



5 de febrero de 2009

COMUNICADO DE PRENSA

EL NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS EN LA PROVINCIA DE ALICANTE EN 2008 HA DESCENDIDO UN 74% RESPECTO AL AÑO ANTERIOR.

El Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos analiza el sector de la construcción con un estudio comparativo basado en las estadísticas de visados de los últimos años

El Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante (COAATA) ha elaborado recientemente un estudio comparativo en el que se muestran las estadísticas anuales de viviendas visadas en la provincia de Alicante y número de promociones inmobiliarias llevadas a cabo. De dicho estudio se desprenden datos muy reveladores que muestran el estado actual del sector de la construcción en todo nuestro ámbito geográfico.

Una de las cifras más destacables del balance es la importante caída **en el número de viviendas visadas en el Colegio** respecto de 2007 y, por tanto, del número de viviendas a construir en todas las poblaciones de la provincia. El Colegio de Aparejadores ha visado durante el 2008 un total de **8.103 viviendas de nueva edificación**, un **74% menos que en 2007**, cuando a su vez las cifras del propio ejercicio 2007 ya habían descendido en otro **34% respecto de las de 2006**, años en el que se visaron 31.655 unidades y 48.133 unidades, respectivamente.



Fue el ejercicio 2004 el año en que se inició la desaceleración del sector de la construcción en la provincia de Alicante, y es cuando comenzó a descender el número de viviendas y promociones iniciadas. Sólo en el ejercicio 2006 y puntualmente, se produjo una contención en dicha desaceleración, motivado por la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación (CTE). Sólo en esas fechas (septiembre de 2006 y marzo de 2007) y puntualmente, se aceleraron los desarrollos en marcha por las nuevas exigencias constructivas adelantando proyectos de viviendas que se tenían previstos para su visado y solicitud de licencias de obras.

El crecimiento ininterrumpido iniciado hace casi quince años (en 1994), y tras una década de crecimientos muy importantes, desembocó en el ejercicio 2004 y tras el paréntesis del ejercicio 2006, en la mal llamada desaceleración del sector de la construcción para dar paso en 2008 al total estancamiento del sector.

Es más, podemos decir que en el último cuatrimestre del ejercicio 2008 las promociones de viviendas como tales se han detenido, pues solamente se han iniciado viviendas unifamiliares de particulares, como de los gráficos de evolución mensual de la construcción se desprende.

A la reducción del número de obras y la superficie en ejecución debemos añadir el volumen de renunciadas a la ejecución de proyectos ya visados que deberían haberse iniciado en 2008 y que se computan en aproximadamente un 35% superiores a las del ejercicio anterior.

La situación de la provincia de Alicante es peor respecto a otros lugares del Estado, «donde la caída ha estado en una media del 60 por ciento en 2008».

Lo cierto es que para 2008 se esperaba un reajuste de la construcción porque se había crecido a un fuerte ritmo en los últimos años, estimando un descenso suave,



progresivo y en línea en estos últimos tres años con unos descensos máximos en torno al 40 por ciento en el trabajo. La realidad ha sido de más del doble.

Por otro lado, el Colegio registra como un dato fundamental el número de **“Unidades de Visados de Dirección de Ejecución Material” (*)** que incluyen intervenciones en nuevas edificaciones, reformas y rehabilitaciones. Las estadísticas reflejan una disminución de esta cifra del 40% con respecto al 2007, año en el que se pusieron en marcha 3.332 unidades, frente a las 5.539 del pasado 2007. En cambio en cuanto a las promociones de viviendas de nuevas edificación han disminuido en la provincia en un 53%, es por ello que las reformas y rehabilitaciones no han crecido a un ritmo suficiente como para suponer compensación de la actividad, al igual que la contratación de obra pública por parte de la Administración. Sólo representa un 5 por ciento de su carga de trabajo en épocas puntuales.

En cuanto a la edificación distribuida por poblaciones de la provincia se mantiene, en términos generales, la **tendencia global de drástica reducción en el número de edificaciones**, aunque se comprueba que **dicha reducción no se ha correspondido proporcionalmente con el número de viviendas ni con el volumen edificado (metros cuadrados construidos)**. Es por ello que una de las principales conclusiones que se pueden extraer de estos datos es que el **tamaño de las promociones en número de viviendas se ha reducido con mucha celeridad**.

Las promotoras, que en estos últimos tiempos estaban reduciendo el tamaño medio de las viviendas, con el objetivo de conseguir las mayores rentabilidades derivado del importante incremento del precio de los suelos, han pasado en estos últimos cuatro años a reducir también el tamaño medio de sus promociones, siendo en 2004-2005 la promoción media de 10-11 viviendas pasando a ser en 2008 el tamaño de la promoción media de menos de la mitad, habiendo llegado en el último trimestre de 2008 a un tamaño medio de tres viviendas por promoción, lo que refleja hoy el peso de la



construcción de vivienda unifamiliar que realizan los particulares frente al promotor profesional que ha dejado de construir, por lo que las **cifras totales del número de promociones, son el auténtico termómetro indicador de la desaparición de la actividad constructiva.**

() El concepto de **Unidades de Visado** se refiere a la obra en sí que se va a ejecutar (ya sea un proyecto de 100 viviendas o una vivienda unifamiliar). En cuanto a las **intervenciones de ejecución material** se hace alusión a que toda construcción, reforma o rehabilitación de viviendas requiere, por ley, no sólo la realización de un proyecto, sino la contratación de un arquitecto técnico o aparejador que dirija la ejecución de la obra. Éste además es quien formaliza en el Colegio dichas unidades de visado, imprescindibles para poner en marcha cualquier construcción nueva o reforma.*

ÚLTIMO CUATRIMESTRE DE 2008: PANORAMA ALARMANTE

El estudio comparativo elaborado por el COATA **detalla por meses el número de viviendas y unidades de visados formalizados durante los últimos ocho años.**

De esta estadística se desprende que en nuestra provincia, el **periodo en el que menos actividad constructiva ha existido en los últimos ocho años se concentra en el último cuatrimestre de 2008**, con una media mensual de 345 viviendas visadas frente a las casi 1.200 viviendas visadas mensualmente en el resto del año 2008, frente a las casi 3.000 viviendas visadas mensualmente en 2007 y frente a las cerca de las 4.500 viviendas visadas mensualmente en el ejercicio 2004.

Por otro lado indicar que sin incluir los circunstanciales meses de agosto, podemos concluir que el mes de septiembre de 2008, con un volumen de viviendas visadas de 283, ha sido el peor mes de entre los últimos 100 meses, matizando que sólo en el mes de julio del año 2004 se visaron un total de 6.884 viviendas, casi como todo el año 2008.



LAS CONSTRUCCIÓN EN LAS POBLACIONES ALICANTINAS.

Cuando los municipios ubicados en la costa levantina habían sufrido los mayores efectos del descenso en los últimos tres años, es en 2008 cuando el descenso ha sido generalizado e irregular en todas las poblaciones alicantinas. **Destacar el bajo volumen de construcción en 2008, con caídas que rondan el 90%, aparte de Alicante capital, en poblaciones como Alcoy, Benidorm, Muchamiel, Santa Pola, Orihuela o Torrevieja frente al no tan acusado descenso en poblaciones como Calpe, Crevillente, Denia, Elche, San Vicente y Villena en que el volumen de edificación ha caído en torno a un 50%.** En relación con esto, y tal y como indica los *Informes sobre la distribución territorial de la población extranjera en la Comunidad Valenciana del Observatorio Valenciano de la Migraciones* podemos destacar de este estudio por poblaciones, que en general y en el acumulado de estos últimos cuatro años el descenso ha tenido su mayor efecto en aquellas poblaciones que tradicionalmente se nutren del turismo y la migración residencial.

La parálisis de promociones afecta tanto a capitales como a municipios pequeños o medianos, ya que la aceleración de la crisis ha obligado a las constructoras grandes y pequeñas a tomar como mejor medida para enfrentarse a la misma, la ralentización de las obras.

LA CAÍDA DE LA ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA SE MANIFESTARÁ EN TODA SU EXTENSIÓN DURANTE LOS EJERCICIOS 2008 Y 2009.

Una lectura comparativa entre viviendas iniciadas y viviendas terminadas durante los seis últimos años, reflejan verdaderamente cuál será el volumen de actividad que durante el año 2009 tendrá lugar.



Aunque en el ejercicio 2008 solamente se han iniciado 8.103 viviendas (un 74% menos que en el ejercicio anterior y un 85% menos que en el ejercicio 2004) se puede ver que el termómetro de la actividad constructiva está también condicionado con el tiempo de ejecución de las viviendas, tiempo de media superior al año. Podemos ver que el número de viviendas finalizadas en 2008 ha sido de 25.158 unidades, trasladando este descenso de cifras de viviendas terminadas al **ejercicio 2009**.

LOS INFORMES COMO ÚNICA ACTIVIDAD PROFESIONAL QUE EN 2008 PRACTICAMENTE NO HA DISMINUIDO.

De todas las intervenciones presentadas a visado colegial, sólo los informes han sido las únicas intervenciones que prácticamente se han mantenido en volumen como en el año anterior contención derivada en parte por los convenios establecidos con la Generalitat Valenciana por elaboración de los Informes sobre Conservación de Edificios, o mediante los convenios de Inspección Técnica de Edificios firmados con los Ayuntamientos de Villajoyosa y Alcoy.