Nº 3.

3º TRIMESTRE 2008

INFORME DE COYUNTURA DEL SECTOR INMOBILIARIO.

COMUNITAT VALENCIANA.

AIDICO
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

OVV
OBSERVATORIO VALENCIANO DE LA VIVIENDA

OVV
OBSERVATORIO VALENCIANO DE LA VIVIENDA

Presentación

La realización del presente informe de coyuntura sobre el sector inmobiliario tiene como objetivo prioritario, ofrecer con carácter periódico información sobre la evolución del sector dentro de un entorno económico nacional e internacional en el que se desenvuelve. Mediante el seguimiento continuo de los cambios que experimentan un conjunto de magnitudes previamente seleccionadas, junto con la realización de encuestas al colectivo de agentes intermediarios de la Comunitat Valenciana que habitualmente intervienen en la compra y venta de inmuebles queremos obtener una imagen lo más cercana posible a la realidad del mercado.

En consecuencia y para facilitar la interpretación de las variables que se ofrecen en el informe, hemos adoptado un sistema que profundiza en el análisis desde lo general a lo particular, sintetizando la información en conjuntos de magnitudes homogéneas.

Como resultado del planteamiento expuesto, el esquema diseñado ha sido el siguiente:

ÍNDICE

1. ANÁLISIS DE COYUNTURA

1. Economía internacional 3
2. Economía nacional 5
3. Economía Valenciana. 8
4. La situación del sector inmobiliario en la Com. Valenciana. 10

4.1. Situación económico-financiera 10
4.2. Precios y financiación 11
4.3. Demanda 13
4.4. Oferta 18
4.5. Encuesta de coyuntura del mercado residencial 20
4.6. Conclusiones. 23

2. SERIES ESTADÍSTICAS 24

1. Economía internacional

Los últimos indicadores económicos reflejan un nuevo deterioro de la situación económica mundial, perturbada por el agravamiento de la crisis financiera que se ha extendido a países no incluidos anteriormente. Esta situación aumenta la incertidumbre respecto a las expectativas de crecimiento de la economía mundial.

Por otra parte, como consecuencia del importante descenso registrado en los precios de las materias primas y del petróleo, se ha producido una mejora en las perspectivas de inflación.

El producto interior bruto (PIB) **estadounidense** creció un 0,8% interanual en el tercer trimestre y, en términos intertrimestrales anualizados, la economía retrocedió un 0,3%. Esta desaceleración se debe principalmente a la contribución negativa del gasto en consumo privado y a la debilidad de las inversiones en bienes de equipo y construcción. Por lo que respecta al mercado de trabajo, la tasa de paro continúa deteriorándose y se situó en el mes de septiembre en el 6,1% de la población activa. El índice de precios al consumo (IPC) se redujo hasta el 4,9% interanual en septiembre, mientras que la tasa de inflación interanual excluidos los alimentos y la energía se mantuvo en el 2,5%, al igual que el mes anterior.

En el último trimestre, se ha producido una desaceleración en las economías emergentes de Asia. En **China**, el producto interior bruto del tercer trimestre creció un 9,0% interanual, que a pesar de que continúa siendo fuerte, es inferior al 10,1% registrado el segundo trimestre del año. La inflación interanual medida por el índice de precios al consumo se redujo de nuevo en septiembre, hasta el 4,6%, como consecuencia de la moderación de los precios de la energía y los alimentos.

El crecimiento intertrimestral del PIB real en la **zona euro** fue del –0,2% en el tercer trimestre del año. En tasa interanual, el crecimiento se ralentizó hasta el 0,6%, un ritmo que equivale a la mitad del registrado el segundo trimestre, motivado por los descensos en el consumo de los hogares, en inversión y demanda externa. La inflación de la zona euro se desaceleró hasta el 3,6%, desde el 4,0% registrado en junio, debido a la disminución de la tasa de variación interanual de los precios de la energía y de los alimentos.

La intensificación de la incertidumbre de los mercados financieros ha amplificado la volatilidad y la tendencia a la baja de los precios del petróleo, al igual que el de otras materias primas. En septiembre el precio del petróleo ha mantenido su tendencia a la baja, y en el último mes el precio del barril de crudo de Brent ha disminuido hasta los 98,45 $/barr, frente a los 132,44 $/barr. que se situaba en el mes junio.

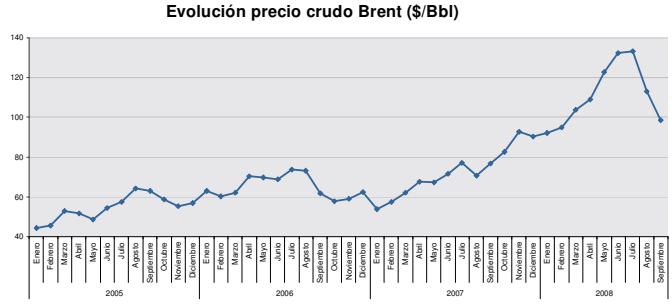


Gráfico 1. Fuente: Cores

Esta caída se produce como consecuencia del descenso del crecimiento de la demanda mundial de crudo y, según las estimaciones de la Agencia Internacional de la Energía, se reduce la previsión de crecimiento para 2008 y 2009.

PRODUCTO INTERIOR BRUTO A PRECIOS CONSTANTES. COMPARACIÓN INTERNACIONAL

Tasas de variación interanual

		OCDE	Zona Euro	Alemania	España	EEUU	Francia	Italia	Japón	Reino Unido
2005		2,7	1,8	0,9	3,6	2,9	1,9	0,7	1,9	1,8
2006		3,2	2,9	3,2	3,9	2,8	2,4	1,9	2,4	2,9
2007		2,7	2,7	2,6	3,7	2,0	2,1	1,4	2,0	3,1
2005	II	2,6	1,6	0,7	3,7	2,9	1,7	0,6	2,0	1,6
	III	2,8	1,9	1,4	3,4	3,0	2,0	0,7	2,1	1,8
	IV	3,0	2,1	1,6	3,8	2,7	1,7	1,0	2,9	1,8
2006	I	3,3	2,6	2,2	3,8	3,1	2,1	1,8	2,7	2,6
	II	3,4	3,0	3,0	3,9	3,2	2,8	1,7	2,4	2,8
	III	2,9	2,9	3,2	4,0	2,4	2,2	1,6	2,0	3,0
	IV	3,1	3,3	4,1	3,9	2,4	2,3	2,5	2,5	3,2
2007	I	2,8	3,2	3,7	4,0	1,3	2,1	2,1	3,1	3,1
	II	2,5	2,6	2,5	3,9	1,8	1,7	1,7	1,7	3,3
	III	2,9	2,7	2,4	3,6	2,8	2,4	1,6	1,8	3,1
	IV	2,6	2,2	1,7	3,2	2,3	2,2	0,1	1,4	2,8
2008	I	2,5	2,1	2,7	2,6	2,5	2,0	0,4	1,2	2,3
	II	1,8	1,4	1,9	1,8	2,1	1,2	-0,2	0,8	1,5
	III	,,,	0,6	0,8	0,9	0,8	0,6	-0,9	,,,	0,3

Fuente: Banco de España

2. Economía nacional

La economía española continua en la fase de desaceleración. El Producto Interior Bruto el tercer trimestre de 2008 ha registrado un crecimiento del 0,9% con respecto al mismo período del año anterior. Este resultado es nueve décimas inferior al del segundo trimestre del año.

La demanda nacional desacelera de nuevo su crecimiento 1,4 puntos, hasta el 0,1%, siendo el principal motivo de la disminución del crecimiento de la economía española. Como sucedió el trimestre anterior, este resultado se ha compensado ligeramente por una aportación más positiva del sector exterior.

El gasto en consumo final de los hogares desacelera notablemente su crecimiento, desde el 1,1% al 0,1%. El crecimiento del gasto en consumo final de las Administraciones Públicas se sitúa en el 5,9%, un punto más que en el trimestre anterior, mostrando un comportamiento opuesto respecto a los restantes agregados.

La demanda de inversión en capital fijo contrae nuevamente su nivel, pasando del -0,2% al -3,2%, debido a las tasas de crecimiento negativas que presenta la inversión en bienes de equipo, que pasa del 2,2% al -0,6% y, principalmente, por la contracción del nivel de crecimiento de la construcción que pasa del -2,3% el segundo trimestre de 2008, al –6,4% del trimestre actual.

Las exportaciones de bienes y servicios reducen su tasa de crecimiento del 4,2% al 1,5%, y las importaciones de bienes y servicios desaceleran su tasa de crecimiento del 2,4% al -1,1%.

Demanda. Volumen encadenado referencia 2000.Tasas de variación interanual

	2007				2008		
Operaciones	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr. IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	4,0	3,9	3,6	3,3	2,6	1,8	0,9
Gasto en consumo final de los hogares	3,8	4,1	3,0	2,9	2,1	1,1	0,1
Gasto en consumo final de las ISFLSH	5,1	4,4	4,6	4,2	3,8	3,7	3,0
Gasto en consumo final de las AAPP	5,3	5,0	4,8	4,4	3,6	4,9	5,9
Formación bruta de capital fijo	6,6	5,8	4,6	4,5	2,8	-0,2	-3,2
- Bienes de equipo	13,3	11,3	8,5	7,1	5,7	2,2	-0,6
- Construcción	5,1	4,2	3,3	2,9	0,4	-2,3	-6,4
- Otros productos	2,4	3,7	3,6	6,0	6,6	3,7	3,5
Variación de existencias (*)	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,1	0,0	-0,1
Demanda nacional (*)	5,1	4,9	3,9	3,8	2,8	1,5	0,1
Exportación de bienes y servicios	3,3	3,9	8,2	4,0	4,4	4,2	1,5
Importación de bienes y servicios	6,1	6,2	7,6	4,9	4,0	2,4	-1,1

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

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

Desde el punto de vista de la oferta observamos un deterioro de los resultados obtenidos en todas las ramas respecto al trimestre anterior.

Las ramas agraria y pesquera disminuyen 1,3 puntos su crecimiento respecto al trimestre anterior, pasando del 1,9% al 0,6%.

El valor añadido bruto de las ramas energéticas e industriales se sitúa en una tasa del -2,5%, frente al -1,6% del trimestre anterior. La actividad en la rama de la construcción muestra de nuevo una contracción pasando del -2,1% del trimestre anterior al -5,0% del tercer trimestre del año.

La actividad en la rama de los servicios disminuye seis décimas hasta el 3,0%. La actividad en los servicios de mercado se desacelera del 3,3% al 2,4%, mientras que los servicios de no mercado repuntan de nuevo ligeramente del 4,8% al 5,3%.

Oferta. Volumen encadenado referencia 2000.Tasas de variación interanual

	2007				2008		
Operaciones	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr. IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III
PRODUCTO INTERIOR BRUTO p.m.	4,0	3,9	3,6	3,3	2,6	1,8	0,9
Ramas agraria y pesquera	4,6	2,5	2,8	2,1	2,7	1,9	0,6
Ramas industriales y energéticas	3,5	2,8	2,5	1,1	0,2	-1,6	-2,5
Construcción	3,8	4,3	3,1	2,8	1,5	-2,1	-5,0
Ramas de los servicios	4,5	4,6	4,3	4,8	3,9	3,6	3,0
- Servicios de mercado	4,6	4,7	4,3	4,8	3,8	3,3	2,4
- Servicios de no mercado	4,2	4,3	4,3	4,7	4,4	4,8	5,3
Impuestos netos sobre los productos	1,6	1,4	1,5	-1,5	0,1	-0,3	-0,2

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

El empleo, medido en términos de puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo, decrece este trimestre un 0,8%, un punto y dos décimas menos que en el trimestre anterior. Esta tasa supone la reducción de 145,7 miles de empleos netos a tiempo completo en un año.

Se agudiza sobre todo la reducción de ocupados en el sector de la construcción, con una tasa de variación interanual de -12,8%. La tasa de variación interanual de ocupados en las ramas agraria y pesquera pasa del -4,7% al -4,1%. Se reduce la tasa de ocupados en los sectores energéticos e industriales situándose en el -1,2%.

Como excepción, la ocupación en la rama de los servicios crece un 2,1%, dos décimas menos que el trimestre anterior.

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

	2007				2008		
	Tr.I	Tr. II	Tr.III	Tr. IV	Tr.I	Tr. II	Tr.III
Ocupados	3,2	3,2	2,8	2,2	1,4	0,4	-0,8
Ramas agraria y pesquera	0,4	-3,1	-2,5	-1,6	-5,3	-4,7	-4,1
Ramas industriales y energéticas	-0,1	-0,2	0,0	-0,4	1,2	0,7	-1,2
Construcción	6,8	6,5	4,2	1,7	-1,8	-7,1	-12,8
Ramas de los servicios	3,5	3,8	3,7	3,2	2,6	2,3	2,1
- Servicios de mercado	4,2	4,5	4,3	3,7	3,1	2,3	2,2
- Servicios de no mercado	1,8	1,9	2,0	2,0	1,6	2,3	1,9
Asalariados	3,8	3,8	3,1	2,5	1,6	0,5	-0,8
Ramas agraria y pesquera	8,2	1,4	-0,9	0,0	-7,1	-6,0	-5,4
Ramas industriales y energéticas	-0,3	-0,2	0,1	-0,3	1,4	0,5	-1,5
Construcción	7,5	7,2	4,4	2,5	-2,0	-8,0	-13,6
Ramas de los servicios	3,9	4,3	3,7	3,3	2,8	2,5	2,3
- Servicios de mercado	5,0	5,5	4,6	4,0	3,4	2,6	2,4
- Servicios de no mercado	1,8	1,9	2,0	2,0	1,6	2,3	1,9

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

3. Economía valenciana

Los últimos indicadores oficiales publicados apuntan a que durante el tercer trimestre de 2008 la actividad de la economía valenciana ha continuado debilitándose, destacando los datos adversos en los sectores de la construcción y la industria.

Todos los indicadores de la Construcción muestran un significativo deterioro de su actividad, como se muestra en los apartados siguientes.

El Índice de Producción Industrial (IPI), referente al mes de septiembre 2008, confirma el deterioro del sector industrial, experimentando una variación del -9,1 % sobre el mismo mes del año anterior. Diferenciando según el destino económico de los bienes, la variación anual ha sido del -5,4% para los bienes de consumo, -10,2% para los de equipo, -15,3% para los intermedios y 12,4% para energía.

Los datos facilitados por la DGT sobre la matriculación de vehículos indican que en la Comunitat Valenciana las matriculaciones de turismos registraron en septiembre una caída interanual del 46,62%.

En el sector servicios, los indicadores muestran una desaceleración del ritmo de crecimiento. El Índice de cifra de negocios general de la Comunitat Valenciana del mes de septiembre de 2008 ha experimentado una variación del -3,0% sobre el mismo mes del año anterior. A nivel nacional, el descenso ha sido del -2,8%.

Analizando los datos de comercio exterior de la Comunitat Valenciana, el valor total de las exportaciones y expediciones Valencianas durante el mes de agosto de 2008 ascendió a 978 millones de euros y el de las importaciones e introducciones a 1.449 millones.

Con estos resultados, las exportaciones y expediciones realizadas en el año 2008 alcanzan unas cifras acumuladas de 13.304 millones, mientras que las importaciones e introducciones acumuladas ascienden a 16.100 millones de euros.

Del total de las exportaciones españolas del mes de Agosto, el 8% tuvieron su origen en la Comunitat Valenciana. Así mismo, el 7% de las importaciones españolas tuvieron como destino la Comunitat Valenciana.

Comercio exterior											
	2008								DATOS ACUMULADOS		
Comunidad Valenciana	Enero	Febr.	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agost.	Ene-Ago 2008	Ene-Ago 2007	% Var
EXPORT. Y EXPED.	1.952	1.959	1.581	1.855	1.697	1.503	1.778	978	13.304	12.825	3,7
IMPORT. E INTROD.	2.198	2.057	1.877	2.252	2.171	2.094	2.002	1.449	16.100	15.655	2,8
TASA DE COBERTURA	89	95	84	82	78	72	89	67	83	82	
España											
EXPORT. Y EXPED.	14.928	16.621	15.882	17.964	16.621	15.464	17.189	12.122	126.791	119.105	6,5
IMPORT. E INTROD.	24.080	24.696	25.484	26.012	24.585	24.126	25.201	19.719	193.903	181.803	6,7
TASA DE COBERTURA	62	67	62	69	68	64	68	61	65	67	
% CV/ España											
EXPORT. Y EXPED.	13	12	10	10	10	10	10	8	10	11	
IMPORT. E INTROD.	9	8	7	9	9	9	8	7	8	8	

Millones de Euros. Datos provisionales

Tasa de cobertura = (Export. y exped. / Import. e introd.)*100

Fuente: IVE y elaboración propia

En referencia a los datos de empleo del tercer trimestre del año, el número de ocupados en la Comunitat Valenciana fue de 2.212.600 (25.000 personas menos que el trimestre anterior). Comparando los resultados con los del tercer trimestre de 2007, los ocupados en el sector servicios aumentaron un 3,52% y los del sector agrícola un 2,48%. Los demás sectores han sufrido una disminución, del 12,79% en el caso del sector de la construcción y del 5,97% en las ramas industriales.

	Ocupados por sector económico. Comunidad Valenciana									
	2006			2007				2008		
	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III	Tr. IV	Tr. I	Tr. II	Tr. III
Total	2.154,9	2.153,4	2.192,2	2.188,5	2.213,6	2.230,8	2.249,10	2.266,40	2.237,60	2.212,60
Agricultura	66,8	56,0	60,9	72,1	86,5	72,6	81,7	74,9	70,7	74,4
Industria	445,2	454,7	456,3	449,4	440,9	437,2	428,3	430,9	420,5	411,1
Constr.	298,4	288,9	308,9	326,9	333,4	334,7	316,6	318,8	294,9	291,9
Servicios	1.344,6	1.353,8	1.366,1	1.340,1	1.352,8	1.386,3	1.422,50	1.441,70	1.451,50	1.435,20

Miles de personas

Fuente INE

4. Situación del sector inmobiliario en la Comunitat Valenciana

4.1. Situación económico-financiera

Las perspectivas de crecimiento de la actividad en la Comunitat Valenciana sufren un deterioro debido al nuevo empeoramiento de la situación financiera global el tercer trimestre de 2008, tras más de un año de constante inestabilidad.

Como dato positivo, se encuentra la reducción de precios de la energía, lo que reduce la disminución de renta disponible por el encarecimiento de los combustibles.

La tasa de variación interanual de la **inflación** subyacente (índice general sin alimentos no elaborados ni productos energéticos), no ha sufrido grandes cambios respecto al trimestre anterior, apenas aumenta una décima y se sitúa en el 3,4%. Sin embargo, la inflación general en la Comunitat Valenciana ha disminuido del 5,2% alcanzado en julio, hasta el 4,4% registrado en septiembre, debido a la reducción del precio de la energía y las materias primas.

El **Euribor** en el mes de septiembre se sitúa en el 5,38% y los **tipos de interés de los préstamos hipotecarios** han mostrado un nuevo repunte, situándose en el 6,27%. A pesar de ello, se prevé una disminución de los tipos de interés en los próximos meses que reducirán, en parte, el impacto de la crisis financiera en la evolución del crédito y el encarecimiento de las hipotecas.

La **rentabilidad de la inversión en vivienda** disminuye de nuevo el tercer trimestre del año, situándose en el 2,34%, cinco puntos por debajo del mismo periodo del año anterior.

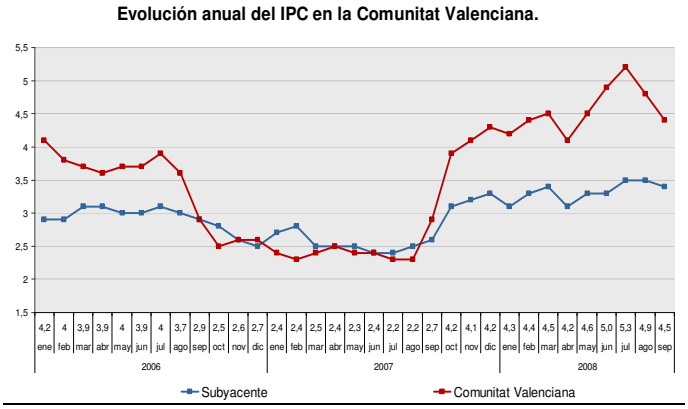


Gráfico 2.Fuente: INE

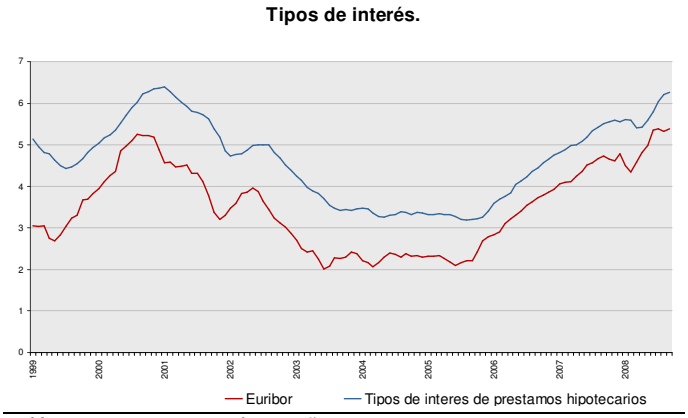


Gráfico 3.Fuente: Banco de España

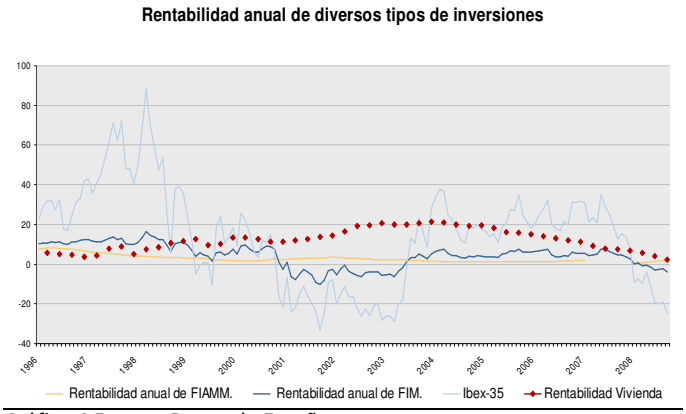


Gráfico 4.Fuente: Banco de España

4.2. Precios y financiación

Según los datos del Ministerio de Vivienda, el **precio** de la vivienda libre en la Comunitat Valenciana el tercer trimestre de 2008 se situó en 1.658,9 euros /m^2, apenas un 1,06% más que el tercer trimestre de 2007.

Este resultado supone una disminución de 39,1 euros por metro cuadrado respecto al segundo trimestre de 2008, cuando el precio medio del metro cuadrado de vivienda libre se situó en 1.698 euros.

La media nacional se situó de nuevo por encima de la media de la Comunitat, donde el precio por metro cuadrado alcanzó los 2.068,7 euros, apenas un 0,36% más que el mismo periodo del año anterior.

Atendiendo a la desagregación de precios por provincias, el precio más alto por metro cuadrado se registro en Castellón, 1.733,3 euros, seguido de Alicante, 1.706 euros y de la provincia de Valencia, 1.624,1 euros. Se observa una tendencia de desaceleración y disminución de la evolución de los precios. Así, la evolución interanual de los precios de vivienda registra unas variaciones del 4,94% en la provincia de Valencia. En las provincias de Castellón y Alicante se registraron unas disminuciones interanuales del precio de vivienda del 1,58% y 1,47% respectivamente.

Atendiendo a la antigüedad de la vivienda, el precio por metro cuadrado de la vivienda libre de más de dos años en la Comunitat Valenciana alcanzó los 1.566,3 euros por metros cuadrado, un 2,13% más que el tercer trimestre de 2007.

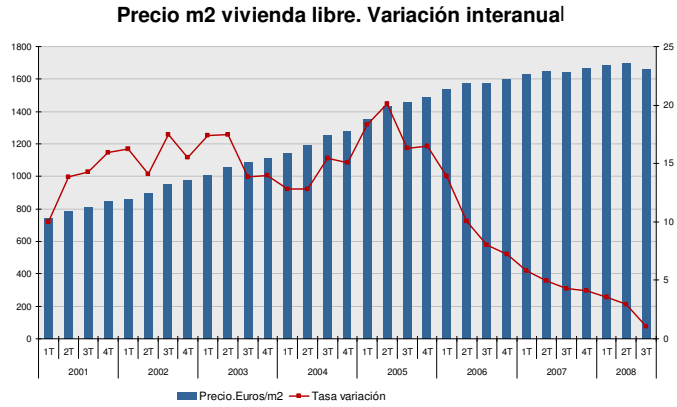


Gráfico 5. Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

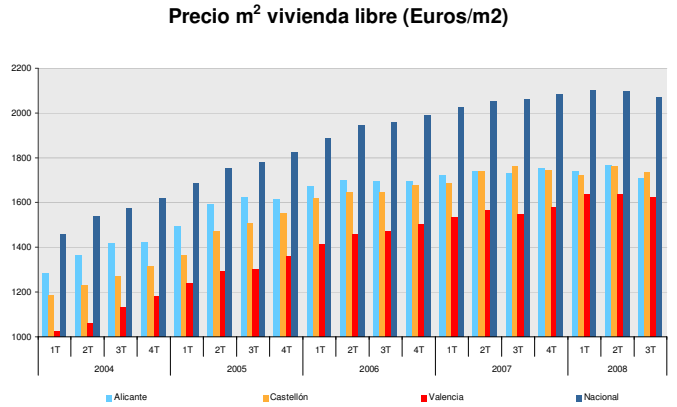


Gráfico 6.Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

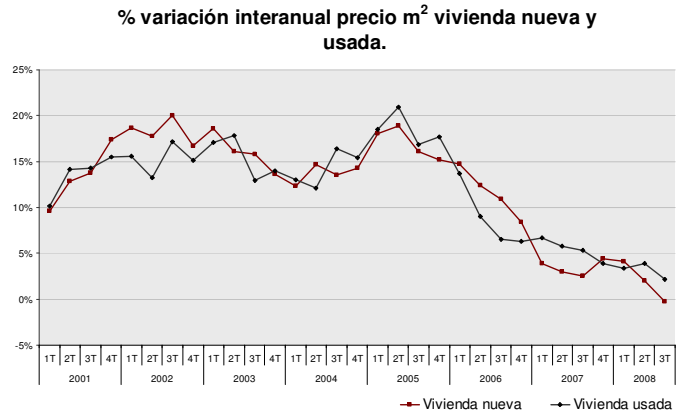


Gráfico 7 Fuente: Ministerio de vivienda y elaboración propia

A su vez, el precio del metro cuadrado de la vivienda libre de menos de dos años de antigüedad se situó en 1.895,6 euros por metro cuadrado, lo que representa un 0,25% menos que el mismo periodo del año anterior.

En el mes de septiembre se constituyeron 65.146 **hipotecas sobre vivienda** en España, lo que supone un 37,16 % menos que en septiembre de 2007. El 12,7% de las hipotecas se constituyeron en la Comunitat Valenciana, alcanzando un total de 8.272 hipotecas, un 45,14% menos que el mismo periodo del año anterior. El número de hipotecas acumuladas hasta el mes de septiembre en la Comunitat Valenciana fue de 86.219, lo que equivale a un descenso del 41,05% respecto a 2007.

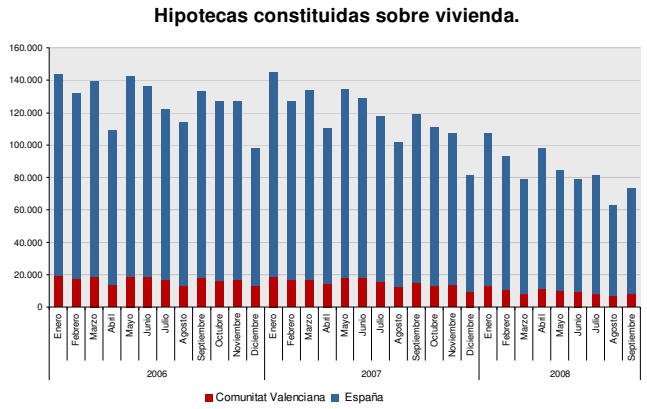


Gráfico 8. Fuente: INE y elaboración propia

Por provincias, en el mes de septiembre se constituyeron 3.101 hipotecas en la provincia de Alicante, 1.050 en la provincia de Castellón y 4.121 en la provincia de Valencia, lo que implica un descenso con respecto al mes de septiembre de 2007 de un 50,21% en el caso de Alicante, un 53,68% en Castellón y un 37,41% en el caso de la provincia de Valencia.

El **importe medio de crédito hipotecario** contratado por transacción de vivienda, ha disminuido un 7,44% internaual situándose el tercer trimestre de 2008 en 125.434 euros. El importe medio a nivel nacional fue de 140.193 euros.

La **duración media de las hipotecas contratadas** en el tercer trimestre fue de 309 meses. Esta cifra representa una disminución de veintidós meses respecto al tercer trimestre del año anterior. La duración media de las hipotecas contratadas ha sufrido también una disminución a nivel nacional, pasando de 339 meses del tercer trimestre del año 2007 a los 315 del año actual.

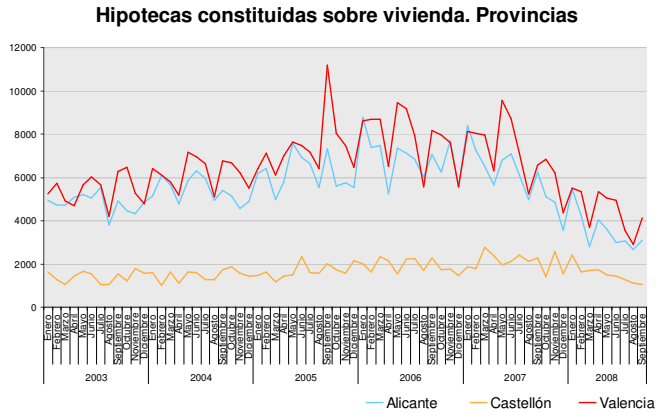


Gráfico 9.Fuente: INE y elaboración propia

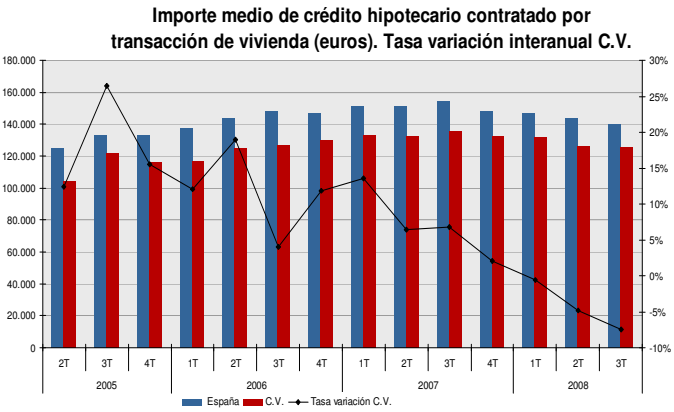


Gráfico 10. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

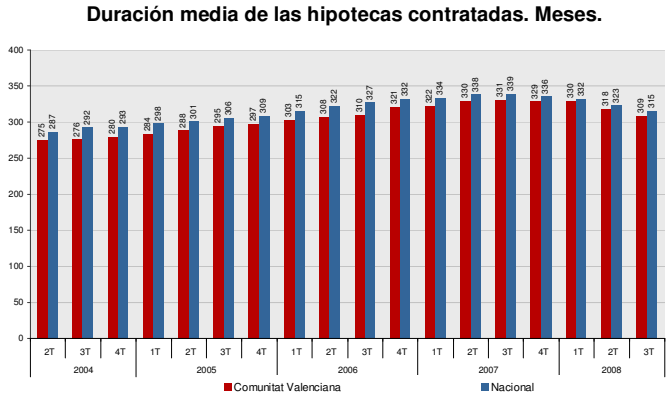


Gráfico 11.Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

4.3. Demanda

Según los datos publicados en el último informe trimestral del Colegio de Registradores, se ha producido una intensificación en las reducciones de **compraventa de vivienda**. El número de compraventas de vivienda inscritas en los Registros de la Propiedad durante el tercer trimestre del año ha sido de 130.884.

Estos resultados suponen un descenso interanual del 30,47%. La mayor reducción se ha producido en la vivienda usada, un 43,79%, frente a la disminución del 13,69% de la vivienda nueva.

La Comunitat Valenciana, a pesar de ser una de las comunidades con mayor volumen de compraventas de viviendas (13,85% del total de transacciones realizadas en España), también ha registrado importantes reducciones en las transacciones inmobiliarias. Durante el tercer trimestre de 2008, el número de compraventas ha sido de 18.124, un 33,68% menos que el mismo periodo del año anterior.

La mayor reducción de compraventas se ha producido, al igual que a nivel nacional, en la vivienda usada, con una reducción del 47,45% frente a la disminución del 14,02% de la vivienda nueva.

En este trimestre, el número de compraventas de viviendas nuevas inscritas supera al de vivienda usada. Este hecho es consecuencia principalmente del desfase temporal de las inscripciones de compraventa de vivienda nueva con respecto al momento del acuerdo de compraventa con relación a la vivienda usada, de tal modo que en la actualidad pueden estar inscribiéndose compraventas de vivienda nueva acordadas en un mejor momento del ciclo inmobiliario.

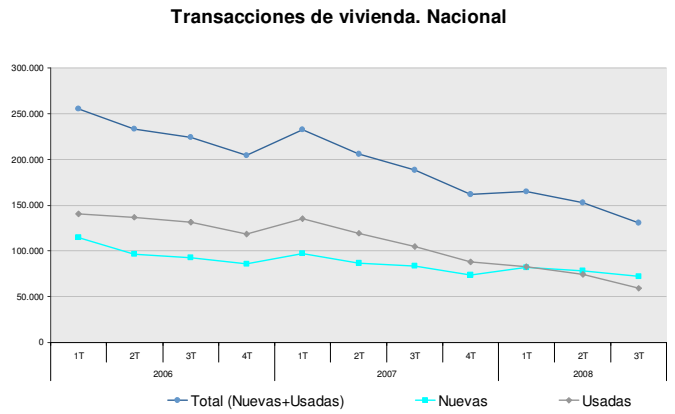


Gráfico 12. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

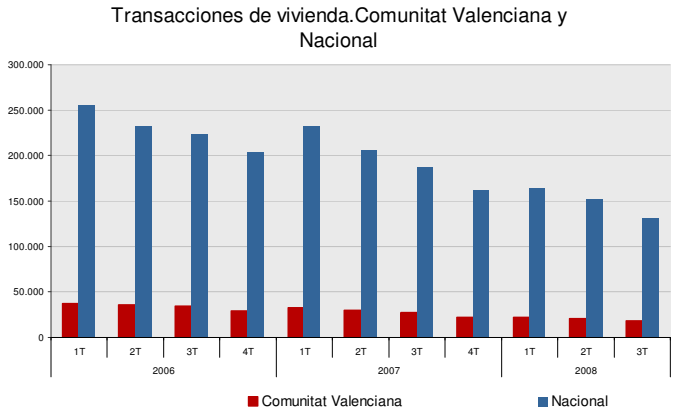


Gráfico 13 Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

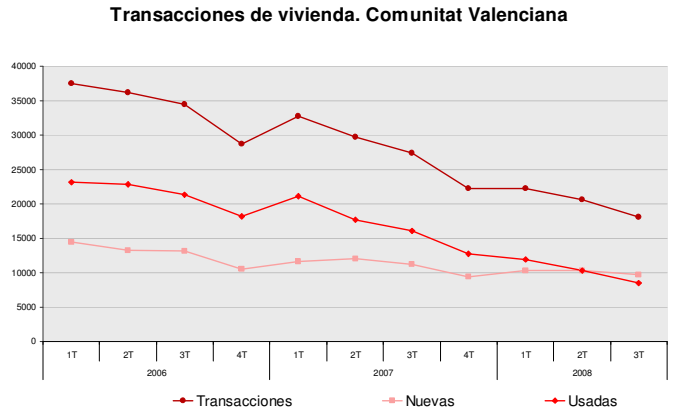


Gráfico 14. Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Transacciones inmobiliarias. Viviendas.

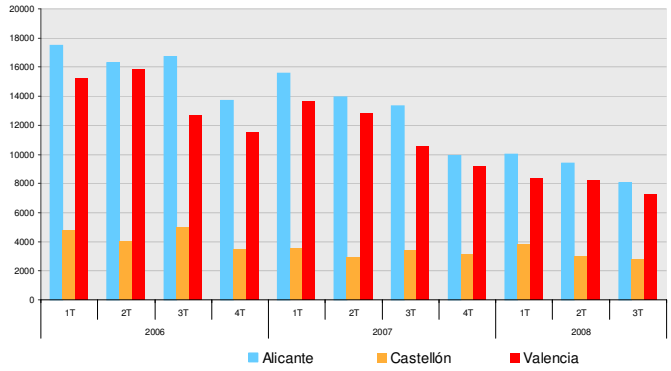


Gráfico 15.Fuente: Colegio Registradores y elaboración propia

Cuota hipotecaria mensual media. Euros.

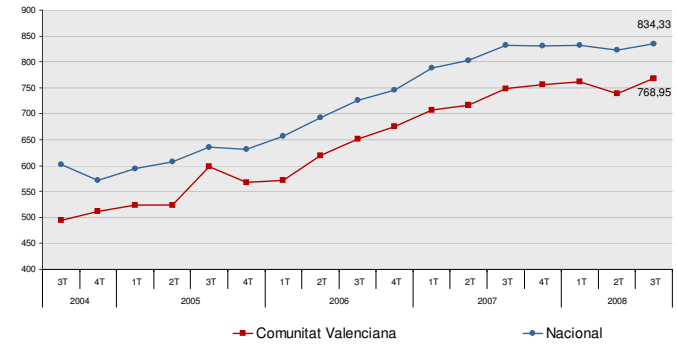


Gráfico 16. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

% Cuota hipotecaria respecto al coste salarial.

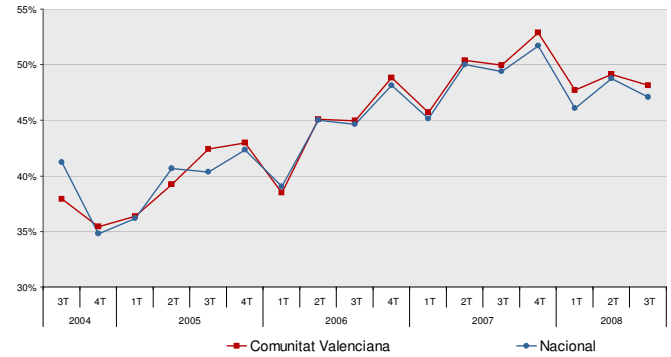


Gráfico 17.Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Inversión extranjera en inmuebles. Miles de euros.

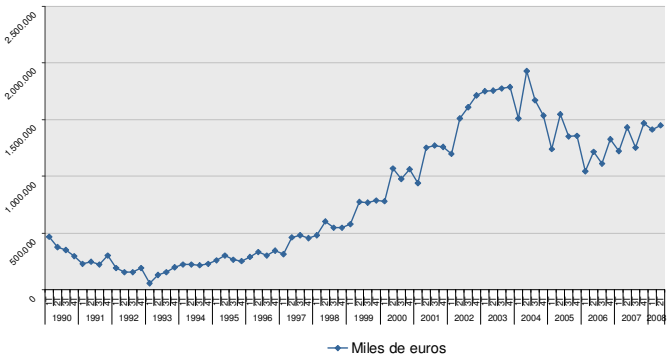


Gráfico 18. Fuente: Banco de España y elaboración propia

Analizando las transacciones de viviendas por provincias, el número de compraventas inscritas el tercer trimestre de 2008 fue de 8.052 en Alicante, 2.791 en Castellón y 7.251 en Valencia. Estos datos representan una disminución interanual del 39,71%, 18,34% y 31,29% respectivamente.

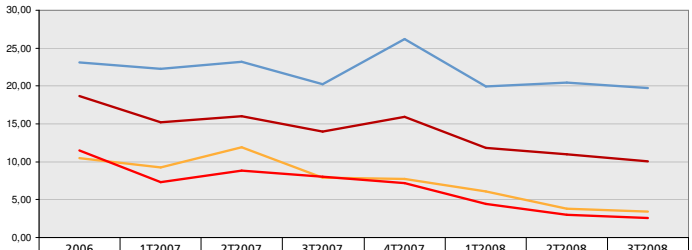
La **cuota hipotecaria** mensual media en España alcanzó en el tercer trimestre del año los 834,33 euros, lo que equivale al 47,08% del **coste salarial**, según datos del Colegio de Registradores de la Propiedad, que toma como referencia la información de salarios del segundo trimestre del Instituto Nacional de Estadística.

En la Comunitat Valenciana la cuota hipotecaria mensual media, con un aumento interanual del 2,79% se sitúa ya en 768,95 euros. El porcentaje de la cuota hipotecaria respecto al coste salarial, corresponde en el tercer trimestre al 48,12%.

En cuanto a la **inversión extranjera en inmuebles**, los últimos datos publicados por el Banco de España, corresponden al segundo trimestre del año, sitúan en 1.449 millones de euros la inversión registrada en España, un 1,18% más que el año anterior.

Para el análisis del mercado residencial, en la Comunitat Valenciana cobra especial importancia la participación de la población extranjera en la evolución del número de compraventas.

Gráfico: Porcentaje de participación de adquirientes extranjeros en el total de transacciones. Comunitat Valenciana.

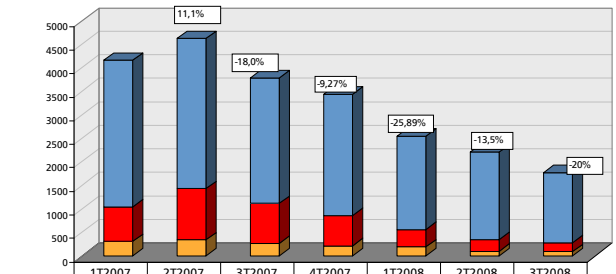


	2006	1T2007	2T2007	3T2007	4T2007	1T2008	2T2008	3T2008
CV	18,69	15,16	15,98	13,95	15,88	11,83	10,99	10,06
Castellón	10,49	9,27	11,90	7,93	7,75	6,03	3,83	3,44
Valencia	11,52	7,28	8,86	8,04	7,20	4,42	2,98	2,58
Alicante	23,14	22,33	23,21	20,25	26,18	19,97	20,47	19,68

Gráfico 19. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

La Comunitat Valenciana está relacionada con esta población por dos causas fundamentales: La inmigración, en términos generales y a modo de síntesis, con destino la Comunitat Valenciana (y España) tiene dos motivos básicos, por motivos de turismo residencial; y por motivos laborales y socioeconómicos. Con ello, el análisis específico del comportamiento de la población extranjera en el mercado residencial en la Comunitat Valenciana debe atender a la posible mayor sensibilidad de estas motivaciones que en otros ámbitos territoriales.

Gráfico: Nº (por provincias) y evolución porcentual intertrimestral de las transacciones de adquirientes extranjeros.



	1T2007	2T2007	3T2007	4T2007	1T2008	2T2008	3T2008
Alicante	3110	3190	2668	2570	1982	1858	1486
Valencia	739	1088	849	642	371	244	187
Castellón	312	345	271	225	194	110	96

Gráfico 20. Fuente: Col. Registradores y elaboración propia

En el gráfico 19 se puede observar la participación de la población extranjera sobre el total de transacciones en la Comunitat Valenciana desde 2006.

El último dato disponible (3T2008) eleva este porcentaje al 10,06%, que representan una marcada tendencia a la reducción en dicha participación, específicamente desde 2008. Por provincias, destaca este porcentaje en la provincia de Alicante, donde coinciden los dos motivos fundamentales de participación de extranjeros en las transacciones de vivienda. Por el contrario, en Valencia tan sólo el 2,58% de las transacciones fueron realizadas (adquiriente) por población extranjera. En esta provincia es donde la reducción del porcentaje de participación descrito es mayor, tanto si se compara el último dato con el 2006 como con el 2007.

En el gráfico 20 se ofrecen los datos tanto del número como la evolución intertrimestral de las transacciones de vivienda realizadas por población extranjera. La tendencia general de reducción en el número de transacciones en la Comunitat Valenciana desde 2007 también coincide si se considera el comportamiento específico de la población extranjera. Por provincias, en el último dato indica que del total de transacciones realizadas por extranjeros, 1.486 tuvieron lugar en Alicante, 187 en Valencia y 96 en Castellón.

En la tabla 1 se ofrecen los datos tanto del número de transacciones realizadas por extranjeros así como el porcentaje que representa cada nacionalidad con respecto al total. La tabla ofrece los datos desagregados de las 10 nacionalidades más representativas en el periodo 1T2007-3T2008. En términos generales se puede afirmar que son las nacionalidades cuya causa migratoria está asociada con motivos laborales y socioeconómicos las que reducen tanto el número como el porcentaje de participación sobre el total en mayor cuantía que aquella vinculada al turismo residencial

Tabla: Nº y porcentaje sobre nº total transacciones extranjeros por nacionalidad del adquiriente

	1T2007		2T2007		3T2007		4T2007		1T2008		2T2008		3T2008	
	Nº	% sobre total extranj.	Nº	% sobre total extranj.	Nº	% sobre total extranj.	Nº	% sobre total extranj.	Nº	% sobre total extranj.	Nº	% sobre total extranj.	Nº	% sobre total extranj.
Reino Unido	1345	32,3%	1583	34,2%	1303	34,4%	1409	41,0%	1034	40,6%	948	42,9%	645	36,5%
Ecuador	458	11,0%	422	9,1%	289	7,6%	194	5,6%	103	4,0%	44	2,0%	30	1,7%
Rumania	303	7,3%	284	6,1%	257	6,8%	169	4,9%	116	4,6%	62	2,8%	47	2,7%
Marruecos	264	6,3%	279	6,0%	193	5,1%	123	3,6%	59	2,3%	29	1,3%	12	0,7%
Colombia	187	4,5%	202	4,4%	158	4,2%	96	2,8%	60	2,4%	33	1,5%	23	1,3%
Irlanda	128	3,1%	151	3,3%	117	3,1%	118	3,4%	91	3,6%	84	3,8%	81	4,6%
Rusia	103	2,5%	93	2,0%	116	3,1%	140	4,1%	133	5,2%	170	7,7%	185	10,5%
Holanda	90	2,2%	126	2,7%	121	3,2%	96	2,8%	116	4,6%	97	4,4%	101	5,7%
Alemania	85	2,0%	87	1,9%	83	2,2%	81	2,4%	72	2,8%	77	3,5%	67	3,8%
Noruega	78	1,9%	80	1,7%	81	2,1%	109	3,2%	92	3,6%	89	4,0%	81	4,6%
Otros	1120	26,9%	1316	28,5%	1070	28,2%	902	26,2%	671	26,3%	579	26,2%	497	28,1%
Total	**4161**	**100,0%**	**4623**	**100,0%**	**3788**	**100,0%**	**3437**	**100,0%**	**2547**	**100,0%**	**2212**	**100,0%**	**1769**	**100,0%**

Gráfico: Nº transacciones de adquirientes extranjeros según tipologia extranjero.

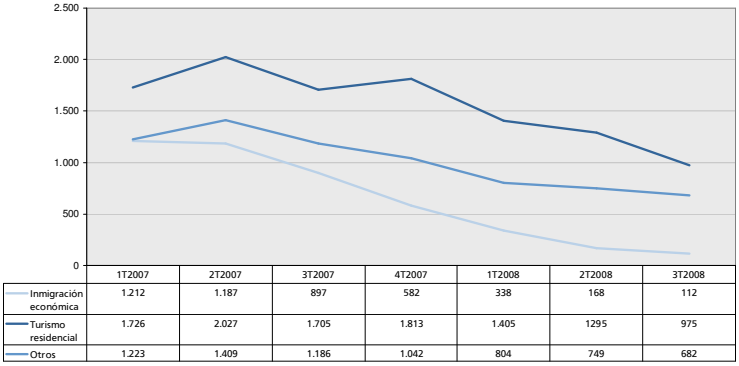


Gráfico 21. Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

Gráfico: Porcentaje transacciones según tipología extranjero sobre total transacciones extranjeros.

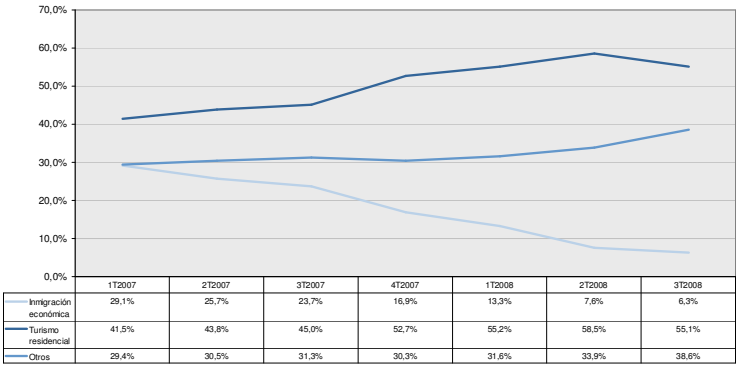


Gráfico 22 Fuente: Colegio de Registradores y elaboración propia

En los gráfico 21 y 22 se ha realizado un ejercicio de agrupación de las 10 nacionalidades de los adquirientes de vivienda más relevantes, atendiendo a las dos causas fundamentales asociadas a la inmigración con destino en la Comunitat Valenciana: Inmigración económica, con Ecuador, Rumania, Marruecos y Colombia; Turismo residencial, con Reino Unido, Irlanda, Holanda, Alemania y Noruega; y Otros, con Rusia y el resto de nacionalidades.

Según el gráfico 21, los tres grupos de nacionalidades reducen el número de transacciones realizadas a lo largo del periodo 1T2007-3T2008. Merece especial atención la reducción protagonizada por los adquirientes con nacionalidad rumana, colombiana, marroquí o ecuatoriana, pasando de 1.212 transacciones en el primer trimestre de 2007 a 112 en el tercer trimestre de 2008.

Por otra parte, en el gráfico 22 se observa que del total de transacciones protagonizadas por adquirientes extranjeros, aquellos con motivación asociada al turismo residencial incrementan su participación sobre el total a lo largo del periodo, en detrimento de aquellos con motivación laboral y socio-económica.

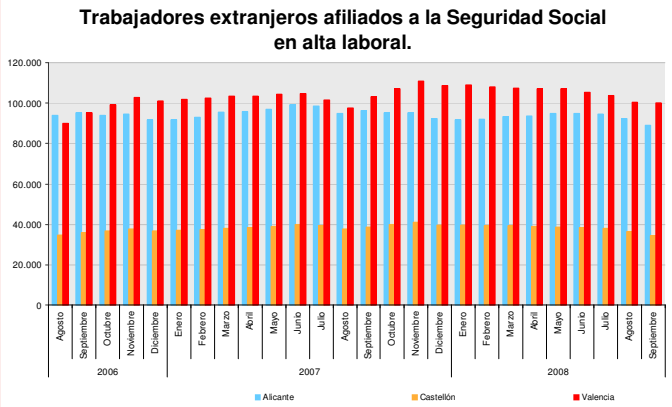


Gráfico 23.Fuente: Ministerio de trabajo

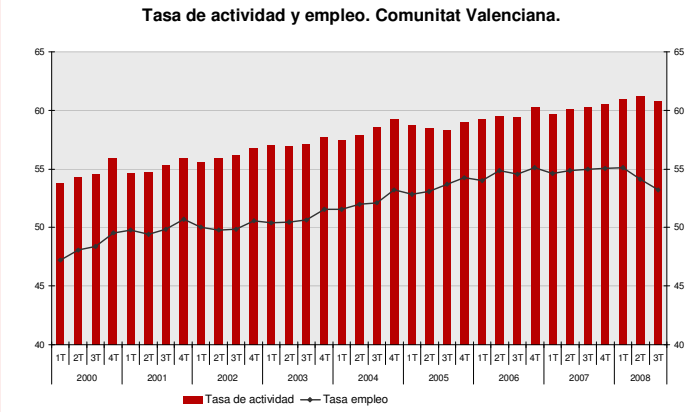


Gráfico 24.Fuente: INE y elaboración propia

Gráfico 25.Fuente: INE y elaboración propia

En el mes de septiembre se registraron 223.399 **extranjeros afiliados a la Seguridad Social** en alta laboral en la Comunitat, un 5,98% menos que en septiembre de 2007.

Los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA) del tercer trimestre de 2008, reflejan la intensidad del ajuste que experimenta la economía española.

Cabe destacar la intensa destrucción del empleo producida en España. El número de ocupados en el tercer trimestre de 2008 se sitúa en 20.346.300 (78.800 menos que en el trimestre anterior)

La población activa se incrementó en 138,4 miles de personas, situando la tasa de actividad en el 59,95%, lo que supone 19 centésimas más que en el segundo trimestre del año.

El dinamismo sostenido de la población activa, junto a la destrucción de empleo mencionada, provocaron un incremento en la tasa de desempleo del tercer trimestre de 2008, que alcanzó el 11,33% de los activos, frente al 10,44% del trimestre anterior, situándose en niveles de 2003. El número de parados aumentó en 217.200 personas respecto al trimestre anterior y se sitúa en 2.598.800. El desempleo crece en 174.100 personas entre los españoles y en 43.100 entre los extranjeros.

La comparación interanual muestra crecimientos del desempleo en todos los sectores, con aumentos de 256.100 parados en la construcción, de 232.200 en los servicios, de 76.800 en la industria y de 46.800 en la agricultura. También sube el paro entre los que buscan su primer empleo (en 47.200) y entre los parados de larga duración (en 147.800).

La Comunitat Valenciana esta entre las comunidades que registran mayores incrementos del paro (19.600). La tasa de paro aumentó hasta el 12,39%, frente al 11,59% del trimestre anterior. La tasa de empleo en la Comunitat ha disminuido ligeramente con respecto al segundo trimestre del año, situándose en el 53,23%. La tasa de actividad también sufrió un leve descenso respecto al trimestre anterior, pasando del 61,19% al 60,76%.

4.4. Oferta

El número de **proyectos visados** de vivienda muestra de forma avanzada la intensa reducción de la actividad que se prevé para los próximos meses

Los proyectos visados de vivienda en la Comunitat Valenciana en el mes de septiembre sumaron 1.526, frente a los 6.553 del año anterior. El número total de proyectos visados hasta septiembre se reduce un 65,36% respecto al mismo periodo de 2007.

La reducción en el nivel de actividad ha sido generalizada a las tres provincias valencianas. En el mes de septiembre se visaron un total de 458 viviendas en la provincia de Alicante, 663 en la provincia de Castellón y 405 en la provincia de Valencia.

Atendiendo a la evolución trimestral de los proyectos visados (nº de viviendas) retirados en la Comunitat Valenciana, los datos disponibles por parte del Observatorio Valenciano de Vivienda en esta variable corresponden al primer trimestre de 2007. Como se aprecia en el gráfico 28, la ralentización en el sector residencial es un hecho. La serie ofrecida indica una senda decreciente en el número de viviendas nuevas visadas, que afecta a las tres provincias valencianas. Si se compara el tercer trimestre de 2008 con el inicio de la serie, la reducción en la Comunitat Valenciana es del 81%, más acentuada en la provincia de Castellón (93%), y menos en Alicante y Valencia (81% y 69%, respectivamente).

Por su parte, el último dato disponible del número de **licencias de obra mayor** para vivienda nueva, que corresponde al mes de junio, señala una disminución del 66,96% con respecto a junio de 2007.

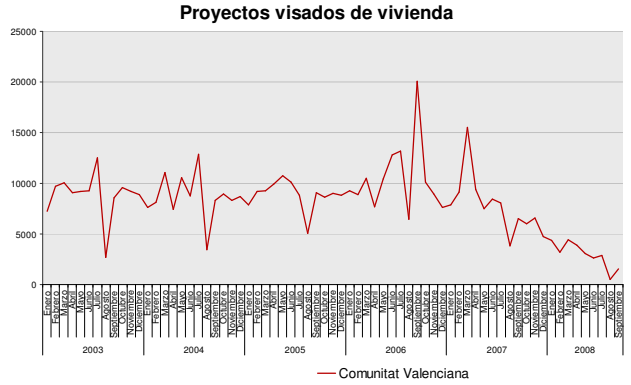


Gráfico 26. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

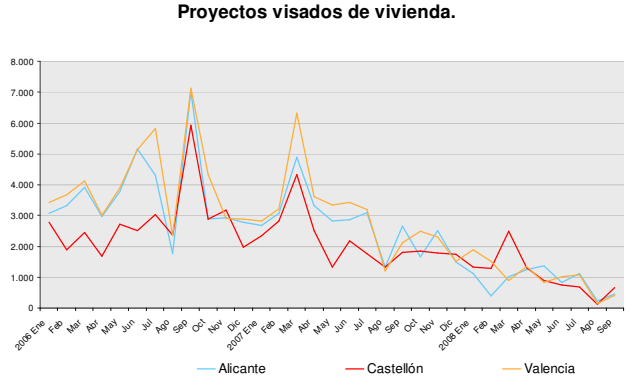
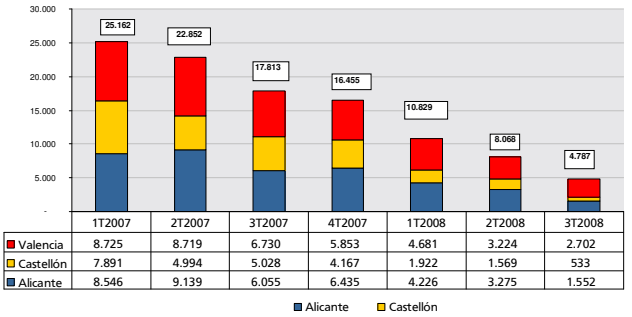


Gráfico 27. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia.

Gráfico: Proyectos visados retirados. Nº de viviendas nuevas. Comunitat Valenciana.



	1T2007	2T2007	3T2007	4T2007	1T2008	2T2008	3T2008
Valencia	8.725	8.719	6.730	5.853	4.681	3.224	2.702
Castellón	7.891	4.994	5.028	4.167	1.922	1.569	533
Alicante	8.546	9.139	6.055	6.435	4.226	3.275	1.552

Gráfico 28. Fuente: COACV

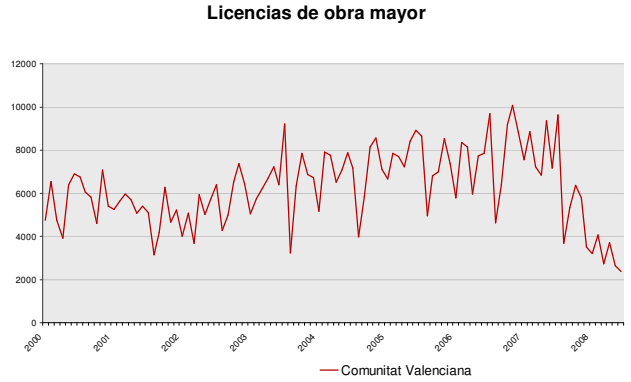


Gráfico 29. Fuente: Ministerio fomento y elaboración propia

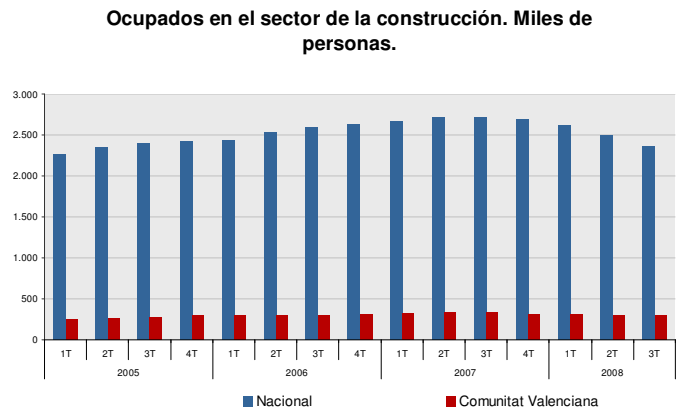


Gráfico 30.Fuente: INE y elaboración propia

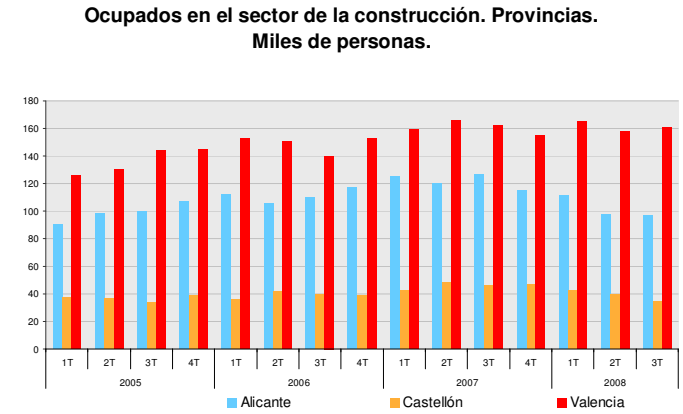


Gráfico 31.Fuente: INE y elaboración propia

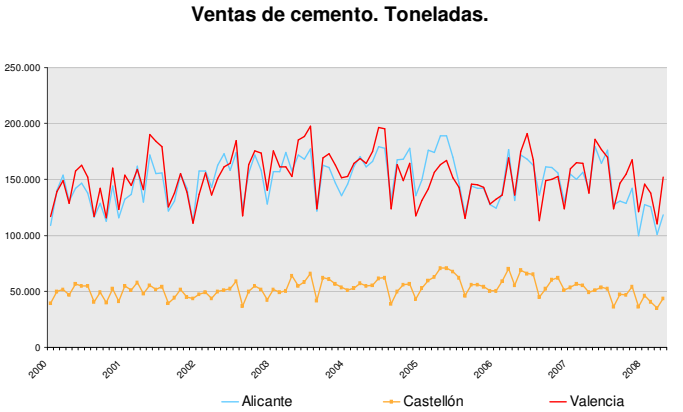


Gráfico 32. Fuente: Oficemen y elaboración propia

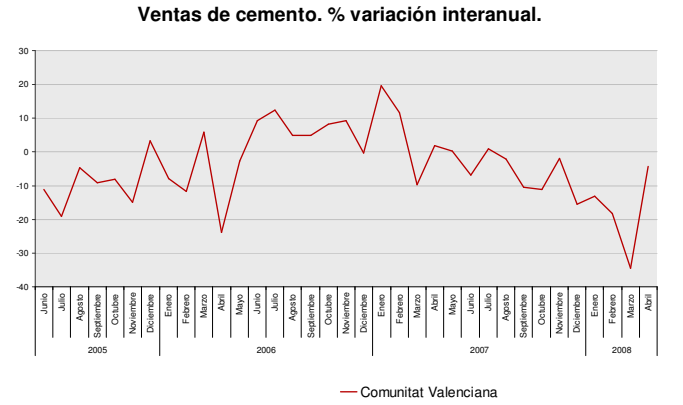


Gráfico 33. Fuente: Oficemen y elaboración propia

En cuanto al mercado de trabajo, el número de **Ocupados en el sector de la construcción** en la Comunitat Valenciana el tercer trimestre de 2008 ha sido de 291.900 (3.000 personas menos que el trimestre anterior) lo que significa una disminución interanual de un 12,79%.

Por provincias, el número de ocupados en el sector en la provincia de Alicante en el tercer trimestre (96.900 personas) disminuye un 23,40% respecto al año anterior. En la provincia de Castellón (34.700 personas) se produce una disminución interanual del 24,89%, mientras que en la provincia de Valencia (160.400) la disminución respecto a 2007 es del 0,99%.

Respecto a los datos del sector cementero, según los datos definitivos de Oficemen, las **ventas de cemento** de sus empresas asociadas acumuladas en mayo de 2008 en la Comunitat Valenciana disminuyeron un 22,56%, situándose en 1.440.259 toneladas.

A nivel nacional, el consumo de cemento en los nueve primeros meses del año ha registrado un descenso del 19% en relación al mismo periodo del año anterior y se sitúa en 34,6 millones de toneladas. Esta tendencia se sigue también en la producción, que de enero a septiembre decrece un 18% en relación al mismo periodo del año anterior y se sitúa en 34 millones de toneladas.

Con respecto al mercado exterior, hasta el mes de septiembre, las compras al extranjero se han reducido en 37,9% con respecto al mismo periodo de 2007, hasta alcanzar los 6,8 millones de toneladas.

De nuevo, la situación de la industria cementera española, refleja lo que está sucediendo en el sector de la construcción.

4.5. Encuesta de coyuntura del mercado residencial

La encuesta de coyuntura del mercado residencial recoge con carácter trimestral la percepción que tiene un panel representativo de 400 agencias inmobiliarias de la evolución del mercado residencial. El dato agregado permite disponer de un avance sobre la evolución más reciente a corto plazo del sector en la Comunitat Valenciana.

De esta manera, se obtiene información ágil y sistematizada sobre la manera en que los agentes perciben el clima del sector, y como consecuencia, contrastar y matizar los resultados ofrecidos por el análisis de las principales macro magnitudes económicas.

El índice de evolución de la demanda se mantiene en niveles muy bajos y con pocos cambios por quinto trimestre consecutivo, situándose entre los 69 y los 79 puntos negativos tanto para la vivienda nueva como la usada.

Cuatro de cada cinco inmobiliarias encuestadas en la Comunidad Valenciana consideran que ha disminuido la demanda de vivienda en el trimestre.

En cuanto a la evolución de la oferta, el índice se mantiene casi sin cambios en los dos tipos de vivienda.

Asimismo, el índice del nivel de oferta se mantiene en niveles similares al trimestre anterior. Este índice estima si la situación es de sobreoferta (índice positivo) o de oferta insuficiente (índice negativo). En el actual trimestre, dos de cada tres inmobiliarias consideran que hay sobreoferta de vivienda nueva en su zona, y tres de cada cuatro opinan que hay sobreoferta de vivienda usada.

En los dos tipos de vivienda, el índice de evolución del precio se mantiene en niveles bajos sin muchas variaciones respecto al trimestre anterior. Para el próximo trimestre se espera una mejora del índice.

Se mantiene la tendencia a la baja del índice de evolución del precio-clientes por noveno mes consecutivo, es decir, del precio que los clientes están dispuestos a pagar.

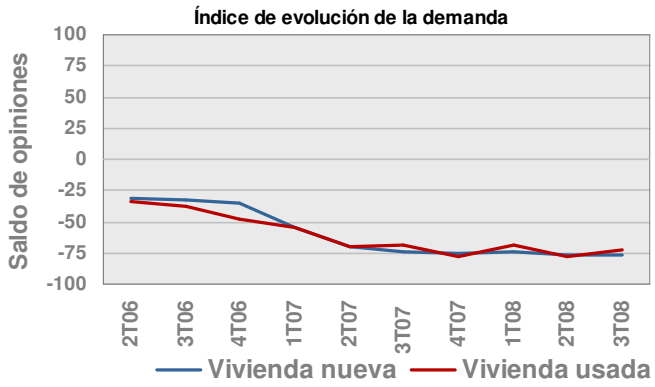


Gráfico 34. Saldo de opiniones: porcentaje de agencias inmobiliarias que opina que ha crecido la demanda menos porcentaje que opina que ha disminuido. Fuente: OVV

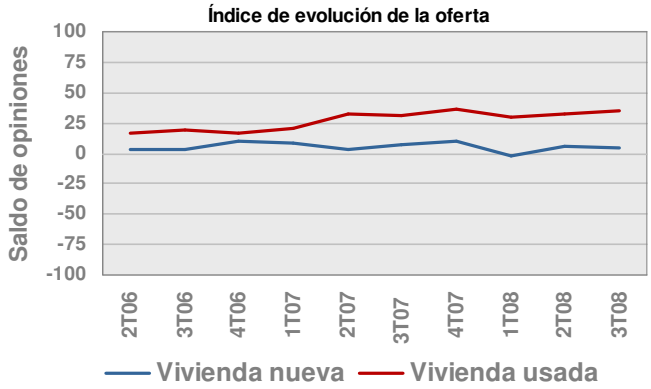


Gráfico 35. Fuente: OVV

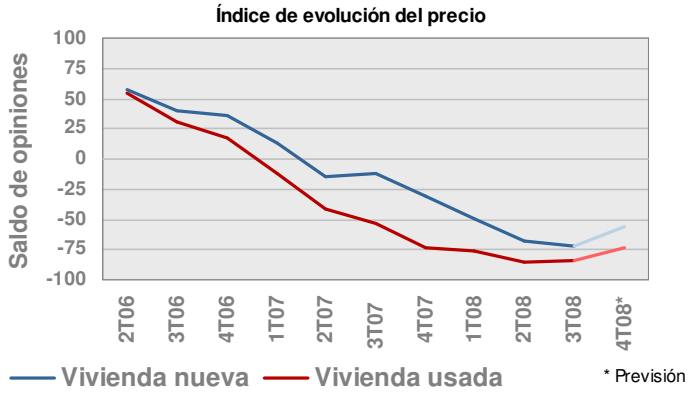


Gráfico 36. Fuente: OVV

El índice de evolución del número de operaciones de compraventa aumenta ligeramente, con lo que sigue la evolución en altibajos observada en los últimos trimestres. Las previsiones para el próximo trimestre son optimistas.

La estimación del plazo medio de venta de la vivienda aumenta medio mes, situándose alrededor de los 11,5 meses en los dos tipos de vivienda.

En las viviendas vendidas en el trimestre, disminuye levemente la proporción de viviendas destinadas a uso principal.

En el mercado del alquiler, aumenta el índice de evolución de la oferta y se sitúa por encima del índice de evolución de la demanda, que varía poco.

Continúa la acelerada subida del índice del nivel de oferta, confirmando el progresivo equilibrio entre la oferta y la demanda. Baja el índice de evolución del precio del alquiler.

El índice de evolución del número de operaciones se mantiene con poca variación respecto al trimestre anterior. A finales de este trimestre, el alquiler medio de las viviendas en oferta se ha estimado en 6,6 Euros/m2.

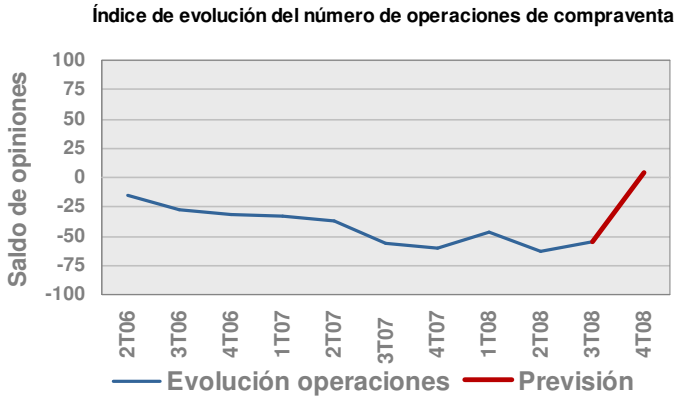


Gráfico 37. Fuente: OVV

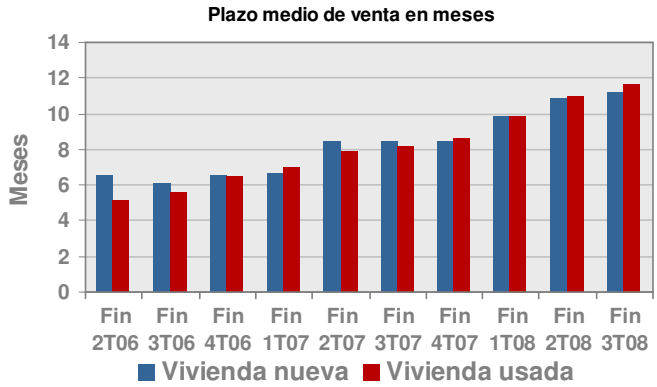


Gráfico 38.Fuente: OVV

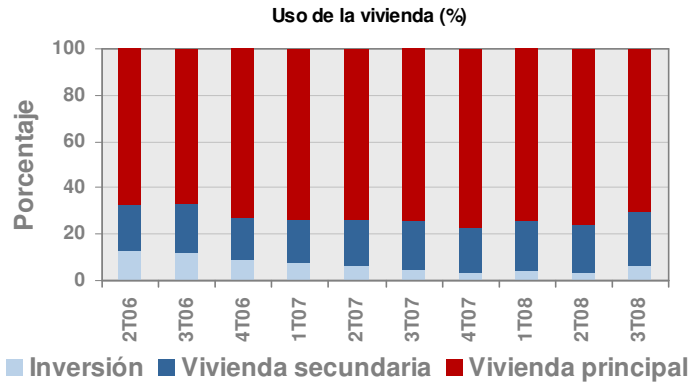


Gráfico 39. Fuente: OVV

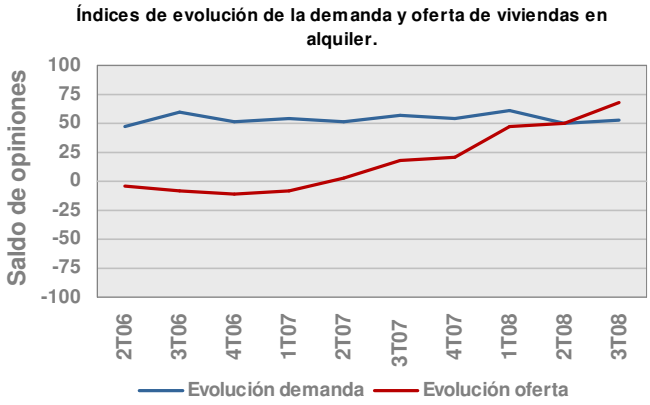


Gráfico 40. Fuente: OVV

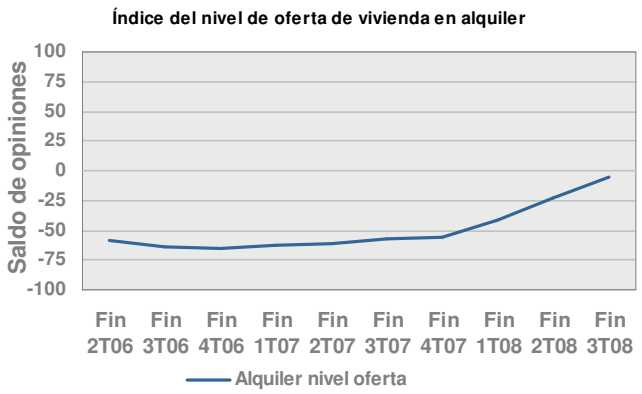


Gráfico 41. Fuente: OVV

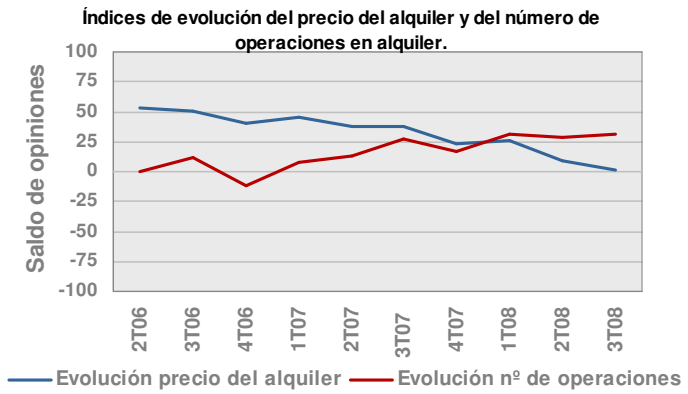


Gráfico 42. Fuente: OVV

4.6. Conclusiones

La situación económica española en el tercer trimestre del año se ha caracterizado por el empeoramiento de la crisis financiera y por un descenso de la inflación, como consecuencia del importante descenso registrado en los precios de las materias primas y del petróleo.

La incertidumbre sobre las perspectivas económicas y sobre la evolución de los precios de la vivienda, junto con un escenario poco optimista en lo que respecta al empleo, han afectado a la demanda de los hogares que se ha traducido en una intensificación en las reducciones de compraventa de vivienda.

Por el lado de la oferta, todos los indicadores muestran un deterioro del nivel de actividad, disminuyen las viviendas visadas y las licencias de obra, así como el número de ocupados en el sector. Disminuye nuevamente el consumo de cemento, indicador que sirve de termómetro de lo que está sucediendo en el sector de la construcción.

En el mercado del alquiler, se confirma el progresivo equilibrio de la oferta y la demanda. Se mantiene el índice de evolución de la actividad y disminuye el índice de evolución del coste del alquiler.

ANEXO I.

SERIES ESTADÍSTICAS

AIDICO
INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

GENERALITAT
VALENCIANA
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT,
AIGUA, URBANISME I HABITATGE

OVV
OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA

Tabla 1. Rentabilidad diversos tipos inversión					
Año	Mes	Rentabilidad anual de FIAMM.	Rentabilidad anual de FIM.	Ibex-35	Rentabilidad Vivienda
2005	Abril	1,19	3,28	11	
	Mayo	1,21	5,07	18,44	
	Junio	1,22	5,5	21,1	16,25
	Julio	1,21	6,77	27,73	
	Agosto	1,21	6,6	27,19	
	Septiembre	1,21	7,63	34,68	15,83
	Octubre	1,19	5,99	24,65	
	Noviembre	1,17	6,04	21,45	
	Diciembre	1,17	6,04	18,2	15,13
2006	Enero	1,18	6,34	20,39	
	Febrero	1,2	6,67	25,02	
	Marzo	1,22	7,06	28,03	14,17
	Abril	1,26	7,44	32,12	
	Mayo	1,31	4,7	20,3	
	Junio	1,36	3,79	18,04	12,92
	Julio	1,43	3,62	16,83	
	Agosto	1,5	4,47	21,34	
	Septiembre	1,59	4	19,61	11,93
	Octubre	1,7	6,14	31,06	
	Noviembre	1,83	5,49	31,18	
	Diciembre	1,96	5,44	31,79	11,18
2007	Enero	1,84	5,3	31,06	
	Febrero		4,2	21,36	
	Marzo		4,57	23,51	9,26
	Abril		5,2	20,87	
	Mayo		7,61	35,17	
	Junio		7,38	28,96	7,76
	Julio		6,29	25,25	
	Agosto		5,31	19,23	
	Septiembre		4,77	12,69	7,33
	Octubre		4,71	15,54	
	Noviembre		3,8	13,8	
	Diciembre		2,78	7,32	6,75
2008	Enero	0,33	0,13	-9,1	
	Febrero	0,51	0,44	-7,57	
	Marzo	0,62	-0,8	-9,38	5,779
	Abril	0,87	-0,5	-4,01	
	Mayo	1,12	-1,47	-11,28	
	Junio	1,35	-3,08	-19,11	3,962
	Julio	1,63	-2,66	-19,73	
	Agosto	1,9	-2,16	-19,15	
	Septiembre	1,84	-3,89	-24,62	2,335

Fuente: Banco de España

Tabla 2. Euribor y tipos de interés prestamos hipot.			
Año	Mes	Euribor	Tipos interés
2005	Abril	2,27	3,33
	Mayo	2,19	3,32
	Junio	2,1	3,27
	Julio	2,17	3,2
	Agosto	2,22	3,19
	Septiembre	2,22	3,2
	Octubre	2,41	3,23
	Noviembre	2,68	3,26
	Diciembre	2,78	3,4
2006	Enero	2,83	3,59
	Febrero	2,91	3,7
	Marzo	3,11	3,76
	Abril	3,22	3,85
	Mayo	3,31	4,05
	Junio	3,4	4,13
	Julio	3,54	4,23
	Agosto	3,62	4,36
	Septiembre	3,72	4,45
	Octubre	3,8	4,56
	Noviembre	3,86	4,65
	Diciembre	3,92	4,75
2007	Enero	4,06	4,81
	Febrero	4,09	4,89
	Marzo	4,11	4,98
	Abril	4,25	5,01
	Mayo	4,37	5,09
	Junio	4,51	5,19
	Julio	4,56	5,33
	Agosto	4,66	5,42
	Septiembre	4,73	5,5
	Octubre	4,65	5,55
	Noviembre	4,61	5,59
	Diciembre	4,79	5,56
2008	Enero	4,50	5,61
	Febrero	4,35	5,58
	Marzo	4,59	5,40
	Abril	4,81	5,42
	Mayo	4,99	5,59
	Junio	5,36	5,79
	Julio	5,393	6,044
	Agosto	5,323	6,218
	Septiembre	5,384	6,265

Fuente: Banco de España

Tabla 3. Precios m2 vivienda libre						
		Nacional	Com. Val.	Alicante	Castellón	Valencia
2000	1T	856,20	673,60	699,80	634,90	656,30
	2T	879,80	691,10	731,20	704,50	657,60
	3T	891,60	710,00	759,60	694,90	674,90
	4T	893,30	728,90	780,50	700,40	695,90
2001	1T	930,30	741,00	792,50	701,80	707,00
	2T	962,40	786,90	853,80	748,20	742,80
	3T	982,60	811,20	870,20	767,30	776,20
	4T	992,70	845,00	937,50	820,50	779,90
2002	1T	1.051,70	861,20	949,50	823,30	800,90
	2T	1.117,40	897,60	988,30	894,30	830,60
	3T	1.142,70	953,00	1.070,60	927,00	870,10
	4T	1.164,60	975,90	1.099,00	959,80	885,00
2003	1T	1.230,30	1.011,00	1.136,40	980,30	923,30
	2T	1.309,60	1.054,20	1.187,20	1.044,50	955,40
	3T	1.344,90	1.085,20	1.226,10	1.090,90	975,20
	4T	1.380,30	1.112,20	1.260,50	1.122,30	997,50
2004	1T	1.456,20	1.140,60	1.285,90	1.185,10	1.020,90
	2T	1.538,80	1.189,20	1.365,10	1.231,50	1.060,50
	3T	1.570,80	1.252,60	1.418,90	1.272,50	1.130,90
	4T	1.618,00	1.279,60	1.421,90	1.312,10	1.179,10
2005	1T	1.685,40	1.349,80	1.495,20	1.365,30	1.236,00
	2T	1.752,80	1.428,10	1.590,90	1.473,20	1.292,90
	3T	1.781,50	1.456,70	1.623,80	1.507,30	1.304,00
	4T	1.824,30	1.490,20	1.614,10	1.554,00	1.360,10
2006	1T	1.887,60	1.537,40	1.671,60	1.619,20	1.411,50
	2T	1.942,30	1.571,20	1.701,50	1.646,60	1.458,50
	3T	1.956,70	1.573,90	1.695,60	1.645,20	1.472,10
	4T	1.990,50	1.598,20	1.697,10	1.673,90	1.504,20
2007	1T	2.024,20	1.626,50	1.722,50	1.688,90	1.535,10
	2T	2.054,50	1.649,50	1.737,40	1.739,40	1.564,80
	3T	2.061,20	1.641,40	1.731,40	1.761,20	1.547,50
	4T	2.085,50	1.664,30	1.753,90	1.744,90	1.579,60
2008	1T	2.101,40	1.684,60	1.740,40	1.723,00	1.634,00
	2T	2.095,70	1.698,00	1.764,30	1.761,20	1.638,90
	3T	2.068,70	1.658,90	1.706,00	1.733,30	1.624,10
	4T					

Fuente: Ministerio de vivienda

Tabla 4. Número de hipotecas constituidas sobre vivienda.						
		Nacional	Com. Valen.	Alicante	Castellón	Valencia
2005	Abril	108.238	14.234	5.791	1.438	7.005
	Mayo	108.144	16.733	7.587	1.503	7.643
	Junio	112.619	16.743	6.915	2.334	7.494
	Julio	97.465	15.401	6.632	1.608	7.161
	Agosto	91.499	13.480	5.524	1.560	6.396
	Septiembre	129.128	20.536	7.328	2.029	11.179
	Octubre	102.511	15.351	5.589	1.715	8.047
	Noviembre	107.327	14.817	5.772	1.554	7.491
	Diciembre	97.380	14.139	5.541	2.139	6.459
2006	Enero	124.166	19.420	8.765	2.024	8.631
	Febrero	114.615	17.677	7.382	1.619	8.676
	Marzo	120.817	18.518	7.466	2.355	8.697
	Abril	95.357	13.902	5.248	2.148	6.506
	Mayo	124.007	18.355	7.352	1.531	9.472
	Junio	117.490	18.482	7.113	2.203	9.166
	Julio	105.199	17.000	6.835	2.246	7.919
	Agosto	100.729	13.268	6.005	1.688	5.575
	Septiembre	115.695	17.489	7.066	2.273	8.150
	Octubre	110.980	15.929	6.229	1.718	7.982
	Noviembre	110.395	17.054	7.693	1.758	7.603
	Diciembre	85.072	12.630	5.575	1.479	5.576
2007	Enero	126.266	18.381	8.400	1.848	8.133
	Febrero	110.413	17.065	7.245	1.782	8.038
	Marzo	116.636	17.223	6.508	2.750	7.965
	Abril	95.541	14.304	5.645	2.359	6.300
	Mayo	116.550	18.328	6.807	1.952	9.569
	Junio	111.188	17.930	7.094	2.114	8.722
	Julio	102.267	15.634	6.100	2.417	7.117
	Agosto	89.431	12.314	4.960	2.107	5.247
	Septiembre	103.671	15.079	6.228	2.267	6.584
	Octubre	97.456	13.327	5.118	1.391	6.818
	Noviembre	93.885	13.635	4.854	2.554	6.227
	Diciembre	71.908	9.447	3.556	1.529	4.362
2008	Enero	93.808	13.397	5.475	2.417	5.505
	Febrero	81.897	11.214	4.224	1.641	5.349
	Marzo	70.387	8.164	2.798	1.691	3.675
	Abril	86.549	11.111	4.039	1.725	5.347
	Mayo	74.423	10.120	3.609	1.481	5.030
	Junio	69.239	9.349	2.985	1.419	4.945
	Julio	72.968	7.909	3.070	1.280	3.559
	Agosto	56174	6683	2681	1104	2898
	Septiembre	65.146	8.272	3.101	1.050	4.121

Fuente: INE

Tabla 5. Importe medio crédito hipotecario.			
		Com. Valen.	España
2004	1T		
	2T	93.111	111.351
	3T	96.597	117.767
	4T	100.577	116.025
2005	1T	104.373	122.349
	2T	104.633	125.262
	3T	122.132	133.181
	4T	116.203	133.108
2006	1T	116.974	137.729
	2T	124.464	143.585
	3T	126.978	147.905
	4T	130.005	146.683
2007	1T	132.779	151.492
	2T	132.443	151.505
	3T	135.523	153.893
	4T	132.664	148.212
2008	1T	131.941	146.986
	2T	126.022	143.571
	3T	140.193	125.434
	4T		

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 6.Duración media crédito hipot. Meses			
		Com. Valen.	Nacional
2004	1T		
	2T	275	287
	3T	276	292
	4T	280	293
2005	1T	284	298
	2T	288	301
	3T	295	306
	4T	297	309
2006	1T	303	315
	2T	308	322
	3T	310	327
	4T	321	332
2007	1T	322	334
	2T	330	338
	3T	331	339
	4T	329	336
2008	1T	330	332
	2T	318	323
	3T	309	315
	4T		

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 7. Transacciones de viviendas.						
Total viviendas		Nacional	C.Valenciana	Alicante	Castellón	Valencia
2006	1T	255.151	37.511	17.520	4.726	15.265
	2T	232.904	36.133	16.288	4.041	15.804
	3T	224.055	34.396	16.733	4.983	12.680
	4T	203.993	28.680	13.704	3.457	11.519
2007	1T	232.358	32.756	15.586	3.573	13.598
	2T	205.998	29.701	13.967	2.926	12.808
	3T	188.256	27.329	13.357	3.418	10.554
	4T	161.906	22.196	9.906	3.105	9.185
2008	1T	164.632	22.225	10.017	3.816	8.392
	2T	152.630	20.601	9.417	3.000	8.184
	3T	130.884	18.124	8.052	2.791	7.251
Viviendas Nuevas		Nacional	C.Valenciana	Alicante	Castellón	Valencia
2006	1T	114.505	14.429	7.815	2.376	4.238
	2T	96.424	13.277	6.879	1.940	4.458
	3T	92.891	13.114	7.237	2.168	3.709
	4T	85.774	10.511	5.922	1.263	3.326
2007	1T	97.437	11.654	5.918	1.228	4.509
	2T	86.555	12.025	6.249	994	4.782
	3T	83.304	11.259	5.821	1.344	4.094
	4T	73.968	9.421	4.375	1.465	3.581
2008	1T	81.797	10.311	4.819	1.902	3.590
	2T	78.233	10.294	4.832	1.638	3.824
	3T	71.896	9.680	4.437	1.191	4.052
Viviendas usadas		Nacional	C.Valenciana	Alicante	Castellón	Valencia
2006	1T	140.646	23.082	9.705	2.350	11.027
	2T	136.480	22.856	9.409	2.101	11.346
	3T	131.164	21.282	9.496	2.815	8.971
	4T	118.219	18.169	7.782	2.194	8.193
2007	1T	134.921	21.102	9.668	2.345	9.089
	2T	119.443	17.676	7.718	1.932	8.026
	3T	104.952	16.070	7.536	2.074	6.460
	4T	87.938	12.775	5.531	1.640	5.604
2008	1T	82.835	11.914	5.198	1.914	4.802
	2T	74397	10307	4585	1362	4360
	3T	58.988	8.444	3.615	1.600	3.229

Fuente: Colegio de Registradores

Tabla 8. Tasa empleo, actividad y paro							
		Comunitat Valenciana			Nacional		
		Tasa Paro.	Tasa empleo.	Tasa actividad.	Tasa Paro.	Tasa empleo.	Tasa actividad.
1997	1T	21,18	41,52	52,68	21,3	40,41	51,35
	2T	20,84	41,6	52,55	20,72	40,79	51,45
	3T	19,58	42,52	52,87	20,31	41,22	51,73
	4T	17,95	43,79	53,37	20,11	41,4	51,83
1998	1T	17,55	43,64	52,92	19,41	41,61	51,63
	2T	16,74	43,92	52,75	18,7	42,07	51,75
	3T	16,44	44,24	52,95	18,32	42,69	52,26
	4T	15,14	45,43	53,54	17,99	42,81	52,21
1999	1T	13,15	45,98	52,94	16,78	43,32	52,06
	2T	13,72	45,77	53,05	15,4	44,12	52,16
	3T	14,76	45,2	53,03	15,19	44,68	52,68
	4T	13,22	46,85	53,98	15,19	44,9	52,95
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						

Fuente: INE

Tabla 9. Proyectos visados de vivienda.			
		Com. Valen.	España
2005	Enero	7.856	51.436
	Febrero	9.190	62.760
	Marzo	9.293	67.934
	Abril	9.909	69.025
	Mayo	10.766	71.441
	Junio	10.091	71.347
	Julio	8.821	77.974
	Agosto	5.030	44.464
	Septiembre	9.087	68.373
	Octubre	8.607	62.099
	Noviembre	9.030	70.766
	Diciembre	8.836	68.638
2006	Enero	9.255	64.117
	Febrero	8.863	68.143
	Marzo	10.477	81.972
	Abril	7.650	58.652
	Mayo	10.398	80.307
	Junio	12.810	82.512
	Julio	13.183	90.489
	Agosto	6.455	57.951
	Septiembre	20.089	130.630
	Octubre	10.089	73.482
	Noviembre	8.978	65.225
	Diciembre	7.630	58.088
2007	Enero	7.837	62.002
	Febrero	9.112	62.333
	Marzo	15.549	102.330
	Abril	9.424	62.129
	Mayo	7.474	63.058
	Junio	8.470	61.750
	Julio	8.032	58.034
	Agosto	3.856	36.436
	Septiembre	6.553	47.099
	Octubre	5.988	50.723
	Noviembre	6.570	47.404
	Diciembre	4.742	35.553
2008	Enero	4.344	32.198
	Febrero	3.199	32.889
	Marzo	4.387	30.513
	Abril	3.907	36.458
	Mayo	3.098	26.346
	Junio	2.591	24.825
	Julio	2.886	26.336
	Agosto	496	12.733
	Septiembre	1.526	19.111
	Octubre		
	Noviembre		
	Diciembre		

Fuente: Ministerio de fomento

Tabla 10. Licencias obra mayor			
		Com. Valen.	España
2005	Enero	6.679	35.136
	Febrero	7.839	54.389
	Marzo	7.699	45.361
	Abril	7.243	38.933
	Mayo	8.402	51.972
	Junio	8.913	55.091
	Julio	8.658	63.702
	Agosto	4.942	41.506
	Septiembre	6.822	52.132
	Octubre	6.987	54.362
	Noviembre	8.528	55.944
	Diciembre	7.392	55.817
2006	Enero	5.763	45.574
	Febrero	8.341	57.820
	Marzo	8.141	55.452
	Abril	5.948	42.450
	Mayo	7.745	59.962
	Junio	7.840	57.184
	Julio	9.684	70.176
	Agosto	4.619	53.166
	Septiembre	6.393	70.491
	Octubre	9.193	76.832
	Noviembre	10.060	75.787
	Diciembre	8.843	72.292
2007	Enero	7.545	57.436
	Febrero	8.872	57.376
	Marzo	7.223	65.011
	Abril	6.851	49.579
	Mayo	9.350	70.576
	Junio	7.161	55.503
	Julio	9.630	58.495
	Agosto	3.688	43.015
	Septiembre	5.338	41.042
	Octubre	6.364	56.171
	Noviembre	5.781	44.260
	Diciembre	3.495	35.634
2008	Enero	3.213	27.755
	Febrero	4.057	29.028
	Marzo	2.721	28.872
	Abril	3.705	28.363
	Mayo	2.649	24.690
	Junio	2.366	21.763
	Julio		
	Agosto		
	Septiembre		
	Octubre		
	Noviembre		
	Diciembre		

Fuente: Ministerio de fomento

Tabla 11. Ocupados sector construcción. Miles de personas.						
		Nacional	Com. Valen.	Alicante	Castellón	Valencia
2005	1T	2.270,50	253,1	89,8	37,5	125,8
	2T	2.339,30	264,6	97,9	36,8	129,8
	3T	2.396,30	277,4	100,2	33,4	143,8
	4T	2.422,80	289,9	106,8	38,7	144,5
2006	1T	2.436,70	300,5	111,9	35,8	152,7
	2T	2.521,70	298,4	106,2	41,5	150,7
	3T	2.590,10	288,9	109,4	39,6	140
	4T	2.623,20	308,9	117,1	38,9	153
2007	1T	2.664,70	326,9	125,5	42,3	159,1
	2T	2.713,70	333,4	119,9	48	165,6
	3T	2.717,50	334,7	126,5	46,2	162
	4T	2.693,50	316,6	115	46,8	154,8
2008	1T	2.620,50	318,8	111,5	42,4	164,9
	2T	2.498,00	294,9	97,3	39,5	158,2
	3T	2.363,30	291,9	96,9	34,7	160,4
	4T					

Fuente: INE

Tabla 12. Ventas de cemento. Toneladas						
		Nacional	Com. Valen.	Alicante	Castellón	Valencia
2005	Enero	3.019.725	333.654	149.661	52.824	131.169
	Febrero	3.407.256	377.336	175.910	59.972	141.454
	Marzo	3.756.380	393.310	174.151	62.657	156.502
	Abril	4.116.163	423.163	189.246	70.904	163.013
	Mayo	4.087.631	426.924	188.947	70.809	167.168
	Junio	4.157.635	388.800	169.730	67.877	151.193
	Julio	3.845.009	351.608	146.306	62.349	142.953
	Agosto	3.503.678	280.139	119.041	45.879	115.219
	Septiembre	3.941.756	346.355	144.218	55.941	146.196
	Octubre	3.594.227	343.159	142.144	55.882	145.133
	Noviembre	3.910.731	339.336	141.985	54.314	143.037
	Diciembre	3.114.264	306.427	127.690	50.523	128.214
2006	Enero	3.301.718	307.456	124.375	50.645	132.436
	Febrero	3.689.833	333.367	137.856	59.215	136.296
	Marzo	4.524.375	416.682	176.905	70.402	169.375
	Abril	3.620.435	321.971	130.852	55.135	135.984
	Mayo	4.496.208	415.269	171.851	68.748	174.670
	Junio	4.490.346	424.818	167.957	65.912	190.949
	Julio	4.215.535	395.413	162.613	65.274	167.526
	Agosto	3.601.596	294.023	135.790	44.838	113.395
	Septiembre	3.958.457	363.027	161.307	52.593	149.127
	Octubre	4.024.793	371.676	160.734	60.586	150.356
	Noviembre	4.156.807	370.588	155.654	62.345	152.589
	Diciembre	3.207.305	305.239	129.813	51.372	124.054
2007	Enero	3.808.784	367.648	154.680	53.617	159.351
	Febrero	3.786.914	372.140	150.165	56.806	165.169
	Marzo	4.434.324	375.941	156.243	55.430	164.268
	Abril	3.605.048	327.949	140.704	49.103	138.142
	Mayo	4.376.308	416.311	179.026	51.045	186.240
	Junio	4.250.237	395.266	164.595	53.797	176.874
	Julio	4.289.307	398.733	176.192	52.349	170.192
	Agosto	3.487.550	287.909	127.766	36.068	124.075
	Septiembre	3.637.540	324.794	130.823	47.421	146.550
	Octubre	4.147.139	330.393	128.883	46.933	154.577
	Noviembre	3.616.807	363.434	142.174	53.993	167.267
	Diciembre	2.784.869	257.752	100.054	36.497	121.201
2008	Enero	3.405.117	319.422	127.190	46.095	146.137
	Febrero	3.512.327	304.399	125.891	40.625	137.883
	Marzo	3.074.959	246.696	101.130	35.120	110.446
	Abril	3.532.902	314.011	118.222	43.696	152.093
	Mayo	3.183.568	255.731	91.689	36.424	127.618
	Junio					
	Julio					
	Agosto					
	Septiembre					
	Octubre					
	Noviembre					
	Diciembre					

Fuente: Oficemen. Empresas asociadas

www.cth.gva.es/ovv

observatoriovivienda@gva.es

OVV

OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA

GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT,
AIGUA, URBANISME I HABITATGE

AIDICO
INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN