

Nº 11

3º 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	11
4.1. Situación económico-financiera	11
4.2. Precios y financiación	12
4.3. Demanda	14
4.4. Oferta	19
4.5. Encuesta de coyuntura del mercado residencial	21
4.6. Conclusiones	24
2. SERIES ESTADÍSTICAS	25

1. Economía internacional

La actividad económica mundial continúa recuperándose. Se ha ido debilitando el impacto de los factores que impulsaron el crecimiento, por lo que el ritmo al que se recupera la economía mundial es menor al observado en el primer semestre del año.

Los patrones de recuperación en las economías avanzadas y emergentes son distintos. Se observa que la debilidad del mercado de trabajo, así como de las perspectivas sobre el mismo y los bajos niveles de confianza de los consumidores, mitigan la recuperación de las economías desarrolladas. Sin embargo, las economías emergentes están experimentando una continuidad del crecimiento dinámico, si bien éste es menor en los últimos meses.

En cuanto a los precios, las presiones inflacionistas en las economías avanzadas siguen siendo moderadas, pese a que las tasas de inflación han repuntado ligeramente en los últimos meses. Sin embargo, en algunas economías emergentes persisten presiones inflacionistas más intensas.

El crecimiento del comercio mundial también muestra señales de moderación, tras la fuerte recuperación experimentada entre el tercer trimestre de 2009 y el segundo trimestre de 2010.

En **Estados Unidos**, el ritmo de la recuperación económica, registró una desaceleración en el segundo trimestre de 2010, para estabilizarse de nuevo en el tercer trimestre, donde se registró una tasa de crecimiento intertrimestral del PIB real del 0,6% e interanual del 3,2%, según los datos del BCE. El crecimiento se vio favorecido por la inversión empresarial y el gasto público. Por el contrario, se vio afectado por la fuerte contribución negativa de la demanda exterior neta, como resultado del mayor crecimiento de las importaciones con respecto a las exportaciones.

Por lo que respecta a la evolución de los precios, la inflación interanual, medida por el IPC, fue del 1,1% en septiembre de 2010, sin variación con respecto al mes anterior. La inflación general se vio estimulada por un incremento del índice energético y de una subida de los precios de los alimentos. La tasa de variación interanual de la inflación subyacente se redujo hasta el 0,8% en septiembre.

En **Japón**, los datos más recientes apuntan a un nuevo debilitamiento de la actividad, a pesar de que el crecimiento del PIB ha aumentado en el tercer trimestre, debido a factores transitorios. La primera estimación provisional de la Oficina Económica del Gobierno de Japón indica que el PIB real creció a una tasa intertrimestral del 0,9% en el tercer trimestre de 2010, frente al 0,4% registrado en el trimestre anterior. La tasa de variación interanual del PIB real publicada por el BCE cifra en un 5% el crecimiento de la variable en el tercer trimestre del año. La actividad en el tercer trimestre contó, principalmente, con el respaldo de la demanda interna,

en concreto, el consumo privado se vio apoyado por factores transitorios, como las subvenciones ofrecidas por el gobierno para la compra de ciertos tipos de vehículos y la mayor demanda de cigarrillos en previsión del aumento del impuesto sobre el tabaco. La inversión residencial también ha propiciado este crecimiento, mientras que la aportación de la demanda exterior neta se ha estancado.

Por lo que respecta a la evolución de los precios, la inflación interanual, medida por el IPC, se situó en el -0,6% en septiembre, frente al -0,9 % de agosto. Excluidos los alimentos frescos, el IPC descendió un 1,1%, en tasa interanual, mientras que si se excluyen los alimentos frescos y la energía, el descenso fue del 1,5%.

La actividad económica en la **zona euro** no ha mostrado cambios sustanciales con respecto al segundo trimestre de 2010 y ha registrado una tasa de crecimiento interanual del PIB real del 1,9%. En el tercer trimestre, el PIB real avanzó un 0,4% intertrimestral.

La tasa de variación interanual del IAPC se situó en el 2,1% en el mes de septiembre de 2010. Este porcentaje ha ido aumentando a lo largo del año. La media de crecimiento registrada en el primer trimestre fue del 0,87%, del 1,73% en el segundo y del 1,93% en el tercero.

PRODUCTO INTERIOR BRUTO A PRECIOS CONSTANTES. COMPARACIÓN INTERNACIONAL										
Tasas de variación interanual										
		OCDE	Zona Euro	Alemania	España	EEUU	Francia	Italia	Japón	Reino Unido
2007		2,7	2,8	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	-5,0
2008	I	2,2	2,1	2,7	2,8	1,9	1,8	0,3	1,0	1,9
	II	1,3	1,2	1,7	1,9	1,2	0,7	-0,5	-0,2	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	-1,9	-3,3	-4,3	-2,7
2009	I	-5,0	-5,2	-6,6	-3,5	-3,8	-3,8	-6,5	-8,7	-5,5
	II	-4,6	-4,9	-5,5	-4,4	-4,1	-3,1	-6,2	-5,9	-6,0
	III	-3,4	-4,0	-4,4	-3,9	-2,7	-2,7	-4,7	-4,8	-5,4
	IV	-0,6	-2,0	-2,0	-3,0	0,2	-0,5	-2,8	-1,4	-3,0
2010	I	2,4	0,8	2,1	-1,4	2,4	1,1	0,5	5,5	-0,3
	II	3,1	2,0	3,9	0,0	3,0	1,6	1,2	3,5	1,7
	III	...	1,9	3,9	0,2	3,2	1,8	1,1	5,0	2,8

Fuente: Banco de España

2. Economía nacional

Según las estimaciones de la Contabilidad Nacional trimestral (CNTR) publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE), la tasa de variación interanual del PIB real de la economía española se concretó en un 0,2% en el tercer trimestre de 2010. Se trata del primer resultado positivo de la variable desde el tercer trimestre de 2008. No obstante, el porcentaje revela un crecimiento ligero.

Por el lado de la demanda, el gasto en consumo final de los hogares aumentó un 1,4% en el tercer trimestre de 2010, con respecto al mismo período del ejercicio anterior, si bien esta tasa es ligeramente inferior a la del segundo trimestre. Por el contrario, la inversión medida por la formación bruta de capital fijo, contribuyó negativamente al crecimiento interanual del PIB pm en el tercer trimestre. El porcentaje de disminución se concretó en un 7%, debido principalmente a la fuerte caída de la inversión en construcción (11,6%). Así, la demanda nacional experimentó un retroceso del 0,8%, acentuando la caída del 0,3% del segundo trimestre (en tasa interanual). En cualquier caso, estos valores se alejan del -3% registrado en el primer trimestre de 2010.

La demanda exterior neta contribuyó positivamente al crecimiento del PIB pm dado que las exportaciones aumentaron un 8,7% y las importaciones sólo lo hicieron en un 3,9%. Estas tasas de variación interanual son inferiores a las del segundo trimestre, en particular, la correspondiente a las importaciones de bienes y servicios.

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

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

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

De acuerdo con la información publicada por el INE, procedente de Aduanas, las exportaciones reales de bienes moderaron en septiembre su ritmo de crecimiento interanual del 11,6% hasta el 8,7%. Las importaciones, por su parte, se contrajeron en mayor medida. La tasa de variación interanual cayó 5,4 pp con respecto al segundo trimestre.

Desde el punto de vista de la oferta, en el tercer trimestre de 2010, las ramas agraria y pesquera han reducido su aportación, en un 2,2% 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 6,8%, es la construcción. Este valor es ligeramente superior al del segundo trimestre (0,2pp), y puede deberse al retroceso de la obra pública, compensado por la menor contracción de la inversión residencial.

El valor añadido bruto de la rama de la energía ha aumentado considerablemente en el tercer trimestre con respecto al mismo período del ejercicio anterior, a diferencia de lo ocurrido en los dos primeros trimestres de 2010. La rama industrial, si bien sigue registrando una tasa de variación interanual del VAB positiva, ha reducido ligeramente su crecimiento en el tercer trimestre con respecto al registrado en el segundo trimestre del año. Por su parte, las ramas de servicios han incrementado ligeramente su aportación al PIB pm en términos del VAB (0,5pp más que en el segundo trimestre).

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	Tr. III
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	2,7	1,9	0,3	-1,4	-3,5	-4,4	-3,9	-3,0	-1,4	0,0	0,2
Ramas agraria y pesquera	-0,1	-1,1	-2,8	-4,5	0,4	0,7	1,6	1,5	-1,5	-2,0	-2,2
Energía	8,2	7,3	6,4	1,3	-5,5	-6,5	-7,3	-6,3	0,2	0,8	4,6
Industria	-0,6	-1,0	-2,6	-6,6	-12,7	-15,9	-14,8	-11,0	-2,1	2,3	1,7
Construcción	1,3	-0,6	-1,6	-5,4	-6,1	-6,3	-7,1	-5,4	-6,5	-6,6	-6,8
Ramas de los servicios	4,0	3,3	1,5	0,6	-0,8	-1,6	-0,9	-0,9	-0,5	0,4	0,9
- Servicios de mercado	3,6	2,6	0,7	-0,2	-1,8	-2,6	-1,7	-1,6	-0,8	0,4	1
- Servicios de no mercado	5,4	5,6	4,3	3,6	2,5	2,2	2,0	1,6	0,5	0,6	0,3
Impuestos netos sobre los productos	0,6	-0,4	-1,7	-2,8	-5,7	-6,8	-6,5	-4,8	-0,8	1,7	0,8

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 tercer trimestre de 2010, concretando la disminución interanual en un 1,7%, esto es, 0,8pp de diferencia con respecto a la tasa del segundo trimestre de 2010 (-2,5%).

En las ramas industriales, construcción y servicios se ha producido una minoración del ritmo de caída interanual, si comparamos las tasas de variación con las registradas en el segundo trimestre del año. Las tasas de disminución interanual del tercer trimestre se han cifrado en 3,6%, 9,5% y 0,4% respectivamente. En la rama agraria y pesquera se ha producido, en el tercer trimestre de 2010, el primer crecimiento interanual del número de ocupados de la serie analizada. La tasa de variación se ha concretado en un 1,3%. En las ramas energéticas, por su parte, se ha producido un crecimiento interanual del número de ocupados del 1,5%, 1,2pp superior al registrado en el trimestre anterior.

En cuanto a las tasas de variación interanual del número de asalariados, la disminución del tercer trimestre del año fue de 1,3%, 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 (-10,6%); no obstante, dicho descenso fue 3,2pp inferior al registrado en el

segundo trimestre. Las ramas industriales, en el tercer trimestre del año, ocuparon de forma asalariada a un 3% menos de trabajadores que en el mismo período del ejercicio anterior. En el segundo trimestre del año la contracción era mayor (-4,3%).

La rama agraria y pesquera ha continuado registrando una tasa de variación del número de asalariados positiva (6,3%), y sustancialmente superior a la del segundo trimestre. Por último, la rama energética ha anotado una variación positiva (1,6%) en el tercer trimestre del año, acentuando la tendencia positiva adoptada el trimestre precedente.

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	Tr. III
Ocupados	1,7	0,4	-0,8	-3,3	-6,2	-7,1	-7,2	-6,0	-3,8	-2,5	-1,7
Ramas agraria y pesquera	-4,4	-3,2	-2,4	-2,9	-2,6	-2,8	-3,8	-2,7	-0,3	-0,5	1,3
Ramas energéticas	-7,2	-3,7	-0,7	3,4	4,4	0,3	-4,9	0,0	-2,7	0,3	1,5
Ramas industriales	0,8	0,8	-1,3	-6,1	-11,6	-14,0	-14,9	-11,6	-8,3	-4,9	-3,6
Construcción	-0,2	-6,2	-11,7	-19,1	-23,8	-24,2	-23,5	-18,9	-16,5	-12,2	-9,5
Ramas de los servicios	2,8	1,9	1,7	0,5	-1,6	-2,5	-2,8	-2,9	-1,1	-0,8	-0,4
- Servicios de mercado	3,2	2,0	1,7	0,1	-2,7	-4,0	-4,5	-4,5	-2,1	-1,7	-0,8
- Servicios de no mercado	1,8	1,9	1,7	1,5	1,2	1,4	1,5	1,4	1,3	1,5	0,6
Asalariados	1,9	0,4	-0,8	-3,6	-6,1	-7,2	-7,3	-5,6	-3,7	-2,4	-1,3
Ramas agraria y pesquera	-4,1	-1,6	-1,6	1,1	2,0	0,9	-1,2	-3,7	2,7	2,0	6,3
Ramas energéticas	-7,3	-3,8	-0,6	3,8	4,8	0,6	-4,5	0,1	-2,5	0,6	1,6
Ramas industriales	1,2	1,1	-1,0	-6,2	-11,7	-14,5	-15,3	-11,4	-8,6	-4,3	-3,0
Construcción	-0,2	-7,1	-12,8	-20,9	-25,6	-25,4	-24,6	-19,5	-17,4	-13,8	-10,6
Ramas de los servicios	2,9	1,9	1,8	0,5	-1,2	-2,3	-2,5	-2,2	-1,0	-0,5	0,0
- Servicios de mercado	3,4	1,8	1,8	0,0	-2,3	-4,0	-4,4	-3,8	-2,1	-1,5	-0,3
- Servicios de no mercado	1,8	1,9	1,7	1,5	1,2	1,4	1,5	1,4	1,3	1,5	0,6

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

La economía valenciana registró en el segundo trimestre de 2010 un crecimiento intertrimestral del 0,2% respecto al trimestre anterior, según la estimación del PIB, en términos reales y ajustado de estacionalidad y calendario, de la Contabilidad Trimestral de la Comunitat Valenciana (CTCV) que elabora la Dirección General de Economía (DGE). Este crecimiento se sitúa en el mismo nivel que el estimado para España por el INE (0,2%). En términos interanuales, la economía valenciana se contrajo levemente (-0,2%) medida por la tasa de variación interanual del PIB pm.

Por el lado de la demanda, el gasto en consumo final experimentó una variación positiva del 2% en términos interanuales, propiciado por el crecimiento del consumo final de los hogares (2,3% en tasa interanual). La inversión, medida por la formación bruta de capital fijo, cayó casi un 8% con respecto al segundo trimestre de 2009. Si bien la reducción fue notable, no tuvo lugar una contracción tan fuerte como las registradas a lo largo de 2009 y principios de 2010.

Por el lado de la oferta, el valor añadido bruto de las ramas industriales y energéticas se mantuvo estable (0,0% en tasa interanual), y en la rama de servicios se incrementó ligeramente con respecto al año anterior (0,4%). Las caídas en VAB tuvieron lugar en la rama de la construcción, donde la variable se contrajo un 6,2% respecto al segundo trimestre de 2009 y en la rama agraria y pesquera, donde la tasa de variación interanual en el segundo trimestre de 2010 registraba el -0,1%.

Contabilidad Trimestral en la Comunidad Valenciana								
	2008	2009	2009				2010	
			Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II
Ramas agraria y pesquera	2,6	-3,0	-1,5	-3,3	-3,8	-3,2	-1,4	-0,1
Ramas industriales y energéticas	-2,9	-14,3	-14,7	-17,1	-14,0	-11,2	-3,4	0,0
Construcción	-1,5	-6,2	-5,4	-6,2	-7,3	-6,1	-6,5	-6,2
Ramas de los servicios	1,7	-1,6	-2,4	-1,8	-1,0	-1,4	-0,1	0,4
- Servicios de mercado	1,1	-2,7	-3,0	-3,0	-2,2	-2,7	-1,0	0,1
- Servicios no de mercado	4,0	2,7	0,2	3,2	3,6	3,6	-1,4	-0,4
Producto Interior Bruto p.m.	0,3	-4,3	-4,6	-4,9	-4,0	-3,5	-1,4	-0,2
Gasto en consumo final	0,3	-3,0	-4,5	-4,0	-2,4	-0,9	1,6	2,0
- Gasto en consumo final de los hogar	-1,8	-5,0	-7,2	-6,8	-4,1	-1,7	1,3	2,3
- Gasto en consumo final de las AAPP	6,6	3,4	4,3	4,7	3,1	1,6	2,5	1,3
Formación bruta de capital	-5,1	-15,8	-13,3	-18,1	-17,5	-14,2	-12,9	-7,9

(% 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 septiembre de 2010 ha experimentado una variación del -0,4% sobre el mismo mes del año anterior.

Diferenciando según el destino económico de los bienes, la variación sobre septiembre del año pasado ha sido del -3,9% para los bienes de consumo, -14,4% para los de equipo, -2,6% para los intermedios y 33,7% para energía.

Por ramas de actividad, destaca el crecimiento de *Extractivas y refino; energía* (31,6%), *Maquinaria y equipo* (21,5%), *Azulejos* (15,7%) y *Material y equipo eléctrico, electrónico, informático y óptico* (10,7%). Los mayores descensos corresponden a *Material de transporte* (-36,4%), *Caucho y plástico* (-26,6%) y *Madera* (-11,6%).

El Índice de cifra de negocios general de la Comunitat Valenciana del mes de septiembre de 2010 ha experimentado una variación del 0,2% sobre el mismo mes del año anterior. A nivel nacional, la variación ha sido del -0,3%.

Por sectores, el importe de la cifra de negocios ha aumentado en el sector *Comercio* (0,6%) y, dentro de *Otros servicios*, en el sector de *Transporte y almacenamiento* (3,9%) y en el sector de *Hostelería* (3,0%). Se ha producido una disminución en el sector de *Información y comunicaciones* (-2,8%) y en el de *Servicios a empresas* (-8,0%).

El valor total de las exportaciones y expediciones de la Comunitat Valenciana durante el mes de septiembre de 2010 ascendió a 1.247,6 millones de euros y el de las importaciones e introducciones a 1.543,8 millones.

Comercio exterior			
Comunidad Valenciana	DATOS ACUMULADOS		
	Ene - Sep 2010	Ene - Sep 2009	% Var
EXPORT. Y EXPED.	13.204.035	11.745.441	12,4
IMPORT. E INTROD.	14.344.650	11.813.211	21,4
TASA DE COBERTURA	92	99	
España			
EXPORT. Y EXPED.	134.925.248	115.606.873	16,7
IMPORT. E INTROD.	174.262.340	152.953.410	13,9
TASA DE COBERTURA	77	76	
% CV/ España			
EXPORT. Y EXPED.	10	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 13.204,0 millones, lo que representa un aumento del 12,4% sobre el año anterior. Las importaciones e introducciones acumuladas ascienden a 14.344,7 millones, con un aumento interanual del 21,4%. La tasa de cobertura en lo que va de año se sitúa en el 92%, experimentando un descenso de 7 puntos sobre el mismo período del año 2009.

Los datos de empleo del tercer trimestre de 2010, revelan un aumento en el número de ocupados en la Comunitat Valenciana, que se situó en 1.927.100 personas, 4.200 más que el trimestre anterior. Se trata del primer incremento intertrimestral desde principios de 2008. La tasa de variación interanual continúa siendo negativa (-3,91%), pero se ha suavizado con respecto a las registradas durante los trimestres anteriores.

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 construcción con un -13,78%. El número de ocupados en el sector de agrario, sin embargo, registró un descenso del 0,5% con respecto al tercer trimestre de 2009, un porcentaje muy reducido en comparación a los valores de los dos primeros trimestres (29,96% y 22,66% respectivamente).

	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	Tr.III
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	1.927,1
Agricultura	66,9	63,6	68,4	68,7	74,1	72,8	60,1	61,6	51,9	56,3	59,8
Industria	433,9	422,2	413,8	390,9	361,7	351,3	330,0	309,8	310,3	315,0	319,1
Constr.	328,3	303,3	298,6	259,9	229,2	212,2	214,8	214,0	187,0	187,0	185,2
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	1.363,0

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 tercer trimestre de 2010, registró un crecimiento interanual medio del 1,9%.

En la Comunitat Valenciana, la tasa de variación interanual del IPC en septiembre de 2010 se situó en el 1,9%. El tercer trimestre de 2010 ha sido un período de crecimiento para el índice de precios. En julio, creció un 1,7% con respecto al mismo mes de 2009 y en agosto un 1,6%. En el caso de la tasa de variación del IPC relativo a la vivienda, se ha mantenido positiva a lo largo de la serie. En el mes de septiembre de 2010 registró una tasa de variación interanual del 3,6%. Los precios de alquiler de vivienda se han mantenido estables, en términos interanuales, en el segundo y tercer trimestre, registrando valores cercanos al 0,5% (tasa interanual).

El Euribor, tipo al que se conceden la mayoría de las hipotecas en España, cerró el segundo trimestre de 2010 con un valor de 1,42%, 0,14 puntos superior al valor de junio. Además, en términos interanuales, el Euribor comenzó a crecer durante el tercer trimestre de 2010. En agosto, el crecimiento fue de 0,09 puntos con respecto a agosto de 2009, y en septiembre de 0,16 puntos. El tipo de interés de préstamos interbancarios se situó en septiembre de 2010 en el 2,80%.

La **rentabilidad de la inversión en vivienda** ha sido positiva en el mes de septiembre de 2010 (0,355%) por primera vez desde finales de 2008.

Evolución anual del IPC en la Comunitat Valenciana

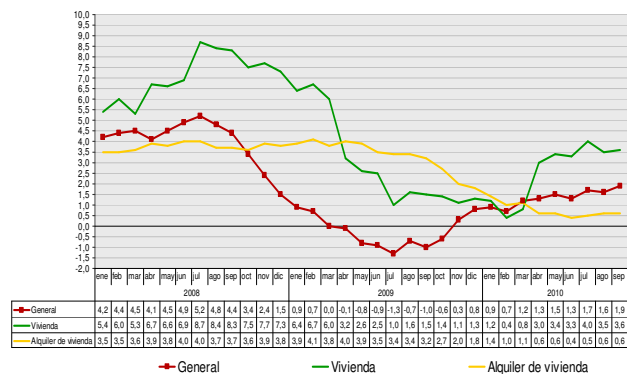


Gráfico 1. Fuente: INE

Tipos de interés

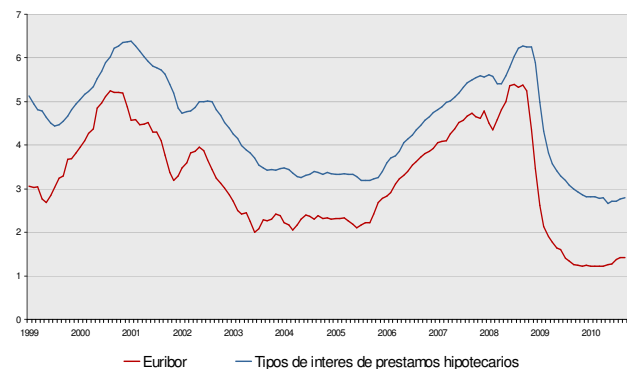


Gráfico 2. Fuente: Banco de España

Rentabilidad anual de diversos tipos de inversiones

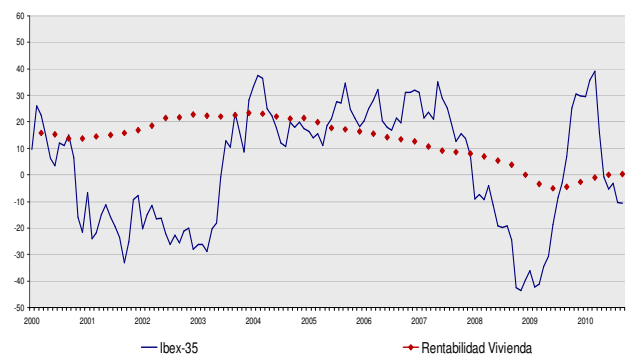


Gráfico 3. Fuente: Banco de España

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 continua siendo mayor en términos trimestrales e interanuales.

El **precio medio de la vivienda por m²** en la Comunitat Valenciana, descendió hasta los 1433,50€ en el tercer trimestre de 2010, lo que supone un descenso del 7,1% interanual y del 1,75% intertrimestral.

El precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre de hasta dos años de antigüedad (vivienda nueva), en la Comunitat, en el tercer trimestre de 2010, fue de 1.596,4 euros, registrando una variación interanual del -10,03%.

En cuanto a la vivienda libre con más de dos años de antigüedad (segunda mano), el precio fue de 1.338,6 euros por m², lo cual supone una variación interanual del -6,87%.

La media del precio por m² a nivel nacional alcanzó los 1.832€, tras una variación interanual del -3,72%. Atendiendo a la antigüedad de la vivienda, el precio del metro cuadrado de la vivienda usada fue de 1.827,7 euros y el de la vivienda nueva de 1846,7 euros, presentando tasas de variación interanual del -3,32% y -3,37%, 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, 1.500,9 euros, seguido de Alicante, 1.423,4 euros y de la provincia de Valencia, 1.400,1 euros. La evolución de los precios de vivienda registra disminuciones interanuales del 8,46% en la provincia de Alicante, 7,38% en la provincia de Valencia y del 4,19% en la provincia de Castellón.

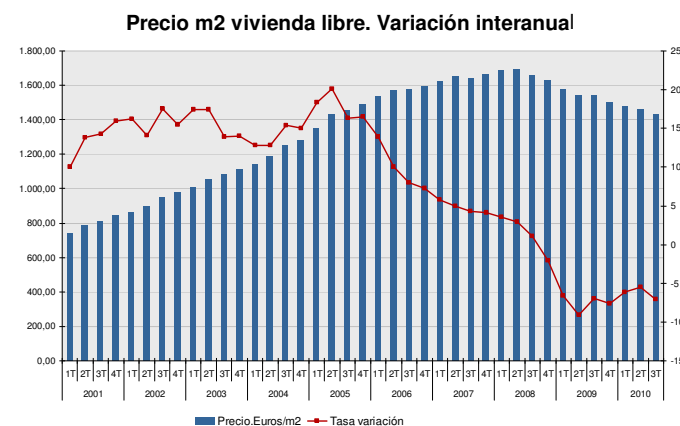


Gráfico 4. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

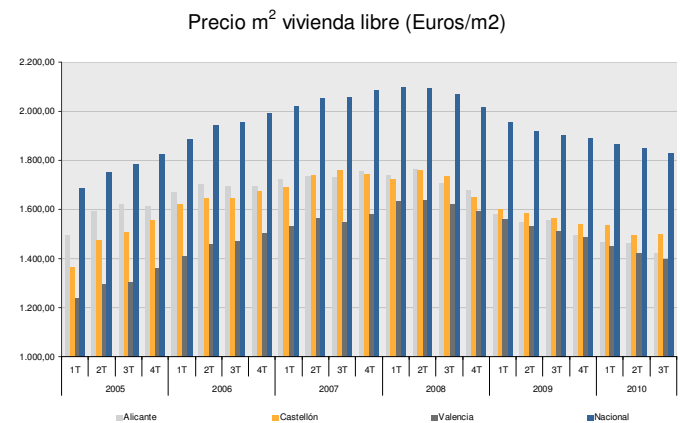


Gráfico 5. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

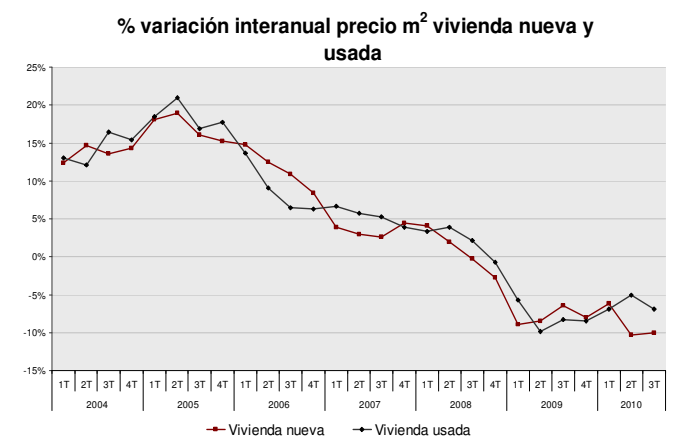


Gráfico 6 Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

Hipotecas constituidas sobre vivienda

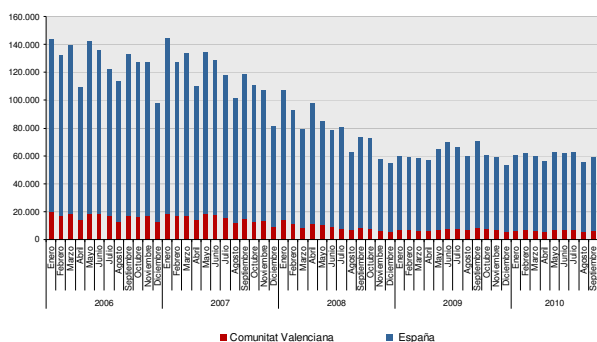


Gráfico 7. Fuente: INE y elaboración propia

El número de **hipotecas constituidas** sobre viviendas, en España, se elevó en septiembre a 52.954, lo que supone un descenso del 15,15% respecto al mismo mes del año anterior. La variable continua disminuyendo en términos interanuales desde el mes de mayo, si bien en este último caso, el descenso ha sido más acusado. En términos intertrimestrales, el número de hipotecas constituidas sobre vivienda en el tercer trimestre de 2010, ha disminuido un 1,55%.

Hipotecas constituidas sobre vivienda. Provincias

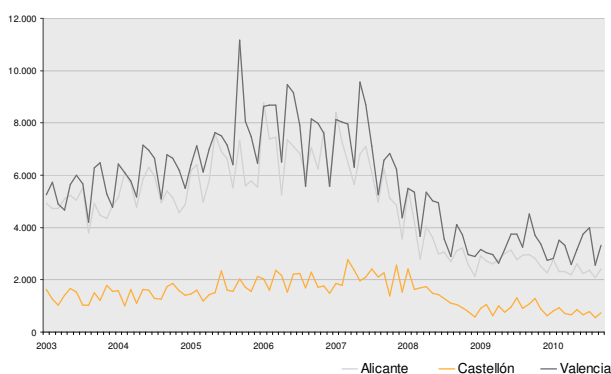


Gráfico 8. Fuente: INE y elaboración propia

En la Comunitat Valenciana, el número de hipotecas sobre vivienda en septiembre de 2010, alcanzó las 6.459, un 24,46% menos que el mismo periodo del año anterior. Cabe destacar el valor de los meses precedentes: en julio, la variable ascendió a 7.119 unidades para volver a caer en agosto a las 5.216 hipotecas.

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

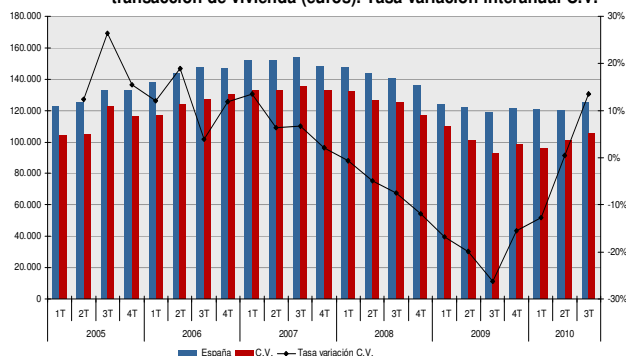


Gráfico 9. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Por provincias, en ese mismo mes se constituyeron 2.402 hipotecas en Alicante, 737 en Castellón y 3.320 en Valencia, lo que implica una disminución del 18,69% para el valor de la provincia de Alicante y del 31,51% para el de la provincia de Castellón. Destaca la disminución del número de hipotecas de la provincia de Valencia (-26,56% en tasa interanual) en comparación a la registrada en junio (-0,35%).

El aumento experimentado en el segundo trimestre del **importe medio de crédito hipotecario** contratado por transacción de vivienda en la Comunitat, tras un largo periodo de descensos, se ha pronunciado en el tercer trimestre de 2010. La tasa de variación interanual se ha concretado en un 13,48% y la intertrimestral en un 3,48%. En consecuencia, el valor fue de 104.933 euros. A nivel nacional, el importe ascendió a 125.266 euros, un 5,42% superior al del mismo periodo de 2009.

Duración media de las hipotecas contratadas. Meses

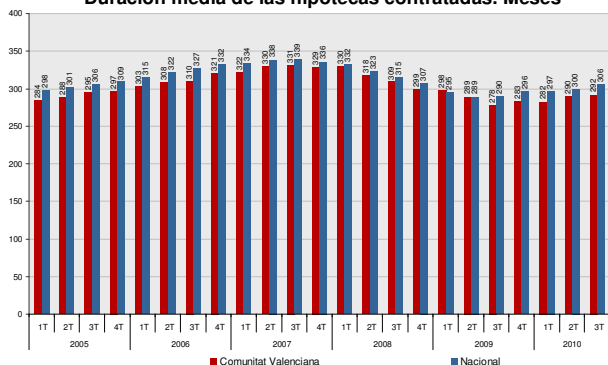


Gráfico 10. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

La **duración media de las hipotecas contratadas** en el segundo trimestre de 2010 en la Comunitat Valenciana aumentó de a 292 meses. El incremento experimentado a nivel Nacional fue mayor, alcanzando los 306 meses.

4.3. Demanda

El número de compraventas de vivienda registradas durante el tercer trimestre de 2010 en España, ha sido de 124.593, según la Estadística Registral Inmobiliaria. A lo largo de 2010 se han producido aumentos de la variable tras la caída sostenida que ha tenido lugar desde 2007. En concreto, este dato supone el tercer aumento interanual consecutivo (12,54%). Por tipología, las compraventas de vivienda nueva en el tercer trimestre (66.079) han superado a las compraventas de vivienda usada (58.514), como viene sucediendo desde principios de 2008. La diferencia era decreciente, sin embargo, en el tercer trimestre del año se han producido 7.565 transacciones de vivienda nueva más que de usada. Ambos tipos de transacciones de vivienda, nueva y usada, han aumentado en términos interanuales (8,70% y 17,22%) e intertrimestrales (18,73% y 6,93%).

La Comunitat Valenciana continúa siendo la tercera comunidad autónoma con mayor número de compraventa de viviendas en el tercer trimestre de 2010 con 16.493 transacciones. Este valor supone 2.079 transacciones más que el trimestre anterior, y 2.035 más que el mismo trimestre del año anterior.

El volumen de compraventas de vivienda nueva (8.309) en la Comunitat ha experimentado una variación interanual positiva por segunda vez en la serie analizada (10,18%) y superior a la del trimestre anterior (7,55%). Además, se han realizado 1.539 transacciones más que en el segundo trimestre del año. En el caso de la vivienda usada, el número de transacciones continúa aumentando (18,32%) con respecto al mismo trimestre de 2009, si bien en menor medida que en el trimestre precedente (21,95%).

A nivel provincial, se han producido incrementos generalizados con respecto al segundo trimestre del año. El mayor ha tenido lugar en la provincia de Castellón (29,95%), seguido del aumento de la provincia de Alicante (12,59%) y Valencia (12,10%).

Transacciones de vivienda. Nacional

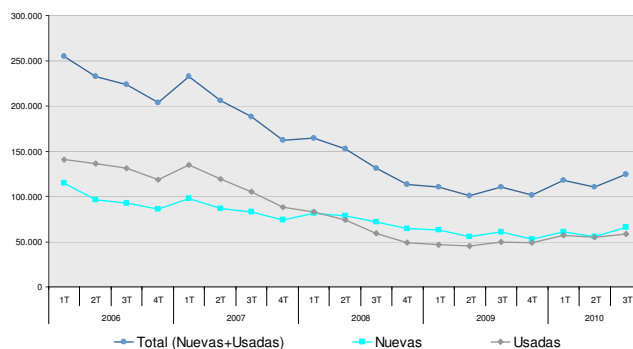


Gráfico 11. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana y Nacional

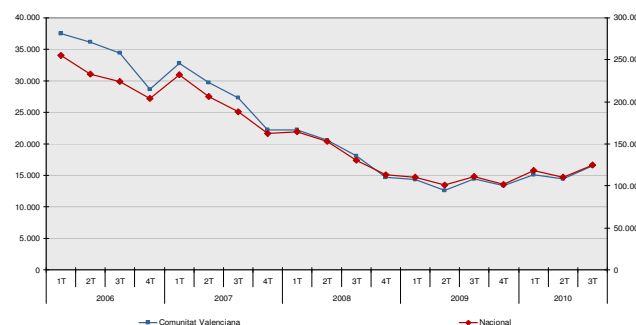


Gráfico 12. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones de vivienda. Comunitat Valenciana

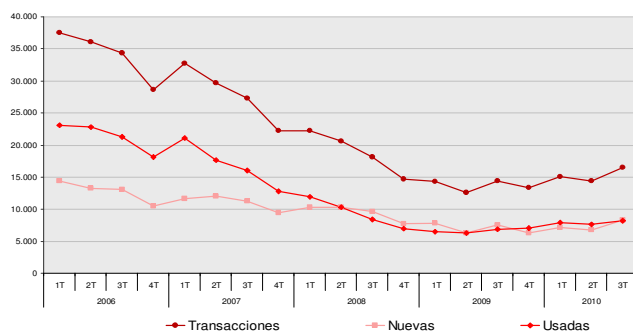


Gráfico 13. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones inmobiliarias. Viviendas

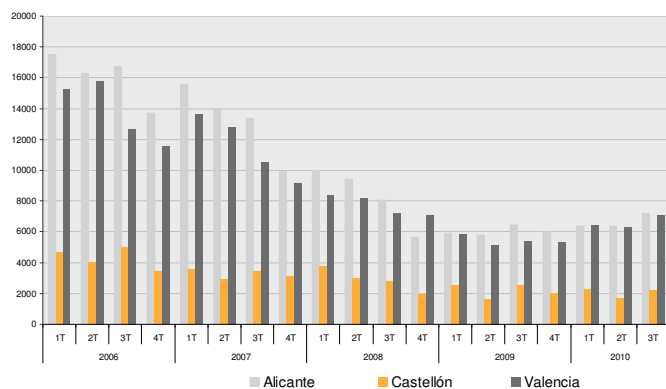


Gráfico 14. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Cuota hipotecaria mensual media. Euros

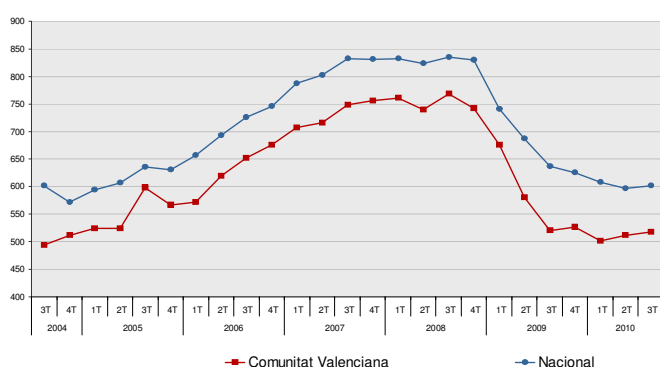


Gráfico 15. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

% Cuota hipotecaria respecto al coste salarial

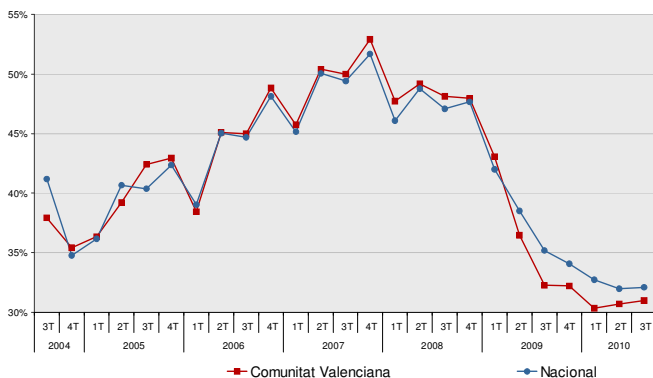


Gráfico 16. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Inversión extranjera en inmuebles. Miles de euros

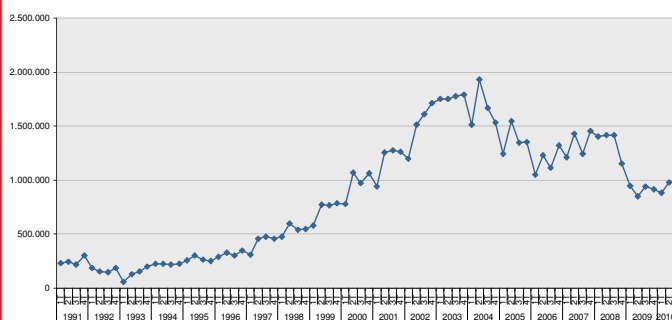


Gráfico 17. Fuente: Banco de España y elaboración propia

El número de transacciones a nivel provincial en el tercer trimestre de 2010 (Gráfico 14) ha sido de 7.191 en Alicante, 2.213 en Castellón y 7.089 en Valencia.

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

A nivel nacional, parece haber cambiado la tendencia decreciente de la **cuota hipotecaria mensual media**. En el segundo trimestre de 2010, ha registrado un valor de 601,36€, tras situarse, en el segundo trimestre del año, en valores cercanos al mínimo de la serie analizada.

Tras el mínimo porcentaje de la **cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial** del segundo trimestre de 2010, el valor ha aumentado ligeramente (0,09pp) y se ha cuantificado en un 32,08%. La variación con respecto al mismo período del ejercicio anterior ha sido de -3,08pp.

En la Comunitat Valenciana, la cuota hipotecaria mensual media ha vuelto a aumentar en el tercer trimestre de 2010 y se ha cuantificado en 518,25€. El valor supone un incremento trimestral (1,40%) y una disminución interanual (-0,5%).

El porcentaje de dicha variable con respecto al coste salarial se ha situado en el tercer trimestre en un 31%. El valor supone un descenso de 1,3pp en comparación al mismo período de 2009.

El último dato publicado por el Banco de España con respecto a la **inversión extranjera en inmuebles**, corresponde al segundo trimestre de 2010. El volumen invertido en dicho período fue de 979,5 millones de euros, un 10,63% más que en el primer trimestre y un 15,46% más que en el segundo trimestre de 2009.

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

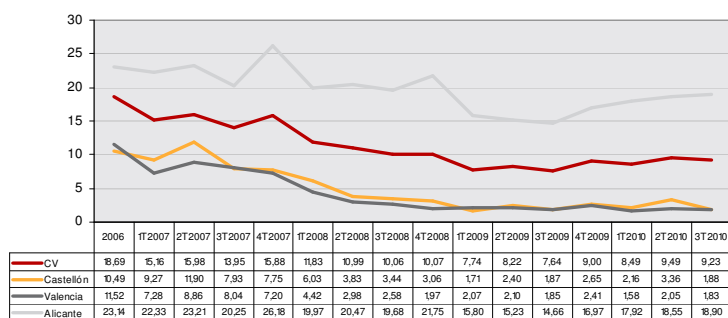


Gráfico 18. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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 9,23% de las transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana en el tercer trimestre de 2010, se realizaron por población extranjera, lo que supone una ligera disminución en la participación extranjera con respecto al trimestre precedente.

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

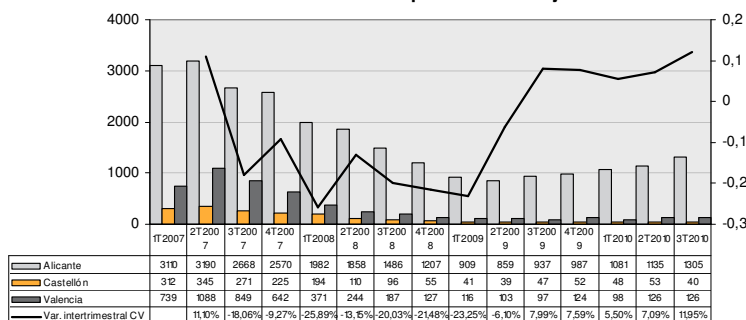


Gráfico 19. Fuente: Col. Registradores y elaboración propia

Se mantiene la importancia relativa de la provincia de Alicante como principal destino, con un 18,90% de participación extranjera, registrando un ligero aumento (0,35pp) con respecto al trimestre anterior y un incremento algo mayor con respecto al mismo período de 2009 (4,24pp). En las provincias de Castellón y Valencia la participación extranjera correspondió al 1,88% y 1,83%, presentando descensos trimestrales en la variable (1,48pp y 0,22pp, respectivamente).

El número de transacciones por adquirentes extranjeros en la Comunitat, en el tercer trimestre de 2010, fue de 1.471, lo que supone un incremento intertrimestral del 11,95%. Por provincias, el 88,72% de las compraventas realizadas por extranjeros se realizó en la provincia de Alicante, un total de 1305, con un aumento del 14,98% respecto al trimestre anterior. En las provincias de Castellón y Valencia se llevaron a cabo el 2,72% y 8,57%, 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 Alicante, como provincia de realización de transacciones por adquirentes extranjeros, en detrimento de las otras dos provincias.

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 1T2009-3T2010.

El aumento intertrimestral producido en el tercer trimestre de 2010, se ha traducido en una mayor participación en el volumen de compraventa en la Comunitat de individuos extranjeros procedentes de Holanda, Rusia y Reino Unido.

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

	1T2009		2T2009		3T2009		4T2009		1T2010		2T2010		3T2010	
	Nº	% part.	Nº	% part.	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%	343	26,1%	352	23,9%
Ecuador	3	0,3%	2	0,2%	6	0,6%	3	0,3%	5	0,4%	8	0,6%	3	0,2%
Rumania	21	2,0%	15	1,5%	12	1,2%	15	1,3%	20	1,6%	23	1,8%	25	1,7%
Marruecos	6	0,6%	8	0,8%	8	0,8%	6	0,5%	15	1,2%	10	0,8%	10	0,7%
Colombia	7	0,7%	3	0,3%	5	0,5%	7	0,6%	3	0,2%	8	0,6%	5	0,3%
Irlanda	29	2,7%	38	3,8%	32	3,2%	25	2,1%	28	2,3%	38	2,9%	44	3,0%
Rusia	128	12,0%	141	14,1%	123	12,2%	117	10,1%	142	11,6%	124	9,4%	188	12,8%
Holanda	77	7,2%	61	6,1%	96	9,5%	85	7,3%	100	8,1%	83	6,3%	89	6,1%
Alemania	63	5,9%	54	5,4%	54	5,4%	59	5,1%	59	4,8%	71	5,4%	68	4,6%
Noruega	44	4,1%	52	5,2%	42	4,2%	82	7,1%	88	7,2%	108	8,2%	83	5,6%
Otros	359	33,7%	325	32,5%	285	28,2%	427	36,7%	478	39,0%	498	37,9%	604	41,1%
Total	1.066	100%	1.001	100%	1.009	100%	1.163	100%	1.227	100%	1.314	100%	1.471	100%

Nº transacciones de adquirentes extranjeros según tipología motivo residencia

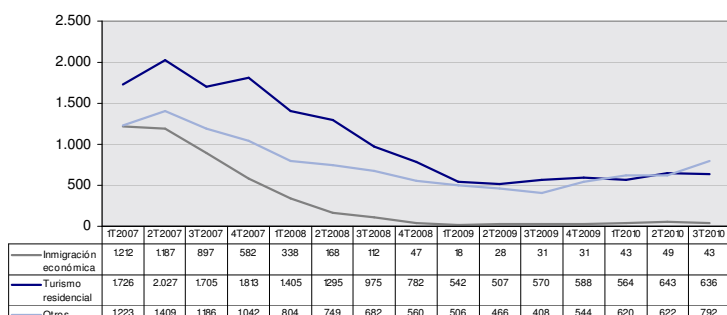


Gráfico 20. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Porcentaje transacciones según tipología extranjero sobre total transacciones extranjeros

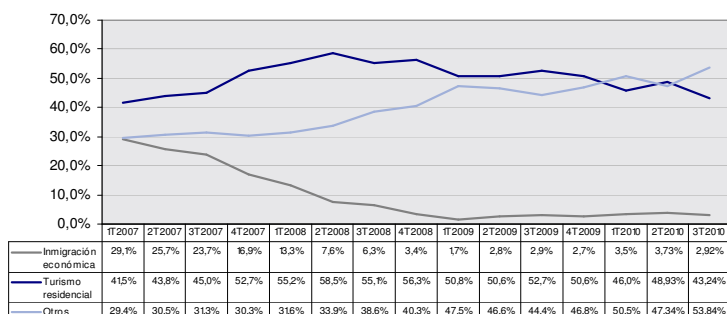


Gráfico 21 Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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 el tercer trimestre ha cambiado la tendencia del número de transacciones de adquirentes extranjeros, dentro de las tres clasificaciones. El número de transacciones clasificadas en la motivación de *integración económica*, ha pasado de 49 a 43 en el último período, igualando el dato del primer trimestre de 2010. No obstante, el incremento interanual ha sido del 38,71%.

Aquellas englobadas en el grupo *turismo residencial*, que también han caído en términos intertrimestrales (-1,09%), han experimentado un incremento interanual del 11,58%.

Por último, las transacciones realizadas por extranjeros, cuya motivación se clasifica en *otros motivos* han aumentado un 27,33% con respecto al trimestre anterior, y un 94,12% con respecto al mismo período del año anterior.

La distribución porcentual de las transacciones según el motivo residencial, se mantiene prácticamente invariable respecto al trimestre anterior.

En cuanto a la situación del mercado laboral, el número de **extranjeros afiliados a la Seguridad Social** sigue cayendo. En el mes de septiembre de 2010 se registraron 191.902 trabajadores en alta laboral en la Comunitat Valenciana. El último dato disponible muestra la incorporación de 90 trabajadores extranjeros más afiliados a la Seguridad Social que el trimestre anterior, pero ha disminuido en un 2,55% en términos interanuales. La media del tercer trimestre del año ha sido de 194.391,67. El valor del mes de septiembre correspondiente al territorio nacional es de 1.856.699, ligeramente superior al del mes precedente (0,39%) pero inferior al del mismo mes de 2009 (-1,66%).



Gráfico 22. Fuente: Ministerio de trabajo

Así, la tasa de paro alcanzó el 23,41%, frente al 23,83% del trimestre anterior. En cualquier caso, sigue siendo superior a la tasa del mismo periodo del año anterior (21,96%).

La **población activa** en la Comunitat se cuantificó en 2.516.000 personas, registrando una tasa de actividad del 60,4%. Se ha reducido en 2pp con respecto al segundo trimestre del año, y 0,85pp en comparación al mismo período del ejercicio anterior.

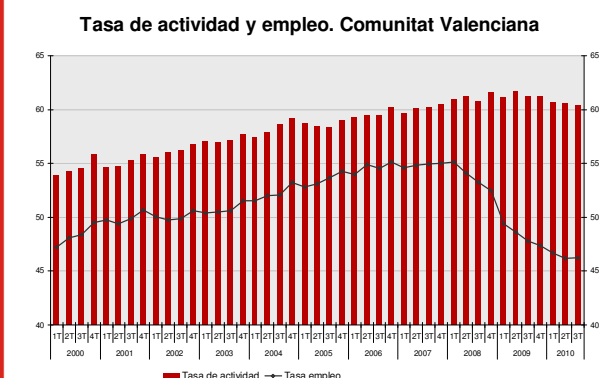


Gráfico 23. Fuente: INE y elaboración propia

El **número de ocupados** del tercer trimestre de 2010 en la Comunitat Valenciana se sitúa en 1.927.100. Consecuentemente, la población ocupada de la Comunitat ha aumentado 4.200 trabajadores en el último trimestre. La comparación interanual muestra bajas en el número de ocupados en todos los sectores, con disminuciones de un 13,78% en la construcción, de un 2,68% en los servicios y de un 0,5% en la rama agrícola.



Gráfico 24. Fuente: INE y elaboración propia

Según los datos de la EPA del segundo trimestre de 2010, el **número de personas desempleadas** en la Comunitat Valenciana se sitúa en 588.900 (12.800 menos que el trimestre anterior). Se trata de la primera disminución intertrimestral desde el segundo trimestre de 2006.

A nivel nacional, en el tercer trimestre de 2010 se han registrado 4.574.700 personas desempleadas, de las que 461.100 se corresponden con el sector de la construcción. En términos intertrimestrales el desempleo en España ha disminuido un 1,52%, debido al descenso del número de personas desempleadas de los sectores construcción e industria (-12,60% y -8,13% respectivamente).

No obstante, de la comparación interanual se extrae un aumento del 10,95% del volumen de desempleo, que no ha sido contrareestado por los descensos experimentados en los sectores construcción e industria, cercanos al 30%. El número de personas desempleadas que buscan su primer empleo o que llevan más de un año sin trabajar, ha aumentado en términos interanuales en un 47,89%. La tasa de desempleo en España en el tercer trimestre de 2010 se concretó en 19,79%, lo que supone un descenso de 3pp con respecto al segundo trimestre.

4.4. Oferta

En el mes de septiembre de 2010, último dato disponible, el Colegio de Aparejadores visó 876 proyectos de vivienda en la Comunitat Valenciana. Este valor supone un aumento del 17,90% en tasa interanual. En el tercer trimestre de 2010 se visaron un total de 2.207, lo que resulta en 735,67 visados mensuales por término medio, algo inferior a los 920,67 visados mensuales por término medio registrados en el segundo trimestre del año.

Entre los años 2004 y 2006, se visaron por término medio 9.348 proyectos al mes, mientras que entre 2007 y 2009, el valor desciende a 3.799. El valor acumulado en lo que va de año (7.773) es un 13,82% menor al del mismo período de 2009.

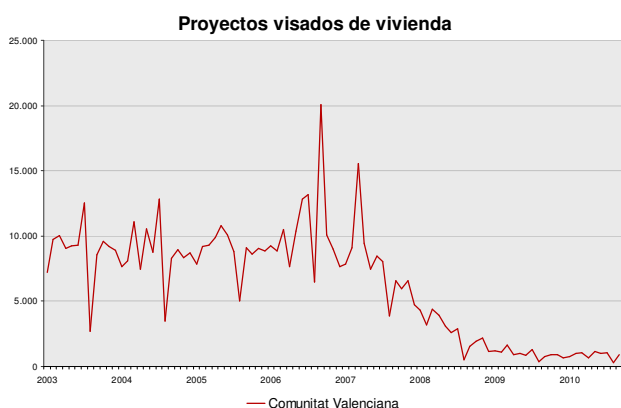


Gráfico 25. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

A nivel nacional, ésta tasa de reducción se concreta en -10,84%, donde el número total de **proyectos visados** en el mes de septiembre de 2010 (10.523) ha aumentado en comparación al mes de agosto (49,30%) pero ha disminuido en comparación a septiembre de 2009 (-5,49%). Del análisis provincial se extrae que, en el mes de septiembre, se visaron un total de 364 viviendas en la provincia de Alicante, 93 en la provincia de Castellón y 419 en la de Valencia.

En cuanto a los **proyectos visados retirados** en la Comunitat Valenciana, el descenso que ha tenido lugar en el segundo trimestre de 2010 se acentuado en el tercero registrando una tasa de variación intertrimestral del -31%. Esta reducción se debe principalmente a la caída del número de proyectos visados retirados en las provincias de Valencia (-43,61%) y Alicante (-21,17%).

Proyectos visados de vivienda

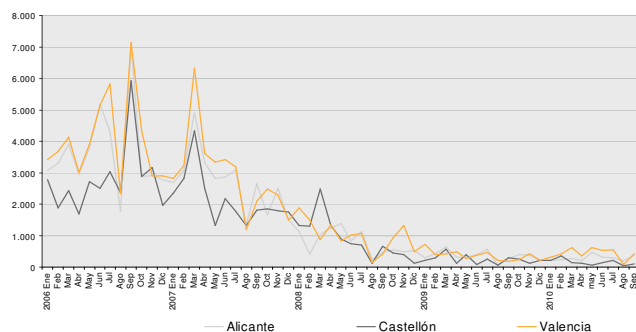


Gráfico 26. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

En términos interanuales, los 1.117 proyectos visados retirados en la Comunitat, constituyen un descenso del 10,64%, debido a la caída de visados en la provincia de Valencia del 38,94% con respecto al tercer trimestre de 2009. En las provincias de Alicante y Castellón, las tasas de variación interanual han sido de 46,44% y 21,11% respectivamente, poniendo de manifiesto incrementos de la variable con respecto al mismo período del ejercicio anterior.

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

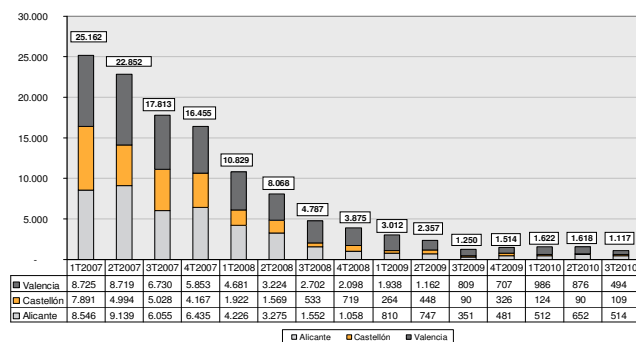


Gráfico 27. Fuente: COACV

El último dato disponible del número de **licencias de obra mayor** para vivienda nueva en la Comunitat Valenciana, que corresponde al mes de junio de 2010, indica una disminución del 43,37% con respecto al mismo mes de 2009, con un total de 521 licencias. Además, en términos intertrimestrales, la reducción ha sido del 8,44%.

En España, el número de licencias de obra mayor registradas en junio fue de 8.007, lo que supone una contracción del 40,48% con respecto al mismo período de 2009. El dato acumulado de enero a junio de 2010 es de 42.270, un 43,92% menos en términos interanuales.

Licencias de obra mayor

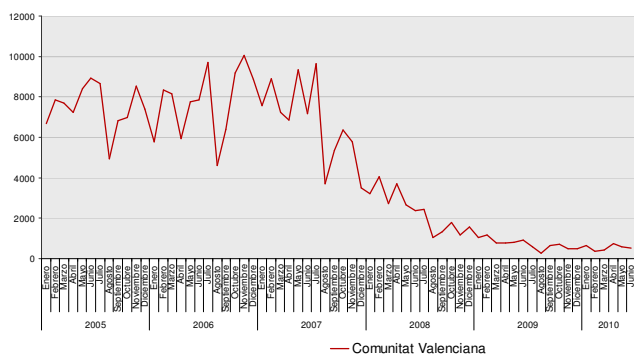


Gráfico 28. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia

Ocupados en el sector de la construcción. Miles de personas

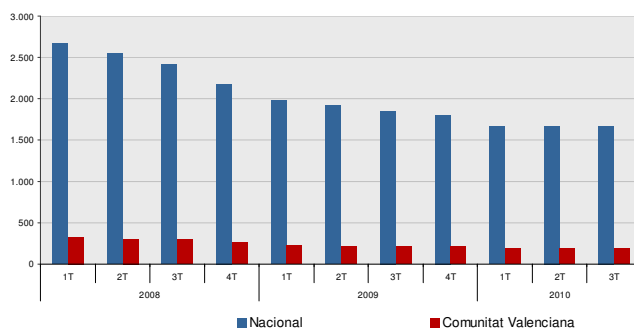


Gráfico 29. Fuente: INE y elaboración propia

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

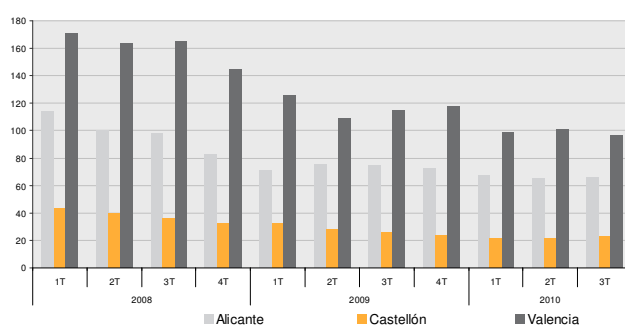


Gráfico 30. Fuente: INE y elaboración propia

Otro indicador importante en el análisis de la oferta es el **consumo aparente de cemento**. Según Oficemen, a nivel nacional ha caído un 15,09% en el mes de septiembre de 2010 en comparación con el mismo período del año anterior. En este mes se consumieron 2,2 millones de toneladas. En cuanto al valor acumulado de enero a septiembre, el descenso interanual ha sido del 14,58%, quedando una cifra de 18,9 millones de toneladas, frente a los 22 millones de toneladas consumidos en el mismo período del ejercicio anterior.

En cuanto al mercado de trabajo español, se ha producido un descenso del 9,85% en el número de **Ocupados en el sector de la construcción** con respecto al año anterior. Según los últimos datos de la Encuesta de Población Activa, el descenso en el número de ocupados en el sector de la construcción en la Comunitat Valenciana, ha sido de 11,88%. en el tercer trimestre de 2010. La cifra también ha caído en términos intertrimestrales, en 1.800 personas, con un total de 185.200 ocupados.

En la comparación intertrimestral del número de ocupados en el sector, por provincias, se han producido ligeros aumentos en Alicante y Castellón, mientras que en Valencia ha caído en 3.900 personas el número de ocupados. En la provincia de Alicante, el incremento de la ocupación se ha cifrado en 1.000 personas ocupadas, quedando el dato en 66.000. En la provincia de Castellón, un 5,12% más de la población se encuentra ocupado en el tercer trimestre de 2010. Sin embargo, si comparamos con el tercer trimestre de 2009, ha disminuido el número de ocupados en el sector en las tres provincias. Las tasas de disminución han sido del 15,56%, 12,74% y 11,29% en Valencia, Castellón y Alicante, respectivamente.

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** aumenta respecto al trimestre anterior, tanto en vivienda nueva como en vivienda usada. (Gráfico 31). En el caso de la vivienda usada el aumento ha sido de 1,9 puntos, mientras que en la vivienda nueva el incremento ha sido menor (0,4 puntos).

En cuanto a la **evolución de la oferta de vivienda nueva**, se ha mantenido sin cambios para el 66,4% de las inmobiliarias, mientras que para la vivienda usada hay un 53,8% de inmobiliarias que opinan que la oferta ha crecido (Gráfico 32).

El **índice del nivel de oferta** disminuye ligeramente en la vivienda nueva y aumenta en el caso de la vivienda usada. Este índice estima si la situación es de sobreoferta (índice positivo) o de oferta insuficiente (índice negativo), situándose en el trimestre actual en 47,2 puntos en vivienda nueva y 62,6 en la usada.

El **índice de evolución del precio** continúa su ligera mejoría tanto en el caso de la vivienda nueva como en la usada. Ambos índices siguen por debajo de los 40 puntos negativos. Las previsiones para el próximo trimestre prevén un incremento del índice.

El **índice de evolución del precio-clientes** (precio que los clientes están dispuestos a pagar) aumenta ligeramente situándose en torno a los 60 puntos negativos. El promedio del precio de venta por metro cuadrado que las inmobiliarias estiman adecuado desciende con respecto al trimestre anterior.

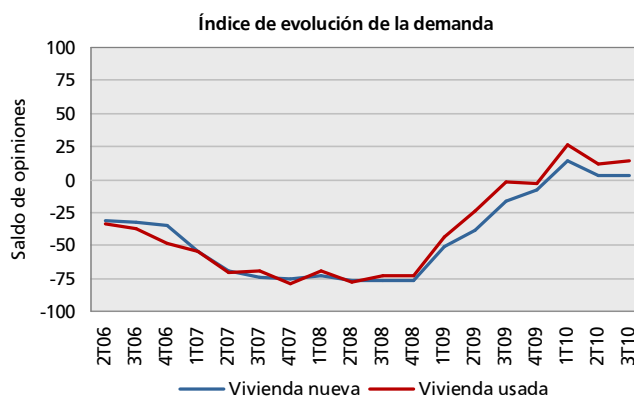


Gráfico 31. Saldo de opiniones: diferencia entre el porcentaje de agencias inmobiliarias que opina que ha crecido la demanda y el que opina que ha disminuido. Fuente: OVV

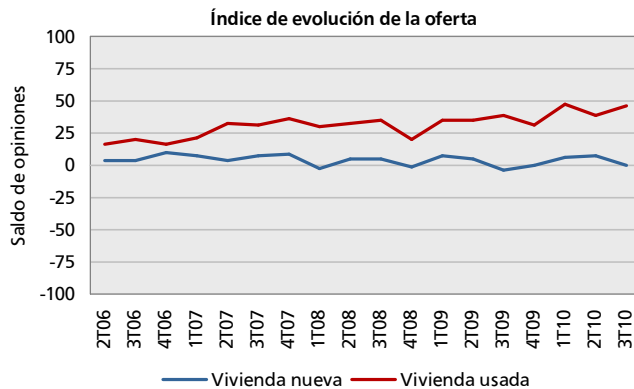


Gráfico 32. Fuente: OVV

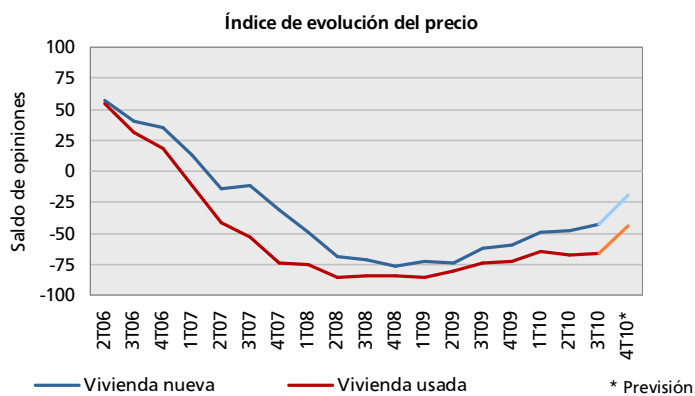


Gráfico 33. Fuente: OVV

El índice de evolución del número de operaciones de compraventa, (Gráfico 34) baja por segundo trimestre consecutivo, alcanzando valores negativos. A pesar de ello, se prevé una nueva subida del índice para el próximo trimestre.

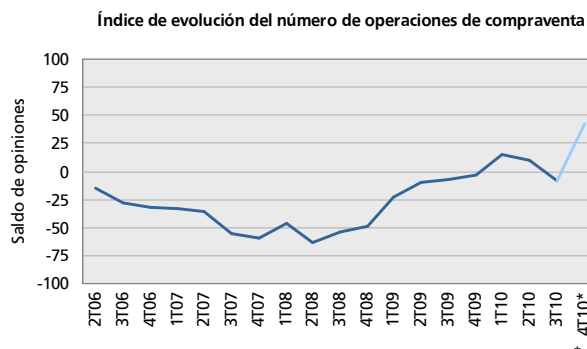


Gráfico 34. Fuente: OVV

La estimación del plazo medio de venta (Gráfico 35) de la vivienda aumenta en ambos tipos de vivienda, situándose en 11,6 meses en el caso de la vivienda nueva y en 10,5 meses en la vivienda usada.

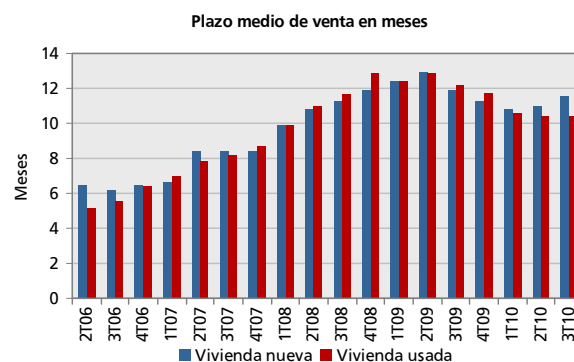


Gráfico 35. Fuente: OVV

En las viviendas vendidas en el trimestre, disminuye ligeramente la proporción de viviendas de inversión, aumentando la proporción de viviendas secundarias.

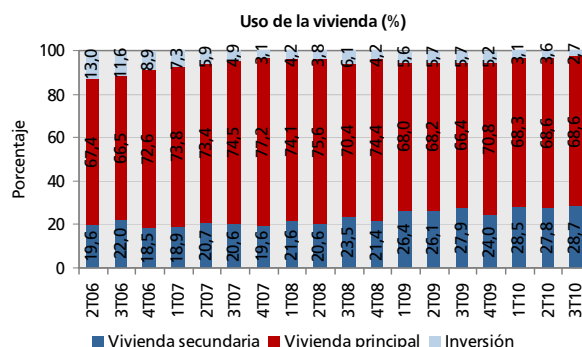


Gráfico 36. Fuente: OVV

En el mercado de alquiler, el índice de evolución de la demanda (Gráfico 37) se sitúa nuevamente por encima del de oferta, tras un aumento de ambos índices. El 27,0% de las inmobiliarias opinan que hay sobreoferta en su zona, frente al 29,2% que opina que la oferta en su zona es insuficiente.

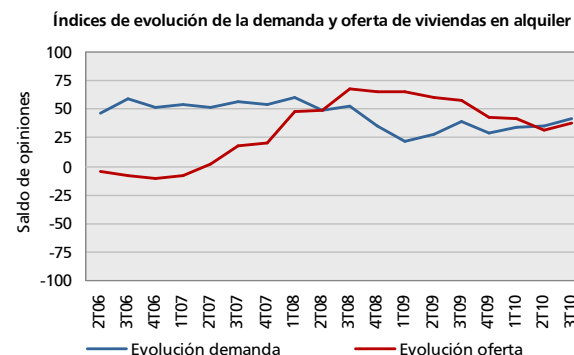


Gráfico 37. Fuente: OVV

El índice de evolución del número de operaciones se mantiene en los 19,9 puntos. Aumenta ligeramente el índice de evolución del precio del alquiler, aunque se sigue situando en niveles por debajo de los 46 puntos negativos.

La estimación del precio del alquiler medio a finales del trimestre, no muestra cambios respecto al trimestre anterior (Gráfico 39).

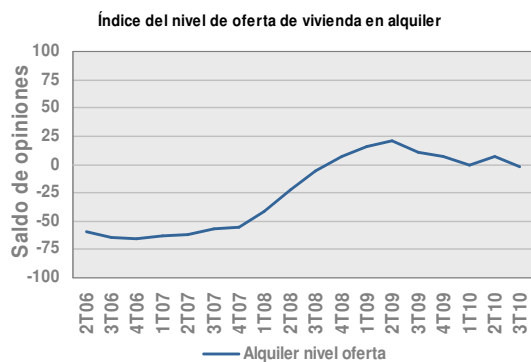


Gráfico 38. Fuente: OVV

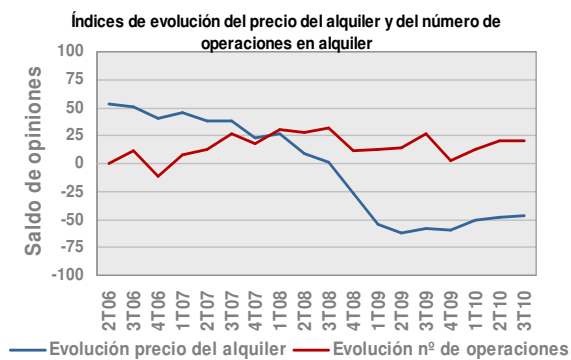


Gráfico 39. Fuente: OVV

4.6. Conclusiones

La recuperación de la economía valenciana, sigue siendo lenta. En el segundo trimestre de 2010 se han registrado variaciones interanuales prácticamente nulas en las variables analizadas.

Los últimos datos de la EPA en la Comunitat Valenciana revelan que la ocupación ha caído en un 3,91% en tasa interanual, y que la variable ha registrado el primer incremento intertrimestral desde principios de 2008 (0,22%).

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 continua siendo mayor en términos trimestrales e interanuales.

El precio medio de la vivienda por m² en la Comunitat Valenciana en el tercer trimestre, descendió hasta los 1433,50€ en el tercer trimestre de 2010, lo que supone un descenso del 7,1% interanual y del 1,75% intertrimestral. En España, las tasas fueron del -3,72% y del -0,91% respectivamente.

El volumen de compraventas de viviendas ha registrado aumentos respecto a los trimestres precedentes. A su vez, las agencias inmobiliarias prevén un aumento en el número de transacciones en el cuarto trimestre del año.

En lo que respecta a la oferta, los niveles de actividad en la Comunitat Valenciana continúan siendo débiles. Las licencias de obra mayor, en junio, experimentaron un descenso interanual del 43,37%. Los visados, sin embargo, aumentaron en un 17,90% en septiembre, con respecto al mismo mes de 2009.

En el mercado de alquiler, el índice de evolución de la demanda se sitúa nuevamente por encima del de oferta, tras un aumento de ambos índices. El 27,0% de las inmobiliarias opinan que hay sobreoferta en su zona, frente al 29,2% que opina que la oferta en su zona es insuficiente.



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
	Julio	-3,27	
	Agosto	-10,37	
	Septiembre	-10,56	0,355

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	1,23	2,81
	Febrero	1,23	2,81
	Marzo	1,22	2,78
	Abril	1,225	2,786
	Mayo	1,249	2,674
	Junio	1,281	2,709
	Julio	1,37	2,71
	Agosto	1,42	2,766
	Septiembre	1,42	2,799

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
	3T	1.832,00	1.433,50	1.423,40	1.500,90	1.400,10

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
	Julio	55.570	7.119	2.353	784	3.982
	Agosto	50.223	5.216	2.087	556	2.573
	Septiembre	52.954	6.459	2.402	737	3.320

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
	3T	125.266	104.933

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
	3T	306	292

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
	3T	124.593	16.493	7.191	2.213	7.089
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
	3T	66.079	8.309	3.437	1.223	3.649
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
	3T	58.514	8.184	3.754	990	3.440

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
	3T	23,41	46,26	60,4	19,79	48,19	60,08

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
	Junio	971	13.673
	Julio	1.030	12.053
	Agosto	301	7.048
	Septiembre	876	10.523

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
	Marzo	414	6.277
	Abril	738	6.224
	Mayo	569	6.556
	Junio	521	8.007

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
	3T	1.668,1	185,2	66,0	22,6	96,6

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

(% variación interanual)

(P) Estimación Provisional

(A) Estimación Avance

(1ª E) Primera Estimación

Fuente: INE

Fuente: Conselleria d'economia, hisenda i ocupació

Tabla 14. Contabilidad Trimestral en la Comunidad Valenciana

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

(% variación interanual)

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



 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

