anterior. El mayor descenso interanual del Valor Añadido Bruto tuvo lugar en la rama industrial (-15,1%). La construcción también reflejó una caída en la actividad avalada por la tasa de variación del VAB del -6,2% con respecto a 2008.

Contabilidad Regional de España: Comunitat Valenciana									
	2001 / 2000	2002 / 2001	2003 / 2002	2004 / 2003	2005 / 2004	2006 (P) / 2005	2007 (P) / 2006 (P)	2008 (A) / 2007 (P)	2009 (1ª E) / 2008 (A)
Agricultura, ganadería y pesca	0,4	1,3	-2,9	-4,5	-7,9	11,1	1,1	2,6	-3,0
Energía	4,2	3,6	1,9	5,3	1,1	-6,9	-0,4	20,5	-8,0
Industria	3,7	-0,7	0,2	-0,9	-0,7	2,3	-0,9	-5,4	-15,1
Construcción	9,3	4,2	4,7	4,8	4,1	4,7	2,9	-1,5	-6,2
Servicios	4,5	3,5	2,7	4,2	4,7	4,5	5,2	1,7	-1,6
Valor añadido bruto total	4,6	2,6	2,2	3,0	3,2	4,0	3,7	0,5	-4,4
Impuestos netos sobre los productos	4,1	4,3	6,0	4,3	6,0	3,7	0,8	-1,6	-2,6
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	4,6	2,8	2,6	3,2	3,5	4,0	3,4	0,3	-4,3

(% variación interanual)

(P) Estimación Provisional

(A) Estimación Avance

(1ª E) Primera Estimación

Fuente: INE

Según la estimación de la Contabilidad Trimestral de la Comunitat Valenciana, elaborada por la Dirección General de Economía junto con la Universitat de València, en el primer trimestre de 2010, el PIB real de economía valenciana se expandió un 0,1% en términos intertrimestrales, pero descendió un 1,3% con respecto al mismo período del ejercicio anterior. La única rama que experimentó una variación interanual positiva en el Valor Añadido Bruto generado fue la correspondiente a los servicios (0,1%). El mayor descenso tuvo lugar en el sector construcción (-6,1%).

Contabilidad Trimestral en la Comunidad Valenciana								
	2008	2009	2009				2010	
			Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	
Ramas agraria y pesquera	2,6	-3,0	-1,5	-3,3	-3,8	-3,2	-1,4	
Ramas industriales y energéticas	-2,9	-14,3	-16,3	-16,3	-13,6	-10,6	-4,2	
Construcción	-1,5	-6,2	-5,2	-6,5	-7,0	-6,2	-6,1	
Ramas de los servicios	1,7	-1,6	-1,9	-1,5	-1,5	-1,7	0,1	
- Servicios de mercado	1,1	-2,7	-2,5	-2,8	-2,8	-2,8	-0,9	
- Servicios no de mercado	4,0	2,7	0,6	3,6	3,5	2,9	4,1	
Producto Interior Bruto p.m.	0,3	-4,3	-4,6	-4,6	-4,2	-3,6	-1,3	
Gasto en consumo final	0,7	-3,6	-4,3	-4,5	-3,5	-2,2	0,5	
- Gasto en consumo final de los hogares	-1,2	-5,9	-6,9	-7,3	-5,8	-3,5	-0,4	
- Gasto en consumo final de las AAPP	6,6	3,4	3,8	4,2	3,8	1,7	3,4	
Formación bruta de capital	-5,2	-14,8	-12,9	-17,6	-16,3	-12,4	-9,2	

(% variación interanual)

Fuente: Dirección General de Economía. Consellería de Economía Hacienda y Empleo

El Índice de Producción Industrial (IPI) de la Comunitat Valenciana del mes de julio de 2010 ha experimentado una variación del 3,9% sobre el mismo mes del año anterior.

Diferenciando según el destino económico de los bienes, la variación sobre junio del año pasado ha sido del 5,1% para los bienes de consumo, 4,9% para los de equipo, 5% para los intermedios y -2,7% para energía. Por ramas de actividad, destaca el crecimiento de *Maquinaria y equipo* (27,6%), *Industria textil y de la confección* (18,2%), *Material y equipo eléctrico, electrónico, informático y óptico* (18,1%) y *Azulejos* (11,1). Los mayores descensos corresponden a *Productos minerales no metálicos, excepto azulejos* (-3,4%), *Extractivas y refino* (-3%) y *Madera* (-2,8%).

El Índice de cifra de negocios general de la Comunitat Valenciana del mes de junio de 2010 ha experimentado una variación del 8,8% sobre el mismo mes del año anterior. A nivel nacional, la variación ha sido del 7,3%.

Por sectores, el importe de la cifra de negocios ha aumentado de forma interanual en *Comercio* (9,5%) y en prácticamente todos los sectores comprendidos en *Otros servicios: Transportes y almacenamiento* (12,9), *Servicios a empresas* (7,8%) y *Hostelería* (2,9%). En el único sector en el que el índice de la cifra de negocios ha disminuido con respecto al año anterior, ha sido el de *Información y comunicaciones* (-2,1%).

El valor total de las exportaciones y expediciones de la Comunitat Valenciana durante el mes de junio de 2010 ascendió a 1.555,6 millones de euros y el de las importaciones e introducciones a 1.670,3 millones.

Comercio exterior			
	DATOS ACUMULADOS		
Comunidad Valenciana	Ene-Jun 2010	Ene-Jun 2009	% Var
EXPORT. Y EXPED.	9.189.775	8.104.140	13,3
IMPORT. E INTROD.	9.597.835	7.805.192	22,9
TASA DE COBERTURA	96	104	
España			
EXPORT. Y EXPED.	89.770.446	77.188.684	16,3
IMPORT. E INTROD.	116.014.635	101.348.959	14,4
TASA DE COBERTURA	77	76	
% 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

Con estos resultados, las exportaciones y expediciones realizadas en el año 2010 alcanzan unas cifras acumuladas de 9.189,8 millones, lo que representa un aumento del 13,3% sobre el año anterior. Las importaciones e introducciones acumuladas ascienden a 9.597,8 millones, con un aumento interanual del 22,9%. La tasa de cobertura en lo que va de año se sitúa en el 96%, experimentando un descenso de 8 puntos sobre el mismo período del año 2009.

Los datos de empleo del segundo trimestre de 2010, revelan una nueva disminución en el número de ocupados en la Comunitat Valenciana, que se situó en 1.922.900 personas, 24.400 menos que el trimestre anterior y un 5,6% menos que en el segundo trimestre de 2009.

Comparando los resultados por sectores con los del mismo periodo del año anterior, se observa una disminución en todos ellos. La mayor caída interanual en empleo tuvo lugar en la agricultura con un -22,66. El número de ocupados en el sector de la construcción registró un descenso del 11,88%. La reducción fue del 10,33% en el sector industrial.

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	Tr.I	Tr.II
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	1.922,9
Agricultura	66,9	63,6	68,4	68,7	74,1	72,8	60,1	61,6	51,9	56,3
Industria	433,9	422,2	413,8	390,9	361,7	351,3	330,0	309,8	310,3	315,0
Construcción	328,3	303,3	298,6	259,9	229,2	212,2	214,8	214,0	187,0	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	1.364,7

Miles de personas

Fuente INE. Series CNAE-09

4. Situación del sector inmobiliario en la Comunitat Valenciana

4.1. Situación económico-financiera

El **Índice de Precios al Consumo** en España, en el segundo trimestre de 2010, registró un crecimiento interanual medio del 1,6%. Desde que, en el cuarto trimestre de 2009, se registraron los primeros valores positivos, la tasa de variación interanual del IPC ha adoptado una tendencia creciente. Cabe destacar el valor alcanzado en el mes de mayo de 2010 del 1,8%.

En la Comunitat Valenciana, la tasa de variación interanual del IPC en junio de 2010 se situó en el 1,3%, tras experimentar un crecimiento interanual medio del 1,4% a lo largo del trimestre. La inflación subyacente se ha mantenido estable (con respecto al año anterior) en término medio a lo largo del segundo trimestre de 2010 (0,05%).

El Euribor, tipo al que se conceden la mayoría de las hipotecas en España, cerró el segundo trimestre de 2010 con un valor de 1,28%. Tras el mínimo alcanzado en el mes de marzo, el Euribor muestra crecimientos intermensuales, si bien en términos interanuales continúa cayendo. La tasa de variación interanual de junio se concretó en -0,2%, moderándose el ritmo de decrecimiento.

La **rentabilidad de la inversión en vivienda** se sitúa en junio de 2010 en -0,033%, que si bien sigue siendo negativa, ha ido creciendo a lo largo de los últimos trimestres hasta acercarse al 0%.

Evolución anual del IPC en la Comunitat Valenciana

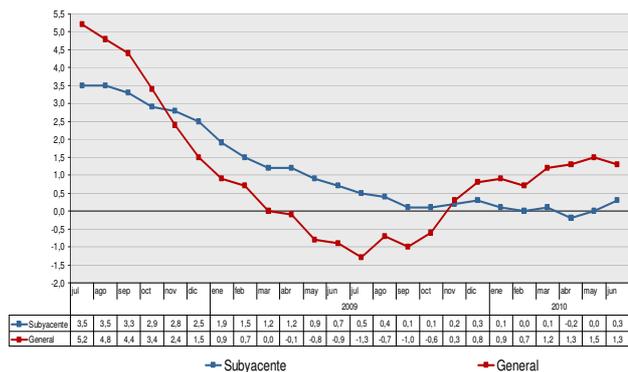


Gráfico 1. Fuente: INE

Tipos de interés

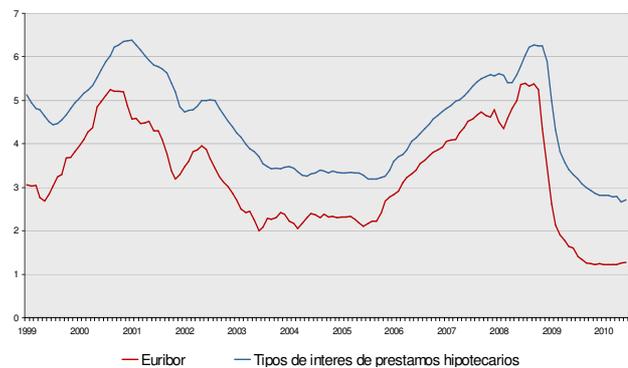


Gráfico 2. Fuente: Banco de España

Rentabilidad anual de diversos tipos de inversiones

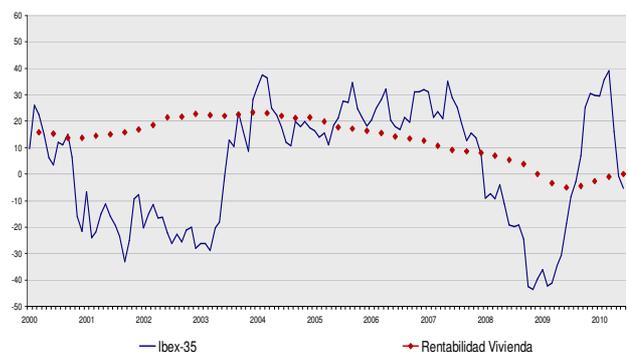


Gráfico 3. Fuente: Banco de España

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, el ritmo de caída en la Comunitat es mayor en términos trimestrales e interanuales.

El **precio medio de la vivienda por m²** en la Comunitat Valenciana, descendió hasta los 1459,1€ en el segundo trimestre de 2010, lo que supone un descenso del 5,5% interanual y del 1,19% intertrimestral.

El precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre de hasta dos años de antigüedad (vivienda nueva), en la Comunitat, en el segundo trimestre de 2010, fue de 1.604,3 euros, registrando una variación interanual del -10,27%.

En cuanto a la vivienda libre con más de dos años de antigüedad (segunda mano), el precio fue de 1.366,1 euros, lo cual supone una variación interanual del -5,03%.

La media del precio por m² a nivel nacional se situó de nuevo por encima de la media de la Comunitat, alcanzando los 1.848,9€, tras una variación interanual del -3,75%. Atendiendo a la antigüedad de la vivienda, el precio del metro cuadrado de la vivienda usada fue de 1.854,9 euros y el de la vivienda nueva 1.846,7 euros, presentando tasas de variación interanual del -3,27% y -4,01% respectivamente.

Atendiendo a la desagregación por provincias, el precio más alto por metro cuadrado de la vivienda libre se registro en la provincia de Castellón, 1.495 euros, seguido de Alicante, 1.463,8 euros y de la provincia de Valencia, 1.423,6 euros. La evolución de los precios de vivienda registra disminuciones interanuales del 7,14% en la provincia de Valencia, 5,67% en la provincia de Castellón y del 5,39% en la provincia de Alicante.

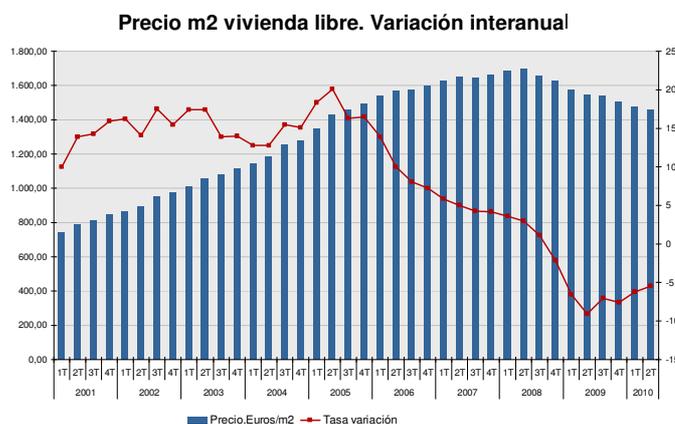


Gráfico 4. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

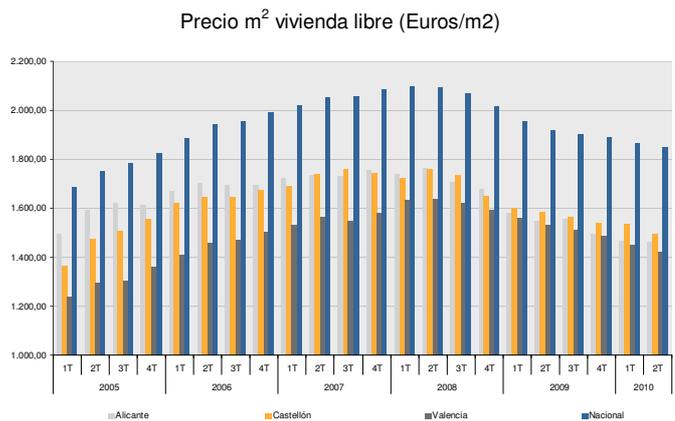


Gráfico 5. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

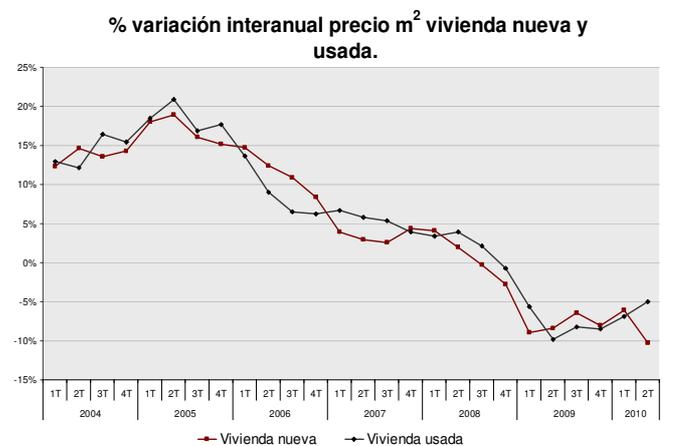


Gráfico 6 Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

Hipotecas constituidas sobre vivienda

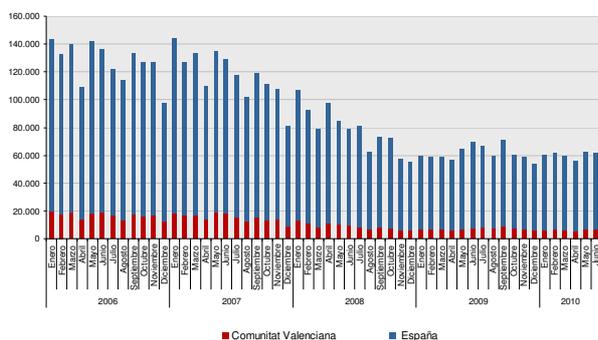


Gráfico 7. Fuente: INE y elaboración propia

El número de **hipotecas constituidas** sobre viviendas se elevó en junio a 55.143, lo que supone un descenso del 10,74% respecto al mismo mes del año anterior. Se trata de una fuerte disminución que contrasta con los crecimientos experimentados en el primer trimestre de 2010.

Durante el año 2009 se registraron tasas de decrecimiento interanuales de gran envergadura que se suavizaron en los dos últimos meses del año. A principios de 2010, la variable llegó a crecer un 5,46% con respecto al mismo mes del año anterior, y sin embargo, en el segundo trimestre de 2010 vuelven a experimentarse caídas en el número de hipotecas constituidas.

En la Comunitat Valenciana, el número de hipotecas sobre vivienda en junio de 2010, alcanzó las 6.611, un 15,55% menos que el mismo periodo del año anterior.

Hipotecas constituidas sobre vivienda. Provincias

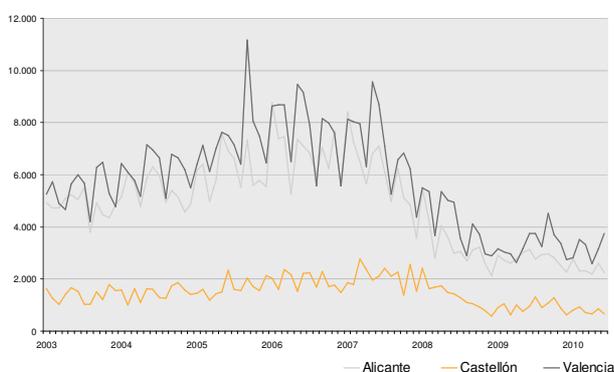


Gráfico 8. Fuente: INE y elaboración propia

Por provincias, en ese mismo mes se constituyeron 2.227 hipotecas en Alicante, 650 en Castellón y 3.734 en Valencia, lo que implica una disminución en torno al 30% para el valor de las provincias de Alicante y Castellón. Sin embargo, la tasa de variación interanual en la provincia de Valencia se concretó en -0,35%.

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

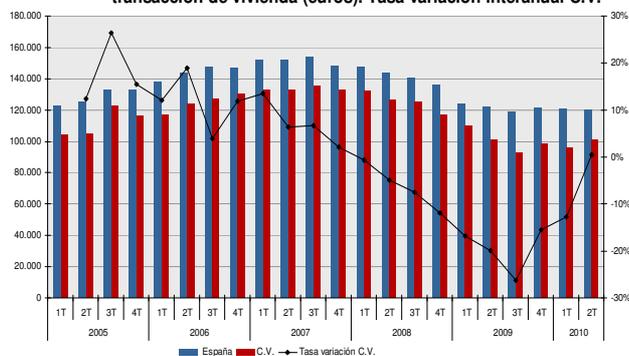


Gráfico 9. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

El **importe medio de crédito hipotecario** contratado por transacción de vivienda en la Comunitat Valenciana, ha aumentado (en términos anuales y trimestrales) tras un largo periodo de descensos. En el segundo trimestre de 2010 se situó en 101.403 euros, un 0,48% mayor que el correspondiente al mismo periodo del año anterior y un 5,81% superior al del trimestre precedente.

Duración media de las hipotecas contratadas. Meses

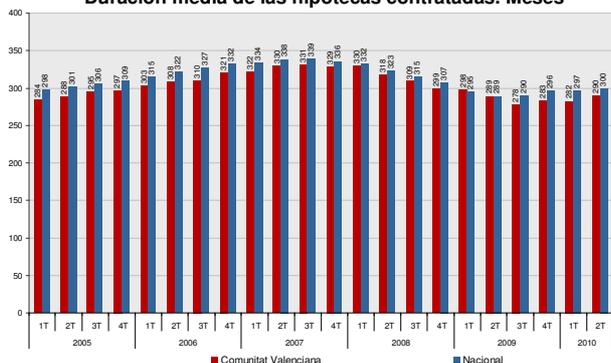


Gráfico 10. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

La **duración media de las hipotecas contratadas** en el segundo trimestre de 2010 en la Comunitat Valenciana aumentó de 282 a 290 meses. El incremento experimentado a nivel Nacional fue menor, pasando de 297 a 300 meses.

4.3. Demanda

El número de compraventas de vivienda registradas durante el segundo trimestre de 2010 en España, ha sido de 110.378, según la Estadística Registral Inmobiliaria. Este dato supone un aumento interanual del 9,45%, el segundo consecutivo tras la caída sostenida que ha tenido lugar desde 2007. Por tipología, las compraventas de vivienda nueva en el segundo trimestre (55.657) han superado a las compraventas de vivienda usada (54.721), como viene sucediendo desde principios de 2008, pero la diferencia cada vez es menor (936 viviendas). Las transacciones de vivienda nueva se han mantenido prácticamente invariables en términos interanuales (0,65%) y las de usada han aumentado un 20,13%. Ambos tipos de transacciones han disminuido con respecto al trimestre anterior (8,37% y 4,29% respectivamente).

La Comunitat Valenciana continúa siendo la tercera comunidad autónoma con mayor número de compraventa de viviendas en el segundo trimestre de 2010 con 14.414 transacciones. Este valor supone 653 transacciones menos que el trimestre anterior, y 1.851 más que el mismo trimestre del año anterior.

El volumen de compraventas de vivienda nueva (6.770) en la Comunitat ha experimentado una variación interanual positiva por primera vez en la serie analizada (7,55%). Sin embargo, se han realizado 380 transacciones menos que en el primer trimestre del año. En el caso de la vivienda usada, el número de transacciones continúa aumentando con respecto al mismo trimestre de 2009, aunque también se han realizado un menos que en el primer trimestre de 2010 (-3,81%).

En el segundo trimestre de 2010 ha aumentado el número de transacciones de las tres provincias, en comparación al mismo período del ejercicio anterior. En la provincia de Valencia se ha registrado una tasa de variación del 23,04%, en la de Alicante del 10,39% y en la de Castellón un 4,03%. Por el contrario, con respecto al primer trimestre del año se han producido descensos en el número de compraventas en las tres provincias. Cabe destacar el descenso trimestral en Castellón (25,92%).

Transacciones de vivienda. Nacional

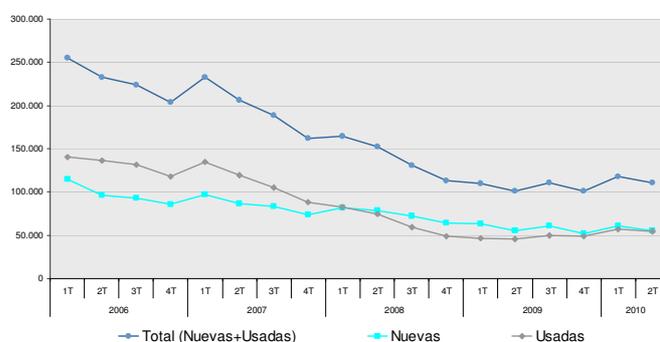


Gráfico 11. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana y Nacional

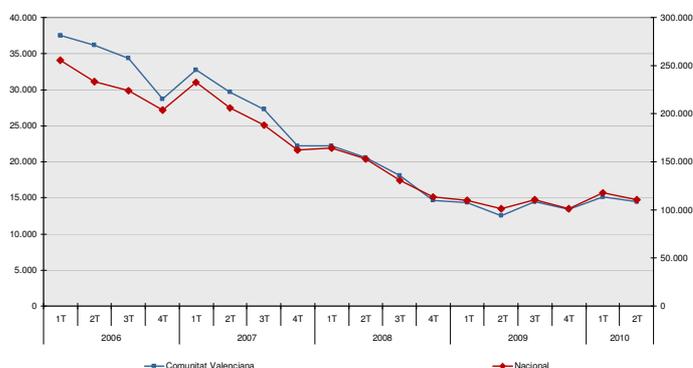


Gráfico 12 Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana

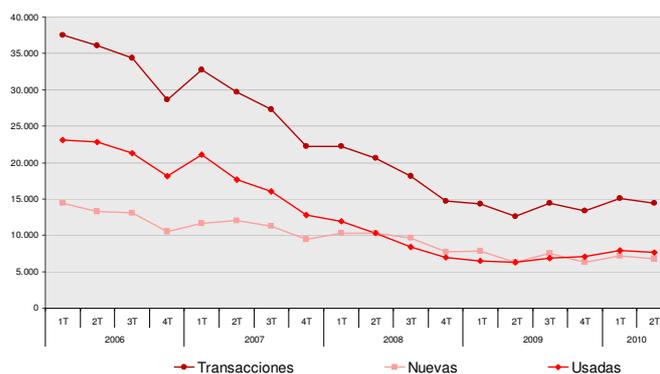


Gráfico 13. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones inmobiliarias. Viviendas.

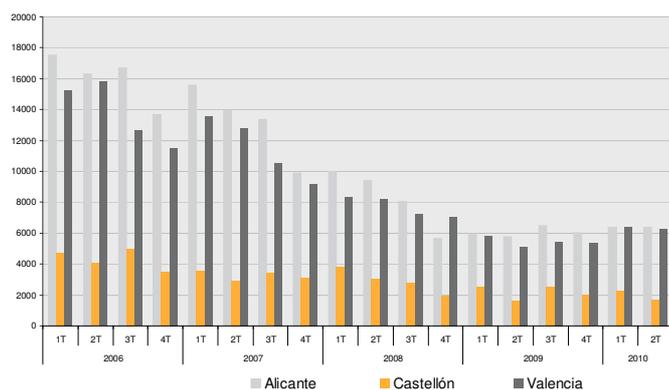


Gráfico 14. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Cuota hipotecaria mensual media. Euros.

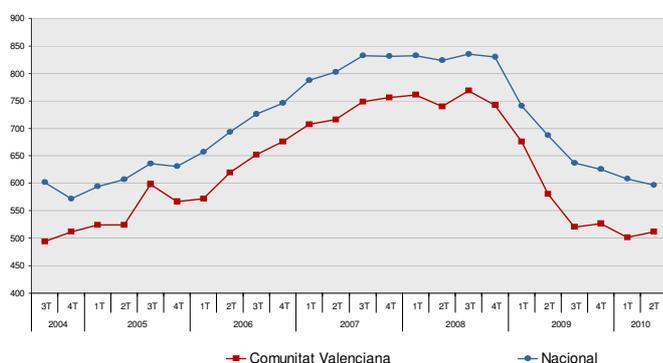


Gráfico 15. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

% Cuota hipotecaria respecto al coste salarial.

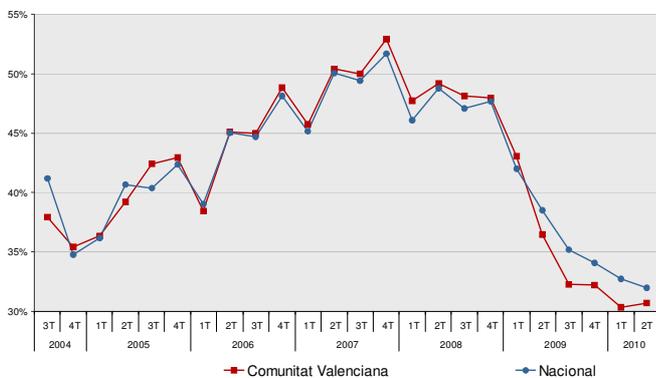


Gráfico 16. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Inversión extranjera en inmuebles. Miles de euros

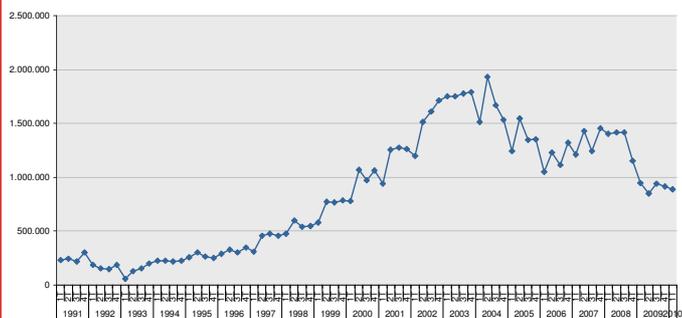


Gráfico 17. Fuente: Banco de España y elaboración propia

Otros indicadores de relevancia en el estudio de la demanda, también extraídos de la Estadística Registral Inmobiliaria del segundo trimestre de 2010, son los que se presentan a continuación.

A nivel nacional, la tendencia de la **cuota hipotecaria** mensual media en España continúa siendo decreciente. En el segundo trimestre de 2010, ha registrado un valor cercano al de 2005 (596,95 €).

El mínimo porcentaje de la **cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial** ha tenido lugar en el segundo trimestre de 2010 y se ha cuantificado en un 31,99%. La variación con respecto al trimestre anterior ha sido de 0,74pp, sin embargo, si comparamos con el mismo período del ejercicio anterior, el descenso ha sido de 6,54pp.

En la Comunitat Valenciana, la cuota hipotecaria mensual media ha vuelto a aumentar en el segundo trimestre de 2010 tras la caída experimentada en el trimestre precedente. El último dato disponible es de 511,1€, lo que supone un incremento trimestral de 9,01€ (1,79%).

La comparación de dicha variable con respecto al coste salarial, apunta a que no se han producido cambios sustanciales con respecto al primer trimestre del año. El porcentaje ha sido del 30,70% y supone un descenso 5,76pp en comparación al mismo período de 2009.

En cuanto a la **inversión extranjera en inmuebles**, el último dato del que se dispone, publicado por el Banco de España, se corresponde con el primer trimestre de 2010. El volumen invertido en dicho período fue de 887.664 millones de euros, un 3,04% menos que a cierre de 2009 y un 6,55% menos que el inicio del ejercicio anterior.

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

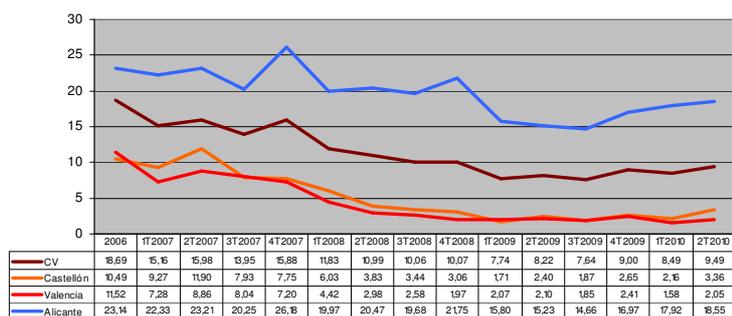


Gráfico 18. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

A continuación se analiza la participación de los adquirentes 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 9,49% de las transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana en el segundo trimestre de 2010, se realizaron por población extranjera, lo que supone un aumento en la participación extranjera con respecto al trimestre precedente de un punto porcentual.

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

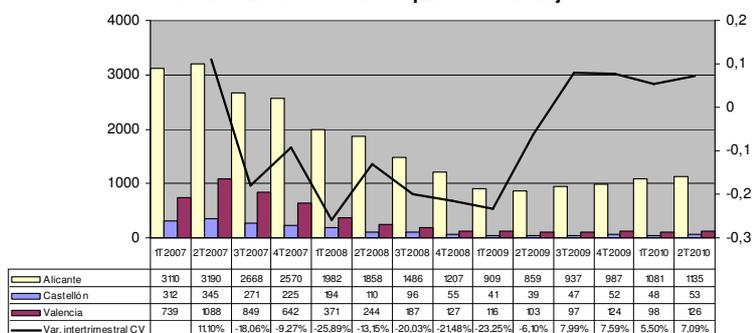


Gráfico 19. Fuente: Col. Registradores y elaboración propia

Se mantiene la importancia relativa de la provincia de Alicante como principal destino, con un 18,55% de participación extranjera, registrando un ligero aumento (0,63pp) con respecto al trimestre anterior. Además, este valor es un 21,80% superior al registrado en el mismo período de 2009. En las provincias de Castellón y Valencia la participación extranjera correspondió al 3,36% y 2,05% respectivamente, y también presentan incrementos trimestrales en la variable.

El número de transacciones por adquirentes extranjeros en la Comunitat, en el segundo trimestre de 2010, fue de 1.314, lo que supone un incremento intertrimestral del 7,1%. Por provincias, el 86,38% de las compraventas realizadas por extranjeros se realizó en la provincia de Alicante, un total de 1135, con un aumento del 5% respecto al trimestre anterior. En las provincias de Castellón y Valencia se llevaron a cabo el 4,03% y 9,59%, respectivamente, del total de compraventas realizadas por extranjeros en la Comunitat Valenciana. La distribución provincial se ha mantenido invariable, salvo por la mayor importancia de la provincia de Alicante en detrimento de la de Valencia.

En la tabla 1 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 1T2008-2T2010.

En la comparación del segundo 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 Colombia, Ecuador, Noruega, Alemania, y Reino Unido, en detrimento, mayoritariamente, del porcentaje realizado por Marroquíes, Holandeses y Rusos.

Tabla 1: Número transacciones extranjeros y porcentaje sobre nº total transacciones extranjeros por nacionalidad del adquirente

	1T2008		2T2008		3T2008		4T2008		1T09		2T09		3T09		4T09		1T010		2T010	
	Nº	% part.																		
Reino Unido	1034	40,6%	948	42,9%	645	36,5%	523	37,7%	329	30,9%	302	30,2%	346	34,3%	337	29,0%	289	23,6%	343	26,1%
Ecuador	103	4,0%	44	2,0%	30	1,7%	10	0,7%	3	0,3%	2	0,2%	6	0,6%	3	0,3%	5	0,4%	8	0,6%
Rumania	116	4,6%	62	2,8%	47	2,7%	23	1,7%	21	2,0%	15	1,5%	12	1,2%	15	1,3%	20	1,6%	23	1,8%
Marruecos	59	2,3%	29	1,3%	12	0,7%	11	0,8%	6	0,6%	8	0,8%	8	0,8%	6	0,5%	15	1,2%	10	0,8%
Colombia	60	2,4%	33	1,5%	23	1,3%	3	0,2%	7	0,7%	3	0,3%	5	0,5%	7	0,6%	3	0,2%	8	0,6%
Irlanda	91	3,6%	84	3,8%	81	4,6%	58	4,2%	29	2,7%	38	3,8%	32	3,2%	25	2,1%	28	2,3%	38	2,9%
Rusia	133	5,2%	170	7,7%	185	10,5%	151	10,9%	128	12,0%	141	14,1%	123	12,2%	117	10,1%	142	11,6%	124	9,4%
Holanda	116	4,6%	97	4,4%	101	5,7%	70	5,0%	77	7,2%	61	6,1%	96	9,5%	85	7,3%	100	8,1%	83	6,3%
Alemania	72	2,8%	77	3,5%	67	3,8%	59	4,2%	63	5,9%	54	5,4%	54	5,4%	59	5,1%	59	4,8%	71	5,4%
Noruega	92	3,6%	89	4,0%	81	4,6%	72	5,2%	44	4,1%	52	5,2%	42	4,2%	82	7,1%	88	7,2%	108	8,2%
Otros	671	26,3%	579	26,2%	497	28,1%	409	29,4%	359	33,7%	325	32,5%	285	28,2%	427	36,7%	478	39,0%	498	37,9%
Total	2.547	100,0%	2.212	100,0%	1.769	100,0%	1.389	100,0%	1.066	100,0%	1.001	100,0%	1.009	100,0%	1.163	100,0%	1.227	100,0%	1.314	100,0%

Nº transacciones de adquirentes extranjeros según tipología motivo residencia

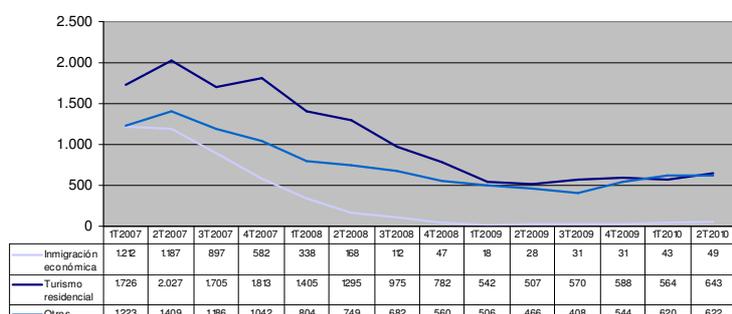


Gráfico 20. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Porcentaje transacciones según tipología extranjero sobre total transacciones extranjeros

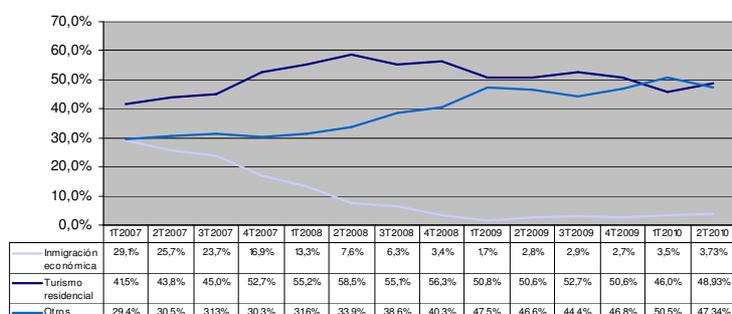


Gráfico 21 Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

En el siguiente análisis se han agrupado 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 lo que va de año se ha mantenido, en términos generales, la tendencia creciente del número de transacciones de adquirentes extranjeros independientemente del motivo de residencia. En concreto, el número de transacciones clasificadas en la motivación de *integración económica*, ha pasado de 28 a 49 en el último año. Aquellas englobadas en el grupo *turismo residencial*, han experimentado un incremento interanual del 26,82%.

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 *otros motivos* (47,34%), hacia aquellas producidas por *turismo residencial* (48,93%) en primer lugar, y por *integración económica* (3,73%) en un segundo plano.

Trabajadores extranjeros afiliados a la Seguridad Social en alta laboral

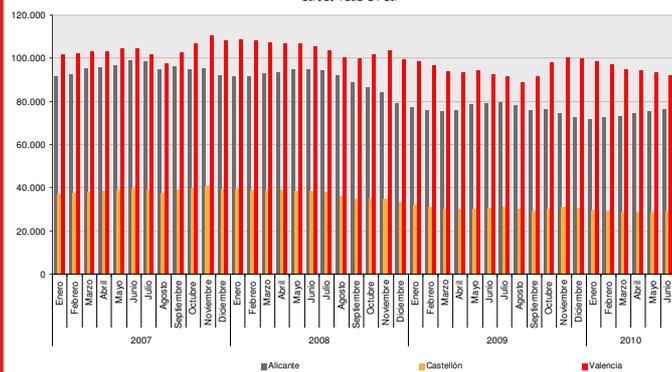


Gráfico 22. Fuente: Ministerio de trabajo

Tasa de actividad y empleo. Comunitat Valenciana.

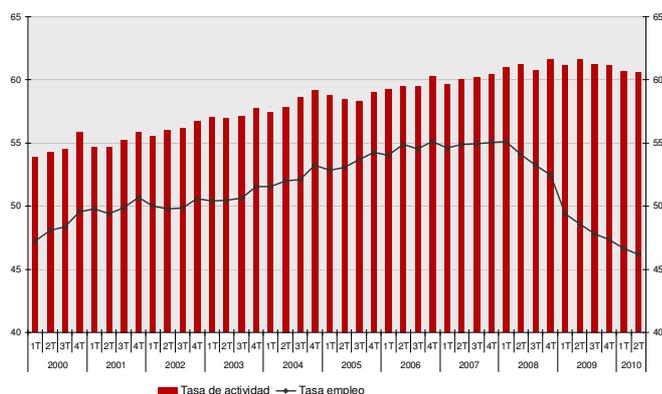


Gráfico 23. Fuente: INE y elaboración propia

Tasa de paro. Comunitat Valenciana

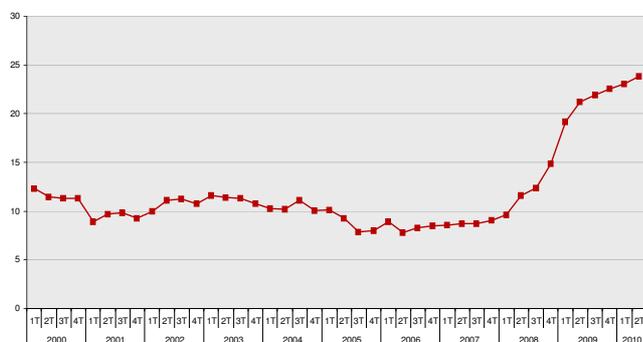


Gráfico 24. Fuente: INE y elaboración propia

En cuanto a la situación del mercado laboral, en el mes de junio de 2010 se registraron 198.045 trabajadores **extranjeros afiliados a la Seguridad Social** en alta laboral en la Comunitat Valenciana. El dato del último mes disponible no muestra cambios con respecto al valor de mayo, si bien ha disminuido en 2,14% en términos interanuales. La media del segundo trimestre del año ha sido de 197.932,67 trabajadores extranjeros afiliados a la Seguridad Social.

El valor del mes de junio correspondiente al territorio nacional es de 1.875.086, ligeramente inferior al del mes precedente (-0,38%) y al del mes de junio de 2009 (-1,82%).

Según los datos de la EPA del segundo trimestre de 2010, el número de personas desempleadas en la Comunitat Valenciana se sitúa en 601.700 (18.600 más que el trimestre anterior). Así, la tasa de paro alcanzó el 23,83%, frente al 21,22% del mismo periodo del año anterior.

La población activa en la Comunitat se cuantificó en 2.524.700 personas, registrando una tasa de actividad del 60,61%, muy próxima al valor del primer trimestre y 1,06 puntos inferior a la del mismo periodo del ejercicio anterior.

El número de ocupados del segundo trimestre de 2010 en la Comunitat Valenciana se sitúa en 1.922.900 (24.400 menos que en el trimestre anterior). La comparación interanual muestra bajas en el número de ocupados en todos los sectores, con disminuciones de un 22,66% en la rama agrícola, de un 11,88% en la construcción, de un 10,33% en la industria, y de un 2,57% en el sector servicios.

A nivel nacional, en el segundo trimestre de 2010 se han registrado 4.645.500 personas desempleadas, de las que 527.600 se corresponden con el sector de la construcción. En términos intertrimestrales ha aumentado un 0,71% el volumen de desempleados, debido al fuerte aumento de personas desempleadas del sector agrícola. En la comparación interanual el aumento ha sido mayor (12,66%), por el incremento de desempleados de larga duración (42,77%). El número de personas desempleadas en las ramas industriales y de construcción, ha disminuido un 25,82% y un 15,19%, respectivamente (tasa interanual). La tasa de desempleo en España en el segundo trimestre de 2010 se concretó en 20,09.

4.4. Oferta

En el mes de mayo de 2010, último dato disponible, el Colegio de Aparejadores visó 1.127 proyectos de vivienda en la Comunitat Valenciana. Este valor supone un aumento del 69,73% en tasa intermensual y del 15,35% en tasa interanual. A pesar de los incrementos experimentados, la variable registra valores muy lejanos a los registrados por término medio en el trienio precedente al período de recesión.

En los años 2004, 2005 y 2006, se visaron por término medio 9.348 proyectos al mes, mientras que en los años 2007, 2008 y 2009, el valor desciende a 3.799. El valor acumulado en lo que va de año (4.595) es un 21,17% menor al del mismo período de 2009.



Gráfico 25. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

A nivel nacional, ésta tasa de reducción se concreta en -15,55%, donde el número total de **proyectos visados** en el mes de mayo de 2010 (11.857) ha aumentado en comparación al mes de abril (5,36%) pero ha disminuido en comparación al mismo período de 2009 (-6,57%). Del análisis provincial se extrae que, en el mes de mayo, se visaron un total de 460 viviendas en la provincia de Alicante, 55 en la provincia de Castellón y 612 en la de Valencia.

En cuanto a los **proyectos visados retirados** en la Comunitat Valenciana, tras los ligeros incrementos intertrimestrales experimentados en los dos últimos períodos, en el segundo trimestre de 2010 se ha vuelto a producir un descenso del número de visados retirados con respecto al primer trimestre del año (-0,25%).

Proyectos visados de vivienda

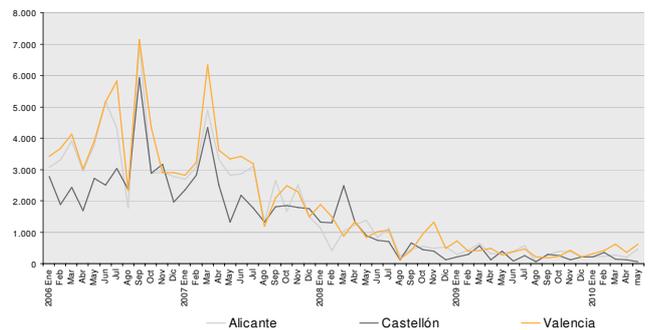


Gráfico 26. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

Esta reducción se debe principalmente a la caída del número de proyectos visados retirados en las provincias de Valencia (-11,16%) y Castellón (-27,42%).

En términos interanuales, los 1.618 proyectos visados retirados en la Comunitat, constituyen un descenso del 31,35% con respecto al segundo trimestre de 2009. En las tres provincias se han producido caídas, si bien, en la provincia de Castellón la reducción ha sido más acusada (-79,91%).

Proyectos visados retirados. Nº de viviendas nuevas. Comunitat Valenciana y provincias

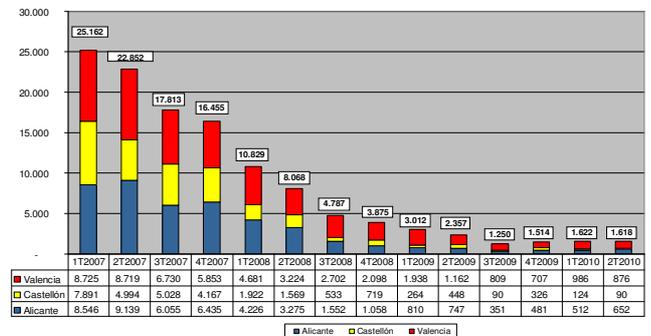


Gráfico 27. Fuente: COACV

El último dato disponible del número de **licencias de obra mayor** para vivienda nueva en la Comunitat Valenciana, que corresponde al mes de febrero de 2010, indica una disminución del 68,98% con respecto a febrero de 2009, con un total de 362 licencias. Además, en términos intertrimestrales, la reducción ha sido del 43,35%.

A nivel nacional, el número de licencias de obra mayor correspondiente al mes de febrero fue de 6.520, lo que supone una contracción del 51,89% con respecto a febrero de 2009.

Licencias de obra mayor

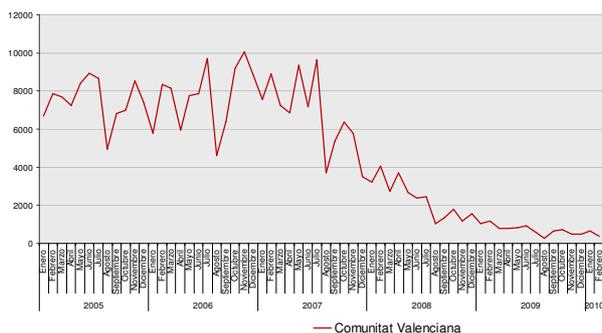


Gráfico 28. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia

Ocupados en el sector de la construcción. Miles de personas

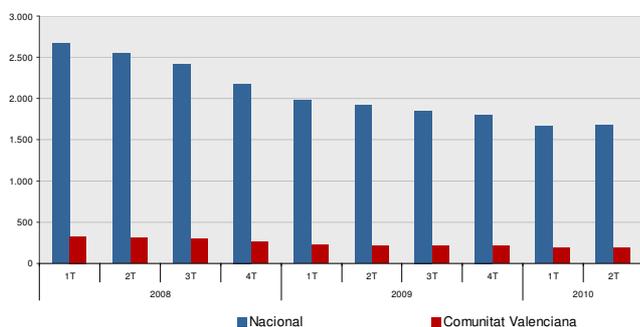


Gráfico 29. Fuente: INE y elaboración propia

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

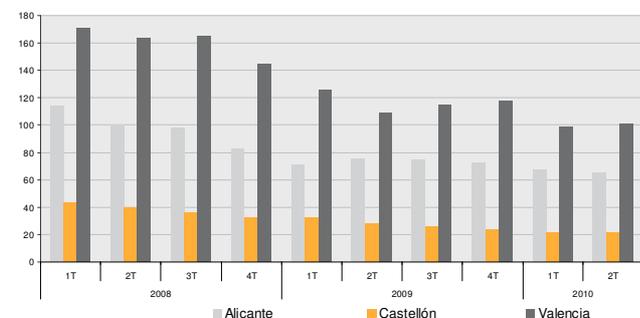


Gráfico 30. Fuente: INE y elaboración propia

Ventas de cemento. Toneladas

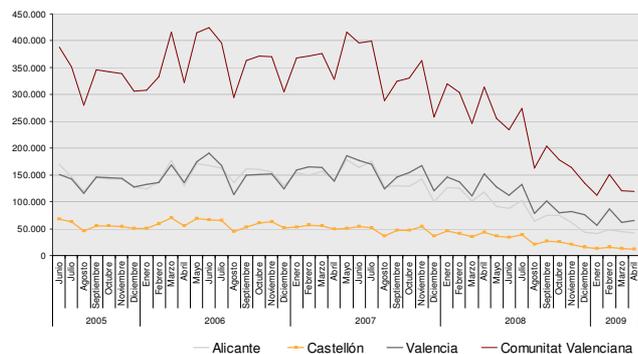


Gráfico 31. Fuente: Oficemen y elaboración propia

En cuanto al mercado de trabajo, se ha producido un descenso del 11,88% 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 segundo trimestre de 2010, la cifra de ocupados en el sector de la construcción se ha mantenido estable en términos intertrimestrales, con un total de 187.000 ocupados.

En la comparación interanual del número de ocupados en el sector, por provincias, se han producido caídas interanuales del volumen de ocupación del 13,91% en Alicante, del 22,66% en Castellón y del 7,71% en Valencia. Sin embargo, si comparamos con el primer trimestre de 2010, han aumentado ligeramente el número de ocupados en el sector en las provincias de Castellón y Valencia (0,47% y 2,13% respectivamente). Este no ha sido el caso de la provincia de Alicante, donde los 65.000 empleados en la construcción constituyen un descenso intertrimestral del 3,42%.

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 caído un 15,9% en el primer semestre de 2010 en comparación con el mismo período del año anterior. El valor acumulado de los seis meses es de 12 millones de toneladas. En el mes de junio de 2010, se consumieron 2,356 millones de toneladas, un 13,95% inferior al valor de junio de 2009. Se han continuado moderando las tasas de decrecimiento del consumo aparente de cemento nacional. En el primer trimestre, la reducción con respecto al mismo período de 2009 fue cercana al 20%.

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, permite contrastar y matizar los resultados ofrecidos por el análisis de las principales macro magnitudes económicas.

El índice de evolución de la demanda se reduce respecto al trimestre anterior, tanto en vivienda nueva como en vivienda usada. (Gráfico 32). A pesar de ello, el porcentaje de inmobiliarias que consideran que la demanda aumenta es mayor que el porcentaje de las piensan que disminuye, por lo que el saldo se mantiene en niveles positivos.

En cuanto a la **evolución de la oferta** de vivienda nueva, el 59,5% de las inmobiliarias considera que se ha mantenido estable, mientras que, para la vivienda usada, el 49,8% de las inmobiliarias consideran que la oferta ha aumentado (Gráfico 33).

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 48% en vivienda nueva y el 57,8% en vivienda usada.

El **índice de evolución del precio** (Gráfico 34), continúa su ligera mejoría en el caso de la vivienda nueva, mientras que disminuye en el caso de la vivienda usada. Ambos índices siguen por debajo de los 40 puntos negativos. Las previsiones para el próximo trimestre prevén un incremento del índice.

El precio que los clientes están dispuestos a asumir por vivienda, o **índice de evolución del precio-clientes**, baja ligeramente situándose por debajo de los 65 puntos negativos.

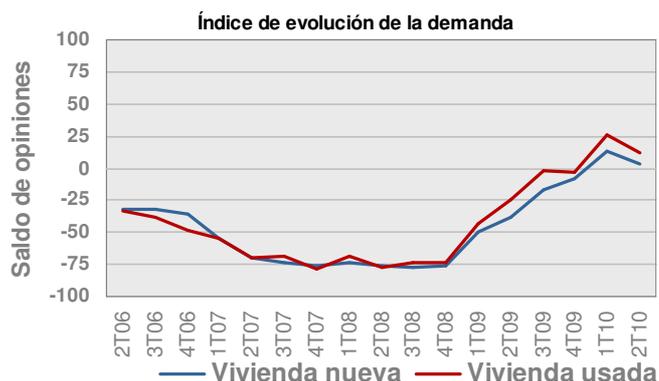


Gráfico 32. Saldo de opiniones: diferencia entre el porcentaje de agencias inmobiliarias que opina que ha crecido la demanda y el que opina que ha disminuido. Fuente: OVV

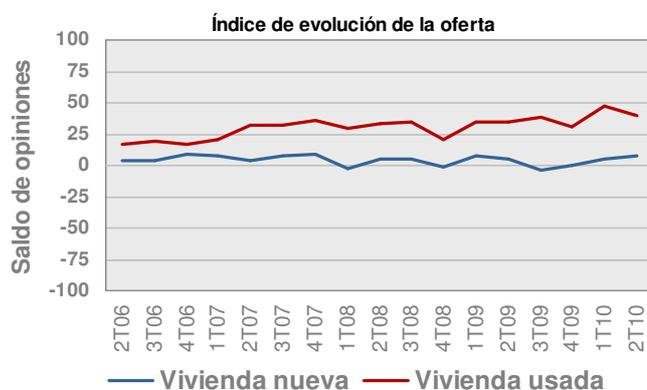


Gráfico 33. Fuente: OVV



Gráfico 34. Fuente: OVV

El índice de evolución de la actividad, o índice de evolución del número de operaciones de compraventa (Gráfico 35), baja por primera vez en siete trimestres. A pesar de ello, el índice se mantiene en valores positivos. Para el próximo trimestre se prevé una nueva disminución del índice.

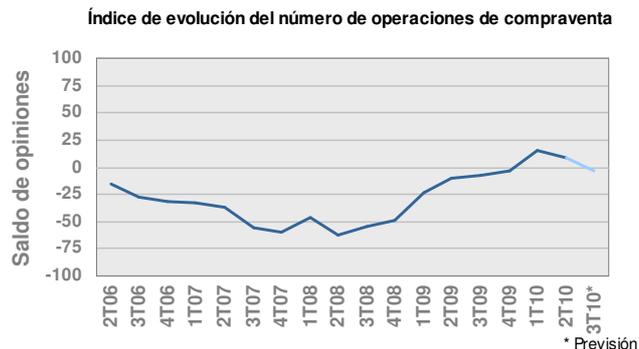


Gráfico 35. Fuente: OVV

La estimación del plazo medio de venta de la vivienda (Gráfico 36) aumenta, en el caso de la vivienda nueva, situándose en 11 meses. En el caso de la vivienda usada, disminuye levemente el plazo medio de venta hasta los 10,4 meses.

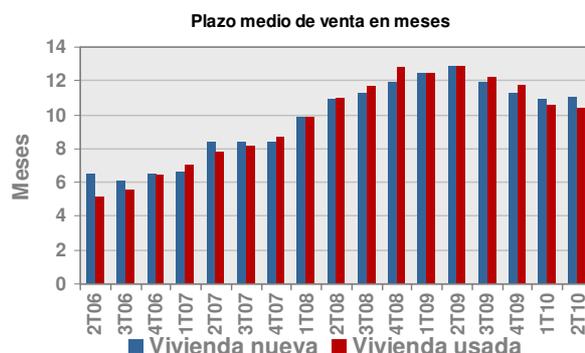


Gráfico 36. Fuente: OVV

De las viviendas vendidas en el trimestre, la proporción de viviendas secundarias ha disminuido ligeramente (de 28,5 a 27,8), mientras que la parte destinada a inversión ha aumentando de 3,1 a 3,6. (Gráfico 37).

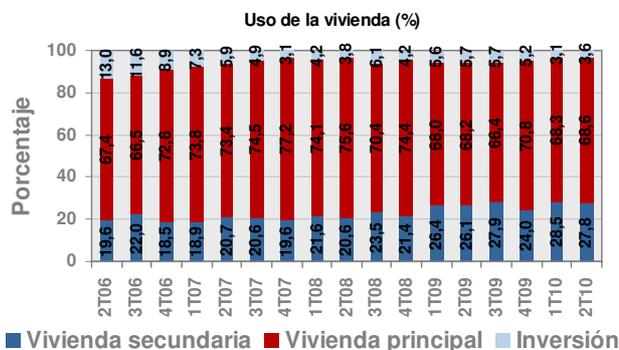


Gráfico 37. Fuente: OVV

En el mercado de alquiler, el índice de evolución de la demanda se sitúa por encima del de oferta, por primera vez desde principios de 2008, como consecuencia del aumento del índice de evolución de la demanda y una nueva disminución del índice de la oferta. (Gráfico 38).

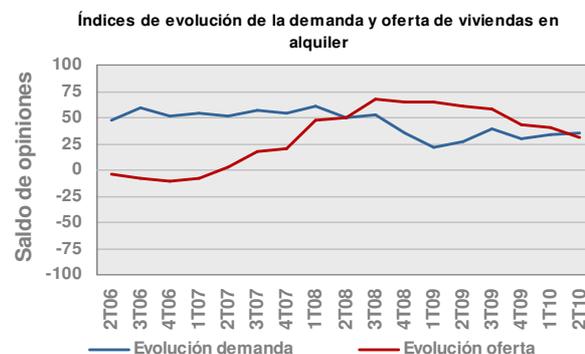


Gráfico 38. Fuente: OVV

A pesar de ello, el 32,2% de las inmobiliarias opinan que hay sobreoferta en su zona (Gráfico 39).

El índice de evolución del número de operaciones aumenta por segundo trimestre consecutivo. Aumenta ligeramente el índice de evolución del precio del alquiler, aunque se sigue situando en niveles por debajo de los 48 puntos negativos. La estimación del precio del alquiler medio a finales del trimestre, no muestra cambios respecto al trimestre anterior (Gráfico 40).

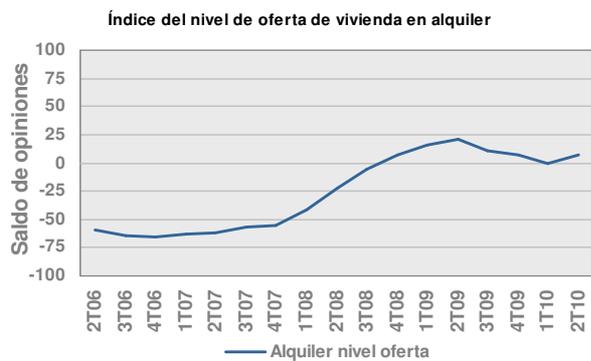


Gráfico 39. Fuente: OVV

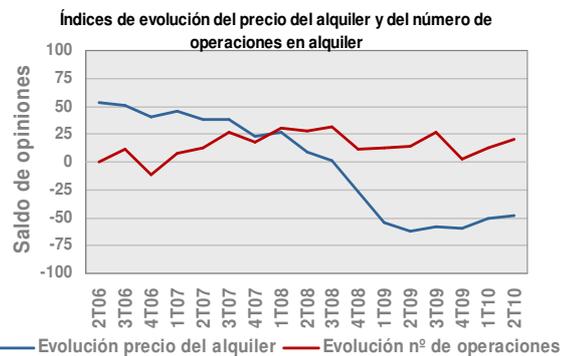


Gráfico 40. Fuente: OVV

4.6. Conclusiones

La economía valenciana, como muestra de recuperación económica, en el segundo trimestre de 2010 ha experimentado crecimientos interanuales en las variables analizadas, salvo en el caso del número de ocupados, que ha continuado descendiendo.

El mercado de trabajo continúa deteriorándose, como demuestran los últimos datos de la encuesta de población activa. La ocupación ha caído en un 5,6% en tasa interanual y la tasa de paro se ha situado en el 23,83%, tras aumentar 0,7pp con respecto a la tasa registrada en el primer trimestre.

El precio de la vivienda continua descendiendo en España y en la Comunitat Valenciana, en tasa interanual (-3,75% y -5,5%) e intertrimestral (-0,9% y -1,2%). Sin embargo, si bien el número de transacciones inmobiliarias ha experimentado incrementos interanuales (9,45% y 14,74%), no ha sido así para la comparación trimestral (-6,39% y -4,52%). Esto ha tenido lugar en el territorio nacional y en la Comunitat.

En lo que respecta a la oferta, los niveles de actividad en la Comunitat Valenciana continúan siendo débiles. Las licencias de obra mayor, en febrero, experimentaron un descenso interanual del 68,98%. Los visados, sin embargo, aumentaron en un 15,35% en mayo, con respecto al mismo mes de 2009.

En el mercado de alquiler, se produce por primera vez superioridad del índice de evolución de demanda sobre el de oferta. En cualquier caso, el 32,2% de las inmobiliarias consideran que hay sobreoferta de alquiler en su zona. En cuanto al precio, la estimación del valor medio correspondiente al segundo trimestre no muestra cambios con respecto al primer trimestre del año.



ANEXO I.

SERIES ESTADÍSTICAS

Tabla 1. Rentabilidad diversos tipos inversión			
Año	Mes	Ibex-35	Rentabilidad Vivienda
2007	Enero	31,06	
	Febrero	21,36	
	Marzo	23,51	10,633
	Abril	20,87	
	Mayo	35,17	
	Junio	28,96	9,113
	Julio	25,25	
	Agosto	19,23	
	Septiembre	12,69	8,688
	Octubre	15,54	
	Noviembre	13,8	
	Diciembre	7,32	8,098
2008	Enero	-9,1	
	Febrero	-7,57	
	Marzo	-9,38	7,117
	Abril	-4,01	
	Mayo	-11,28	
	Junio	-19,11	5,294
	Julio	-19,73	
	Agosto	-19,15	
	Septiembre	-24,62	3,677
	Octubre	-42,63	
	Noviembre	-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	
	Junio	-5,36	-0,033

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	2,674
	Junio	1,281	2,709

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
	2T	1.848,90	1.459,10	1.463,80	1.495,00	1.423,60

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
	Abril	50.342	5.425	2.191	643	2.591
	Mayo	55.755	6.618	2.611	847	3.160
	Junio	55.143	6.611	2.227	650	3.734

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
	2T	120.529	101.403

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
	2T	300	290

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
	2T	110.378	14.414	6.387	1.703	6.324
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
	2T	55.657	6.770	2.929	767	3.074
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
	2T	54.721	7.644	3.458	936	3.250

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
	2T	23,83	46,16	60,61	20,09	48,03	60,11

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	13.138
	Abril	664	11.254
	Mayo	1.127	11.857

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
2010	Enero	639	8.686
	Febrero	362	6.520

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
	2T	1.669,7	187,0	65,0	21,5	100,5

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

Tabla 13. Contabilidad Regional de España: Comunitat Valenciana									
	2001 / 2000	2002 / 2001	2003 / 2002	2004 / 2003	2005 / 2004	2006 (P) / 2005	2007 (P) / 2006 (P)	2008 (A) / 2007 (P)	2009 (1ª E) / 2008 (A)
Agricultura, ganadería y pesca	0,4	1,3	-2,9	-4,5	-7,9	11,1	1,1	2,6	-3,0
Energía	4,2	3,6	1,9	5,3	1,1	-6,9	-0,4	20,5	-8,0
Industria	3,7	-0,7	0,2	-0,9	-0,7	2,3	-0,9	-5,4	-15,1
Construcción	9,3	4,2	4,7	4,8	4,1	4,7	2,9	-1,5	-6,2
Servicios	4,5	3,5	2,7	4,2	4,7	4,5	5,2	1,7	-1,6
Valor añadido bruto total	4,6	2,6	2,2	3,0	3,2	4,0	3,7	0,5	-4,4
Impuestos netos sobre los productos	4,1	4,3	6,0	4,3	6,0	3,7	0,8	-1,6	-2,6
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	4,6	2,8	2,6	3,2	3,5	4,0	3,4	0,3	-4,3

Fuente: Conselleria d'economia, hisenda i ocupació

Tabla 14. Contabilidad Trimestral en la Comunidad Valenciana. Tasa de variación interanual							
	2008	2009	2009				2010
			Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I
Ramas agraria y pesquera	2,6	-3,0	-1,5	-3,3	-3,8	-3,2	-1,4
Ramas industriales y energéticas	-2,9	-14,3	-16,3	-16,3	-13,6	-10,6	-4,2
Construcción	-1,5	-6,2	-5,2	-6,5	-7,0	-6,2	-6,1
Ramas de los servicios	1,7	-1,6	-1,9	-1,5	-1,5	-1,7	0,1
- Servicios de mercado	1,1	-2,7	-2,5	-2,8	-2,8	-2,8	-0,9
- Servicios no de mercado	4,0	2,7	0,6	3,6	3,5	2,9	4,1
Producto Interior Bruto p.m.	0,3	-4,3	-4,6	-4,6	-4,2	-3,6	-1,3
Gasto en consumo final	0,7	-3,6	-4,3	-4,5	-3,5	-2,2	0,5
- Gasto en consumo final de los hogares	-1,2	-5,9	-6,9	-7,3	-5,8	-3,5	-0,4
- Gasto en consumo final de las AAPP y ISFLSH	6,6	3,4	3,8	4,2	3,8	1,7	3,4
Formación bruta de capital	-5,2	-14,8	-12,9	-17,6	-16,3	-12,4	-9,2

Fuente: INE



 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

