

## AUMENTA EL ÍNDICE DE EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OPERACIONES DE ALQUILER

El índice de evolución de la demanda mejora en ambos tipos de vivienda, aunque continúa registrando valores negativos. Disminuye el índice de evolución de la oferta de vivienda nueva y aumenta el de vivienda usada. El índice de evolución del precio presenta un descenso con respecto al trimestre anterior en el caso de la vivienda usada y se mantiene en la vivienda nueva. El índice de evolución del número de operaciones aumenta con respecto al trimestre anterior, mientras que el plazo medio de venta se incrementa en ambos tipos de vivienda.

Según los índices del mercado de alquiler, aumenta tanto el índice de evolución de la demanda como el de la oferta. Aumenta el índice de evolución del número de operaciones, situándose por tercer trimestre consecutivo en valores positivos. El índice de evolución del precio del alquiler, registra una nueva disminución con respecto al trimestre anterior.

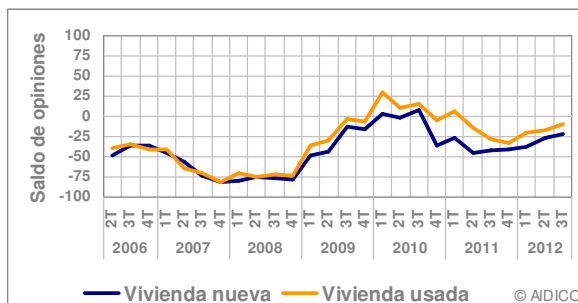
### 1.-OFERTA Y DEMANDA

El índice de evolución de la demanda aumenta ligeramente con respecto al trimestre anterior, pero continúa registrando valores negativos. El incremento es superior en la vivienda usada, situándose en -9,6 puntos, mientras que en el caso de la vivienda nueva el índice alcanza -21,2 puntos (Gráfico 1).

El índice de evolución de la oferta se reduce nuevamente en el caso de la vivienda nueva, situándose en 9,4 puntos negativos, mientras que en la vivienda usada el índice aumenta hasta los 45,6 puntos. (Gráfico 2).

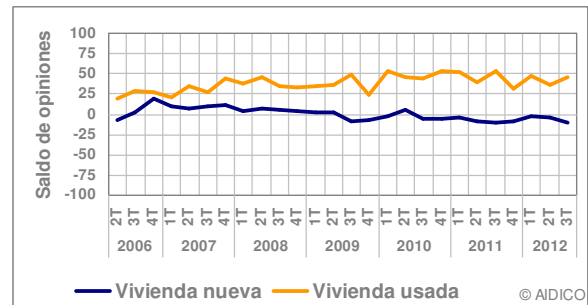
El índice del nivel de oferta desciende en el caso de la vivienda usada y aumenta en la vivienda nueva. (Gráfico 3). Este índice estima si la situación es de sobreoferta (índice positivo) o de oferta insuficiente (índice negativo). En el tercer trimestre, un 51,8% de las inmobiliarias creen que hay sobreoferta de vivienda nueva en su zona, mientras que en el caso de la vivienda usada, este porcentaje asciende hasta el 64,9%. (Tabla 1).

Gráfico 1: Índice de evolución de la demanda



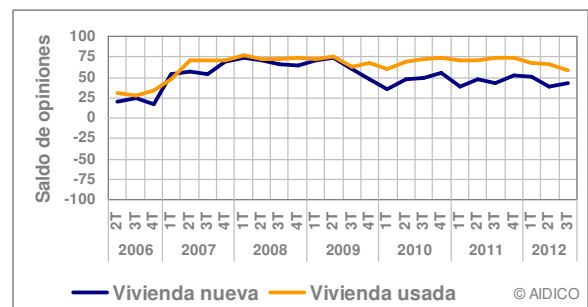
Saldo de opiniones: porcentaje de agencias inmobiliarias que opina que ha crecido la demanda menos porcentaje que opina que ha disminuido. Véase también la tabla 1. Fuente: OMCV

Gráfico 2: Índice de evolución de la oferta



Fuente: OMCV

Gráfico 3: Índice del nivel de oferta



Fuente: OMCV

Tabla 1: Datos oferta y demanda 3T12 (%)

		1. ha crecido	2. se ha mantenido	3. ha disminuido	Saldo (*)
Evolución demanda	N	15,3	48,2	36,5	-21,2
	U	28,1	34,2	37,7	-9,6
Evolución oferta	N	20,0	50,6	29,4	-9,4
	U	56,1	33,3	10,5	45,6
Nivel oferta		1. sobre-oferta	2. oferta adecuada	3. oferta insuficiente	Saldo (*)
	N	51,8	40,0	8,2	43,5
	U	64,9	28,9	6,1	58,8

(\*) Saldo de opiniones: valor de columna 1 menos valor de columna 3.  
N: Vivienda nueva; U: Vivienda usada. Fuente: OMCV

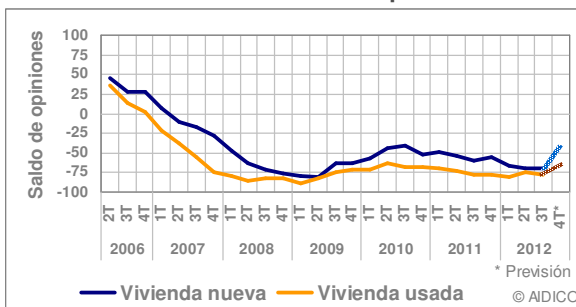
## 2.-PRECIOS

El índice de evolución del precio continúa en valores negativos, manteniéndose en cifras en torno a los -69 puntos en el caso de la vivienda nueva, y descendiendo hasta los 78,1 puntos negativos en la vivienda usada. Las previsiones para el próximo trimestre apuntan hacia una mejora del índice.

El índice de evolución del precio-clientes, precio que los clientes están dispuestos a pagar, se reduce ligeramente respecto al trimestre anterior y continúa registrando valores notablemente bajos, concretándose en el tercer trimestre del año en 86,4 puntos negativos.

La Tabla 2 recoge el promedio del precio de venta por metro cuadrado útil que las inmobiliarias estiman más adecuado.

**Gráfico 4: Índice de evolución del precio**



Fuente: OMCV

**Gráfico 5: Índice de evolución del precio-clientes\***



\* Precio-clientes: precio que los clientes están dispuestos a pagar.  
Fuente: OMCV

**Tabla 2: Datos precios 3T12 (%)**

		1. ha crecido	2. se ha mantenido	3. ha disminuido	Saldo (*)
<b>Evolución precio</b>	N	1,2	28,2	70,6	-69,4
	U	1,8	18,4	79,8	-78,1
<b>Precio clientes</b>		1,6	10,4	88,0	-86,4
		1. cre- cerá	2.se man- tendrá	3. dis- minuirá	Saldo (*)
<b>Previsión precio 4T</b>	N	3,6	48,2	48,2	-44,6
	U	1,8	32,7	65,5	-63,7
<b>Precio fin 3T12</b>	N	1374,1	Euros/m2 útil		
	U	1242,8	Euros/m2 útil		

(\*) Saldo de opiniones: valor de columna 1 menos valor de columna 3.  
N: Vivienda nueva; U: Vivienda usada. Fuente: OMCV

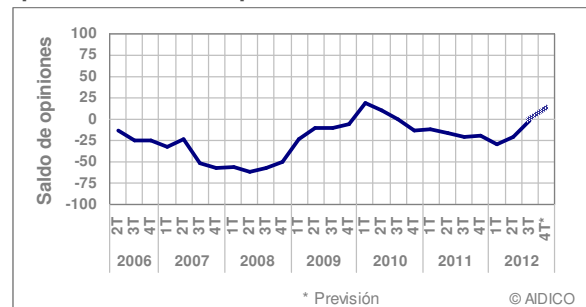
## 3.- VENTAS

El índice de evolución del número de operaciones aumenta notablemente con respecto al trimestre anterior. A pesar de ello, continúa registrando valores negativos. Para el próximo periodo se prevé una mejora del índice.

La estimación del plazo medio de venta aumenta respecto al trimestre anterior tanto en vivienda usada, que pasa de 10,7 a 11,8 meses, como en vivienda nueva, que aumenta de 11 a 12,3 meses.

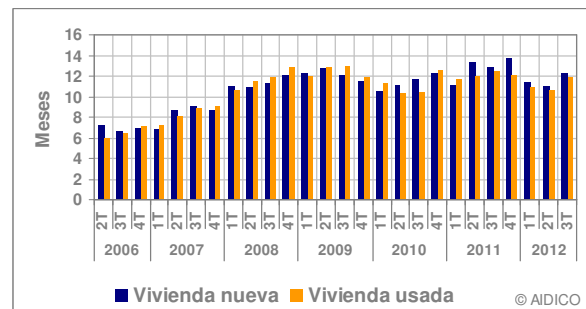
En cuanto al uso de las viviendas vendidas en el trimestre, aumenta la proporción de viviendas principales, que suponen el 40,3% del total. Por el contrario, disminuye la proporción de viviendas de inversión (6%) y de viviendas secundarias, a pesar de que estas últimas siguen siendo las más representativas en la provincia de Alicante, suponiendo el 53,7% del total.

**Gráfico 6: Índice de evolución del número de operaciones de compraventa**



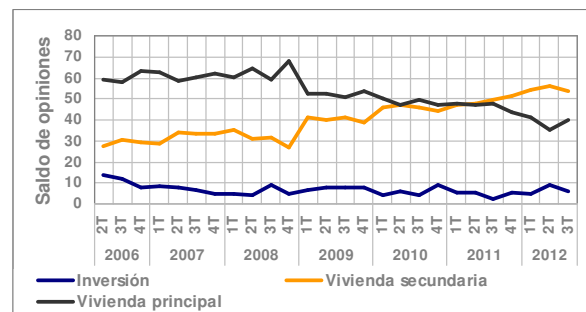
Fuente: OMCV

**Gráfico 7: Plazo medio de venta en meses**



Fuente: OMCV

**Gráfico 8: Uso de la vivienda**



Fuente: OMCV

Tabla 3: Datos ventas 3T12

		1. ha crecido	2. se ha mantenido	3. ha disminuido	Saldo (*)
<b>Evolución ventas</b>		29,6	39,2	31,2	-1,6
		1. cre- cerá	2. se man- tendrá	3. dis- minuirá	Saldo (*)
<b>Previsión ventas 4T</b>		24,8	65,6	9,6	15,2
<b>Plazo ventas</b>	N	12,3	meses		
	U	11,8	meses		
		v.prin- cipal	v.secun- daria	inversión	
<b>Uso vivienda</b>		40,3	53,7	6,0	

(\*) Saldo de opiniones: valor de columna 1 menos valor de columna 3.  
N: Vivienda nueva; U: Vivienda usada. Fuente: OMCV

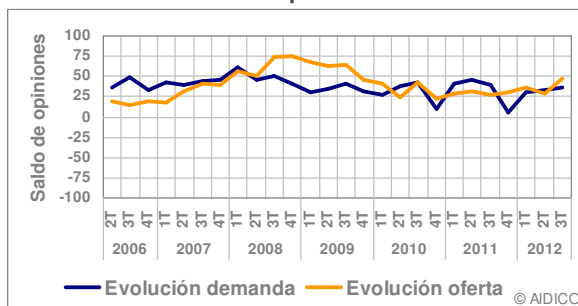
#### 4.-MERCADO DE ALQUILER

En el mercado de alquiler, aumenta nuevamente el índice de evolución de la demanda. A su vez, el índice de oferta se incrementa de manera pronunciada hasta los 46,7 puntos.

Aumenta levemente el índice de nivel de oferta de vivienda en alquiler situándose en torno a 2 puntos, con un 39,3% de las inmobiliarias que consideran que la oferta en su zona es adecuada. El índice de evolución del número de operaciones, alcanza los 18 puntos positivos.

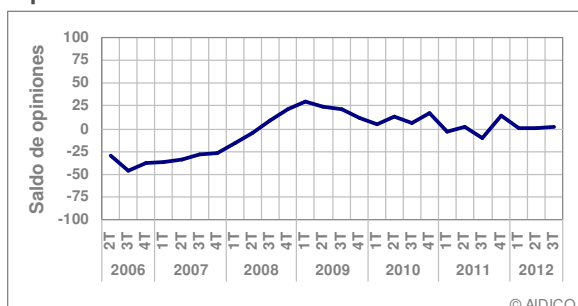
El índice de evolución del precio del alquiler, registra una disminución con respecto al trimestre anterior, situándose en 62,2 puntos negativos. La Tabla 4 recoge la estimación del alquiler medio a finales del trimestre, que se sitúa en los 4,8 €/m<sup>2</sup>.

Gráfico 9: Índices de evolución de la demanda y oferta de viviendas en alquiler



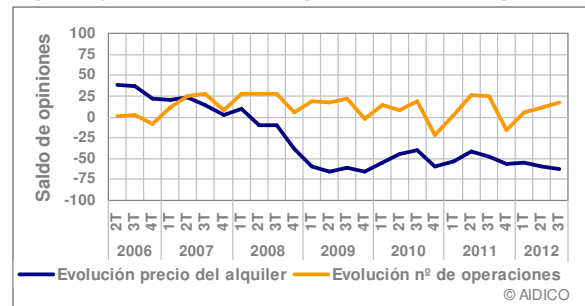
Fuente: OMCV

Gráfico 10: Índice del nivel de oferta de vivienda en alquiler



Fuente: OMCV

Gráfico 11: Índices de evolución del precio del alquiler y del número de operaciones en alquiler



Fuente: OMCV

Tabla 4: Datos mercado del alquiler 3T12 (%)

	1. ha crecido	2. se ha mantenido	3. ha disminuido	Saldo (*)
<b>Evolución demanda</b>	50,0	36,7	13,3	36,7
<b>Evolución oferta</b>	55,6	35,6	8,9	46,7
<b>Evolución precio</b>	0,0	37,8	62,2	-62,2
<b>Evolución nº oper.</b>	36,0	46,1	18,0	18,0
	1. sobre- oferta	2. oferta adecuada	3. oferta insuficiente	Saldo (*)
<b>Nivel oferta</b>	31,5	39,3	29,2	2,2

Alquiler medio de viviendas en oferta fin 3T12: 4,8 €/m<sup>2</sup>

(\*) Saldo de opiniones: valor de columna 1 menos valor de columna 3.  
Fuente: OMCV

#### FICHA TÉCNICA

##### Encuesta trimestral a agencias inmobiliarias.

- **Ámbito geográfico:** Comunidad Valenciana.
- **Realización del trabajo de campo en el trimestre actual:** del 24 de septiembre al 15 de octubre de 2012.
- **Tamaño de la muestra del trimestre actual:** total C.V.: 333 agencias; provincia de Alicante: 130 agencias, provincia de Castellón: 50 agencias, provincia de Valencia: 153 agencias.
- **Universo de análisis:** Agencias o empresas cuya actividad principal es la intermediación en la compra, venta o alquiler de viviendas.
- **Recogida de información:** Mediante entrevista telefónica asistida por ordenador (CATI).
- **Error muestral:** El margen de error para el total de la muestra es de  $\pm 5,0\%$  para un margen de confianza del 95% y bajo el supuesto de máxima indeterminación ( $p=q$ ).
- **Procedimiento de muestreo:** Panel establecido a partir de un muestreo aleatorio.

Más información: El Observatorio del Mercado de la Construcción y Vivienda (OMCV) realiza diferentes estudios en los sectores de la construcción y vivienda. Para más información, visitar <http://omcv.aidico.es/>, escribir a [omcv@aidico.es](mailto:omcv@aidico.es) o llamar al 96.131.82.78