

Nº 4.

4º TRIMESTRE 2009

INDICE PRECIOS VIVIENDA NUEVA

COMUNITAT VALENCIANA.

ÍNDICE

Objetivos	3
Metodología	3
1. Recopilación de datos	3
2. Tratamiento de datos	6
3. Construcción del índice	6
Resultados	
Zona ATPMS A1. Valencia Capital	7
Zona ATPMS A2	7
Zona ATPMS A2. Alicante Capital	8
Zona ATPMS A2. Castellón Capital	8
Zona ATPMS B	9
Zona ATPMS B. Alicante	9
Zona ATPMS B. Castellón	10
Zona ATPMS B. Valencia	10
Zona ATPMS C	11
Zona ATPMS C. Alicante	11
Zona ATPMS C. Castellón	12
Zona ATPMS C. Valencia	12

Objetivos

El Índice Precios de Vivienda de la Comunitat Valenciana (IPVV), es un indicador específico para medir el cambio promedio de los precios en el tiempo del metro cuadrado útil de la vivienda nueva libre en la Comunitat Valenciana. Se trata de un índice compuesto, en el que se han utilizado un conjunto de índices ponderados de distintas fuentes, construido según la metodología expuesta a continuación.

Metodología

El proceso de elaboración ha seguido los pasos siguientes:

1. Recopilación de datos.

Fuentes información

Las fuentes de información utilizadas han sido la Estadística de Precios de Vivienda del Ministerio de Vivienda, la estadística de Transacciones Inmobiliarias que publica el Ministerio de Vivienda a partir de los datos del Consejo General del Notariado y el estudio del mercado de la vivienda nueva de la Sociedad de Tasación.

Ámbito temporal

Esta estadística se llevará a cabo con carácter trimestral. Los resultados del primer y tercer trimestre del año son datos estimados. Serán definitivos los resultados del segundo y cuarto trimestre de cada año.

Ámbito geográfico

La Conselleria de Medio Ambiente, Agua y Urbanismo (Decreto 82/2008 de 6 de Junio de 2008), ha establecido una zona y tres Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior (ATPMS) que se utilizan para establecer los precios máximos de venta de la Vivienda Protegida en cada municipio.

El ámbito geográfico sobre el que se ha realizado el presente estudio se basa en los ámbitos territoriales mencionados anteriormente.

Existen tres Ámbitos Territoriales A, B y C, que a su vez tienen las siguientes subdivisiones:

- Zona A-1: coincide con Valencia capital
- Zona A-2: comprende las capitales de Alicante y de Castellón. Se han analizado por separado las dos capitales:
 - Zona A-2 Alicante capital
 - Zona A-2 Castellón de la Plana
- Zona B: comprende un total de 20 municipios, 6 situados en la provincia de Alicante, 3 en Castellón y 11 en Valencia.
- Zona C: comprende un total de 59 municipios, 16 situados en la provincia de Alicante, 9 en Castellón y 34 en Valencia. (A partir del 3º trimestre de 2009 se incluye el municipio de Carcaixent)

Se detalla a continuación los Municipios Pertencientes a cada zona.

ZONA ATPMS	PROVINCIA	MUNICIPIO
A-1	Valencia	Valencia
A-2	Alicante Castellón	Alicante Castellón de la Plana
B	Alicante	Elche Benidorm Campello (El) Mutxamel (*) San Vicente del Raspeig Sant Joan d'Alacant
	Castellón	Benicasim Burriana Villarreal
	Valencia	Alboraya (*) Quart de Poblet Xirivella (*) Gandia Manises Mislata Paterna Picanya (*) Sagunto Sedaví (*) Torrente
ZONA	PROVINCIA	MUNICIPIO
C	Alicante	Alcoy Altea (*) Aspe (*) Calpe Crevillent (*) Dénia Elda Guardamar del Segura Jávea Monforte del Cid (*) Novelda Orihuela Petrer Santa Pola Torrevieja Villajoyosa
	Castellón	Almazora (*) Benicarló Borriol (*) Nules (*) Onda (*) Vall d'Uixó Vinaròs Alquerías del Niño Perdido Segorbe

ATPMS	PROVINCIA	MUNICIPIO
C	Valencia	Alaquás (*)
		Albal (*)
		Alcácer (*)
		Alzira
		Aldaia
		Alfajar (*)
		Algemesí
		Almázer (*)
		Benetússer (*)
		Beniparrell (*)
		Burjassot
		Catarroja
		Cullera
		Foios (*)
		Godella (*)
		Jativa
		Llíria (*)
		Llocnou de la Corona (*)
		Mediana (*)
		Moncada (*)
		Oliva
		Ontinyent
		Païporta (*)
		Picassent (*)
		Puig (*)
		Pujol (*)
		Requena
		Rocafort (*)
		Silla (*)
		Sueca
Tavernes Blanques (*)		
Tavernes de la Valldigna (*)		
Utiel (*)		
Carcaixent (*)		

(*) Los datos obtenidos para este trimestre no son representativos

2. Tratamiento de datos.

Los datos han sido tratados y depurados convenientemente. En el caso del primer y tercer trimestre del año, los datos de la Sociedad de Tasación son estimados, ya que el estudio del mercado de la vivienda nueva de la Sociedad de Tasación tiene carácter semestral.

Para hacer las transformaciones necesarias se ha considerado $P_U = \frac{P_C}{K}$

Donde P_U es el precio del m2 útil; P_C es el precio del m2 construido. Se ha considerado $K = 0,82$

3. Construcción del índice

El Índice de Precios de Vivienda de la Comunitat Valenciana (IPVV) es una medida estadística de la evolución de los precios del metro cuadrado de vivienda libre nueva.

Atendiendo a las recomendaciones de Eurostat y otros organismos internacionales para el cálculo de índices de precios, la fórmula general utilizada para el cálculo es un índice de Laspeyres encadenado, análoga a la empleada en el Índice de Precios de Vivienda del Instituto Nacional de Estadística, con base en el año 2007. Consiste en referir los precios del periodo corriente a los precios del cuarto trimestre del año inmediatamente anterior y permite que la actualización de las ponderaciones no cause una ruptura en las series de precios.

El periodo base es aquél para el que la media aritmética de los índices trimestrales se hace igual a 100. El año 2007 es el periodo base considerado.

La formulación es la siguiente:

$${}_{4,a-1}IPVV_Z^{A,t} = \sum_{i \in Z} T_i^A * {}_{4,a-1}I_i^{A,t}$$

de manera que el Índice de precios de vivienda en el trimestre t del año A, se calcula como agregación de los índices de precios del conjunto de localidades de una determinada zona.

donde

${}_{4,a-1}IPVV_Z^{A,t}$ es el índice general en el trimestre t del año A, referido al cuarto trimestre del año A-1

T_i^A es la ponderación de la componente i, vigente durante el año A

${}_{4,a-1}I_i^{A,t}$ es el índice de la componente i, en el trimestre t del año A, referido al cuarto trimestre del año A-1

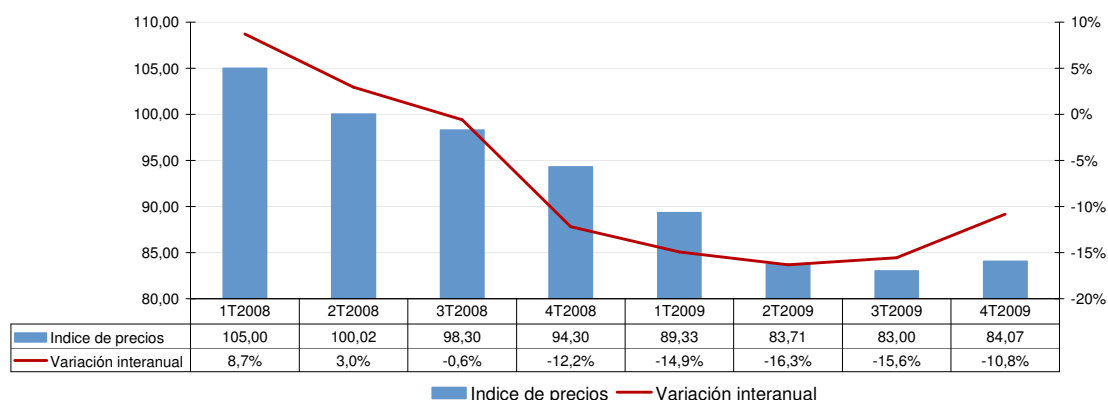
La estructura de ponderaciones establece la importancia de las transacciones de cada población frente al total de transacciones de la zona. Para garantizar la estabilidad de la estructura de ponderaciones, se ha tomado como periodo de referencia los tres años anteriores al año de estudio.

Los índices publicados son los índices en base 2007 que se obtienen encadenando los índices anteriores. El periodo utilizado para el encadenamiento es el cuarto trimestre de cada año.

ZONA ATPMS A1. VALENCIA CAPITAL

Índice precios de vivienda libre nueva. Zona A1. Valencia Capital												
	2007				2008				2009			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Índice de precios	96,59	97,15	98,88	107,38	105,00	100,02	98,30	94,30	89,33	83,71	83,00	84,07
Var. trimestral		0,6%	1,8%	8,6%	-2,2%	-4,7%	-1,7%	-4,1%	-5,3%	-6,3%	-0,8%	1,3%
Var. anual					8,7%	3,0%	-0,6%	-12,2%	-14,9%	-16,3%	-15,6%	-10,8%

Índice precios de vivienda. Zona A1. Valencia Capital

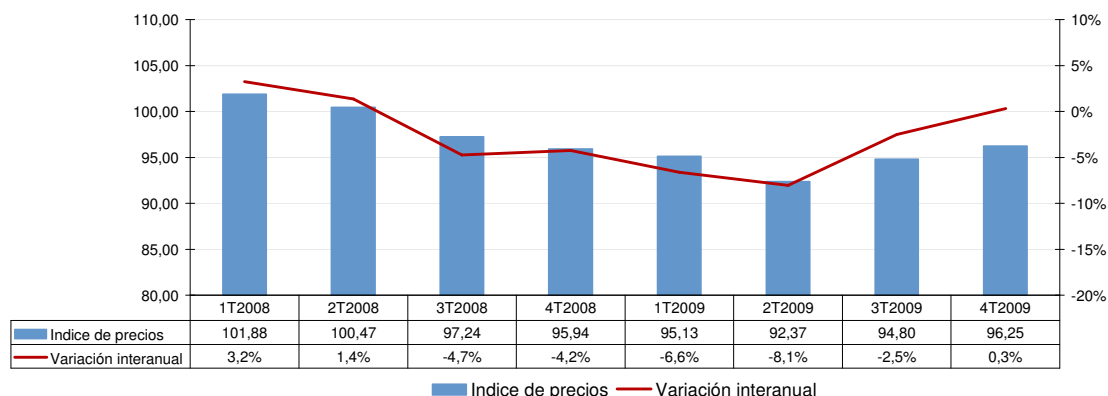


Índice de precios — Variación interanual

ZONA ATPMS A2

Índice precios de vivienda libre nueva. Zona A2												
	2007				2008				2009			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Índice de precios	98,67	99,11	102,05	100,17	101,88	100,47	97,24	95,94	95,13	92,37	94,80	96,25
Var. trimestral		0,4%	3,0%	-1,8%	1,7%	-1,4%	-3,2%	-1,3%	-0,8%	-2,9%	2,6%	1,5%
Var. anual					3,2%	1,4%	-4,7%	-4,2%	-6,6%	-8,1%	-2,5%	0,3%

Índice precios de vivienda. Zona A2

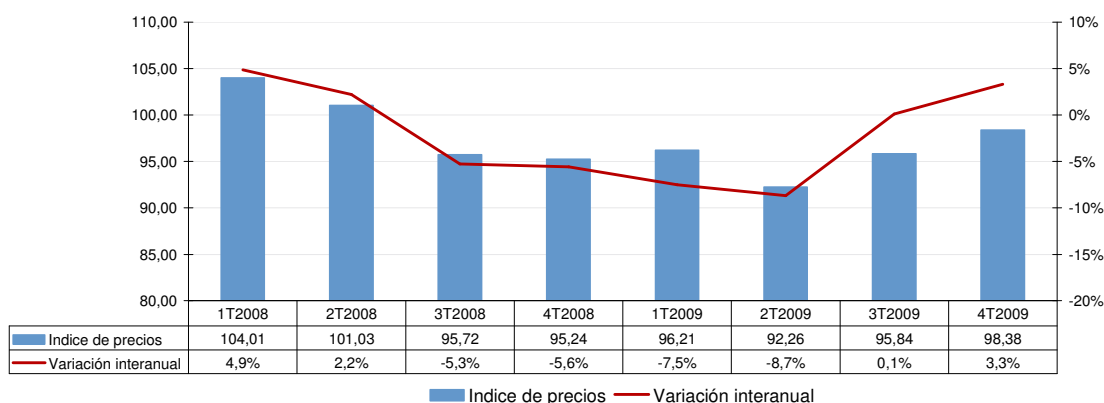


Índice de precios — Variación interanual

ZONA ATPMS A2. ALICANTE CAPITAL

Índice precios de vivienda libre nueva. Zona A2. Alicante Capital												
	2007				2008				2009			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Índice de precios	99,19	98,86	101,07	100,88	104,01	101,03	95,72	95,24	96,21	92,26	95,84	98,38
Var. trimestral		-0,3%	2,2%	-0,2%	3,1%	-2,9%	-5,3%	-0,5%	1,0%	-4,1%	3,9%	2,6%
Var. anual					4,9%	2,2%	-5,3%	-5,6%	-7,5%	-8,7%	0,1%	3,3%

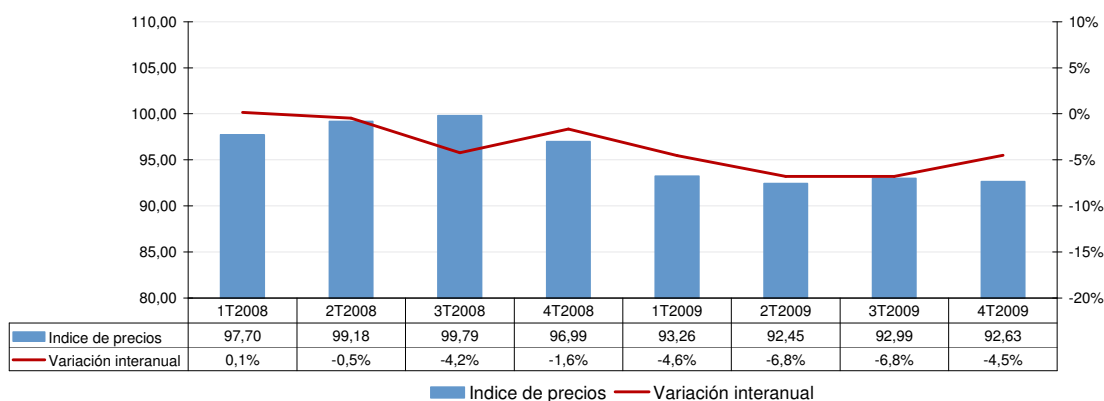
Índice precios de vivienda. Zona A2. Alicante Capital



ZONA ATPMS A2. CASTELLÓN CAPITAL

Índice precios de vivienda libre nueva. Zona A2. Castellón Capital												
	2007				2008				2009			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Índice de precios	97,57	99,64	104,17	98,62	97,70	99,18	99,79	96,99	93,26	92,45	92,99	92,63
Var. trimestral		2,1%	4,6%	-5,3%	-0,9%	1,5%	0,6%	-2,8%	-3,9%	-0,9%	0,6%	-0,4%
Var. anual					0,1%	-0,5%	-4,2%	-1,6%	-4,6%	-6,8%	-6,8%	-4,5%

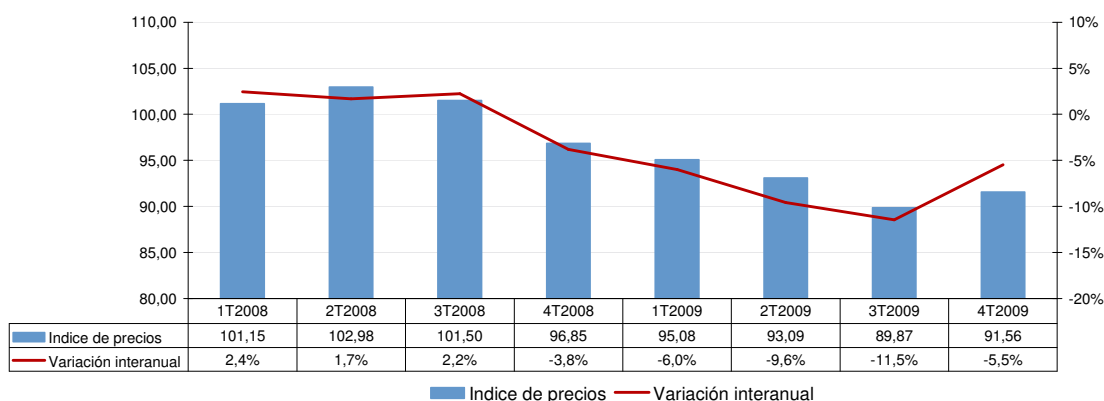
Índice precios de vivienda. Zona A2. Castellón Capital



ZONA ATPMS B

Índice precios de vivienda libre nueva. Zona B												
	2007				2008				2009			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Índice de precios	98,75	101,29	99,27	100,70	101,15	102,98	101,50	96,85	95,08	93,09	89,87	91,56
Var. trimestral		2,6%	-2,0%	1,4%	0,5%	1,8%	-1,4%	-4,6%	-1,8%	-2,1%	-3,5%	1,9%
Var. anual					2,4%	1,7%	2,2%	-3,8%	-6,0%	-9,6%	-11,5%	-5,5%

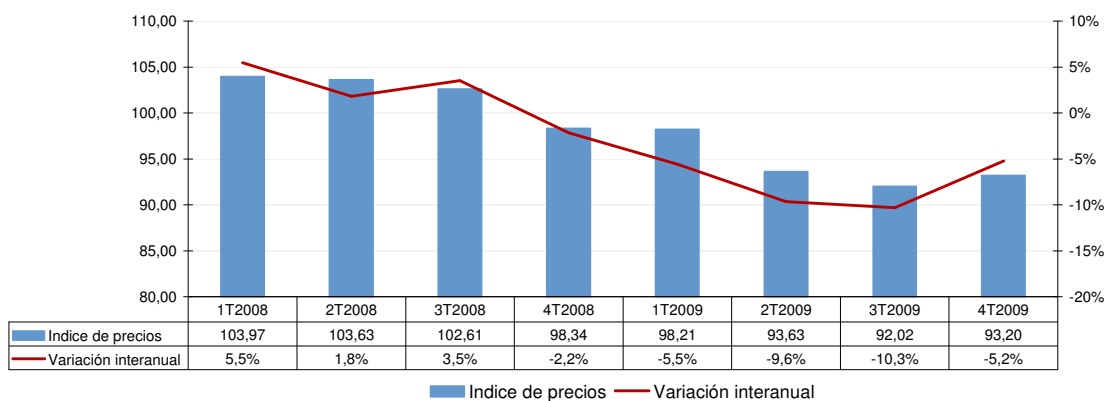
Índice precios de vivienda. Zona B



ZONA ATPMS B. ALICANTE

Índice precios de vivienda libre nueva. Zona B. Alicante												
	2007				2008				2009			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Índice de precios	98,58	101,80	99,11	100,52	103,97	103,63	102,61	98,34	98,21	93,63	92,02	93,20
Var. trimestral		3,3%	-2,6%	1,4%	3,4%	-0,3%	-1,0%	-4,2%	-0,1%	-4,7%	-1,7%	1,3%
Var. anual					5,5%	1,8%	3,5%	-2,2%	-5,5%	-9,6%	-10,3%	-5,2%

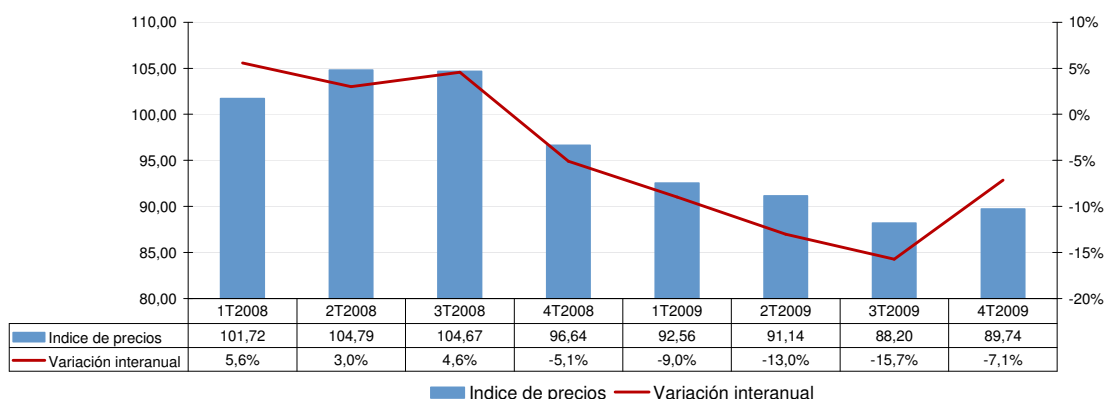
Índice precios de vivienda. Zona B. Alicante



ZONA ATPMS B. CASTELLÓN

Índice precios de vivienda libre nueva. Zona B. Castellón												
	2007				2008				2009			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Índice de precios	96,35	101,74	100,11	101,80	101,72	104,79	104,67	96,64	92,56	91,14	88,20	89,74
Var. trimestral		5,6%	-1,6%	1,7%	-0,1%	3,0%	-0,1%	-7,7%	-4,2%	-1,5%	-3,2%	1,7%
Var. anual					5,6%	3,0%	4,6%	-5,1%	-9,0%	-13,0%	-15,7%	-7,1%

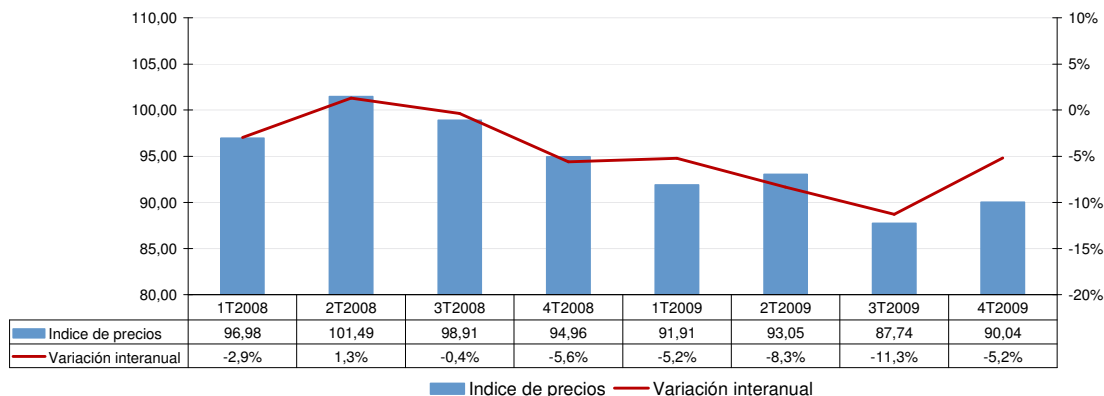
Índice precios de vivienda. Zona B. Castellón



ZONA ATPMS B. VALENCIA

Índice precios de vivienda libre nueva. Zona B. Valencia												
	2007				2008				2009			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Índice de precios	99,92	100,20	99,28	100,60	96,98	101,49	98,91	94,96	91,91	93,05	87,74	90,04
Var. trimestral		0,3%	-0,9%	1,3%	-3,6%	4,7%	-2,5%	-4,0%	-3,2%	1,2%	-5,7%	2,6%
Var. anual					-2,9%	1,3%	-0,4%	-5,6%	-5,2%	-8,3%	-11,3%	-5,2%

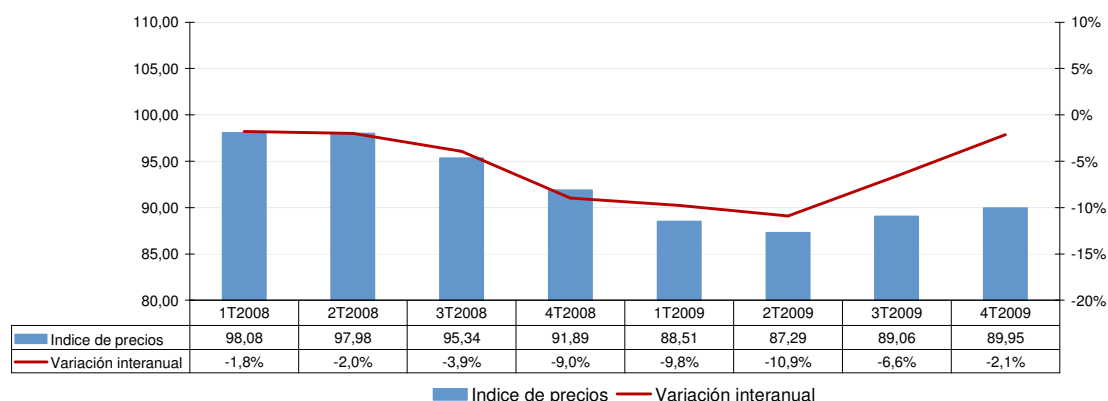
Índice precios de vivienda. Zona B. Valencia



ZONA ATPMS C

Índice precios de vivienda libre nueva. Zona C												
	2007				2008				2009			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Índice de precios	99,86	99,97	99,22	100,95	98,08	97,98	95,34	91,89	88,51	87,29	89,06	89,95
Var. trimestral		0,1%	-0,7%	1,7%	-2,8%	-0,1%	-2,7%	-3,6%	-3,7%	-1,4%	2,0%	1,0%
Var. anual					-1,8%	-2,0%	-3,9%	-9,0%	-9,8%	-10,9%	-6,6%	-2,1%

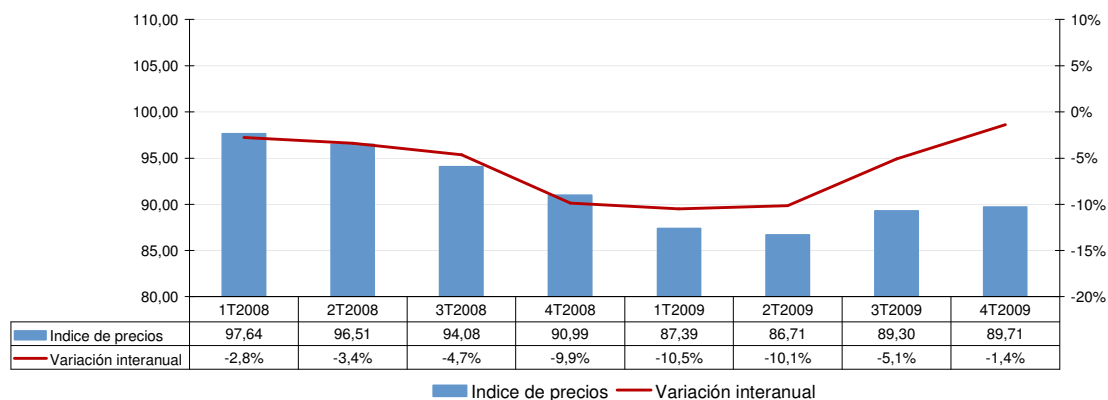
Índice precios de vivienda. Zona C



ZONA ATPMS C. ALICANTE

Índice precios de vivienda libre nueva. Zona C. Alicante												
	2007				2008				2009			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Índice de precios	100,43	99,92	98,67	100,97	97,64	96,51	94,08	90,99	87,39	86,71	89,30	89,71
Var. trimestral		-0,5%	-1,3%	2,3%	-3,3%	-1,2%	-2,5%	-3,3%	-4,0%	-0,8%	3,0%	0,5%
Var. anual					-2,8%	-3,4%	-4,7%	-9,9%	-10,5%	-10,1%	-5,1%	-1,4%

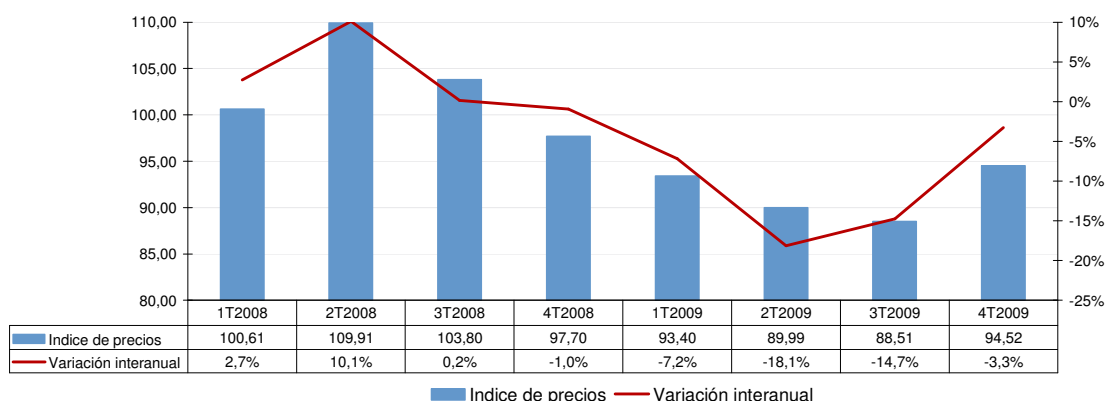
Índice precios de vivienda. Zona C. Alicante



ZONA ATPMS C. CASTELLÓN

Índice precios de vivienda libre nueva. Zona C. Castellón												
	2007				2008				2009			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Índice de precios	97,93	99,81	103,63	98,64	100,61	109,91	103,80	97,70	93,40	89,99	88,51	94,52
Var. trimestral		1,9%	3,8%	-4,8%	2,0%	9,2%	-5,6%	-5,9%	-4,4%	-3,7%	-1,6%	6,8%
Var. anual					2,7%	10,1%	0,2%	-1,0%	-7,2%	-18,1%	-14,7%	-3,3%

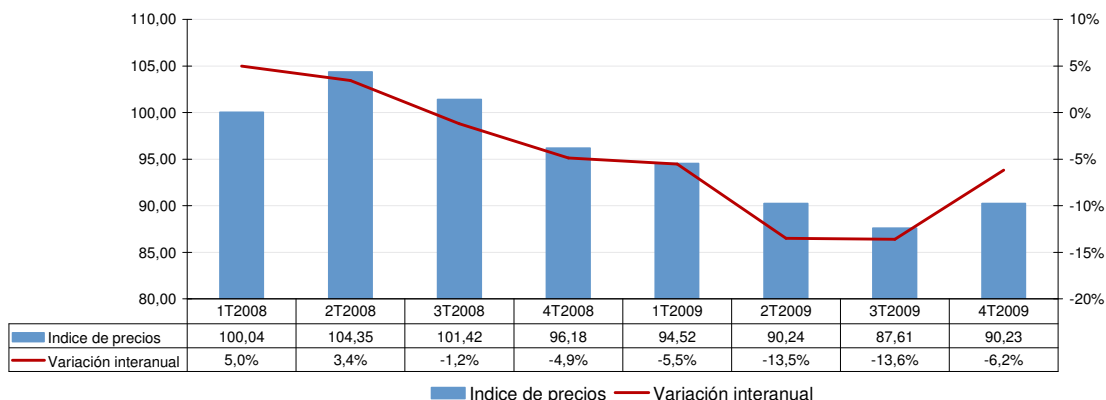
Índice precios de vivienda. Zona C. Castellón



ZONA ATPMS C. VALENCIA

Índice precios de vivienda libre nueva. Zona C. Valencia												
	2007				2008				2009			
	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Índice de precios	95,31	100,89	102,67	101,13	100,04	104,35	101,42	96,18	94,52	90,24	87,61	90,23
Var. trimestral		5,9%	1,8%	-1,5%	-1,1%	4,3%	-2,8%	-5,2%	-1,7%	-4,5%	-2,9%	3,0%
Var. anual					5,0%	3,4%	-1,2%	-4,9%	-5,5%	-13,5%	-13,6%	-6,2%

Índice precios de vivienda. Zona C. Valencia





 www.cth.gva.es/ovv

 observatoriovivienda@gva.es



OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT,
AIGUA, URBANISME I HABITATGE



AIDICO

INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

