



MERCADO RESIDENCIAL

**ANÁLISIS DE LOS PROYECTOS VISADOS
RETIRADOS**



ÍNDICE

1. Objetivo del informe	3
2. Análisis datos visados retirados de viviendas nuevas	3
3. Conclusiones	6

1. Objetivo del informe

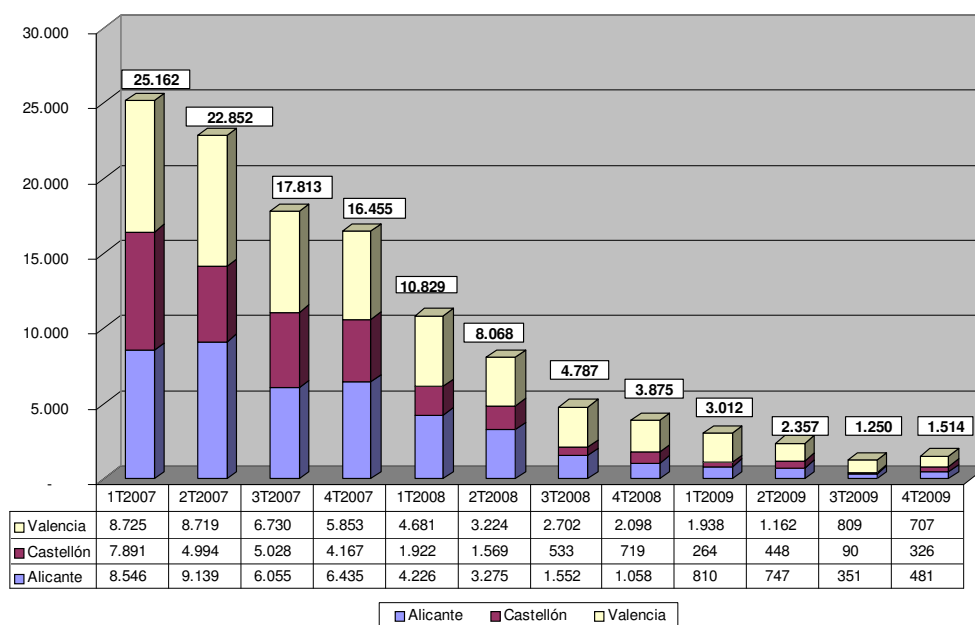
El objetivo del presente informe es analizar la evolución de las viviendas iniciadas en la Comunitat Valenciana, mediante el estudio de la serie estadística de visados retirados ofrecida por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana (COACV).

Esta variable estadística refleja con gran exactitud el inicio de las obras de las nuevas viviendas, al reflejar el momento cuando un visado de nueva vivienda es retirado por parte del arquitecto tras su validación por parte del Colegio Oficial respectivo.

2. Análisis datos visados retirados de viviendas nuevas

La serie estadística proporcionada por el COACV al OVV se inicia en el primer trimestre de 2007, y el último dato facilitado es el del cuarto trimestre del presente año.

Gráfico 1. Proyectos visados retirados. Nº de viviendas nuevas. Comunitat Valenciana y provincias.

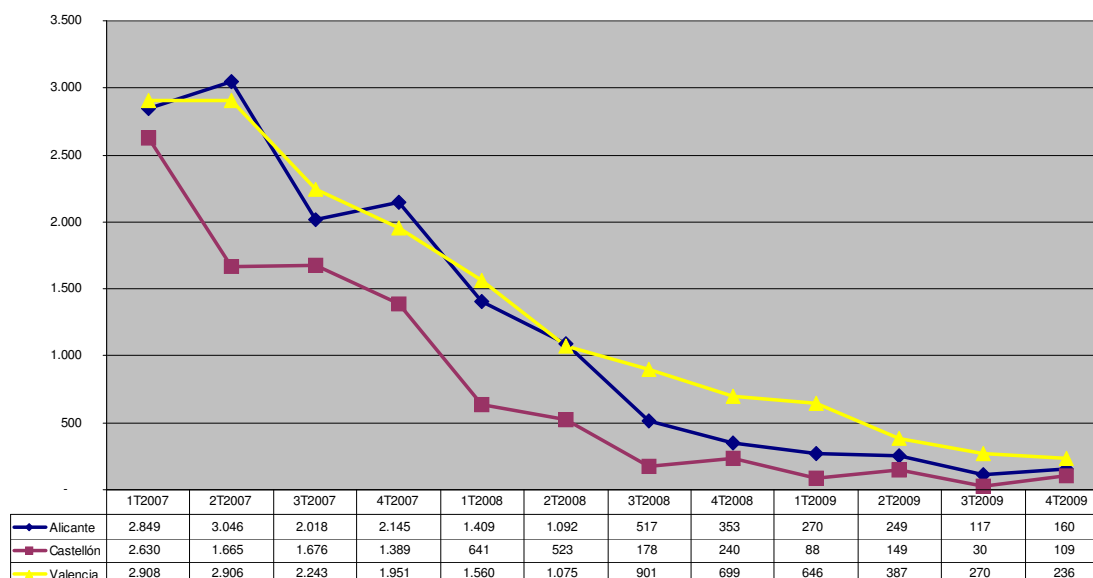


Fuente: COACV

Como se puede apreciar en el gráfico 1, y desde el inicio de la serie, la tendencia del número de viviendas iniciadas ha sido de reducción sostenida. En términos de evolución intertrimestral, desde el primer trimestre de 2008, la reducción en el número de viviendas iniciadas ha sido de dos dígitos, destacando el tercer trimestre (con el 40,7%) y el tercer trimestre de 2009 (43,8%). En cambio en el último trimestre se observa un repunte en el número de viviendas iniciadas con respecto al anterior trimestre (21,1%). No obstante la evolución interanual (comparación del cuarto trimestre de 2008 con respecto al mismo trimestre de 2009) sigue ofreciendo tasas de evolución intensamente negativas (-60,9%).

En resumen, en el cuarto trimestre de 2009 se han iniciado un total de 1.514 viviendas (65% en la provincia de Valencia, el 28% en Alicante y el 7% en Castellón).

Gráfico 2. Proyectos visados retirados. Nº de viviendas nuevas.
Media mensual. Provincias.



Fuente: COACV

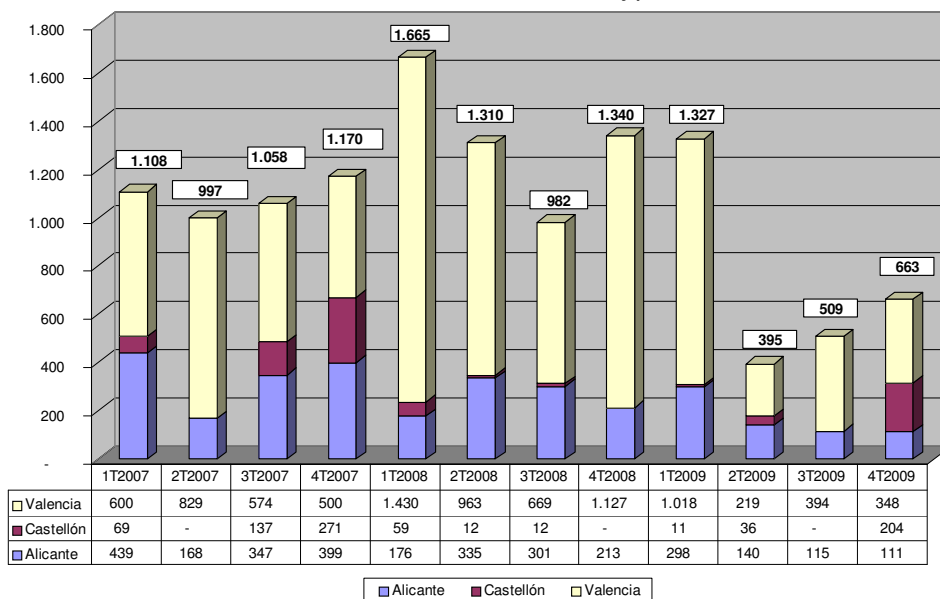
La evolución también se puede observar analizando cuál ha sido la media mensual de viviendas iniciadas en las tres provincias valencianas, según el gráfico 2.

En la provincia de Castellón la fuerte tendencia de reducción en el número de viviendas nuevas se inicia ya en el segundo trimestre de 2007, y con posterioridad este hecho también se da en las provincias de Valencia y Alicante. No obstante, en Castellón la media mensual en términos de inicio de viviendas experimenta un repunte claro, con 109 nuevas viviendas por mes. Este cambio de tendencia también se puede intuir en la provincia de Alicante, con 160 vivienda en términos mensuales. En cambio, en Valencia a pesar de la moderación en la caída de viviendas nuevas iniciadas, todavía se observa una reducción

Por último, en el gráfico 3, se ofrece la evolución del número de viviendas iniciadas medidas mediante los visados retirados de las viviendas protegidas.

Se puede afirmar que hasta el primer trimestre de 2009 el número de viviendas protegidas iniciadas ha permanecido entorno al intervalo de entre 1.000 y 1.300 unidades (a excepción del primer trimestre de 2008, con 1.665 viviendas protegidas iniciadas). Pero es ya en el segundo trimestre cuando las viviendas iniciadas protegidas sufren una drástica reducción, situándose en 395 en este trimestre, y en 509 en el tercer trimestre, y manteniéndose el incremento en número de viviendas protegidas iniciadas en el último dato disponible, con 663.

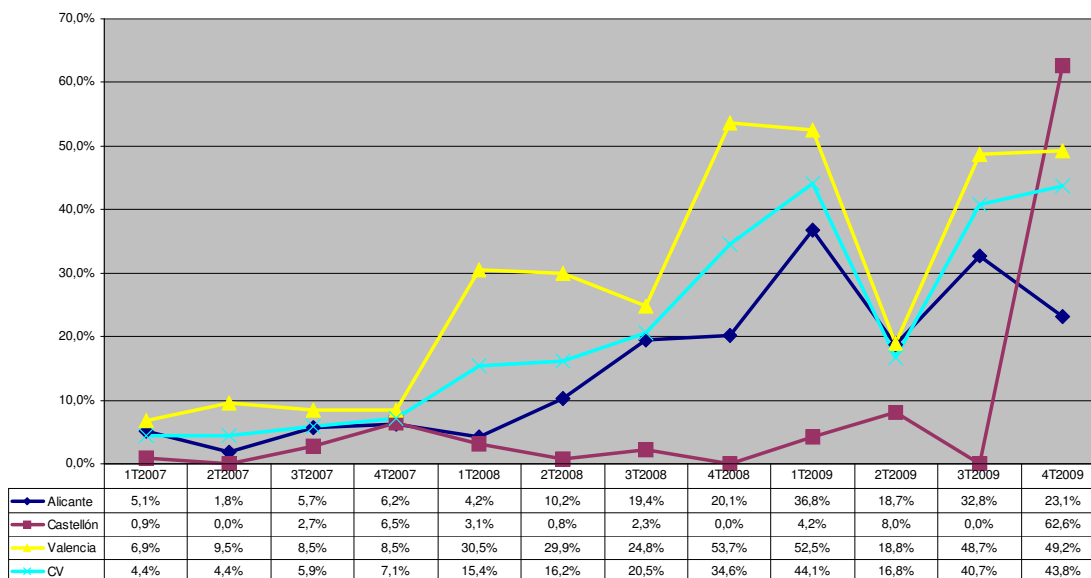
Gráfico 3. Proyectos visados retirados. Viviendas protegidas.
Nº de viviendas nuevas. Comunitat Valenciana, y provincias.



Fuente: COACV

Según el gráfico 4, el número de viviendas protegidas iniciadas es la que contribuye en considerable medida al número total de viviendas iniciadas. En el conjunto de la Comunitat Valenciana, y según el último dato disponible, del total de viviendas iniciadas el 43,8% son viviendas protegidas.

Gráfico 4. Porcentaje de viviendas iniciadas protegidas sobre total iniciadas



Fuente: COACV

3. Conclusiones

La actual situación del sector de construcción residencial en la Comunitat Valenciana se puede describir como de crisis aguda, en aquello relativo al número de viviendas nuevas iniciadas.

Desde el inicio de la serie estadística de la variable elegida, el número de viviendas iniciadas no ha detenido su reducción, situándose en el cuarto trimestre en niveles prácticamente testimoniales si se compara con trimestres del año 2007.

Varios son los motivos que explican tanto la situación actual, como la tendencia descrita, pero es probable que el stock de viviendas nuevas sin vender sea la causa más evidente de la práctica paralización del sector residencial.

Además, ya no sólo es la vivienda libre la que presenta una situación de parálisis en aquello que se refiere al inicio de viviendas, sino también la vivienda protegida, que en crisis del sector anteriores siempre se había mostrado ajena a los efectos negativos de las crisis del sector.

No obstante, y según los datos del cuarto trimestre de 2009 se puede afirmar que la reducción sostenida en el número de viviendas nuevas se ha detenido entorno a las 1.500 unidades por trimestre. A pesar de ello, se debe esperar ver los datos de los futuros trimestrales (fundamentalmente de los dos primeros de 2010) para confirmar este cambio de tendencia.



 www.cth.gva.es/ovv

 observatoriovivienda@gva.es



OBSERVATORIO
VALENCIANO
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT
VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT,
AIGUA, URBANISME I HABITATGE



AIDICO

INSTITUTO TECNOLÓGICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

