



**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

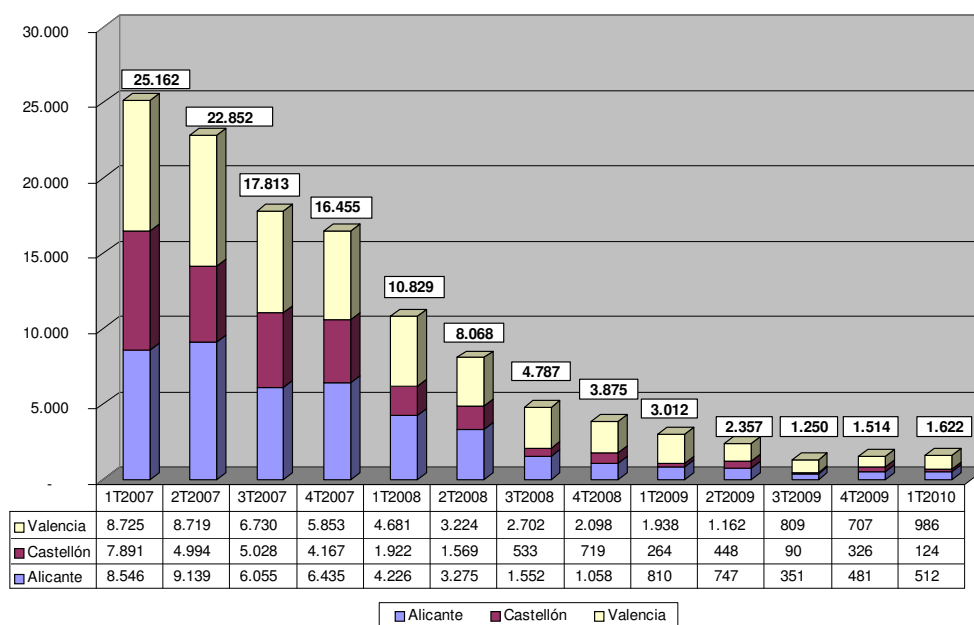
El objetivo del presente informe es analizar la evolución de las viviendas iniciadas en la Comunitat Valenciana, mediante el estudio de la serie estadística de visados retirados ofrecida por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana (COACV).

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.



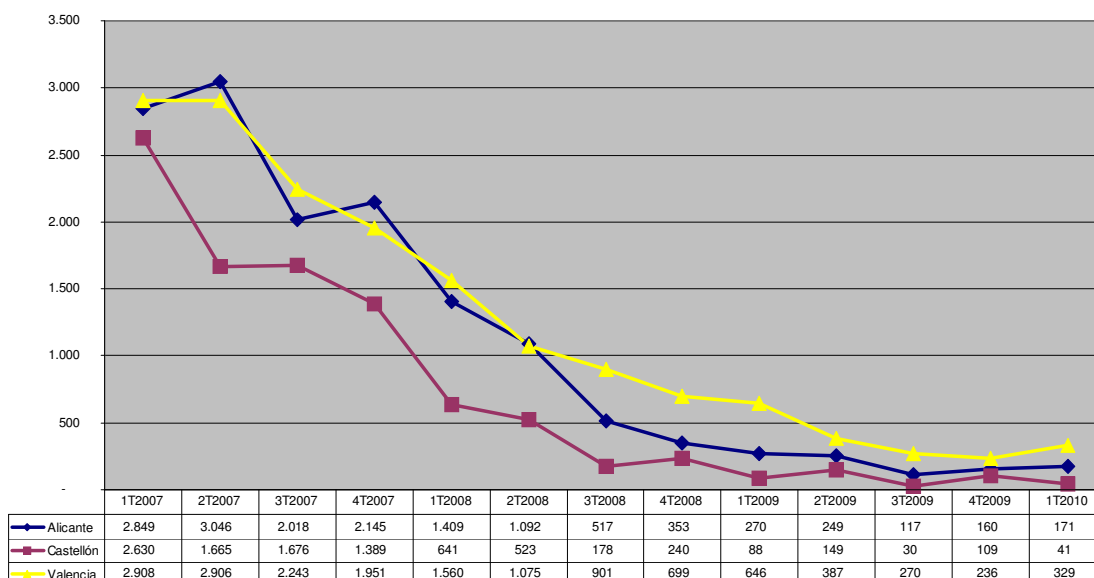
Fuente: COACV

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%).

Parece, atendiendo a los datos del primer trimestre de 2010, se ha detenido la reducción del número de viviendas iniciadas, experimentándose una tasa intertrimestral positiva del 7%. Además en este trimestre se encadenan dos tasas intertrimestrales positivas.

En resumen, en el primer trimestre de 2010 se han iniciado un total de 1.622 viviendas (61% en la provincia de Valencia, el 32% en Alicante y el 8% en Castellón).

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

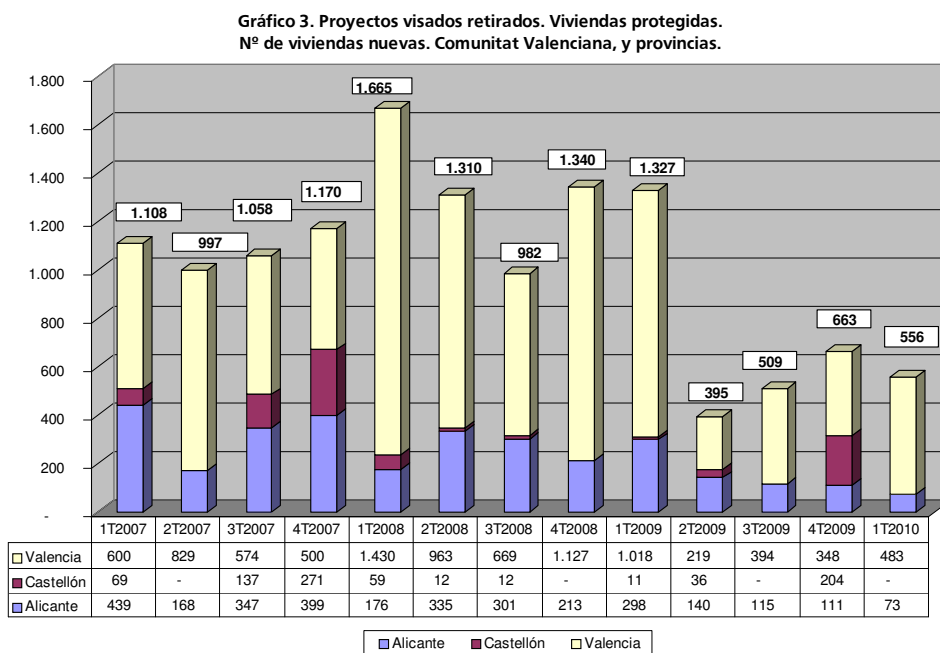


Fuente: COACV

La evolución del número de viviendas iniciadas 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. En la provincia de Castellón la media mensual en términos de inicio de viviendas experimenta una sensible reducción con respecto al trimestre anterior, con 41 nuevas viviendas por mes. En la provincia de Alicante, con 171 viviendas en términos mensuales se mantiene el cambio de tendencia iniciado en el trimestre anterior. En la provincia de Valencia se observa cierto repunte en el número de viviendas iniciadas, con el dato de la media mensual de 329.

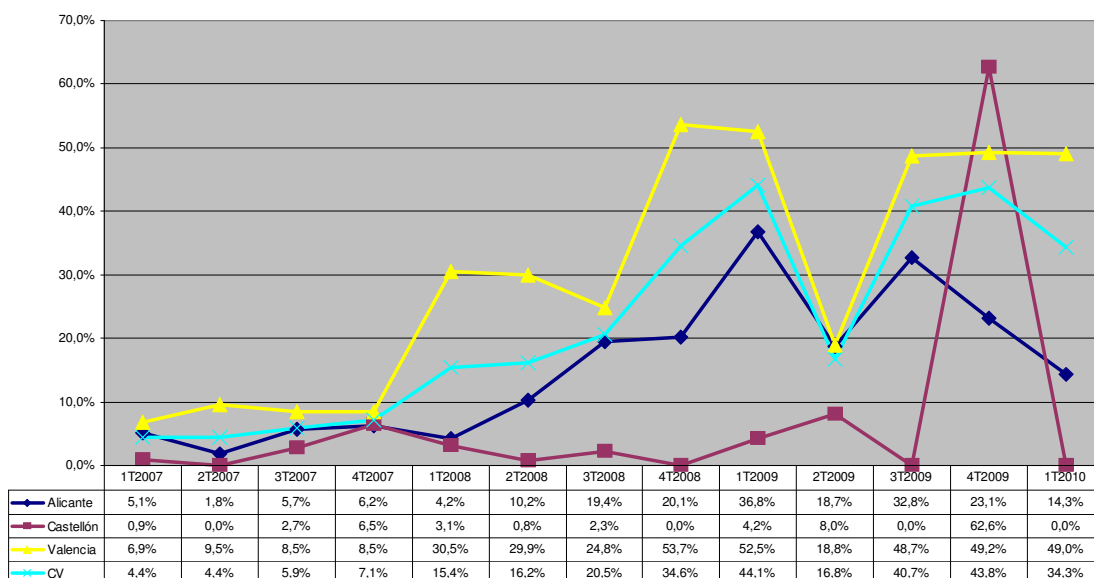
Por último, en el gráfico 3, se ofrece la evolución del número de viviendas iniciadas protegidas.



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 de 2009, y en 663 en el cuarto trimestre de 2009. En el primer trimestre de 2010 se observa cierto retroceso en el número de viviendas protegidas en la Comunitat Valenciana (556), y además en Castellón vuelve a darse la situación que en este trimestre no se ha iniciado ninguna vivienda protegida.

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 34,3% 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 primer 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 primer trimestre de 2010 se puede afirmar que la reducción sostenida en el número de viviendas nuevas se ha detenido hasta situarse en niveles entorno a las 1.500 unidades por trimestre, esperando que en los próximos trimestres este nivel de actividad se mantenga.



 [www.cth.gva.es/ovv](http://www.cth.gva.es/ovv)

 [observatoriovivienda@gva.es](mailto:observatoriovivienda@gva.es)



OBSERVATORIO  
VALENCIANO  
DE LA VIVIENDA



GENERALITAT  
VALENCIANA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT,  
AIGUA, URBANISME I HABITATGE



**AIDICO**

INSTITUTO TECNOLÓGICO  
DE LA CONSTRUCCIÓN

