

CONCLUSIONES

Las variables estudiadas en el presente informe evidencian un sector inmobiliario y de la construcción que continúa atravesando la profunda crisis que comenzó a partir del año 2007. En todos y cada uno de los aspectos analizados se constatan unos niveles notablemente inferiores a los existentes en 2007.

Sin embargo, los indicadores de los últimos trimestres constatan que, tras unos años en los que el sector permanecía completamente estancado, se comienza a apreciar un leve repunte de la actividad en todos los ámbitos.

Por lo que respecta al nivel de transacciones de viviendas, cabe destacar que la Comunitat Valenciana es la autonomía con mayor número de transacciones por habitante de todo el Estado. Asimismo, se constata una recuperación del volumen de transacciones en los últimos trimestres, fundamentalmente de viviendas usadas, mientras que las transacciones de vivienda nueva, se mantienen en niveles mínimos.

También se debe destacar el importante aumento de las transacciones de extranjeros residentes en España, que presentan un aumento sostenido en los últimos años, compensando el estancamiento de las transacciones de españoles. En la Comunitat Valenciana, cabe destacar las transacciones de extranjeros residentes en España en la provincia de Alicante, que suponen casi el 80% del total de la Comunitat.

Sin embargo, esta evolución positiva de las transacciones todavía no ha encontrado un reflejo significativo en la actividad de la construcción de viviendas. Los visados para inicio de obras y las certificaciones de obra terminada continúan en niveles mínimos, con ligeras recuperaciones, todavía insuficientes para producir efectos visibles. Solamente la actividad de adecuación de viviendas, en especial las reformas sin ampliación, mantienen la actividad en un sector que todavía sufre los efectos de la crisis económica.

Esta falta de actividad en el sector se encuentra condicionada por la evolución de los precios, que continúan su descenso en los últimos trimestres, si bien no con la intensidad de años anteriores. El descenso acumulado ha sido tal que los precios de la vivienda libre están a la par de los de la vivienda protegida en la Comunitat Valenciana.

Tras el freno en la caída de los precios se encuentra el hecho que, tras años de restricción del crédito, los indicadores de los últimos trimestres apuntan a que las medidas del Banco Central Europeo para facilitar liquidez a los bancos están empezando a abrir el flujo del crédito para la adquisición de hipotecas, que presenta repuntes que podrían indicar un cambio de tendencia.

No obstante, uno de los fenómenos más alarmantes de la fuerte crisis económica que se está padeciendo continúa sin ver solución. Las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos de vivienda presentan aumentos en los últimos trimestres. A pesar que la mayor parte de dichas ejecuciones se ejercitan contra viviendas vacías (más del 90%), también es cierto que se ha producido un ligero aumento de las ejecuciones contra viviendas ocupadas.

En resumen, nos encontramos con indicadores con comportamientos ciertamente dispares, lo que podría indicar un inicio de recuperación del sector a través de las transacciones de vivienda usada, que podría impulsar la actividad de adecuación de viviendas, como un primer punto de apoyo para el cambio de tendencia que parece intuirse a través de la mejora del acceso al crédito hipotecario y la atracción de compradores de otras nacionalidades dispuestos a invertir en viviendas en la Comunitat Valenciana, como síntoma del cambio de expectativas sobre el ciclo económico en los próximos años.