

Nº 14

4º 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	7
4. La situación del sector inmobiliario en la Com. Valenciana	9
4.1. Situación económico-financiera	9
4.2. Precios y financiación	10
4.3. Demanda	12
4.4. Oferta	17
4.5. Encuesta de coyuntura del mercado residencial	20
4.6. Conclusiones	22
2. SERIES ESTADÍSTICAS	23

1. Economía internacional

Los indicadores de opinión analizados por el Banco Central Europeo (confianza empresarial y de los consumidores), confirman la existencia de señales de estabilización económica, pero las economías avanzadas siguen mostrando dificultades estructurales que ralentizan el crecimiento. En las economías emergentes, sin embargo, este crecimiento continúa siendo sólido.

Los indicadores de opinión, como la confianza de empresarios y consumidores, confirman señales de estabilización económica.

Estas señales de estabilización económica comenzaron a finales de 2011 y parecen estar prolongándose hasta 2012, pero el crecimiento a medio plazo estará limitado por dificultades estructurales derivadas de la precariedad de los mercados de trabajo y de la vivienda.

En el cuarto trimestre de 2011, las economías de la OCDE registraron, en conjunto, una tasa de variación intertrimestral del PIB real del 0,1%, según los datos del BCE. La tasa de variación constituye una desaceleración del crecimiento, si la comparamos con la registrada en el tercer trimestre (0,6%). No obstante, aunque se proporcione el dato agregado, los patrones de crecimiento han diferido mucho entre los distintos países. Otro de los factores, relacionado con la necesidad de sanear los balances del sector privado, es el nivel de

endeudamiento de los hogares, que sigue siendo elevado en algunas economías avanzadas.

En el último trimestre de 2011, los datos de comercio mundial, no han revelado una actividad consistente, sino que se han mantenido acordes a la situación económica actual.

El CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis estima el crecimiento del comercio mundial de bienes en el 0,3%, para el cuarto trimestre de 2011 con respecto al trimestre precedente.

El descenso de las importaciones de la zona euro y otras economías europeas, puede haber debilitado de importaciones a nivel mundial. Las de Estados Unidos y Japón, parecen haber resistido.

La tasa de inflación interanual en los países de la OCDE del cuarto

trimestre de 2011 se redujo moderadamente con respecto al máximo registrado en septiembre (3,3%). De esta forma, alcanzó en enero de 2012 el valor de 2,8% por el descenso, principalmente, de los precios energéticos.

En las economías emergentes, el crecimiento continúa siendo sólido en el último trimestre de 2011.

Excluidos los alimentos y la energía, el nivel de precios descendió ligeramente pasando del 2% en diciembre de 2011 al 1,9% en enero de 2012.

No se han desencadenado presiones inflacionistas en las economías avanzadas y emergentes. Al menos en las primeras, se encuentran los motivos en el exceso de capacidad productiva.

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

Fuente: Banco de España

En el cuarto trimestre de 2011 se ha seguido cobrando impulso la etapa de recuperación económica en **Estados Unidos** tras la ralentización observada en el primer semestre del año. Este dato se corrobora con la tasa anualizada que ha estimado el Bureau of Economic Analysis del 3%.

Según el Banco Central Europeo, la tasa de variación interanual del PIB real del cuarto trimestre de 2011 se ha situado en el 1,6%. Este dato es ligeramente superior a la que se publicó para el tercer trimestre del año y similar a la del segundo semestre. Cabe recordar que las tasas de variación de 2010 oscilaban en torno al 3% (0,7% en tasa intertrimestral).

La economía sigue cobrando impulso en su recuperación en el cuarto trimestre de 2011.

Los principales motivos apuntados por los que la recuperación está cobrando fuerza son el gasto en consumo y la variación de existencias privadas. Además, la inversión residencial ha experimentado una fuerte recuperación gracias al descenso de los precios.

Por contra, la demanda exterior neta y el gasto público contribuyeron negativamente al crecimiento.

En cuanto a la evolución de los precios, la inflación interanual medida por el IPC fue del 2,9% en enero de 2012, desde el 3% registrado en diciembre, por el descenso de los precios de la energía y de los alimentos. La tasa de variación del IPC subyacente,

sin embargo, ha persistido en el 2,3% en enero, tras el 2,2% registrado en diciembre.

En **Japón**, tras el repunte experimentado en el tercer trimestre de 2011, los últimos datos muestran debilidad de la actividad económica.

Según los datos publicados por el BCE, estimados por la Oficina Económica del Gobierno, en el cuarto trimestre de 2011 se produjo una contracción del PIB real del 0,2% en tasa intertrimestral.

La contribución negativa de la demanda exterior neta y de las existencias privadas pudo propiciar esta contracción.

La inversión pública se redujo por segundo semestre consecutivo pero la inversión empresarial registró una notable expansión en el cuarto trimestre de 2011.

En conjunto, en 2011, el PIB real se redujo un 0,7% en tasa interanual frente al crecimiento del 4,4% en 2010.

En Japón, los últimos datos confirman debilidad en la recuperación económica a finales de 2011.

En cuanto al nivel de precios en la economía japonesa, la tasa de variación del IPC se situó en enero de 2012 en el 0,1%, desde el -0,2% de diciembre, debido, en parte, al incremento de los precios de los alimentos.

La tasa de variación del IPC subyacente, pasó del -1,1% en diciembre al -0,8% en enero.

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 1,3% interanual en el tercer trimestre del año a hacerlo un 0,7% en el cuarto, según los datos publicados por Eurostat.

El eurogrupo ha decidido acometer el rescate financiero de Grecia.

Por el lado de la demanda, la confianza de los consumidores (-21,3 puntos en diciembre), se recuperó en enero (-20,7) y se consolidó en febrero (-20,2).

El sector exterior compensa la desaceleración de la demanda interna por el superávit presentado en diciembre. No obstante, eliminando los efectos de calendario, las exportaciones crecieron un 0,1% intermensual en diciembre y las importaciones cayeron un 0,9% en diciembre de 2011.

Desde el punto de vista de la oferta, la producción industrial en la eurozona en el mes de noviembre se redujo un 0,1% intermensual y un -0,3% interanual. La producción de bienes duraderos y los no duraderos presentaron una reducción intermensual del 0,8%, que no pudo ser compensada por el incremento del valor correspondiente a la rama energética (0,5%).

La tasa de variación interanual del IPC del mes de diciembre en la eurozona se redujo desde el 3,0% de noviembre hasta el 2,7%.

2. Economía nacional

Tabla 2. Demanda. Volumen encadenado referencia 2008. Tasas de variación interanual

	2010	2011	2010				2011			
			Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV
PRODUCTO INTERIOR BRUTO a precios de mercado	-0,1	0,7	-1,3	0,0	0,4	0,7	0,9	0,8	0,8	0,3
- Gasto en consumo final de los hogares	0,7	-0,1	-0,1	1,5	0,8	0,8	0,4	-0,3	0,5	-1,1
- Gasto en consumo final de las ISFLSH	2,6	0,1	2,4	3,1	2,7	2,1	0,6	1,1	-0,4	-0,8
- Gasto en consumo final de las AAPP	0,2	-2,2	0,6	1,0	0,2	-0,9	0,6	-2,1	-3,6	-3,6
Formación bruta de capital fijo	-6,3	-5,1	-9,8	-4,3	-5,5	-5,4	-4,9	-5,4	-4,0	-6,2
- Activos fijos materiales	-6,4	-5,4	-10,0	-4,5	-5,4	-5,4	-5,3	-5,6	-4,3	-6,5
• Construcción	-10,1	-8,1	-12,2	-9,4	-9,5	-9,3	-9,2	-8,1	-7,0	-8,2
• Bienes de equipo y activos cultivados	5,1	1,4	-3,4	11,7	7,3	5,4	5,5	1,0	2,2	-2,7
- Activos fijos inmateriales	-4,8	0,0	-5,4	-0,5	-7,8	-5,4	1,5	-3,1	2,0	-0,3
Variación de existencias y adquisiciones menos cesiones de objetos valiosos (*)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	-0,1	-0,1
DEMANDA NACIONAL (**)	-1,0	-1,8	-2,4	0,1	-0,7	-0,9	-0,8	-1,9	-1,4	-2,9
Exportaciones de bienes y servicios	13,5	9,0	11,9	15,3	11,8	14,9	13,1	8,8	9,2	5,2
Importaciones de bienes y servicios	8,9	-0,1	6,3	14,5	7,0	8,0	6,0	-1,3	0,9	-5,9

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

De acuerdo con los datos de la Contabilidad Nacional Trimestral (CNTR) publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), el Producto Interior Bruto generado por la economía española en el cuarto trimestre de 2011, ha registrado un crecimiento del 0,3% respecto al mismo periodo del año anterior (en términos corregidos de efectos estacionales y de calendario). Así, la economía española desacelera su crecimiento interanual, disminuyendo 5 décimas con respecto al trimestre precedente.

repunte registrado en el trimestre anterior, ha experimentado una contracción superior al punto y medio, que lo sitúa en el -1,1%.

La formación bruta de capital fijo aumenta su decrecimiento en dos puntos y dos décimas en el cuarto trimestre, (del -4,0% al -6,2%). Atendiendo a los distintos tipos de activos, los materiales presentan una caída similar a la del agregado (del -4,3% al -6,5%). Los descensos más acusados se producen en el caso de la construcción, que acelera su

La contribución de la demanda exterior neta de la economía española al PIB trimestral aumenta un punto en este período, (de 2,2 a 3,2). Las exportaciones de bienes y servicios moderan su crecimiento, pasando del 9,2% al 5,2%.

Desde el punto de vista de la oferta, en el cuarto trimestre, destaca el descenso de todas las ramas de la actividad. El valor añadido bruto de las ramas industriales registra un decrecimiento tras seis trimestres de crecimiento, pasando del 2,8% al -0,4%.

El de la construcción intensifica su decrecimiento cinco décimas, pasando del -3,2% al -3,7%, determinado por el comportamiento más desfavorable tanto de las obras de edificación como de las infraestructuras. Las ramas de los

En el cuarto 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.

Desde el punto de vista de la demanda, tanto el gasto en consumo final como la formación bruta de capital han registrado mayores decrecimientos que en el trimestre anterior.

El gasto en consumo final de los hogares en el cuarto trimestre de 2011 retorna a tasas de crecimiento negativas, tras el

Tabla 3. Oferta. Volumen encadenado referencia 2008. Tasas de variación interanual

	2010	2011	2010				2011			
			Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV
PRODUCTO INTERIOR BRUTO a precios de mercado	-0,1	0,7	-1,3	0,0	0,4	0,7	0,9	0,8	0,8	0,3
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	-1,1	0,6	-1,1	-1,3	-1,5	-0,3	1,1	0,5	0,4	0,3
Industria	0,6	1,9	-1,6	2,3	0,6	1,3	3,0	2,3	2,8	-0,4
- Industria manufacturera	0,5	2,4	-2,0	2,5	0,5	1,3	3,4	3,0	3,4	-0,1
Construcción	-7,8	-3,8	-8,9	-8,7	-7,6	-5,9	-4,9	-3,2	-3,2	-3,7
Servicios	1,4	1,1	0,3	1,2	2,0	2,2	1,4	1,0	1,0	0,9
- Comercio, transporte y hostelería	0,9	1,5	-0,5	1,1	1,5	1,4	2,7	2,0	0,9	0,3
- Información y comunicaciones	1,2	0,7	-0,9	2,7	2,2	0,7	1,2	-0,4	0,9	1,1
- Actividades financieras y de seguros	6,6	-1,0	1,8	6,4	10,0	8,9	-4,7	-2,3	-0,1	3,5
- Actividades inmobiliarias	1,5	1,1	0,0	0,6	0,9	4,4	2,6	1,0	1,3	-0,3
- Actividades profesionales	0,4	2,5	-0,2	0,0	0,7	1,3	3,1	1,7	2,8	2,6
- Administración pública, sanidad y educación	1,6	1,0	1,4	0,6	2,0	2,6	1,2	1,4	1,0	0,3
- Actividades artísticas, recreativas y otros servicios	-3,2	-1,8	-1,9	-2,6	-3,4	-4,8	-3,1	-3,8	-1,1	0,7
Impuestos netos sobre los productos	-1,2	1,7	-1,1	-0,6	-0,9	-2,2	1,2	2,5	1,3	2,0

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

decrecimiento pasando del -7,0% al -8,2%, presentando importantes decrecimientos tanto en viviendas como en infraestructuras.

servicios desaceleran el crecimiento del VAB en este trimestre, (del 1,0% al 0,9%).

Tabla 4. Empleo. Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. Tasas de variación interanual	2010	2011	2010				2011			
			Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV
OCUPADOS	-2,6	-2,0	-4,2	-2,9	-2,0	-1,4	-1,6	-1,3	-2,0	-3,3
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	2,0	-2,3	0,5	0,1	2,3	5,2	-3,1	-2,0	-3,1	-1,0
Industria	-5,7	-2,4	-9,5	-6,2	-4,3	-2,5	-2,6	-1,8	-1,2	-3,9
- Industria manufacturera	-5,9	-3,0	-9,9	-6,2	-4,4	-2,5	-2,9	-2,4	-2,2	-4,5
Construcción	-12,5	-14,6	-15,9	-12,0	-10,1	-11,7	-10,0	-13,7	-16,3	-18,5
Servicios	-0,9	-0,4	-1,7	-1,2	-0,7	-0,2	-0,3	0,4	-0,2	-1,5
- Comercio, transporte y hostelería	-1,8	-0,2	-3,5	-2,1	-1,8	0,3	-0,3	1,2	0,6	-2,3
- Información y comunicaciones	-2,1	-0,2	-3,3	-3,4	0,7	-2,4	-2,8	1,8	-1,3	1,5
- Actividades financieras y de seguros	-2,3	-2,6	-0,3	-1,9	-2,9	-4,1	-2,9	-3,1	-1,5	-3,0
- Actividades Inmobiliarias	-4,2	3,7	-6,4	-5,4	-2,0	-2,9	7,4	9,2	-5,5	3,9
- Actividades profesionales, científicas y técnicas	-0,3	-0,7	-1,7	-1,2	1,3	0,5	1,2	0,6	-2,4	-2,2
- Administración pública, sanidad y educación	0,8	0,3	0,9	0,8	0,6	0,9	0,8	0,2	0,8	-0,5
- Actividades artísticas, recreativas y otros servicios	-2,4	-2,7	-0,7	-1,6	-3,0	-4,3	-5,2	-3,2	-1,4	-1,0
ASALARIADOS	-2,5	-1,9	-4,3	-2,8	-1,7	-1,3	-1,3	-1,1	-1,8	-3,2
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	7,8	-1,7	4,9	3,2	10,8	12,5	-1,7	-0,9	-3,9	-0,5
Industria	-5,3	-2,3	-9,6	-5,5	-3,9	-1,9	-2,2	-1,8	-1,0	-4,1
- Industria manufacturera	-5,5	-2,9	-10,1	-5,5	-4,0	-2,0	-2,5	-2,4	-2,0	-4,7
Construcción	-13,8	-14,5	-16,9	-13,4	-11,7	-12,9	-9,8	-13,6	-16,2	-18,6
Servicios	-0,7	-0,2	-1,6	-0,9	-0,3	-0,1	0,0	0,7	-0,1	-1,2
- Comercio, transporte y hostelería	-2,0	-0,2	-3,4	-2,1	-2,0	-0,3	-0,2	0,8	0,8	-2,1
- Información y comunicaciones	-1,3	0,6	-2,0	-2,1	1,0	-2,0	-2,8	3,1	-0,3	2,4
- Actividades financieras y de seguros	-2,6	-3,2	-0,4	-2,2	-3,3	-4,6	-3,4	-3,7	-2,0	-3,6
- Actividades Inmobiliarias	-2,3	4,7	-9,9	-2,1	2,2	1,0	8,0	11,2	-6,1	6,4
- Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,3	0,5	-2,6	-1,0	3,1	2,0	2,8	3,2	-2,5	-1,6
- Administración pública, sanidad y educación	0,8	0,2	0,9	0,9	0,7	0,7	0,7	0,1	0,8	-0,5
- Actividades artísticas, recreativas y otros servicios	-1,8	-2,5	-0,2	-1,6	-2,4	-3,1	-4,6	-2,3	-1,7	-1,3

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

El empleo, medido en términos de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, acentúa su decrecimiento interanual en un punto y tres décimas, hasta situarse en el -3,3%.

El número de ocupados en el sector de la construcción cayó un 18,5% en el cuarto trimestre de 2011 con respecto al mismo período de 2010.

Este resultado supone la reducción de casi 570 mil empleos netos a tiempo completo en un año. Los resultados en todas las ramas de actividad son peores que los del trimestre precedente, con la excepción de las ramas primarias.

Las únicas contribuciones positivas a la ocupación de la economía española, en el cuarto trimestre de 2011, se han generado en dos actividades de la rama de servicios: Información y comunicaciones y Actividades inmobiliarias (1,5% y 3,9%,

respectivamente, en tasa interanual).

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 18,5%.

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

No obstante, los valores globales de 2010 y 2011 muestran como la destrucción de empleo del sector ha sido notablemente inferior en este último ejercicio.

En la rama agraria, la ocupación ha disminuido un 1% en el cuarto trimestre de 2011, tras la caída del 3,1% registrada en el tercer trimestre.

Si bien hablamos de personas asalariadas, la posición relativa de las ramas, en términos de contribución a la disminución

interanual experimentada a nivel magnitud global la encabeza la construcción, seguida de la industria, los servicios y por último la rama agraria.

Así, la tasa de variación del número de asalariados en la economía valenciana en el cuarto trimestre de 2011 ha sido del -3,2%.

Por ramas, la mayor contribución negativa se observa en el sector construcción, donde en este trimestre hay un 18,6% de personas asalariadas menos que en el mismo período del ejercicio anterior.

Le siguen las ramas industriales intensificando la tasa de variación experimentada en el trimestre precedente. El porcentaje fue del -4,1%.

El sector servicios registró una tasa de disminución interanual del 1,2%, que contrasta con los valores registrados a lo largo de 2010 y 2011. Dentro de esta rama, las actividades que más han acusado la pérdida de asalariados han sido las *Actividades financieras y de seguros* y *comercio, transporte y hostelería*.

En las ramas primarias, la tasa de variación interanual del número de asalariados pasó del -3,9% en el tercer trimestre del año al -0,5% en el cuarto.

El número de asalariados en el sector de la construcción cayó un 18,6% en el cuarto trimestre de 2011 con respecto al mismo período de 2010.

3. Economía valenciana

	2009 (P) / 2008 (P)	2010 (P) / 2009 (P)	2011 (1ª E) / 2010 (P)
PRODUCTO INTERIOR BRUTO A PRECIOS DE MERCADO	-5,9	-0,6	0,4
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	-4,3	-3,7	-3,9
Industrias extractivas; industria manufacturera; suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado; suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación	-15,1	-0,3	1,0
Construcción	-10,0	-8,9	-4,7
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas; transporte y almacenamiento; hostelería	-4,9	0,7	2,2
Información y comunicaciones	-0,2	1,6	-1,1
Actividades financieras y de seguros	-4,0	7,7	0,0
Actividades inmobiliarias	-0,8	1,4	0,9
Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades administrativas y servicios auxiliares	-8,0	0,9	2,1
Administración pública y defensa; seguridad social obligatoria; educación; actividades sanitarias y de servicios sociales	3,5	2,0	1,0
Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento; reparación de artículos de uso doméstico y otros servicios	-0,4	-3,7	-2,0
Valor añadido bruto total	-5,8	-0,5	0,3
Impuestos netos sobre los productos	-7,5	-1,7	1,4

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

A partir de los datos disponibles de Contabilidad Trimestral de la Comunitat Valenciana, publicados por la Dirección General de Economía, en el tercer trimestre de 2011, el PIB real a precios de mercado de la Comunitat, aumentó un 0,7% con respecto al mismo período del año anterior, suavizándose las tasas de crecimiento de los dos primeros trimestres de 2011.

Por el lado de la demanda, el gasto en consumo final se ha mantenido prácticamente invariable en el tercer trimestre de 2011, con respecto al mismo trimestre del año anterior (-0,3%).

La inversión, medida por la formación bruta de capital fijo, registró en el tercer trimestre de 2011 un descenso del 3,9%, suavizándose la tasa de disminución de los dos primeros trimestres.

Por el lado de la oferta, en el tercer trimestre de 2011, la única aportación negativa al PIB a precios de mercado, se corresponde con el VAB del sector construcción (-4,5%).

El resto de ramas de la economía generaron mayor VAB que en el tercer trimestre de 2010, destacando el caso de las ramas industriales y energéticas, cuya tasa de variación interanual fue del 4,2%.

A partir de la primera estimación de la Contabilidad Regional que publica el INE, el PIB pm de la Comunitat ha aumentado un 0,4% en 2011. Las principales contribuciones a este crecimiento han tenido lugar en las ramas industriales y en comercio. Además, el VAB generado por la construcción redujo su tasa de decrecimiento interanual hasta el -4,7%.

El Índice de Producción Industrial (IPI) de la Comunitat Valenciana del mes de enero de 2012 ha experimentado una variación del -4,8% sobre el mismo mes del año anterior. Corregida de los efectos de calendario, la variación ha sido del -7,9%. Además,

El PIB a precios de mercado de la Comunitat Valenciana aumentó un 0,4% interanual en 2011.

Corregidos de los efectos de calendario y diferenciando según el destino económico de los bienes, las variaciones han sido del -7,5% para los bienes de consumo, -12,5% para los bienes de equipo, -7,1% para los intermedios y -6,1% para energía.

Por ramas de actividad, destaca el crecimiento de *Maquinaria y equipo* (17,1%), *Azulejos* (4,2%) y *Manufacturas diversas; reparación e instalación de maquinaria y equipo* (2,1%).

Los mayores descensos corresponden a *Industria textil y de la confección* (-33,7%), *Material de transporte* (-20,0%) y *Productos minerales no metálicos, excepto azulejos* (-12,4%).

El Índice de cifra de negocios general de la Comunitat Valenciana del mes de diciembre de 2011 ha experimentado una variación del -5,0% sobre el mismo mes del año anterior. A nivel nacional, se ha producido un descenso del 4,5%.

Por sectores, el importe de la cifra de negocios ha descendido en el sector *Comercio* (-6,1%); dentro de *Otros servicios*, ha descendido en los sectores de *Hostelería* (-2,9%), *Información y comunicaciones* (-7,2%) y *Servicios a empresas* (-6,2%). Se ha producido un aumento en el sector de *Transporte y almacenamiento* (3,0%).

El valor total de las exportaciones y expediciones de la Comunitat Valenciana durante el mes de diciembre de 2011 ascendió a 1.672,8 millones de euros y el de las importaciones e introducciones a 1.444,9 millones.

El índice de la cifra de negocios en la Comunitat Valenciana ha intensificado su caída en el mes de diciembre de 2011 alcanzando una variación del -5% sobre el valor de 2011.

Las tasas de variación interanual se han situado en un 7% y un 5,1% respectivamente.

Con estos resultados, las exportaciones y expediciones realizadas en el año 2011 alcanzan unas cifras acumuladas de 20.020,6 millones, lo que representa un aumento del 7,0% sobre el año anterior. Las importaciones e introducciones acumuladas ascienden a 20.445,1 millones, con un aumento interanual del 5,1%.

En 2011 han crecido más, en términos interanuales, las exportaciones y expediciones (7%) que las importaciones e introducciones (5,1%).

La tasa de cobertura en lo que va de año se sitúa en el 98%, experimentando un ascenso de 2

Tabla 6. Comercio exterior: CV y España. Datos provisionales. Miles de euros	DATOS ACUMULADOS		% Variación 2010-2011
	Enero - Diciembre 2011	Enero - Diciembre 2010	
COMUNITAT VALENCIANA			
Exportaciones y expediciones	20.020.558	18.695.191	7
Importaciones e introducciones	20.445.131	19.441.248	5,1
Tasa de cobertura	98	96	
ESPAÑA			
Exportaciones y expediciones	214.485.538	185.799.015	15,4
Importaciones e introducciones	260.823.225	238.081.635	9,5
Tasa de cobertura	82	78	
%CV/ESPAÑA			
Exportaciones y expediciones	9	10	
Importaciones e introducciones	8	8	
Tasa de cobertura = (Export. y exped. / Import. e introd.) * 100			
Fuente: Instituto Valenciano de Estadística			

puntos sobre el mismo período del año 2010.

Los datos de empleo del cuarto trimestre de 2011, revelan que el número de ocupados en la Comunitat Valenciana (1.879.000 personas), se ha mantenido invariable con respecto al trimestre anterior.

La tasa de variación interanual se concretó en el cuarto trimestre de 2011 en el -3,04%, y se explicó principalmente por la fuerte caída en el empleo del sector de la construcción (18,05%).

Por sectores, en términos interanuales, se observa un incremento del número de ocupados en el sector agrario, con un 19,75% de tasa interanual y más de un 30% intertrimestral, contrastándose fuertemente con la tasa de variación interanual del trimestre precedente (-15,38%).

Este valor no fue suficiente para contrastar la fuerte caída en el empleo del sector de la construcción (18,05%), que si bien

se suavizó con respecto a las tasas de los trimestres precedentes (-22,67% y -23,49%), continuó siendo importante en el período analizado.

El número de ocupados en el sector servicios, experimentó una disminución del 2,53% con respecto al cuarto trimestre de 2010, intensificándose el ritmo de destrucción de empleo en este servicio.

El sector industrial, ha mantenido su ocupación prácticamente invariable con respecto al ejercicio anterior, pero ha sufrido pérdidas del 5,3% con respecto al trimestre precedente.

La ocupación en la rama de la construcción, ha moderado su ritmo de caída en el cuarto trimestre de 2011, pero sigue presentando una tasa de disminución interanual superior al 18%.

Tabla 7. Ocupados por sector económico en la CV. Miles de personas	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
TOTAL	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	1.879,30	1879
Agricultura	74,10	72,80	60,10	61,60	51,90	56,30	59,80	55,20	60,70	57,60	50,6	66,1
Industria	361,70	351,30	330,00	309,80	310,30	315,00	319,10	321,00	321,40	335,80	335,8	318
Construcción	229,20	212,20	214,80	214,00	187,00	187,00	185,20	175,60	159,60	144,60	141,7	143,9
Servicios	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	1351,1	1351

Fuente: INE

4. Situación del sector inmobiliario en la Comunitat Valenciana

4.1. Situación económico-financiera



Gráfico 1. Fuente: INE

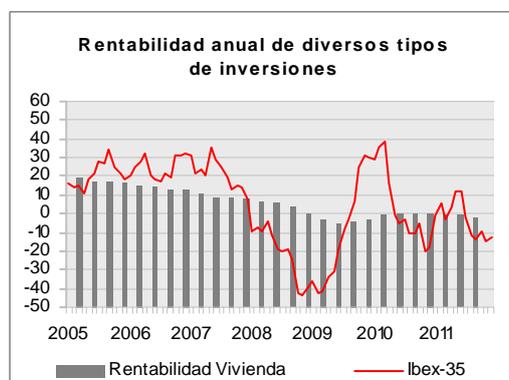


Gráfico 2. Fuente: Banco de España

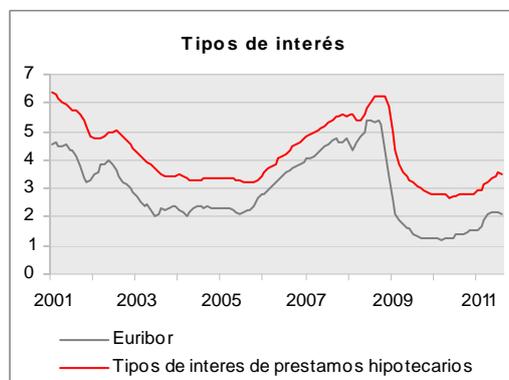


Gráfico 3. Fuente: Banco de España

El **Índice de Precios al Consumo** en España registró una tasa de variación interanual del 2,4% en el mes de diciembre de 2011. El valor disminuyó 0,7pp con respecto a la tasa de septiembre de ese mismo año, y 0,6pp con respecto al mismo mes del ejercicio anterior. El crecimiento medio del tercer trimestre de 2011 fue del 3%, reduciéndose levemente en el cuarto hasta alcanzar un crecimiento medio interanual del 2,7%.

En la Comunitat Valenciana (gráfico 1), la tasa de variación interanual del IPC en diciembre de 2011 se situó en el 2,1%. 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 hasta registrar un crecimiento interanual del 2,1% en diciembre.

A lo largo del tercer semestre de 2011, el crecimiento del IPC de vivienda en la Comunitat, todavía era notablemente superior al registrado a nivel nacional. No obstante, en el último trimestre del año la brecha se hizo más pequeña. La tendencia experimentada por la variable fue similar en ambas unidades territoriales. Por su parte, el nivel de precios de alquiler de la Comunitat, creció por término medio en el cuarto trimestre de 2011 a una tasa del 0,5% interanual, mientras que en España el nivel ascendió hasta el 0,87%.

La **rentabilidad de la inversión en vivienda** ha intensificado su deterioro a lo largo de 2011, alcanzando el -1,33% en el segundo trimestre y el -1,69% en el tercero. El Ibex-35, por su parte, cerró el mes de diciembre con -13,1 puntos, tras un semestre de valores negativos.

El **Euribor**, tipo al que se conceden la mayoría de las hipotecas en España, se ha mantenido por encima del 2% en el segundo semestre de 2011. El crecimiento interanual de diciembre fue de 0,5pp.

4.2. Precios y financiación

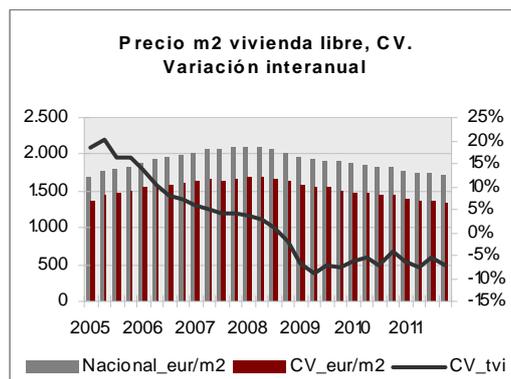


Gráfico 4. Fuente: Ministerio de fomento y elaboración propia

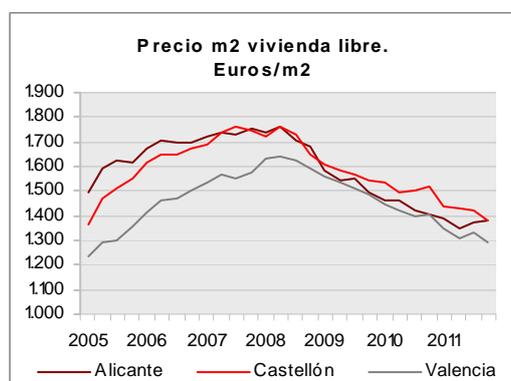


Gráfico 5. Fuente: Ministerio de fomento y elaboración propia

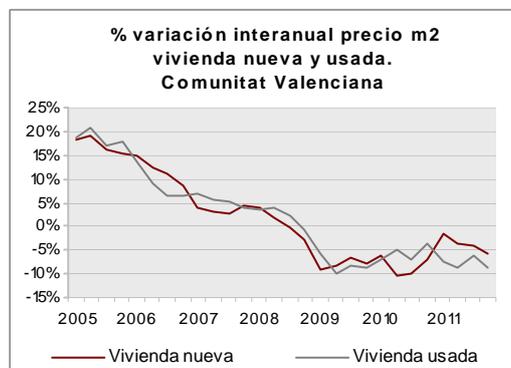


Gráfico 6 Fuente: Ministerio de fomento y elaboración propia

La caída interanual del **precio de la vivienda por m²** (gráfico 4) en España y en la Comunitat Valenciana continúa acentuándose en el segundo semestre de 2011. No obstante, la disminución de la variable en la Comunitat ha sido mayor, alcanzándose una tasa del 7,10% frente al 6,78% correspondiente a nivel nacional, en el cuarto trimestre de 2011.

El precio medio de la vivienda por m² en la Comunitat Valenciana, continuó descendiendo a lo largo de la segunda mitad de 2011, hasta alcanzar los 1.340,4€ en el cuarto trimestre del año. Por provincias, la mayor caída interanual del precio tuvo lugar en Castellón (-9,56%), seguida de Valencia (-8,07%). Los valores fueron de 1.381,5€/m² en la provincia de Alicante, de 1.377,2€/m² en la de Castellón, y de 1.295€/m² en la provincia de Valencia.

Atendiendo a la antigüedad de la vivienda, el precio medio por m² de la vivienda de menos de dos años (vivienda nueva) fue de 1.513€ y de 1.234,7€ en el caso de la vivienda con antigüedad superior a dos años (segunda mano).

En el cuarto trimestre de 2011, el precio medio por m² de la vivienda nueva, en la Comunitat, experimentó una disminución interanual del 5,88%, intensificándose las tasas de trimestres anteriores. La caída del precio de la vivienda de segunda mano fue más intensa, registrándose una tasa del 8,53%, en consonancia a la tasa de disminución media de 2011 del 7,66%.

La media del precio por m² a nivel nacional alcanzó los 1.701,8€ tras una disminución interanual del 6,78%. Atendiendo a la antigüedad de la vivienda, el precio del metro cuadrado de la vivienda usada fue de 1.691,8 euros y el de la vivienda nueva de 1.721,1 euros, presentando tasas de variación interanual del -7,02% y -5,95%, respectivamente.



Gráfico 7. Fuente: INE y elaboración propia

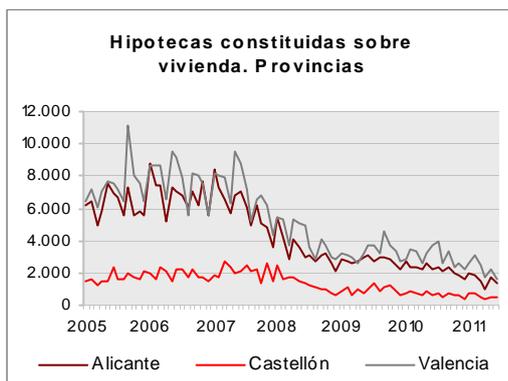


Gráfico 8. Fuente: INE y elaboración propia

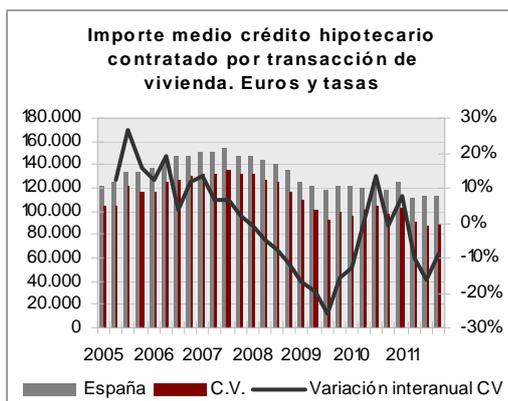


Gráfico 9. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia



Gráfico 10. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

El número de **hipotecas constituidas** sobre vivienda en España, disminuyó en diciembre hasta las 24.610, lo que supone un descenso del 37,51% respecto al mismo mes del año anterior. Los valores del cuarto trimestre del año son los menores registrados en toda la serie. Si bien los valores de principios de año apuntaban a una ligera recuperación de la variable, a lo largo de 2011 ha continuado disminuyendo el número de hipotecas constituidas sobre vivienda en España a una tasa media de caída interanual del 40%.

En la Comunitat Valenciana, a lo largo del mes de diciembre de 2011, se constituyeron 2.156 hipotecas sobre vivienda, un 50,27% menos que el mismo periodo del año anterior. Cabe destacar que, a lo largo del primer semestre del año, el número medio de hipotecas oscilaba en torno a las 4.450 unidades mensuales, mientras que en el segundo semestre del año la variable se redujo hasta alcanzar las 2.845 hipotecas.

Por provincias, en ese mismo mes se constituyeron 763 hipotecas en Alicante, 348 en Castellón y 1.045 en Valencia, lo que implica una disminución del 53,73% para el valor de la provincia de Alicante, del 16,14% para el de la provincia de Castellón y del 53,99% para el de la provincia de Valencia. Cabe destacar que se han intensificado fuertemente las disminuciones interanuales del número de hipotecas en las provincias de Alicante y Valencia, mientras que en la provincia de Castellón parece haberse suavizado el ritmo de caída.

El **importe medio de crédito hipotecario** contratado por transacción de vivienda en la Comunitat, ha continuado cayendo en el tercer y cuarto trimestre y ha registrado tasas de variación interanual del -16,19% y del -9,14%. El importe correspondiente a este último período fue de 88.807€. A nivel nacional, los 112.697€ por transacción de vivienda, son el resultado de una disminución interanual de la variable del 4,70%.

La **duración media de las hipotecas contratadas** en el cuarto trimestre se situó en 272 meses, un 6,21% inferior al mismo período de 2010. A nivel nacional el valor de cierre de 2011 fue de 285 meses. En términos interanuales disminuyó un 5,63%.

4.3. Demanda

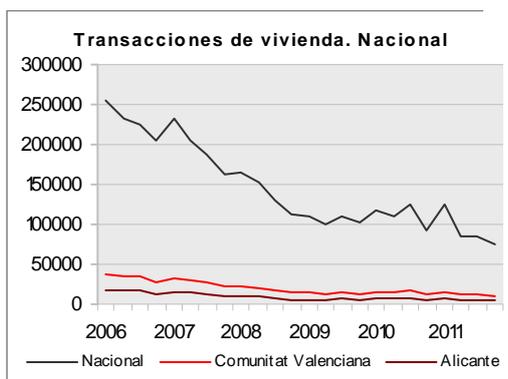


Gráfico 11. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia



Gráfico 12 Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

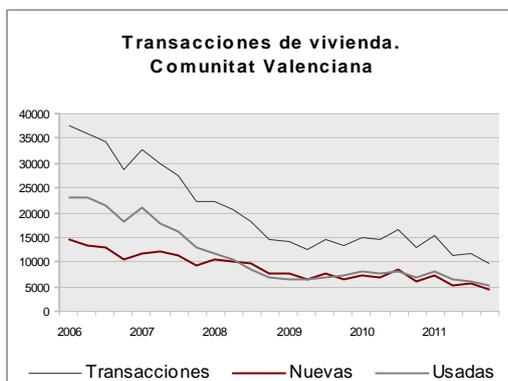


Gráfico 13. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

El **número de transacciones de vivienda** registradas durante el cuarto trimestre de 2011 en España según la Estadística Registral Inmobiliaria, ha sido de 75.649, lo que supone un descenso de 9.203 viviendas con respecto al trimestre anterior. Tras el incremento interanual experimentado en el primer trimestre del año, en los trimestres precedentes se han producido fuertes descensos de la variable (-23%, -32% y -19%). 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 (38.043) han superado a las compraventas de vivienda nueva (37.606) todo y que en el tercer 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, usada y nueva, han disminuido en términos interanuales (-20,65% y -16,54%) e intertrimestrales (-8,84% y -12,78%).

La Comunitat ha continuado siendo la tercera comunidad autónoma con mayor número de compraventa de viviendas en el tercer trimestre de 2011 con 11.743 transacciones y ha pasado a ser la cuarta en el último trimestre del año (9.660). Este valor supone 2.083 transacciones menos que el trimestre anterior (-17,74%), y 3.235 menos que el mismo trimestre del año anterior (-25,09%).

En el cuarto trimestre de 2011, el volumen de compraventas de vivienda nueva (4.522) en la Comunitat ha experimentado una fuerte disminución interanual (-26,26%). En el caso de la vivienda usada (5.138), la caída ha sido ligeramente menor y el número de transacciones se ha reducido en 984 compraventas sobre el valor del tercer trimestre y en 1.625 unidades con respecto al mismo trimestre de 2010.

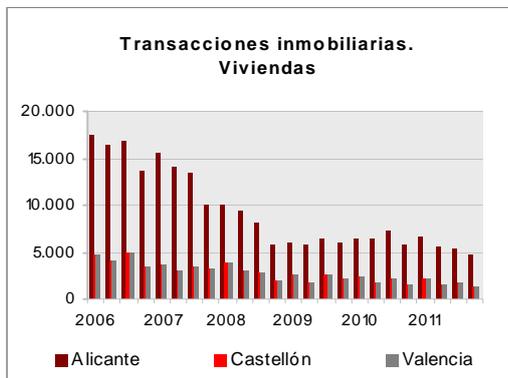


Gráfico 14. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

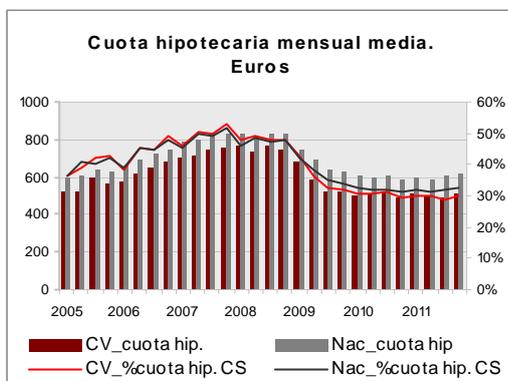


Gráfico 15. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia



Gráfico 16. Fuente: Banco de España y elaboración propia

El número de transacciones a nivel provincial en el cuarto trimestre de 2011 (Gráfico 14) ha sido de 4.666 en Alicante, 1.213 en Castellón y 3.781 en Valencia. De estos datos destaca la caída en el número de transacciones registradas en la provincia de Valencia (-33,59% 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** ha aumentado trimestralmente a lo largo de 2011. En el cuarto trimestre de 2011 se situó en 619,96€, tras los 603,73€ del tercer trimestre.

El porcentaje de la **cuota hipotecaria mensual media con respecto al coste salarial** también ha aumentado a lo largo del año. El valor se ha concretado en un 32,84% en el cuarto trimestre de 2011. La variación con respecto al mismo período del ejercicio anterior ha sido de 1,81pp.

En la Comunitat Valenciana, si bien las tasas de variación interanual e intertrimestral de la cuota hipotecaria mensual media del tercer trimestre, eran negativas (-5,62% y -2,37% respectivamente), se han producido incrementos de la variable en el cuarto trimestre de 2011. La cuota se ha cuantificado en 505,76€ y el aumento interanual se cuantifica en un 2,73%.

El porcentaje de dicha variable con respecto al coste salarial fue de 29,80% en el cuarto trimestre de 2011. Este dato a penas ha variado con respecto al valor del mismo período del ejercicio anterior.

El último dato publicado por el Banco de España con respecto a la **inversión extranjera en inmuebles**, corresponde al tercer trimestre de 2011. El volumen invertido en dicho período fue de 1.163,92 millones de euros, un 19,22% superior al valor del tercer trimestre de 2010 y un 10,86% superior al valor del trimestre precedente.

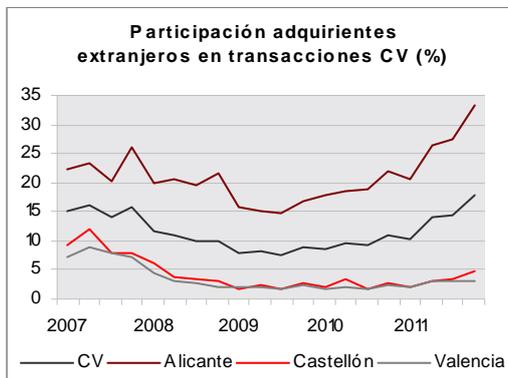


Gráfico 17. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

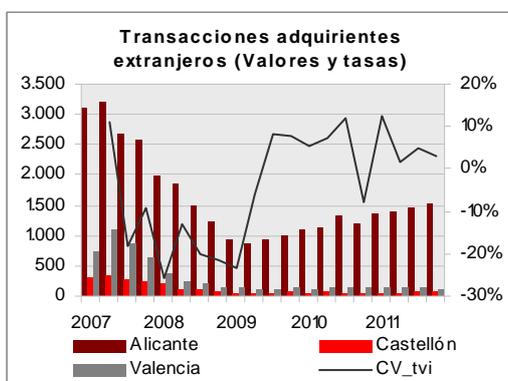


Gráfico 18. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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
3T11	1.626	14,53	54	3,28	132	3,06	1.440	27,51
4T11	1.678	17,9	57	4,8	113	3,1	1.508	33,2

Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

La participación extranjera en el número de transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana ha aumentado sustancialmente hasta superar los valores registrados en 2007 (17,9%)

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 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 gracias al incremento de transacciones realizadas por extranjeros en la provincia de Alicante, donde la tasa de variación interanual media del número de transacciones ha sido del 20,67% por trimestre.

El 17,9% de las transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana en el cuarto trimestre de 2011, se realizaron por población extranjera, lo que supone un incremento de 3,37pp en la participación extranjera con respecto al trimestre precedente y de 6,90pp con respecto al mismo período del ejercicio anterior.

Se mantiene la importancia relativa de la provincia de Alicante como principal destino, con un 33,20% de participación extranjera, registrando un importante aumento (5,69pp) con respecto al trimestre anterior y un incremento mayor con respecto al mismo período de 2010 (11,38pp). En las provincias de Castellón y Valencia la participación extranjera correspondió al 4,80% y 3,10%. Cabe destacar el incremento intertrimestral de la variable en la provincia de Castellón (1,52pp).

El número de transacciones por adquirentes extranjeros en la Comunitat, en el cuarto trimestre de 2011, fue de 1.678, lo que supone un incremento intertrimestral del 3,20%. Por provincias, el 89,87% de las compraventas realizadas por extranjeros se realizó en la provincia de Alicante; un total de 1.508, con un aumento del 4,72% respecto al trimestre anterior. En las provincias de Castellón y Valencia se llevaron a cabo el 3,40% y 6,73%, 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		3T2011		4T2011	
	Nº	% part.	Nº	% part.	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%	285	17,5%	313	18,7%
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%	5	0,3%	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%	28	1,7%	24	1,4%
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%	8	0,5%	10	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%	6	0,4%	7	0,5%	3	0,2%	5	0,3%
Irlanda	29	2,7%	38	3,8%	32	3,2%	25	2,1%	28	2,3%	38	2,9%	44	3,0%	20	1,5%	17	1,1%	17	1,1%	19	1,2%	15	0,9%
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%	225	13,8%	211	12,6%
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%	81	5,0%	77	4,6%
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%	66	4,1%	97	5,8%
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%	158	9,7%	187	11,1%
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%	748	46,0%	738	44,0%
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%	1.531	100%	1.523	100%	1.626	100%	1.678	100%

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 1T2009-4T2011. En la comparación del cuarto trimestre de 2011 con el trimestre anterior, se observa una mayor participación en el volumen de compraventa en la Comunitat Valenciana de adquirentes extranjeros procedentes de Reino Unido, Alemania y Noruega, principalmente, y de Marruecos y Colombia en segundo plano; en detrimento, mayoritariamente, del porcentaje realizado por Rusos, Holandeses y de otras nacionalidades.

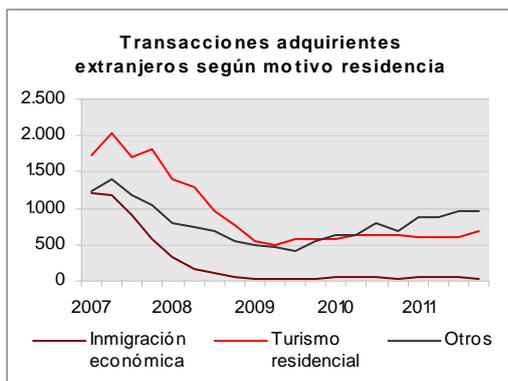


Gráfico 19. Fuente Colegio de Registradores y elaboración propia

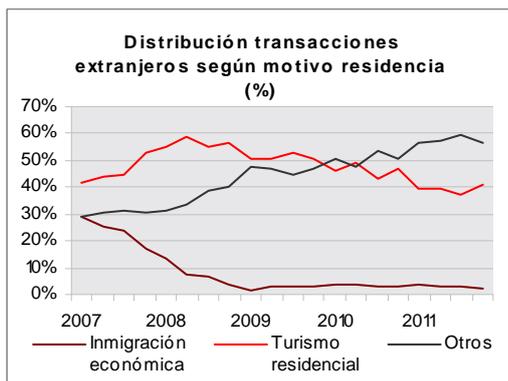


Gráfico 20 Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

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 2011, el número de transacciones de adquirentes extranjeros, dentro de las clasificaciones de Inmigración económica continúa disminuyendo en términos interanuales e intertrimestrales.

El número de transacciones clasificadas en la motivación de *integración económica*, cayó hasta alcanzar las 40 transacciones en el último período de 2011, tras las 44 del tercer trimestre. Aquellas englobadas en *turismo residencial*, si bien aumentaron levemente en el tercer trimestre de 2011 (609), consolidaron el incremento en el cuarto (689).

Las transacciones realizadas por extranjeros, cuya motivación se clasifica en *otros* han aumentado en el segundo semestre de 2011. El incremento se ha concretado en un 22,85% interanual en el tercer trimestre y un 38,74% en el cuarto, alcanzándose las 949 transacciones en el último trimestre del año.

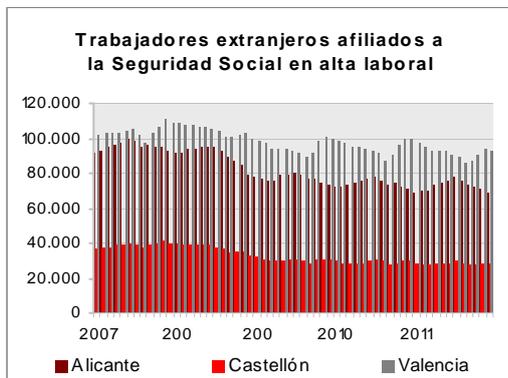


Gráfico 21. Fuente: Ministerio de trabajo



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 diciembre hasta los 189.795 trabajadores. Este valor supone una variación intermensual del -1,33%, y del -5,46% interanual. El valor medio mensual de trabajadores extranjeros afiliados a la S.S. en alta laboral, se situó en 193.467 en el primer semestre, mientras que en el segundo disminuyó hasta los 190.763 trabajadores.

A nivel nacional, la variable descendió en 76.063 trabajadores de septiembre a diciembre, y se concretó en 1.715.239 extranjeros afiliados a las S.S. en el mes de diciembre de 2011.

Por provincias, se produjo una disminución interanual del número de trabajadores del 2,77% en Alicante, del 4,57% en Castellón y del 7,63% en la provincia de Valencia, con respecto a diciembre de 2010.

Según los datos de la EPA de la Comunitat Valenciana, la **tasa de actividad** del cuarto trimestre de 2011 se situó en el 60,36%, manteniéndose prácticamente estable con respecto al valor del último trimestre de 2010. El dato nacional se concretó en ese período en 59,94% y tampoco presentó cambios en la comparación interanual.

La **tasa de paro** en la Comunitat Valenciana del cuarto trimestre de 2011 alcanzó el 25,45%, frente al 22,91% del mismo trimestre del ejercicio anterior. Además, la reducción no sólo ha tenido lugar en términos interanuales, sino que el valor es inferior en casi 1pp con respecto a la tasa del periodo anterior (24,73%). La situación a nivel nacional apuntaba a que un 22,85% de la población activa se encontraba desempleada en el cuarto trimestre de 2011.

El **número de ocupados** del cuarto trimestre de 2011 en la Comunitat Valenciana se situó en 1.879.000, experimentando un leve descenso de 300 personas con respecto al trimestre precedente y un descenso del 3,04% con respecto al mismo período del ejercicio anterior.

4.4. Oferta

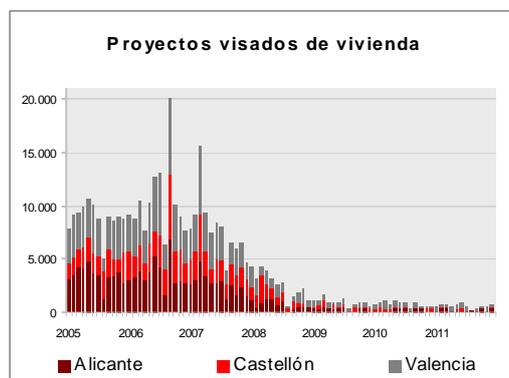


Gráfico 24. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

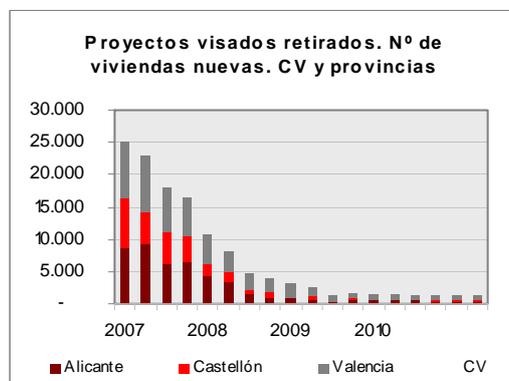


Gráfico 25. Fuente: COACV

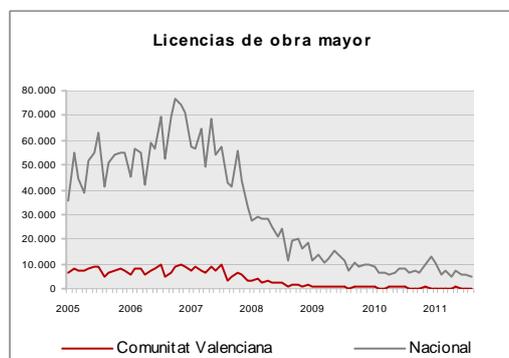


Gráfico 26. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia

En el mes de diciembre de 2011, el Colegio de Aparejadores visó 739 **proyectos de vivienda** en la Comunitat Valenciana. El valor mensual medio registrado durante los dos primeros trimestres del año rozaban los 700 proyectos visados, mientras que en el tercero disminuyó hasta los 411. En el cuarto trimestre de 2011 se mejoró la cifra del tercero, pero continuó siendo menor que las registradas en la primera mitad del año (619).

El número de proyectos visados en diciembre de 2011, registró incrementos interanuales e intermensuales. La tasa de variación con respecto a diciembre de 2010 se concretó en un 20,16%, mientras que si se toma como referencia el valor de noviembre de 2011, el aumento fue sustancialmente superior (46,63%). El volumen acumulado en 2011 (7.271) experimentó un descenso del 24,23% con respecto al de 2010 (9.596).

A nivel nacional, el número de proyectos visados se cifró en diciembre de 2011 en 7.460, un 27,92% inferior en tasa interanual.

Del análisis provincial se extrae que, en el mes de diciembre, se visaron un total de 455 viviendas en la provincia de Alicante, 58 en la provincia de Castellón y 226 en la de Valencia. Las cifras anteriores implican una disminución interanual del número de proyectos visados en las provincias de Castellón (-40,21%) y Valencia (-27,56%).

Si se estudia el número de **proyectos visados retirados** en la Comunitat Valenciana, se comprueba que en el cuarto trimestre ha aumentado un 7,32% con respecto al tercer trimestre del año. La comparación interanual, sin embargo, muestra un fuerte descenso del número de visados retirados en la Comunitat (-34,92%). Se alcanzó así la cifra de 777 visados, de los cuáles, un 23,4% se correspondían con vivienda protegida. Por provincias, se retiraron 364 proyectos visados en Alicante, 103 en Castellón y 310 en la provincia de Valencia.

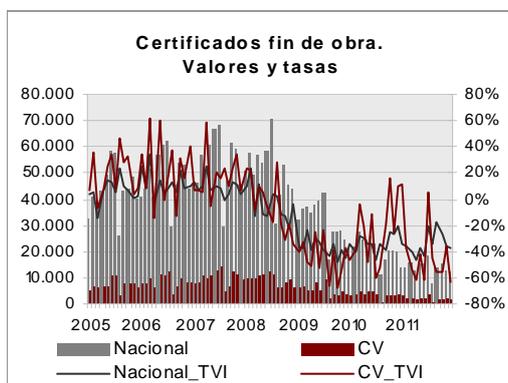


Gráfico 27. Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

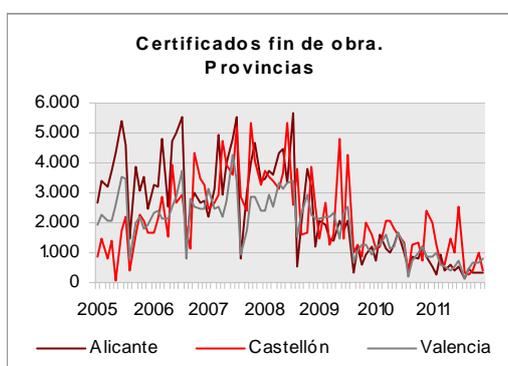


Gráfico 28. Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

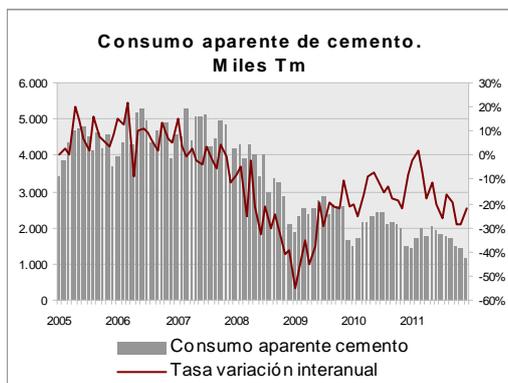


Gráfico 29. Fuente: INE y elaboración propia

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 Valencia, donde un 40,6% de los visados retirados se correspondían con este tipo de vivienda, seguida de la provincia de Castellón, con un 39,8% 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 diciembre de 2011 se certificaron 12.282 viviendas finalizadas en todo el territorio nacional, de las cuáles, 1.480 tenían emplazamiento en la Comunitat Valenciana. En la comparación interanual se observa un descenso del 36,88% del número de viviendas terminadas en España. En el caso de la Comunitat se produjo un descenso interanual mayor de la variable (-63,88%).

El valor acumulado de 2011 del número de certificados de fin de obra se ha situado en 167.914, lo que supone una contracción del 34,78% con respecto al valor de 2010 (257.443).

Por provincias, cabe destacar la fuerte caída del número de viviendas finalizadas en Castellón en el mes de diciembre de 2011 (-84,70% en tasa interanual). En el caso de la provincia de Valencia la disminución fue inferior. En el último mes analizado se finalizaron 797, un 5,79% menos que en el mismo período del ejercicio anterior. Si se comparan los valores acumulados en 2011 con respecto a los del ejercicio anterior, las tasas de variación interanuales se concretaron en un -57,41% en la provincia de Alicante, en un -31,59% en la de Castellón, y en un -44,17% en la provincia de Valencia.

Según los datos del INE correspondientes al consumo aparente de cemento, en diciembre de 2011 se consumieron 1.177,2 miles de Tm en España. Esta cifra supone una disminución del 21,86% interanual y del 17,05% intermensual. El consumo mensual medio del último trimestre del año ha caído hasta los 1.363,3 miles de Tm, frente a los 1.862,5 miles de Tm consumidos por término medio en el mismo trimestre del ejercicio anterior.



Gráfico 30. Fuente: INE y elaboración propia

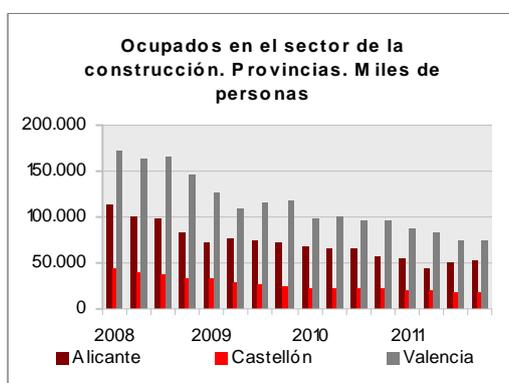


Gráfico 31. Fuente: INE y elaboración propia

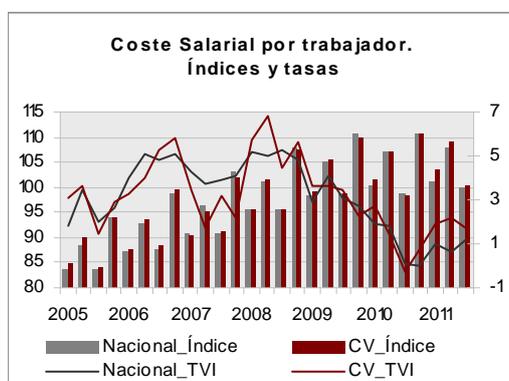


Gráfico 32. Fuente: INE y elaboración propia

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 18,05% en el cuarto trimestre de 2011, suavizándose la tasa de descenso de los trimestres precedentes. Sin embargo, la ocupación ha aumentado en términos intertrimestrales (1,55%), resultando en un total de 143.900 ocupados en el sector. En España, 1,276 millones de personas desempeñaban su actividad laboral en el sector de la construcción en el cuarto trimestre de 2011, lo que supone un descenso del 18,80% en tasa interanual.

Por provincias, en Alicante se registraron 53.100 personas ocupadas en el sector de la construcción, 17.100 en Castellón y 73.700 en Valencia. Se han producido caídas generalizadas de la variable, en términos interanuales. Sobre el valor de 2010, el mayor descenso ha tenido lugar en la provincia de Valencia (-23,47%), seguida de Castellón (-21,92%). Con respecto al segundo trimestre, el número de ocupados en el sector, en la provincia de Alicante ha aumentado un 7,27%, mientras que en Castellón caía un 5%.

El número de **desempleados en el sector de la construcción**, en la Comunitat Valenciana, en el cuarto trimestre de 2011 fue de con 56.700, manteniéndose estable en términos interanuales. 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 452.700 personas desempleadas en el sector, es decir, un 3,1% más 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 2011 en 2.020,13€ a nivel nacional y en 1.778,33€ en la Comunitat. Los valores se han incrementado un 1,37% y un 0,31% interanual, respectivamente.

4.5. Encuesta de coyuntura del mercado residencial

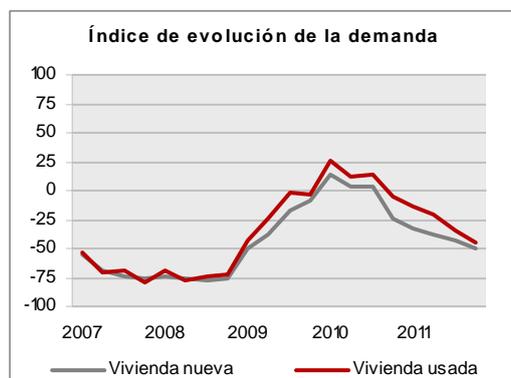


Gráfico 33. Saldo de opiniones: diferencia entre el porcentaje de agencias inmobiliarias que opina que ha crecido la demanda y el que opina que ha disminuido. Fuente: OVV

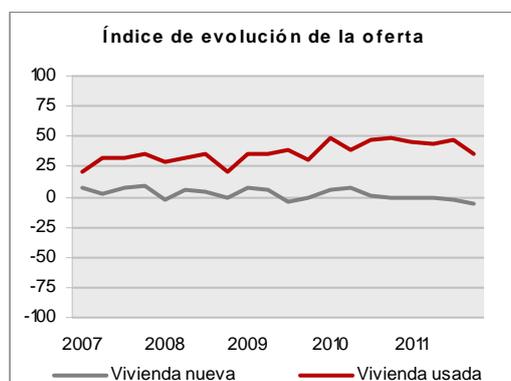


Gráfico 34. Fuente: OVV

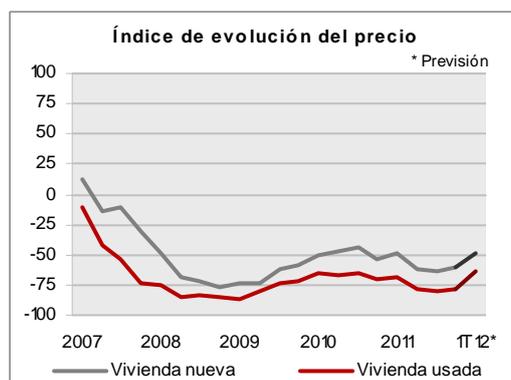


Gráfico 35. Fuente: OVV



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** sigue disminuyendo, tanto para la vivienda nueva como para la usada (Gráfico 33). En la vivienda nueva el índice alcanza los 49,2 puntos negativos, mientras que en la vivienda usada desciende más acusadamente con respecto al tercer trimestre, situándose en -44,6.

El **índice de evolución de la oferta** desciende para ambos tipos de vivienda. Así, experimenta una leve bajada en la vivienda nueva, y un notable descenso en la usada. Más en concreto, el índice de evolución de la oferta de la vivienda usada se sitúa en 36,1 puntos, frente a los 47,2 del trimestre anterior.

El **índice del nivel de oferta** aumenta ligeramente en los dos tipos de vivienda. Este índice estima si la situación es de sobreoferta (positivo) o de oferta insuficiente (negativo), aumentando en el trimestre actual hasta 48,6 puntos en vivienda nueva y hasta los 67,5 puntos en la usada.

El **índice de evolución del precio** continúa en valores negativos 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, sigue disminuyendo hasta situarse en los 88,6 puntos negativos.

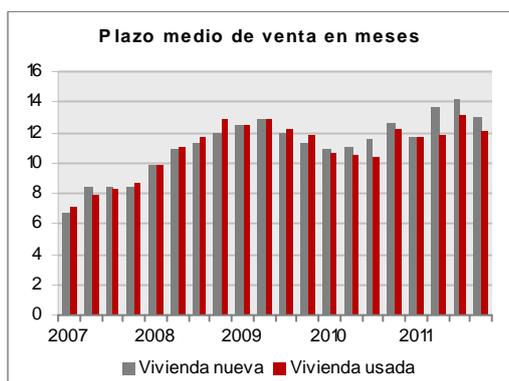


Gráfico 37. Fuente: OVV

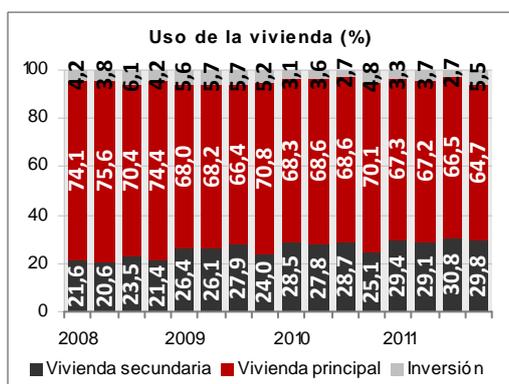


Gráfico 38. Fuente: OVV

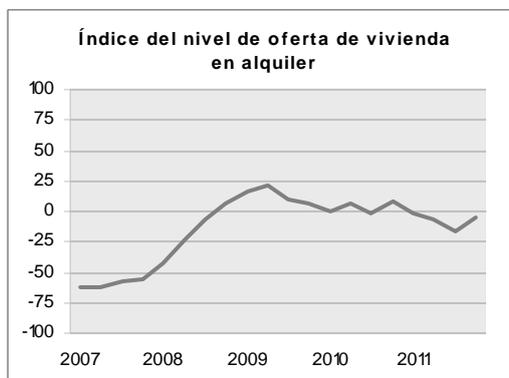


Gráfico 39. Fuente: OVV

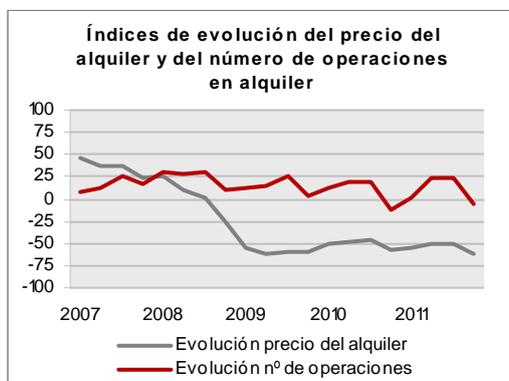


Gráfico 40. Fuente: OVV

El **índice de evolución del número de operaciones** de compraventa continúa en valores negativos, situándose en -22,8 puntos. Así, el porcentaje de inmobiliarias que consideran que las ventas en su zona han disminuido o se han mantenido con respecto al tercer trimestre del año es del 78,6. Para el próximo periodo (primer trimestre de 2012) se prevé una nueva mejora del índice (Gráfico 36).

La estimación del **plazo medio de venta de la vivienda** desciende en grado similar en ambos tipos de vivienda. El plazo de venta en vivienda usada desciende hasta los 12,1 meses, mientras que el de vivienda nueva lo hace hasta los 13 meses. (Gráfico 37).

En cuanto al **uso de la vivienda**, En las viviendas vendidas en el trimestre, aumentan las viviendas de inversión en detrimento de las viviendas principales y secundarias (Gráfico 38).

En el mercado de alquiler, desciende nuevamente el **índice de evolución de la demanda**, hasta alcanzar el valor más bajo desde el inicio de la serie (18,8 puntos). Por su parte, el índice de evolución de la oferta aumenta ligeramente.

El **índice de nivel de oferta de vivienda en alquiler** rompe con la notable caída del trimestre anterior, ascendiendo en el cuarto trimestre hasta los -5,4 puntos (Gráfico 39).

El **índice de evolución del número de operaciones** desciende considerablemente con respecto al trimestre anterior, registrando -5,4 puntos. También es significativo el descenso del índice de evolución del precio del alquiler, que cae ya hasta los 61,7 puntos negativos (Gráfico 40).

4.6. Conclusiones

El PIB a precios de mercado de la Comunitat Valenciana desaceleró su crecimiento en el tercer trimestre de 2011, último dato disponible, hasta alcanzar el 0,7%, en tasa de variación interanual. La tasa de variación interanual de 2011, sin embargo, refleja un crecimiento del 0,4%.

Los últimos datos de la EPA en la Comunitat Valenciana revelan un leve descenso del número de ocupados en la Comunitat Valenciana, que se situó en 1.879.000 personas, 300 menos que en el trimestre anterior.

El precio medio de la vivienda por m² en la Comunitat Valenciana, continuó descendiendo a lo largo de la segunda mitad de 2011, hasta alcanzar los 1.340,4€ en el cuarto trimestre del año. Por provincias, la mayor caída interanual del precio tuvo lugar en Castellón (-9,56%).

En la Comunitat Valenciana, a lo largo del mes de diciembre de 2011, se constituyeron 2.156 hipotecas sobre vivienda, un 50,27% menos que el mismo periodo del año anterior. Se mantiene así la tendencia negativa de la variable.

La Comunitat ha vuelto a ser la cuarta comunidad autónoma con mayor número de compraventa de viviendas en el cuarto trimestre de 2011 con 9.660 transacciones.

La participación extranjera en el número de transacciones realizadas en la Comunitat Valenciana continúa aumentando. En el último trimestre de 2011 un 17,9% de las transacciones de vivienda realizadas en la Comunitat las realizaron adquirentes extranjeros.

En lo que respecta a la oferta, los niveles de actividad en la Comunitat Valenciana continúan deteriorándose:

- ◆ El volumen acumulado de certificados de fin de obra de enero a diciembre de 2011, emitidos por el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos, se contrajeron un 34,78% en términos interanuales.
- ◆ El total de proyectos visados de dirección de obra de 2011, cayeron un 24,23% con respecto al valor de 2010.

En el mercado de alquiler, desciende nuevamente el **índice de evolución de la demanda**, hasta alcanzar el valor más bajo desde el inicio de la serie (18,8 puntos). Por su parte, el índice de evolución de la oferta aumenta ligeramente.





ANEXO I.

SERIES ESTADÍSTICAS



Tabla 1. Contabilidad Regional de España: Comunitat Valenciana

	2009 (P) / 2008 (P)	2010 (P) / 2009 (P)	2011 (1ª E) / 2010 (P)
PRODUCTO INTERIOR BRUTO A PRECIOS DE MERCADO	-5,9	-0,6	0,4
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	-4,3	-3,7	-3,9
Industrias extractivas; industria manufacturera; suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado; suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación	-15,1	-0,3	1,0
Construcción	-10,0	-8,9	-4,7
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas; transporte y almacenamiento; hostelería	-4,9	0,7	2,2
Información y comunicaciones	-0,2	1,6	-1,1
Actividades financieras y de seguros	-4,0	7,7	0,0
Actividades inmobiliarias	-0,8	1,4	0,9
Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades administrativas y servicios auxiliares	-8,0	0,9	2,1
Administración pública y defensa; seguridad social obligatoria; educación; actividades sanitarias y de servicios sociales	3,5	2,0	1,0
Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento; reparación de artículos de uso doméstico y otros servicios	-0,4	-3,7	-2,0
Valor añadido bruto total	-5,8	-0,5	0,3
Impuestos netos sobre los productos	-7,5	-1,7	1,4

(% variación interanual)

(1ªE) Primera estimación

(P) Estimación Provisional

Fuente: INE

Fuente: INE

Tabla 2. Rentabilidad diversos tipos inversión

Año	Mes	lbex-35	Rentabilidad Vivienda
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
2011	Enero	-1,29	
	Febrero	5,01	
	Marzo	-2,71	-0,866
	Abril	3,69	
	Mayo	11,93	
	Junio	11,84	-1,333
	Julio	-2,317	
	Agosto	-11,6	
	Septiembre	-13,3	-1,658
	Octubre	-9,2	
	Noviembre	-14,3	
	Diciembre	-13,1	

Tabla 3. Euribor y tipos de interés préstamos hipot.			
Año	Mes	Euribor	Tipos interés
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
2011	Enero	1,55	2,92
	Febrero	1,71	2,96
	Marzo	1,92	3,12
	Abril	2,09	3,23
	Mayo	2,15	3,36
	Junio	2,14	3,46
	Julio	2,18	3,54
	Agosto	2,10	3,53
	Septiembre	2,07	3,57
	Octubre	2,11	3,59
	Noviembre	2,04	3,70
	Diciembre	2,00	3,63

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
2011	1T	1.777,60	1.383,50	1.392,00	1.436,30	1.352,20
	2T	1.752,10	1.346,10	1.351,60	1.433,40	1.306,20
	3T	1.729,30	1.357,90	1.371,90	1.417,60	1.332,30
	4T	1.701,80	1.340,40	1.381,50	1.377,20	1.295,00

Fuente: Ministerio de Fomento

Tabla 5. Número de hipotecas constituidas sobre vivienda.						
		Nacional	Com. Valen.	Alicante	Castellón	Valencia
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
2011	Enero	49.665	5.357	2.011	695	2.651
	Febrero	50.361	5.790	1.917	726	3.147
	Marzo	43.176	4.488	1.524	489	2.475
	Abril	31.358	3.229	1.047	404	1.778
	Mayo	37.619	4.433	1.788	477	2.168
	Junio	32.680	3.403	1.301	492	1.610
	Julio	29.523	3.403	1.301	492	1.610
	Agosto	29.231	3.223	1.249	472	1.502
	Septiembre	30.808	3.604	1.522	497	1.585
	Octubre	22.193	2.192	878	304	1.010
	Noviembre	28.113	2.493	988	299	1.206
	Diciembre	24.610	2.156	763	348	1.045

Fuente: INE

Tabla 6. Importe medio crédito hipotecario.			
		Nacional	Com. Valen.
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
2011	1T	124.667	103.232
	2T	112.215	91.225
	3T	112.578	87.947
	4T	112.697	88.807

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 7. Duración media crédito hipot. Meses			
		Nacional	Com. Valen.
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
2011	1T	312	304
	2T	290	274
	3T	291	278
	4T	285	272

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 8. Transacciones de viviendas.						
Total viviendas		Nacional	C.Valenciana	Alicante	Castellón	Valencia
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
2011	1T	124.542	15.356	6.653	2.078	6.625
	2T	85.161	11.415	5.458	1.440	4.517
	3T	84.852	11.743	5.347	1.644	4.752
	4T	75.649	9.660	4.666	1.213	3.781
Viviendas Nuevas		Nacional	C.Valenciana	Alicante	Castellón	Valencia
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
2011	1T	62.515	7.331	3.231	979	3.121
	2T	41.291	5.079	2.590	703	1.786
	3T	43.118	5.621	2.672	888	2.061
	4T	37.606	4.522	2.282	602	1.638
Viviendas usadas		Nacional	C.Valenciana	Alicante	Castellón	Valencia
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
2011	1T	62.027	8.025	3.422	1.099	3.504
	2T	43.870	6.336	2.868	737	2.731
	3T	41.734	6.122	2.675	756	2.691
	4T	38.043	5.138	2.384	611	2.143

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
2011	1T	24,12	45,21	59,58	21,29	47,13	59,88
	2T	23,65	45,8	59,98	20,89	47,56	60,12
	3T	24,73	45,09	59,9	21,52	47,17	60,11
	4T	25,45	45	60,36	22,85	46,24	59,94

Fuente: INE

Tabla 10. Proyectos visados de vivienda			
		Com. Valen.	España
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
2011	Ene	587	8.818
	Feb	685	10.764
	Mar	822	10.153
	Abr	545	8.612
	May	688	9.738
	Jun	852	11.874
	Jul	531	10.517
	Ago	238	6.085
	Sep	465	10.521
	Oct	615	8.204
	Nov	504	7.120
	Dic	739	7.460

Fuente: Ministerio de fomento

Tabla 11. Licencias obra mayor			
		Com. Valen.	España
2008	Enero	3.213	27.755
	Febrero	4.057	29.028
	Marzo	2.721	28.872
	Abril	3.705	28.363
	Mayo	2.649	24.690
	Junio	2.366	21.092
	Julio	2.427	23.693
	Agosto	1.035	11.347
	Septiembre	1.321	18.976
	Octubre	1.781	20.015
	Noviembre	1.158	16.024
	Diciembre	1.562	18.580
2009	Enero	1.054	10.937
	Febrero	1.167	13.551
	Marzo	789	10.154
	Abril	777	11.844
	Mayo	824	15.436
	Junio	920	13.452
	Julio	586	10.374
	Agosto	259	7.682
	Septiembre	659	9.606
	Octubre	701	9.001
	Noviembre	495	9.702
	Diciembre	478	8.807
2010	Enero	639	8.686
	Febrero	362	6.520
	Marzo	414	6.277
	Abril	738	6.224
	Mayo	569	6.556
	Junio	521	8.007
	Julio	593	7.783
	Agosto	307	6.528
	Septiembre	266	7.109
	Octubre	286	6.257
	Noviembre	611	9.224
	Diciembre	390	12.474
2011	Enero	354	10.310
	Febrero	360	5.756
	Marzo	319	6.976
	Abril	143	4.656
	Mayo	561	7.294
	Junio	364	5.616
	Julio	231	5.562
	Agosto	142	4.998
	Septiembre	342	5.891

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
2011	1T	1.494,0	159,6	53,3	20,4	85,9
	2T	1.430,2	144,6	42,4	18,7	83,5
	3T	1.370,7	141,7	49,5	18,0	74,1
	4T	1.276,9	143,9	53,1	17,1	73,7

Fuente: INE



 www.cth.gva.es/ovv

 observatoriovivienda@gva.es

OVV
OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA

 **GENERALITAT
VALENCIANA**
CONSELLERIA D'INFRASTRUCTURES,
TERRITORI I MEDI AMBIENT

 **AIDICO**
INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

