



---

30 de enero de 2010

COMUNICADO DE PRENSA

---

## EL NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS EN LA PROVINCIA DE ALICANTE EN 2009 HA DESCENDIDO UN 69% RESPECTO AL AÑO ANTERIOR Y UN 92% RESPECTO AL AÑO 2007.

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 importante caída **en el número de viviendas visadas en el Colegio** respecto al año 2008 y, por tanto, del número de viviendas a construir en todas las poblaciones de la provincia. El Colegio de Aparejadores ha visado durante el 2009 un total de **2.485 viviendas de nueva edificación**, un **69% menos que en 2008**, año en el que visaron 8.103 viviendas, cuando a su vez las cifras del propio ejercicio 2008 ya habían descendido un **74% respecto a las del año 2007**, año en el que se visaron 31.655 unidades.



Fue el 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 los ejercicios de 2008 y 2009 al total estancamiento del sector.

Podemos decir que desde el último cuatrimestre del ejercicio 2008 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 elaborados por el Colegio.

A la reducción del número de obras y de la superficie en construcción debemos añadir también el volumen de renunciadas a la ejecución de proyectos ya visados y que deberían haberse iniciado en 2009 y que se computan aproximadamente en un 35% superiores a las del ejercicio anterior .

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

Lo cierto es que para 2008 y 2009 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 40 %. La realidad ha sido de más del doble.

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 reflejan una disminución de esta cifra en 2009 del 36% con respecto al 2008 y de un 61% respecto de 2007, año en el que se pusieron en marcha 2.129 unidades, frente a las 3.332 y las 5.539 de los pasados años 2008 y 2007. En cuanto a las promociones de viviendas de nueva edificación han disminuido en la provincia en un 56%. Por ello podemos concluir que las reformas y rehabilitaciones no han crecido a un ritmo suficiente como para compensar 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.

La distribución de la edificación por poblaciones mantiene en términos generales la **tendencia 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 2008-2009 menos de la mitad y habiendo llegado en 2009 a un tamaño medio de 4 viviendas por promoción. Este dato



refleja 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.**

*(\*) 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. Éste además es quien formaliza el visado en el Colegio, imprescindible para poner en marcha cualquier construcción nueva o reforma.*

## **EN EL ÚLTIMO CUATRIMESTRE DE 2009 HAN EMPEORADO LOS ALARMANTES MALOS REGISTROS DEL ÚLTIMO CUATRIMESTRE DE 2008**

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

De esta estadística se desprende que en nuestra provincia, el **periodo en el que menos actividad constructiva ha existido en los últimos nueve años se concentra en el último cuatrimestre de 2009**, con una media mensual de 167 viviendas visadas. En el último cuatrimestre de 2008 fueron 345 viviendas y casi 1.200 viviendas visadas mensualmente en el resto del año 2008. 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 meses de septiembre, octubre y diciembre de 2009, con un volumen mensual de viviendas visadas inferior a 150 unidades, han sido los peores meses de entre los últimos 108. Como



referencia, sólo en el mes de julio del año 2004 se visaron un total de 6.884 viviendas, casi el triple de todo lo que se ha visado en el año 2009.

## LAS EDIFICACIÓN EN LAS POBLACIONES ALICANTINAS.

Los municipios ubicados en la costa levantina habrían sufrido los mayores efectos del descenso en los últimos cuatro años en comparación con los de interior. Por el contrario, en 2008 y 2009 el descenso ha sido generalizado e irregular en todas las poblaciones alicantinas. **Destaca el bajo volumen de edificación en 2009 no solo en Alicante capital sino también en poblaciones como Alcoy, Muchamiel, Santa Pola, Orihuela o Torreveja y que partiendo de unas caídas que rondaban el 90% en 2008 respecto de 2007 suman otro 60% de reducción en 2009. Por otro lado, aunque en 2008 no tuvieron un tan acusado descenso en poblaciones como Calpe, Crevillente, Denia, Elche, San Vicente y Villena su volumen de edificación sí ha caído en 2009 otro 60%.** En relación con este hecho, y tal y como indican 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 5 años el descenso ha tenido un mayor efecto en aquellas poblaciones que tradicionalmente se nutren del turismo y de 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 o paralización de las obras.



## **LA CAÍDA DE LA ACTIVIDAD EDIFICATORIA SE HA MANIFESTADO EN TODA SU EXTENSIÓN DURANTE LOS EJERCICIOS 2008 Y 2009.**

Una lectura comparativa entre viviendas iniciadas y viviendas terminadas durante los seis últimos años refleja cuál será el volumen de actividad que durante el año 2010 tendrá lugar.

Aunque en el ejercicio 2009 solamente se han iniciado 2.485 viviendas (recordemos que es un 69% menos que en el ejercicio anterior y un 95% 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 2009 ha sido de 11.895 unidades, frente a las 25.568 viviendas finalizadas en 2008 y que por tanto este descenso se trasladará también a las viviendas terminadas en el **presente ejercicio 2010**.

## **LOS INFORMES Y CERTIFICACIONES COMO ÚNICA ACTIVIDAD PROFESIONAL QUE EN 2009 PRACTICAMENTE NO HA DISMINUIDO.**

De todas las intervenciones presentadas a visado colegial por nuestros colegiados de la provincia de Alicante, sólo los informes y certificaciones han sido las intervenciones que prácticamente se han mantenido en volumen como en el año anterior. Esta contención viene derivada en parte por los convenios establecidos con la Generalitat Valenciana para la elaboración de los Informes sobre Conservación de Edificios (ICEs), o mediante los convenios de Inspección Técnica de Edificios (ITEs) firmados con los Ayuntamientos de Alcoy, Villajoyosa y Benidorm.