

Nº 13

2º TRIMESTRE 2011

# 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

En los últimos meses, se ha ralentizado la recuperación económica mundial que parecía consolidarse hacia finales de 2010. Los principales factores apuntados son de carácter transitorio.

Principalmente, los efectos del terremoto de Japón, así como el incremento del precio de las materias primas han incidido negativamente en la producción mundial.

Si se compara con otros períodos de recuperación post-recesión ocurridos anteriormente, se observa como en este caso la necesidad de sanear los balances de muchas economías avanzadas, limita las perspectivas de crecimiento a medio plazo.

La prolongación de la deteriorada situación de los mercados de trabajo, también afecta negativa a las perspectivas de crecimiento económico.

Sin embargo, en el caso de la mayoría de las economías emergentes, 2011 está constituyéndose como un periodo de crecimiento sólido. Esta afirmación queda avalada por el comportamiento de la economía China del segundo trimestre de 2011.

La intensificación de las presiones inflacionistas en estas economías también contrasta con el caso de las economías más avanzadas, que están experimentando cierta estabilización del nivel de precios.

Así, las tasas de variación interanual de la inflación en las economías emergentes se mantuvieron en junio por encima del 6%. Concretamente, en China creció el nivel de precios un 6,4% y en Brasil un 6,7% interanual.

La tasa de inflación interanual en los países de la OCDE, por su parte, se mantuvo prácticamente estable con respecto al mes previo. El dato fue del 3% en el mes de junio.

Excluidos los alimentos y la energía, el nivel de precios se mantuvo, alcanzando la tasa de variación interanual del mes de junio el 1,7%.

En el caso de la mayoría de las economías emergentes, el primer semestre de 2011 está constituyéndose como un periodo de crecimiento sólido.

En cuanto al comercio internacional, desde la recuperación experimentada en 2009 no se había producido ninguna contracción inter-trimestral, hasta el segundo trimestre de 2011, que se redujo un 0,6%.

En consonancia con el principal motivo de esta contracción -el efecto negativo del terremoto de Japón sobre la cadena de producción mundial-, si bien la desaceleración se ha producido a nivel mundial, la caída más pronunciada de las exportaciones se registró en Japón.

**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
2009		-0,9	-4,1	-5,1	-3,7	-3,5	-2,6	-5,2	-6,3	-4,9
2010		3,0	1,7	3,6	-0,1	3,0	1,4	1,2	4,0	1,4
2009	I	-5,4	-5,2	-6,8	-3,5	-4,5	-3,9	-6,7	-9,9	-5,4
	II	-5,0	-5,0	-6,2	-4,4	-5,0	-3,2	-6,3	-7,0	-5,9
	III	-3,9	-4,1	-5,0	-3,9	-3,7	-2,7	-4,9	-6,2	-5,3
	IV	-0,9	-2,1	-2,2	-3,0	-0,5	-0,6	-3,0	-1,8	-2,8
2010	I	2,5	0,9	2,4	-1,4	2,2	1,1	0,7	5,5	-0,3
	II	3,3	2,0	4,1	-0,0	3,3	1,5	1,4	3,3	1,6
	III	3,3	2,0	4,0	0,2	3,5	1,6	1,4	4,8	2,5
	IV	3,0	1,9	3,8	0,6	3,1	1,4	1,5	2,4	1,5
2011	I	2,4	2,4	4,6	0,9	2,2	2,1	1,0	-0,7	1,6
	II	...	1,7	2,8	0,7	1,6	1,6	0,8	...	0,7

Fuente: Banco de España

En el primer semestre de 2011 se ha prolongado la etapa de recuperación económica en **Estados Unidos**, iniciada en 2010, pero lo ha hecho a un ritmo menor. Según el Banco Central Europeo, la tasa de variación interanual del PIB real del segundo trimestre de 2011 se ha situado en el 1,6%, esto es, 0,6pp menos que el que se publicó para el primer trimestre del año. Cabe recordar que las tasas de variación de 2010 oscilaban en torno al 3%.

---

**La economía estadounidense muestra signos de ralentización principalmente debidos al estancamiento del gasto en consumo personal.**

---

Los principales motivos apuntados por los que la recuperación está siendo débil son la desaceleración del gasto en consumo personal por el efecto en la renta disponible del aumento de los precios de la energía. Además, las compras de automóviles se redujeron, en parte, como resultado de las distorsiones de oferta provocadas por el terremoto de Japón.

Por contra, la inversión privada en capital fijo experimentó una recuperación como consecuencia del repunte de la actividad constructora, reducida a principios de 2011. La demanda exterior neta también contribuyó positivamente al crecimiento del PIB real.

En cuanto a la evolución de los precios, la inflación interanual medida por el IPC fue del 3,6% en junio de 2011. Excluida la energía, ascendió hasta el 2%.

En **Japón**, tras las restricciones de oferta provocadas por el gran terremoto, se aprecian signos de recuperación económica.

Según los datos publicados por el BCE, parece haberse recuperado el 66% de las pérdidas ocasionadas por el fenómeno natural sobre la producción industrial.

La recuperación en la industria ha permitido reactivar las exportaciones. Así, las exportaciones reales de bienes crecieron un 8,6% en el mes de junio de 2011.

La Oficina Económica del Gobierno de Japón indica que el PIB real cayó a una tasa interanual del -0,7% en el primer trimestre de 2011, pero no hay información disponible sobre la macro magnitud para el segundo trimestre del año.

---

**La economía japonesa muestra síntomas de recuperación tras el gran terremoto. El fortalecimiento del consumo y del clima empresarial son algunos de estos signos.**

---

Por lo que respecta al nivel de precios en la economía japonesa, la tasa de variación del IPC se situó en junio en el 0,2%, desde el 0,3% de mayo. Excluyendo el efecto de los precios energéticos y alimenticios, la tasa de variación se concretó en el 0,1%.

En la **zona euro**, también se identifican signos de ralentización de la recuperación económica iniciada anteriormente. El indicador por excelencia, el PIB real a precios de mercado, pasó de crecer un 2,4% interanual en el primer trimestre del año a hacerlo un 1,7% en el segundo. Según Eurostat, el PIB creció un 0,2% intertrimestral, inferior al registro anterior del 0,8%.

---

**En Alemania, la deceleración del segundo trimestre puede explicarse, en parte, por un efecto de anticipación de la actividad de la construcción en el primer trimestre por las condiciones climatológicas.**

---

Todo apunta a que la desaceleración de la zona euro está estrechamente ligada a las menores tasas de crecimiento de las economías Alemana y Francesa, todo y que entre ambas, suponen el 48% del PIB de la región.

Según Eurostat, la inflación interanual de la zona del euro medida por el Índice Armonizado de Precios de Consumo fue del 2,7 % en junio de 2011, sin cambios con respecto al mes anterior. En mayo, el último mes para el que se dispone de una desagregación oficial, la tasa de variación interanual de los precios de la energía se redujo hasta el 11,1 %, frente al 12,5% registrado en abril.

---

**La tasa de desempleo para el conjunto de la eurozona se mantiene en valores cercanos al 10%. En mayo, el último dato disponible, fue del 9,9%.**

---

## 2. Economía nacional

Tabla 2. Demanda. Volumen encadenado referencia 2000.

Tasas de variación interanual	2009		2009				2010				2011	
	2009	2010	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II
<b>PRODUCTO INTERIOR BRUTO a precios de mercado</b>	-3,7	-0,1	-3,5	-4,4	-3,9	-3,0	-1,4	0,0	0,2	0,6	0,9	0,7
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	0,7	-0,2
Gasto en consumo final de las ISFLSH	1,0	0,5	0,9	1,0	1,2	0,8	0,6	1,1	0,4	-0,4	1,1	1,3
Gasto en consumo final de las AAPP	3,2	-0,7	5,9	4,3	2,7	0,2	-1,1	-0,1	-0,7	-0,9	2,6	-1,0
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	-6,0	-6,7
Bienes de equipo	-24,8	1,8	-24,2	-31,5	-25,5	-16,9	-4,6	8,7	2,4	1,2	0,3	-3,7
- Construcción	-11,9	-11,1	-12,2	-12,0	-11,7	-11,9	-11,3	-11,3	-11,2	-10,6	-10,4	-9,3
- Otros productos	-16,2	-8,2	-12,1	-16,9	-18,7	-17,2	-15,8	-11,0	-3,0	-1,5	-0,4	-2,7
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	0,0	-0,1
Demanda Nacional (**)	-6,4	-1,2	-6,2	-7,5	-6,5	-5,3	-3,0	-0,3	-0,7	-0,6	-0,4	-1,9
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	12,1	8,4
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	6,3	-1,7

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

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 0,7% en el segundo trimestre de 2011. Se mantiene la tendencia creciente, tras el primer resultado positivo de la variable en dos años registrado a finales del tercer trimestre de 2010, destacando la cifra cercana al 1% en el primer trimestre de 2011.

En el segundo trimestre de 2011, se produjo un cambio de tendencia en el consumo de los hogares, mientras se intensificaba la tasa de decrecimiento interanual de la formación bruta de capital fijo.

Por el lado de la demanda, la inversión en bienes de equipo cayó un 3,7% interanual en el segundo trimestre de 2011, tras mantenerse estable en el primer trimestre del año. Esta reducción, unida a la del consumo final de los hogares y de las importaciones, explica la reducción interanual del 1,9% de la Demanda Nacional, dato sustancialmente superior al

registrado desde el mismo período del año anterior.

La inversión medida por la formación bruta de capital fijo, continuó contribuyendo negativamente al crecimiento interanual del PIB pm en el segundo trimestre. El porcentaje de disminución interanual se concretó en un 6,7%, principalmente debido a la caída de inversión en bienes de equipo (3,7%).

Si bien las exportaciones aumentaron en términos interanuales, en el segundo trimestre lo hicieron a una tasa sustancialmente menor que anteriormente (8,4%). Este lastre en el comercio exterior parece haber estado motivado por el terremoto de Japón, que afectó a la cadena de producción mundial, y consecuentemente al comercio internacional.

Con todo, la demanda nacional experimentó una contracción interanual que contrasta con los

datos de trimestres precedentes.

Las ramas energéticas que lideraban la generación de VAB entre las ramas de la economía, han generado únicamente un 0,9% más que en el mismo período de 2010.

Desde el punto de vista de la oferta, en el segundo trimestre de 2011, las ramas agraria y pesquera han mantenido estable su aportación al VAB de la economía española (-0,1% en tasa interanual).

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 un 4,1% en el segundo trimestre del año. El VAB de la industria aumentó sustancialmente en el primer trimestre del año, y se mantuvo positiva en el segundo (4,1% y 3,2% respectivamente).

El VAB generado por los servicios aumentó un 1,2% con respecto al segundo trimestre de 2010, debido a la contribución de los servicios de mercado (1,4% en tasa interanual).

Tabla 3. Oferta. Volumen encadenado referencia 2000. Tasas de variación interanual

	2009		2009				2010				2011	
	2009	2010	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II
<b>PRODUCTO INTERIOR BRUTO a precios de mercado</b>	-3,7	-0,1	-3,5	-4,4	-3,9	-3,0	-1,4	0,0	0,2	0,6	0,9	0,7
Agricultura, ganadería y pesca	1,0	-1,3	0,4	0,7	1,6	1,5	-1,2	-2,1	-2,2	0,3	0,2	-0,1
Energía	-6,4	3,0	-5,5	-6,5	-7,3	-6,3	0,1	0,6	4,6	6,6	3,4	0,9
Industria	-13,6	0,9	-12,7	-15,9	-14,8	-11,0	-2,0	2,5	1,7	1,4	4,1	3,2
Construcción	-6,2	-6,3	-6,1	-6,3	-7,1	-5,4	-6,4	-6,5	-6,6	-5,8	-5,4	-4,1
Servicios	-1,0	0,5	-0,8	-1,6	-0,9	-0,9	-0,6	0,4	0,8	1,1	1,3	1,2
- Servicios de mercado	-1,9	0,4	-1,8	-2,6	-1,7	-1,6	-1,0	0,3	0,9	1,3	1,5	1,4
- Servicios de no mercado	2,1	0,8	2,5	2,2	2,0	1,6	0,8	0,9	0,7	0,7	0,8	0,5
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	-0,4	-1,1

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

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

	2009	2010	2009				2010				2011	
			Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II
<b>Ocupados</b>	<b>-6,6</b>	<b>-2,4</b>	<b>-6,2</b>	<b>-7,1</b>	<b>-6,0</b>	<b>-6,0</b>	<b>-3,9</b>	<b>-2,4</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,0</b>
Ramas agraria y pesquera	-3,0	1,3	-2,6	-2,8	-3,8	-2,7	-0,3	-0,6	1,3	4,7	-2,0	-1,5
Ramas energéticas	-0,1	0,7	4,4	0,3	-4,9	0,0	-2,7	0,3	1,5	3,6	-0,3	-0,6
Ramas industriales	-13,0	-5,0	-11,6	-14,0	-14,9	-11,6	-8,5	-5,0	-3,8	-2,4	-2,3	-1,9
Construcción	-22,7	-12,4	-23,8	-24,2	-23,5	-18,9	-16,6	-12,0	-9,6	-11,0	-9,2	-10,0
Ramas de los servicios	-2,5	-0,6	-1,6	-2,5	-2,8	-2,9	-1,3	-0,6	-0,2	-0,2	-0,2	0,4
- Servicios de mercado	-3,9	-1,4	-2,7	-4,0	-4,5	-4,5	-2,3	-1,6	-0,9	-0,6	-0,3	0,9
- Servicios de no mercado	1,4	1,3	1,2	1,4	1,5	1,4	1,5	1,8	1,4	0,8	0,0	-0,6
<b>Asalariados</b>	<b>-6,6</b>	<b>-2,2</b>	<b>-6,1</b>	<b>-7,2</b>	<b>-7,3</b>	<b>-5,6</b>	<b>-3,9</b>	<b>-2,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,7</b>
Ramas agraria y pesquera	-0,5	5,5	2,0	0,9	-1,2	-3,7	2,7	1,8	8,3	9,6	-0,3	0,3
Ramas energéticas	0,2	0,8	4,8	0,6	-4,5	0,1	-2,5	0,6	1,6	3,6	-0,3	-0,7
Ramas industriales	-13,2	-4,6	-11,7	-14,5	-15,3	-11,4	-8,7	-4,4	-3,3	-1,7	-1,8	-2,0
Construcción	-24,0	-13,6	-25,6	-25,4	-24,6	-19,5	-17,4	-13,5	-11,1	-12,1	-9,6	-9,8
Ramas de los servicios	-2,0	-0,4	-1,2	-2,3	-2,5	-2,2	-1,1	-0,4	0,1	-0,2	-0,1	0,6
- Servicios de mercado	-3,6	-1,3	-2,3	-4,0	-4,4	-3,8	-2,3	-1,5	-0,5	-0,7	-0,1	1,2
- Servicios de no mercado	1,4	1,3	1,2	1,4	1,5	1,4	1,5	1,8	1,4	0,8	0,0	-0,6

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

El empleo, medido en términos de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, moderó su descenso interanual en el segundo de 2011. La disminución interanual se concretó en un 1%, es decir, ha disminuido 4pp con respecto a la tasa del segundo trimestre de 2011.

**El número de ocupados en el sector de la construcción cayó un 10 en el segundo trimestre de 2011 con respecto al mismo período de 2010.**

La única contribución positiva a la ocupación de la economía española se ha generado en la rama de servicios. En cualquier caso, el crecimiento ha sido prácticamente inapreciable (0,4%) y puede deberse al inicio del período estival, donde cada año se genera empleo estacional.

En cuanto al resto de ramas, la mayor disminución de la ocupación ha tenido lugar, un trimestre más, en la construcción, registrándose una disminución interanual del 10%.

En la rama industrial se ha producido una minoración del ritmo de caída interanual. La tasa ha pasado del -2,3% en el primer trimestre al -1,9% en el segundo.

Cabe destacar que en esta rama productiva, la ocupación venía cayendo a tasas superiores al 10% en 2009. A lo largo de 2010 fue disminuyendo el número de ocupados, avalado por las tasas de disminución interanuales decrecientes, hasta alcanzar valores cercanos al 2% a finales del ejercicio.

En las ramas agraria y energética, la ocupación ha disminuido un 1,5% y un 0,6% respectivamente.

Si bien hablamos de personas asalariadas, las posiciones relativas de las ramas, en términos de contribución a la magnitud global se mantienen, salvo por el caso de la rama agraria.

Así, la tasa de variación del número de asalariados en la economía valenciana en el segundo trimestre de 2011 ha sido del -0,7%.

Por ramas, la mayor contribución negativa se observa en el sector construcción, donde en este

trimestre hay un 9,8% de personas asalariadas menos que en el mismo período del ejercicio anterior.

Le siguen las ramas industriales manteniendo la tasa de variación experimentada en el trimestre precedente. El porcentaje fue del -2%.

En las ramas agraria y pesquera, la tasa de variación interanual del número de asalariados pasó del -0,3% en el primer trimestre al 0,3% en el segundo del año.

En las ramas energéticas la tasa se mantuvo estable, en comparación a la del trimestre precedente, alcanzando en el segundo trimestre de 2011 el -0,7%.

**El número de asalariados en el sector de la construcción cayó un 9,8% en el segundo trimestre de 2011 con respecto al mismo período de 2010.**

Por último, en el segundo trimestre de 2011 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 primero al 0,6% en el segundo.

Este hecho tuvo lugar por el incremento del 1,2% del número de asalariados en los servicios de mercado.

### 3. Economía valenciana

A partir de los datos disponibles de Contabilidad Regional

el incremento del correspondiente a los servicios de mercado (2,4%) y

minerales no metálicos; excepto azulejos (-13,4%), Material de transporte (-11,4%) y Química (-11,2%).

	2008	2009	2009				2010				2011
			Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I
Ramas agraria y pesquera	-1,4	-0,7	-1,5	-3,3	-3,8	-1,2	-1,9	-1,5	-0,9	1,5	0,8
Ramas industriales y energéticas	-12,3	0,7	-16,3	-16,3	-14,0	-9,4	-3,8	2,1	2,1	2,8	2,7
Construcción	-6,1	-8,3	-5,2	-6,5	-7,3	-6,0	-8,4	-8,9	-8,9	-6,9	-6,2
Ramas de los servicios	-1,8	0,2	-1,9	-1,5	-1,0	-1,4	-1,0	-0,1	1,1	0,9	1,5
- Servicios de mercado	-2,9	0,3	-2,5	-2,8	-2,2	-2,6	-2,0	0,0	1,4	1,7	2,4
- Servicios no de mercado	2,3	0,1	0,6	3,6	3,6	3,2	2,8	-0,3	-0,1	-1,8	-1,8
<b>PRODUCTO INTERIOR BRUTO a precios de mercado</b>	<b>-4,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>-4,6</b>	<b>-4,6</b>	<b>-4,0</b>	<b>-3,5</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,8</b>
Gasto en consumo final	-3,1	0,6	-4,3	-4,5	-2,4	-1,1	0,8	1,1	0,3	0,2	0,1
- Gasto en consumo final de los hogares	-5,0	0,7	-6,9	-7,3	-4,1	-1,7	0,6	1,4	0,3	0,5	0,2
- Gasto en consumo final de las AAPP y ISFLSH	2,9	0,1	3,8	4,2	3,1	1,1	1,1	0,0	0,4	-0,9	-0,2
Formación bruta de capital	-15,6	-4,4	-12,9	-17,6	-17,5	-11,3	-7,6	-4,9	-2,6	-2,2	-3,4

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

Valenciana, publicados por la Dirección General de Economía, en el primer trimestre de 2011, en la Comunitat Valenciana, el PIB real a precios de mercado aumentó un 0,8% con respecto al año anterior, intensificándose la tasa de crecimiento del último trimestre de 2010.

Por el lado de la demanda, el gasto en consumo final se ha mantenido prácticamente invariable con respecto al primer trimestre de 2010.

La inversión, medida por la formación bruta de capital fijo, registró en el primer trimestre de 2011 un descenso del 3,4%.

Por el lado de la oferta, la única aportación negativa al PIB a precios de mercado, se corresponde con el VAB del sector construcción (-6,2%).

El resto de ramas de la economía generaron mayor VAB que en el primer trimestre de 2010. Así, la tasa de variación interanual de la rama agraria y pesquera fue del 0,8%, del 2,7% para las industriales y energéticas y del 1,5% para los servicios.

La variación positiva del VAB en los servicios se ha compuesto por

por la disminución de los de no mercado (-1,8%).

El Índice de Producción Industrial (IPI) de la Comunitat Valenciana del mes de junio de 2011 ha experimentado una variación del -7,6% sobre el mismo mes del año anterior.

**El PIB a precios de mercado de la Comunitat Valenciana aumentó en el primer trimestre de 2011 hasta alcanzar el 0,8%, frente a la caída del 2,4% experimentada en el mismo período de 2010.**

Diferenciando según el destino económico de los bienes, la variación sobre diciembre del año pasado ha sido del -9,8% para los bienes de consumo, -11,6% para los de equipo, -5,6% para los intermedios y -5,1% para energía.

Por ramas de actividad, destaca el único crecimiento de Azulejos (6,9%).

Los mayores descensos corresponden a Maquinaria y equipo (-17,8%), Industria textil y de la confección (-15,1%), Manufacturas diversas; reparación e instalación de maquinaria y equipo (-14,5%), Productos

Cabe destacar los cambios de signo (con respecto al mes anterior) en la tasa de variación interanual del IPI de las ramas Extractivas y refino; energía (de 2,1% en mayo a -5,2% en junio), Industria del cuero y del calzado (de 7,4% a -4,9%), Material y equipo eléctrico, electrónico, informático y óptico (de 5% a -1,8%) y Maquinaria y equipo (de 12% a -17,8%).

El Índice de cifra de negocios general de la Comunitat Valenciana del mes de junio de 2011 ha experimentado una variación del -4,6% sobre el mismo mes del año anterior, tras el 0,7% registrado en mayo.

Por sectores, el importe de la cifra de negocios ha aumentado en el sector Transporte y almacenamiento (8,8%) y en Hostelería (1,2%) que figuran dentro de Otros servicios.

Se han producido disminuciones del índice en Otros servicios (-0,3%), destacando el caso del sector de Servicios a empresas (-9,5%) e Información y comunicaciones (-6,4%).

**El índice de la cifra de negocios en la Comunitat Valenciana ha intensificado su caída en el mes de junio de 2011 alcanzando una variación del -4,6% sobre el valor de 2010.**

El valor total de las exportaciones y expediciones de la Comunitat Valenciana durante el mes de julio de 2011 ascendió a 1.450,0 millones de euros y el de las importaciones e introducciones a 1.474,4 millones. Las tasas de variación interanual calculadas con datos comparables se han situado en un -3,1% y un -3,4% respectivamente.

En 2011 han crecido más, en términos interanuales, las exportaciones y expediciones (9,8%) que las importaciones e introducciones (8,4%).

Con estos resultados, las exportaciones y expediciones realizadas en el año 2011 alcanzan unas cifras acumuladas de 11.881,4 millones, lo que representa un aumento del 9,8% sobre el año anterior. Las importaciones e introducciones acumuladas ascienden a 12.184,6 millones, con un aumento interanual del 8,4%. La tasa de cobertura en lo que va de año se sitúa en el 98%, experimentando un ascenso de 2 puntos sobre el mismo período del año 2010.

	DATOS ACUMULADOS		% Variación 2010-2011
	Enero - Julio 2011	Enero - Julio 2010	
<b>COMUNITAT VALENCIANA</b>			
Exportaciones y expediciones	11.881.442	10.812.327	9,8
Importaciones e introducciones	12.184.640	11.232.829	8,4
Tasa de cobertura	98	96	
<b>ESPAÑA</b>			
Exportaciones y expediciones	124.998.161	106.149.255	17,7
Importaciones e introducciones	150.706.334	136.681.018	10,2
Tasa de cobertura	83	78	
<b>%CV/ESPAÑA</b>			
Exportaciones y expediciones	10	10	
Importaciones e introducciones	8	8	

Tasa de cobertura = (Export. y exped. / Import. e introd.)\*100  
Fuente: Instituto Valenciano de Estadística

Los datos de empleo del segundo trimestre de 2011, revelan un aumento en el número de ocupados en la Comunitat Valenciana, que se situó en 1.909.400 personas, 22.000 más que el trimestre anterior.

Si bien en el primer trimestre se rompió la tendencia creciente adoptada en el segundo trimestre de 2010, en el segundo trimestre de 2011 se recupera la senda de crecimiento de la variable (1,17%).

La tasa de variación interanual continúa siendo negativa pero ha continuado suavizándose, de tal forma que en el segundo trimestre de 2011 la tasa de disminución fue prácticamente nula (0,7%). Además, este valor contrasta fuertemente con las tasas registradas en 2009 y 2010 que se encuentran entre el -3% y el -10%.

Por sectores, en términos interanuales, se observa una disminución en el sector de la construcción con un -22,67%, intensificándose fuertemente la tasa de variación interanual del trimestre precedente (-14,65%).

El número de ocupados en el sector agrario, experimentó un aumento del 2,31% con respecto al segundo trimestre de 2010. Se ha moderado la tasa de crecimiento con respecto a la registrada en el primer trimestre del año (16,96%).

La ocupación en la rama industrial ha aumentado un 6,6% en la Comunitat Valenciana, en el segundo trimestre de 2011.

La ocupación en la rama energética se ha mantenido estable en términos interanuales.

	2008				2009				2010				2011	
	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II
<b>TOTAL</b>	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	1.887,40	1.909,40
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	60,70	57,60
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	321,40	335,80
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	159,60	144,60
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	1.345,60	1.371,40

Fuente: Instituto Nacional de Estadística



## 4. Situación del sector inmobiliario en la Comunitat Valenciana

### 4.1. Situación económico-financiera

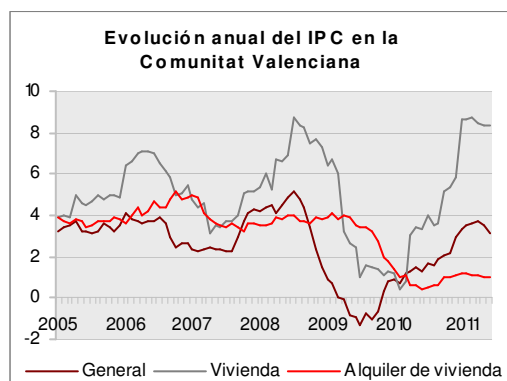


Gráfico 1. Fuente: INE

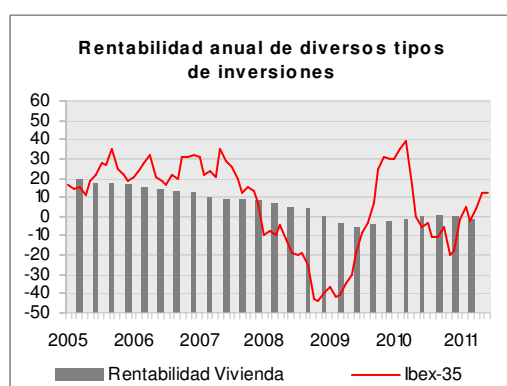


Gráfico 2. Fuente: Banco de España

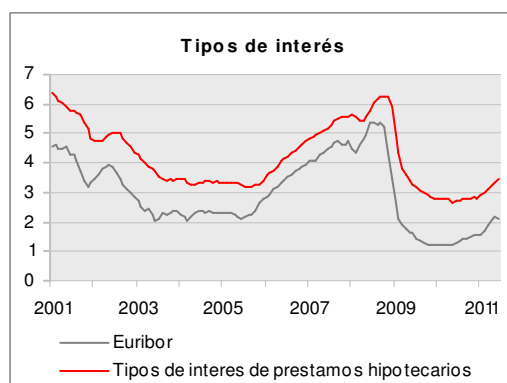


Gráfico 3. Fuente: Banco de España

El **Índice de Precios al Consumo** en España, en el segundo trimestre de 2011, continuó creciendo a lo largo de los primeros meses de 2011, hasta alcanzar una tasa de variación interanual del 3,8% en abril. Es en este momento cuando el crecimiento vuelve a ser cada vez menor, hasta alcanzar el 3,2% en junio.

En la Comunitat Valenciana (gráfico 1), la tasa de variación interanual del IPC en junio de 2011 se situó en el 3,1%. La tendencia experimentada por el crecimiento de la inflación en la Comunitat, fue similar al caso nacional. Fue positiva y creciente durante los primeros meses del año, alcanzó en abril el 3,7% y después disminuyó el ritmo de crecimiento de la variable.

A lo largo del primer semestre de 2011, el crecimiento del IPC de vivienda en la Comunitat, fue superior al registrado a nivel nacional. En la Comunitat en el mes de junio la inflación había crecido un 8,4%, en términos interanuales, mientras que a nivel nacional el valor fue de la tasa fue del 7,6%. En cualquier caso, la tendencia experimentada por la variable fue similar en ambos casos. Por su parte, el nivel de precios de alquiler creció por término medio en el primer semestre de 2011 a una tasa del 1,1% interanual, tanto en España como en la Comunitat.

La **rentabilidad de la inversión en vivienda** ha vuelto a adoptar signo negativo pasando del 0,261% en el mes de diciembre de 2010 al -0,866% en marzo de 2011. El Ibex-35, por su parte, cerró el mes de junio con 11,84 puntos.

El **Euribor**, tipo al que se conceden la mayoría de las hipotecas en España, habiendo registrado a lo largo del último trimestre de 2010 valores cercanos al 1,5%, ha aumentado a lo largo del primer semestre de 2011 hasta alcanzar en junio el 2,14%. En este primer semestre se ha producido un crecimiento interanual mensual medio de 0,69pp.

## 4.2. Precios y financiación

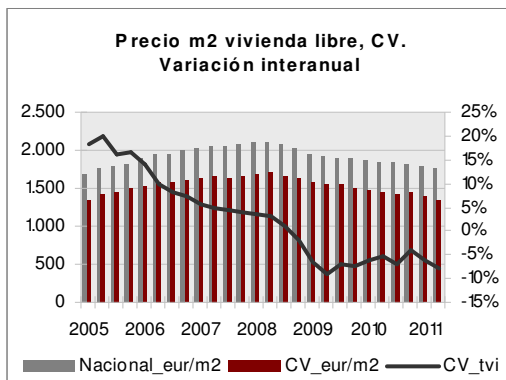


Gráfico 4. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

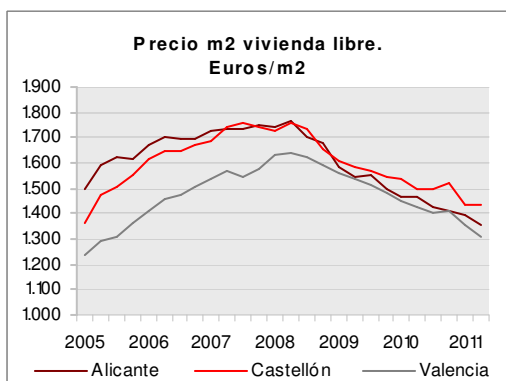


Gráfico 5. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

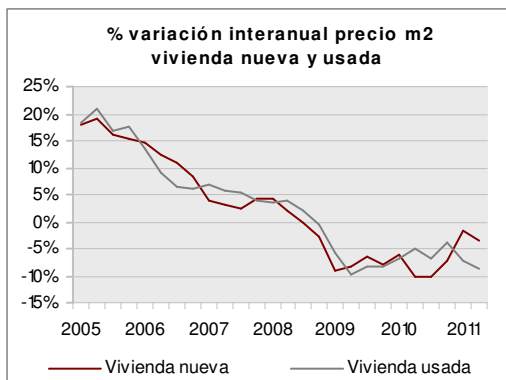


Gráfico 6 Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

La caída interanual del **precio de la vivienda por m<sup>2</sup>** (gráfico 4) en España y en la Comunitat Valenciana ha vuelto a acentuarse en los dos primeros trimestres de 2011. No obstante, la disminución de la variable en la Comunitat ha sido mayor, alcanzándose una tasa del 7,74% frente al 5,24% correspondiente a nivel nacional.

El precio medio de la vivienda por m<sup>2</sup> en la Comunitat Valenciana, continuó descendiendo a lo largo de la primera mitad de 2011, hasta alcanzar los 1.346,1€ en el segundo trimestre del año. Por provincias, la mayor caída interanual del precio tuvo lugar en Valencia (-8,25%), seguida de Alicante (-7,66%). Los valores fueron de 1.351,6€/m<sup>2</sup> en la provincia de Alicante, de 1.433,4€/m<sup>2</sup> en la de Castellón, y de 1.306,2€/m<sup>2</sup> en la provincia de Valencia.

Atendiendo a la antigüedad de la vivienda, el precio medio por m<sup>2</sup> de la vivienda de menos de dos años (vivienda nueva) fue de 1.549,2€ y de 1.244,7€ en el caso de la vivienda con antigüedad superior a dos años (segunda mano).

En el segundo trimestre de 2011, el precio medio por m<sup>2</sup> de la vivienda nueva, en la Comunitat, experimentó una disminución interanual del 3,43%, doblando la cifra del primer trimestre. La caída del precio de la vivienda de segunda mano fue más intensa, registrándose una tasa del 8,89%, en consonancia al 7,26% registrado en el primer trimestre del año.

La media del precio por m<sup>2</sup> a nivel nacional alcanzó los 1.752,10€ tras una disminución interanual del 5,24%. Atendiendo a la antigüedad de la vivienda, el precio del metro cuadrado de la vivienda usada fue de 1.739,40 euros y el de la vivienda nueva de 1.770,7 euros, presentando tasas de variación interanual del -5,29% y -4,12%, respectivamente.

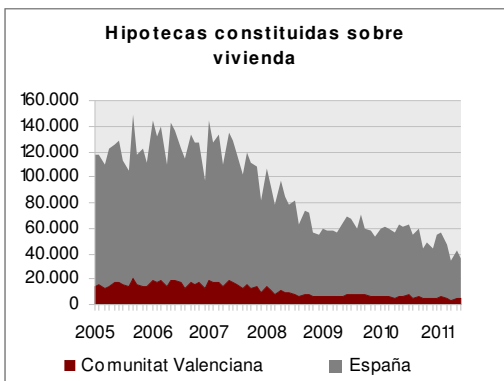


Gráfico 7. Fuente: INE y elaboración propia

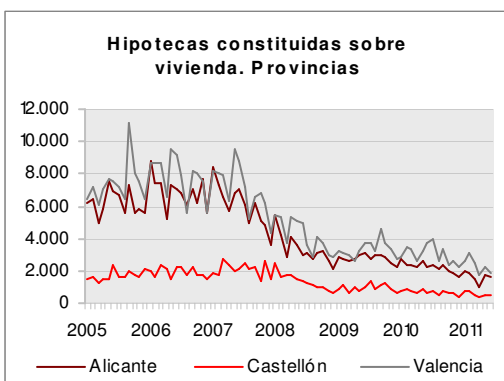


Gráfico 8. Fuente: INE y elaboración propia

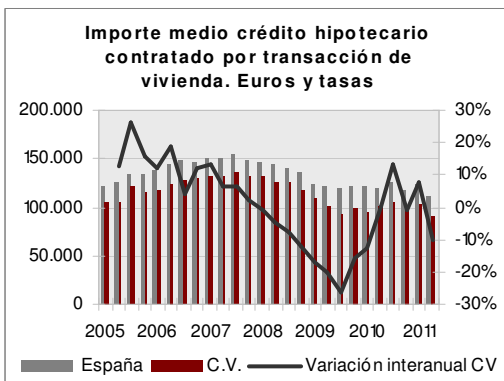


Gráfico 9. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

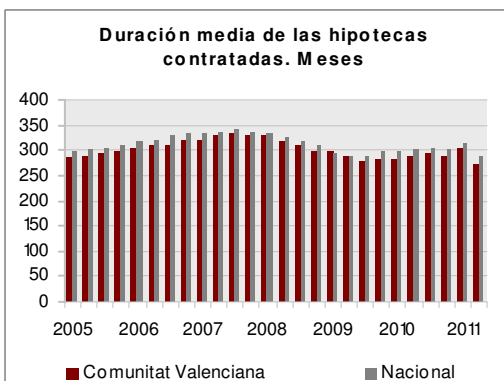


Gráfico 10. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

El número de **hipotecas constituidas** sobre viviendas, en España, disminuyó en junio hasta las 32.680, lo que supone un descenso del 40,74% respecto al mismo mes del año anterior. Este valor es el menor registrado en toda la serie, y la magnitud de la disminución se acerca a los valores de principios de 2009.

En la Comunitat Valenciana, a lo largo del mes de junio de 2011, se constituyeron 3.982 hipotecas sobre vivienda, un 39,77% menos que el mismo periodo del año anterior. Cabe destacar que, a lo largo del primer trimestre del año, el número de hipotecas oscilaba en torno a las 5.212 unidades mensuales, mientras que en el segundo trimestre del año la variable cayó a las 3.881 hipotecas por término medio.

Por provincias, en ese mismo mes se constituyeron 1.601 hipotecas en Alicante, 467 en Castellón y 1.914 en Valencia, lo que implica una disminución del 28,11% para el valor de la provincia de Alicante, del 28,15% para el de la provincia de Castellón y del 48,74% para el de la provincia de Valencia. Cabe destacar la disminución interanual media del primer trimestre de 2011 que han tenido lugar en el número de hipotecas de Alicante, que se cifra en torno al 31%.

El **importe medio de crédito hipotecario** contratado por transacción de vivienda en la Comunitat, ha cambiado de nuevo su trayectoria. Si bien en el primer trimestre de 2011 registraba un crecimiento interanual superior al 7%, en el segundo trimestre ha registrado una caída del 10,04%. A nivel nacional, los 112.215€ por transacción de vivienda, son el resultado de una disminución interanual de la variable del 6,90%.

La **duración media de las hipotecas contratadas** en el segundo trimestre experimentó una fuerte caída interanual (30 meses) hasta alcanzar los 274. A nivel nacional la caída fue de 22 meses, y el valor de cierre fue de 290 meses. En términos interanuales disminuyó a más del 5% y del 3%, respectivamente, en ambas unidades geográficas.

### 4.3. Demanda

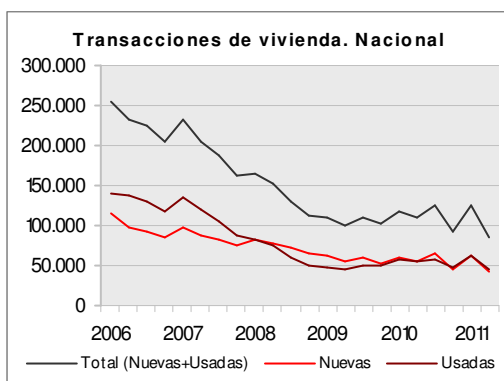


Gráfico 11. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia



Gráfico 12 Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

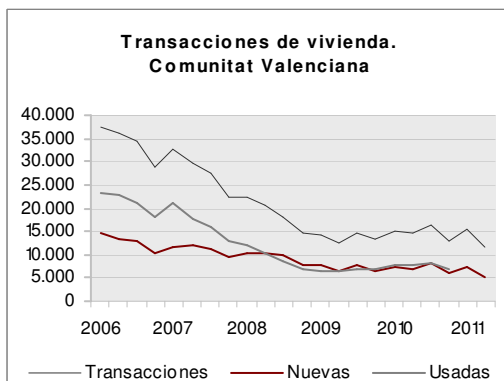


Gráfico 13. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

El **número de transacciones de vivienda** registradas durante el segundo trimestre de 2011 en España según la Estadística Registral Inmobiliaria, ha sido de 85.161, lo que supone un descenso de 39.381 viviendas con respecto al trimestre anterior, trimestre en el que se había registrado un incremento intertrimestral del número de transacciones, tras la fuerte disminución de finales de 2010. No obstante, conviene tener en cuenta que el incremento registrado a principios de 2011 responde, en parte, a aquellas compraventas de finales de 2010 que por el retardo existente en el registro de vivienda, no permitió recogerlas en la estadística del último trimestre de 2010.

Por tipología, las compraventas de vivienda usada (43.870) han superado a las compraventas de vivienda nueva (41.291) todo y que en el primer trimestre de 2011 parecía volver a darse la situación inversa, es decir, el patrón mantenido desde principios de 2008 hasta finales de 2010. Ambos tipos de transacciones de vivienda, nueva y usada, han disminuido en términos interanuales (-25,81% y -19,83%) e intertrimestrales (-33,95% y -29,27%).

La Comunitat ha pasado a ser la cuarta comunidad autónoma con mayor número de compraventa de viviendas en el primer trimestre de 2011 con 15.163 transacciones y la tercera en el segundo trimestre (11.415). Este valor supone 3.941 transacciones menos que el trimestre anterior (-25,66%), y 2.999 menos que el mismo trimestre del año anterior (-20,81%).

El volumen de compraventas de vivienda nueva (6.132) en la Comunitat ha experimentado una fuerte disminución interanual (-24,98%). Se han realizado 2.252 transacciones menos que en el tercer trimestre del año y 9.022 menos que en el mismo período de 2010. En el caso de la vivienda usada, la caída ha sido mucho menor y el número de transacciones se ha reducido en 1.689 compraventas sobre el valor del tercer trimestre y en 1.308 unidades con respecto al mismo trimestre de 2010.

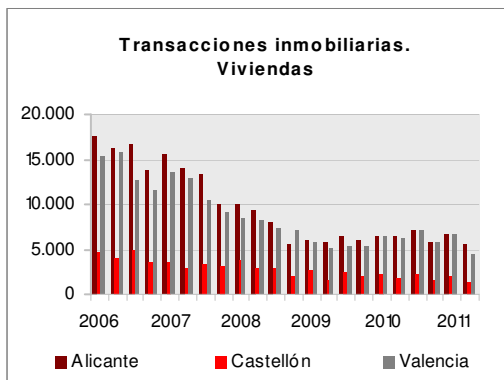


Gráfico 14. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

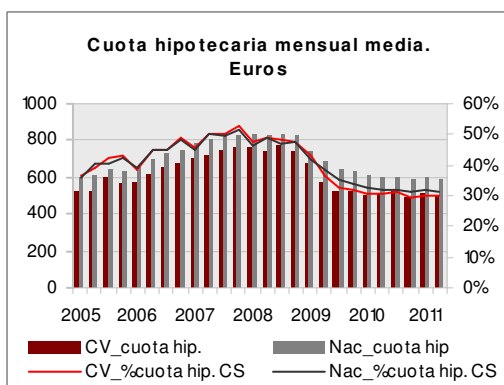


Gráfico 15. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

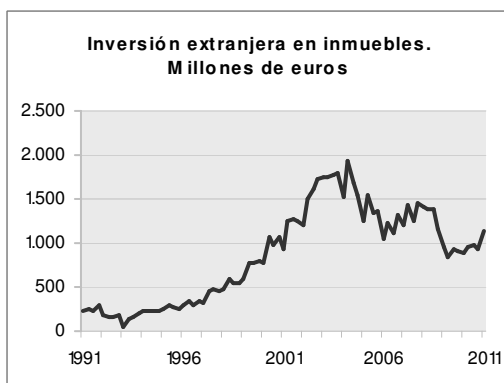


Gráfico 16. Fuente: Banco de España y elaboración propia

El número de transacciones a nivel provincial en el segundo trimestre de 2011 (Gráfico 14) ha sido de 5.458 en Alicante, 1.440 en Castellón y 4.517 en Valencia. De estos datos destaca la caída en el número de transacciones registradas en la provincia de Valencia (-28,57% en tasa interanual), motivada principalmente por la contracción de la compraventa de vivienda nueva. Por tipología de vivienda, las transacciones de vivienda usada superan en los tres casos a la de vivienda nueva.

A nivel nacional, la **cuota hipotecaria mensual media** se concretó en el segundo trimestre de 2011 en 590,19€, tras los 599,06€ del primer trimestre.

El porcentaje de la **cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial** se ha mantenido prácticamente estable con respecto al dato del primer trimestre del año. El valor se ha concretado en un 31,40%. La variación con respecto al mismo período del ejercicio anterior ha sido de -0,59pp.

En la Comunitat Valenciana, la cuota hipotecaria mensual media, que había aumentado en el primer trimestre de 2011, ha cambiado su tendencia y ha vuelto a disminuir en el segundo trimestre del año y se ha cuantificado en 500,95€. El descenso interanual se cuantifica en un 1,99%.

El porcentaje de dicha variable con respecto al coste salarial ha vuelto a los valores de finales de 2010 (29,80%). El valor supone un descenso de 0,46pp en comparación al primer trimestre de 2011.

El último dato publicado por el Banco de España con respecto a la **inversión extranjera en inmuebles**, corresponde al primer trimestre de 2011. El volumen invertido en dicho período fue de 1.129,961 millones de euros, un 28,69% superior al valor del primer trimestre de 2010 y un 21,41% superior al valor del último trimestre de 2010.

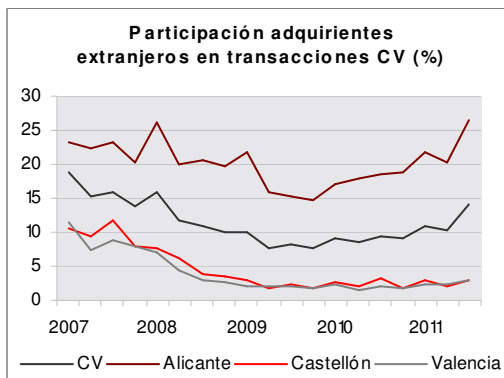


Gráfico 17. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

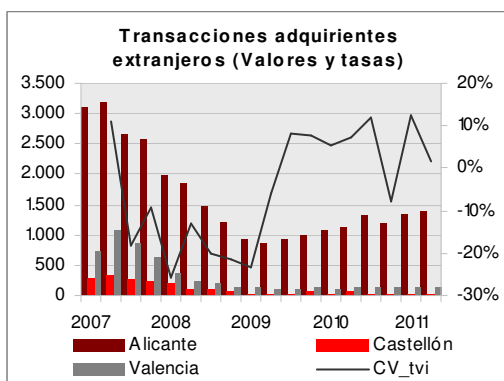


Gráfico 18. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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
1T11	1.531	10,28	40	2,07	141	2,22	1.350	20,44
2T11	1.552	14,10	46	3,08	131	3,04	1.375	26,43

Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

La participación extranjera en el número de transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana ha aumentado sustancialmente hasta recuperar valores cercanos a los registrados en 2007 (14,10%)

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.

A lo largo del primer semestre de 2011, se observa un importante incremento de la participación extranjera en el volumen de transacciones de la Comunitat Valenciana. Esto se ha producido, principalmente por la disminución de transacciones realizadas por población extranjera a nivel nacional, pero también, gracias al incremento de transacciones realizadas por extranjeros en la provincia de Alicante.

El 14,10% de las transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana en el segundo trimestre de 2011, se realizaron por población extranjera, lo que supone un incremento de 3,82pp en la participación extranjera con respecto al trimestre precedente y de 4,61pp con respecto al mismo período del ejercicio anterior.

Se mantiene la importancia relativa de la provincia de Alicante como principal destino, con un 26,43% de participación extranjera, registrando un importante aumento (5,99pp) con respecto al trimestre anterior y un incremento mayor con respecto al mismo período de 2010 (7,87pp). En las provincias de Castellón y Valencia la participación extranjera correspondió al 3,08% y 3,04%, presentando incrementos trimestrales en la variable (1,01pp y 0,82pp, respectivamente).

El número de transacciones por adquirentes extranjeros en la Comunitat, en el segundo trimestre de 2011, fue de 1.552, lo que supone un incremento intertrimestral del 1,37%. Por provincias, el 88,60% de las compraventas realizadas por extranjeros se realizó en la provincia de Alicante; un total de 1.375, con un aumento del 1,85% respecto al trimestre anterior. En las provincias de Castellón y Valencia se llevaron a cabo el 2,96% y 8,44%, respectivamente, del total de compraventas realizadas por extranjeros en la Comunitat Valenciana.

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

	1T2009		2T2009		3T2009		4T2009		1T2010		2T2010		3T2009		4T2010		1T2011		2T2011	
	Nº	% part.	Nº	% part.	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%	279	18,2%	296	19,4%
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%	7	0,5%	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%	32	2,1%	29	1,9%
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%	9	0,6%	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%	5	0,4%	6	0,4%	7	0,5%
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%	17	1,1%	17	1,1%
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%	212	13,8%	193	12,7%
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%	94	6,1%	81	5,3%
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%	74	4,8%	66	4,3%
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%	145	9,5%	146	9,6%
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%	656	42,8%	677	44,5%
<b>Total</b>	<b>1.066</b>	<b>100%</b>	<b>1.001</b>	<b>100%</b>	<b>1.009</b>	<b>100%</b>	<b>1.163</b>	<b>100%</b>	<b>1.227</b>	<b>100%</b>	<b>1.314</b>	<b>100%</b>	<b>1.471</b>	<b>100%</b>	<b>1.359</b>	<b>100%</b>	<b>1.531</b>	<b>100%</b>	<b>1.523</b>	<b>100%</b>

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 1T2009-2T2011. En la comparación del segundo trimestre de 2011 con el trimestre anterior, se observa una mayor participación en el volumen de compraventa en la Comunitat Valenciana de individuos extranjeros procedentes de Reino Unido y otras nacionalidades, principalmente, y de Noruega, Marruecos y Colombia en segundo plano; en detrimento, mayoritariamente, del porcentaje realizado por Rusos, Holandeses y Alemanes.

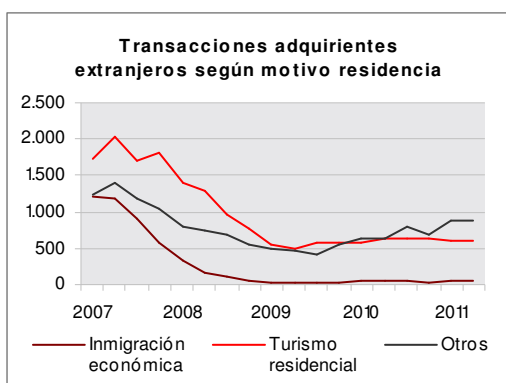


Gráfico 19. Fuente Colegio de Registradores y elaboración propia

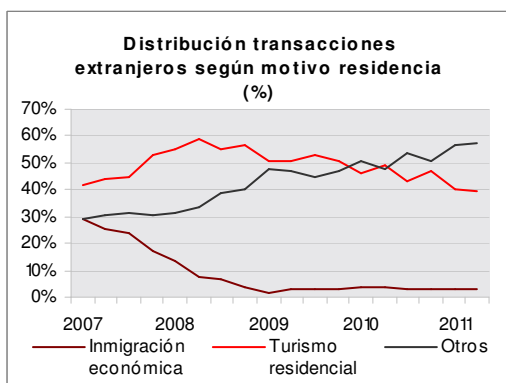


Gráfico 20 Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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 segundo trimestre de 2011, el número de transacciones de adquirentes extranjeros, dentro de las clasificaciones de Inmigración económica y Turismo Residencial ha disminuido en términos interanuales e intertrimestrales.

El número de transacciones clasificadas en la motivación de *integración económica*, alcanzó las 54 transacciones en el primer período de 2011 y las 47 en el segundo trimestre del año. Aquellas englobadas en *turismo residencial*, que también han caído con respecto al segundo trimestre de 2011 (-5,75%), se han concretado en 606 transacciones. Las transacciones realizadas por extranjeros, cuya motivación se clasifica en *otros* han aumentado un 39,87% interanual, alcanzándose las 870 transacciones en el segundo trimestre de 2011.

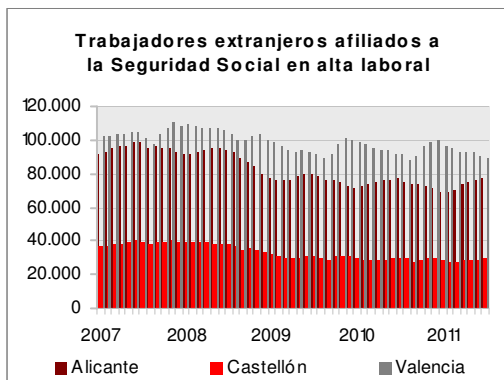


Gráfico 21. Fuente: Ministerio de trabajo

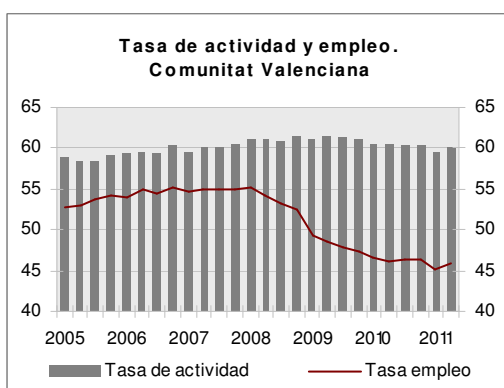


Gráfico 22. Fuente: INE y elaboración propia



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** disminuyó en el mes de enero hasta los 194.638 trabajadores, y si bien ha registrado valores sustancialmente menores en los meses intermedios, en el mes de junio de 2011 recuperó dicho nivel, alcanzando los 194.368 personas. Este valor supone una variación intermensual del -0,46%, y del -1,72% interanual.

A nivel nacional, la variable descendió en 12.210 trabajadores de septiembre a diciembre, y se concretó en 1.827.008 extranjeros afiliados a las S.S. en el mes de junio de 2011.

Por provincias, se produjeron caídas del número de trabajadores superiores del 1,23% en Alicante, del 2,41% en Castellón y del 1,91% en la provincia de Valencia, con respecto a junio de 2010.

Según los datos de la EPA de la Comunitat Valenciana, la **tasa de actividad** del segundo trimestre de 2011 se situó en el 59,98%, valor inferior en 0,63pp a la tasa del segundo trimestre de 2010. El dato nacional se concretó en ese período en 60,12%.

La **tasa de paro** alcanzó el 23,65%, frente al 24,12% del trimestre anterior. Además, la reducción no sólo ha tenido lugar en términos trimestrales, sino que el valor es ligeramente inferior a la tasa del mismo periodo del año anterior (23,83%). La situación a nivel nacional apuntaba a que un 20,89% de la población activa se encontraba desempleada en el segundo trimestre de 2011.

La **población activa** en la Comunitat se cuantificó en 2.500.700. El **número de ocupados** del segundo trimestre de 2011 en la Comunitat Valenciana se situó en 1.909.400, experimentando un incremento de 22.000 personas con respecto al trimestre precedente y un descenso de 13.500 personas con respecto al mismo período del ejercicio anterior. El número de personas desempleadas, en la Comunitat, en el segundo trimestre fue de 591.300.



## 4.4. Oferta

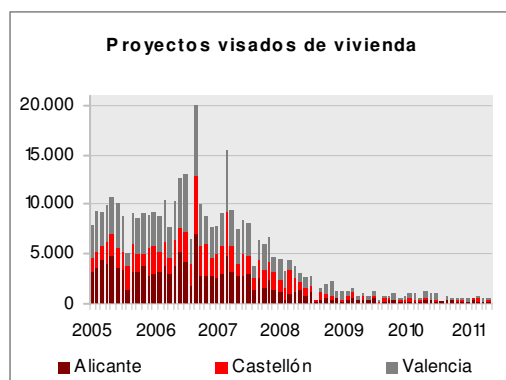


Gráfico 24. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

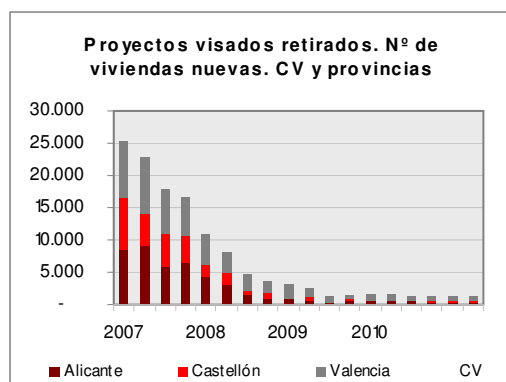


Gráfico 25. Fuente: COACV

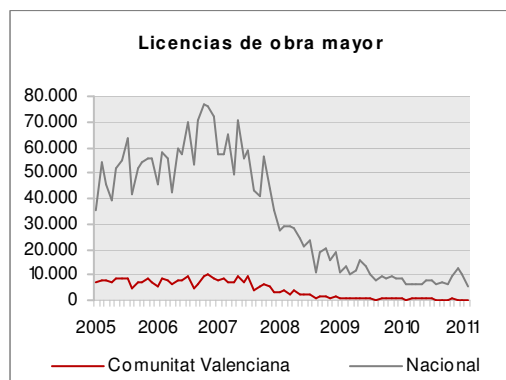


Gráfico 26. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia

En el mes de mayo de 2011, último dato disponible, el Colegio de Aparejadores visó 689 **proyectos de vivienda** en la Comunitat Valenciana. El valor fue similar al valor mensual medio registrado durante el primer trimestre del año. La tasa de variación intermensual ha sido del 26,42%, sin embargo, la tasa de variación interanual que oscilaba en torno al -20% en esos dos meses, cayó hasta el -38,86% en mayo de 2011. El volumen acumulado en 2011 (3.328) experimentó un descenso del 27,57% con respecto al del mismo período de 2010 (4.595). A nivel nacional, el número de proyectos visados se cifró en mayo de 2011 en 9.740, un 17,85% inferior al valor del mismo período del ejercicio anterior. Esta reducción se traduce en un 12,93% de descenso intermensual.

Del análisis provincial se extrae que, en el mes de mayo, se visaron un total de 277 viviendas en la provincia de Alicante, 83 en la provincia de Castellón y 329 en la de Valencia. Con estos valores, se alcanzaron los siguientes resultados acumulados para 2011 en cada una de las tres provincias respectivamente: 1.303, 622 y 1.403. Las cifras anteriores implican una disminución interanual del número de proyectos visados para las tres provincias: Alicante (-6,52%), Castellón (-30,11%) y Valencia (-39,45%).

En la Comunitat Valenciana, si se compara el número de **proyectos visados retirados**, se comprueba que en el segundo trimestre ha disminuido un 3,9% respecto al primer trimestre del año. La disminución es más acusada si se compara con el mismo periodo del año anterior, con una tasa de variación del -27,19%. Se alcanzó así la cifra del segundo trimestre del año concretada en 1.178 visados, de los cuáles, un 13,3% se correspondían con vivienda protegida. Por provincias, se retiraron 440 proyectos visados en Alicante, 86 en Castellón y 652 en la provincia de Valencia.

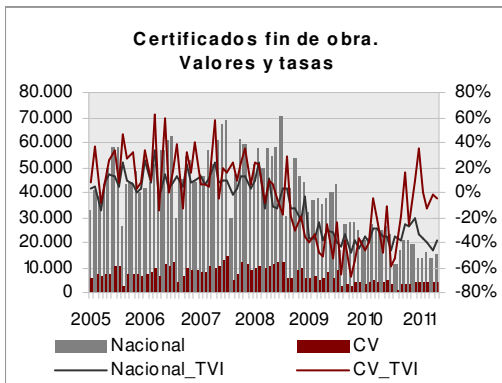


Gráfico 27. Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

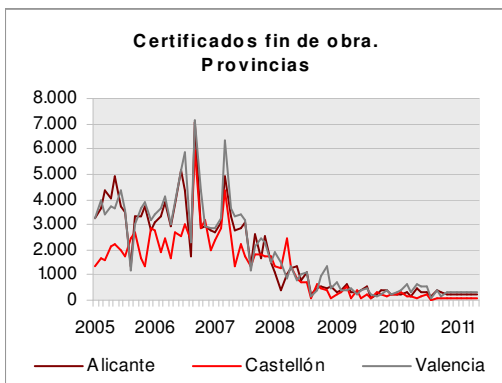


Gráfico 28. Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

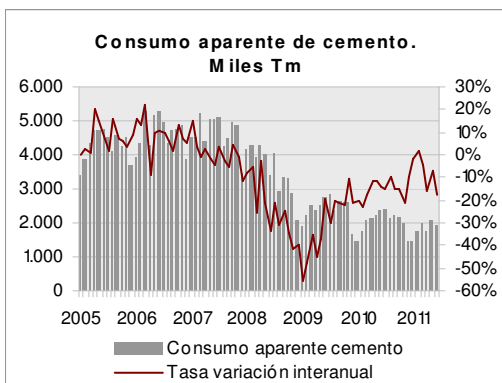


Gráfico 29. Fuente: INE y elaboración propia

En cuanto a la proporción de vivienda protegida, la mayor importancia relativa de la vivienda de protección pública en el último trimestre se dio en la provincia de Alicante, donde un 16,36% de los visados retirados se correspondían con este tipo de vivienda, seguida de la provincia de Valencia, con un 13,04% de visados de vivienda protegida.

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 mayo de 2011 se certificaron 15.370 viviendas finalizadas en todo el territorio nacional, de las cuáles, 4.103 tenían emplazamiento en la Comunitat Valenciana. En la comparación interanual se observa un descenso del 37,82% del número de viviendas terminadas en España. En el caso de la Comunitat se produjo un descenso menor de la variable. Se contrajo en un -4,60% con respecto a mayo de 2010.

El valor acumulado de enero a mayo de 2011 se ha mantenido prácticamente estable con respecto al de 2010. Sin embargo es un 34,02% inferior al registrado en el mismo período de 2009.

Por provincias, cabe destacar la evolución positiva del número de viviendas finalizadas en Castellón. Las 100 viviendas terminadas en mayo de 2011 supusieron una fuerte expansión de la variable en términos interanuales (85,45%). El caso de la provincia de Valencia fue distinto. En el último mes analizado se finalizaron 317 viviendas, un 48,20% menos que en el mismo período del ejercicio anterior. La disminución en el caso de la provincia de Alicante fue similar (-54,13%).

Según los datos del INE correspondientes al **consumo aparente de cemento**, en junio de 2011 se consumieron 1.939,0 miles de Tm en España. Esta cifra supone una disminución del 17,7% interanual y del 5,64 intermensual. El consumo mensual medio del trimestre ha sido de 1.919,73 miles de Tm.

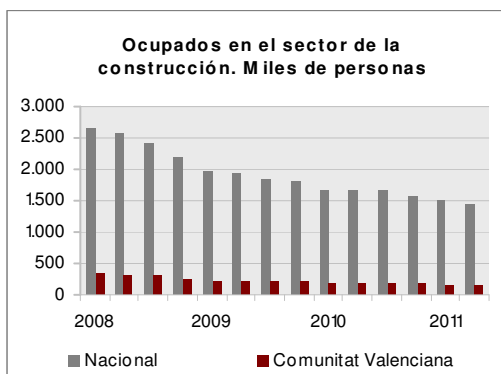


Gráfico 30. Fuente: INE y elaboración propia

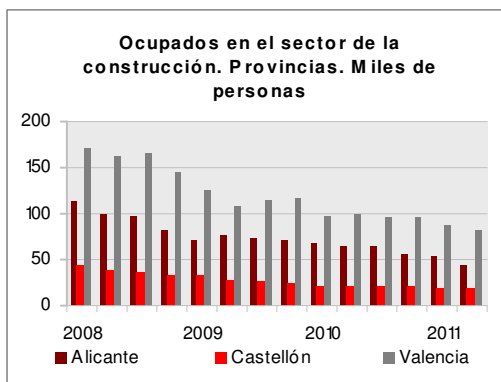


Gráfico 31. Fuente: INE y elaboración propia

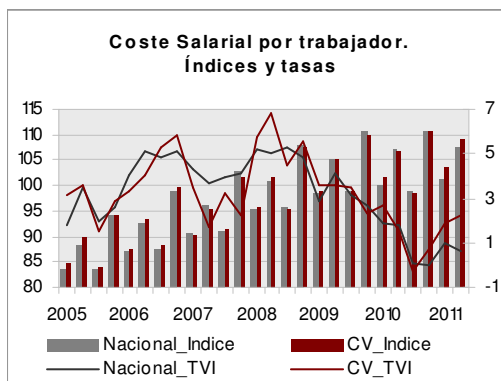


Gráfico 32. Fuente: INE y elaboración propia

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 22,67% en el segundo trimestre de 2011. La ocupación también ha caído en términos intertrimestrales (9,40%), resultando en un total de 144.600 ocupados en el sector. En España, 1,43 millones de personas desempeñaban su actividad laboral en el sector de la construcción en el segundo trimestre de 2011, lo que supone un descenso del 14,34% en tasa interanual.

Por provincias, en Alicante se registraron 42.400 personas ocupadas en el sector de la construcción, 18.700 en Castellón y 83.500 en Valencia. Se han producido caídas generalizadas de la variable, en términos interanuales e intertrimestrales. Sobre el valor de 2010, el mayor descenso ha tenido lugar en la provincia de Alicante (-34,77%), seguida de Valencia (-16,92%). Con respecto al primer trimestre, la contracción ha sido menor con tasas del -20,45% en Alicante, -8,33% en Castellón y del -2,79% en Valencia.

El número de **desempleados en el sector de la construcción**, en la Comunitat Valenciana, en el segundo trimestre de 2011 fue de con 56.500. La caída interanual ha sido del 34,07%, 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 429.500 personas desempleadas en el sector, es decir, un 18,59% 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 segundo trimestre de 2011 en 1.938,78€ a nivel nacional y en 1.751,46€ en la Comunitat Valenciana. El valor correspondiente a la Comunitat se ha mantenido estable con respecto al mismo período de 2010, sin embargo, el valor nacional ha aumentado en más del 2%.

## 4.5. Encuesta de coyuntura del mercado residencial

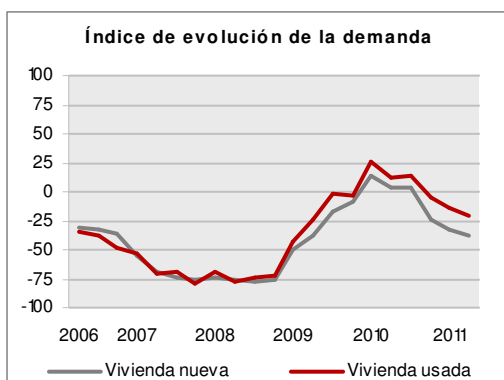


Gráfico 33 Saldo de opiniones: diferencia entre el porcentaje de agencias inmobiliarias que opina que ha crecido la demanda y el que opina que ha disminuido. Fuente: OVV

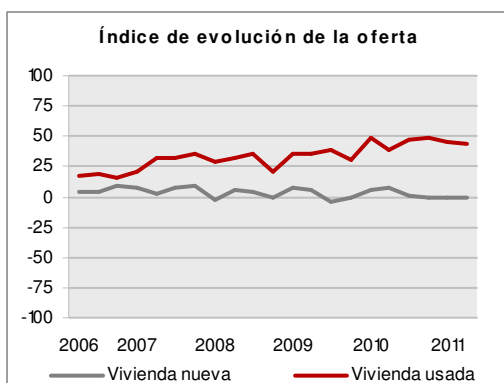


Gráfico 34. Fuente: OVV

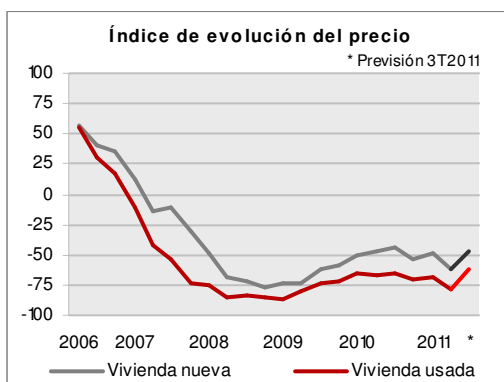


Gráfico 35. Fuente: OVV



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 (Gráfico 33). En la vivienda nueva el índice alcanza los 38,5 puntos negativos, mientras que en la vivienda usada se sitúa en -21,1 puntos.

El **índice de evolución de la oferta** disminuye ligeramente para ambos tipos de vivienda. En el caso de la vivienda nueva se sitúa en -0,4 puntos debido a que la mayoría de las inmobiliarias (61,8%) consideran que la oferta en su zona se ha mantenido. En el caso de la vivienda usada, el índice de la evolución de la oferta se sitúa en 44,1 puntos (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 48,7 puntos en vivienda nueva y 66,5 en la usada.

El **índice de evolución del precio** continúa en valores negativos, presentando una nueva disminución 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 nuevamente, situándose en los 78,8 puntos negativos.

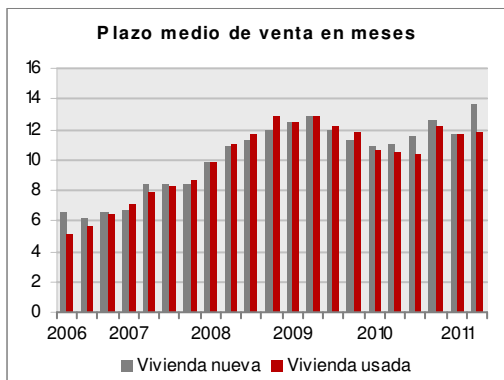


Gráfico 37. Fuente: OVV

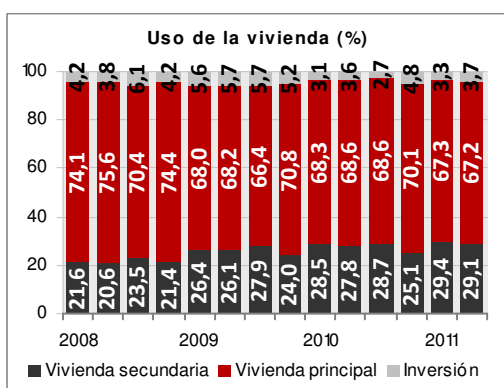


Gráfico 38. Fuente: OVV

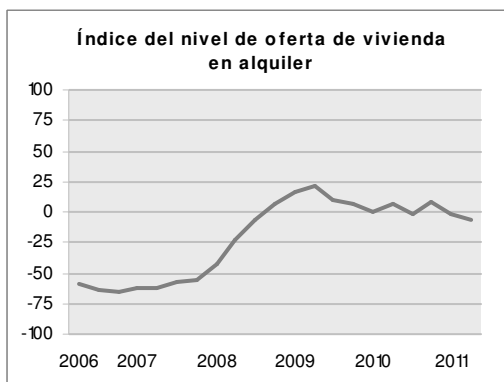


Gráfico 39. Fuente: OVV

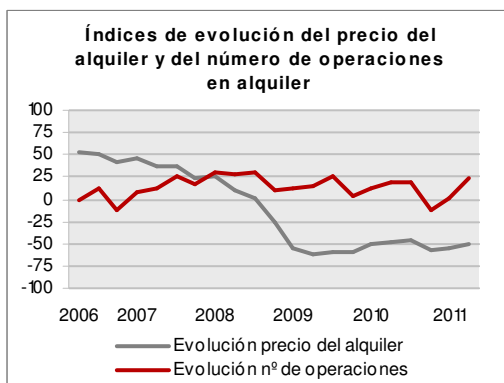


Gráfico 40. Fuente: OVV

El **índice de evolución del número de operaciones** de compraventa continúa en valores negativos, situándose en -19,7 puntos negativos, con un 78,5% de las inmobiliarias que consideran que las ventas en su zona han disminuido o se han mantenido con respecto al primer trimestre del año. Para el próximo periodo se prevé una mejora del índice (Gráfico 36).

La **estimación del plazo medio de venta** de la vivienda aumenta en ambos tipos de vivienda, destacándose la dilatación del plazo de venta de vivienda nueva, que se ha incrementado hasta los 13,6 meses, mientras que en la vivienda usada se sitúa en 11,8 meses (Gráfico 37).

En cuanto al **uso de la vivienda**, en las viviendas vendidas en el trimestre, se mantiene la distribución con respecto al trimestre precedente (Gráfico 38).

En el mercado de alquiler, se incrementa tanto el índice de evolución de la demanda como el de la oferta, situándose en valores próximos.

El **índice de nivel de oferta de vivienda en alquiler** se reduce hasta los en 7,3 puntos negativos. (Gráfico 39).

El **índice de evolución del número de operaciones** aumenta hasta alcanzar los 23,7 puntos negativos. Aumenta ligeramente el **índice de evolución del precio del alquiler**, situando en niveles en torno a los 50,9 puntos negativos (Gráfico 40).

## 4.6. Conclusiones

El PIB a precios de mercado de la Comunitat Valenciana aumentó en el primer trimestre de 2011 hasta alcanzar el 0,8%, frente a la caída del 2,4% experimentada en el mismo período de 2010.

Los últimos datos de la EPA en la Comunitat Valenciana revelan un aumento en el número de ocupados en la Comunitat Valenciana, que se situó en 1.909.400 personas, 22.000 más que el trimestre anterior.

El precio medio de la vivienda por m<sup>2</sup> en la Comunitat Valenciana, continuó descendiendo a lo largo de la primera mitad de 2011, hasta alcanzar los 1.346,1€ en el segundo trimestre del año. Por provincias, la mayor caída interanual del precio tuvo lugar en Valencia.

En la Comunitat Valenciana, a lo largo del mes de junio de 2011, se constituyeron 3.982 hipotecas sobre vivienda, un 39,77% menos que el mismo periodo del año anterior.

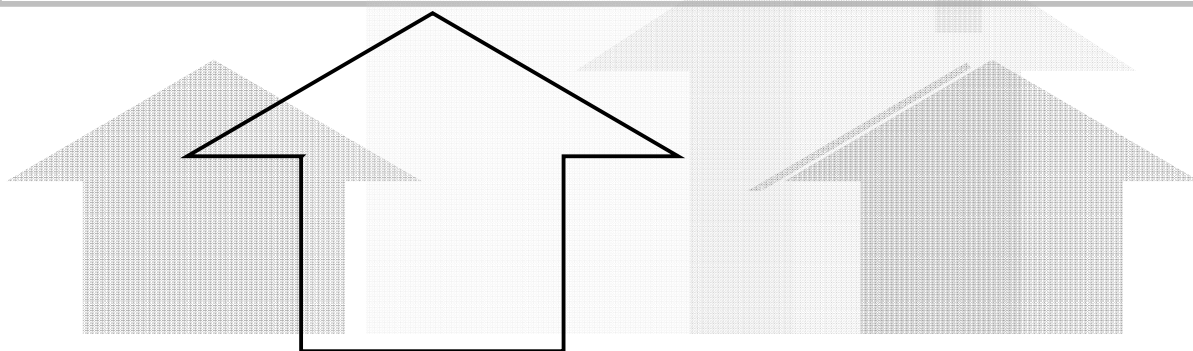
La Comunitat ha pasado a ser la cuarta comunidad autónoma con mayor número de compraventa de viviendas en el primer trimestre de 2011 con 15.163 transacciones y la tercera en el segundo trimestre (11.415).

La participación extranjera en el número de transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana ha aumentado sustancialmente hasta recuperar valores cercanos a los registrados en 2007 (14,10%).

En lo que respecta a la oferta, los niveles de actividad en la Comunitat Valenciana continúan siendo débiles en algunos casos, incluso reduciéndose en otros:

- ◆ El volumen acumulado de certificados de fin de obra de enero a mayo de 2011, emitidos por el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos, se mantuvieron estables en términos interanuales.
- ◆ Los proyectos visados de dirección de obra, en el mes de mayo de 2011, cayeron un -38,86% con respecto al mismo mes de 2010.

En el mercado de alquiler, se incrementa tanto el índice de evolución de la demanda como el de la oferta, situándose en valores próximos. El 24,7% de las inmobiliarias opinan que hay sobreoferta en su zona, frente al 32,1% 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
<b>PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.</b>	<b>4,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>	<b>3,2</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>	<b>3,2</b>	<b>0,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>-0,6</b>

(% 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 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	5,50
	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 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](http://www.cth.gva.es/ovv)

 [observatoriovivienda@gva.es](mailto:observatoriovivienda@gva.es)



OBSERVATORIO  
VALENCIANO  
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT  
VALENCIANA

CONSELLERIA D'INFRASTRUCTURES,  
TERRITORI I MEDI AMBIENT



**AIDICO**

INSTITUTO TECNOLÓGICO  
DE LA CONSTRUCCIÓN

