

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

Apoyándose en las cifras registradas por los indicadores de crecimiento económico, el Banco Central apunta a que, en el último trimestre de 2010, ha tenido lugar una recuperación de la economía mundial con mayor sostenibilidad.

En el cuarto trimestre de 2010 se produjo un impulso del crecimiento económico mundial, desigual entre las distintas economías, tras la moderación experimentada en el trimestre anterior.

Las tasas de crecimiento interanual del PIB han ido aumentando paulatinamente a lo largo de 2010; y al finalizar el período, las cifras de las economías de la OCDE revelan tasas de variación interanual positivas para todas las economías excepto para Grecia, que cerró el ejercicio con un descenso del PIB real del 6,6%, en sobre el valor de 2009.

Los patrones de recuperación en las economías avanzadas y emergentes son distintos. En las economías avanzadas continúa siendo un obstáculo el estado de los balances del sector privado, dado que existe una necesidad importante de sanearlos; así como la debilidad del mercado de trabajo. Por su parte, las economías emergentes están experimentando un rápido crecimiento y el repunte de presiones inflacionistas revelan signos de utilización de la plena capacidad.

En este contexto, en economías como EEUU, la demanda privada y el comercio

se han configurado como factores de recuperación, mientras que en Japón y Reino Unido se producía una contracción de la actividad real a finales de 2010, según el BCE, por la expiración de medidas gubernamentales en Japón, y por la aparición de condiciones climatológicas adversas en Reino Unido.

Sin embargo, en el caso de economías como Asia, el crecimiento económico del último trimestre se vio propiciado por la demanda interna y por la inversión en capital fijo, pese a la desaparición de políticas de apoyo. En América Latina, en el segundo semestre de 2010 el crecimiento económico adoptó un ritmo sostenible, aun tras el impacto decreciente de las medidas de estímulo y ciclo de existencias.

El aumento de la demanda de importaciones provenientes de China e India permitieron un repunte del crecimiento comercio mundial.

Si bien la inflación sigue siendo moderada en las economías avanzadas, los precios de los bienes intermedios han aumentado como consecuencia de la subida de los precios alimenticios y energéticos.

El alza precios petróleo intensificó presiones inflacionistas en el cuarto trimestre de 2010, que siguieron trayectorias distintas: así, mientras en las economías más desarrolladas, la falta de utilización de la capacidad productiva contuvo el repunte de las presiones inflacionistas, en las

economías emergentes más dinámicas, el sólido crecimiento y el alza de los precios de las materias primas aumentó las tasas de inflación.

Tabla 1: Producto Interior Bruto a precios constantes: comparación internacional. Tasas de variación interanual

	OCDE	Zona Euro	Alemania	España	EEUU	Francia	Italia	Japón	Reino Unido
2008	0,3	0,3	0,7	0,9	-	0,1	-1,3	-1,2	-0,1
2009	-3,5	-4,0	-4,7	-3,7	-2,6	-2,5	-5,1	-6,3	-4,9
2010	...	1,7	3,5	-0,1	2,8	1,5	1,2	4,0	1,3
2008 I	2,3	2,1	2,7	2,8	1,9	1,8	0,3	1,2	1,9
II	1,4	1,2	1,7	1,9	1,2	0,7	-0,4	-0,1	1,0
III	0,2	0,1	0,5	0,3	-0,3	-0,2	-1,8	-1,1	-0,4
IV	-2,5	-2,1	-2,0	-1,4	-2,8	-2,0	-3,4	-4,6	-2,7
2009 I	-5,1	-5,2	-6,6	-3,5	-3,8	-3,9	-6,7	-10,0	-5,4
II	-4,7	-4,9	-5,5	-4,4	-4,1	-3,1	-6,4	-7,0	-5,9
III	-3,5	-4,0	-4,4	-3,9	-2,7	-2,7	-4,9	-6,2	-5,3
IV	-0,6	-2,0	-2,0	-3,0	0,2	-0,5	-2,9	-1,8	-2,8
2010 I	2,5	0,8	2,1	-1,4	2,4	1,2	0,6	5,4	-0,3
II	3,2	2,0	3,9	0,0	3,0	1,6	1,5	3,3	1,5
III	3,2	1,9	3,9	0,2	3,2	1,7	1,4	4,7	2,5
IV	...	2,0	4,0	0,6	2,7	1,5	1,5	2,5	1,5

Fuente: Banco de España

En **Estados Unidos** la recuperación económica de 2010, se ha caracterizado por el crecimiento prolongado de tasa interanual de variación del PIB real hasta el tercer trimestre del año, disminuyendo hasta el 2,7% en el último período. Sin embargo, la tasa de variación intertrimestral del PIB real se concretó en 0,7%, continuando la trayectoria positiva experimentada en los trimestres anteriores.

La economía estadounidense muestra signos de recuperación autosostenida por la configuración de demanda interna como factor de crecimiento en lugar de otros factores transitorios

Las contribuciones positivas al crecimiento se refieren al gasto en consumo, al comercio exterior (aumentaron las exportaciones y disminuyeron las importaciones); y en menor medida que en períodos anteriores, a la inversión en bienes de equipo y software.

Por otro lado, la acumulación de existencias; altas tasas de paro, la necesidad sanear los balances de los hogares y la rigidez del mercado de trabajo afectaron negativamente al crecimiento del PIB real.

En cuanto a la evolución de los precios, la inflación interanual medida por el IPC fue del 1,5% en diciembre de 2010, reflejando un incremento de los precios energéticos y alimenticios. Si bien se intensifican las presiones inflacionistas, se mantienen contenidas.

En **Japón**, se constata el debilitamiento de la actividad acontecido en el tercer trimestre de 2010, todo y que en ese período, el PIB real crecía al 4,7% interanual. Este crecimiento fue resultado de factores transitorios, y como era de esperar, las estimaciones sobre el cuarto trimestre de 2010 apuntan a una contracción de la tasa de crecimiento interanual (2,5%). No obstante, el crecimiento se vio impulsado por medidas de estímulo fiscal y aportaciones de la demanda externa.

La Oficina Económica del Gobierno de Japón indica que el PIB real cayó a una tasa intertrimestral del 0,3% en el cuarto trimestre de 2010, tras la retirada de incentivos a la compra de automóviles y a la subida de los precios del tabaco; con todo, se redujo por tercer mes consecutivo el gasto de los hogares (-3,3% en tasa interanual de diciembre).

El carácter coyuntural de los factores que impulsaron el crecimiento en los trimestres precedentes resultó en una contracción de la economía japonesa en el último trimestre de 2010.

Por lo que respecta al nivel de precios en la economía japonesa, tras el crecimiento de la tasa de variación del IPC en octubre y noviembre, ésta se mantuvo estable en diciembre: 0%. La tasa de variación del IPCA se concretó en el -0,7% en diciembre, mostrando caídas en los precios energéticos y alimenticios.

En el cuarto trimestre del año se reafirma la senda de recuperación de la actividad económica en la **zona euro**, si bien persisten factores de incertidumbre como las presiones inflacionistas y las tensiones en mercados financieros.

Las condiciones climatológicas afectaron negativamente a los sectores construcción, transporte y comercio minorista en varios países de la zona euro, como Alemania, Francia y Holanda.

Eurostat cuantifica el crecimiento del PIB real del último período del año en un 0,3 intertrimestral y en un 2% interanual, a lo que pudo haber contribuido la creación de puestos de trabajo en Alemania, Francia, Holanda, Bélgica, etc. dado que se trata de un factor de refuerzo de la renta disponible.

La tasa de inflación interanual aumentó 0,3pp de noviembre a diciembre de 2010 por la subida de precios energéticos, alcanzando el 2,2%. Además, los precios alimenticios han dejado de ser un componente deflacionista por el encarecimiento de las materias primas agrícolas. En cualquier caso, la inflación subyacente, se mantiene contenida en el 1,1% interanual.

La tasa de desempleo para el conjunto de la eurozona se mantiene en valores cercanos al 10%.

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 0,6% (0,2% en tasa intertrimestral) en el cuarto trimestre de 2010. Se mantiene la tendencia creciente, tras el primer resultado positivo de la variable en dos años,

precedente.

La demanda exterior neta contribuyó positivamente al crecimiento del PIB pm dado que se produjo una expansión de las exportaciones (10,5% en tasa interanual) y las importaciones continuaron creciendo a una tasa cercana al 5%. Estas tasas de variación interanual son superiores a las del

al tercer y cuarto trimestre (0,8% y 1% respectivamente)

	2009		2009				2010			
	2009	2010	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV
PRODUCTO INTERIOR BRUTO a precios de mercado	-3,7	-0,1	-3,5	-4,4	-3,9	-3,0	-1,4	0,0	0,2	0,6
Gasto en consumo final de los hogares	-4,3	1,3	-5,0	-5,5	-4,2	-2,6	-0,3	2,2	1,5	1,7
Gasto en consumo final de las SFLSH	1,0	0,5	0,9	1,0	1,2	0,8	0,6	1,1	0,4	-0,4
Gasto en consumo final de las APP	3,2	-0,7	5,9	4,3	2,7	0,2	-1,1	-0,1	-0,7	-0,9
Formación bruta de capital fijo	-16,0	-7,6	-15,3	-18,0	-16,4	-14,0	-10,5	-6,7	-6,7	-6,1
Bienes de equipo	-24,8	1,8	-24,2	-31,5	-25,5	-16,9	-4,6	8,7	2,4	1,2
- Construcción	-11,9	-11,1	-12,2	-12,0	-11,7	-11,9	-11,3	-11,3	-11,2	-10,6
- Otros productos	-16,2	-8,2	-12,1	-16,9	-18,7	-17,2	-15,8	-11,0	-3,0	-1,5
Variación de existencias y adquisiciones menos cesiones de objetos valiosos	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
Demanda Nacional (*)	-6,4	-1,2	-6,2	-7,5	-6,5	-5,3	-3,0	-0,3	-0,7	-0,6
Exportaciones de bienes y servicios	-11,6	10,3	-16,5	-15,8	-11,0	-2,1	9,4	11,9	9,4	10,5
Importaciones de bienes y servicios	-17,8	5,4	-21,5	-22,2	-17,2	-9,2	2,0	9,6	5,0	5,3

(*) Aportación al crecimiento del PIB a precios de mercado
Fuente: INE. Datos corregidos de efectos estacionales y de calendario.

registrado en el trimestre anterior.

tercer trimestre.

En el cuarto trimestre de 2010, se produjo un leve crecimiento del consumo de los hogares, mientras que la formación bruta de capital fijo moderaba su tasa de decrecimiento interanual.

Las ramas energéticas generaron mayor VAB que en el cuarto trimestre de 2009, concretamente un 6,6% más

Por el lado de la demanda, el gasto en consumo final de los hogares aumentó un 1,7% en el cuarto trimestre de 2010, con respecto al mismo período del ejercicio anterior. Esta tasa es ligeramente superior a la experimentada por la variable en el trimestre precedente, cuando había mostrado una importante moderación del crecimiento.

Sin embargo, la inversión medida por la formación bruta de capital fijo, continuó contribuyendo negativamente al crecimiento interanual del PIB pm en el cuarto trimestre. El porcentaje de disminución interanual se concretó en un 6,1%, principalmente debido a la caída de inversión en la rama de la construcción (10,6%).

Con todo, la demanda nacional experimentó una contracción interanual del 0,6%, sin mostrar variaciones con respecto a la situación estudiada en el trimestre

Desde el punto de vista de la oferta, en el cuarto trimestre de 2010, las ramas agraria y pesquera han mantenido estable su aportación al VAB de la economía española (0,3% en tasa interanual). Se trata de la primera cifra positiva de 2010.

El resto de ramas de la economía generaron más valor añadido bruto que en el mismo período del ejercicio anterior salvo la construcción, cuyo VAB decreció casi un 6% en el último trimestre del año. El VAB de la industria moderó levemente su tasa de crecimiento, pero pudo mantenerla positiva.

El valor añadido bruto generado por la rama de los servicios aumentó un 1,1% con respecto al cuarto trimestre de 2009. Esta cifra se debe principalmente a la contribución del VAB de los servicios de mercado (1,3% en tasa interanual).

La tasa de variación de impuestos netos sobre los productos se mantuvo prácticamente estable si comparamos los

valores correspondientes

	2009		2009				2010			
	2009	2010	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV
PRODUCTO INTERIOR BRUTO a precios de mercado	-3,7	-0,1	-3,5	-4,4	-3,9	-3,0	-1,4	0,0	0,2	0,6
Agricultura, ganadería y pesca	1,0	-1,3	0,4	0,7	1,6	1,5	-1,2	-2,1	-2,2	0,3
Energía	-6,4	3,0	-5,5	-6,5	-7,3	-6,3	0,1	0,6	4,6	6,6
Industria	-13,6	0,9	-12,7	-15,9	-14,8	-11,0	-2,0	2,5	1,7	1,4
Construcción	-6,2	-6,3	-6,1	-6,3	-7,1	-5,4	-6,4	-6,5	-6,6	-5,8
Servicios	-1,0	0,5	-0,8	-1,6	-0,9	-0,9	-0,6	0,4	0,8	1,1
- Servicios de mercado	-1,9	0,4	-1,8	-2,6	-1,7	-1,6	-1,0	0,3	0,9	1,3
- Servicios de no mercado	2,1	0,8	2,5	2,2	2,0	1,6	0,8	0,9	0,7	0,7
Impuestos netos sobre los productos	-6,0	0,6	-5,7	-6,8	-6,5	-4,8	-1,0	1,7	0,8	1,0

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

TRIMESTRE 2010

El empleo, medido en términos de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, moderó ligeramente su descenso en el cuarto de 2010. La disminución interanual se concretó en un 1,4%, es decir, se ha mantenido prácticamente estable con respecto a la tasa del tercer trimestre de 2010 (diferencial de 0,2pp).

El número de ocupados en el sector de la construcción cayó un 11% en el último trimestre de 2010 con respecto al cuarto trimestre de 2009.

Las contribuciones positivas a la ocupación de la economía española se han generado principalmente en la rama agraria y pesquera, y en la rama energética. La tasa de variación interanual del número de empleos correspondiente a la rama agraria y pesquera se concretó en un 4,7% y la correspondiente a la rama energética en un 3,6%.

En la rama industrial se ha producido una minoración del ritmo de caída interanual. La tasa ha pasado del -3,8% en el tercer trimestre al -2,4% en el último período del año.

En la rama de servicios la ocupación ha mantenido la tasa de variación experimentada en el trimestre precedente. El porcentaje fue del -0,2% de nuevo, sin embargo, se ha visto modificada la estructura, disminuyendo el ritmo, tanto de

Tabla 4. Empleo. Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. Tasas de variación interanual

	2009	2010	2009				2010			
			Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV
Ocupados	-6,6	-2,4	-6,2	-7,1	-6,0	-6,0	-3,9	-2,4	-1,6	-1,4
Ramas agraria y pesquera	-3,0	1,3	-2,6	-2,8	-3,8	-2,7	-0,3	-0,6	1,3	4,7
Ramas energéticas	-0,1	0,7	4,4	0,3	-4,9	0,0	-2,7	0,3	1,5	3,6
Ramas industriales	-13,0	-5,0	-11,6	-14,0	-14,9	-11,6	-8,5	-5,0	-3,8	-2,4
Construcción	-22,7	-12,4	-23,8	-24,2	-23,5	-18,9	-16,6	-12,0	-9,6	-11,0
Ramas de los servicios	-2,5	-0,6	-1,6	-2,5	-2,8	-2,9	-1,3	-0,6	-0,2	-0,2
- Servicios de mercado	-3,9	-1,4	-2,7	-4,0	-4,5	-4,5	-2,3	-1,6	-0,9	-0,6
- Servicios de no mercado	1,4	1,3	1,2	1,4	1,5	1,4	1,5	1,8	1,4	0,8
Asalariados	-6,6	-2,2	-6,1	-7,2	-7,3	-5,6	-3,9	-2,3	-1,3	-1,3
Ramas agraria y pesquera	-0,5	5,5	2,0	0,9	-1,2	-3,7	2,7	1,8	8,3	9,6
Ramas energéticas	0,2	0,8	4,8	0,6	-4,5	0,1	-2,5	0,6	1,6	3,6
Ramas industriales	-13,2	-4,6	-11,7	-14,5	-15,3	-11,4	-8,7	-4,4	-3,3	-1,7
Construcción	-24,0	-13,6	-25,6	-25,4	-24,6	-19,5	-17,4	-13,5	-11,1	-12,1
Ramas de los servicios	-2,0	-0,4	-1,2	-2,3	-2,5	-2,2	-1,1	-0,4	0,1	-0,2
- Servicios de mercado	-3,6	-1,3	-2,3	-4,0	-4,4	-3,8	-2,3	-1,5	-0,5	-0,7
- Servicios de no mercado	1,4	1,3	1,2	1,4	1,5	1,4	1,5	1,8	1,4	0,8

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

crecimiento de la ocupación en los servicios de no mercado (0,8%), como de caída en los servicios de mercado (-0,6%).

La aportación negativa principal ha sido la ocupación en el sector construcción. La tasa de disminución interanual del número de puestos de trabajo equivalentes a jornada completa, se intensificó en el cuarto trimestre alcanzando el 11,0%.

Si se considera el número de asalariados en lugar del número de ocupados, el patrón de crecimiento/decrecimiento es el mismo que el estudiado anteriormente.

En las ramas agraria y pesquera, la tasa de variación interanual del número de asalariados pasó del 8,3% en el tercer trimestre al 9,6% en el último del año. En las ramas energéticas la tasa aumentó 2pp alcanzando en el cuarto trimestre de 2010 el 3,6%. Otra de las contribuciones positivas al número de asalariados tuvo lugar en la rama industrial, en la que se moderó la contracción experimentada en el tercer trimestre. Así, la tasa de variación interanual

registrada en el cuarto trimestre de 2010 se concretó en un -1,7%.

En el sector de la construcción, se contabilizaron un 12,1% menos de trabajadores asalariados que en el cuarto trimestre de 2009, intensificando el ritmo de caída que parecía haberse moderado en el período precedente.

El número de asalariados en el sector de la construcción cayó un 12,1% en el último trimestre de 2010 con respecto al cuarto trimestre de 2009.

Por último, en el cuarto trimestre de 2010 se produjo un cambio de signo de la tasa de variación interanual del número de asalariados rama de los servicios pasando del 0,1% en el tercero al -0,2% en el último. Este hecho tuvo lugar por la intensificación de la caída del número de asalariados en los servicios de mercado.

3. Economía valenciana

Tabla 5. Contabilidad Regional de España Comunitat Valenciana. Tasa de variación interanual	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)	2009(A)	2010(1ªE)
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)	2009 (A)
Agricultura, ganadería y pesca	0,4	1,3	-2,9	-4,5	-7,9	11,1	5,0	0,9	-1,4	-0,7
Energía	4,2	3,6	1,9	5,3	1,1	-6,9	-0,3	15,8	-7,0	3,6
Industria	3,7	-0,7	0,2	-0,9	-0,7	2,3	-1,1	-3,6	-13,0	0,3
Construcción	9,3	4,2	4,7	4,8	4,1	4,7	3,1	-1,0	-6,1	-8,3
Servicios	4,5	3,5	2,7	4,2	4,7	4,5	4,8	2,1	-1,8	0,2
Valor añadido bruto total	4,6	2,6	2,2	3,0	3,2	4,0	3,5	1,0	-4,2	-0,7
Impuestos netos sobre los productos	4,1	4,3	6,0	4,3	6,0	3,7	0,5	-1,2	-6,6	0,1
PRODUCTO INTERIOR BRUTO A PRECIOS DE MERCAD	4,6	2,8	2,6	3,2	3,5	4,0	3,2	0,8	-4,4	-0,6

(P) Estimación provisional
(A) Estimación Avance
(1ª E) Primera estimación
Fuente: INE

A partir de la primera estimación de la Contabilidad Regional de España llevada a cabo por el Instituto Nacional de Estadística, en 2010 en la Comunitat Valenciana, el PIB real a precios de mercado se redujo un 0,6% con respecto al año anterior, moderándose la tasa de disminución de 2009.

Esta primera estimación también apunta a que la variable ha experimentado un crecimiento medio del 1,2% en el período 2000-2010.

Además, parece haber cambiado la estructura de las aportaciones sectoriales al VAB de la economía, y el mayor descenso interanual del Valor Añadido Bruto tuvo lugar en la rama construcción (-8,3%) y no en la industria como ocurría en 2009. El VAB industrial ha pasado de caer un 13,0% en el período anterior a crecer ligeramente (0,3%) en 2010.

Según esta primera estimación, la comparación interanual del VAB de las ramas energéticas también cambió con respecto a la situación de 2009. En 2010, la tasa de variación interanual de la variable era positiva, y de magnitud considerable (3,6%), mientras que en el ejercicio anterior cayó un 7%.

En los servicios se ha moderado el ritmo de caída del VAB, alcanzando en 2010 una tasa de signo positivo, si bien el valor es prácticamente nulo (0,2%).

El Índice de Producción Industrial (IPI) de la Comunitat Valenciana ha experimentado, en el mes de diciembre de 2010, una variación del -5,3% sobre el mismo mes del año anterior.

El PIB a precios de mercado de la Comunitat Valenciana ha moderado su contracción alcanzando una tasa de variación interanual del -0,6%, frente al -

4,4% experimentado en 2009.

Diferenciando según el destino económico de los bienes, la variación sobre diciembre del año pasado ha sido del -10,7% para los bienes de consumo, -11,9% para los de equipo, -0,6% para los intermedios y -2,6% para energía.

Por ramas de actividad, destaca el crecimiento de *Industria textil y de la confección* (24,1%), *Azulejos* (19,6%) y de *Industria del cuero y del calzado* (11,1%).

Los mayores descensos corresponden a *Manufacturas diversas; reparación e instalación de maquinaria y equipo* (-20,0%), *Maquinaria y equipo* (-14,6%), *Alimentación, bebidas y tabaco* (-13,5%) y *Productos minerales no metálicos; excepto azulejos* (-13,1%).

Cabe destacar la tasa de variación interanual del IPI en la rama *Química* (-8,7%); si bien se han registrado caídas mucho mayores en el mes de diciembre, esta rama creció en el mes de noviembre un 11,1%.

El Índice de cifra de negocios general de la Comunitat Valenciana del mes de diciembre de 2010 ha experimentado una variación del 0,6% sobre el mismo mes del año anterior, tras el 4,1% registrado en noviembre. A nivel nacional, la variación ha sido del -1,1%.

Por sectores, el importe de la cifra de negocios ha aumentado en el sector *Transporte y almacenamiento* (6,7%), que figura dentro de *Otros servicios*, y en *Comercio* (1,4%).

Se han producido disminuciones del índice en *Otros servicios*, destacando el caso del sector de *Información y comunicaciones* (-9,3%) y *Servicios a empresas* (-6,3%).

El índice de la cifra de negocios en la Comunitat Valenciana ha caído en diciembre de 2010 un 0,6% sobre el valor de 2009.

El coste salarial total del sector de la construcción en el cuarto trimestre de 2010 se concretó en la Comunitat en 13,13 euros y en 14,23€ en el sector inmobiliario.

El valor total de las exportaciones y expediciones de la Comunitat Valenciana durante el mes de diciembre de 2010 ascendió a 1.806,5 millones de euros y el de las importaciones e introducciones a 1.578,2 millones. Las tasas de variación interanual se han situado en un 13,4% y un 19,9% respectivamente.

En 2010 han crecido más, en términos interanuales, las importaciones e introducciones (19,9%) que las exportaciones y expediciones (13,4%).

Con estos resultados, las exportaciones y expediciones realizadas en el año 2010 alcanzan unas cifras acumuladas de 18.695,2 millones, lo que representa un aumento del 13,4% sobre el año anterior. Las importaciones e introducciones acumuladas ascienden a 19.441,3 millones, con un aumento interanual del 19,9%. La tasa de cobertura en lo que va de año se sitúa en el 96%, experimentando un descenso de 6 puntos sobre el mismo periodo del año 2009.

Tabla 6. Comercio exterior CV y España. Datos provisionales. Miles de euros	DATOS ACUMULADOS		% Variación 2009-2010
	Enero - Diciembre 2009	Enero - Diciembre 2010	
COMUNITAT VALENCIANA			
Exportaciones y expediciones	18.695.191	16.474.672	13,4
Importaciones e introducciones	19.441.248	16.202.309	19,9
Tasa de cobertura	96	102	
ESPAÑA			
Exportaciones y expediciones	185.799.015	158.254.275	17,4
Importaciones e introducciones	238.081.635	208.236.797	14,3
Tasa de cobertura	78	76	
%CVESPAÑA			
Exportaciones y expediciones	10	10	
Importaciones e introducciones	8	8	

Los datos de empleo del cuarto trimestre de 2010, revelan un aumento en el número de ocupados en la Comunitat Valenciana, que se situó en 1.937.900 personas, 10.800 más que el trimestre anterior.

Tras el primer incremento intertrimestral, desde principios de 2008, que tuvo lugar en el tercer trimestre, se acentúa ligeramente la tasa de crecimiento en el cuarto (0,56%).

La tasa de variación interanual continúa siendo negativa (-1,97%), pero se ha suavizado con respecto a las registradas durante los tres trimestres anteriores (-5,80%, -5,60% y -3,90%, respectivamente).

Por sectores, en términos interanuales, se observa una disminución del empleo en todos ellos. La mayor caída tuvo lugar en el sector construcción con un -17,94%, intensificándose la tasa de variación interanual del trimestre precedente.

El número de ocupados en el sector agrario, experimentó un descenso del 10,39% con respecto al cuarto trimestre de 2009, un porcentaje que contrasta con el valor del tercero (-0,5%), pero no con los de los dos primeros trimestres.

Un trimestre más, la mayor caída interanual del empleo en la Comunitat ha tenido lugar en el sector de la construcción (-17,94%).

Tabla 7. Ocupados por sector económico en la CV. Miles de euros	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	Tr. IV
TOTAL	2.266,40	2.237,60	2.212,60	2.188,10	2.067,20	2.037,00	2.005,50	1.976,80	1.947,30	1.922,90	1.927,10	1.937,90
Agricultura	66,90	63,60	68,40	68,70	74,10	72,80	60,10	61,60	51,90	56,30	59,80	55,20
Industria	433,90	422,20	413,80	390,90	361,70	351,30	330,00	309,80	310,30	315,00	319,10	321,00
Construcción	328,30	303,30	298,60	259,90	229,20	212,20	214,80	214,00	187,00	187,00	185,20	175,60
Servicios	1.437,40	1.448,40	1.431,80	1.468,60	1.402,20	1.400,70	1.400,60	1.391,30	1.398,10	1.364,70	1.363,00	1.386,10

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

4. Situación del sector inmobiliario en la Comunitat Valenciana

4.1. Situación económico-financiera

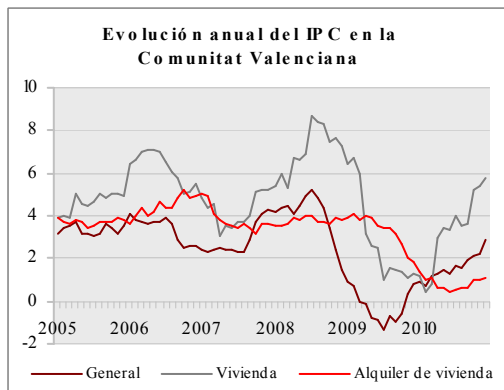


Gráfico 1. Fuente: INE

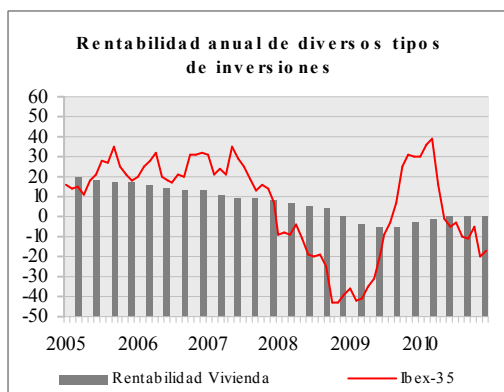


Gráfico 2. Fuente: Banco de España

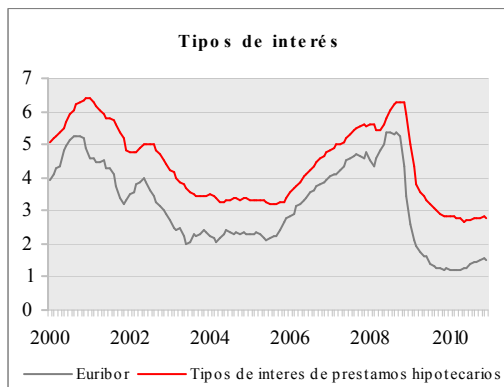


Gráfico 3. Fuente: Banco de España

4.2. Precios y financiación

El **Índice de Precios al Consumo** en España, en el cuarto trimestre de 2010, registró un crecimiento interanual medio del 2,4%, lo que supone una subida de la tasa de variación de 0,5pp si se compara con la media del tercer trimestre.

En la Comunitat Valenciana, la tasa de variación interanual del IPC en diciembre de 2010 se situó en el 2,9%. En el cuarto trimestre de 2010 continuó la tendencia creciente del nivel de precios, en comparación a los índices registrados en 2009. Las tasas correspondientes a octubre, noviembre y diciembre fueron 2,1%, 2,2% y 2,9% respectivamente.

En cuanto a la evolución del IPC de vivienda, tanto a nivel nacional como en la Comunitat, en el cuarto trimestre de 2010 tuvo lugar un crecimiento interanual cercano al 6% (5,7% y 5,8% respectivamente). No obstante, y continuando la tendencia a la baja de los precios de alquiler de 2009 y 2010, la tasa de variación del IPC de alquiler de vivienda se situó en ambas unidades geográficas en el 1,1%.

El **Euríbor**, tipo al que se conceden la mayoría de las hipotecas en España, cerró el mes de diciembre de 2010 con un valor de 1,53%, habiendo registrado a lo largo del último trimestre valores cercanos al 1,5%. Tras el mínimo alcanzado en marzo de 2010, el Euríbor ha mantenido una tendencia creciente. Por ello, los últimos valores de la serie cada vez se aproximan más, a valores anteriormente alcanzados que oscilaban en torno al 2%.

En términos interanuales, el Euríbor continúa aumentando levemente mes tras mes. En el último trimestre se produjo un crecimiento interanual mensual medio de 0,28pp.

La **rentabilidad de la inversión en vivienda** ha caído ligeramente a finales de 2010 pasando del 0,355% en el mes de septiembre al 0,261% en diciembre. En cualquier caso, el hecho relevante es que se mantenga por encima del 0%, situación que no se daba desde finales de 2008.

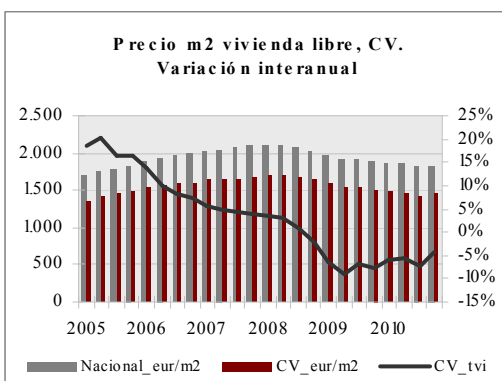


Gráfico 4. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

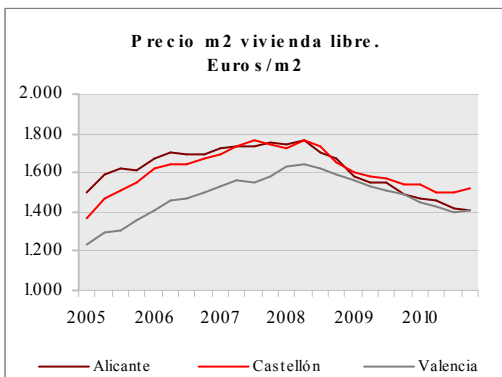


Gráfico 5. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

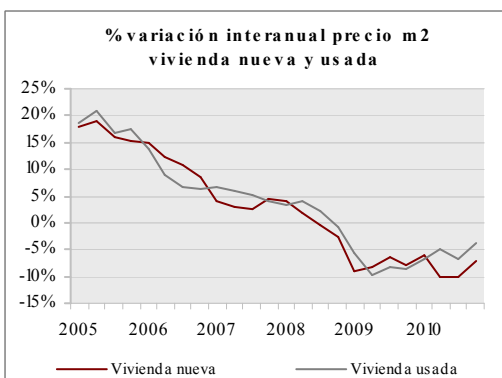


Gráfico 6 Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

El **precio de la vivienda por m2** continua amortiguando su caída en la Comunitat Valenciana, no obstante, si se realiza una comparación con la situación nacional, el ritmo de caída en la Comunitat continua siendo mayor en términos interanuales.

El precio medio de la vivienda por m² en la Comunitat Valenciana, descendió hasta los 1442,90€ en el cuarto trimestre de 2010, lo que supone un descenso del 4,2% interanual y un incremento del 0,66% intertrimestral.

En el cuarto trimestre de 2010, el precio medio por m² de la vivienda libre de hasta dos años de antigüedad (vivienda nueva), en la Comunitat, fue de 1.607,5 euros, registrando una variación interanual del -7,18% mientras aumentaba modestamente con respecto al tercer trimestre (0,7%).

En cuanto a la vivienda libre con más de dos años de antigüedad (segunda mano), el precio fue de 1.349,8 euros por m², lo cual supone una variación interanual del -3,83%. También ha subido ligeramente con respecto al trimestre anterior (0,84%)

La media del precio por m² a nivel nacional alcanzó los 1.825,5€, tras una variación interanual del -3,53%. Atendiendo a la antigüedad de la vivienda, el precio del metro cuadrado de la vivienda usada fue de 1.819,5 euros y el de la vivienda nueva de 1829,9 euros, presentando tasas de variación interanual del -3,15% y -3,67%, 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, 1.522,8€, seguido de Valencia, 1.408,7€, y de Alicante, 1.408,5€. En términos interanuales cayeron los precios en las tres provincias en un 1,21%, 5,13% y 5,70%, respectivamente. Trimestralmente el precio sólo descendió en la provincia de Alicante (-1%).



Gráfico 7. Fuente: INE y elaboración propia

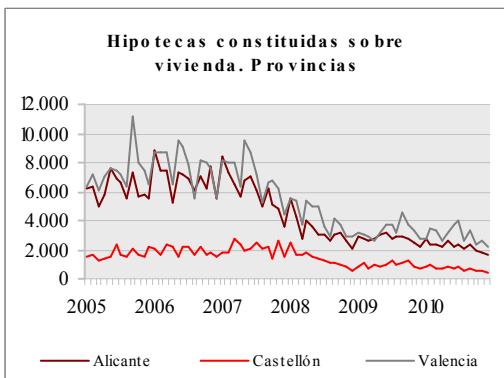


Gráfico 8. Fuente: INE y elaboración propia

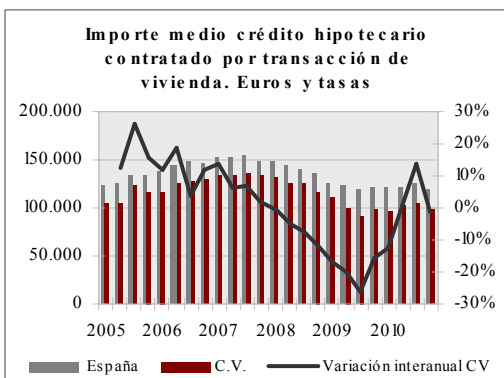


Gráfico 9. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

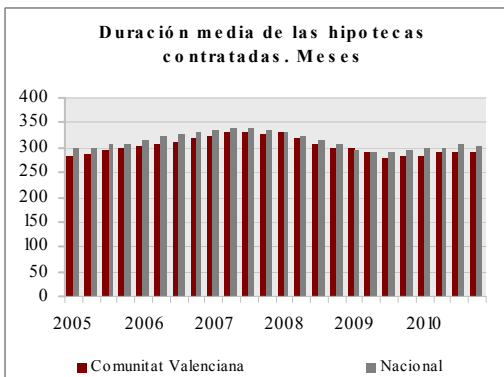


Gráfico 10. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

El número de **hipotecas constituidas** sobre viviendas, en España, disminuyó en diciembre hasta las 39.384, lo que supone un descenso del 17,72% respecto al mismo mes del año anterior. La variable continúa disminuyendo en términos interanuales desde el mes de mayo, acusándose esta contracción en los últimos meses del año.

En la Comunitat Valenciana, a lo largo del mes de diciembre de 2010, se constituyeron 4.335 hipotecas sobre vivienda, un 22,88% menos que el mismo periodo del año anterior. Cabe destacar que, a lo largo del año, el número de hipotecas oscilaba en torno a las 6.000 unidades mensuales, mientras que en el último trimestre del año la variable cayó a las 4.700 hipotecas por término medio.

Por provincias, en ese mismo mes se constituyeron 1.649 hipotecas en Alicante, 415 en Castellón y 2.271 en Valencia, lo que implica una disminución del 26,81% para el valor de la provincia de Alicante, del 33,92% para el de la provincia de Castellón y del 17,12% para el de la provincia de Valencia. Cabe destacar las fuertes disminuciones interanuales (cercanas al 40%) que han tenido lugar en el número de hipotecas de Castellón, en la segunda mitad de 2010.

El **importe medio de crédito hipotecario** contratado por transacción de vivienda en la Comunitat, ha cambiado de nuevo su trayectoria y en el cuarto trimestre de 2010 se produjo un nuevo descenso interanual inferior al 1%. Tras mantenerse, e incluso crecer más de un 13% en los trimestres precedentes, el año cerró con una nueva caída interanual del importe medio hasta alcanzar los 97.742€ (-6,8% en tasa intertrimestral).

La **duración media de las hipotecas contratadas** en el cuarto trimestre disminuyó dos meses hasta alcanzar los 290. A nivel nacional la caída fue de cuatro meses, y el valor de cierre fue de 302 meses. En cualquier caso, en términos interanuales creció a más del 2% en ambas unidades geográficas.

4.3. Demanda

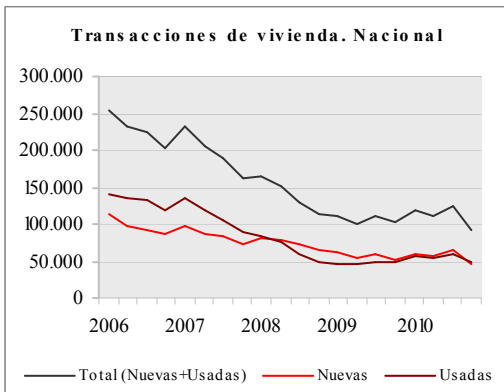


Gráfico 11. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia



Gráfico 12 Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

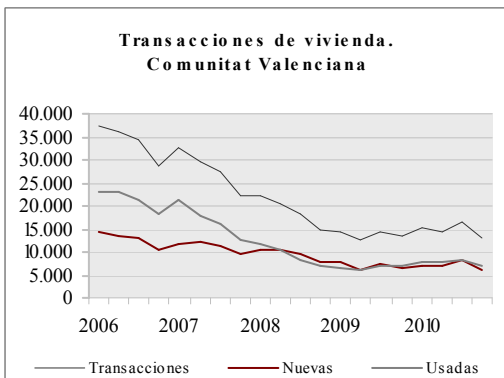


Gráfico 13. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

El número de transacciones de vivienda registradas durante el cuarto trimestre de 2010 en España según la Estadística Registral Inmobiliaria, ha sido de 93.003, lo que supone un descenso de 31.590 viviendas con respecto al trimestre anterior. No obstante, existe un retardo de unos 45 días en el registro de vivienda, que no permite recoger en la estadística del trimestre vigente, la totalidad de las compraventas correspondientes a dicho período, y por tanto, el efecto que ha tenido el cambio en el tratamiento fiscal de la vivienda en el último trimestre de 2010.

Por tipología, las compraventas de vivienda usada (49.946) han superado a las compraventas de vivienda nueva (45.057) todo y que desde principios de 2008 la situación era a la inversa. Ambos tipos de transacciones de vivienda, nueva y usada, han disminuido en términos interanuales (-14,20% y -1,92%) e intertrimestrales (-31,81% y -18,06%).

La Comunitat ha pasado a ser la segunda comunidad autónoma con mayor número de compraventa de viviendas en el cuarto trimestre de 2010 con 12.895 transacciones. Este valor supone 3.598 transacciones menos que el trimestre anterior (-21,82%), y 505 menos que el mismo trimestre del año anterior (-3,77%).

El volumen de compraventas de vivienda nueva (6.132) en la Comunitat ha vuelto a experimentar tasas de variación interanuales con signo negativo (-3,08%). Se han realizado 2.177 transacciones menos que en el tercer trimestre del año. En el caso de la vivienda usada, la caída ha sido menor y el número de transacciones se ha reducido en 1.421 compraventas sobre el valor del tercer trimestre y en 310 unidades con respecto al mismo trimestre de 2009.

A nivel provincial, se ha producido un incremento interanual en la provincia de Valencia de 4,69%, mientras que en las provincias de Alicante y Castellón, el número de transacciones caía un 20,72% y un 4,45%, respectivamente.

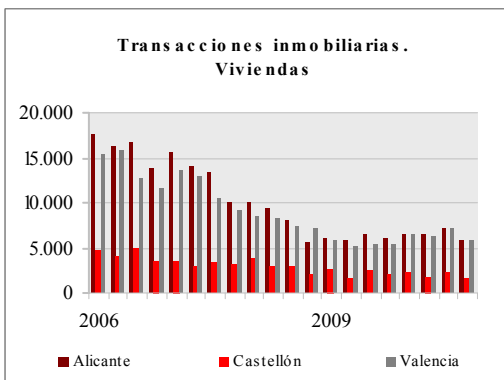


Gráfico 14. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

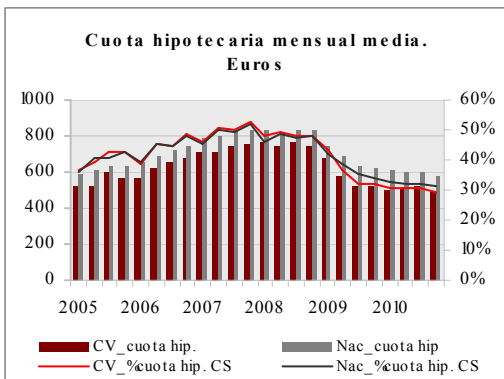


Gráfico 15. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

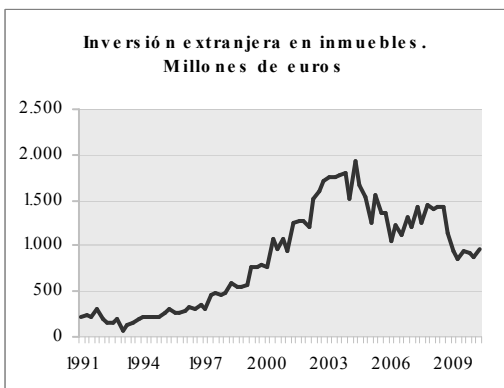


Gráfico 16. Fuente: Banco de España y elaboración propia

El número de transacciones a nivel provincial en el tercer trimestre de 2010 (Gráfico 14) ha sido de 5.674 en Alicante, 1.528 en Castellón y 5.693 en Valencia.

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

A nivel nacional, la **cuota hipotecaria mensual media** se concretó en el cuarto trimestre de 2010 en 581,97€, tras haber alcanzado en el tercer trimestre los 601,36€.

El porcentaje de la **cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial** se ha situado en valores inferiores al del segundo trimestre de 2010, hasta la fecha, el menor valor de la serie. El valor ha disminuido más de 1pp y se ha cuantificado en un 31,03%. La variación con respecto al mismo período del ejercicio anterior ha sido de -3,05pp.

En la Comunitat Valenciana, la cuota hipotecaria mensual media ha cambiado su tendencia y ha vuelto a disminuir en el cuarto trimestre de 2010 y se ha cuantificado en 492,3€. El valor supone la menor cuota salarial registrada en la Comunitat de la serie. El descenso interanual se cuantifica en 6,48%.

El porcentaje de dicha variable con respecto al coste salarial ha disminuido hasta el 29,46%. El valor supone un descenso de 2,74pp 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 tercer trimestre de 2010. El volumen invertido en dicho período fue de 940,5 millones de euros, un 3,67% inferior al valor del segundo trimestre y un 2,73% superior al valor del mismo trimestre de 2009.

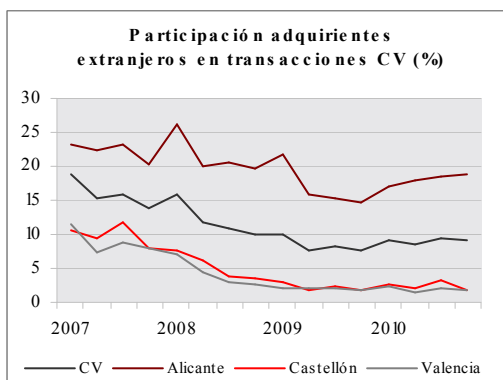


Gráfico 17. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

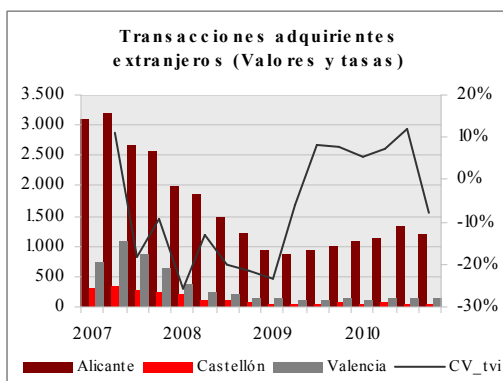


Gráfico 18. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Tabla 8: Participación adquirentes extranjeros en transacciones CV. Valores y porcentaje

	CV		Castellón		Valencia		Alicante	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1T07	4.161	15,16	312	9,27	739	7,28	3.110	22,33
2T07	4.623	15,98	345	11,90	1.088	8,86	3.190	23,21
3T07	3.788	13,95	271	7,93	849	8,04	2.668	20,25
4T07	3.437	15,88	225	7,75	642	7,20	2.570	26,18
1T08	2.547	11,83	194	6,03	371	4,42	1.982	19,97
2T08	2.212	10,99	110	3,83	244	2,98	1.858	20,47
3T08	1.769	10,06	96	3,44	187	2,58	1.486	19,68
4T08	1.389	10,07	55	3,06	127	1,97	1.207	21,75
1T09	1.066	7,74	41	1,71	116	2,07	909	15,80
2T09	1.001	8,22	39	2,40	103	2,10	859	15,23
3T09	1.081	7,64	47	1,87	97	1,85	937	14,66
4T09	1.163	9,00	52	2,65	124	2,41	987	16,97
1T10	1.227	8,49	48	2,16	98	1,58	1.081	17,92
2T10	1.314	9,49	53	3,36	126	2,05	1.135	18,55
3T10	1.471	9,23	40	1,88	126	1,83	1.305	18,90
4T10	1.359	11,00	43	2,89	122	2,26	1.194	21,82

Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

En la tabla 9 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 1T2009-4T2010. En la comparación del cuarto trimestre de 2010 con el trimestre anterior, se observa una mayor participación en el volumen de compraventa en la Comunitat de individuos extranjeros procedentes de Noruega, Holanda y Rumania, en detrimento, mayoritariamente, del porcentaje realizado por Irlandeses, Rusos y procedentes de otras nacionalidades.

Tabla 9. Participación extranjeros en transacciones CV por nacionalidad del adquirente. Valores y porcentajes

	1T2009		2T2009		3T2009		4T2009		1T2010		2T2010		3T2009		4T2010	
	Nº	%part.	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%	315	23,2%
Ecuador	3	0,3%	2	0,2%	6	0,6%	3	0,3%	5	0,4%	8	0,6%	3	0,2%	1	0,1%
Rumania	21	2,0%	15	1,5%	12	1,2%	15	1,3%	20	1,6%	23	1,8%	25	1,7%	27	2,0%
Marruecos	6	0,6%	8	0,8%	8	0,8%	6	0,5%	15	1,2%	10	0,8%	10	0,7%	8	0,6%
Colombia	7	0,7%	3	0,3%	5	0,5%	7	0,6%	3	0,2%	8	0,6%	5	0,3%	5	0,4%
Irlanda	29	2,7%	38	3,8%	32	3,2%	25	2,1%	28	2,3%	38	2,9%	44	3,0%	20	1,5%
Rusia	128	12,0%	141	14,1%	123	12,2%	117	10,1%	142	11,6%	124	9,4%	188	12,8%	155	11,4%
Holanda	77	7,2%	61	6,1%	96	9,5%	85	7,3%	100	8,1%	83	6,3%	89	6,1%	86	6,3%
Alemania	63	5,9%	54	5,4%	54	5,4%	59	5,1%	59	4,8%	71	5,4%	68	4,6%	61	4,5%
Noruega	44	4,1%	52	5,2%	42	4,2%	82	7,1%	88	7,2%	108	8,2%	83	5,6%	152	11,2%
Otros	359	33,7%	325	32,5%	285	28,2%	427	36,7%	478	39,0%	498	37,9%	604	41,1%	529	38,9%
Total	1.066	100%	1.001	100%	1.009	100%	1.163	100%	1.227	100%	1.314	100%	1.471	100%	1.359	100%

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 del turismo residencial, como por motivos laborales y socioeconómicos.

El 11% de las transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana en el cuarto trimestre de 2010, se realizaron por población extranjera, lo que supone un incremento de 1,77pp en la participación extranjera con respecto al trimestre precedente.

Se mantiene la importancia relativa de la provincia de Alicante como principal destino, con un 21,82% de participación extranjera, registrando un importante aumento (2,92pp) con respecto al trimestre anterior y un incremento mayor con respecto al mismo período de 2009 (4,85pp). En las provincias de Castellón y Valencia la participación extranjera correspondió al 2,89% y 2,26%, presentando incrementos trimestrales en la variable (1,41pp y 0,43pp, respectivamente).

El número de transacciones por adquirentes extranjeros en la Comunitat, en el tercer trimestre de 2010, fue de 1.359, lo que supone un descenso intertrimestral del 7,61%. Por provincias, el 87,86% de las compraventas realizadas por extranjeros se realizó en la provincia de Alicante; un total de 1.194, con un descenso del 8,51% respecto al trimestre anterior. En las provincias de Castellón y Valencia se llevaron a cabo el 3,16% y 8,98%, 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.

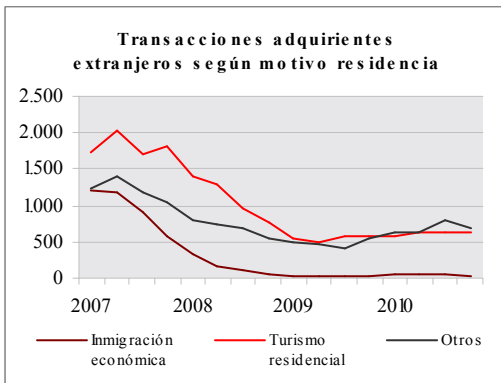


Gráfico 19. Fuente Colegio de Registradores y elaboración propia

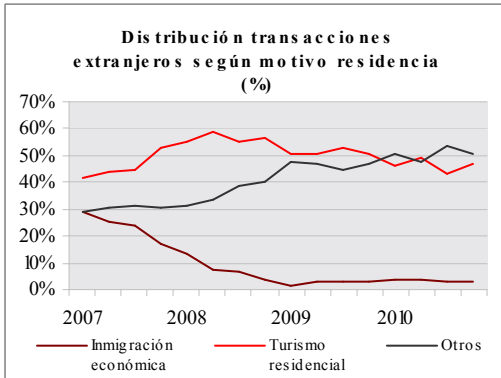


Gráfico 20 Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

En este análisis se han agrupado las 10 nacionalidades más relevantes de los adquirentes según las causas fundamentalmente asociadas a la inmigración en la Comunitat: 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 cuarto trimestre de 2010, el número de transacciones de adquirentes extranjeros, dentro de las tres clasificaciones ha aumentado en términos interanuales, pero no intertrimestrales.

El número de transacciones clasificadas en la motivación de *integración económica*, ha pasado de 43 a 41 en el último período, pero el incremento interanual ha sido del 32,26%. Las englobadas en *turismo residencial*, que también han caído ligeramente (-0,31%) con respecto al tercer trimestre, se han incrementado interanualmente en un 7,82%. Las transacciones realizadas por extranjeros, cuya motivación se clasifica en *otros* han caído un 13,64% sobre el trimestre anterior, aumentando un 25,74% con respecto al mismo período del año anterior.

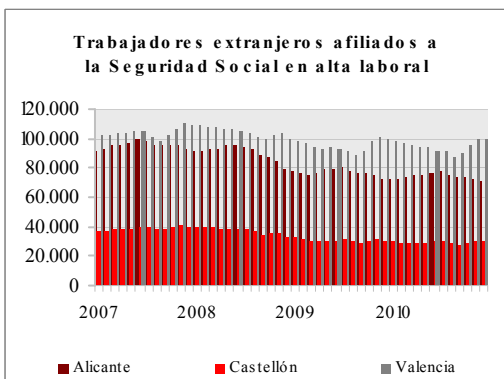


Gráfico 21. Fuente: Ministerio de trabajo

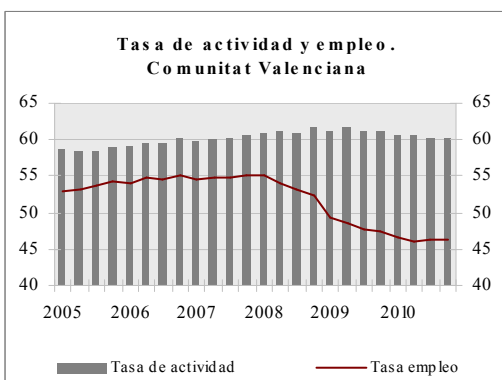


Gráfico 22. Fuente: INE y elaboración propia

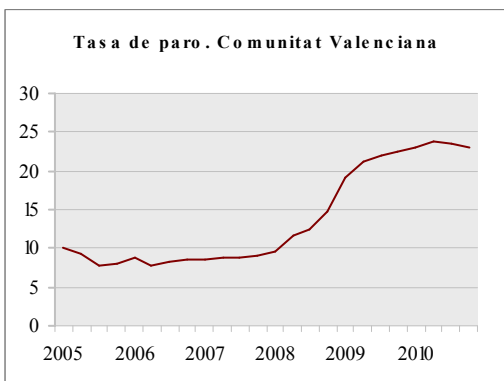


Gráfico 23. Fuente: INE y elaboración propia

En cuanto a la situación del mercado laboral en la Comunitat Valenciana, el número de **extranjeros afiliados a la Seguridad Social en alta laboral** aumentó en el mes de octubre, y se mantuvo la tendencia positiva en noviembre, y diciembre hasta alcanzar el valor de 200.746 trabajadores. Este valor supone un incremento intertrimestral del 0,2%, no obstante, cayó un 1,2% en términos interanuales.

A nivel nacional, la variable descendió en 64.166 trabajadores de septiembre a diciembre, y se concretó en este mes en 1.792.533 extranjeros afiliados a las S.S.

Por provincias, se produjeron caídas del número de trabajadores superiores al 2% en Alicante y Castellón mientras que se mantuvo constante en la provincia de Valencia, con respecto a diciembre de 2009.

Según los datos de la EPA de la Comunitat Valenciana, la **tasa de actividad** del cuarto trimestre de 2010 se situó en el 60,23%, valor casi 1pp inferior a la tasa del último trimestre del ejercicio anterior. El dato nacional se concretó en ese periodo en 59,99%.

La **tasa de paro** alcanzó el 22,91%, frente al 23,41% del trimestre anterior. En cualquier caso, sigue siendo ligeramente superior a la tasa del mismo periodo del año anterior (22,56%). La situación a nivel nacional apuntaba a un incremento de la tasa tanto a nivel trimestral como interanual (0,5pp y 1,5pp respectivamente).

La **población activa** en la Comunitat se cuantificó en 2.513.800 personas, mostrando un descenso de 2.200 personas activas sobre el dato del tercer trimestre. El **número de ocupados** del cuarto trimestre de 2010 en la Comunitat Valenciana se situó en 1.937.900, experimentando un incremento de 10.800 personas con respecto al trimestre precedente.

A nivel nacional, en el cuarto trimestre de 2010, se han registrado 4.696.600 personas desempleadas. El dato supone un aumento del 2,66% intertrimestral y del 8,55% interanual.

4.4. Oferta

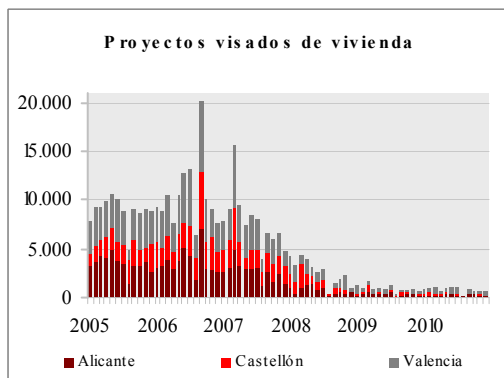


Gráfico 24. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

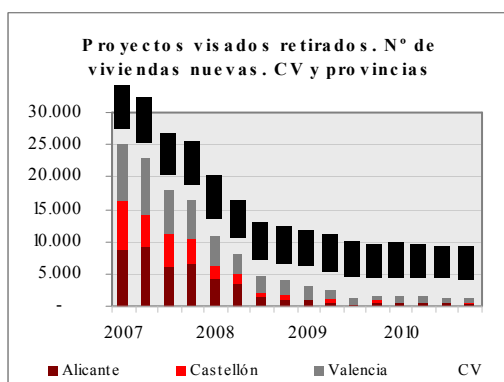


Gráfico 25. Fuente: COACV

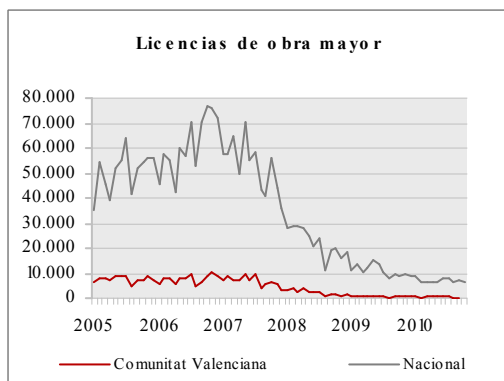


Gráfico 26. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia

En el mes de diciembre de 2010, último dato disponible, el Colegio de Aparejadores visó 615 **proyectos de vivienda** en la Comunitat Valenciana. El valor fue similar al registrado en los meses de octubre y noviembre, sin embargo, la tasa de variación interanual que oscilaba en valores superiores al -30% en esos dos meses, cayó hasta el -5,96% en diciembre de 2010. Por otra parte, el dato disminuyó un 29,79% sobre el valor de septiembre. El volumen acumulado en 2010 experimentó un descenso del 16,29% con respecto al de 2009. A nivel nacional, el número de proyectos visados se cifró en diciembre de 2010 en 10.350, un 6,3% inferior al valor del mismo período del ejercicio anterior. Esta reducción se traduce en un 1,63% de descenso trimestral.

Del análisis provincial se extrae que, en el mes de diciembre, se visaron un total de 206 viviendas en la provincia de Alicante, 97 en la provincia de Castellón y 312 en la de Valencia. Con estos valores, se alcanzaron los siguientes resultados acumulados para 2010 en cada una de las tres provincias respectivamente: 3.282, 1.637 y 4.677. Las cifras anteriores implican una disminución interanual del número de proyectos visados para las provincias de Alicante (-22,58%) y Castellón (-42,38%), mientras que para la provincia de Valencia supuso un incremento de la variable (6,68%).

En la Comunitat Valenciana, si se compara el número de **proyectos visados retirados**, se comprueba que ha aumentado sobre el valor del tercer trimestre, pero ha disminuido un 21,1% con respecto al cuarto trimestre de 2009. Se alcanzó así la cifra del último trimestre del año concretada en 1.194 visados, de los cuáles, un 16,5% se correspondían con vivienda protegida. Los 1.194 visados retirados en la Comunitat al cierre de 2010 supusieron un incremento intertrimestral del 6,9%, derivada de la evolución positiva que tuvo lugar en las provincias de Castellón y Valencia (41,3% y 32%, respectivamente).

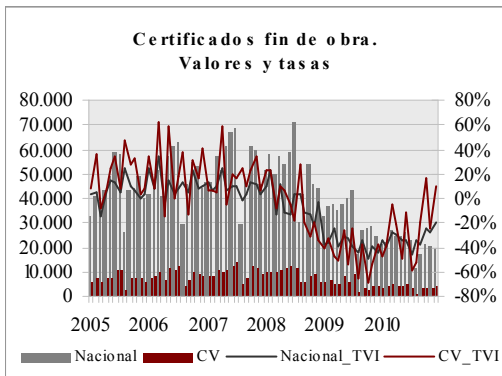


Gráfico 27. Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

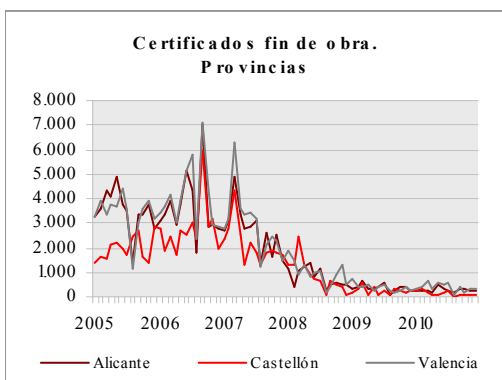


Gráfico 28. Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

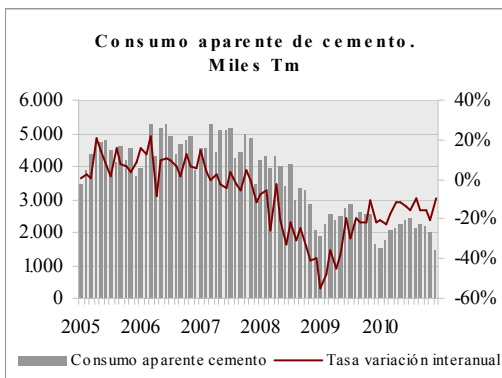


Gráfico 29. Fuente: INE y elaboración propia

Por provincias, los valores fueron de 388 en Alicante, 154 en Castellón y 652 en Valencia. En cuanto a la proporción de vivienda protegida, la mayor importancia relativa de la vivienda protegida en el último trimestre se dio en la provincia de Alicante, donde un 24% de los visados retirados se correspondían con este tipo de vivienda.

Otro indicador importante en el análisis de la oferta es el número de **certificados de fin de obra** emitidos por el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos. En diciembre de 2010 se certificaron 19.457 viviendas finalizadas en todo el territorio nacional, de las cuáles, 4.098 tenían emplazamiento en la Comunitat Valenciana. En la comparación interanual se observa un descenso superior al 20% del número de viviendas terminadas en España. No obstante, en la Comunitat se produjo un incremento de la variable del 9,90% con respecto a diciembre de 2009.

En 2007 y 2008 se finalizaban por término medio más de 50.000 viviendas al mes, a nivel nacional, y alrededor de 9.000 en la Comunitat. En el pasado 2010, la cifra media mensual fue de 21.454 viviendas en España y 3.592 en la Comunitat.

Por provincias, cabe destacar la evolución negativa del número de viviendas finalizadas en Castellón. Las 97 viviendas terminadas en diciembre de 2010 supusieron una fuerte contracción de la variable en términos interanuales (-55,50%). El caso de la provincia de Valencia fue distinto. En el último mes del año se finalizaron 312 viviendas, un 45,12% más de viviendas que en el mismo periodo del ejercicio anterior.

Según los datos del INE correspondientes al **consumo aparente de cemento**, en diciembre de 2010 se consumieron 1.473,9 miles de Tm en España. Esta cifra supone una disminución del 9,58% sobre los 1.630,1 miles de Tm registrados en diciembre de 2009. El consumo medio mensual en 2010 ha resultado ser un 15,37% inferior al que tuvo lugar en el ejercicio anterior.

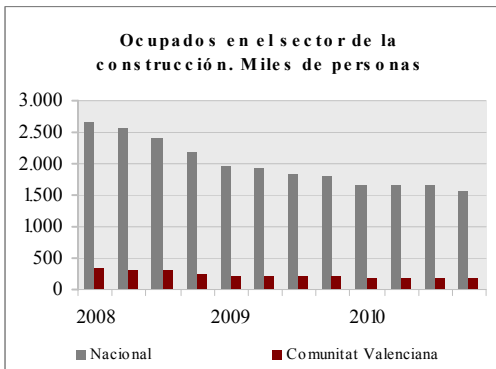


Gráfico 30. Fuente: INE y elaboración propia

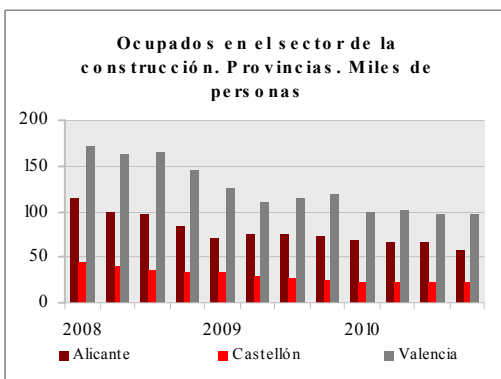


Gráfico 31. Fuente: INE y elaboración propia

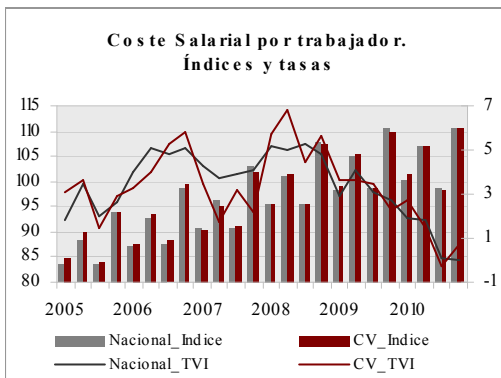


Gráfico 32. Fuente: INE y elaboración propia

Según los últimos datos de la EPA, el descenso del número de **ocupados en el sector de la construcción** en la Comunitat, ha sido del 17,94% en el cuarto trimestre de 2010. La ocupación también ha caído en términos intertrimestrales (9.600 personas), resultando en un total de 175.600 ocupados en el sector. En España, 1,57 millones de personas desempeñaban su actividad laboral en el sector de la construcción en el cuarto trimestre de 2010, lo que supone un descenso del 12,77% en tasa interanual.

Por provincias, en Alicante se registraron 57.400 personas ocupadas en el sector de la construcción, 21.900 en Castellón y 96.300 en Valencia. Se han producido caídas generalizadas de la variable, en términos interanuales e intertrimestrales. Sobre 2009, el mayor descenso ha tenido lugar en la provincia de Alicante (-21,15%), seguida de Valencia (-18,32%). Sobre el tercer trimestre, la contracción ha sido menor con tasas del -12,90% en Alicante, -3,10% en Castellón y del -0,31% en Valencia.

La Comunitat Valenciana finalizó 2010 con 57.100 **desempleados en el sector de la construcción**. La caída interanual ha sido próxima al 35%, no obstante, conviene tener en cuenta que, las personas desempleadas dejan corresponderse con un sector económico al cabo de un año, pasando a figurar en parados de larga duración. A nivel nacional, la cifra fue de 439.100 personas desempleadas en el sector, es decir, un 28,56% menos de desempleo que en el mismo período del ejercicio anterior.

El **Coste Salarial** por trabajador en el sector de la construcción se concretó en el cuarto trimestre de 2010 en 1.992,9€ a nivel nacional y en 1.772,8€ en la Comunitat Valenciana. Estos dos valores no variaron sustancialmente sobre los que se registraron en el último trimestre de 2009, de esta forma, las tasas de variación interanual quedaban en el -0,01% en España y en el 0,65% en la Comunitat.

4.5. Encuesta de coyuntura del mercado residencial

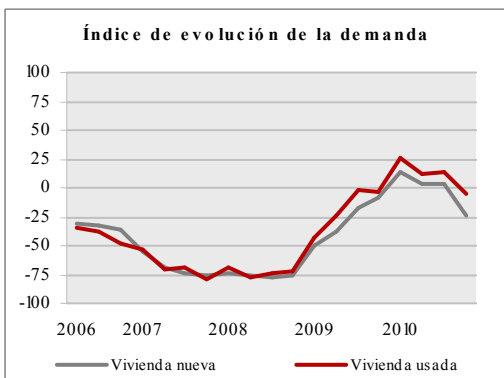


Gráfico 33 Saldo de opiniones: diferencia entre el porcentaje de agencias inmobiliarias que opina que ha crecido la demanda y el que opina que ha disminuido. Fuente: OVV

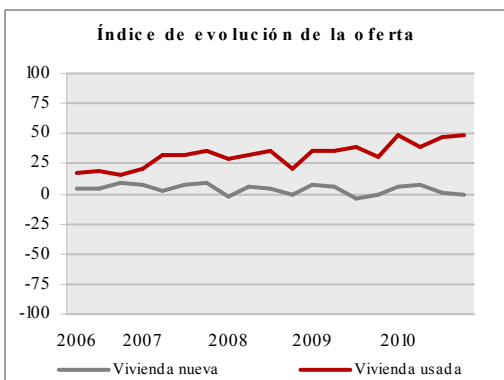


Gráfico 34. Fuente: OVV

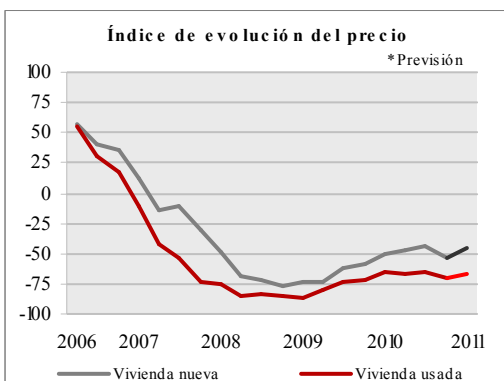


Gráfico 35. Fuente: OVV

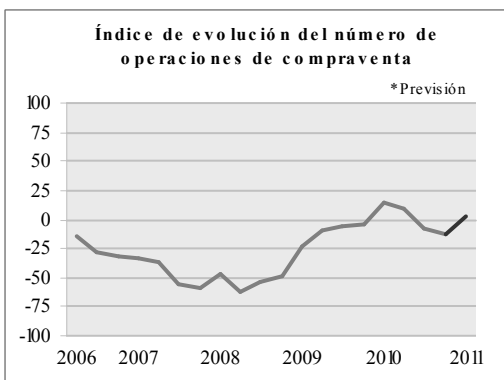


Gráfico 36. Fuente: OVV

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** disminuye de manera importante, tanto para la vivienda nueva como para la usada, situándose en ambas en valores negativos (Gráfico 33). En la vivienda nueva el índice alcanza los 24,7 puntos negativos, mientras que en la vivienda usada se sitúa en -5,8 puntos.

El **índice de evolución de la oferta** disminuye ligeramente para la vivienda nueva, mientras que registra aumentos en el caso de la vivienda usada (Gráfico 34).

El **índice del nivel de oferta** aumenta en los dos tipos de vivienda. Este índice estima si la situación es de sobreoferta (índice positivo) o de oferta insuficiente (índice negativo), situándose en el trimestre actual en 56,5 puntos en vivienda nueva y 69,2 en la usada.

El **índice de evolución del precio** continúa en valores negativos, presentando un descenso con respecto al trimestre anterior en ambos tipos de vivienda. Las previsiones para el próximo trimestre apuntan hacia un incremento del índice.

El **índice de evolución del precio-clientes**, es decir, el precio que los clientes están dispuestos a pagar, disminuye situándose en torno a los 74 puntos negativos.

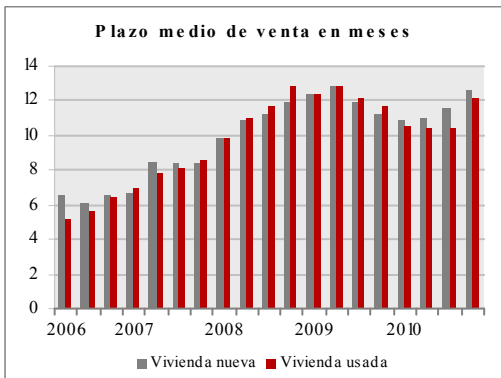


Gráfico 37. Fuente: OVV

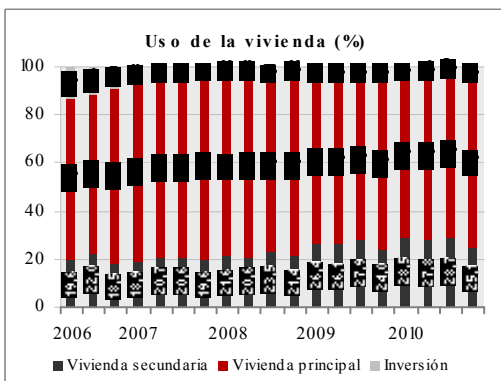


Gráfico 38. Fuente: OVV



Gráfico 39. Fuente: OVV

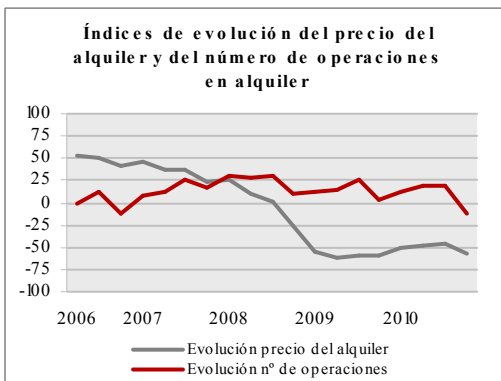


Gráfico 40. Fuente: OVV

El **índice de evolución del número de operaciones** de compraventa descende hasta los -12,8 puntos (Gráfico 36). Al considerar este dato, conviene tener en cuenta que la encuesta no contabiliza las compraventas registradas la última quincena del año. Para el próximo periodo se prevé una mejora del índice.

La **estimación del plazo medio de venta** de la vivienda aumenta en ambos tipos de vivienda, situándose en 12,6 meses en el caso de la vivienda nueva y en 12,2 meses en la vivienda usada (Gráfico 37).

En cuanto al **uso de la vivienda**, en las viviendas vendidas en el trimestre, aumenta la proporción de viviendas principales y de inversión (Gráfico 38)

En el mercado de alquiler, el índice de evolución de la demanda y el de la oferta se sitúan muy próximos, tras un descenso de ambos.

El **índice de nivel de oferta de vivienda en alquiler** aumenta hasta situarse en 7,4 puntos. El 34,9% de las inmobiliarias opinan que hay sobreoferta en su zona, frente al 27,5% que opina que la oferta en su zona es insuficiente (Gráfico 39).

El **índice de evolución del número de operaciones** disminuye acusadamente hasta los 12,7 puntos negativos. Disminuye el **índice de evolución del precio del alquiler**, situando en niveles en torno a los 58 puntos negativos (Gráfico 40).

4.6. Conclusiones

La ligera disminución interanual del PIB real de la economía valenciana en 2010 apunta a que la recuperación continúa siendo lenta y débil. En el cuarto 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 1,97% en tasa interanual, y que la variable ha registrado el segundo incremento intertrimestral desde principios de 2008 (0,56%). De nuevo, la mayor caída interanual de empleo ha tenido lugar en el sector de la construcción.

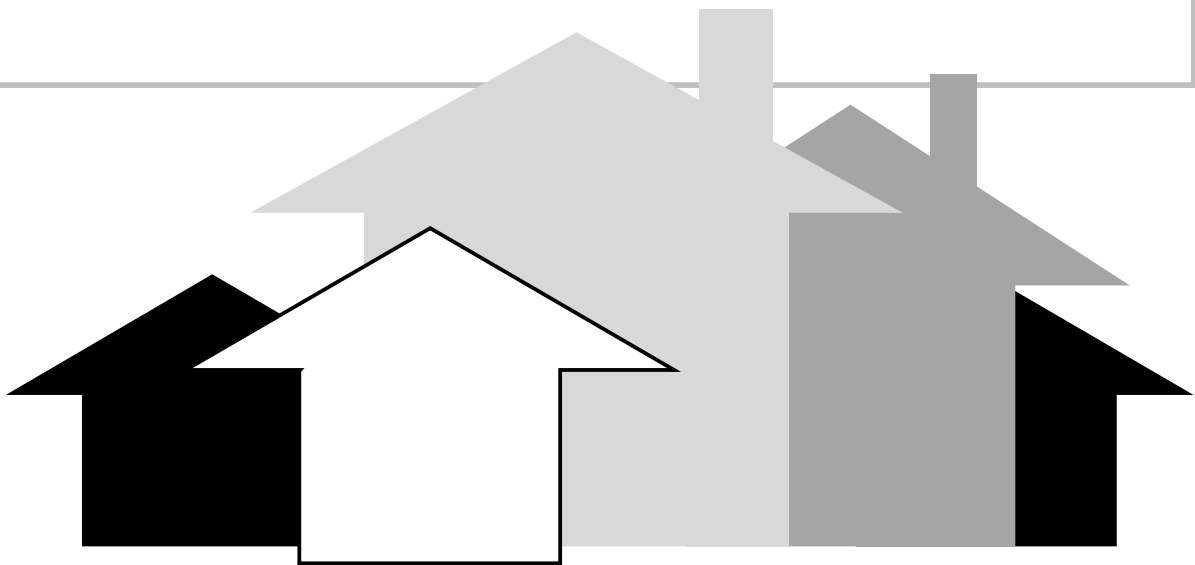
El precio de la vivienda en la Comunitat Valenciana sigue cayendo en términos interanuales. No obstante se han registrado las primeras variaciones trimestrales positivas desde el segundo trimestre de 2008, debido a la subida del precio, en el cuarto trimestre, en las provincias de Castellón y Valencia.

El m² de vivienda en la Comunitat Valenciana se encareció ligeramente hasta los 1442,90€ en el cuarto trimestre de 2010, lo que supone un descenso del 4,17% interanual y un incremento del 0,66% intertrimestral. En España, las tasas fueron del -3,53% y del -0,35% respectivamente.

El volumen de compraventas de vivienda nueva en la Comunitat ha vuelto a experimentar una tasa de variación interanual negativa. No obstante, no se ha contemplado todavía el efecto derivado del cambio en el tratamiento fiscal de la vivienda.

En lo que respecta a la oferta, los niveles de actividad en la Comunitat Valenciana continúan siendo débiles. Los visados, que aumentaron interanualmente un 17,90% en septiembre, registraron tasas de disminución muy acusadas en octubre y noviembre moderándose la caída en el mes de diciembre de 2010 (-5,96%).

En el mercado de alquiler, el índice de evolución de la demanda y el de la oferta se sitúan muy próximos, tras un descenso de ambos. El 34,9% de las inmobiliarias opinan que hay sobreoferta en su zona, frente al 27,5% que opina que la oferta en su zona es insuficiente





ANEXO I.

SERIES ESTADÍSTICAS



Tabla 1. Contabilidad Regional de España: Comunitat Valenciana

	2001 / 2000	2002 / 2001	2003 / 2002	2004 / 2003	2005 / 2004	2006 / 2005	2007 (P) / 2006	2008 (P) / 2007 (P)	2009 (A) / 2008 (P)	2010 (1ª E) / 2009 (A)
Agricultura, ganadería y pesca	0,4	1,3	-2,9	-4,5	-7,9	11,1	5,0	0,9	-1,4	-0,7
Energía	4,2	3,6	1,9	5,3	1,1	-6,9	-0,3	15,8	-7,0	3,6
Industria	3,7	-0,7	0,2	-0,9	-0,7	2,3	-1,1	-3,6	-13,0	0,3
Construcción	9,3	4,2	4,7	4,8	4,1	4,7	3,1	-1,0	-6,1	-8,3
Servicios	4,5	3,5	2,7	4,2	4,7	4,5	4,8	2,1	-1,8	0,2
Valor añadido bruto total	4,6	2,6	2,2	3,0	3,2	4,0	3,5	1,0	-4,2	-0,7
Impuestos netos sobre los productos	4,1	4,3	6,0	4,3	6,0	3,7	0,5	-1,2	-6,6	0,1
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	4,6	2,8	2,6	3,2	3,5	4,0	3,2	0,8	-4,4	-0,6

(% variación interanual)

(P) Estimación Provisional

(A) Estimación Avance

Fuente: INE

Fuente: INE

Tabla 2. 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
	Octubre	-5,27	
	Noviembre	-20,42	
	Diciembre	-17,43	0,261

Fuente: Banco de España

Tabla 3. Euribor y tipos de interés préstamos 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	5,50
	Octubre	4,65	5,55
	Noviembre	4,61	5,59
	Diciembre	4,79	5,56
2008	Enero	4,50	5,61
	Febrero	4,35	5,58
	Marzo	4,59	5,40
	Abril	4,82	5,42
	Mayo	4,99	5,59
	Junio	5,36	5,79
	Julio	5,39	6,04
	Agosto	5,32	6,22
	Septiembre	5,38	6,27
	Octubre	5,25	6,25
	Noviembre	4,35	6,26
	Diciembre	3,45	5,89
2009	Enero	2,62	4,98
	Febrero	2,14	4,32
	Marzo	1,91	3,82
	Abril	1,77	3,57
	Mayo	1,64	3,41
	Junio	1,61	3,29
	Julio	1,41	3,19
	Agosto	1,33	3,08
	Septiembre	1,26	2,99
	Octubre	1,24	2,92
	Noviembre	1,23	2,86
	Diciembre	1,24	2,82
2010	Enero	1,23	2,81
	Febrero	1,23	2,81
	Marzo	1,22	2,78
	Abril	1,23	2,79
	Mayo	1,25	2,67
	Junio	1,28	2,71
	Julio	1,37	2,71
	Agosto	1,42	2,77
	Septiembre	1,42	2,80
	Octubre	1,50	2,80
	Noviembre	1,54	2,83
	Diciembre	1,53	2,77

Fuente: Banco de España

Tabla 4. 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
	4T	1.825,50	1.442,90	1.408,50	1.522,80	1.408,70

Fuente: Ministerio de vivienda

Tabla 5. 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
	Octubre	39.542	4.884	1.978	586	2.320
	Noviembre	44.186	4.982	1.840	586	2.556
	Diciembre	39.384	4.335	1.649	415	2.271

Fuente: INE

Tabla 6. 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
	4T	118.255	97.742

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 7. 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
	4T	302	290

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 8. 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
	4T	93.003	12.895	5.674	1.528	5.693
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
	4T	45.057	6.132	2.768	708	2.656
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
	4T	47.946	6.763	2.906	820	3.037

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 9. 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
	4T	22,91	46,44	60,23	20,33	47,8	59,99

Fuente: INE

Tabla 10. 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	999	10.380
	Marzo	1.046	13.138
	Abril	664	11.254
	Mayo	1.127	11.857
	Junio	971	13.673
	Julio	1.030	12.051
	Agosto	301	7.048
	Septiembre	876	10.522
	Octubre	579	8.449
	Noviembre	629	10.396
	Diciembre	615	10.350

Fuente: Ministerio de fomento

Tabla 11: Visados retirados

	Alicante	Castellón	Valencia	CV
1T2007	8.546	7.891	8.725	25.162
2T2007	9.139	4.994	8.719	22.852
3T2007	6.055	5.028	6.730	17.813
4T2007	6.435	4.167	5.853	16.455
1T2008	4.226	1.922	4.681	10.829
2T2008	3.275	1.569	3.224	8.068
3T2008	1.552	533	2.702	4.787
4T2008	1.058	719	2.098	3.875
1T2009	810	264	1.938	3.012
2T2009	747	448	1.162	2.357
3T2009	351	90	809	1.250
4T2009	481	326	707	1.514
1T2010	512	124	986	1.622
2T2010	652	90	876	1.618
3T2010	514	109	494	1.117
4T2010	388	154	652	1.194

Fuente: COAAT Comunitat Valenciana

Tabla 12. 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
	4T	1.572,5	175,6	57,4	21,9	96,3

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

