



31 de enero de 2013

COMUNICADO DE PRENSA

EL NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS EN LA PROVINCIA DE ALICANTE EN 2012 HA DESCENDIDO OTRO 20% RESPECTO AL PEOR DE LOS EJERCICIOS QUE HABÍA SIDO EL 2011 Y UN 97% RESPECTO AL AÑO 2004.

El Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación analiza el sector de la edificación con un estudio comparativo basado en las estadísticas de visados de los últimos años

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

Una de las cifras más destacables del estudio es la inimaginable caída **en el número de viviendas visadas en el Colegio** respecto al año 2011 y, por tanto, del número de viviendas a construir en todas las poblaciones de la provincia. El Colegio de Aparejadores ha visado durante el 2012 un total de **1.329 viviendas de nueva edificación. Hemos conseguido empeorar la impensable cifra del ejercicio 2011 de 1.667 unidades**, lo que es otro 20% menor que en 2011. A su vez las cifras del ejercicio 2011 ya habían descendido otro 9%, 26% y 69% respecto a las del año



2008, año en el que se visaron 8.103 unidades. Cifras del todo alejadas de las 31.655 viviendas de 2007 o la espectacular cifra de 57.737 unidades del ejercicio 2004.

Fue ese ejercicio del año 2004 el que marcó el inicio de la desaceleración del sector de la construcción en la provincia de Alicante al comenzar a descender el número de viviendas y promociones iniciadas. Sólo en el ejercicio 2006 y puntualmente en los meses de septiembre de 2006 y marzo de 2007, se produjo una contención en dicha desaceleración, motivada por la entrada en vigor del nuevo marco legal del Código Técnico de la Edificación (CTE) y que supuso la aceleración de algunos desarrollos en marcha ante la entrada en vigor de nuevas exigencias constructivas.

El crecimiento ininterrumpido iniciado hace más de quince años (en 1994), y con mayor importancia en la última década, desembocó en el ejercicio 2004 y tras el paréntesis señalado del ejercicio 2006, en la mal llamada desaceleración del sector de la edificación para dar paso en el periodo 2008 a 2012 al total estancamiento progresivo y acelerado del sector.

Podemos decir que desde el último cuatrimestre del ejercicio 2009 y hasta hoy las promociones de viviendas como tales se han detenido. Solamente se han iniciado viviendas unifamiliares de particulares, como se desprende de los gráficos de evolución mensual de la edificación elaborado por el Colegio.

La situación de nuestra provincia es peor respecto a otros lugares del Estado, donde la caída ha estado en una media de diez puntos por encima de la caída en la provincia de Alicante.

Lo cierto es que para el periodo 2008-2012 se esperaba un reajuste de la edificación justificado en el fuerte ritmo de crecimiento de los últimos años, pero se había estimado un descenso suave y progresivo, con unos descensos en torno al 30 %. La realidad ha sido de más del triple.



Ampliando el análisis, señalamos que 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 ya reflejaban en 2011 una importante desaceleración de la reducción simplemente por haber llegado a mínimos. Una disminución de esta cifra que en 2010 había sido de 3% con respecto al 2009, con un 39% respecto de 2008 y de un 70% respecto de 2006, años en el que se pusieron en marcha 2.072 unidades, frente a las 2.129 y las 3.332 de los pasados años 2009 y 2008. En cambio y sorprendentemente en 2011 y 2012 no se continúa con la desaceleración de la reducción sino que se vuelve a producir una nueva importante aceleración de esa reducción, con un volumen de unidades de direcciones de obras de 1.430 y 1.307 en cada uno de esos ejercicios lo que supone un nuevo 37% menor respecto del ejercicio 2010.

() 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 de una sola 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.*

EL NÚMERO DE INTERVENCIONES EN REFORMAS, RESTAURACIONES Y MANTENIMIENTOS DE EDIFICACIÓN HA TENIDO UNA SENSIBLE MEJORÍA RESPECTO DEL EJERCICIO ANTERIOR (+5%), CUANDO EN 2011 TODAVÍA TUVO IMPORTANTES DESCENSOS (-20%)

Un efecto positivo importante y diferenciador de este ejercicio 2012 ha sido que mientras que en el ejercicio 2012 las intervenciones en viviendas de nueva construcción han continuado con su descenso en la provincia (un 20%), en este ejercicio se ha producido el efecto positivo en las intervenciones de reformas, restauraciones y mantenimientos con un crecimiento en 2012 del 5% que hizo que el volumen total de



intervenciones de dirección de nueva edificación, rehabilitación y reformas sólo hubiera descendido en el cómputo global un 15% compensando en algo la actividad.

En cuanto a la distribución de la nueva edificación por poblaciones mantiene en términos generales la **tendencia de drástica reducción en el número de edificaciones**, y se comprueba que **dicha reducción se ha correspondido en igual medida con el número de viviendas**. 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 mantenido en estos dos últimos ejercicios**.

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 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 menos de la mitad y habiendo llegado en 2010 a un tamaño medio de 3 viviendas por promoción. En 2011 y 2012 el tamaño medio de las promociones se ha mantenido en esas 3 viviendas, por lo que podemos concluir que hemos llegado a mínimos y que estos datos reflejan el peso de la construcción de vivienda unifamiliar que realizan los particulares en la actualidad frente al promotor profesional que prácticamente ha dejado de construir. Las cifras totales del número de promociones se posicionan así como el auténtico termómetro indicador de la desaparición de la actividad edificatoria.

DE TODA LA GEOGRAFIA ESPAÑOLA LA PROVINCIA DE ALICANTE ES LA PRIMERA EN SENTIR LOS EFECTOS DE LA CRISIS Y EN MAYOR MEDIDA.

A partir de los datos del Ministerio de Fomento en que el máximo de viviendas iniciadas en España se produce en 2006 con 865.000 viviendas que supone la máxima expansión y

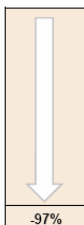


un hito histórico. En cambio en la provincia de Alicante el mayor volumen de producción de viviendas se encuentra en el ejercicio 2004, un par de años antes del boom nacional de la construcción, con aproximadamente 53.000 viviendas anuales iniciadas.

Nº DE VIVIENDAS NUEVAS INICIADAS EN ALICANTE

Fuente: COAATIEA

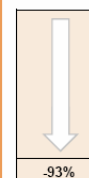
Año	Viviendas	-	% Variación Anual
2000	40.350		
2001	41.519		3%
2002	44.139		6%
2003	52.715		19%
2004	52.737		0%
2005	46.687		-11%
2006	48.133		3%
2007	31.655		-34%
2008	8.103		-74%
2009	2.485		-69%
2010	1.839		-26%
2011	1.667		-9%
2012	1.329		-20%
T. PERIODO	373.358		



Nº DE VIVIENDAS NUEVAS INICIADAS EN ESPAÑA

Fuente: Ministerio de Fomento

Año	Viviendas	-	% Variación Anual	% Alicante
2000	531.233			8%
2001	499.197		-6%	8%
2002	520.660		4%	8%
2003	631.671		21%	8%
2004	684.978		8%	8%
2005	728.327		6%	8%
2006	865.150		19%	8%
2007	651.245		-25%	5%
2008	264.789		-59%	3%
2009	110.822		-58%	2%
2010	91.627		-17%	2%
2011	78.286		-15%	2%
2012(*)	44.697		-43%	3%
T. PERIODO	5.702.682			



Estadísticamente la construcción de viviendas en la provincia de Alicante siempre ha estado en torno al 5% del total nacional por lo que dos años antes del punto más álgido de la construcción en España, la provincia de Alicante estaba construyendo un 40% por encima de la media nacional. En el ejercicio 2012, según indican los datos del Ministerio el volumen de construcción de nueva vivienda en España es de 45.000 viviendas, lo que implica que las 1.329 viviendas nuevas construidas en la provincia de Alicante se sitúan un 40% por debajo de la media nacional, que viene a compensar los excesos de construcción antes indicados.

Por último añadir que proporcionalmente los efectos de la crisis han sido más devastadores en la provincia de Alicante que en el resto de España, pues en el ejercicio 2012 tras ocho años ininterrumpidos de descenso del sector, la reducción ha sido del 97% frente a una reducción en el global nacional del 93% y tras sólo seis años.



LOS ULTIMOS TREINTA Y SEIS MESES HAN MANTENIDO LOS ALARMANTES MALOS REGISTROS DEL ÚLTIMO CUATRIMESTRE DE 2009 Y A LA BAJA.

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

De esta estadística se desprende que en nuestra provincia, el periodo en el que menos actividad constructiva ha existido en esos últimos doce años se concentra en los últimos 36 meses, desde septiembre de 2009. En 2008 fueron 755 viviendas visadas al mes. En el ejercicio 2007 fueron casi 3.000 viviendas visadas mensualmente en contraste con las cerca de las 4.500 viviendas visadas mensualmente en el ejercicio 2004.

Sin incluir los circunstanciales meses de agosto, podemos concluir que los últimos tres años han sido los peores meses de la última década. Como referencia, sólo en el mes de julio del año 2004 se visaron un total de 6.884 viviendas, cinco veces lo que se ha visado en todo el año 2012.

LAS EDIFICACIÓN EN LAS POBLACIONES ALICANTINAS.

Los municipios ubicados en la costa levantina habían sufrido los mayores efectos del descenso en el periodo 2005-2007, en cambio en el periodo 2008-2012 el descenso ha sido generalizado e irregular en todas las poblaciones alicantinas. Destaca en el ejercicio 2012 el bajo volumen de edificación en poblaciones como Alicante, Elche, Benidorm, Elda-Petrer y San Vicente. En cambio en este ejercicio 2012 destacamos el aumento del volumen de edificación en poblaciones como Altea, El Campello, Castalla, Novelda, Santa Pola, Rojales y Orihuela, que a su vez tuvieron caídas de edificación importantes en ejercicio anteriores.

De cualquier manera, el 64% del total de viviendas construidas en 2012 (1.329) se han realizado en las poblaciones de Orihuela, Pilar Horadada, Torrevieja, Rojales y Santa



Pola. En Alicante capital y Elche sólo se han edificado 24 y 45 viviendas, respectivamente.

EL RESTO DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL, COMO ES LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS MENORES Y LA REDACCIÓN DE INFORMES Y CERTIFICACIONES HA TENIDO POR PRIMERA VEZ CRECIMIENTO EN 2012 DESDE EL EJERCICIO 2007.

De todas las intervenciones presentadas a visado y/o registro colegial por nuestros colegiados de la provincia de Alicante, los proyectos menores, los informes y las certificaciones han un ligero crecimiento en 2012, algo que no sucedía desde el año 2007, habiendo sido el incremento del 5% en proyectos menores y del 1% en informes y certificaciones visadas.

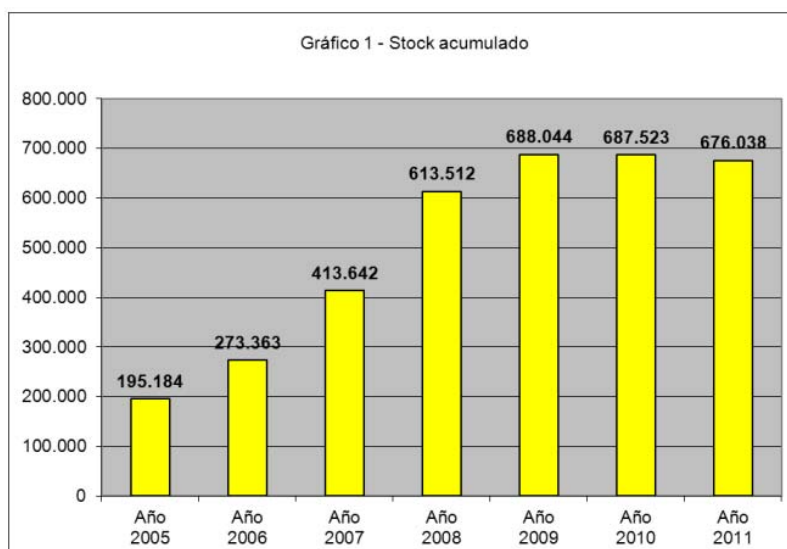
LA CAÍDA DE LA ACTIVIDAD EDIFICATORIA SE HA MANIFESTADO EN TODA SU EXTENSIÓN DURANTE LOS EJERCICIOS 2009 A 2012.

Aunque en el ejercicio 2012 solamente se han iniciado 1.329 viviendas (recordemos que es un 20% menos que en el ejercicio anterior y un 97% 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. La oferta inmobiliaria presenta unos rasgos peculiares, con unos períodos de maduración bastante prolongados, dada la necesidad de un desarrollo previo del suelo, los requisitos que conlleva la planificación urbanística a medio plazo y, finalmente, una vez que los proyectos están ya aprobados, un largo período de ejecución, que, en media, se sitúa entre 18 meses y dos años. Podemos ver que el número de viviendas finalizadas en 2012 ha sido de 3.143 unidades, frente a las 4.974 y 8.145 viviendas finalizadas en 2011 y 2010, respectivamente, y que por tanto



este descenso se trasladará también a las viviendas terminadas en el presente ejercicio 2013.

Este desajuste entre la menor demanda de nuevas viviendas y la todavía elevada terminación de los proyectos puestos en marcha en la fase de auge ha conducido, por tanto, a una intensa acumulación de viviendas nuevas sin vender. Se estima que el stock de viviendas sin vender se expandió con intensidad en los últimos años pero que está tendiendo a estabilizarse. Según el Informe del Ministerio de Fomento el stock se situaría en España entre 676 mil viviendas a finales de 2011, lo que representa cerca del 3% del parque estimado de viviendas existente en España. Destaca en el gráfico que es la provincia de Alicante, junto a Castellón y Barcelona, una de las que más volumen de vivienda tiene sin vender en 2012.





Mapa 2
Stock sobre stock nacional por provincias

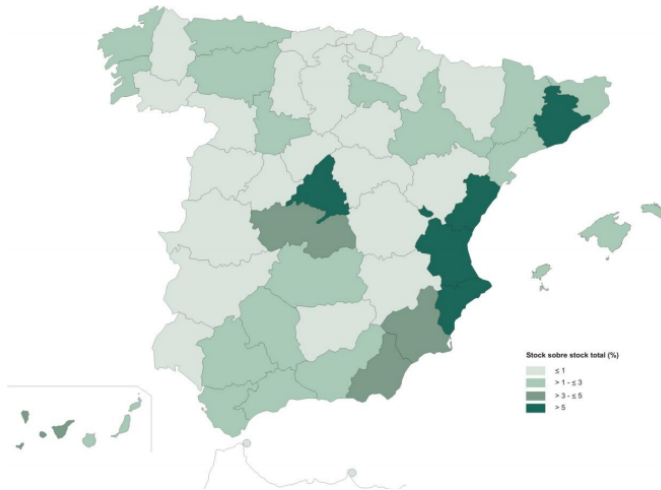


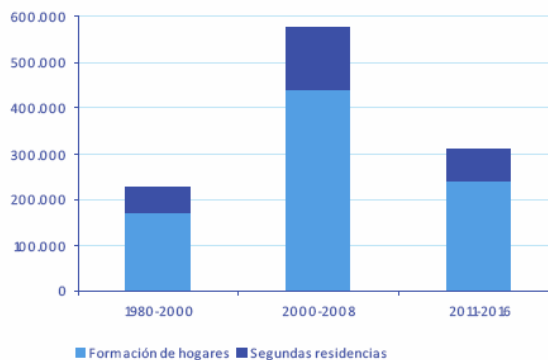
Tabla 2
Provincias con mayor porcentaje de stock sobre el stock total

Barcelona	8,89
Castellón/Castelló	8,03
Alicante/Alacant	7,30
Madrid (Comunidad de)	6,72
Valencia/València	5,28
Murcia (Región de)	4,44
Toledo	3,90
Almería	3,73
Santa Cruz de Tenerife	3,55
Málaga	2,81

En España para los próximos meses continuará la fuerte caída en las viviendas terminadas (que se correspondería con las menores viviendas iniciadas en 2006-2012, en este periodo de crisis), de modo que, si la demanda se estabilizara, el stock de viviendas sin vender se iría absorbiendo gradualmente. Concretamente con los datos del Ministerio de Fomento de viviendas iniciadas en los últimos años, concretamente estos dos últimos ejercicios han sido de 78.286 y 44.697 unidades en todo el territorio Español y siendo la demanda potencial de viviendas según el estudio de BBVA Research en torno a 300.000 viviendas anuales en el periodo 2011-2016 se confirma que el stock irá progresivamente desapareciendo.

España: Demanda potencial de vivienda (promedio anual)

Fuente: BBVA Research a partir de INE





Es previsible que en la provincia de Alicante, aún con un volumen de stock superior a la media, siendo la cifra del volumen de construcción en 2012 muy por debajo de la media nacional (un 40%) y el ataque de esta dura crisis a nuestra provincia con una antelación de prácticamente dos años pudiera llevar a pensar que asistiremos a un proceso de mejora antes que en el resto de las provincias de España, con una absorción gradual del exceso de oferta acumulado, pero que será lento y que irá ganando dinamismo a medida que los precios se ajusten y las perspectivas económicas mejoren.

Jose Antonio Valiente Velasco
Director-Gerente COATIEA