



**GENERALITAT VALENCIANA**  
CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI



# **BLOQUE 2**

## **ACTIVIDAD**

**DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE, REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA**

**Segundo trimestre 2015**

## Indice

---

### **Bloque 2. ACTIVIDAD VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS**

2. 1 Viviendas totales iniciadas y terminadas .....	2
España y Comunitat Valenciana .....	2
Provincias .....	6
2. 2 Licencias vs Visados. Viviendas.....	10
España y Comunitat Valenciana .....	10
2. 3 Visados de obra nueva, reforma y ampliación.....	13
España y Comunitat Valenciana .....	13
2. 3. 1 Visados de dirección de obra nueva. Viviendas .....	13
2. 3. 2 Visados de dirección de obra nueva. Edificios .....	14
2. 3. 3 Visados de obras de adecuación. Edificios .....	19
2. 3. 4 Certificados final de obra. Edificios .....	24
2. 4 Datos más relevantes .....	30

## 2. Actividad

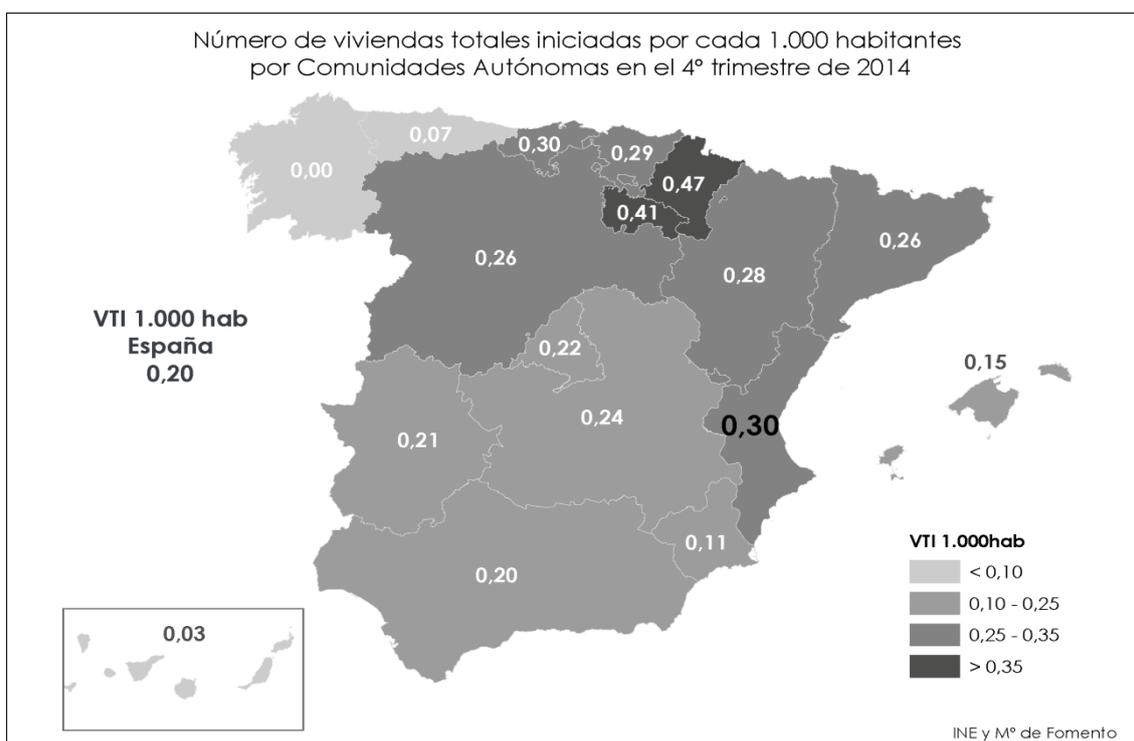
### 2.1 Viviendas totales iniciadas y terminadas

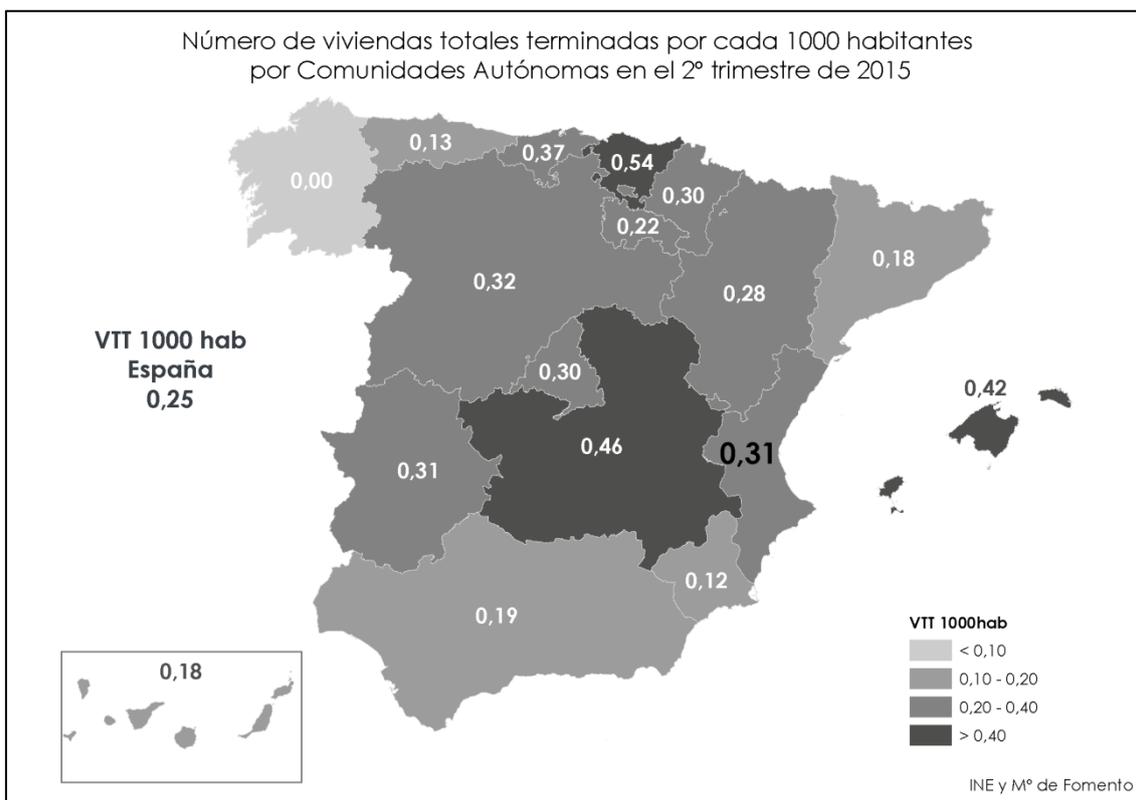
#### España y Comunitat Valenciana

Las viviendas totales iniciadas serán las viviendas libres iniciadas, de la estadística de la vivienda libre, y las calificaciones provisionales de vivienda protegida, de los planes estatales y autonómicos, que se toman en base a los convenios de colaboración establecidos con las Comunidades Autónomas. El número de viviendas totales terminadas se corresponde con el total de viviendas libres terminadas y el número de calificaciones definitivas de vivienda protegida.

De acuerdo con ello, las estimaciones para la estadística de vivienda libre de Ministerio de Fomento, a partir de los datos de viviendas libres contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos, han sido obtenidas aplicando un coeficiente corrector a las viviendas libres visadas tres meses antes al mes objeto de la estimación, debido a que no todas las viviendas proyectadas y visadas por los Colegios de Arquitectos llegan a iniciarse. Para estimar las viviendas terminadas se toman los datos de viviendas visadas dos años antes, considerando que este periodo representa la duración media de construcción de un edificio residencial.

Mediante los datos de la estadística de vivienda libre y vivienda protegida, se muestra, en los siguientes mapas, el número de viviendas iniciadas totales por cada mil habitantes para el cuarto trimestre de 2014 debido a que no se dispone de datos más actuales, y terminadas totales por cada mil habitantes para el segundo trimestre de 2015, en España, la Comunitat Valenciana y sus tres provincias.

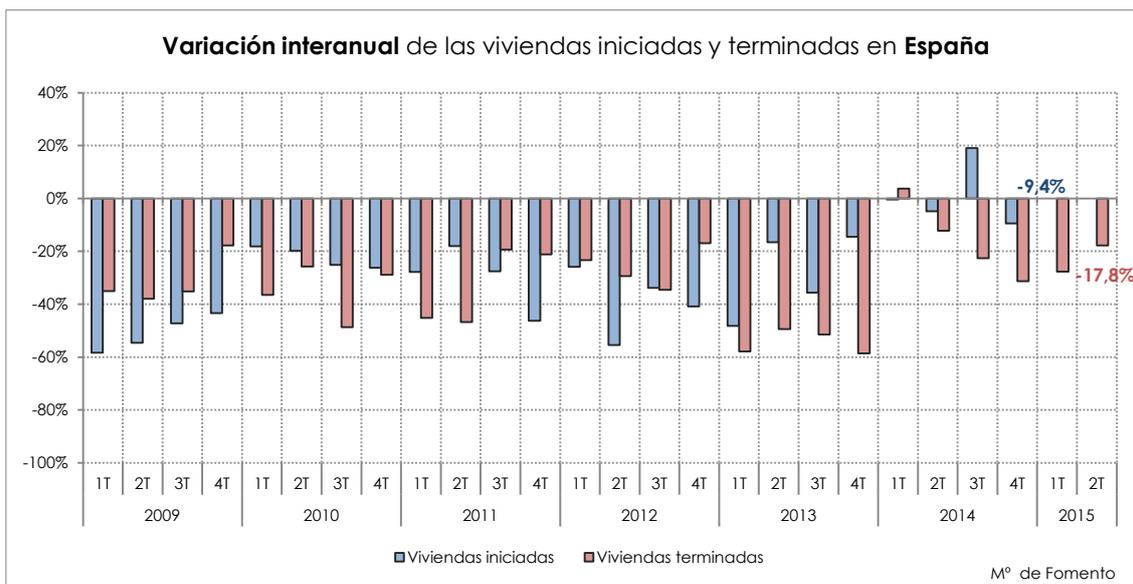




De acuerdo a los siguientes gráficos en los que se compara el número total de viviendas iniciadas con el número total de viviendas terminadas, se observa que ambas cifras tienen un comportamiento similar, sufriendo una caída significativa desde principios de 2008.

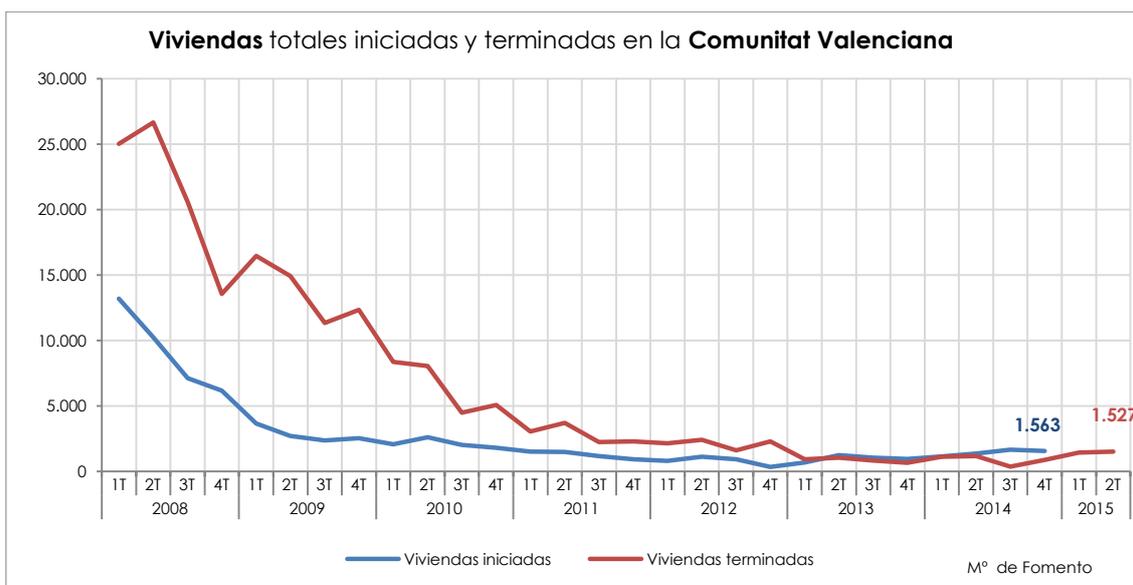


Para el **caso nacional**, los valores trimestrales muestran que **España pasa de iniciar** alrededor de **96.425 viviendas** en el **primer trimestre de 2008**, a **8.360 viviendas** en el **cuarto trimestre de 2014** (último dato disponible). Es decir, **10 veces menos** que las registradas en 2008. Las **viviendas totales terminadas** alcanzaban la cifra de **180.986 viviendas** en el **primer trimestre de 2008** a **11.713** en el **segundo trimestre de 2015**.



En cuanto a la variación, **las mayores caídas** interanuales en términos porcentuales de las **viviendas iniciadas**, se registraron en el **primer trimestre de 2009**. Tras este año, las variaciones han continuado siendo negativas salvo en el tercer trimestre de 2014, donde la variación registrada con respecto al mismo trimestre del año anterior presentaba un aumento de las viviendas iniciadas de un 18,8%. En el **cuarto trimestre de 2014**, la variación vuelve a ser negativa con un valor de **-9,4%**.

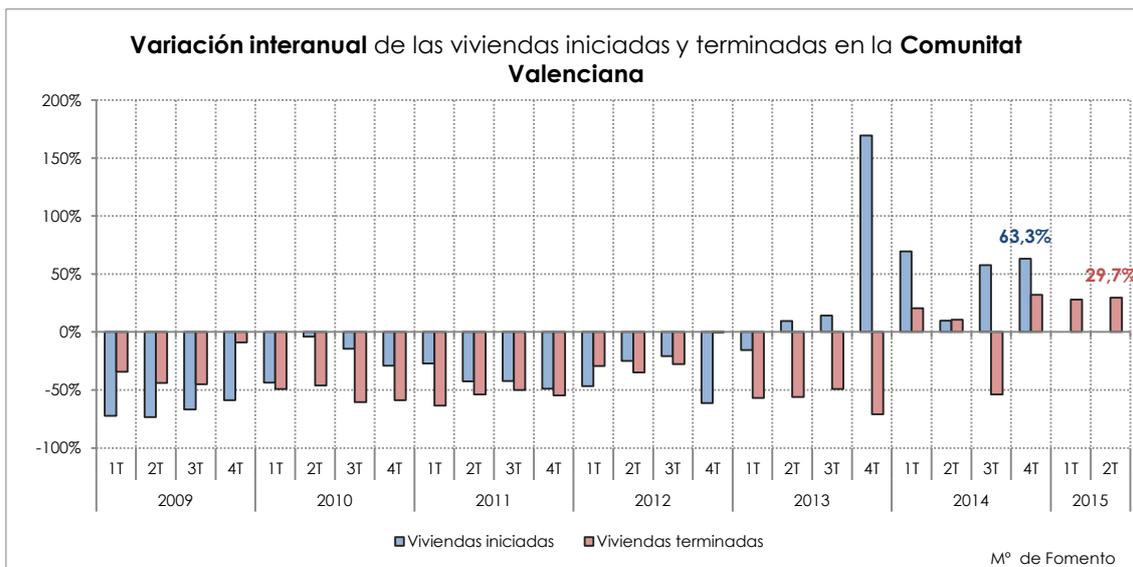
Con respecto a las **viviendas terminadas**, el trimestre en el que se produjo un mayor descenso anual de éstas, fue en el **primer trimestre de 2013**, con un valor de **-57,9%**. Se resalta el **primer trimestre de 2014**, por su variación anual positiva de casi un **4%**. En el **segundo trimestre de 2015**, la variación ha sido de **-17,8%**.



En la **Comunitat Valenciana**, las **viviendas totales iniciadas** pasan de **13.201** en el **primer trimestre de 2008** a **1.563** en el **cuarto trimestre de 2014**, presentando una **actividad 8,5 veces menor**. El valor de las viviendas iniciadas ha experimentado una disminución continua desde

2008 con variaciones interanuales negativas de dos dígitos hasta 2013 donde se observa una **fuerte recuperación** pasando de 355 viviendas iniciadas en el cuarto trimestre de 2012 a 957 **en el cuarto trimestre de 2014**, lo que se traduce en un aumento considerado de **169,6%**. En el **último dato disponible**, la **variación anual** registra un valor de **63,3%**.

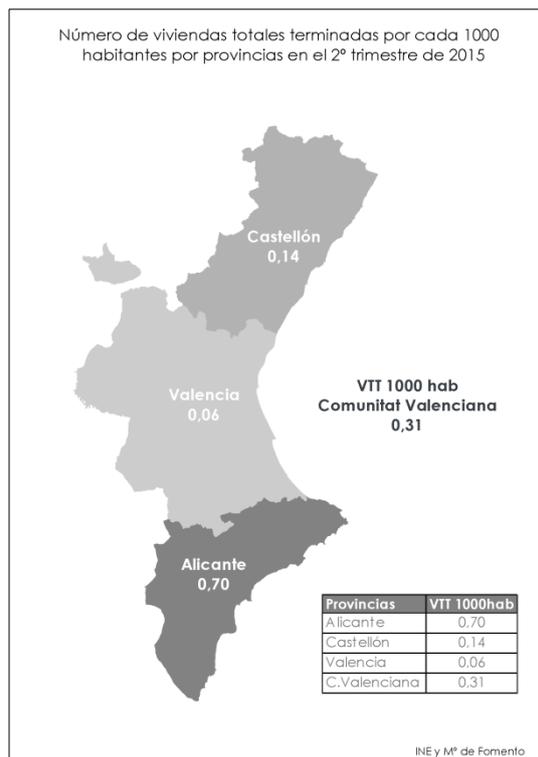
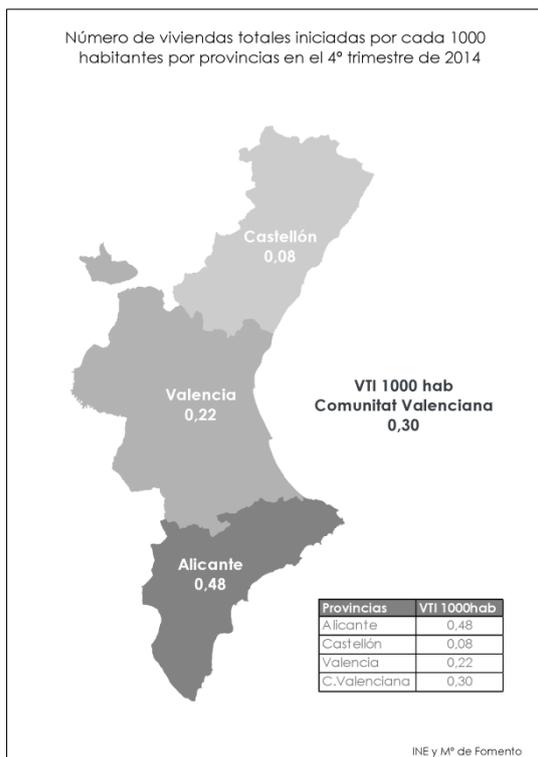
Los datos para las **viviendas terminadas** en la Comunitat alcanzaron en el **primer trimestre de 2008** un valor de **25.034 viviendas**. La fuerte reducción de la actividad de la construcción provocó que en el **primer trimestre de 2015** ese valor fuese de tan solo **1.432 viviendas terminadas**. Es decir, el número de viviendas terminadas **ha disminuido** alrededor de un **93,9% desde principios de 2008**.



En cuanto a la variación interanual de las **viviendas terminadas**, se puede observar como mantiene una tendencia descendente hasta 2014, año en el que se empiezan a presentar las primeras tasas de variación positivas. **En el segundo trimestre de 2015**, la **variación** registrada con respecto al primer trimestre de 2014 es de un **29,7%**.

## Provincias

Mediante los datos de la estadística de vivienda libre y vivienda protegida, se muestra, en los siguientes mapas, el número de viviendas iniciadas totales por cada mil habitantes para el cuarto trimestre de 2014 debido a que no se dispone de datos más actuales, y terminadas totales por cada mil habitantes para el segundo trimestre de 2015, en las provincias de la Comunitat Valenciana.

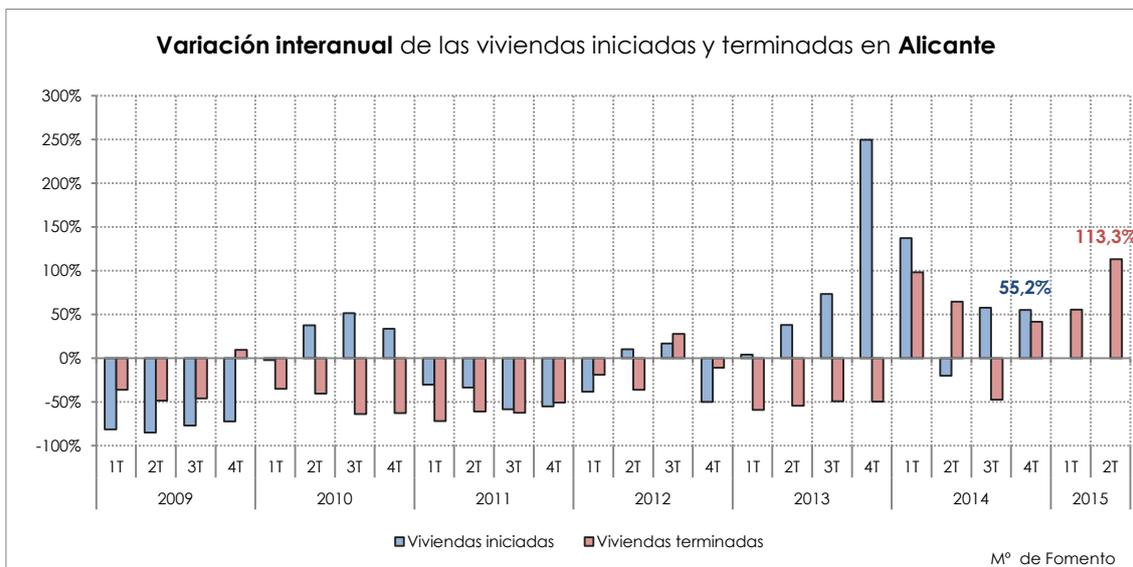


En los siguientes gráficos se compara el número de viviendas iniciadas con el número de viviendas terminadas.



En la provincia de **Alicante**, las **viviendas totales iniciadas** pasan de **5.115 en primer trimestre de 2008** a **928 viviendas en el cuarto trimestre de 2014**, reduciéndose la actividad en un **82%**.

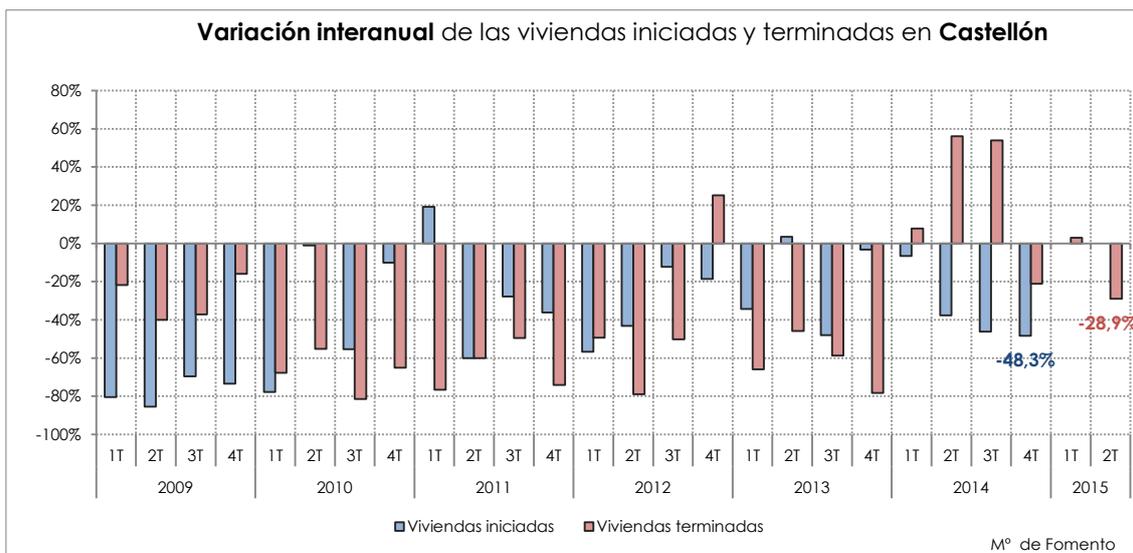
Las **viviendas terminadas** registraban valores en **2008** de **8.726 viviendas**, mientras que en el **segundo trimestre de 2015**, ese valor es de **1.295 viviendas**. Es decir, se ha pasado en **2015** a una cifra que **representa** apenas el **14,8%** de la alcanzada a principios del año **2008**.



En cuanto a las **variaciones interanuales** registradas en Alicante, tanto las viviendas iniciadas como las terminadas registran fuertes incrementos siendo del **55,2% en el cuarto trimestre de 2014** y de **55,5% en el segundo trimestre de 2015** respectivamente.



Por lo que respecta a la provincia de **Castellón**, tanto las viviendas iniciadas como las terminadas presentan un fuerte descenso registrando **caídas acumuladas del 99% en ambos valores**. Las **viviendas iniciadas** pasan de **3.137 en el primer trimestre de 2008** a **46 viviendas iniciadas en el cuarto trimestre de 2014**. Para el caso de las viviendas **terminadas** esos valores son de **6.312 y 81 respectivamente**.

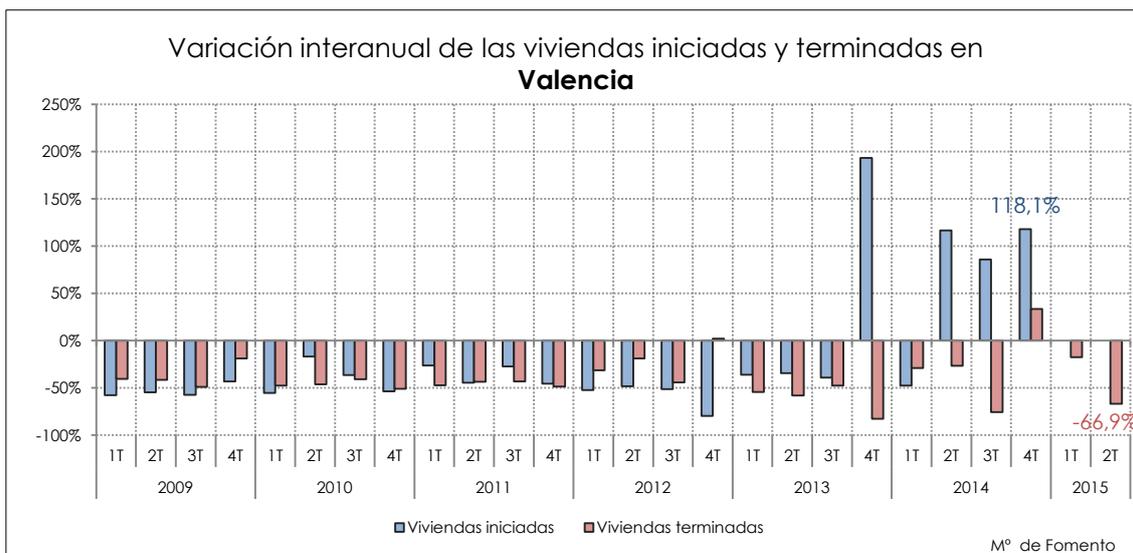


En cuanto a las **variaciones en términos anuales**, el número de viviendas iniciadas ha **descendido un 48,3%** con respecto al cuarto trimestre de 2013, y el **número de viviendas terminadas un -28,9%** con respecto al segundo trimestre de 2014. Se resalta que a mediados de 2014 aparecen posibles mejoras de las viviendas iniciadas, registrando incrementos del 50% con respecto al mismo período del año anterior.



En la provincia de **Valencia**, se observa que los valores de las **viviendas iniciadas** pasan de **4.949** en el **primer trimestre de 2008** a **589** en el **cuarto trimestre de 2014**. En cuanto a las **viviendas terminadas**, se pasa de **9.996 viviendas** a **151**. El número de **viviendas iniciadas** acumula una **contracción del 88%** y el número de **viviendas terminadas del 98,5%**, en comparación **con el valor** que alcanzó a principios de **2008**.

Teniendo en cuenta la **variación interanual**, se destaca como en el **cuarto trimestre de 2013**, las **viviendas iniciadas** registraron una variación anual positiva de **193,5%** pasando de **92 viviendas iniciadas** en el **cuarto trimestre de 2012** a **270 viviendas** en el **cuarto trimestre de 2013**. En el **cuarto trimestre de 2014**, se ha registrado una **variación** también positiva **del 181,1%**.



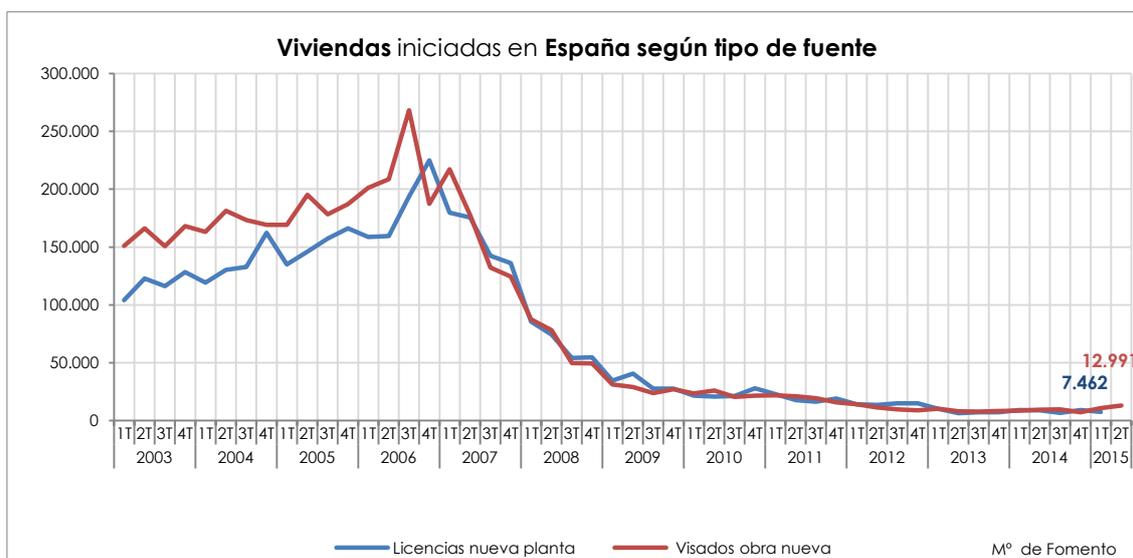
Las viviendas **terminadas** desde 2009 encadenan tasas de variación interanuales negativas, salvo en el **cuarto trimestre de 2014** cuando se produjo un incremento del **33%**. Para el **segundo trimestre de 2015** la variación continúa siendo negativa registrando un **descenso** interanual de un **66,9%**.

## 2. 2 Licencias vs Visados. Viviendas

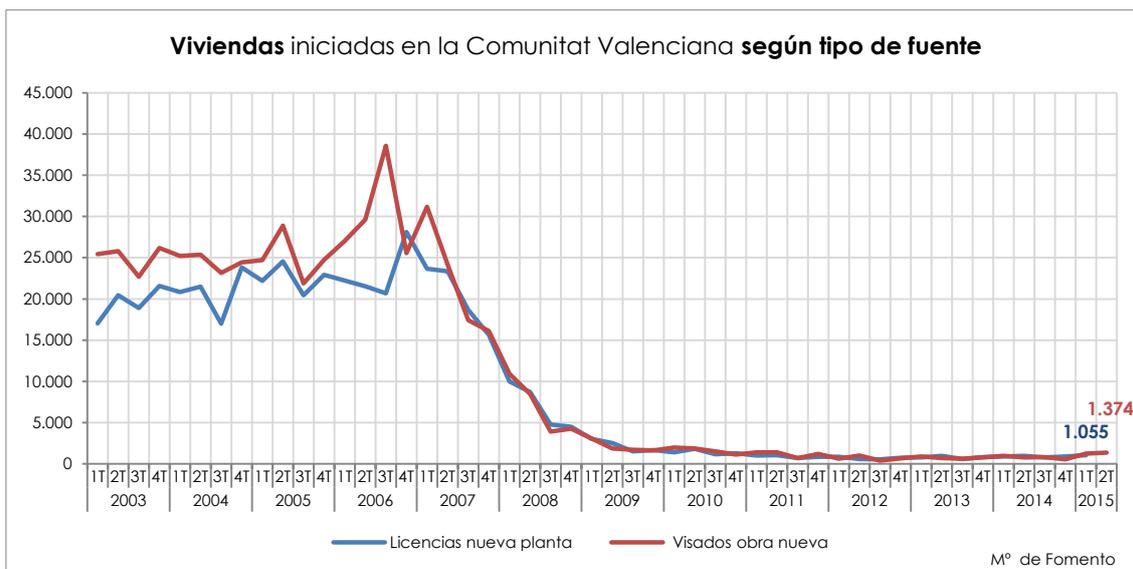
### España y Comunitat Valenciana

Las licencias municipales de obra reflejan cualquier obra mayor. Es este pues un trámite que genera una información privilegiada para el conocimiento del número de viviendas que se ponen en marcha. Se tendrá en cuenta la estadística referida a obra de nueva planta, que es la que da lugar a un nuevo edificio, independientemente si ha existido demolición previa a la construcción. Para las cifras de los visados de dirección de obra nueva, la información proviene de los certificados que expiden los aparejadores en cualquier tipo de obra, en este caso viviendas familiares. Se han tenido en cuenta el total de viviendas familiares, independientemente si son unifamiliares o en bloque. Ambas estadísticas provienen del Mº de Fomento.

Después de unos años de fuerte expansión en el que se llegaron a alcanzar, en el **máximo**, un **número de viviendas visadas de obra nueva de 268.242 (tercer trimestre de 2006)**, en el **segundo trimestre de 2015** se ha pasado a la cifra de **12.991 viviendas nuevas**, representando así el **4% de lo que alcanzó en el pico**. Los visados de obra nueva en España han representado una **caída acumulada**, desde el máximo **hasta la actualidad del 95,2%**.

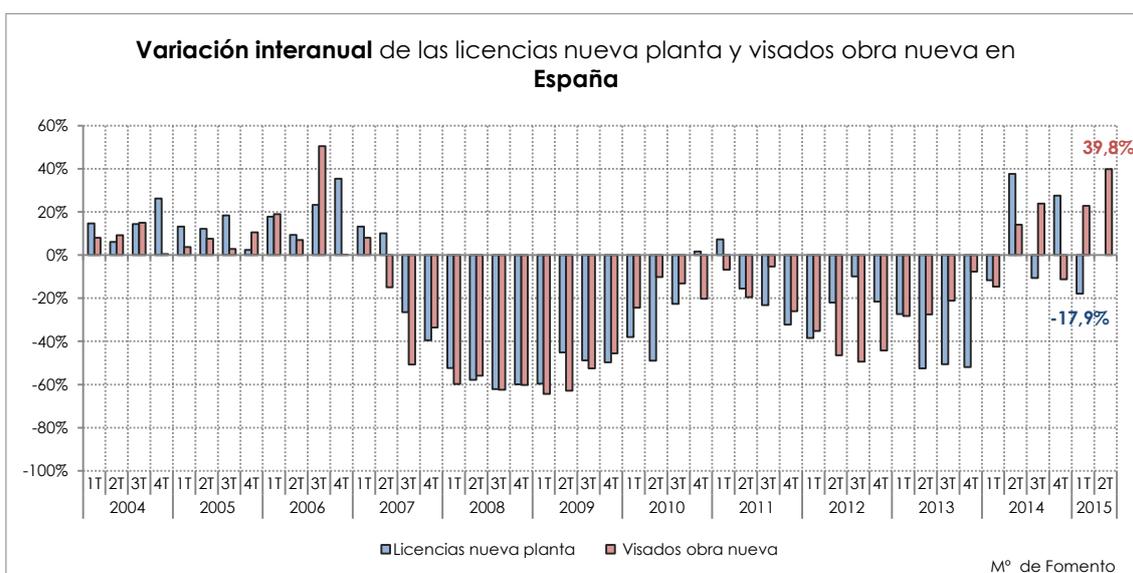


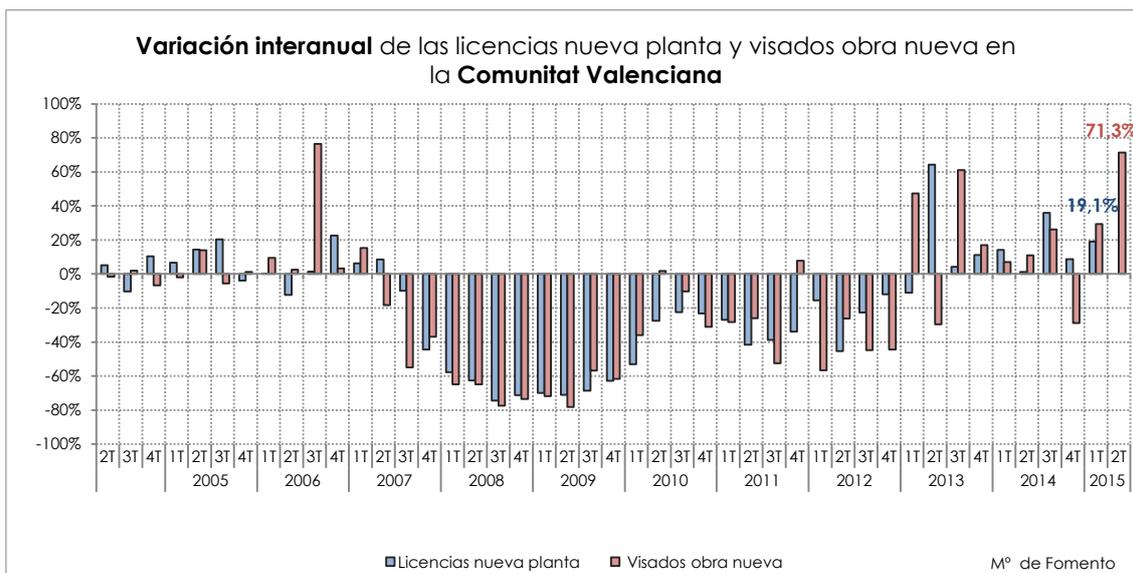
Por su parte, el número de **licencias municipales de obra nueva**, llega al **máximo en el cuarto trimestre de 2006** con **224.911 viviendas**, pasando en el **último trimestre disponible** (primer trimestre de 2015) a **7.462 viviendas familiares**, representando una **caída del 97%**. Las **licencias de nueva planta** expedidas en el **primer trimestre de 2015** han representado un **4% de lo que se alcanzaba** en el **cuarto trimestre de 2006**.



En la **Comunitat Valenciana** los resultados son similares. Las **visados de obra nueva** localizan el **pico en el tercer trimestre de 2006**, al igual que el caso nacional, con un total de **38.560 viviendas**, a partir de entonces predomina la fuerte caída de éstos hasta alcanzar **1.374 en el segundo trimestre de 2015**, un **3,6% de las que se dieron en el máximo**. Por otra parte, representan una **caída acumulada del 96,4%**. Las **licencias municipales de nueva planta**, que alcanzaron el **pico un trimestre más tarde que los visados, (cuarto trimestre de 2006)** alcanzando un total de **28.096 viviendas**, pasan a registrar en el **primer trimestre de 2015, 1.055 viviendas**. Los licencias han experimentado una **caída acumulada del 96,2%** desde el valor máximo registrado.

En general, se observa cómo, aunque las cifras tienen un comportamiento similar, las licencias municipales de obra de nueva planta en España y en la Comunitat son menos acentuadas que en el caso de los visados de dirección de obra nueva. A partir del máximo, ambas series se muestran con un mayor grado de aproximación, comportándose de manera más ajustada. Cabe destacar, que todavía no se ha localizado, de manera contundente, el mínimo de la serie.





En cuanto a las **variaciones interanuales** de los dos indicadores cabe destacar la reducción experimentada en los años posteriores al estallido de la recesión, con **caídas en los años 2008 y 2009 en torno del 60% en España y del 70% en la Comunitat Valenciana**.

En **España**, las **licencias municipales de obra disminuyen**, respecto al mismo trimestre del año anterior, un **17,9%**, mientras que los **visados de dirección de obra nueva crecen un 39,8%**.

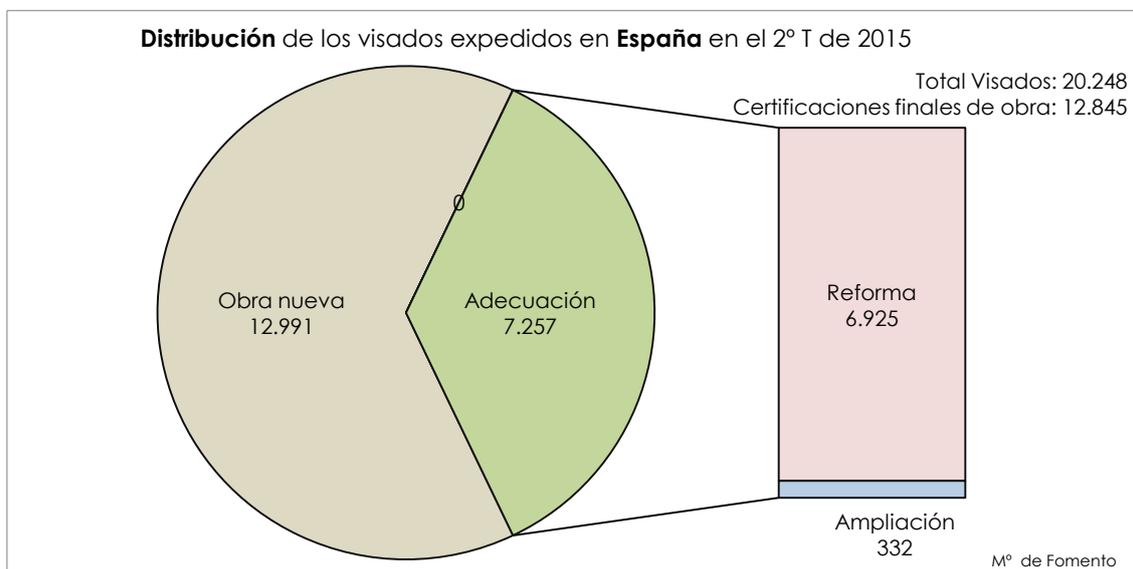
En la **Comunitat Valenciana**, las **licencias se incrementan** en un **19,1%**, mientras que los **visados** muestran un intenso **crecimiento** de un **71,3% anual**.

## 2. 3 Visados de obra nueva, reforma y ampliación

### España y Comunitat Valenciana

#### 2. 3. 1 Visados de dirección de obra nueva. Viviendas

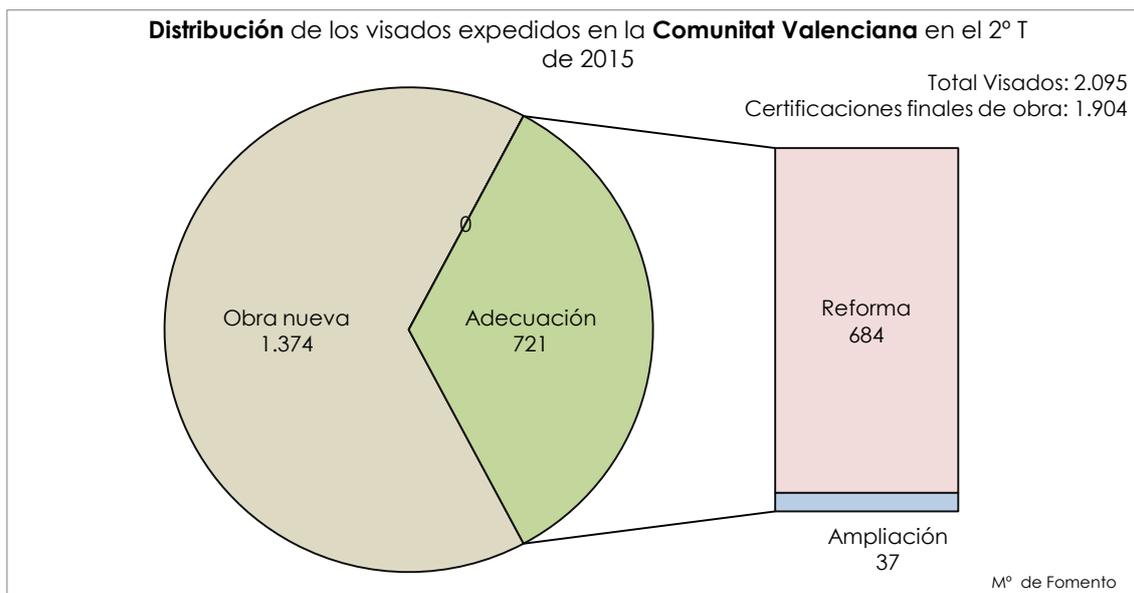
A continuación se muestra el número de viviendas visadas de obra nueva, reforma y ampliación, junto con el número de certificados de final de obra, y su distribución sobre el total de visados en viviendas residenciales en España y en la Comunitat Valenciana en el segundo trimestre de 2015. Se entiende por obras de adecuación la suma de obras de reforma y obras de ampliación de edificios.



En **España** el **número total de viviendas visadas** en el **segundo trimestre de 2015** es de **20.248 viviendas** y de **certificados finales de obra** un total de **12.845**. Es decir, se han expedido **1,6 visados de dirección de obra por cada certificado final de obra**, siendo así superior el número de viviendas iniciadas de las que se concluyen.

Por lo que respecta a la **distribución de las viviendas visadas por tipo de obra**, se observa que, en el último dato disponible, el número de **viviendas visadas de obra nueva** (12.991) **representan el 64,2% del total de visados expedidos**, el **35,8% restante** corresponde a las **obras de adecuación** (7.257). Sin embargo, **de éstas últimas, el 95,4% son obras de reforma** (6.925) y el **4,6% restante obras de ampliación** (332).

Desde el segundo trimestre de 2007 hasta la actualidad, los **visados expedidos de viviendas han disminuido un 89,2%** pasando de 186.937 viviendas visadas a 20.248.

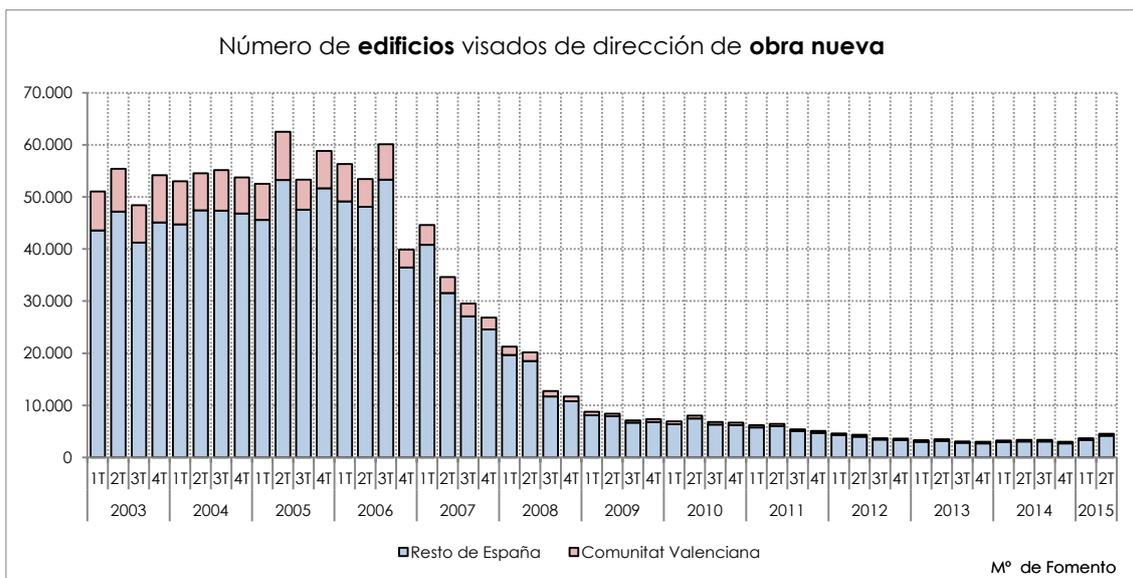


Por lo que respecta a la **Comunitat Valenciana**, el **total de visados en el último dato disponible es de 2.095** y el **total de certificados** finales de obra es de **1.904**. Es decir, se han expedido **1,1 visados de dirección de obra por cada certificado final de obra**, siendo superior el número de obras iniciadas de las que se terminan.

Por lo que respecta a la **distribución de las viviendas visadas por tipo de obra**, se observa que, en el **segundo trimestre de 2015**, el **número de viviendas visadas de obra nueva (1.374) representan el 65,6%** del total de visados expedidos, **el 34,4% restante** corresponden a las **obras de adecuación** de viviendas (721). Sin embargo, **de éstas últimas, el 94,9% son obras de reforma (684) y el 5,1% restante obras de ampliación (37)**.

### 2. 3. 2 Visados de dirección de obra nueva. Edificios

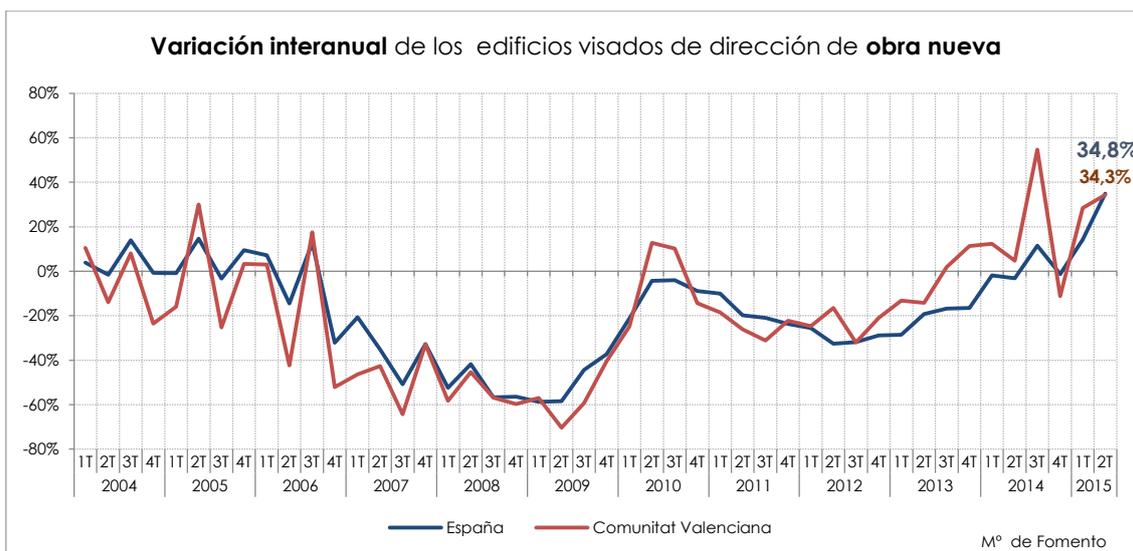
Los visados de dirección de obra nueva de la Estadística de Ministerio de Fomento tienen en cuenta aquellas obras que dan lugar a un nuevo edificio, independientemente de si ha existido demolición previa de otro edificio o no. Para su ejecución, precisa de la existencia de un visado de encargo profesional de dirección de obra, otorgado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos (COAT) de la provincia donde radique el municipio en el que se realizará la obra. A continuación se representa el número de edificios visados destinados a vivienda de dirección de obra nueva registrados en España, diferenciando los resultados entre Comunitat Valenciana y el Resto de España.



Se observa cómo la verticalidad del número de edificios visados de obra nueva ya es inexistente, desplazándose de manera horizontal (a razón de 3.000 visados trimestrales) desde inicios del año 2012 hasta principios de 2015.

En el **segundo trimestre de 2015**, el número de edificios visados de dirección de obra nueva en España ha sido de **4.564**, de los cuales 415 (**9,1%**) se han registrado en la **Comunitat Valenciana**. El número de viviendas visadas en el segundo trimestre de 2015 de dirección de obra nueva ha sido de **12.991**.

Desde el segundo trimestre de 2005 hasta la actualidad se ha registrado **un contracción acumulada** del número de edificios visados de obra nueva de **-92,7% para el caso nacional** y de **-95,5% para la Comunitat Valenciana**.



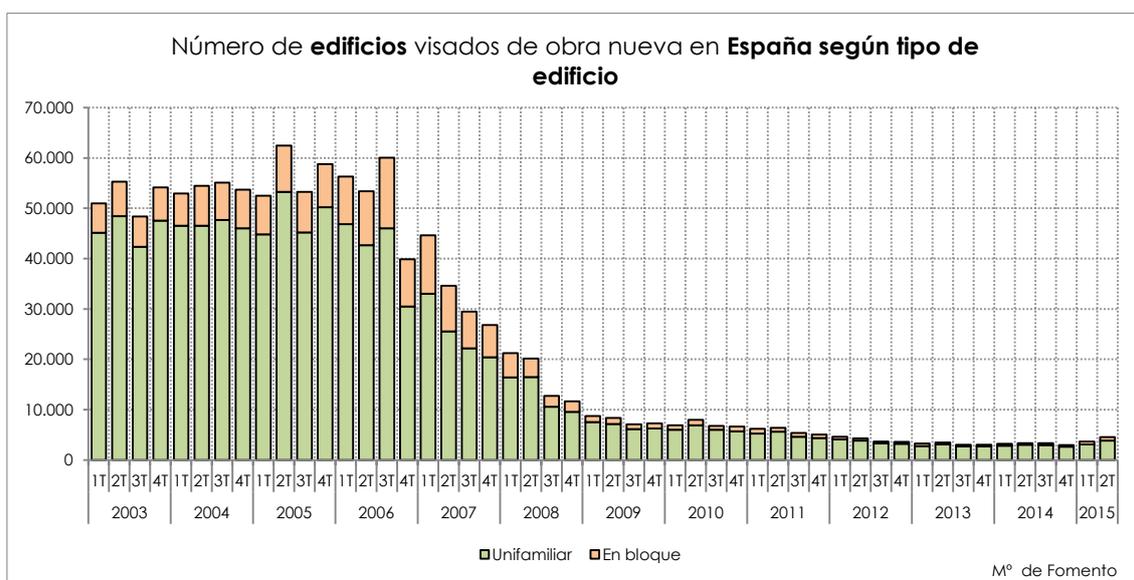
En cuanto a la **variación interanual** del número de edificios visados de obra nueva en España y la Comunitat Valenciana, señalar que, **en el segundo trimestre de 2015, el número de visados respecto al mismo periodo del año anterior ha aumentado, un 34,3% en la Comunitat Valenciana y un 35,4% en España.**

Con la información de visados de dirección para la iniciación de obra de los COAT, se ha procedido a conjugarlos con el número de personas residentes, de la estadística de cifras de población del INE, con el fin de obtener unos resultados más comparables entre España y Comunitat Valenciana.

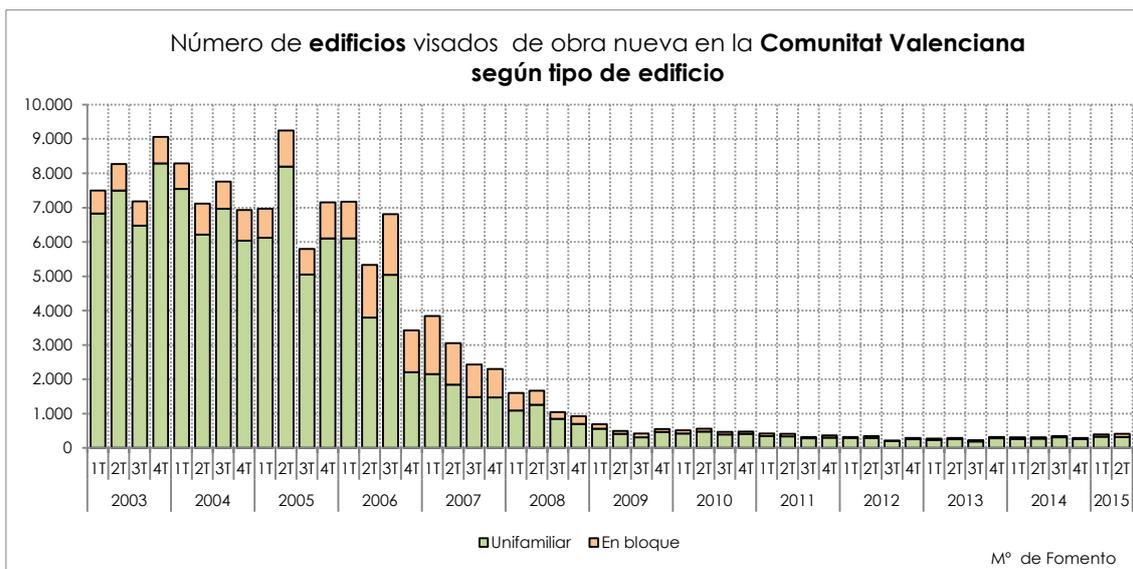


**España** pasa de registrar **1,32 edificios visados por cada 1.000 habitantes en el segundo trimestre de 2003** a **0,1 edificios en el segundo trimestre de 2015**. En la **Comunitat Valenciana** el número de edificios visados por cada 1.000 habitantes en el **segundo trimestre de 2003** fue de **1,91 edificios**, mientras en el **segundo trimestre de 2015** ese valor fue de tan solo **0,08 edificios**.

Se distinguen dos tipos de edificios de viviendas, los edificios de una vivienda o unifamiliares y los edificios de dos o más viviendas o edificios en bloque.



En **España** el número de edificios visados en el **segundo trimestre de 2015** según el tipo de edificio es de **3.848** para el caso de los **edificios unifamiliares** y **708** para **edificios en bloque**. En comparación con el **segundo trimestre de 2005**, trimestre en el que se da el máximo número de edificios visados, **se registraron 53.224 visados de edificios unifamiliares** y **9.227 visados de edificios en bloque**.



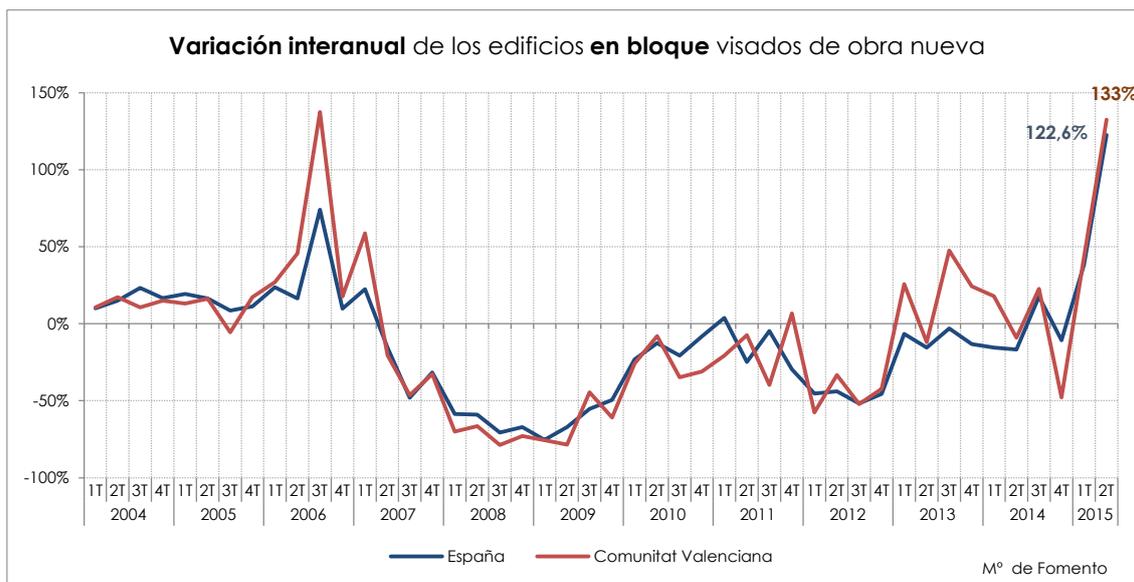
Para el caso de la **Comunitat Valenciana**, en el **segundo trimestre de 2015**, el **número de edificios unifamiliares visados es de 322** y de **edificios en bloque 93**.

El máximo de la serie analizada se alcanza en el **segundo trimestre de 2005**, periodo en el que se **visaron 8.194 edificios unifamiliares** y **1.049 edificios en bloque**.



Según el gráfico se puede observar que a finales de 2006 se empieza a registrar la intensa caída de la actividad inmobiliaria. Los **años de mayores descensos se localizan en 2007, 2008 y 2009**, con caídas superiores al 50%. **A mediados de 2014** se consolida una situación en el que la actividad de edificios visados se sitúa con las **primeras variaciones anuales positivas**, registrando así los primeros crecimientos desde al año 2006.

En cuanto a las **variaciones anuales** registradas en los **visados de edificios unifamiliares**, en **España**, en el **segundo trimestre de 2015** han **aumentado un 25,8%** con respecto al mismo periodo del año anterior mientras que en la **Comunitat Valenciana** ese importe es de un **20%**.

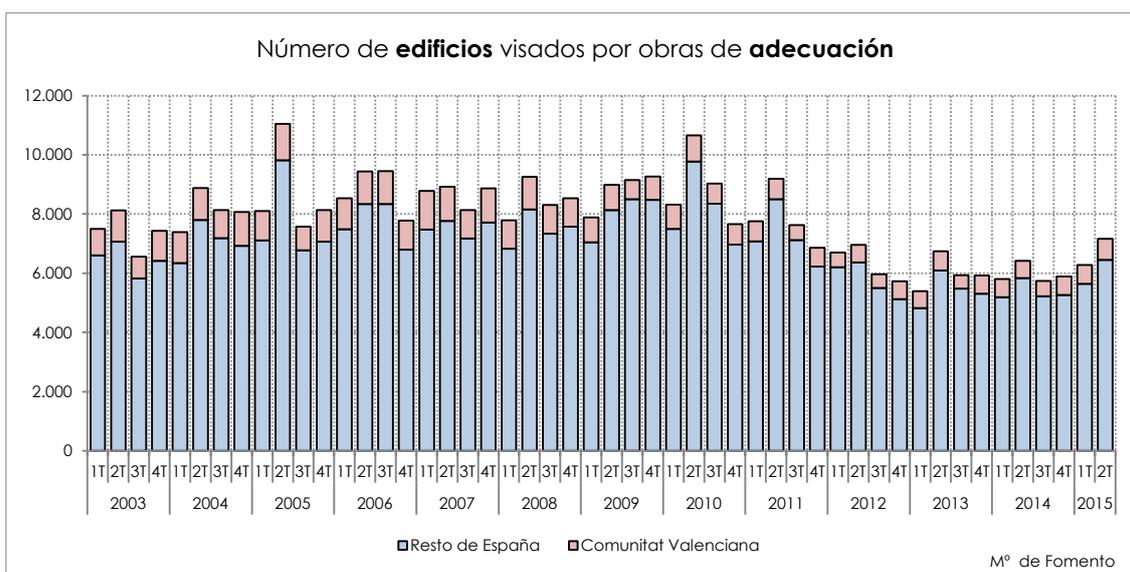


Con respecto a los **visados expedidos en edificios en bloque**, el año 2015 presenta fuertes mejorías. Para el caso **nacional**, el **número de edificios visados en bloque en el segundo trimestre de 2014** fue de **318** mientras que un año después, en el **segundo trimestre de 2015** ese valor es de **708 edificios**, lo que se traduce en un **incremento anual de 122,6%**.

En la **Comunitat Valenciana**, se registra en el **segundo trimestre de 2015** una **variación anual de 133%** pasando de **40 edificios en bloque visados en el segundo trimestre de 2014 a 93 en el segundo trimestre de 2015**.

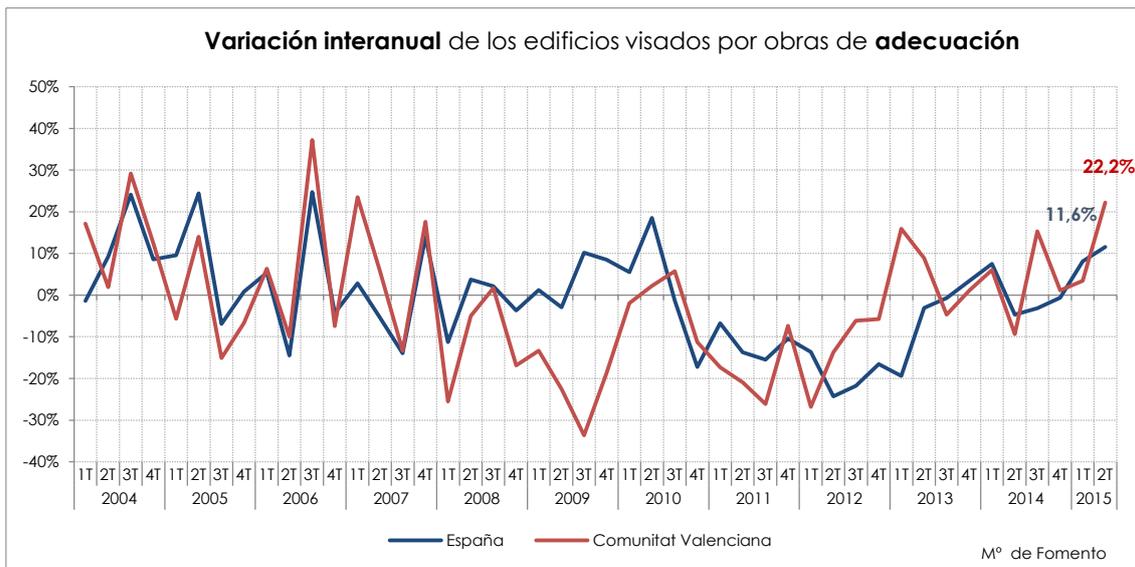
### 2. 3. 3 Visados de obras de adecuación. Edificios

Recordando que el número de visados de obras de adecuación se distribuyen según tipo de obra, ya sea de ampliación o reforma, la estadística de Ministerio de fomento define obra de ampliación, aquella en la que la superficie construida aumenta incorporando nuevos elementos estructurales, dicho incremento se puede producir de manera vertical u horizontal. Por lo que respecta a las obras de reforma, son aquellas en las que, a diferencia de las obras de ampliación, no varía la superficie construida, pero sí sufre ciertas modificaciones.



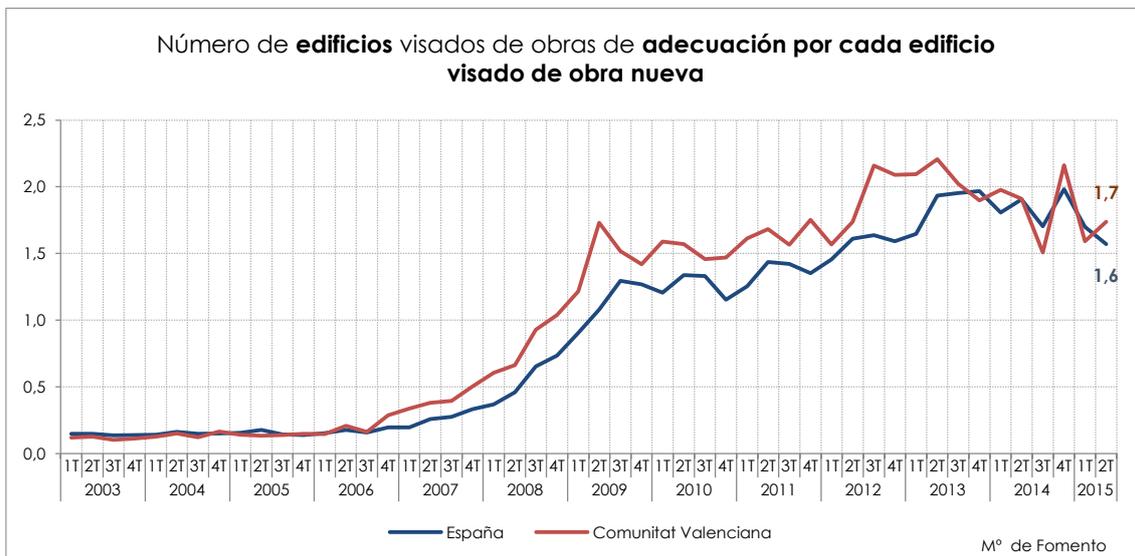
Los niveles de actividad sobre edificios por obras de adecuación de los últimos años se sitúan en la actualidad en niveles inferiores al año 2003.

En el **segundo trimestre de 2015**, en España se registran un total de **7.169 edificios visados de obras de adecuación** de los cuales, un **10,1% corresponden a la Comunitat Valenciana** (721 visados).



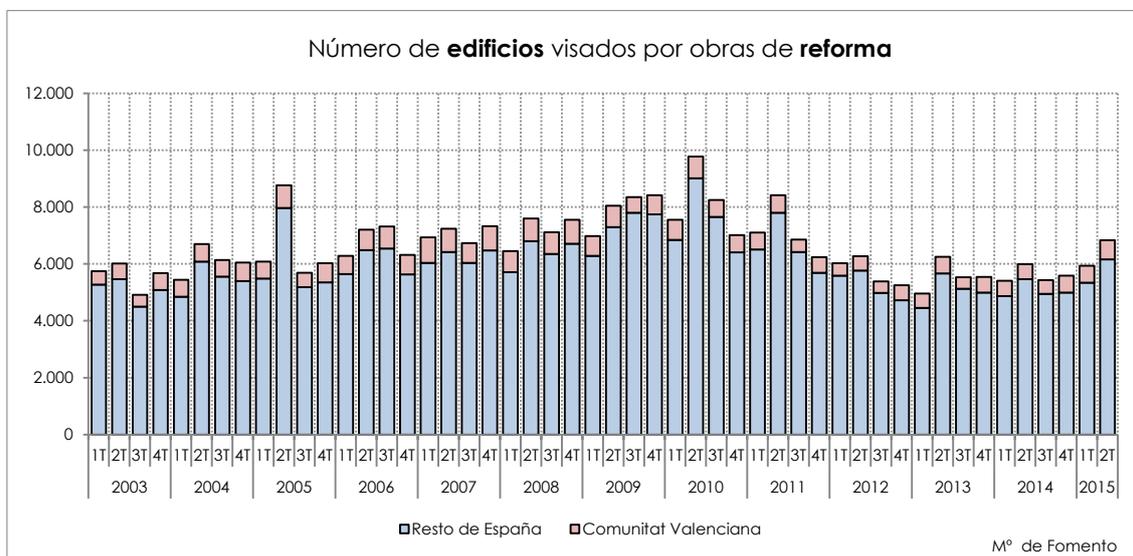
En cuanto a las **tasas de variación interanuales** registradas se observa cómo desde principios de 2013 la variable representa un giro, anotando las primeras tasas de variación positivas desde el año 2010. En concreto, en el **último trimestre disponible el número de edificios adecuados**, ya sea por obras de reforma o de ampliación, **ha crecido tanto en España cómo en la Comunitat Valenciana**. En **España** la variación interanual es del **11,6%** respecto el mismo periodo del año anterior. El crecimiento en la **Comunitat Valenciana** es mayor, anotando una variación del **22,2% interanual**.

**Desde** el segundo trimestre de **2005** hasta la actualidad se ha registrado **un contracción acumulada del número de edificios visados de obras de adecuación de -35,1% para el caso nacional y de -41,1% para la Comunitat Valenciana**.



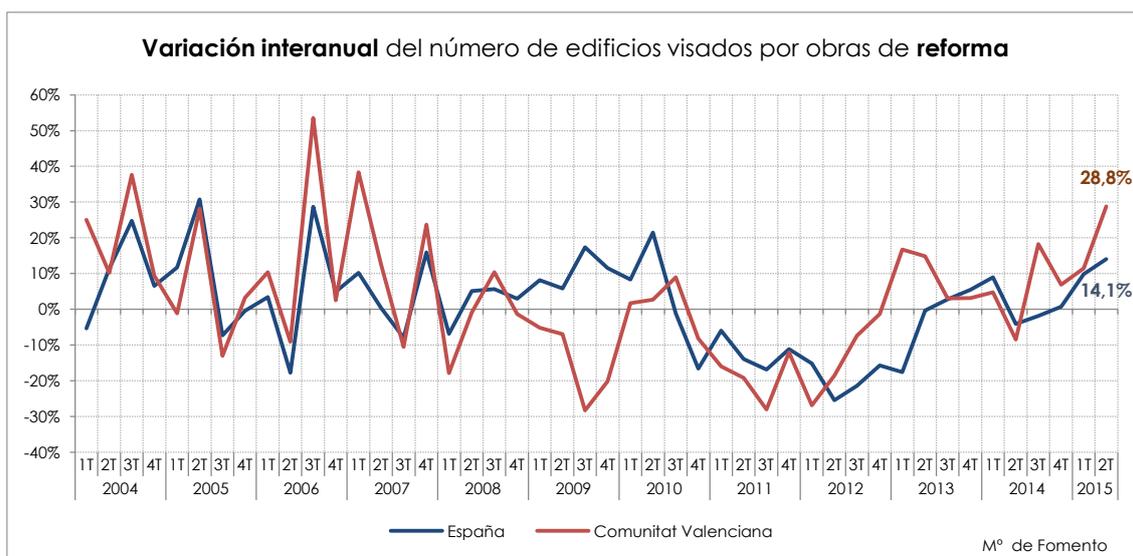
Observando el ratio que se desprende de la relación entre los visados en edificación de obra nueva y de adecuación, se observa un **crecimiento considerable de la participación de las obras de adecuación sobre la realización de obras nuevas a partir del año 2007**. Mientras que en el **primer trimestre de 2007** se anotaban **0,2 obras de adecuación por cada obra nueva en España y 0,3 en la Comunitat Valenciana**, en el **segundo trimestre de 2015**, el **ratio pasa a 1,6 obras de adecuación por cada obra nueva en España y 1,7 en la Comunitat Valenciana**. Dicho

incremento del ratio, es consecuencia de la brusca caída del nivel de actividad en la obra nueva que ha llegado a situarse por debajo de la actividad de obras de adecuación.



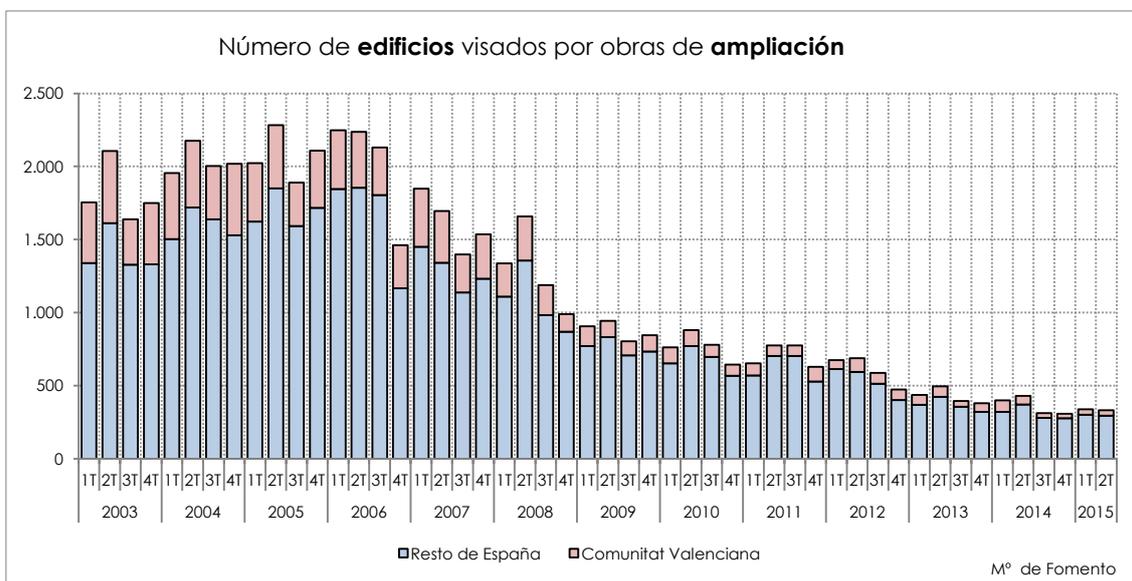
De los datos representados de obras de reforma en edificios destinados a viviendas, se observa cómo la variable presenta una mayor estabilización en el tiempo, en comparación con las obras de ampliación de edificios residenciales. Sin embargo, se observa cómo en los años comprendidos entre 2007 y 2010 se produce un incremento en el número de obras, y que a partir de 2010, la variable tiende a disminuir hasta bien entrado el año 2013.

En el **segundo trimestre de 2015**, dicho indicador presenta un ligero aumento habiéndose registrado en **España** un total de **6.838 edificios reformados**, de los cuales el **10% pertenece** al ámbito de la **Comunitat Valenciana** (684 edificios).

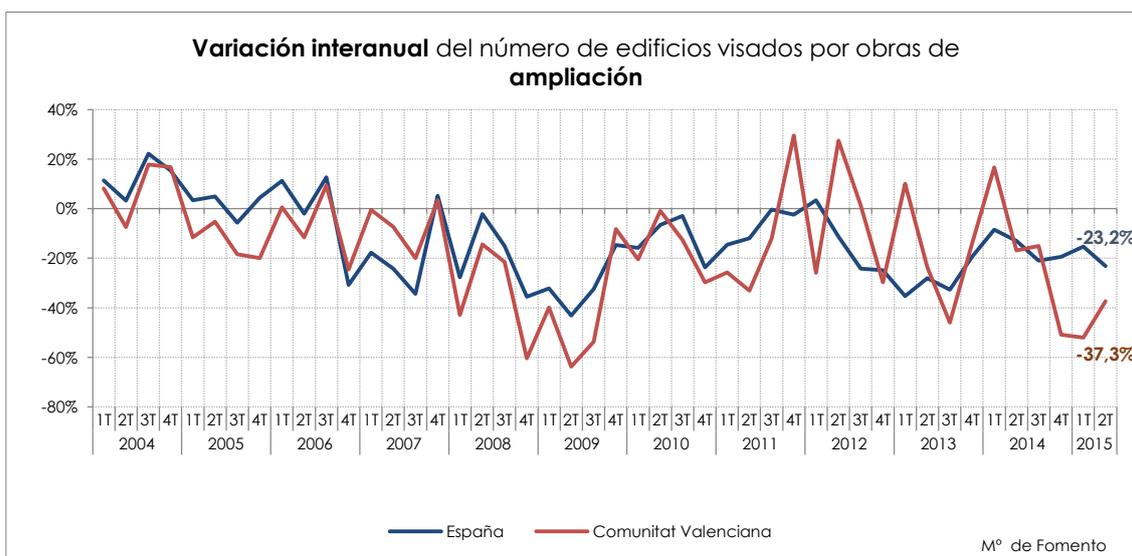


Tanto en España como en la Comunitat Valenciana, las **variaciones interanuales** registradas en el año 2015 presentan incrementos porcentuales de incluso dos dígitos.

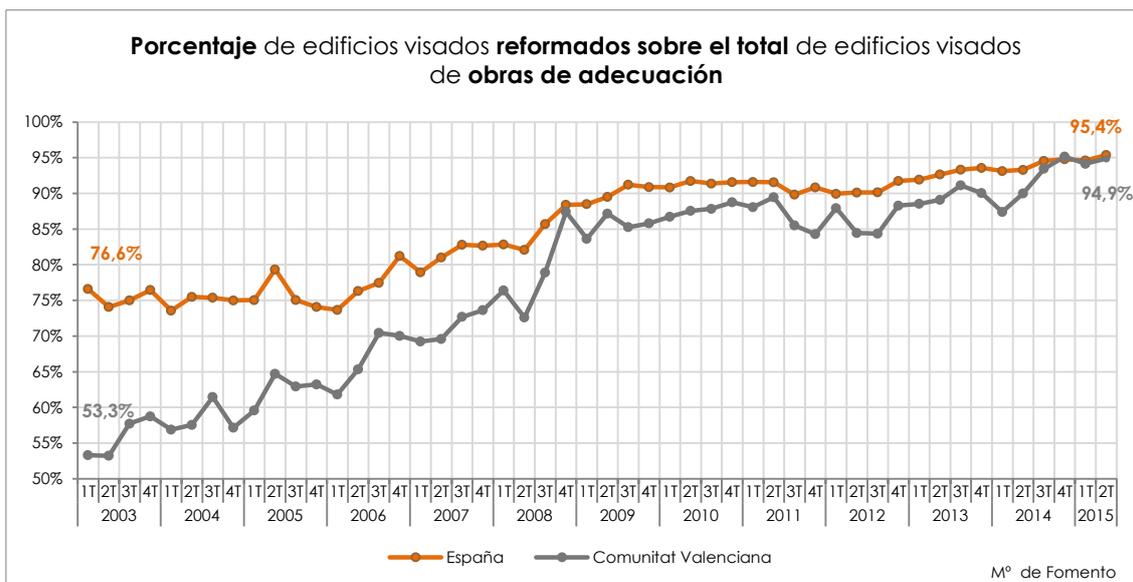
En el **último dato disponible**, en **España** se ha registrado una variación anual del **14,1%** respecto el mismo trimestre de 2014. Por otra parte, en la **Comunitat Valenciana** se ha registrado un crecimiento de **28,8%** en éste tipo de obras.



Diferenciando entre obras de ampliación y conjugando los resultados nacionales con los de la Comunitat Valenciana, se obtiene la serie desde 2003, en la que se observa cómo las obras de ampliación de edificios han venido cayendo tanto en territorio nacional como autonómico. Concretamente, desde el **segundo trimestre de 2005**, periodo en el que se registra el **valor máximo** según la serie analizada, las obras de ampliación de edificios pasan de **2.282 a 331 en el segundo trimestre de 2015 en España**. En la **Comunitat Valenciana** en el mismo periodo los visados en obras de ampliación de edificios **han pasado de 432 a 37 en el último dato disponible**.



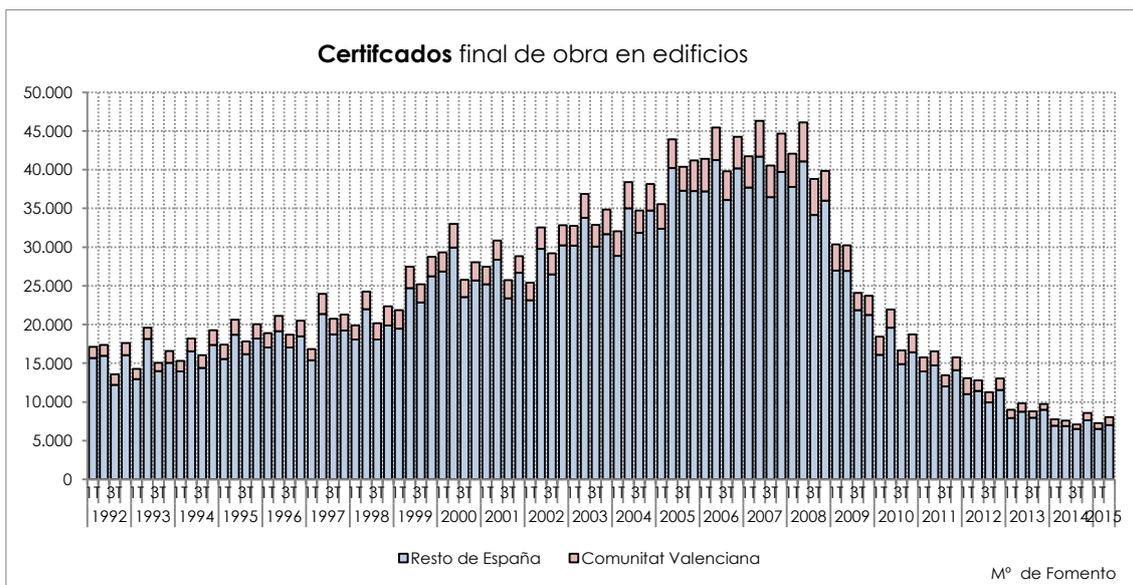
El número de edificios ampliados, según la estadística de visados en edificación, ha caído en mayor medida en la Comunitat Valenciana que en España. En concreto **España registra una disminución interanual del 23,2%**, mientras que en la **Comunitat Valenciana la caída es de un 37,3%**.



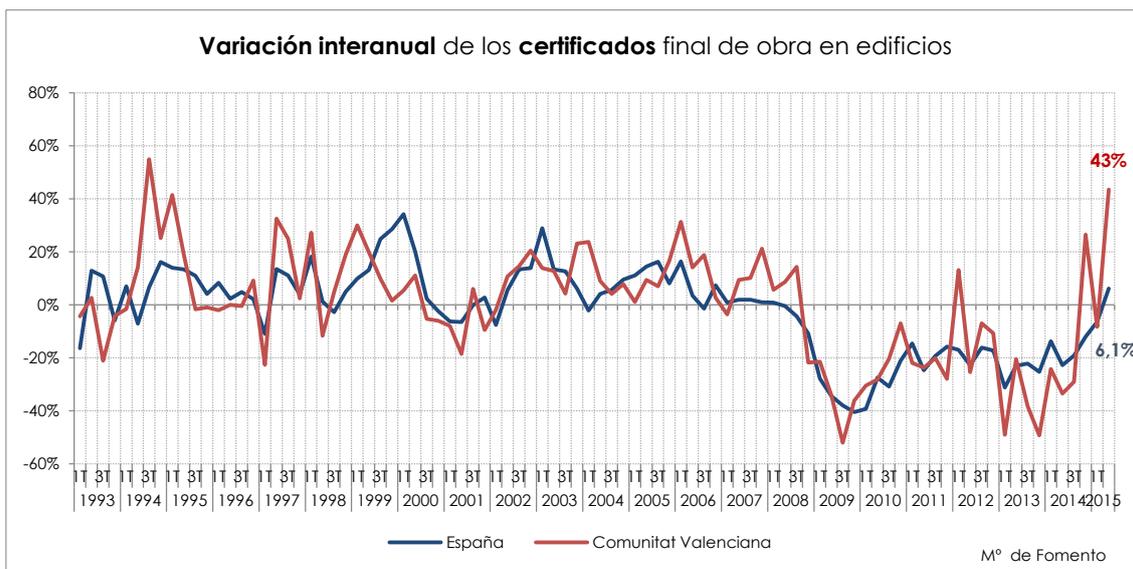
Dentro de las obras de adecuación, se observa cómo las **obras de rehabilitación y/o reforma han venido ganando protagonismo** de manera continuada desde el año 2003, **pasando en el transcurso de los últimos 12 años del 76,6% del total de obras de adecuación a representar el 95,4% en el segundo trimestre de 2015 para el caso nacional**. Por otro lado, en la **Comunitat Valenciana** el incremento del ratio es más considerable, pasando de registrar el **53,3% del total de obras de adecuación en el primer trimestre de 2003 a aproximadamente el 94,9% en el segundo trimestre de 2015**.

## 2. 3. 4 Certificados final de obra. Edificios

Los certificados de final de obra hacen referencia al documento publicado por un arquitecto técnico que indica que una propiedad cumple todas las especificaciones enumeradas en los planes y los modelos originales. Muchos de estos contratos especifican que el pago final debe ser satisfecho en la firma de dicho certificado. Por lo tanto, se tendrán en cuenta los certificados de final de obra como los edificios residenciales terminados de los visados de dirección de obra nueva expedidos por promotores privados.

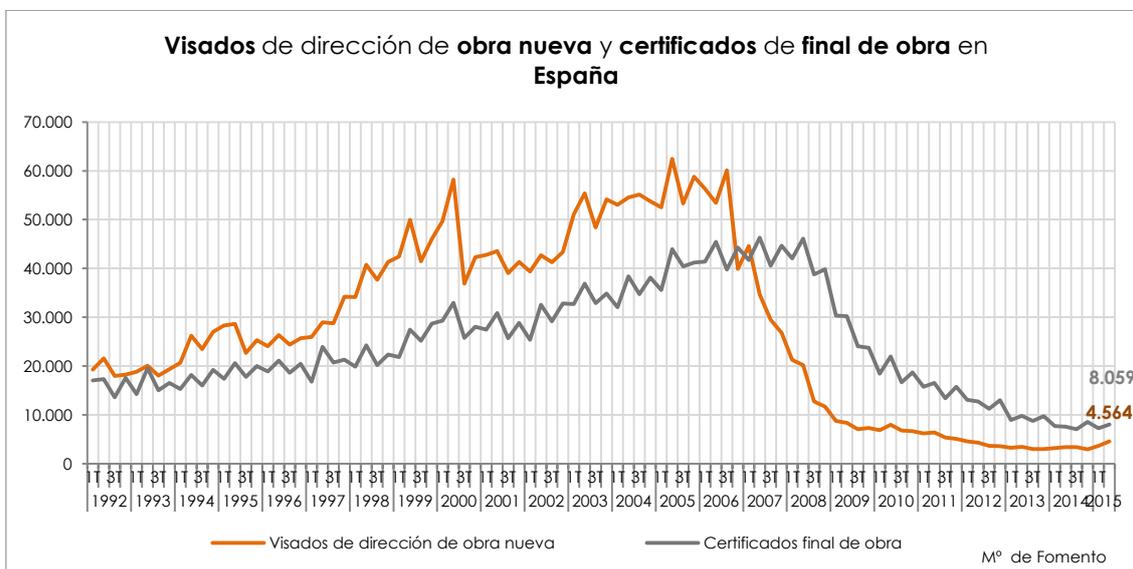


En el **segundo trimestre de 2015**, después de una fuerte caída, en **España** se alcanzan las **8.059 certificaciones sobre edificios destinados a viviendas**, de las cuales **995 se han registrado en el territorio de la Comunitat Valenciana**, representando el **14,1%** del total nacional. **Respecto al trimestre anterior, se han registrado en el territorio nacional 805 certificados más**, representando un aumento del 11,1%. Por otro lado, en la **Comunitat Valenciana se expiden 293 certificados de final de obra más que el trimestre anterior**, aumentando en el último trimestre un 40,1%. Destaca que los niveles de actividad sobre edificios residenciales se sitúan en la actualidad en niveles inferiores al año 1992 (primer dato disponible).



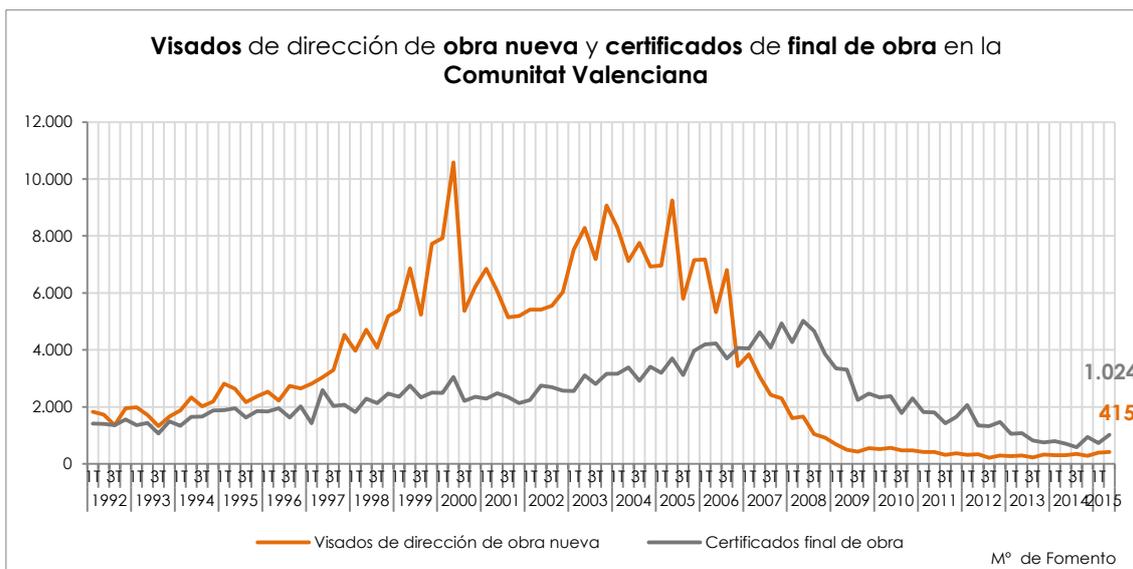
En cuanto a la **variación interanual**, se puede apreciar que en el **año 2015**, se inicia un repunte de los certificados final de obra en edificios, registrando las **primeras tasas positivas en el caso nacional desde 2008**.

En el **segundo trimestre de 2015**, los **certificados final de obra registran incrementos interanuales del 6,1% para el caso nacional, y del 43% para la Comunitat Valenciana**.

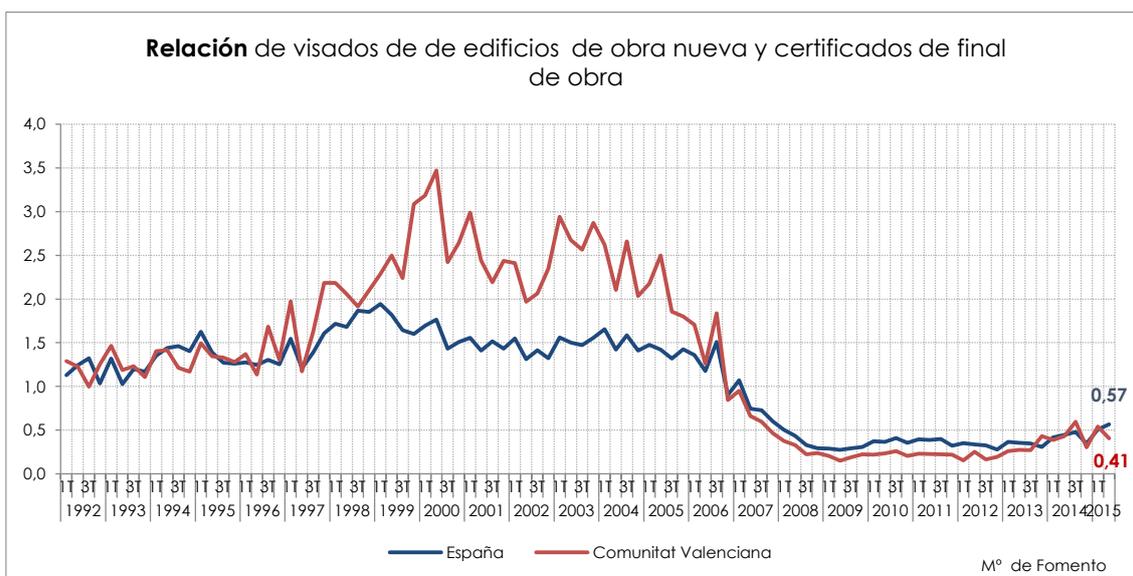


Se observa tanto en España como en la Comunitat Valenciana que desde 1997 los visados de dirección de obra nueva superan en gran medida los certificados final de obra, corroborando así el gran nivel de actividad alcanzado en la década 1997-2007, dónde se iniciaban más obras de las que se terminaban. A partir de 2007, el comportamiento de dichos indicadores se invierte provocando un intenso descenso.

En el **segundo trimestre de 2015**, en **España** se han registrado un total de **8.059 certificados de fin de obra y 4.564 visados de dirección de obra nueva**.



Para el caso de la **Comunitat Valenciana** esos valores son de **1.024 y 415** respectivamente.



En relación al ratio de los visados de dirección de obra respecto a las certificaciones de final de obra, destaca que **durante la década, anteriormente señalada, el número de edificios residenciales iniciados son aproximadamente el triple que los certificados de final de obra**, siendo más acentuado en la Comunitat Valenciana que en la media del territorio nacional, dónde se registran ratios más estables.

Por otro lado, el ratio **ha pasado de valores en torno al 3, a en torno al 0,5 en la actualidad**. La contracción de la actividad en el sector, ha ocasionado que el ratio de la vuelta, situándose con **más edificios residenciales que se concluyen de los que se inician**. Por otro lado, el nivel de actividad resulta aun insuficiente teniendo en cuenta que en los **años anteriores al año 1997 el ratio se situaba en torno al 1, frente al 0,57 registrado en España y al 0,41 en la Comunitat valenciana en el segundo trimestre de 2015**.

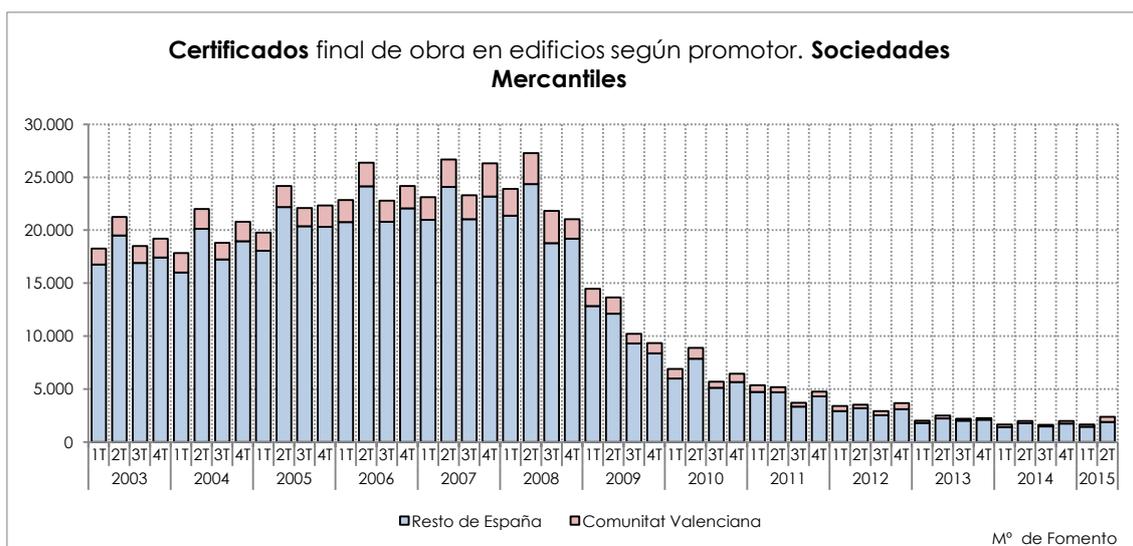
El Ministerio de Fomento define distintos promotores posibles. Entre ellos se encuentran las personas físicas y comunidades de propietarios, las sociedades mercantiles (aquellas entidades que, con independencia de su forma jurídica, producen bienes y servicios con

finalidad lucrativa y pueden ser Sociedades Anónimas, Sociedades de responsabilidad limitada, sociedades colectivas, sociedades comanditarias), las cooperativas y otros promotores tales como asociaciones, organismos autónomos estatales o no, y asimilados y congregaciones e instituciones religiosas.

A continuación se presentan los certificados fin de obra en función a la clase de promotor.

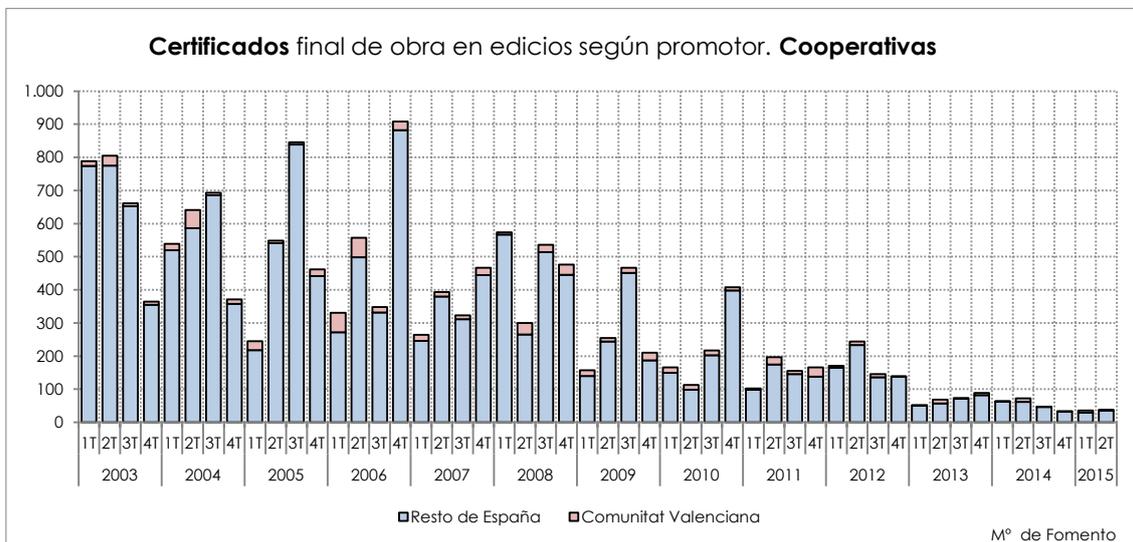


En cuanto a **los certificados expedidos por personas físicas y comunidades de propietarios**, se observa cómo en los años anteriores al año 2008, año el cual se inicia la caída del número de certificados, no aumentan de manera significativa, sino que se mantienen en torno a 15.000 certificaciones finales de obra trimestrales. En el **segundo trimestre de 2015**, España anota un total de **5.367 edificios certificados**, de los cuales el **9,5% corresponde a la Comunitat Valenciana**, lo que se corresponde con **511 edificios certificados**.



Los **certificados expedidos por las promotoras mercantiles**, son las que, en los años anteriores a 2008, tiran con más fuerza de los certificados finales de obra, hasta situarse en el tercer trimestre de 2008, con un total nacional de certificaciones de 27.276, mientras que las de

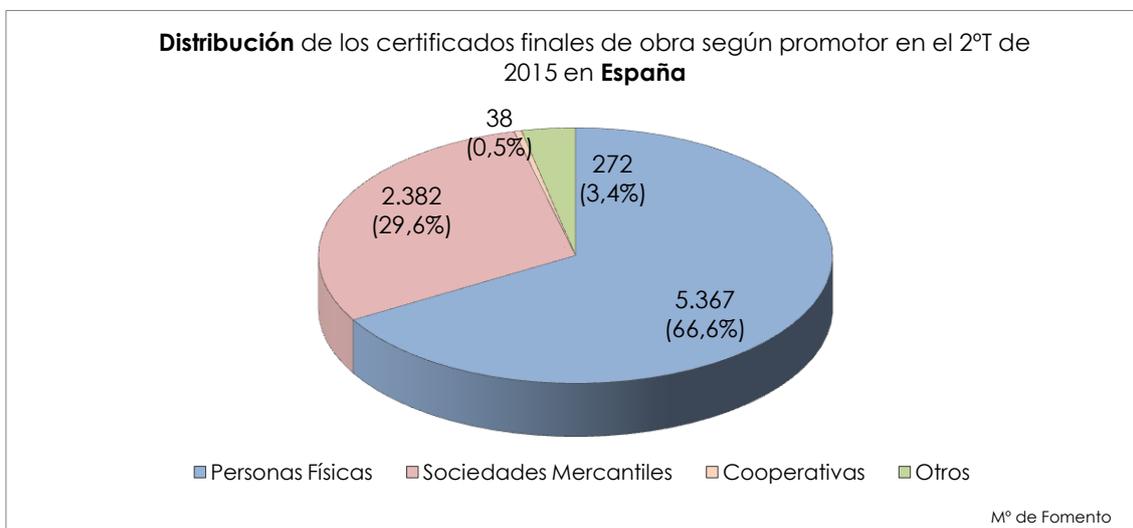
la Comunitat Valenciana, que representaban el 10,7% de las nacionales, alcanzaban las 2.920 certificaciones. Por otro lado, en el **segundo trimestre de 2015, el total nacional es un 91,3% menor a las registradas en 2008**. En **España, el total de certificaciones es de 2.382**, mientras que en la **Comunitat Valenciana éstas representan el 19,6% del total nacional, alcanzando las 468 certificaciones**.



Los **certificados de final de obra satisfechos por las cooperativas** son las que menos se han reducido desde el 2008, aun así son las que menor nivel de certificados alcanzan. Como se observa, la Comunitat Valenciana, exceptuando periodos concretos, no tiene un peso sustancial sobre las nacionales.

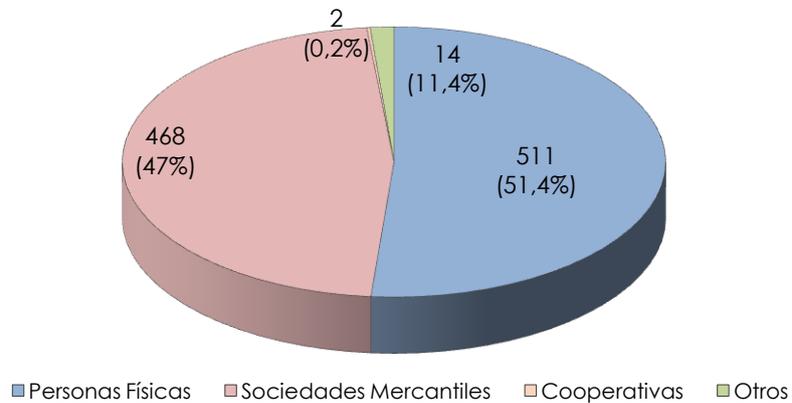
En el **segundo trimestre de 2015** las cooperativas han **expedido 38 certificados de final de obra sobre edificios en España**, la **Comunitat Valenciana** registra tan sólo **2 de éstas certificaciones**.

Atendiendo a la **distribución de los certificados de final de obra en edificios según clase del promotor**, se puede observar que en **España** en el **segundo trimestre de 2015**, el **66,6%** de las certificaciones totales son realizadas por las **sociedades mercantiles**, le sigue **las personas físicas y las comunidades de propietarios (29,6%)**, **otras promotoras (3,4%)** y por último las **cooperativas** con el **0,5% del total de certificados**.



En la **Comunitat Valenciana**, el **51,4%** de los certificados finales de obra provienen de las **sociedades mercantiles**, le sigue las **personas físicas y comunidades de propietarios (47%)**, las **otras promotoras** con un **1,4%** y por último las **cooperativas** con el **0,2%**.

**Distribución** de los certificados finales de obra según promotor en el 2ºT de 2015 en la **Comunitat Valenciana**



Mº de Fomento

## 2. 4 Datos más relevantes

---

- El número de viviendas totales iniciadas en España en el cuarto trimestre de 2014 (último dato disponible) fue de 8.360 viviendas, un 9,4% inferior que hace exactamente un año. En cambio, el total de viviendas terminadas en el segundo trimestre de 2015 es de 11.713 viviendas, lo que representa una variación anual de un -17,8%.
- En la Comunitat Valenciana se iniciaron en el cuarto trimestre de 2014 un total de 1.563 viviendas y en el segundo trimestre de 2015 se terminaron 1.527. Las viviendas iniciadas han registrado una variación de un 63,3% con respecto al cuarto trimestre de 2013 y las viviendas terminadas un 29,7% con respecto al segundo trimestre de 2014.
- Por provincias, en Alicante se han anotado un total de 928 viviendas iniciadas y 1.295 viviendas terminadas, en Castellón 46 iniciadas y 81 terminadas y, por último, en la provincia de Valencia se han registrado 589 viviendas iniciadas y 151 viviendas terminadas.
- Las variaciones anuales registradas en las provincias de la Comunitat Valenciana han sido: en la provincia de Alicante las viviendas iniciadas aumentan un 55,2%, mientras que las terminadas un 113,3%. La provincia de Castellón registra descensos tanto en el número de viviendas totales iniciadas como terminadas siendo las variaciones anuales de -48,3% y -28,9% respectivamente. Por último, en la provincia de Valencia se registran aumentos en las viviendas iniciadas de un 118,1%, frente a la caída que presentan las viviendas terminadas de un 66,9%.
- Con respecto a las viviendas visadas de obra nueva y a las licencias municipales de obra nueva, se han registrado en el segundo trimestre de 2015 un total de 12.991 viviendas visadas y en el primer trimestre de 2015 (último dato disponible) un total de 7.462 licencias municipales. Las variaciones anuales de dichos indicadores han sido de 39,8% y de -17,9% respectivamente.
- Para el caso de la Comunitat Valenciana se anotan un total de 1.374 viviendas visadas y 1.055 licencias municipales con variaciones anuales de un 71,3% y 19,1% respectivamente.
- Atendiendo al número de edificios visados de obra nueva, en España se registran en el segundo trimestre de 2015 un total de 4.564 edificios de los cuales 415 corresponden a la Comunitat Valenciana. Lo que ha generado una variación con respecto al segundo trimestre de 2014 de un 34,8% para el caso nacional y de un 34,3% para el caso autonómico.
- España pasa de registrar 1,32 edificios visados de obra nueva por cada 1.000 habitantes en el segundo trimestre de 2003 a 0,1 edificios en el segundo trimestre de 2015. En la Comunitat Valenciana esos valores son de 1,91 y 0,08 edificios por cada 1.000 habitantes.
- Tanto en España como en la Comunitat, del total de edificios de obra nueva el 85% corresponde a edificios unifamiliares y el 15% restante a edificios en bloque.

- En España en el segundo trimestre de 2015 se anotan un total de 7.169 edificios visados por obras de adecuación, de éstos 721 corresponden a la Comunitat Valenciana. Con respecto al mismo trimestre del año anterior se dispone de una variación de un 11,6% para España y de un 22,2% para la Comunitat Valenciana.
- Con respecto a los certificados final de obra, en España en el segundo trimestre de 2015 se certifican un total de 8.059 edificios de los cuales 995 corresponden a la Comunitat Valenciana. En este trimestre se registran variaciones anuales de un 6,1% para España y de un 43% para la Comunitat Valencianas.
- Según la clase de promotor, en España en el segundo trimestre de 2015, de los 7.064 certificados, el 66,6% corresponde a personas físicas y comunidades de propietarios, el 29,6% a sociedades mercantiles, el 3,4% a otros promotores y el 0,5% a cooperativas. En la Comunitat Valenciana, de los 995 edificios certificados de final de obra, el 51,4% corresponde a personas físicas y comunidades de propietarios, el 47% a sociedades mercantiles, el 11,4% a otros promotores y el 0,2% a cooperativas.