



20 de enero de 2011

COMUNICADO DE PRENSA

EL NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS EN LA PROVINCIA DE ALICANTE EN 2010 HA DESCENDIDO OTRO 26% RESPECTO AL AÑO ANTERIOR (69% EN 2008) 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 importante caída en el número de viviendas visadas en el Colegio respecto al año 2009 y, por tanto, del número de viviendas a construir en todas las poblaciones de la provincia. El Colegio de Aparejadores ha visado durante el 2010 un total de **1.839 viviendas de nueva edificación**, un **26% menos que en 2009**, año en el que visaron 2.485 viviendas, cuando a su vez las cifras del propio ejercicio 2009 ya habían descendido un **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 los ejercicios de 2008, 2009 y 2010 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.

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 2010 y que se computan aproximadamente en un 35% superiores a las de los ejercicios precedentes.



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

Lo cierto es que para el periodo 2008-2010 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 reflejan en 2010 una importante desaceleración de la reducción simplemente por haber llegado a mínimos. Una disminución de esta cifra en 2010 del 3% con respecto al 2009, con un 39% respecto de 2008 y de un 73% respecto de 2004, 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 cuanto a las promociones de viviendas de nueva edificación han disminuido en la provincia ya sólo un 12%. Podemos concluir, al igual que en el ejercicio anterior, 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.

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 continuado reduciendo con mucha celeridad**.

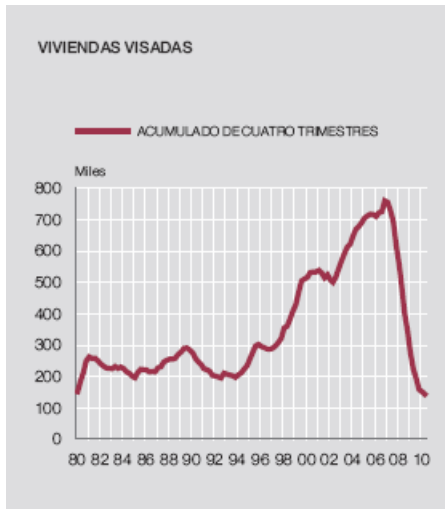


Las promotoras, que en estos últimos tiempos estaban reduciendo el tamaño medio de las viviendas con el objetivo de conseguir las mayores rentabilidades derivado del importante incremento del precio de los suelos, han pasado en estos últimos cuatro años a reducir también el tamaño medio de sus promociones, siendo en 2004-2005 la promoción media de 10-11 viviendas pasando a ser en 2008 menos de la mitad y habiendo llegado en 2010 a un tamaño medio de 3 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.**

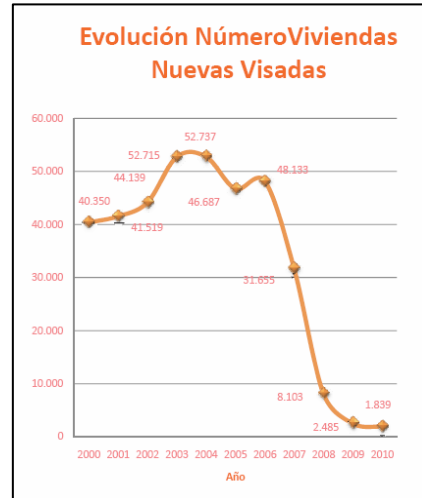
() El concepto de **Unidades de Visado** se refiere a la obra en sí que se va a ejecutar (ya sea un proyecto de 100 viviendas o de una sola vivienda unifamiliar). En cuanto a las **intervenciones de ejecución material** se hace alusión a que toda construcción, reforma o rehabilitación de viviendas requiere, 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.*

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

A partir del Informe “La situación actual del ajuste de la inversión residencial en España” del Boletín Económico de diciembre de 2010 de Banco de España en que el máximo de viviendas iniciadas en España se produce en 2007 con 750.000 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 los ejercicios 2004 y 2005, un par de años antes del boom nacional de la construcción, con aproximadamente 53.000 viviendas anuales iniciadas.



(1)



(2)

(1) Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Ministerio de Fomento y Banco de España

(2) Fuente: Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante

Estadísticamente la construcción de viviendas en la provincia de Alicante siempre ha sido el 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. Ya en el ejercicio 2010, según indica el informe del Banco de España el volumen de construcción de nueva vivienda en España es de 136.000 viviendas, lo que implica que las 1.839 viviendas nuevas construidas en la provincia de Alicante se sitúan un 73% por debajo de la media nacional.

LOS ULTIMOS DOCE MESES HAN MANTENIDO LOS ALARMANTES MALOS REGISTROS DEL ÚLTIMO CUATRIMESTRE DE 2009

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



De esta estadística se desprende que en nuestra provincia, el **periodo en el que menos actividad constructiva ha existido en los últimos diez años se concentra en los últimos 16 meses, desde septiembre de 2009**, con una media mensual de 167 viviendas visadas. 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 dieciséis meses desde septiembre 2009, han sido los peores meses de entre los últimos 120. Como referencia, sólo en el mes de julio del año 2004 se visaron un total de 6.884 viviendas, casi cuatro veces lo que se ha visado en todo el año 2010.

LAS EDIFICACIÓN EN LAS POBLACIONES ALICANTINAS.

Los municipios ubicados en la costa levantina habían sufrido los mayores efectos del descenso en los últimos cuatro años en comparación con los de interior. Por el contrario, en el periodo 2008-2010 el descenso ha sido generalizado e irregular en todas las poblaciones alicantinas. **Destaca el bajo volumen de edificación en 2010 no solo en Alicante capital sino también en poblaciones como Benidorm, Campello, Crevillente, Denia, Elda, Villena o Torrevieja y que partiendo de unas caídas que rondaban el 70% en 2009 respecto de 2008 suman otro 50% de reducción en 2010.** Por otro lado, aunque sí tuvieron un acusado descenso en 2009 respecto de 2008, en poblaciones como Alcoy, Javea, Orihuela, Pinoso, San Juan o San Pola su volumen de edificación se he incrementado en 2010 respecto de 2009. 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.

LOS INFORMES Y CERTIFICACIONES COMO ÚNICA ACTIVIDAD PROFESIONAL QUE EN 2010 PRÁCTICAMENTE 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 respecto a los dos ejercicios anteriores. 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.

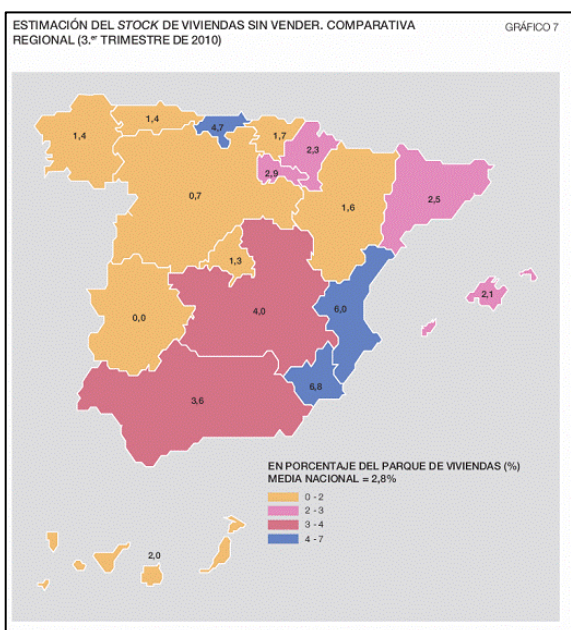
LA CAÍDA DE LA ACTIVIDAD EDIFICATORIA SE HA MANIFESTADO EN TODA SU EXTENSIÓN DURANTE LOS EJERCICIOS 2008, 2009 y 2010.

Una lectura comparativa entre viviendas iniciadas y viviendas terminadas durante los ocho últimos años refleja cuál será el volumen de actividad que durante el año 2011 tendrá lugar.

Aunque en el ejercicio 2010 solamente se han iniciado 1.839 viviendas (recordemos que es un 26% 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 2010 ha sido de 8.145 unidades, frente a las 11.895 y 25.568 viviendas finalizadas en 2009 y 2008, respectivamente, y que por tanto este descenso se trasladará también a las viviendas terminadas en el presente ejercicio 2011.



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 de diciembre del Banco de España ese stock se situaría en España entre 700.000

viviendas y 1,1 millones en el tercer trimestre de 2010, lo que representa entre el 2,8% y el 4,6% del parque estimado de viviendas existente en España. Destaca en el gráfico que es la provincia de Alicante una de las que más volumen de vivienda tiene sin vender en 2010.

En España para los próximos meses se espera una fuerte caída en las viviendas terminadas (que se correspondería con las menores viviendas iniciadas en 2008-2010,



tras el comienzo de la crisis), de modo que, si la demanda se estabilizara, el stock de viviendas sin vender se iría absorbiendo gradualmente.

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 2010 muy por debajo de la media nacional (un 73%) 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 COAATIEA