

MASTER EN PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, MEDIOAMBIENTAL Y URBANA

VIABILIDAD Y GESTIÓN ECONÓMICA DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA

3.4. EL MERCADO INMOBILIARIO. FACTORES DETERMINANTES DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS Y SU COMPORTAMIENTO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS. LA PROBLEMÁTICA ACTUAL.

Mayo 2011

Sara Mur Estada / Joaquim Clusa

Economistas

www.murclusa.com



MERCADO Y DINÁMICA INMOBILIARIA

- EL MERCADO INMOBILIARIO ES GLOBAL CON PARTICULARIDADES LOCALES
- LOS PRECIOS INMOBILIARIOS SON ALTOS Y EN CRECIMIENTO CUANDO HAY DEMANDA SOLVENTE. NO ES EL PRECIO DEL SUELO EL QUE ENCARECE LA VIVIENDA SINO AL REVÉS (DAVID RICARDO 1790 - MADRID: “EL SUELO VALE LO QUE EL VUELO”)
- LOS PRECIOS DEPENDEN BÁSICAMENTE DE LA DEMANDA- NIVEL DE RENTA/EMPLEO Y DE LOS TIPOS HIPOTECARIOS Y PRODUCEN CICLOS AL ALZA Y A LA BAJA (CICLOS 1975-85 / 1986-1991 / 1992- 1996 / 1997 – 2007 / 2007...)
- CON REDUCCIÓN DE DEMANDA, LOS PRECIOS INMOBILIARIOS PUEDEN INCLUSO BAJAR Y LA OFERTA CONTRAERSE
- LA DEMANDA DEPENDE DE LA RENTA PERMANENTE (CON EXPECTATIVAS) Y DEL TIPO DE INTERÉS REAL
- LA CANTIDAD DE OFERTA NO BAJA LOS PRECIOS - Y VICEVERSA.
- EL PRECIO DE LA VIVIENDA DEBE SITUARSE EN UNAS 4 VECES COMO MÁXIMO LA RENTA FAMILIAR. A PARTIR DE AHÍ HAY “BURBUJA INMOBILIARIA QUE REVENTARÁ EN ALGÚN MOMENTO”
- SE NECESITA VIVIENDA PROTEGIDA A PRECIOS ASEQUIBLES PARA LA “DEMANDA EXCLUIDA”
- FUTURO INMEDIATO: REDUCCIÓN DE LOS PRECIOS REALES ...SEGURAMENTE MENOS QUE EN EL CICLO ANTERIOR POR MENOR INFLACIÓN

CICLOS ECONÓMICOS PRODUCCIÓN Y PRECIOS

ESPAÑA- CICLOS ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS EN 45 AÑOS (1960-2006): (PIB per cápita a valores actuales pasa de 5.000\$ a 26.000 \$)

1959 (Plan de Estabilización) – 1975 (Crisis de petróleo- Fin Dictadura política)
1986 (Integración Europea) – 1992 (Crisis Mundial) – 1996 (Tipos de Interés)

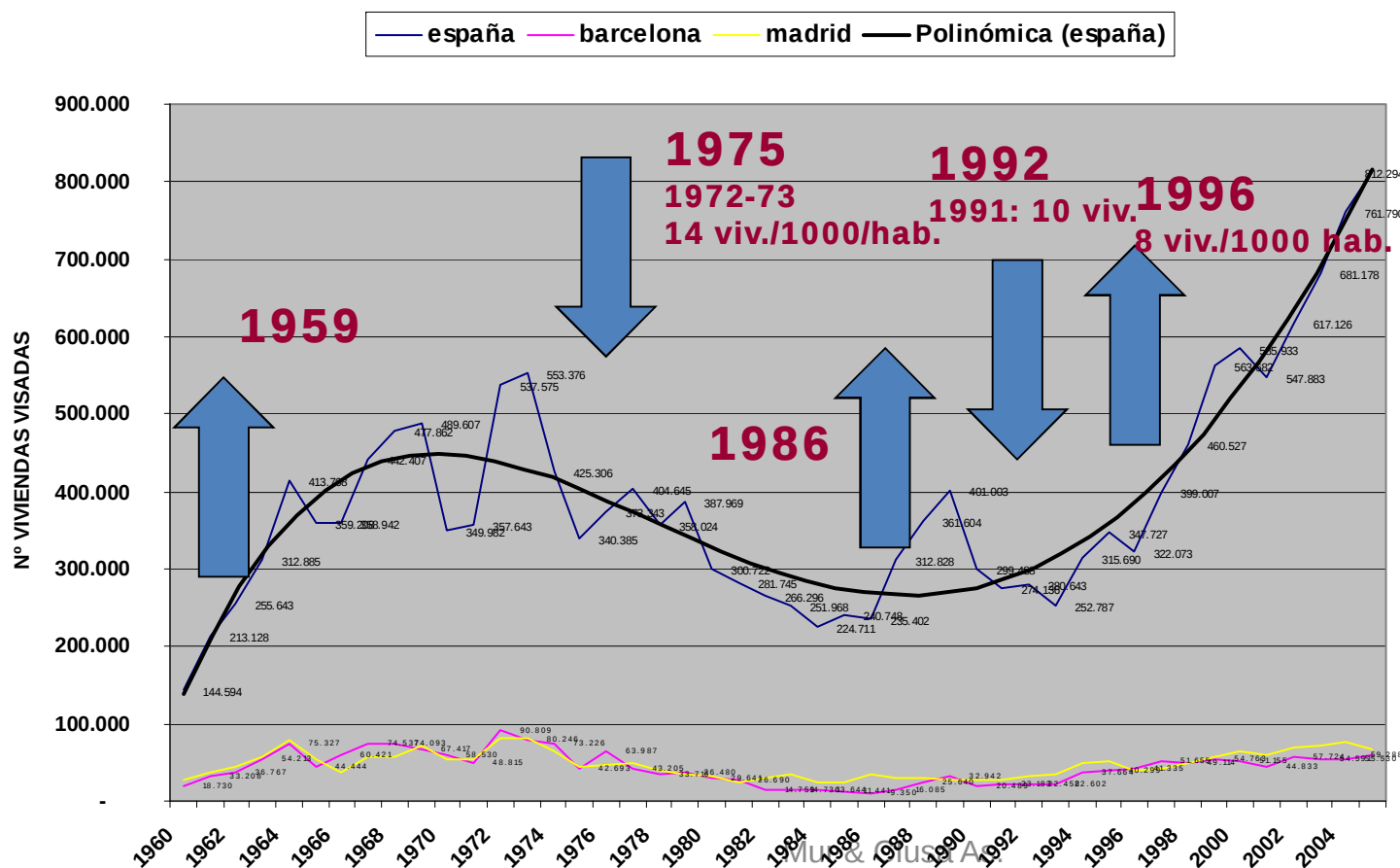
2006: Precios = 41% de la Renta Familiar media (2003:31%) =5 Salarios/año

Hipotecas al 3,60% (1990-92: +- 10%; 1985-89: +-15%)

Viviendas acabadas = 65-75% de las viviendas “visadas”

Importancia de la demanda en zonas turísticas fuera de Madrid y Barcelona en todas las fases

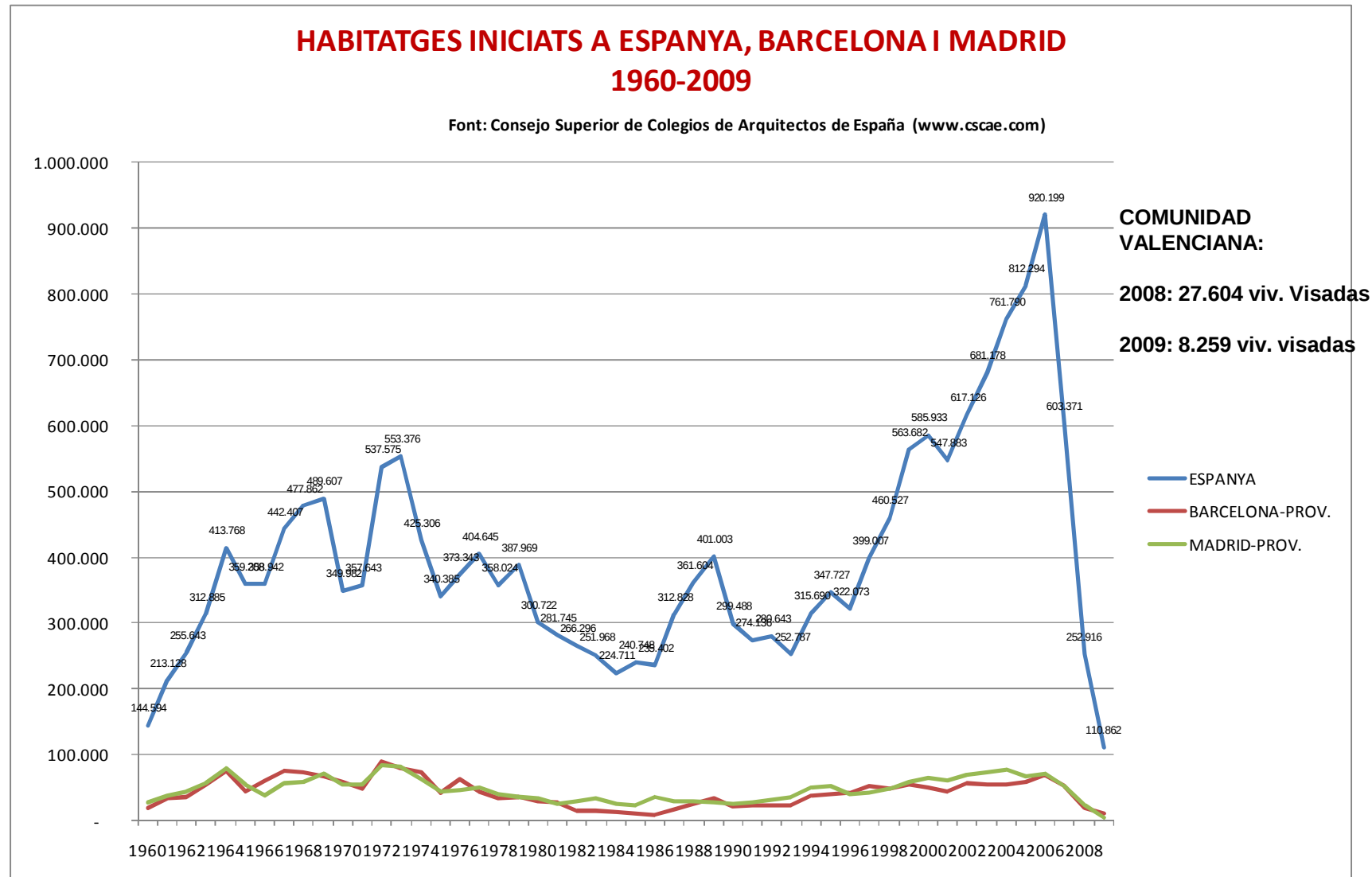
VIVIENDAS VISADAS. ESPAÑA-BARCELONA PROV.-MADRID-PROV.. 1960 - 2005



**EN 2007 NOS
PLANTEÁBA
MOS:
2007?**

**2005:
18 viv./1000hab.**

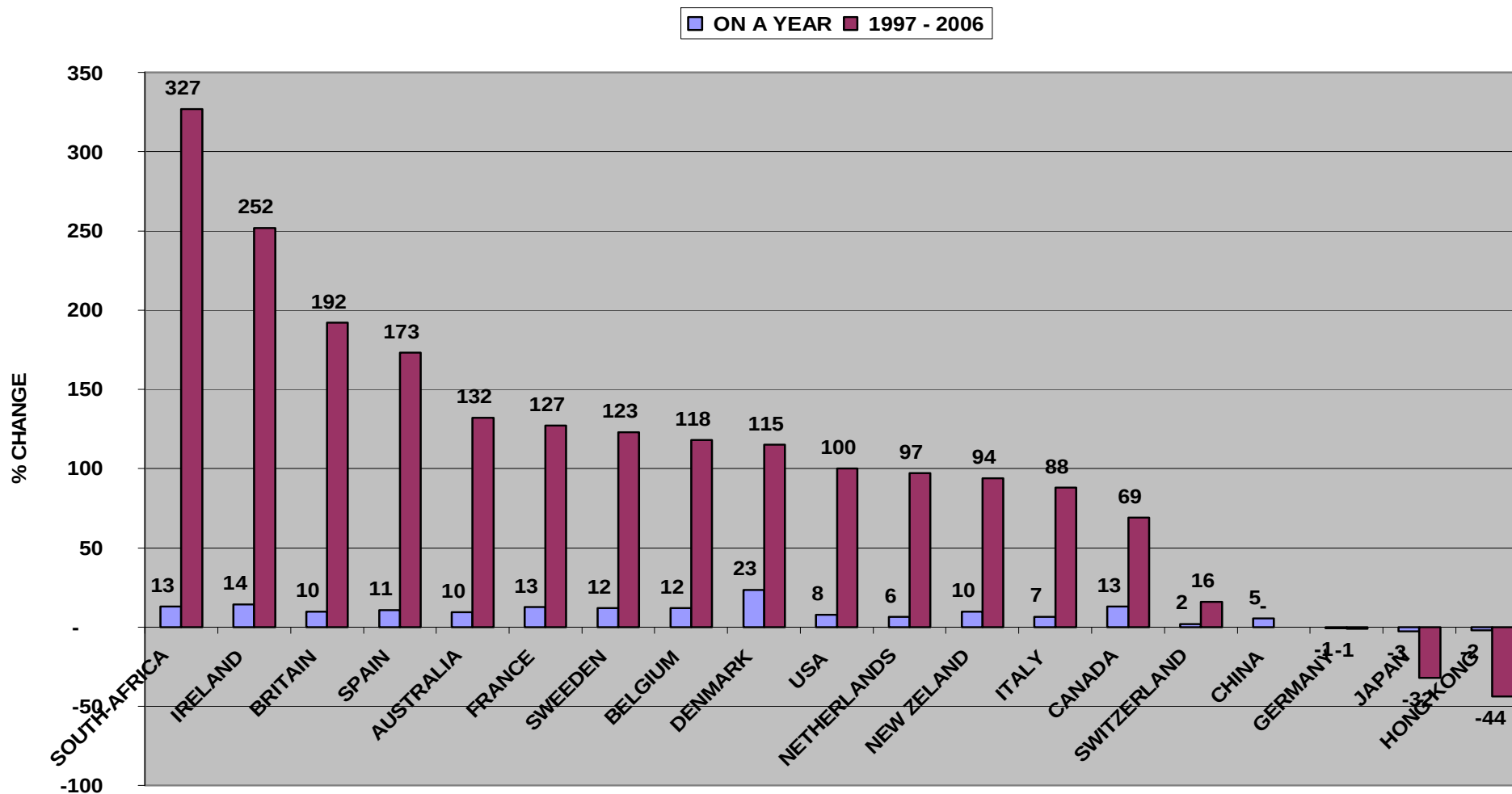
Y DESPUÉS DEL 2007?...



CRECIMIENTO DE PRECIOS POR PAÍSES FASE EXPANSIVA 1997-2006

JAPÓN CON MERCADO INMOBILIARIO QUEBRADO DESDE HACE 15 AÑOS. ALEMANIA EN RECUPERACIÓN

THE ECONOMIST'S HOUSE-PRICE INDICATORS - 03 2006 -%CHANGE



INFORME DEL FMI .- RESUMEN DE “EL PAÍS” 23-04-2009

Nuevas previsiones del Fondo Monetario Internacional

VARIACIÓN DEL PIB

En % de variación anual  Previsión actual  Previsión hecha en enero de 2009
(Entre paréntesis, diferencia entre las dos previsiones)

	Dato de 2008	Previsiones para 2009		Previsiones para 2010	
EE UU	1,1	-2,8	(-1,2)	0,0	(-1,6)
Zona Euro	0,9	-4,2	(-2,2)	-0,4	(-0,6)
Alemania	1,3	-5,6	(-3,1)	-1,0	(-1,1)
Francia	0,7	-3,0	(-1,1)	0,4	(-0,3)
Italia	-1,0	-4,4	(-2,3)	-0,4	(-0,3)
España	1,2	-3,0	(-1,3)	-0,7	(-0,6)
Japón	-0,6	-6,2	(-3,6)	0,5	(-0,1)
Reino Unido	0,7	-4,1	(-1,3)	-0,4	(-0,6)
Rusia	5,6	-6,0	(-5,3)	0,5	(-0,8)
China	9,0	6,5	(-0,2)	7,5	(-0,5)
India	7,3	4,5	(-0,6)	5,6	(-0,9)
Brasil	5,1	-1,3	(-3,1)	2,2	(-1,3)
México	1,3	-3,7	(-3,4)	1,0	(-1,1)
Total mundo	3,2	-1,3	(-1,8)	1,9	(-1,1)
Comercio mundial	3,3	-11,0	(-8,2)	0,6	(-2,6)

2010:

Hemos mejorado respecto de las previsiones del PIB
-0,1% EN LUGAR DE -0,7%

Hemos empeorado en paro
21,5% en lugar del 19,3%

OTRAS PREVISIONES

	IPC			TASA DE PARO (en % de la población activa)			DÉFICIT EXTERIOR (en % del PIB)		
	Dato de 2008	Previsiones 2009	Previsiones 2010	Dato de 2008	Previsiones 2009	Previsiones 2010	Dato de 2008	Previsiones 2009	Previsiones 2010
EE UU	3,8	-0,9	-0,1	5,8	8,9	10,1	-4,7	-2,8	-2,8
Zona Euro	3,3	0,4	0,6	7,6	10,1	11,5	-0,7	-1,1	-1,2
Alemania	2,8	0,1	-0,4	7,3	9,0	10,8	6,4	2,3	2,4
Francia	3,2	0,5	1,0	7,8	9,6	10,3	-1,6	-0,4	-0,9
Italia	3,5	0,7	0,6	6,8	8,9	10,5	-3,2	-3,0	-3,1
España	4,1	0,0	0,9	11,3	17,7	19,3	-9,6	-5,4	-4,4
Japón	1,4	-1,0	-0,6	4,0	4,6	5,6	3,2	1,5	1,2
Reino Unido	3,6	1,5	0,8	5,5	7,4	9,2	-1,7	-2,0	-1,5

Fuente: Fondo Monetario Internacional.

EL PAÍS

Previsión de bajada de precios hasta un 30% desde su pico más alto (2007)...

ÍNDICE DE CRECIMIENTO DE PRECIOS Y PRECIOS DE VIVIENDA MÁS SOBREVALORADOS DEL MUNDO (THE ECONOMIST MARZO 2011)

The Economist house-price indicators

% change

	Latest On a year earlier	Q4 2009 On a year earlier	1997- 2011*	Under(-) / over(+) valued†
Hong Kong	20.1	23.1	-1	53.7
Singapore	17.6	1.8	21	18.1
France	8.6	-4.4	152	48.0
China	6.4	5.8	na	12.9
Belgium	6.0	1.0	164	23.7
Australia	5.8	13.9	215	56.4
Sweden	5.2	7.1	175	39.5
Switzerland	4.2	6.2	37	5.5
South Africa	2.9	4.9	421	na
Denmark	2.7	-5.1	98	17.6
Germany	2.6	-3.7	na	-12.2
Canada	2.4	-1.2	69	21.0
Netherlands	1.7	-1.6	90	20.8
New Zealand	0.9	5.2	111	20.6
Britain	-1.1	3.5	178	29.6
United States (Case-Shiller ten-city index)	-1.2	-4.5	95	3.0
United States (FHFA)	-1.3	-4.3	70	10.2
Italy	-1.6	-4.1	93	8.7
Spain	-3.5	-6.3	157	43.7
Japan	-3.6	-4.0	-38	-35.2
United States (Case-Shiller national index)	-4.1	-2.4	56	-7.7
Ireland	-10.8	-18.5	118	19.9

*Or most recent available figure †Against long-run average of price-to-rents ratio

Sources: ABSA; ESRI; Hypoport; Japan Real Estate Institute; Nationwide; Nomisma; NVM; FHFA; Quotable Value; Stadim; Swiss National Bank; Standard & Poor's; Thomson Reuters; government offices; *The Economist*

SUD AFRICA, AUSTRALIA, GRAN BRETAÑA, SUECIA Y BELGICA CON TASA DE CRECIMIENTO DE PRECIOS MAYOR

ESPAÑA Y FRANCIA CON CRECIMIENTOS SIMILARES (157 y 152%, RESPECTIVAMENTE)

PRECIOS EN ESPAÑA UN 43,7% SOBREVALORADOS... PARECE EXCESIVO

COMO SEGUIRÁ?...PREVISIONES ESCENARIO MACROECONÓMICO

ESCENARIO MACROECONÓMICO 2011-2014

Variación en porcentaje sobre el mismo periodo del año anterior, salvo indicación en contrario
6 abril 2011

	2010	Previsiones			
		2011	2012	2013	2014
PIB por componentes de demanda (% variación real)					
Gasto en consumo final nacional	0,7	0,4	0,9	1,1	1,3
- Gasto en consumo final nacional privado (a)	1,2	0,9	1,4	1,6	1,9
- Gasto en consumo final de las AA. PP.	-0,7	-1,3	-0,8	-0,6	-0,6
Formación bruta de capital	-7,0	-1,2	2,7	3,6	4,4
- Formación bruta de capital fijo	-7,6	-1,3	2,7	3,7	4,5
- Bienes de equipo y otros productos	-2,4	3,2	5,2	5,9	6,6
- Construcción	-11,1	-4,7	0,7	1,7	2,4
- Variación de existencias (contribución en p.p.)	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Demanda Nacional	-1,1	0,0	1,3	1,7	2,0
Demanda Nacional (contribución al crecimiento del PIB)	-1,2	0,0	1,3	1,7	2,0
Demanda final	1,0	1,7	2,7	2,9	3,3
Exportación de bienes y servicios	10,3	8,3	7,9	7,2	7,1
Importación de bienes y servicios	5,4	3,0	4,1	4,7	5,2
Saldo exterior (contribución al crecimiento del PIB)	1,1	1,3	1,0	0,7	0,6
PIB	-0,1	1,3	2,3	2,4	2,6
PIB a precios corrientes: miles de millones de euros	1.062,6	1.089,9	1.131,4	1.177,9	1.230,7
PIB a precios corrientes: % variación	0,8	2,6	3,8	4,1	4,5
PRECIOS (% variación)					
Deflactor del PIB	1,0	1,2	1,5	1,7	1,8
Deflactor del gasto en consumo final privado	2,8	2,8	1,9	1,9	1,9
COSTES LABORALES Y EMPLEO (% variación)					
Remuneración (coste laboral) por asalariado	0,7	0,5	1,4	1,9	2,1
Empleo total (b)	-2,4	0,2	1,4	1,5	1,7
Empleo asalariado (b)	-2,2	0,3	1,5	1,6	1,8
Productividad por ocupado (b)	2,3	1,1	0,9	0,9	0,9
Coste Laboral Unitario (CLU)	-1,5	-0,6	0,5	1,0	1,2
<i>Pro memoria (datos EPA)</i>					
Paro: % población activa	20,1	19,8	18,5	17,3	16,0
SECTOR EXTERIOR (%PIB)					
Saldo comercial (fob-fob)	-4,4	-4,0	-3,4	-3,0	-2,8
Cap.(+)/ Nec.(-) financiación frente resto del mundo	-3,9	-3,4	-2,7	-2,3	-2,0

(a) Hogares e ISFLSH

(b) Empleo equivalente a tiempo completo

FUENTE: INE y Ministerio de Economía y Hacienda

YA LO VEÍAMOS VENIR...

**LOS TIPOS DE INTERÉS BAJOS, LA FLEXIBILIDAD Y
GENEROSIDAD DE LAS HIPOTECAS... LA DEMANDA
INMIGRANTE...HAN RETRASADO EL PROCESO**

YA LO DIJIMOS...

EL MERCAT IMMOBILIARI DE LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA I LES COMARQUES CENTRALS DE CATALUNYA

Josep Roca, Joaquim Clusa i Sara Mur

CPSV/UPV

Desembre 2003

TESIS

- I. La importància econòmica del mercat immobiliari supera amb escreix a la indústria de la construcció
- II. El mercat immobiliari ha superat l'escala municipal i ha tingut "canvis d'escala" tant en la dimensió metropolitana, que tendeix a la demarcació de Barcelona, com en la dels 40 sistemes urbans que l'estructuren territorialment
- III. L'oferta ha satisfet la demanda creixent de millora- inversió i de primer accés en el decenni passat, en el marc del sistema metropolità i dels sistemes urbans, amb produccions record des de 1997
- IV. Els preus han assolit cotes qualificades d'insostenibles i de bombolla immobiliària, en un mercat metropolità que ofereix també preus i productes molt diferenciats que han facilitat l'ajust dels diferents segments de la demanda
- V. El centre metropolità s'ha revaloritzat en preus immobiliaris, atractius d'inversió residencial i amb especialització creixent en activitats direccionals
- VI. Un mercat immobiliari d'oferta diversificada i de qualitat, amb cicles pronunciats des de 1975 i riscos de canvi

- "The Economist" ho ha expressat, en un article de finals del mes de Novembre, de la forma següent: "Els preus dels habitatges apareixen insostenibles a Austràlia, UK, Irlanda, Holanda, Espanya i a moltes ciutats d'Estats Units. Però l'existència d'una bombolla no significa que el "crash" sigui imminent; els preus poden créixer encara més, o es poden deflactar poc a poc. Tanmateix una qüestió sembla segura: donades les valoracions actuals, aquells que aposten per guanys futurs grans quedaran decebuts".

Mur & Clusa As.

ARTÍCULO SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO 2004-2005 DE MUR/CLUSA. REVISTA ECONÓMICA DE CATALUNYA Nº 50 COLEGIO DE ECONOMISTAS

Al mercat de l'habitatge sembla aplicable la dita del “Nothing succeeds like success”. Al nostre país tenim, però, la dita inversa per quan canvia el cicle i s'està “de pega”. Malgrat les previsions sobre un final proper del cicle immobiliari alcista, també qualificat de “bombolla” (Roca, Clusa i Mur 2004), les estimacions posteriors del Col·legi d'Arquitectes d'Espanya apunten a un nou augment a l'últim any dels visats presentats als Ajuntaments per construcció de nous habitatges.

Per a la primera previsió es feien servir tres arguments bàsics referits als informes internacionals, a la caiguda dels lloguers de les oficines des del 2001 com a producte més sensible al cicle i a la desproporció que representava el valor actual del ratio “preus de l'habitatge/renda familiar mitjana” (més de 7) en relació a anys enrera.

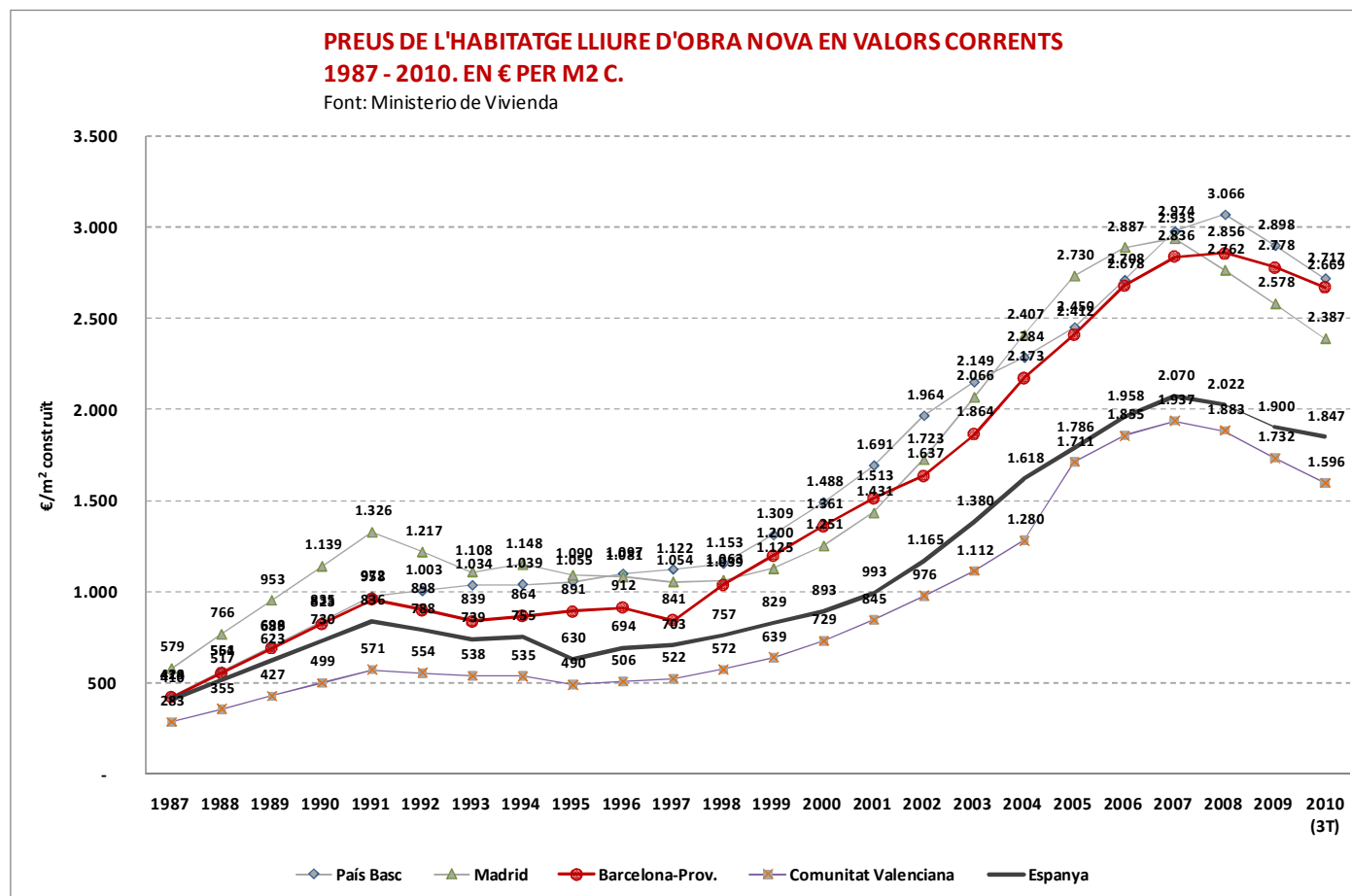
En el present article es reafirma la tesi sobre el final del cicle alcista repetint arguments ja presentats, però afegint-hi informació sobre la conjuntura internacional i afinant sobre les causes que incideixen en els cicles immobiliaris en la perspectiva del cicles alternatius del 1986-1991, 1992- 1996 i 1997 fins avui, perquè al costat dels informes de preus i producció (de fet, cal dir de “preus demanats” i de “permisos administratius de construcció”) hi ha veus baixes en el sector que indiquen que els ritmes de vendes s'han reduït substancialment.

EL MISMO ARTÍCULO CITABA ARGUMENTOS DEL FMI Y DE THE ECONOMIST:

Una notícia de premsa molt recent posava de relleu que *“El FMI augura una imminent caiguda en el preu de l’habitatge a Espanya i UK. L’organisme afirma que hi podria haver una correcció brusca a mesura que augmenten els tipus d’interès. L’encariment del preu de l’habitatge és un fenòmen global....a Espanya, UK, Irlanda i Australia...les condicions econòmiques no expliquen l’extraordinària pujada del mercat immobiliari des de 1997. Si l’ajust és abrupte, les conseqüències per l’economia seran severes”* (EL PAÍS, 23 Septembre 2004).

The Economist deia a la seva edició de l’11 de Septembre passat: *“Les elaboracions del The Economist mostren que els preus dels habitatges estan a nivells record e relació als “ingressos mitjans” a Amèrica, Australia, UK, França, Irlanda, Holanda, New Zealand i Espanya; en valors corrents, Itàlia s’ajuntarà a aquest grup al final de l’any. En d’altres paraules, els habitatges estan més sobrevalorats avui que en “punts” anteriors, des de les quals els preus van caure de forma accentuada en termes reals. Afegiu que a Xina i Sud-Africa i dos tercers parts (per pes econòmic) del món que nosaltres conduïm té uns bombolla potencial d’habitatge. Fa un any la majoria del analistes econòmics a UK i Austràlia van negar que els habitatges estiguessin seriosament sobrevalorats. Avui molts més admeten que el mercat sí sembla “espumós””*.

¿QUE HA PASADO CON LOS PRECIOS ? EVOLUCIÓN 1987-2008



Valores corrientes- Viviendas de menos de 2 años

	% 1987-2007	
	% 1987-2007	Anual
Euskadi	620%	9,6%
Madrid	411%	8,1%
Barcelona-Prov.	564%	9,4%
Comunidad Valenciana	494%	8,8%
España	409%	8,1%

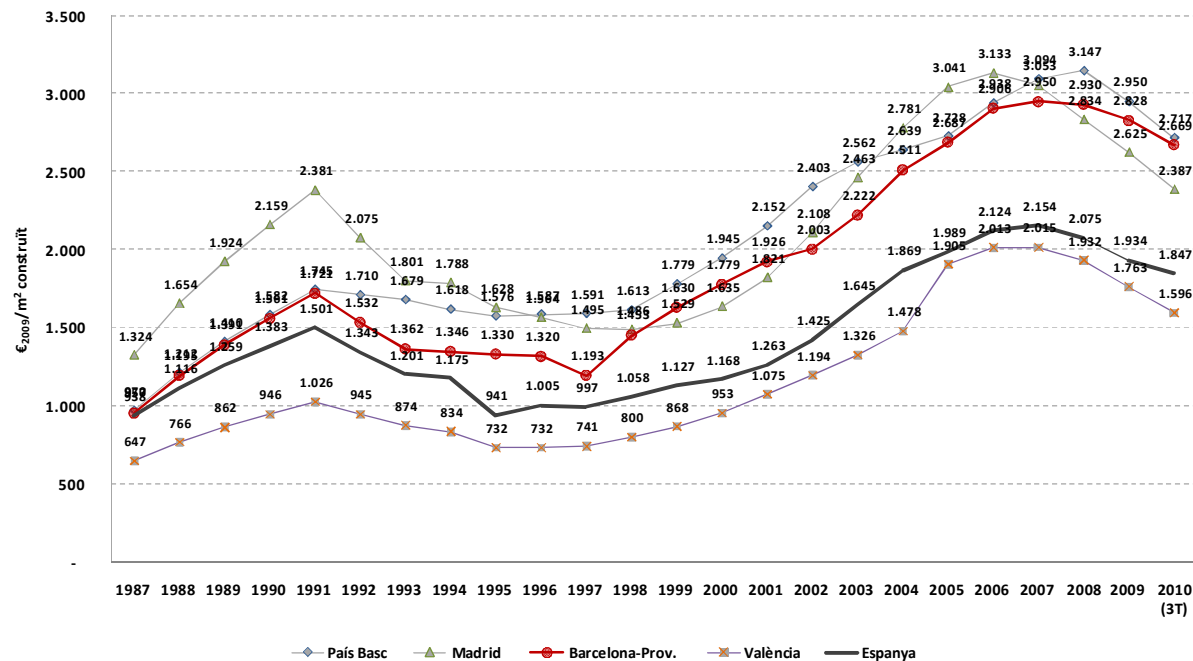
EVOLUCIÓN DEL PRECIO REAL DE LA VIVIENDA 1987-2008

PREUS DE L'HABITATGE D'OBRA NOVA 1987- 2010

EN VALORS CONSTANTS DE 2010

€ PER M2 C.ONSTRUÏT

Font: Elaboració pròpia en base a dades del Ministerio de Vivienda



Valencia por debajo de la media y de Euskadi, Madrid y Barcelona-Provincia Durante todo el periodo

Valores Constantes de 2008-3T- Viviendas de menos de 2 años

	% 1987-2007	% 1987-2007 Anual
Euskadi	205%	5,3%
Madrid	116%	3,9%
Barcelona-Prov.	181%	5,1%
Comunidad Valenciana	152%	4,5%
España	116%	3,8%

El crecimiento anual acumulativo en Valencia por encima de la media y de Madrid, pero por debajo de Euskadi y Barcelona-Provincia

PREVISIONES DE PRECIOS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA SEGÚN EL CICLO ANTERIOR

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Precios €/m2t, valores constantes	1.070	984	864	824	723	724	732	791	858	942	1.055	1.175	1.300	1.450	1.627	1.699	1.698	1.681
Índice 1991=100	100	92	81	77	68	68	68	74	80	88	99	110	121	135	152	159	159	157
Años	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Previsiones: año 2007=100	100	92	81	77	68	68	68	74	80	88	99	110	121	135	152	159	159	157
Precios €/m2t (proyección)	1.698	1.561	1.370	1.307	1.147	1.148	1.162	1.255	1.360	1.494	1.673	1.864	2.062	2.300	2.581	2.695	2.693	2.666

En la Comunidad Valenciana los precios reales se triplicaron en el último ciclo 1991-2007 (+159%)

Entre 1991 y 1995 (4 años) los precios reales bajaron un 32%, con una inflación anual en el entorno del 5% (acumulada del 20,3% de diciembre de 1991 a diciembre de 1995)

Previsiblemente los precios reales de 2007 se habrán recuperado en 10 años

ELEMENTOS SINGULARES DE LA CRISIS INMOBILIARIA ACTUAL RESPECTO DE OTRAS CRISIS ANTERIORES

1. FUERTE ENDEUDAMIENTO, MUY POR ENCIMA DE LA CAPACIDAD DE RETORNO, DE:

- FAMILIAS
- EMPRESAS PROMOTORAS
- BANCOS Y CAJAS

2. IMPORTANTES STOCKS INMOBILIARIOS:

- VIVIENDAS Y OTROS USOS TERMINADAS
- VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN SIN FINANCIACIÓN
- SUELO COMPRADO CARO Y A CRÉDITO

2. PRECIOS SOBREVALORADOS

QUE HA PASADO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA?

Demanda: nº de transacciones 2005-2010

Oferta: stock de viviendas

Precios: evolución 2005-2010

TOTAL TRANSACCIONES 2005-2010

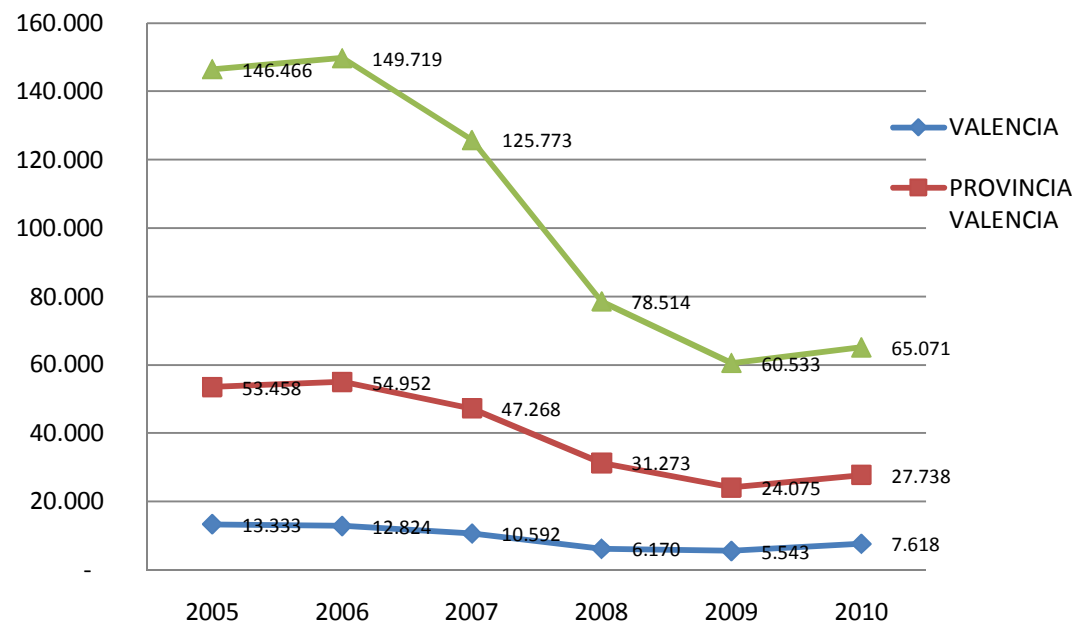
Nº TOTAL TRANSACCIONES ANUALES DE VIVIENDA

	VALENCIA	PROVINCIA VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
2005	13.333	53.458	146.466
2006	12.824	54.952	149.719
2007	10.592	47.268	125.773
2008	6.170	31.273	78.514
2009	5.543	24.075	60.533
2010	7.618	27.738	65.071
Total	56.080	238.764	626.076

	VALENCIA	PROVINCIA VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
2005	9%	36%	100%
2006	9%	37%	100%
2007	8%	38%	100%
2008	8%	40%	100%
2009	9%	40%	100%
2010	12%	43%	100%
Total	9%	38%	100%

	VALENCIA	PROVINCIA VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
2006/2005	-4%	3%	2%
2007/2006	-17%	-14%	-16%
2008/2007	-42%	-34%	-38%
2009/2008	-10%	-23%	-23%
2010/2009	37%	15%	7%

TRANSACCIONES ANUALES DE VIVIENDA



Valencia el 9% de la CV y el 23% de la provincia

Descenso importante de transacciones a partir de 2007

Crecimiento de transacciones en 2010 por efecto fiscal, fundamentalmente:

- Incremento en dos puntos el tipo del IVA (junio) i
- Finalización de la desgravación por adquisición de vivienda en el 2010

TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA 2005-2010

Nº DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA NUEVA

	VALENCIA	PROVINCIA VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
2005	2.396	15.417	60.246
2006	2.957	19.905	68.696
2007	2.852	20.910	61.884
2008	2.365	18.722	48.406
2009	1.330	11.528	29.310
2010	1.712	11.173	24.711

Total	13.612	97.655	293.253
--------------	---------------	---------------	----------------

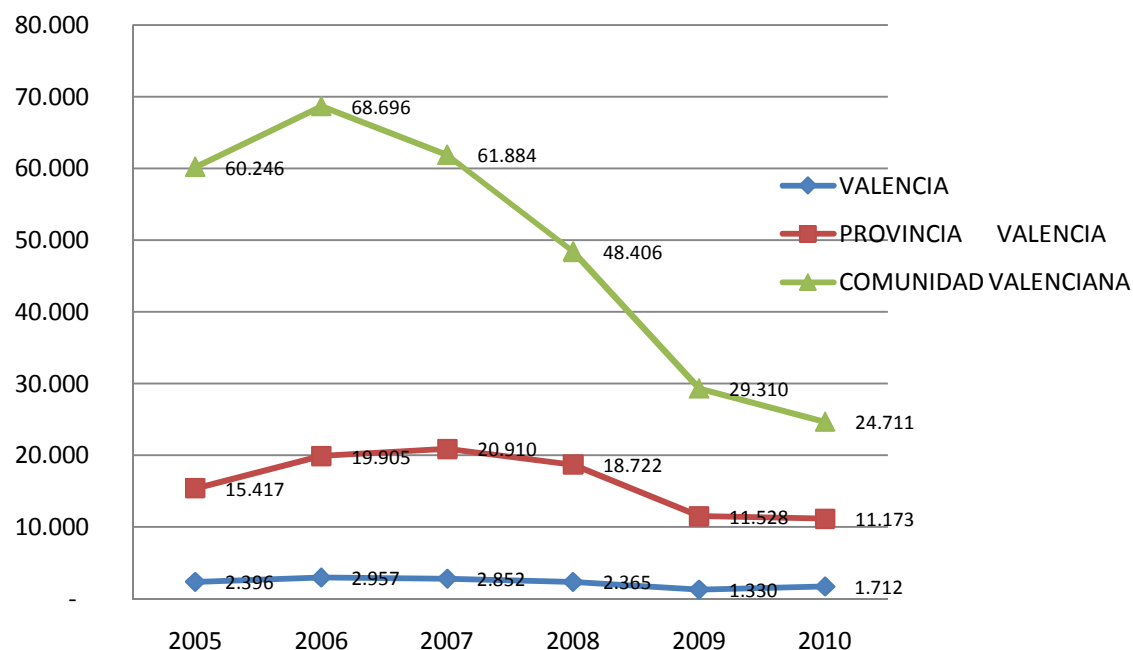
	VALENCIA	PROVINCIA VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
2005	4%	26%	100%
2006	4%	29%	100%
2007	5%	34%	100%
2008	5%	39%	100%
2009	5%	39%	100%
2010	7%	45%	100%

Total	5%	33%	100%
--------------	-----------	------------	-------------

	VALENCIA	PROVINCIA VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
--	----------	--------------------	----------------------

2006/2005	23%	29%	14%
2007/2006	-4%	5%	-10%
2008/2007	-17%	-10%	-22%
2009/2008	-44%	-38%	-39%
2010/2009	29%	-3%	-16%

Nº DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA



Valencia el 5% de la CV y el 14% de la provincia

Descenso importante de transacciones a partir de 2008

Crecimiento de transacciones en 2010 por efecto fiscal, fundamentalmente:

- Incremento en dos puntos el tipo del IVA (junio) i
- Finalización de la desgravación por adquisición de vivienda en el 2010

STOCK DE VIVIENDAS TERMINADAS SIN VENDER

Fuente: Ministerio de Fomento

TOTAL NACIONAL

Tabla 1. Stock acumulado y variación interanual

	Stock Acumulado	Variación interanual
2004	102.825	
2005	195.184	89,8
2006	273.363	40,1
2007	413.642	51,3
2008	613.512	48,3
2009	688.044	12,1

2009:

688.044 viviendas en stock / 12% más que en 2008

14,7 viviendas por 1.000 habitantes

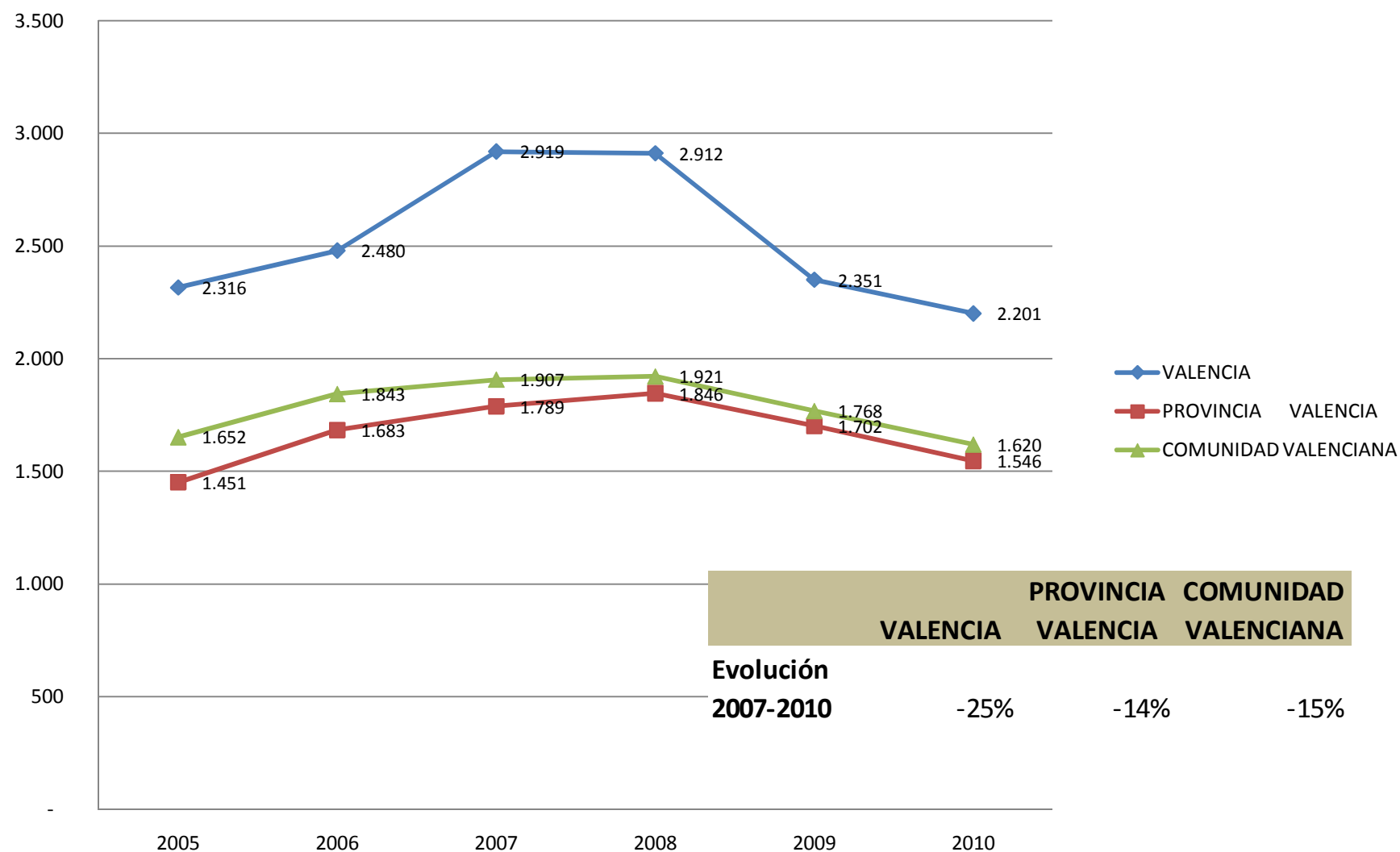
COMUNIDAD VALENCIANA 2009:

119.798 viviendas en stock / 17,4% del total / 23,5 viviendas por 1.000 habitantes / 27% más que en 2008

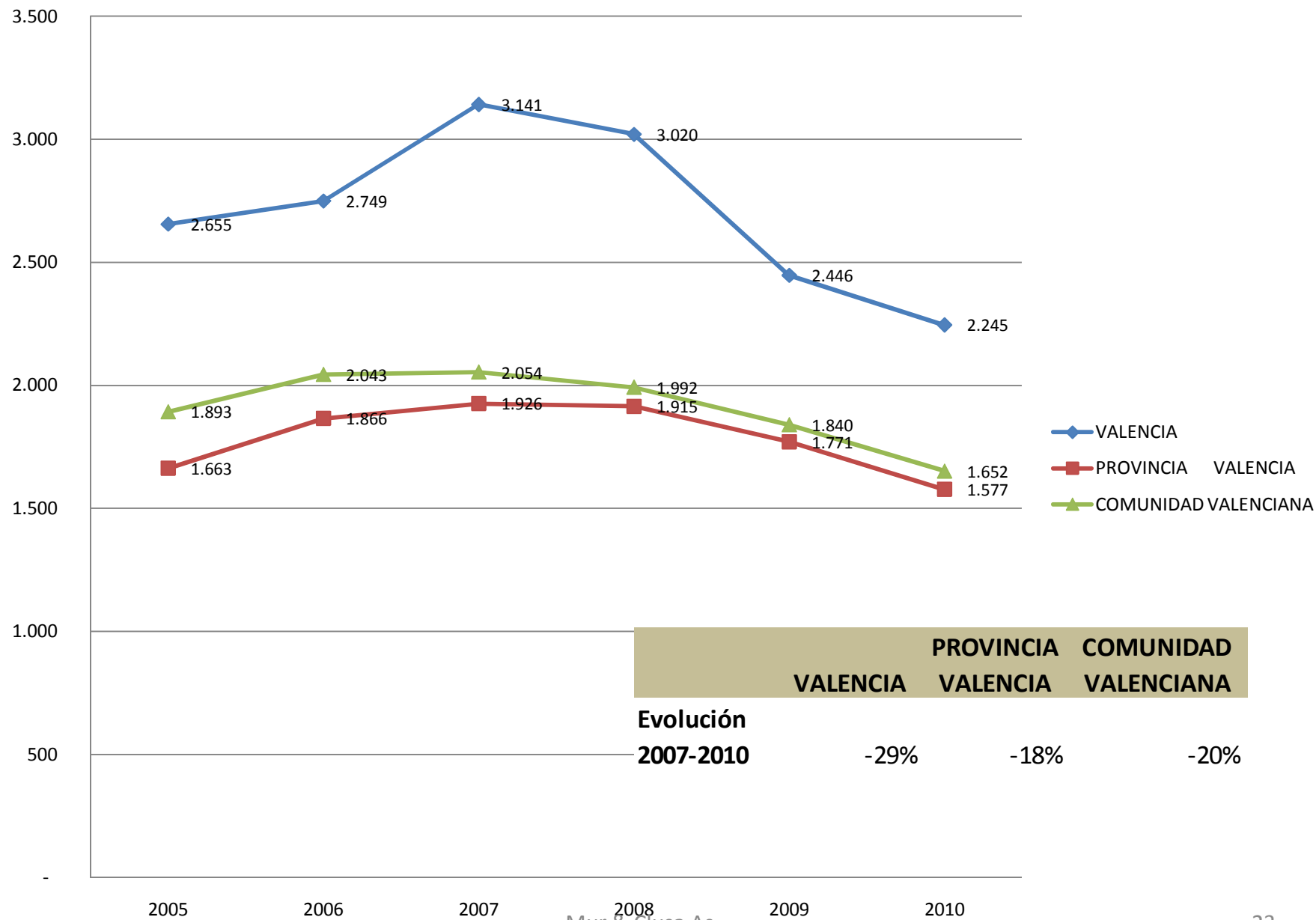
PROVINCIA DE VALENCIA 2009:

36.089 viviendas en stock / 5,2% del total 30% CV / 14 viviendas por 1.000 habitantes / 20% más que en 2008

PRECIOS MEDIOS ANUALES DE LA VIVIENDA DE MENOS DE DOS AÑOS **€/m2 construidos (valores corrientes)**



PRECIOS MEDIOS ANUALES DE LA VIVIENDA DE MENOS DE DOS AÑOS **€/m2 construidos (valores constantes)**



PRECIOS MEDIOS TRIMESTRALES VIVIENDAS MENOS DOS AÑOS
(Valores corrientes 2011)

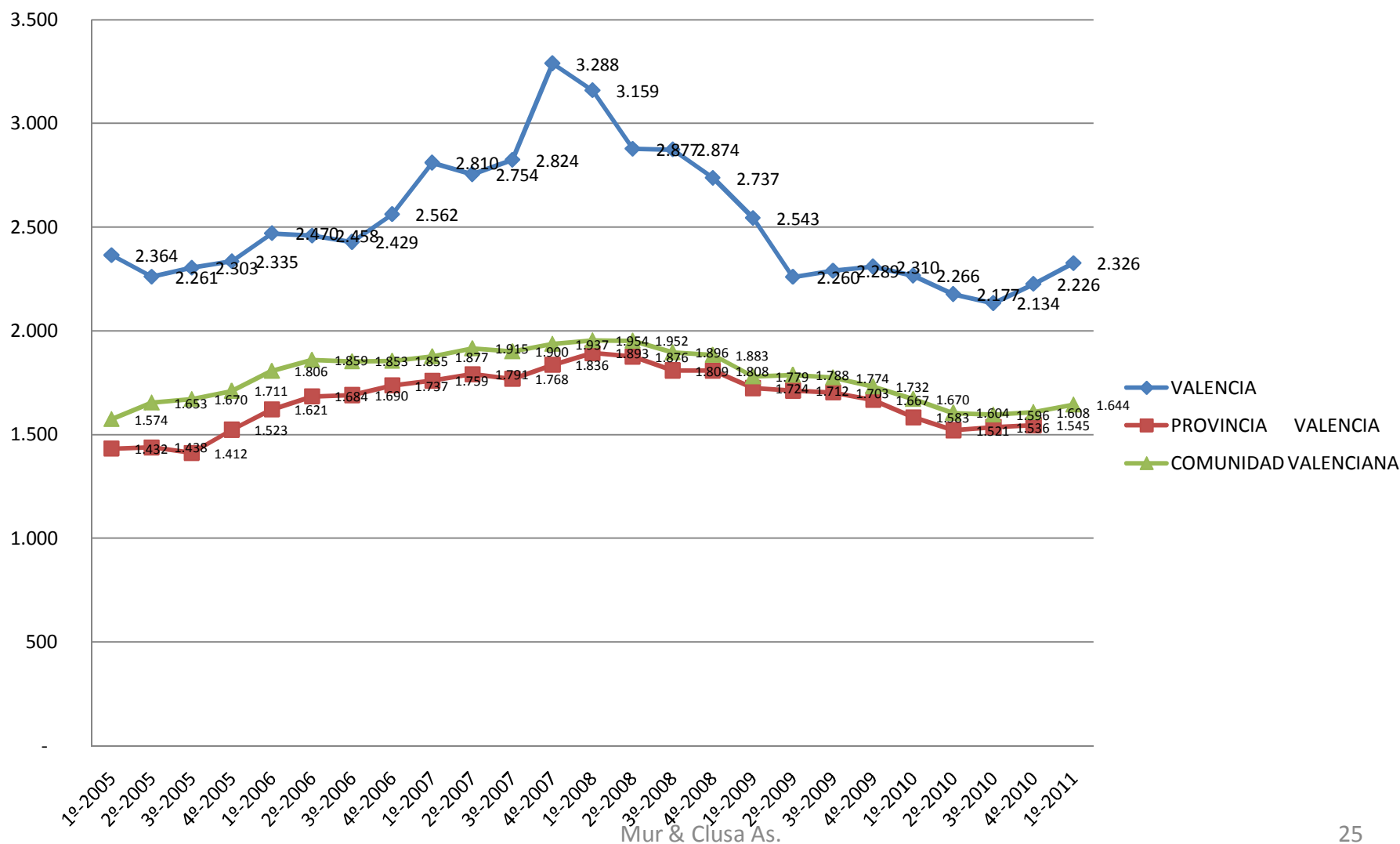
Trimestre	VALENCIA	PROVINCIA VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
1º-2005	2.364	1.432	1.574
2º-2005	2.261	1.438	1.653
3º-2005	2.303	1.412	1.670
4º-2005	2.335	1.523	1.711
1º-2006	2.470	1.621	1.806
2º-2006	2.458	1.684	1.859
3º-2006	2.429	1.690	1.853
4º-2006	2.562	1.737	1.855
1º-2007	2.810	1.759	1.877
2º-2007	2.754	1.791	1.915
3º-2007	2.824	1.768	1.900
4º-2007	3.288	1.836	1.937
1º-2008	3.159	1.893	1.954
2º-2008	2.877	1.876	1.952
3º-2008	2.874	1.809	1.896
4º-2008	2.737	1.808	1.883
1º-2009	2.543	1.724	1.779
2º-2009	2.260	1.712	1.788
3º-2009	2.289	1.703	1.774
4º-2009	2.310	1.667	1.732
1º-2010	2.266	1.583	1.670
2º-2010	2.177	1.521	1.604
3º-2010	2.134	1.536	1.596
4º-2010	2.226	1.545	1.608
1º-2011	2.326		1.644

PRECIOS MEDIOS TRIMESTRALES VIVIENDAS MENOS DOS AÑOS
(Valores constantes 2011)

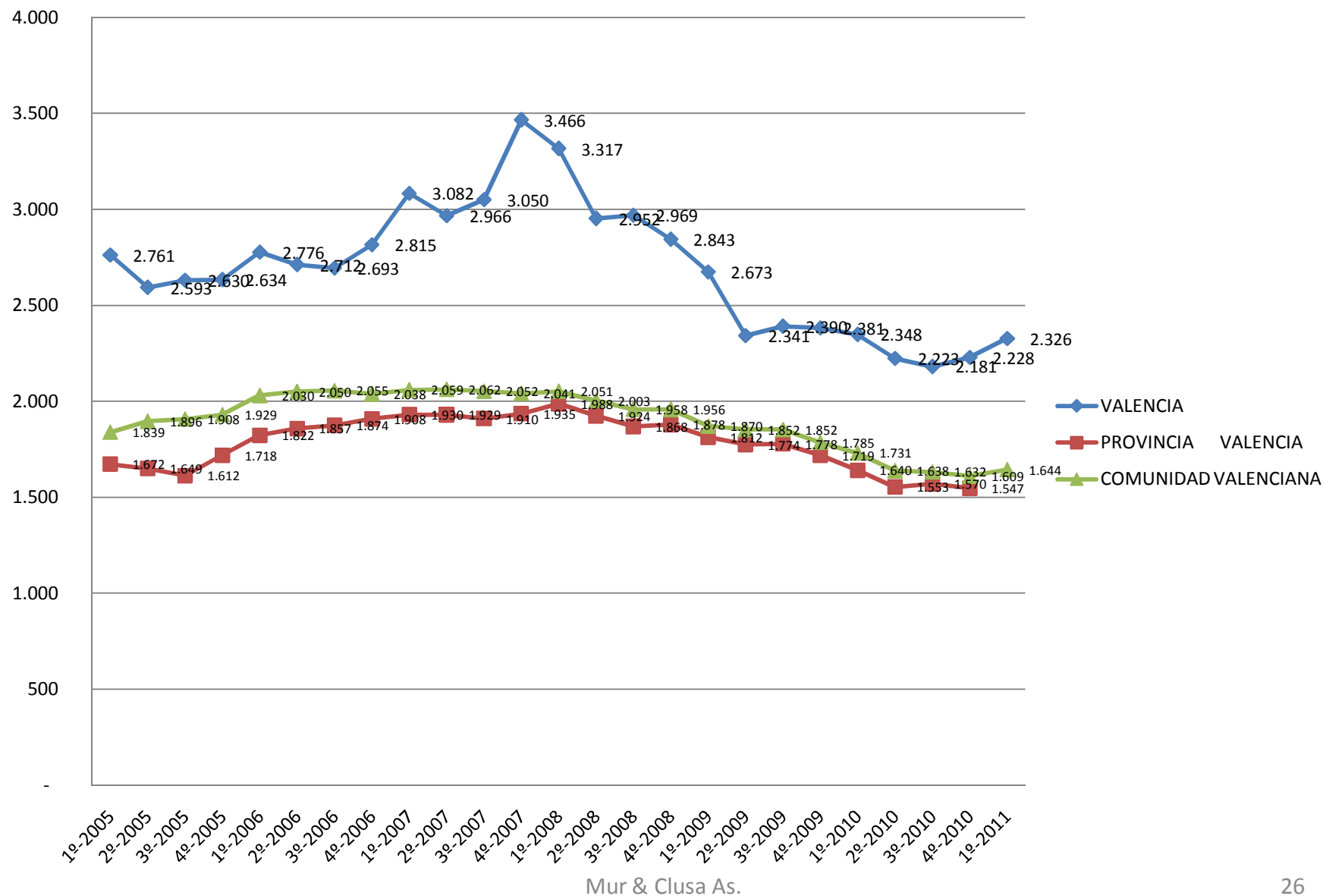
Trimestre	VALENCIA	PROVINCIA VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
1º-2005	2.761	1.672	1.839
2º-2005	2.593	1.649	1.896
3º-2005	2.630	1.612	1.908
4º-2005	2.634	1.718	1.929
1º-2006	2.776	1.822	2.030
2º-2006	2.712	1.857	2.050
3º-2006	2.693	1.874	2.055
4º-2006	2.815	1.908	2.038
1º-2007	3.082	1.930	2.059
2º-2007	2.966	1.929	2.062
3º-2007	3.050	1.910	2.052
4º-2007	3.466	1.935	2.041
1º-2008	3.317	1.988	2.051
2º-2008	2.952	1.924	2.003
3º-2008	2.969	1.868	1.958
4º-2008	2.843	1.878	1.956
1º-2009	2.673	1.812	1.870
2º-2009	2.341	1.774	1.852
3º-2009	2.390	1.778	1.852
4º-2009	2.381	1.719	1.785
1º-2010	2.348	1.640	1.731
2º-2010	2.223	1.553	1.638
3º-2010	2.181	1.570	1.632
4º-2010	2.228	1.547	1.609
1º-2011	2.326		1.644

PRECIOS MEDIOS TRIMESTRALES DE VENTA DE VIVIENDAS DE MENOS DE DOS AÑOS

€/m2 construido (valores corrientes)



PRECIOS MEDIOS TRIMESTRALES DE VENTA DE VIVIENDAS DE MENOS DE DOS AÑOS **€/m2 construido (valores constantes 2011)**



PREVISIONES DE PRECIOS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA SEGÚN EL CICLO ANTERIOR

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Precios €/m2t, valores constantes	1.070	984	864	824	723	724	732	791	858	942	1.055	1.175	1.300	1.450	1.627	1.699	1.698	1.681
Índice 1991=100	100	92	81	77	68	68	68	74	80	88	99	110	121	135	152	159	159	157
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Años																		
Previsiones: año 2007=100	100	92	81	77	68	68	68	74	80	88	99	110	121	135	152	159	159	157
Precios €/m2t (proyección)	1.698	1.561	1.370	1.307	1.147	1.148	1.162	1.255	1.360	1.494	1.673	1.864	2.062	2.300	2.581	2.695	2.693	2.666

En la Comunidad Valenciana los precios reales se triplicaron en el último ciclo 1991-2007 (+159%)

Entre 1991 y 1995 (4 años) los precios reales bajaron un 32%, con una inflación anual en el entorno del 5% (acumulada del 20,3% de diciembre de 1991 a diciembre de 1995)

Entre 2007 y 2010 (4 años) los precios reales han bajado un 29% con una inflación anual en torno al 2,5% (acumulada del 9,7% de diciembre de 2006 a diciembre de 2010)

Previsiblemente los precios reales de 2007 se habrán recuperado en 10 años

MERCADO INMOBILIARIO LOCAL

DEMANDA: CONSUMIDORES

RENTA- GRUPOS DE RENTA

RESIDENTES (CRECIMIENTO DE UNIDADES FAMILIARES)

DEMANDANTES DE SEGUNDA RESIDENCIA

ACTIVIDAD: CAPACIDAD DE CREACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO = LLEGADA DE INMIGRANTES (NUEVOS RESIDENTES)

ATRACCIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO COMO ACTIVO FINANCIERO= DEMANDANTES PARA INVERSIÓN

OFERTA: PRODUCCIÓN Y EMPRESAS PROMOTORAS / USOS Y LOCALIZACIONES

PRECIO: ENCAJE OFERTA - DEMANDA

TIPOS DE INTERÉS Y MERCADO HIPOTECARIO QUE INCIDEN EN LA DEMANDA

**DEMANDA EXCLUIDA DEL
MERCADO DE VIVIENDA
LIBRE:
NECESIDAD DE VIVIENDA
PROTGIDA**

VIVIENDA PROTEGIDA > 50%

- **El Plan de Vivienda 2009-2012: requisitos de renta**, además de otros, para acceder en propiedad a una vivienda de protección, los siguientes:
 - o **Vivienda de Régimen Especial: Ingresos familiares de 0,7 a 2,5 veces el IPREM** (Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples, que en el año 2011 es de 7.455 €/año)
 - o **Vivienda de Régimen General: Ingresos familiares de 0,7 a 4,5 veces el IPREM**
 - o **Vivienda de Precio Concertado: Ingresos familiares de 0,7 a 6,5 veces el IPREM**
- **La demanda potencial** de vivienda protegida depende de las condiciones para el acceso a este tipo de vivienda s y de los niveles de rentas de las familias. Teniendo en cuenta que el IPREM de 2011 es de 7.455 €/año:
 - o **0,7 IPREM:** 5.218 €/año
 - o **2,5 IPREM:** 18.638 €/año
 - o **3,5 IPREM:** 26.093 €/año
 - o **4,5 IPREM:** 33.548 €/año
 - o **6,5 IPREM:** 48.458 €/año

Las Comunidades Autónomas han de aplicar coeficientes de ponderación entre 0,7 y 1, en función del número de miembros familiares y otros indicadores (minusvalías, familias numerosas...)

Es justificable la proporción del 50% o más de vivienda con algún tipo de protección pública porque da cobertura a la nueva demanda hasta una renta anual de 44.730 € y absorber déficits acumulados.

DE LO GLOBAL A LO LOCAL I DE LO LOCAL A LO GLOBAL: **LA COYUNTURA INMOBILIARIA 1996-2010**

- HASTA 1998-99 HEMOS CRECIDO EN EXTENSION POR DESCENTRALIZACIÓN
- DESDE 1998-99 LOS CENTROS VUELVEN A CRECER, EN GRAN PARTE POR LA INMIGRACIÓN (8-10% DE LA POBLACIÓN DE LAS ÁREAS METROPOLITANAS)
- 34% DEL PARQUE RESIDENCIAL ES “NO PRINCIPAL” (2ª RESIDENCIA Y VACIO- INVERSIÓN)
- RECORD DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA UNIÓN EUROPEA (1,5 viviendas por familia). EN ESPAÑA 900.000 EN 2006
- HIPOTECAS EQUIVALENTES A 6-8 SALARIOS FAMILIARES /AÑO Y 30-50% DE LOS INGRESOS MEDIOS
- EXPULSIÓN DE LOS GRUPOS DE RENTAS MEDIAS Y BAJAS (40-50% DEL TOTAL) DE LOS CENTROS DE LAS CIUDADES HACIA LA PERIFERIA
- DE 4,2 PERSONAS POR VIVIENDA EN 1970 A 2,2 : AUMENTO DE LA DEMANDA POR INCREMENTO DE HOGARES
- LA VIVIENDA PROTEGIDA NO SUPERABA EL 10% EN 2004
- FINAL DELA “BURBUJA INMOBILIARIA” CON PERSPECTIVAS DE BAJADAS HASTA 30-35% DE PRECIOS Y REMONTE A PARTIR DE 5-6 AÑOS. **HASTA 2010 EN LA COMUNIDAD VALENCIANA BAJADA DEL 20% (29% EN EL MUNICIPIO DE VALENCIA)**
- **IMPORTANTE STOCK DE VIVIENDAS TERMINADAS SIN VENDER: 14,7 VIV./1000 HA TOTAL / 23,5 VIV./1000 HA EN C.V.**
- **CRÉDITO DIFÍCIL QUE SE ENCARECERÁ**
- MARGEN DE INTERVENCION PUBLICA: LA VIVIENDA PROTEGIDA EN PROPORCIONES MÍNIMAS DEL 30%-40% EN LAS NUEVAS PROMOCIONES: DEPENDE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y DE LA “GESTIÓN DE LAS PUAVALÍAS” DE LOS AYUNTAMIENTOS DE LOS NUEVOS PROYECTOS



**LA CONSTRUCCIÓN
DE LA CIUDAD PUEDE
SER...**

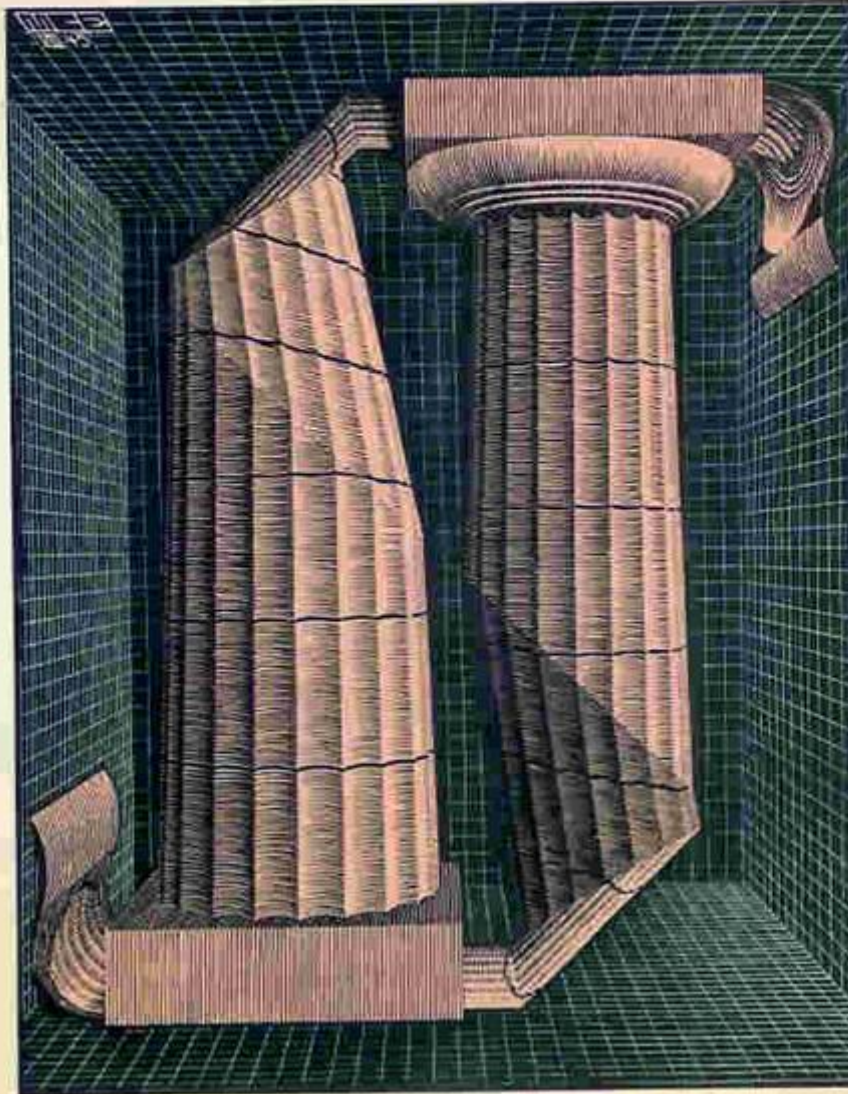
....COMO EL FÚTBOL:

**“PASIÓN, ORGULLO
Y...NEGOCIO”**

**...CON MÁS
BENEFICIO
COLECTIVO..
SI ES POSIBLE....**

**POR SUERTE...NO
HAY UN SOLO
CAMPEÓN...NI ES
UN JUEGO DE
SUMA CERO**

Social Justice and the City David Harvey



¿UNA VISIÓN ALTERNATIVA?

DAVID HARVEY 1972:

**SOCIAL JUSTICE AND THE
CITY**

**VIVIENDA PROTEGIDA
PARA LOS GRUPOS
EXCLUIDOS EN EL
MERCADO INMOBILIARIO:**

**RECUPERACIÓN DE
PLUSVALÍAS**