

# **BLOQUE 2**

## **ACTIVIDAD**

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

**Cuarto 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 .....	15
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

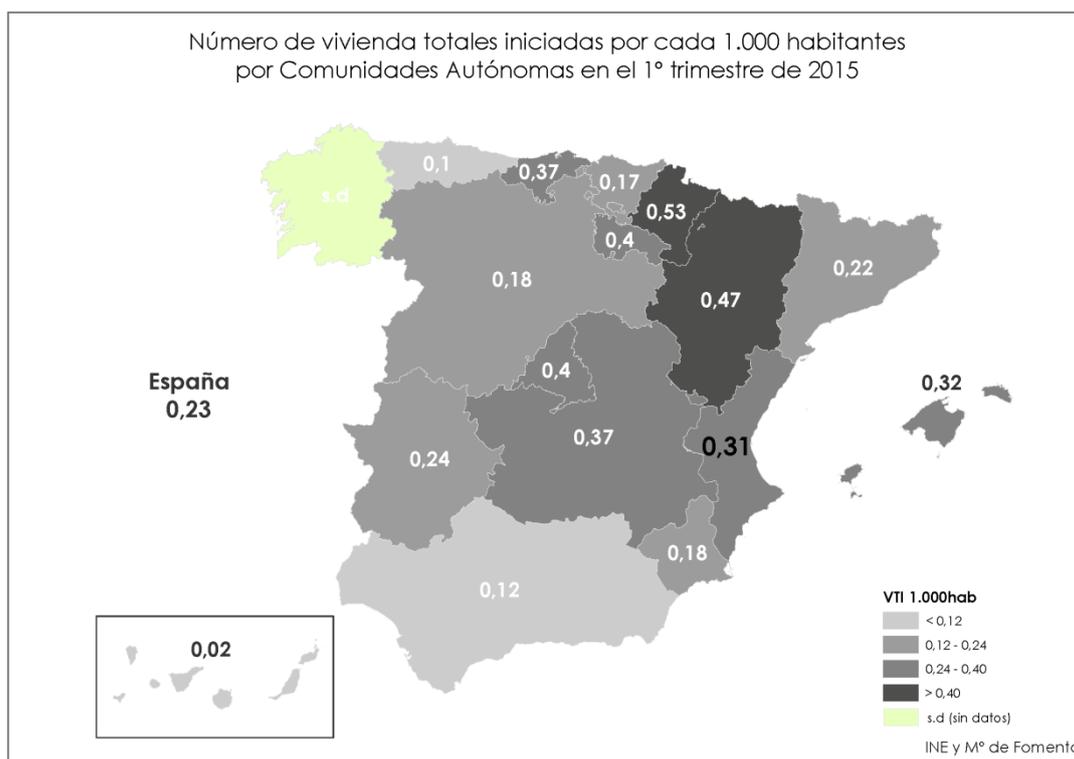
### 2. 1 Viviendas totales iniciadas y terminadas

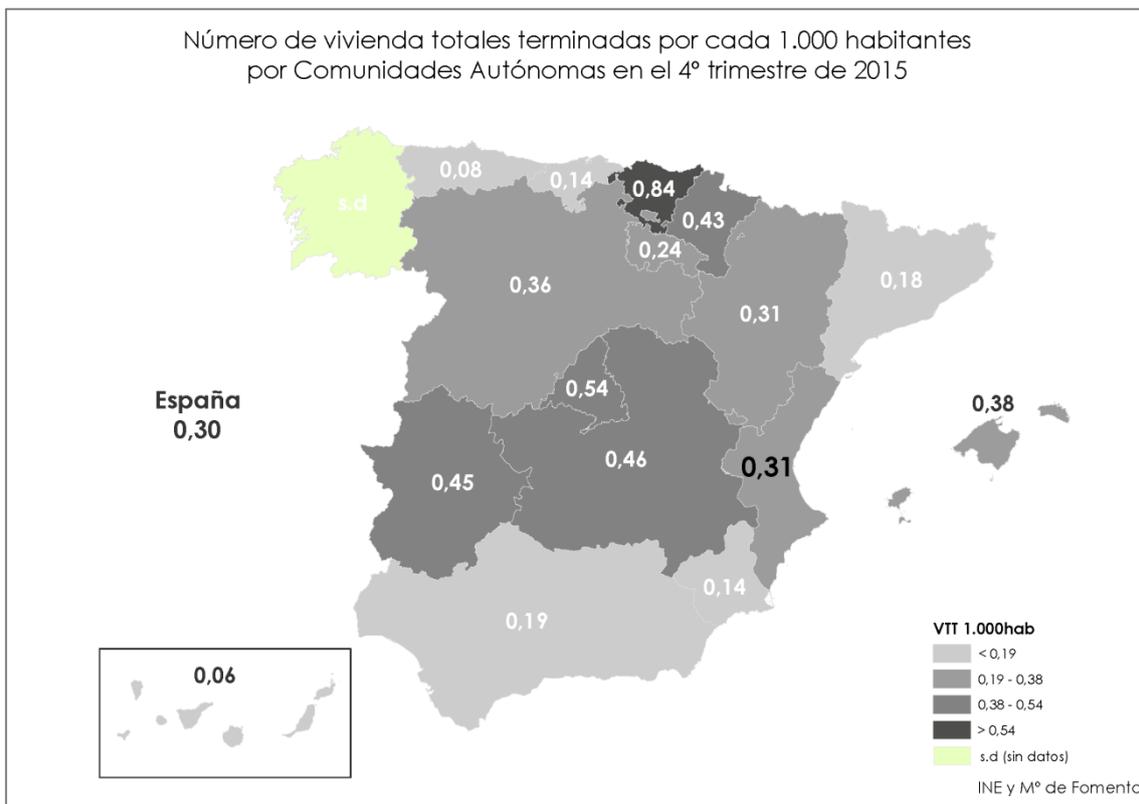
#### España y Comunitat Valenciana

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 primer trimestre de 2015 (los datos de vivienda libre iniciada sufren un retraso de tres trimestres en su publicación por problemas técnicos), y terminadas totales por cada mil habitantes para el cuarto trimestre de 2015, en España, la Comunitat Valenciana y sus tres provincias.

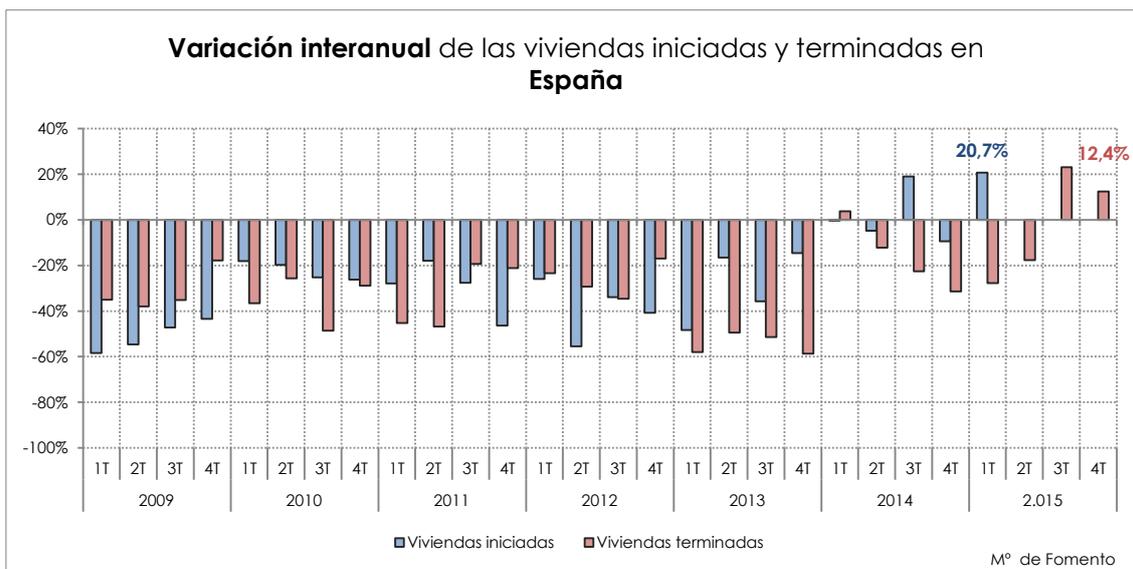




De acuerdo a los siguientes gráficos en los que se compara el número total de viviendas iniciadas con el número total de viviendas terminadas, se observa que ambas cifras tienen un comportamiento similar, sufriendo un notable descenso desde principios de 2008.



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 10.580 viviendas en el primer trimestre de 2015** (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 13.749 en el cuarto 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%, y en el **primer trimestre de 2015** de un **20,7%**.

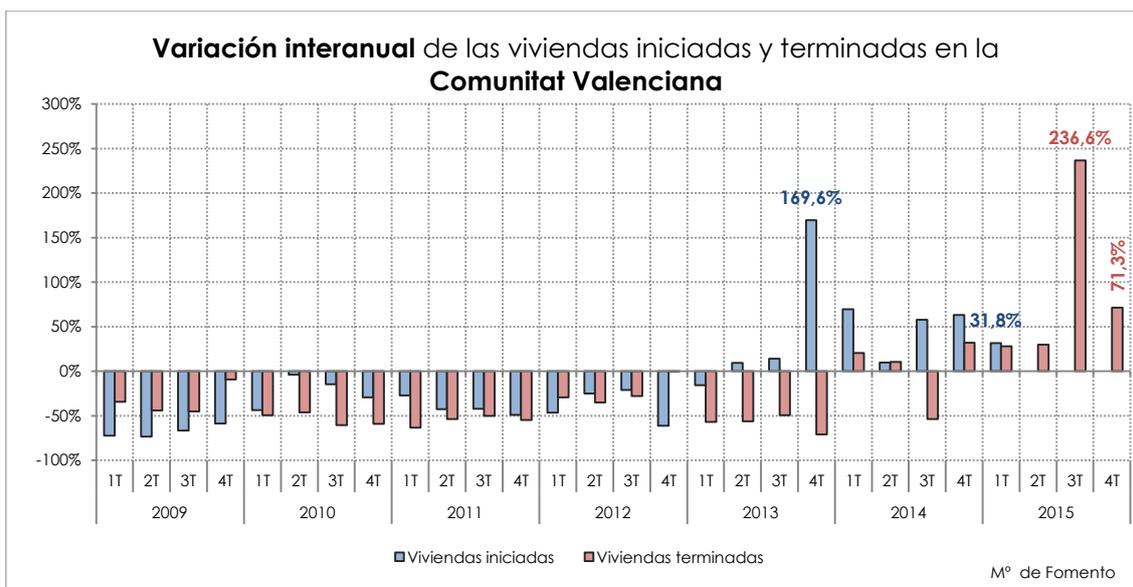
Con respecto a las **viviendas terminadas**, el trimestre en el que se produjo un mayor descenso anual de éstas, fue en el **primer trimestre de 2013**, con un valor de **-57,9%**. Se resalta el **primer trimestre de 2014**, por su variación anual positiva de casi un **4%**. A partir de aquí, tras cinco trimestres consecutivos de descensos, el **cuarto trimestre de 2015 es el segundo trimestre con variaciones interanuales positivas, concretamente del 12,4%**.



En la **Comunitat Valenciana**, las **viviendas totales iniciadas** pasan de **13.201 en el primer trimestre de 2008 a 1.513 en el primer trimestre de 2015**, presentando una **actividad 8,7 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 2013, lo que se traduce en un aumento considerado de **169,6%**. En el último dato disponible, la **variación anual** registra un valor de **71,3%**.

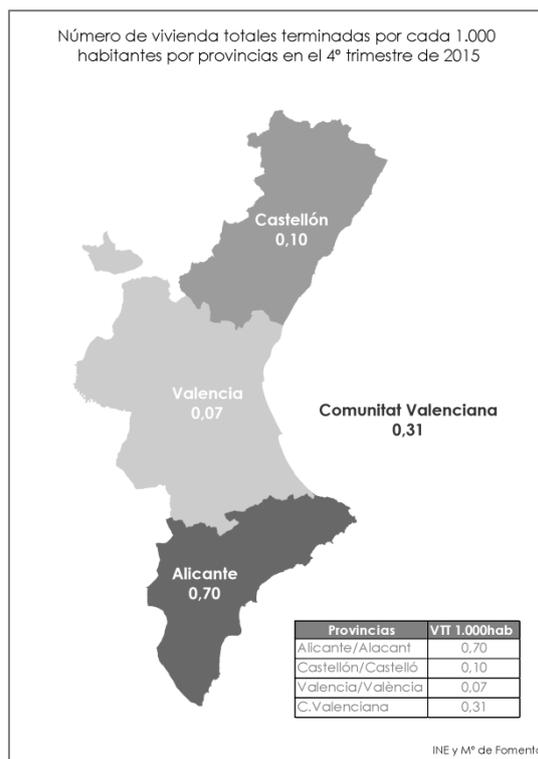
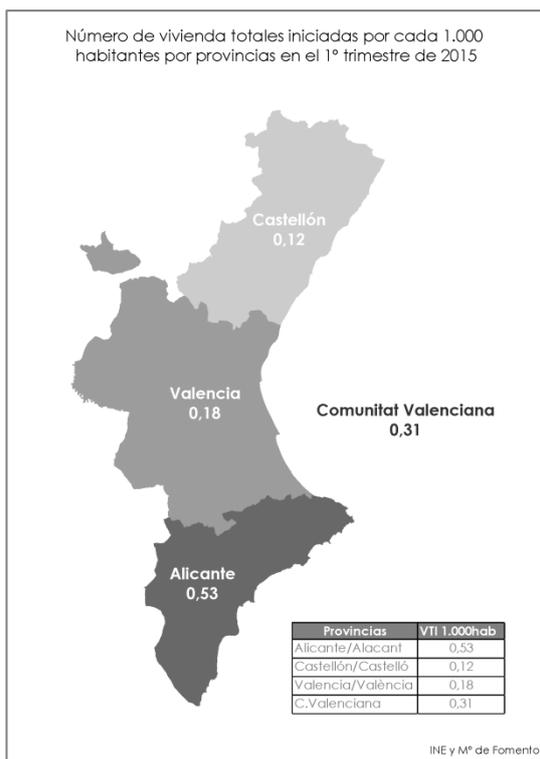
Los datos para las **viviendas terminadas** en la Comunitat alcanzaron en el **primer trimestre de 2008** un valor de **25.034 viviendas**. La fuerte reducción de la actividad de la construcción ha provocado que en el **cuarto trimestre de 2015**, el **número de viviendas terminadas pase a ser de 1.514**, generando una contracción acumulada desde principios de 2008 de un 94%.



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 los primeros síntomas de recuperación. En el tercer trimestre de 2015, el resultado interanual presenta un notable aumento de las viviendas totales terminadas siendo éste de un 236,6%, pasando de 380 viviendas en el tercer trimestre de 2014 a 1.279 en el tercer trimestre de 2015. En el **último dato disponible**, experimentaron un aumento de un **71,3%**.

## 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 primer trimestre de 2015 (los datos de vivienda libre iniciada sufren un retraso de tres trimestres en su publicación por problemas técnicos) y terminadas totales por cada mil habitantes para el cuarto 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 **985 viviendas en el primer trimestre de 2015**, reduciéndose la actividad en un **85,2%** y un **0,9%** en **términos anuales**.

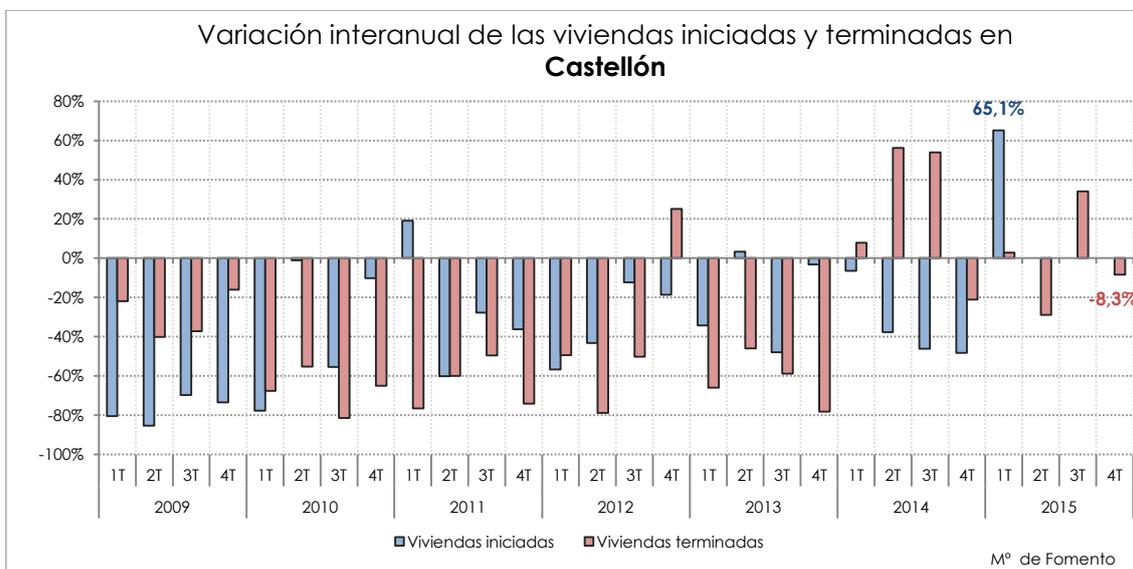
El **cuarto trimestre de 2015** es el cuarto trimestre consecutivo de ascensos en el número de viviendas terminadas. Su **resultado interanual** presenta un incremento de un **135,3%**, pasando de 549 viviendas terminadas en el cuarto trimestre de 2014 a **1.292 en el cuarto trimestre de 2015**.



Por lo que respecta a la provincia de **Castellón**, las viviendas iniciadas han ascendido en términos interanuales un **65,1%** en el primer trimestre de 2015. En el cuarto trimestre de 2015, las viviendas terminadas han descendido un **8,3%**.

Las **viviendas iniciadas** pasan de **3.137 en el primer trimestre de 2008** a **71 viviendas iniciadas en el primer trimestre de 2015**, lo que se traduce en una reducción de un **97,7%**.

Para el caso de las viviendas **terminadas**, en el primer trimestre de 2008 se registraron un total de 6.312 viviendas siendo en el cuarto trimestre de 2015 de 55 viviendas (-99,1%).

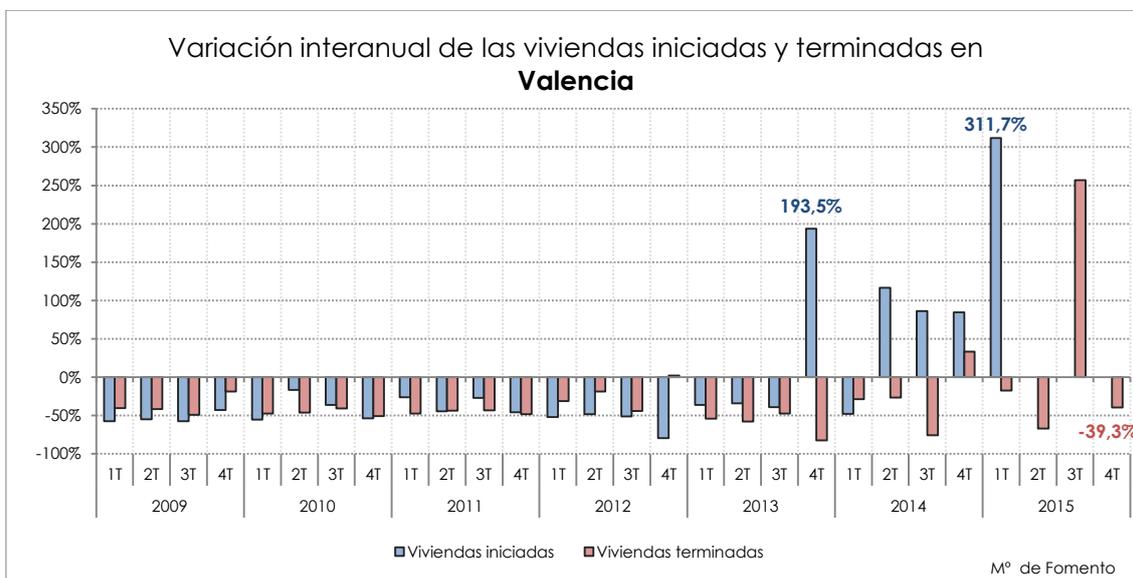


En la provincia de **Valencia**, se observa que los valores de las **viviendas iniciadas** pasan de **4.949** en el **primer trimestre de 2008** a **457** en el **primer trimestre de 2015** (un -90,8%).

Las viviendas terminadas han descendido en 108 unidades durante los últimos 12 meses, alcanzando en el cuarto trimestre de 2015 las 167 viviendas. En comparación con los valores que se registraron en 2008 (9.996 viviendas), las viviendas terminadas presentan un descenso acumulado de un 98,3%.

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**. A partir del primer trimestre de 2014, se encadenan cuatro trimestres consecutivos al alza de las

viviendas iniciadas siendo la variación interanual del **último dato disponible de 311,7%** pasando de 111 viviendas iniciadas en el primer trimestre de 2014 a 457 en el primer trimestre de 2015.



Las viviendas **terminadas** desde 2009 presentan tasas de variación interanuales negativas, salvo en el **cuarto trimestre de 2014 y tercer trimestre de 2015** que se producen incrementos del **33% y 252%**.

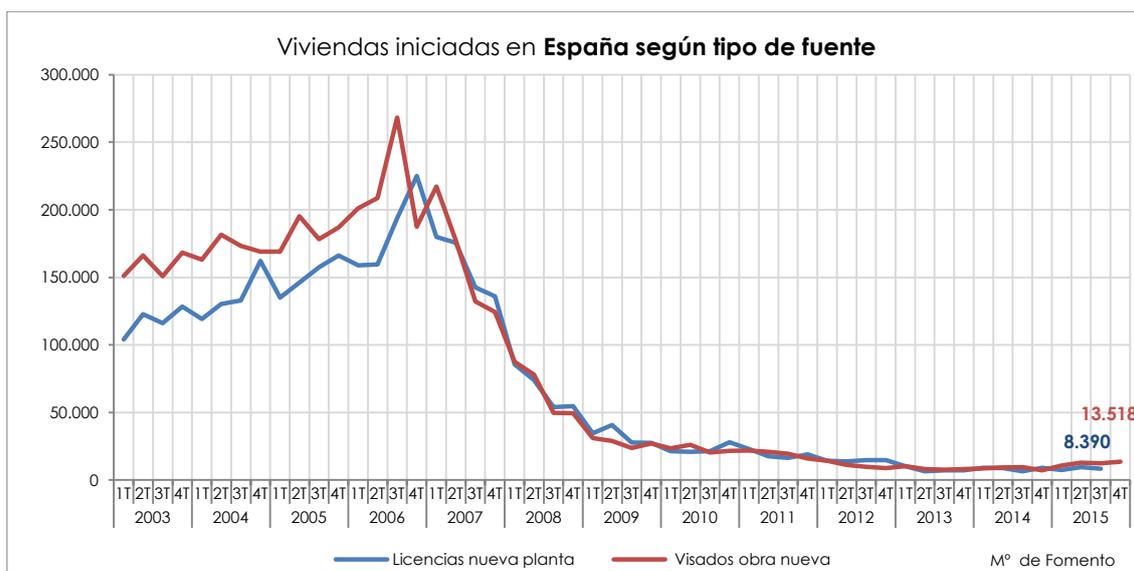
No obstante, en el **cuarto trimestre de 2015 retornan variaciones negativas** pasando de 275 viviendas terminadas en el cuarto trimestre de 2014 a 167, lo que se traduce en un descenso de un 39,3%.

## 2. 2 Licencias vs Visados. Viviendas

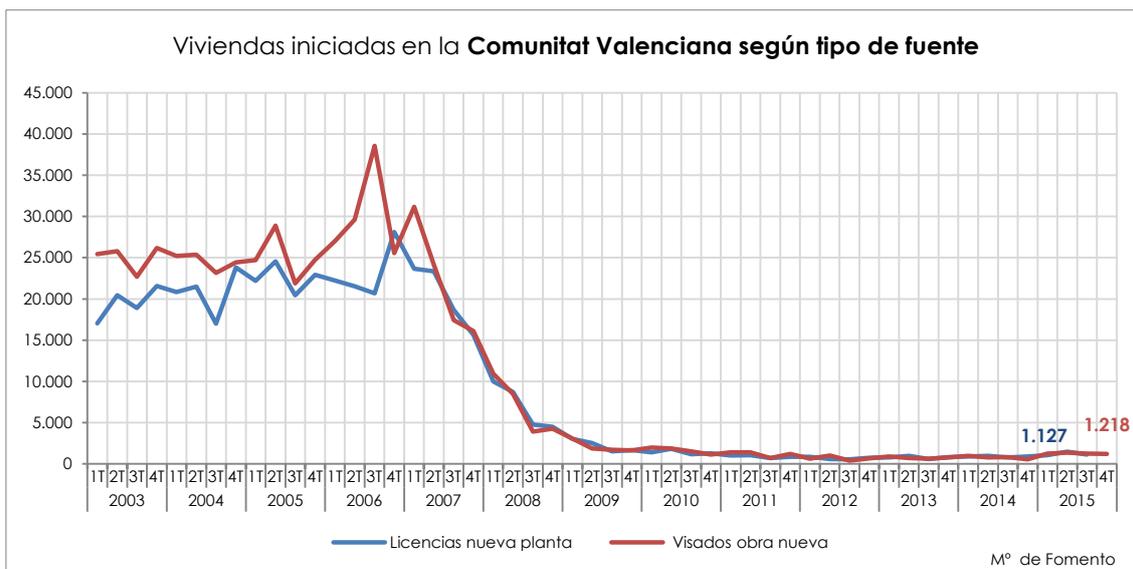
### España y Comunitat Valenciana

Las licencias municipales de obra reflejan cualquier obra mayor. Es éste 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 Ministerio 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 **cuarto trimestre de 2015** se ha pasado a la cifra de **13.518 viviendas nuevas**, representando así el **5% 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%**.



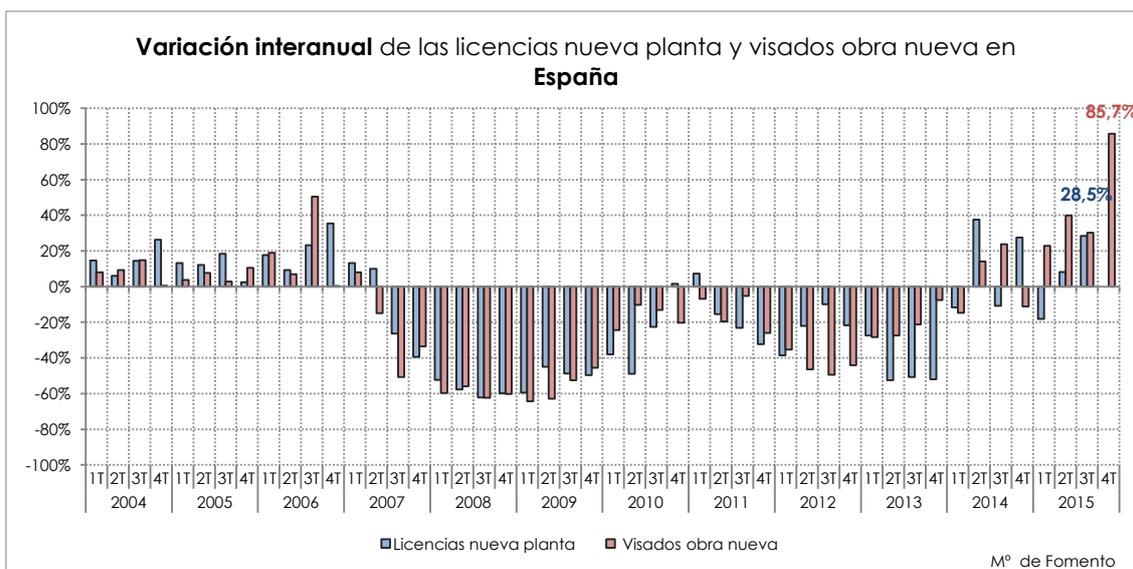
Por su parte, el número de **licencias municipales de obra nueva**, llegó al **máximo en el cuarto trimestre de 2006** con **224.911 viviendas**, pasando en el **tercer trimestre de 2015** (último trimestre disponible) a **8.390 viviendas familiares**, representando una **caída del 96,3%**. Las **licencias de nueva planta** expedidas en el **tercer trimestre de 2015** han representado un **3,7% de lo que se alcanzaba** en el **cuarto trimestre de 2006**.

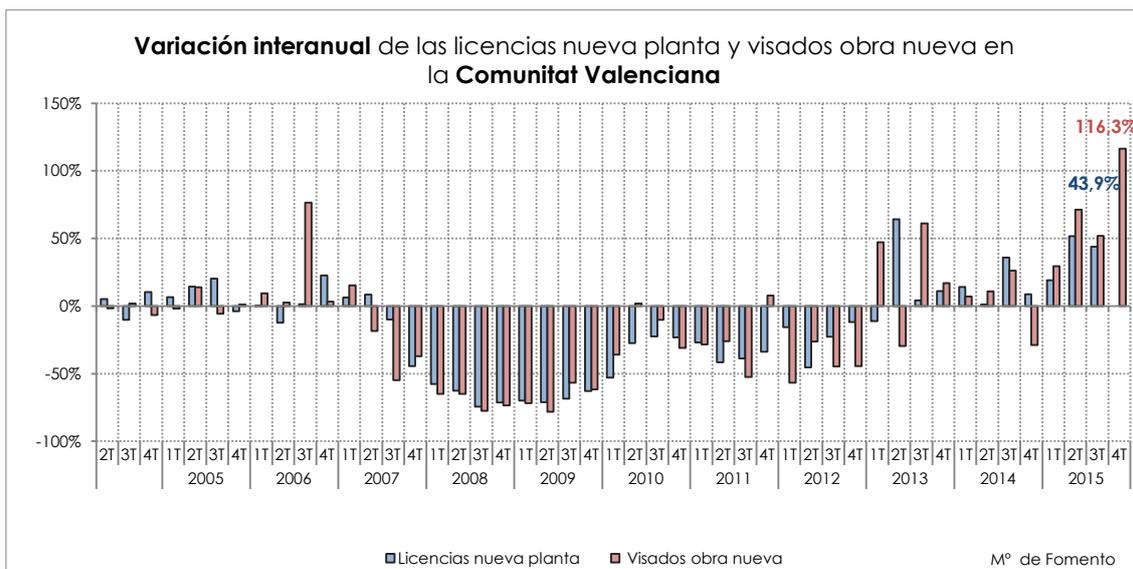


En la **Comunitat Valenciana** los resultados son similares. Los **visados de obra nueva** localizan el **pico en el tercer trimestre de 2006**, al igual que el caso nacional, con un total de **38.560 viviendas**, a partir de entonces predomina la fuerte caída de éstos hasta alcanzar **1.218 en el cuarto trimestre de 2015**, un **3,2% de las que se dieron en el máximo**. Por otra parte, representan una **caída acumulada del 96,8%**.

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 **tercer trimestre de 2015**, **1.127 viviendas**. Las licencias han experimentado una **caída acumulada del 96%** 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 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 aumentan**, respecto al mismo trimestre del año anterior, un **28,5%**, y los **visados de dirección de obra nueva un 85,7%**.

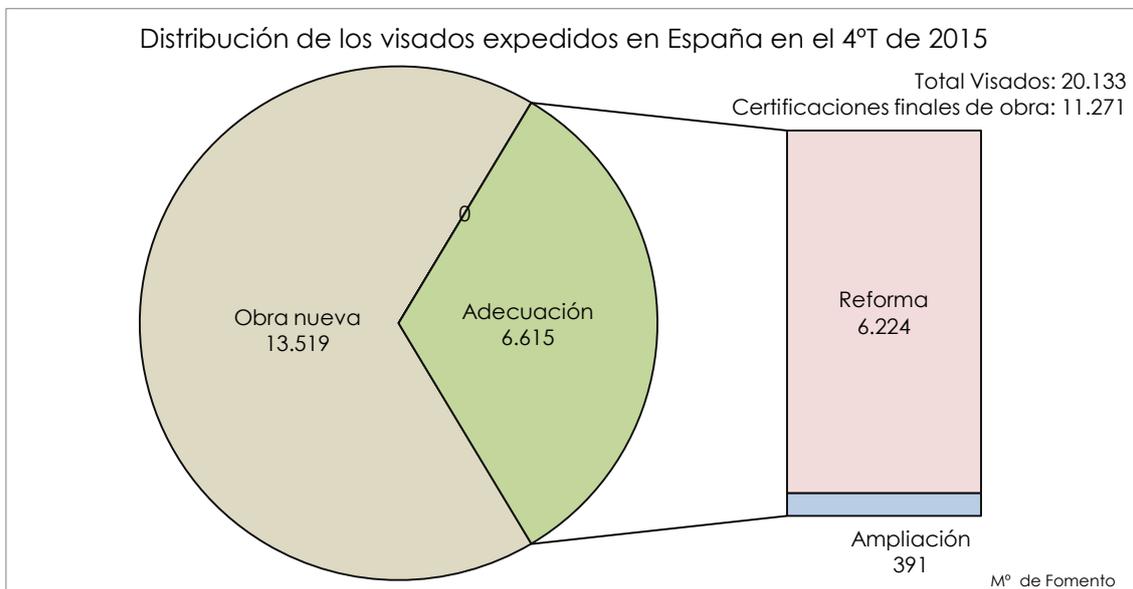
En la **Comunitat Valenciana**, las **licencias se incrementan** en un **43,9%**, mientras que los **visados** muestran un mayor **crecimiento**, siendo éste de un **116,3% anual**.

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

### España y Comunitat Valenciana

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

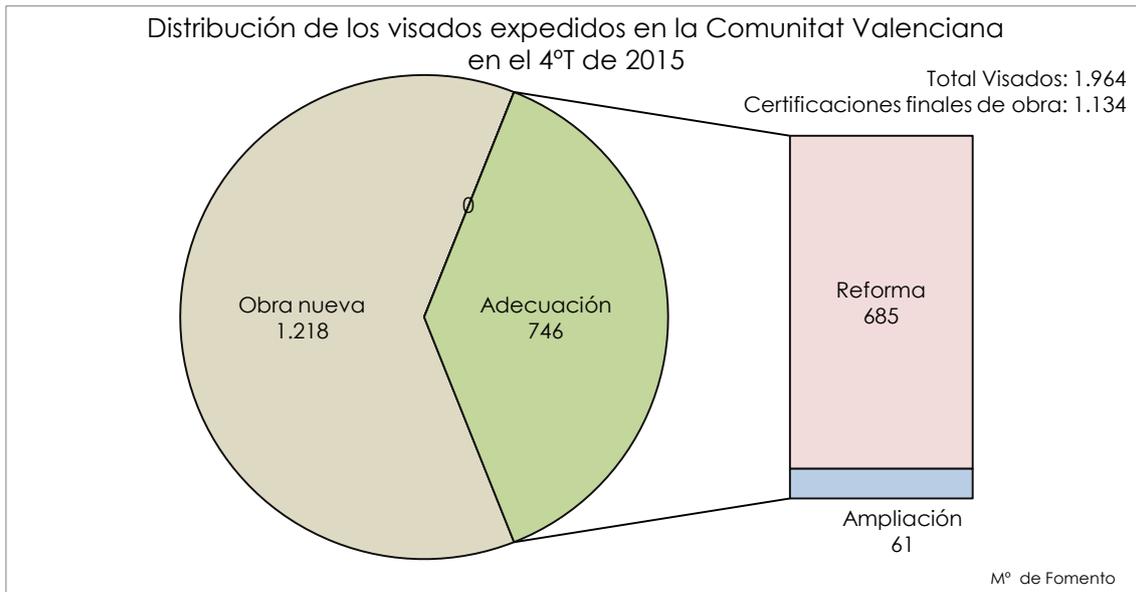
A continuación se muestra el número de viviendas visadas de obra nueva, reforma y ampliación, junto con el número de certificados de final de obra, y su distribución sobre el total de visados en viviendas residenciales en España y en la Comunitat Valenciana en el cuarto trimestre de 2015. Se entiende 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 cuarto trimestre de 2015 es de 20.133 viviendas y de certificados finales de obra un total de 11.271. Es decir, se han expedido 1,8 visados de dirección de obra por cada certificado final de obra.

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 (13.518) representan el 67,1% del total de visados expedidos, el 30,9% restante corresponde a las obras de adecuación (6.615). Sin embargo, de éstas últimas, el 94,1% son obras de reforma (6.224) y el 5,9% restante obras de ampliación (391).

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 20.133.

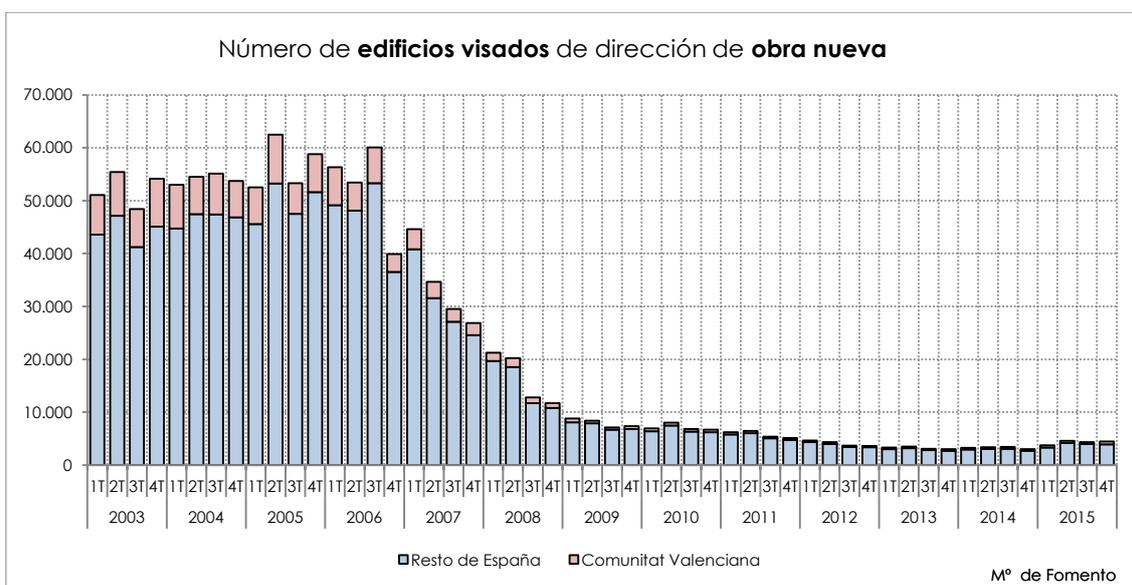


Por lo que respecta a la **Comunitat Valenciana**, el **total de visados en el último dato disponible es de 1.964** y el **total de certificados** finales de obra es de **1.134**. Es decir, se han expedido **1,7 visados de dirección de obra por cada certificado final de obra**.

En referencia a la **distribución de las viviendas visadas por tipo de obra**, se observa que, en el **cuarto trimestre de 2015**, el **número de viviendas visadas de obra nueva (1.218)** **representan el 62%** del total de visados expedidos, **el 38% restante** corresponden a las **obras de adecuación** de viviendas (746). Sin embargo, **de éstas últimas, el 91,8%** son **obras de reforma** (685) y el **8,2% restante obras de ampliación** (61).

## 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 realiza 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.

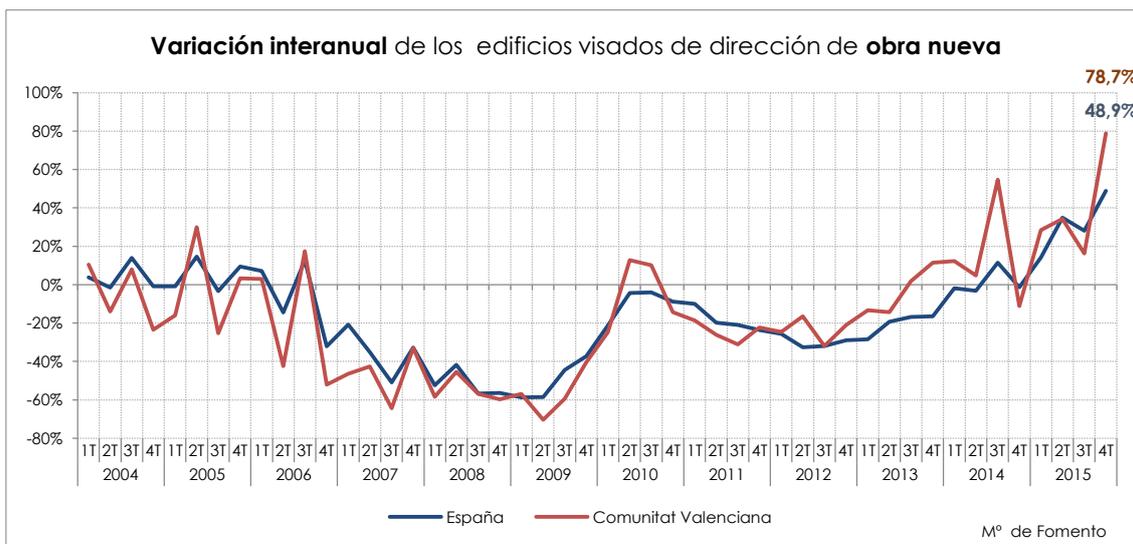


Los trimestres comprendidos entre los años 2003 y 2006 presentan movimientos al alza y a la baja del número de edificios visados de dirección de obra nueva. A partir de finales de 2006, se percibe un notable descenso del número de edificios visados.

En el **cuarto trimestre de 2015**, el número de **edificios visados de dirección de obra nueva** en **España** ha sido de **4.440**, de los cuales **513 (11,6%)** se han **registrado en la Comunitat Valenciana**.

El número de **viviendas visadas en el cuarto trimestre de 2015** de dirección de obra nueva ha sido de **13.518**.

Desde el segundo trimestre de 2005 (trimestre en el que se da el máximo valor de la serie analizada) hasta la actualidad se ha registrado **una contracción acumulada** del número de edificios visados de obra nueva de **-92,9% para el caso nacional** y de **-94,5% para la Comunitat Valenciana**.



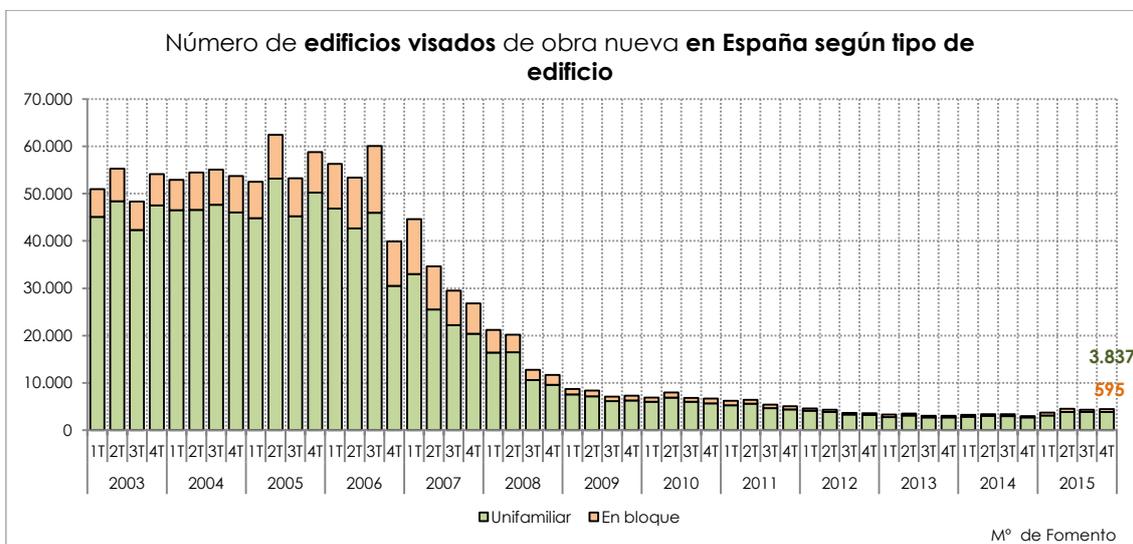
El número de edificios visados de obra nueva en España y la Comunitat Valenciana, presenta un descenso trimestral en el último dato disponible. Sin embargo, en **términos interanuales** refleja **aumentos de un 48,9%** y un **78,7%** respectivamente.

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

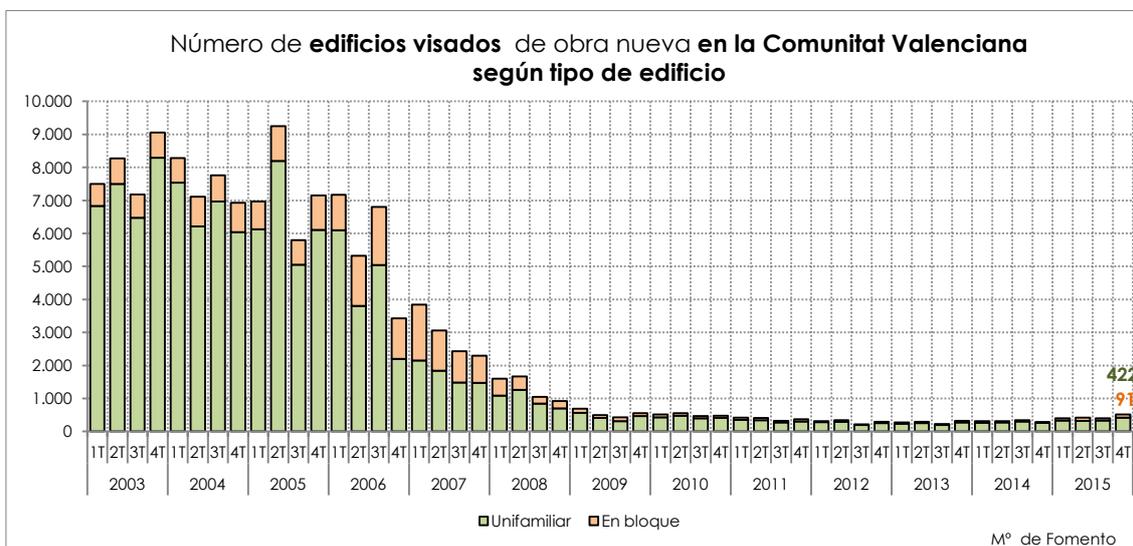


**España** pasa de registrar **1,32 edificios visados por cada 1.000 habitantes en el segundo trimestre de 2003 a 0,1 edificios en el cuarto trimestre de 2015**. En la **Comunitat Valenciana** el número de edificios visados por cada 1.000 habitantes en el **segundo trimestre de 2003** fue de **1,91 edificios**,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

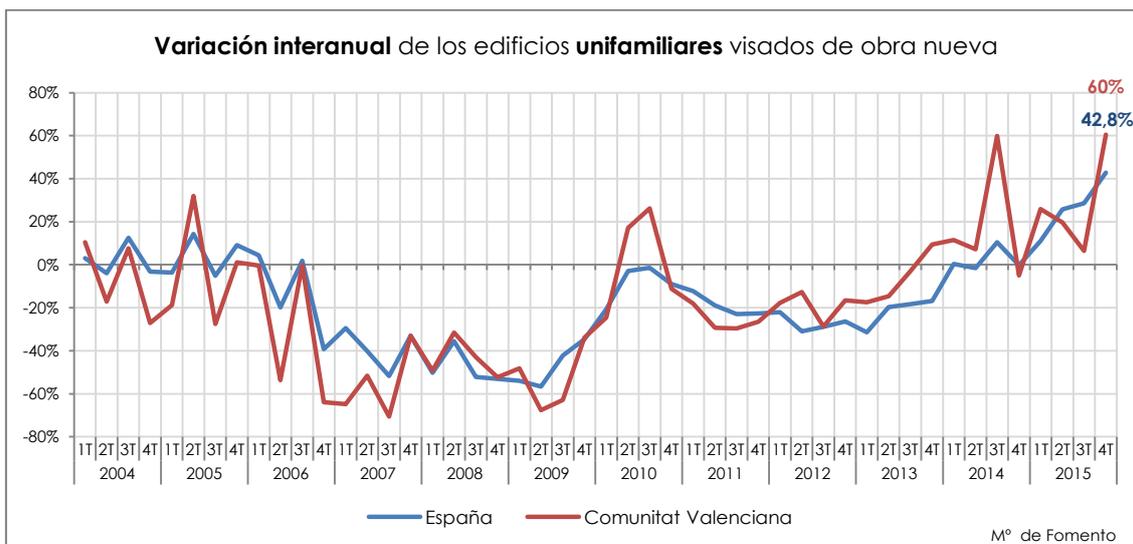


En España el número de edificios visados en el cuarto trimestre de 2015 según el tipo de edificio es de **3.837** para el caso de los **edificios unifamiliares** y **595** para **edificios en bloque**. En comparación con el **segundo trimestre de 2005**, trimestre en el que se da el máximo número de edificios visados, **se registraron 53.224 visados de edificios unifamiliares** y **9.227 visados de edificios en bloque**.



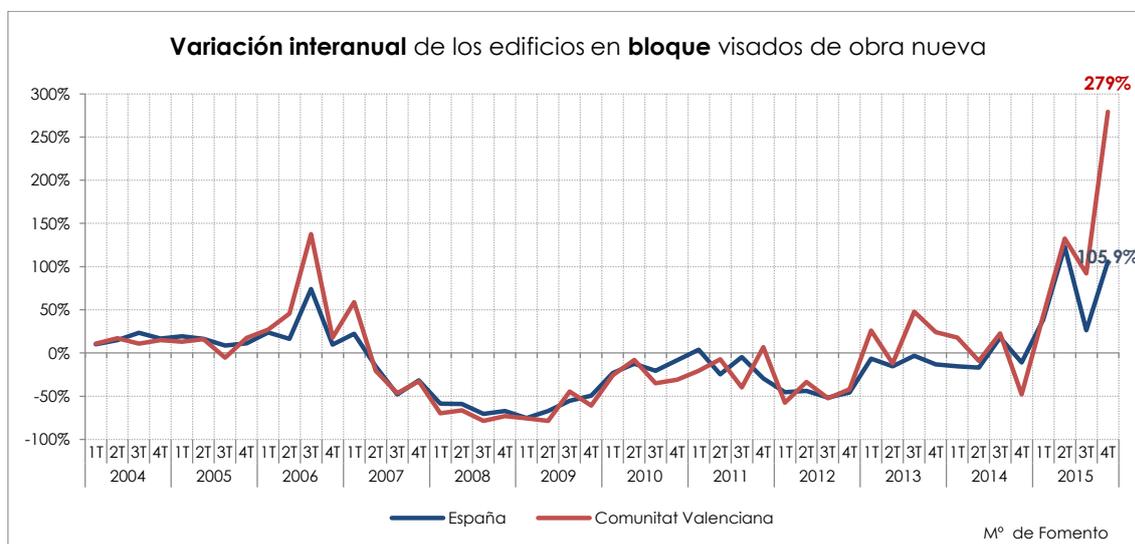
Para el caso de la **Comunitat Valenciana**, en el **cuarto trimestre de 2015**, el número de **edificios unifamiliares visados es de 422** y de **edificios en bloque 91**.

El máximo de la serie analizada se alcanza en el **segundo trimestre de 2005**, periodo en el que se **visaron 8.197 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 la que la actividad de edificios visados se sitúa con las **primeras variaciones anuales positivas**, registrando así los primeros indicios de crecimiento desde al año 2006.

En cuanto a las **variaciones anuales** registradas en los **visados de edificios unifamiliares**, en **España**, en el **cuarto trimestre de 2015** han **aumentado un 42,8%** con respecto al mismo periodo del año anterior mientras que en la **Comunitat Valenciana** ese importe es de un **60%**.

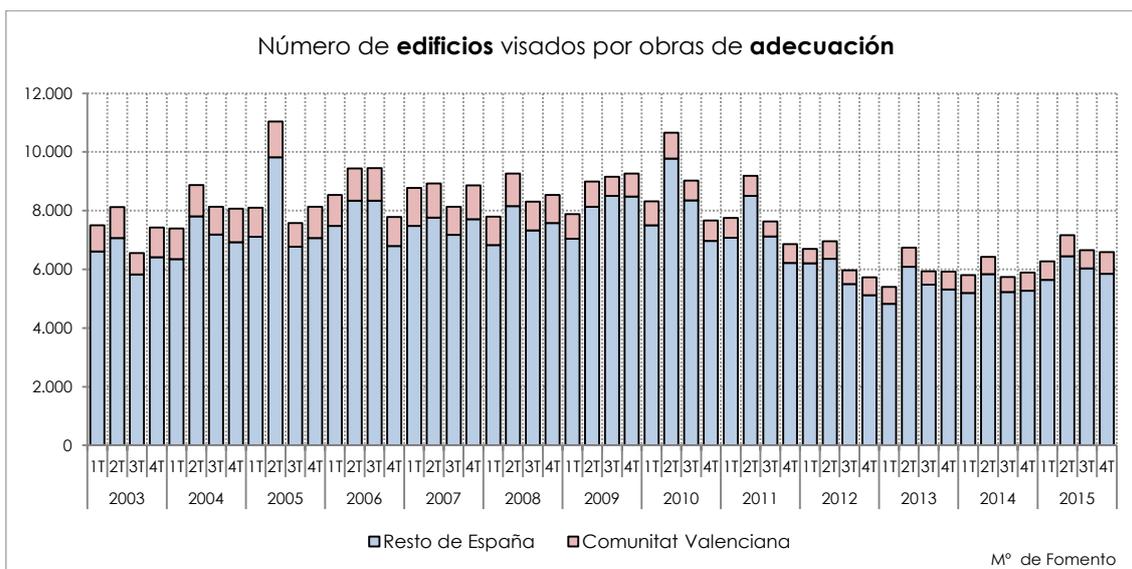


Con respecto a los **visados expedidos en edificios en bloque**, en España, el **número de edificios visados en bloque en el cuarto trimestre de 2015 es de 595**, presentando un **incremento anual de un 105,9%** con respecto a los **289 edificios visados en bloque que se registraron en el cuarto trimestre de 2014**.

En la **Comunitat Valenciana**, se registra en el **cuarto trimestre de 2015** una **variación anual de un 279%** pasando de **24 edificios en bloque visados en el tercer trimestre de 2014 a 91 en el cuarto trimestre de 2015**. El año 2015 es el año que muestra síntomas de reactivación desde el inicio de la crisis.

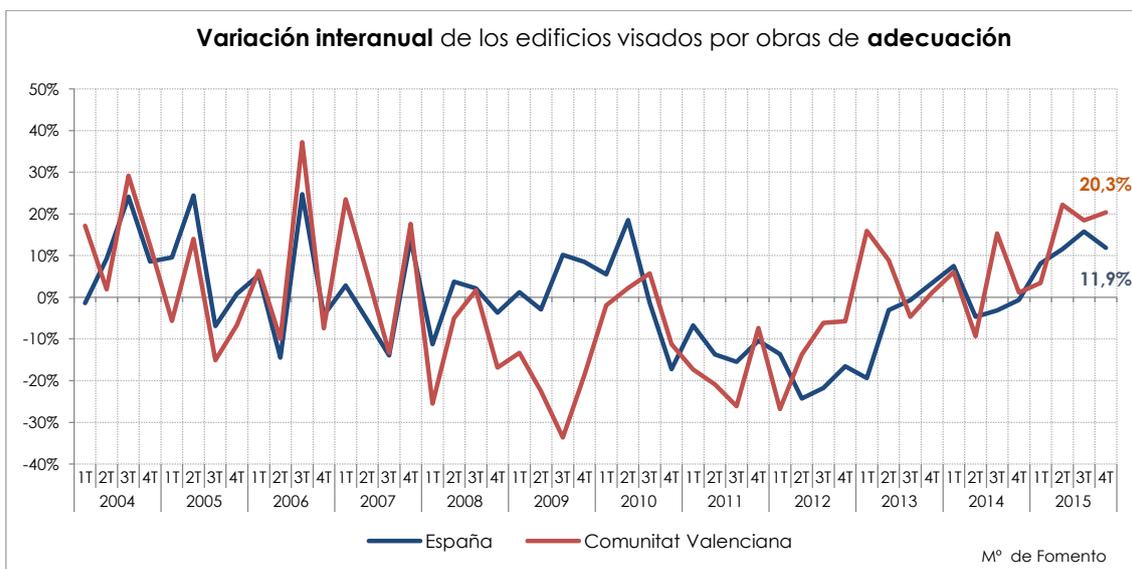
### 2. 3. 3 Visados de obras de adecuación. Edificios

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 **cuarto trimestre de 2015**, en España se registran un total de **6.589 edificios visados de obras de adecuación** de los cuales, un **11,3% corresponden a la Comunitat Valenciana** (746 visados).

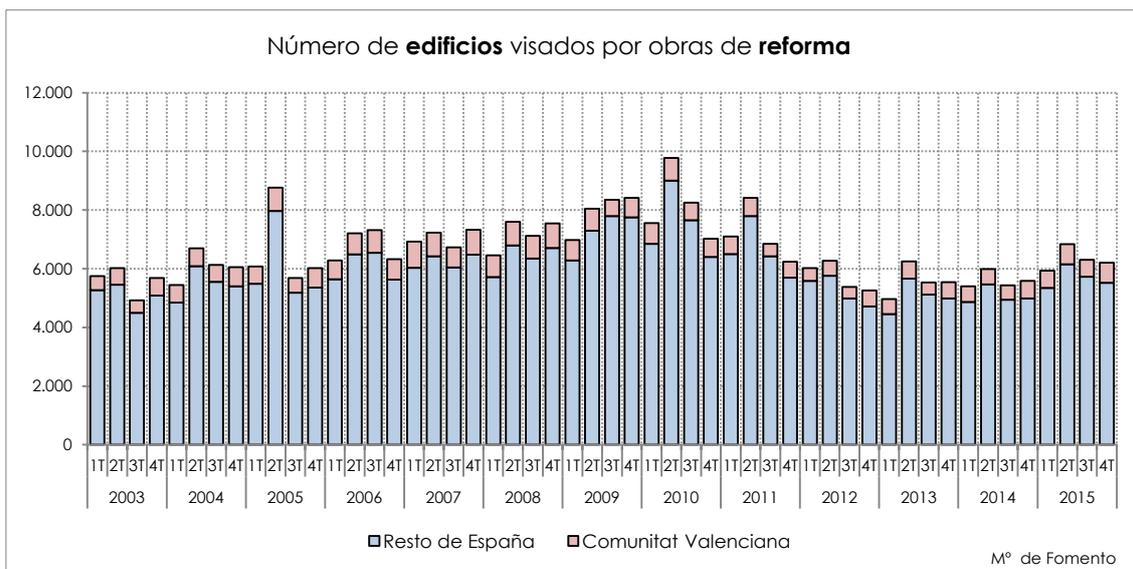


En cuanto a las **tasas de variación interanuales** registradas, se observa como desde principios de 2013 la variable representa un giro, anotando las primeras tasas de variación positivas desde el año 2010. En concreto, en el **último trimestre disponible, el número de edificios adecuados** ya sea por obras de reforma o de ampliación, **ha crecido tanto en España como en la Comunitat Valenciana**. En **España** la variación interanual es de un **11,9%** respecto el mismo periodo del año anterior. El crecimiento en la **Comunitat Valenciana** es mayor, anotando una variación del **20,3% interanual**.

**Desde** el segundo trimestre de **2005** hasta la actualidad se ha registrado **una contracción acumulada del número de edificios visados de obras de adecuación de -40,3% para el caso nacional y de -39,1% para la Comunitat Valenciana**.

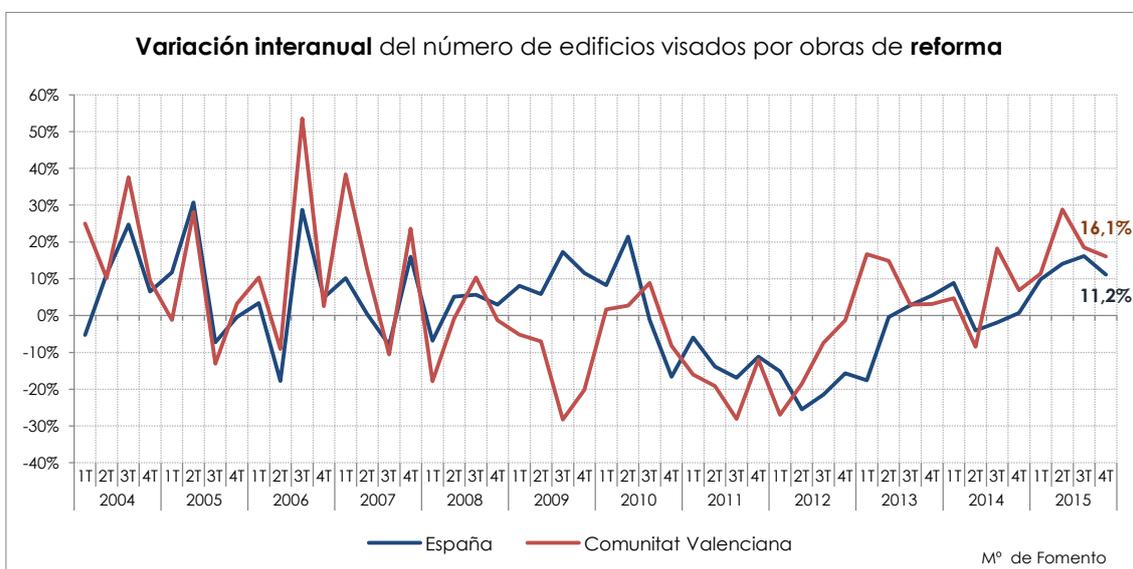


Observando el ratio que se desprende de la relación entre los visados en edificación de obra nueva y de adecuación, se observa un **crecimiento considerable de la participación de las obras de adecuación sobre la realización de obras nuevas a partir del año 2007**. Mientras que en el **primer trimestre de 2007** se anotaban 0,2 obras de adecuación por cada obra nueva en España y **0,3 en la Comunitat Valenciana**, en el **cuarto trimestre de 2015**, el **ratio pasa a 1,5 obras de adecuación por cada obra nueva en España y 1,5 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.



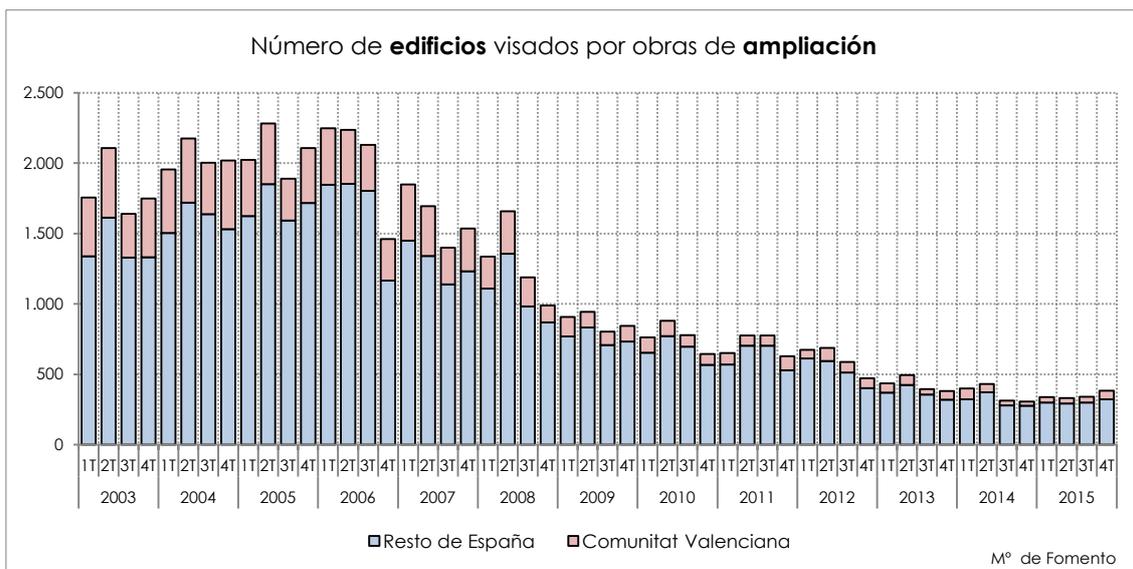
De los datos representados de obras de reforma en edificios destinados a viviendas, se observa como la variable presenta una mayor estabilización en el tiempo, en comparación con las obras de ampliación de edificios residenciales. Sin embargo, se observa como en los años comprendidos entre 2007 y 2010 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 **cuarto trimestre de 2015**, el número de edificios visados por obras de reforma presenta un descenso registrando en **España** un total de **6.205 edificios reformados**, de los cuales el **11% pertenece** al ámbito de la **Comunitat Valenciana** (685 edificios).



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

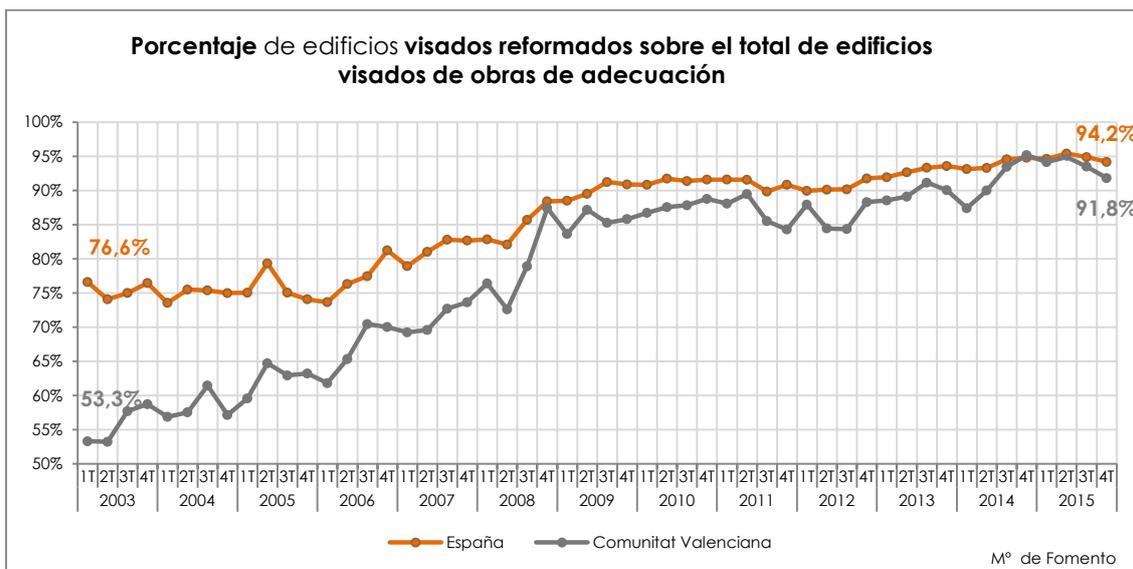
En el **último dato disponible**, en **España** se ha registrado una variación anual del **11,2%** respecto el mismo trimestre de 2014. Por otra parte, en la **Comunitat Valenciana** se ha registrado un crecimiento de **16,1%** en éste tipo de obras.



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 como 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 384 en el cuarto 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 61 en el último dato disponible**.



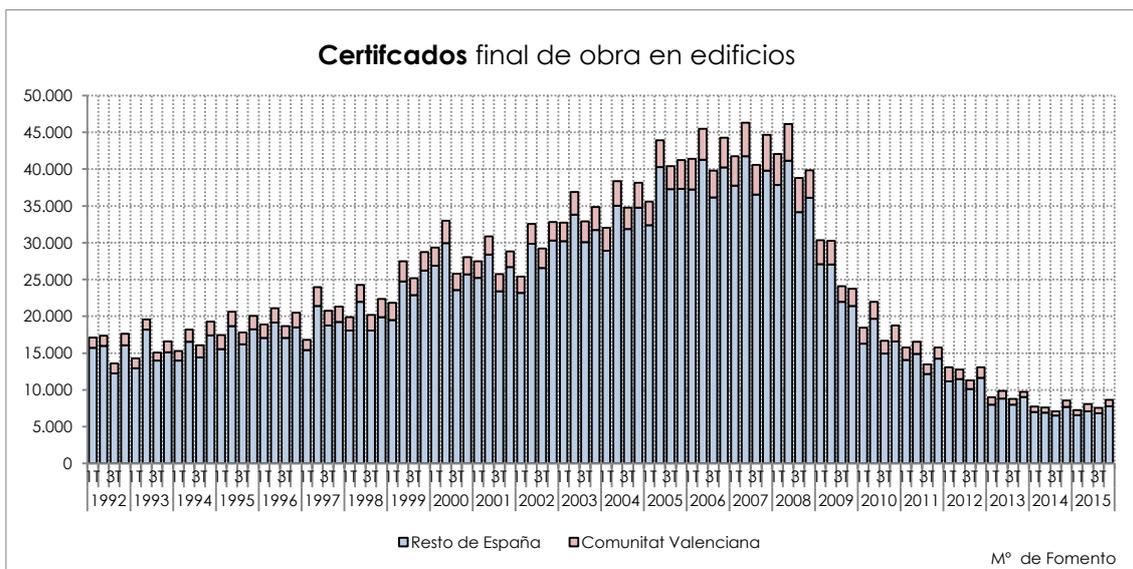
El número de edificios ampliados, según la estadística de visados en edificación, cae en general, en mayor medida en la Comunitat Valenciana que en España. Sin embargo, en el cuarto trimestre de 2015 se invierten los resultados. En **España se registra un incremento interanual del 25,1%**, mientras que en la **Comunitat Valenciana es de un 103,3%**.



Dentro de las obras de adecuación, se observa como las **obras de rehabilitación y/o reforma ganan 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 94,2% en el cuarto 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 el 91,8 % en el cuarto trimestre de 2015**.

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

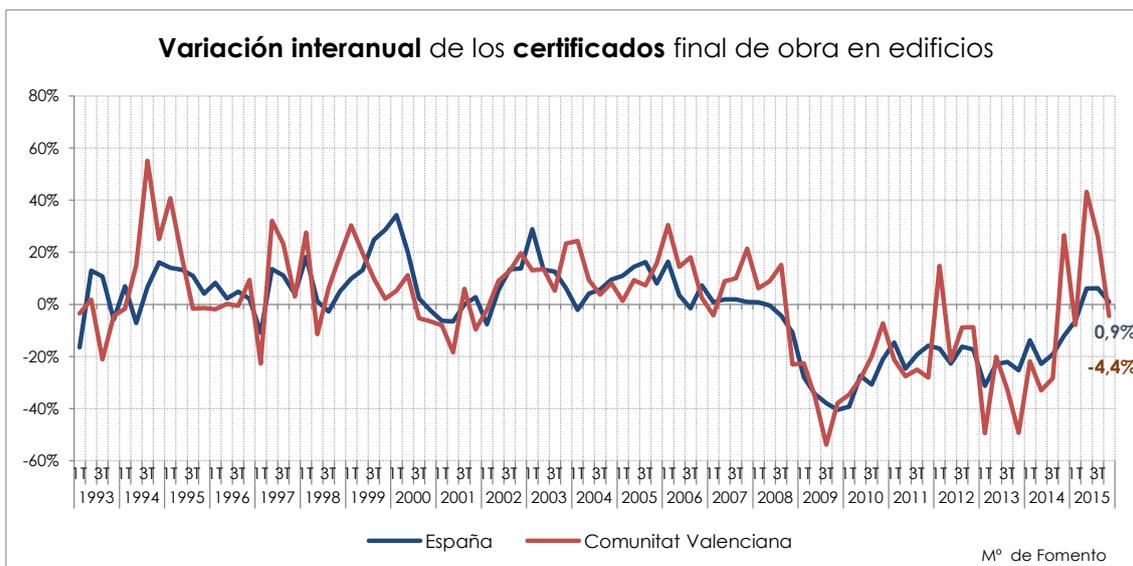
Los certificados de final de obra hacen referencia al documento publicado por un arquitecto técnico que indica que una propiedad cumple todas las especificaciones enumeradas en los planes y los modelos originales. Muchos de estos contratos especifican que el pago final debe ser satisfecho en la firma 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.



Según la serie analizada, el número de certificados final de obra presenta una tendencia ascendente entre los años comprendidos entre 1992 y 2008. Es a partir de 2008 cuando se empieza a registrar el fuerte descenso de los certificados alcanzando en el **cuarto trimestre de 2015**, en **España**, las **8.655 certificaciones sobre edificios destinados a viviendas**.

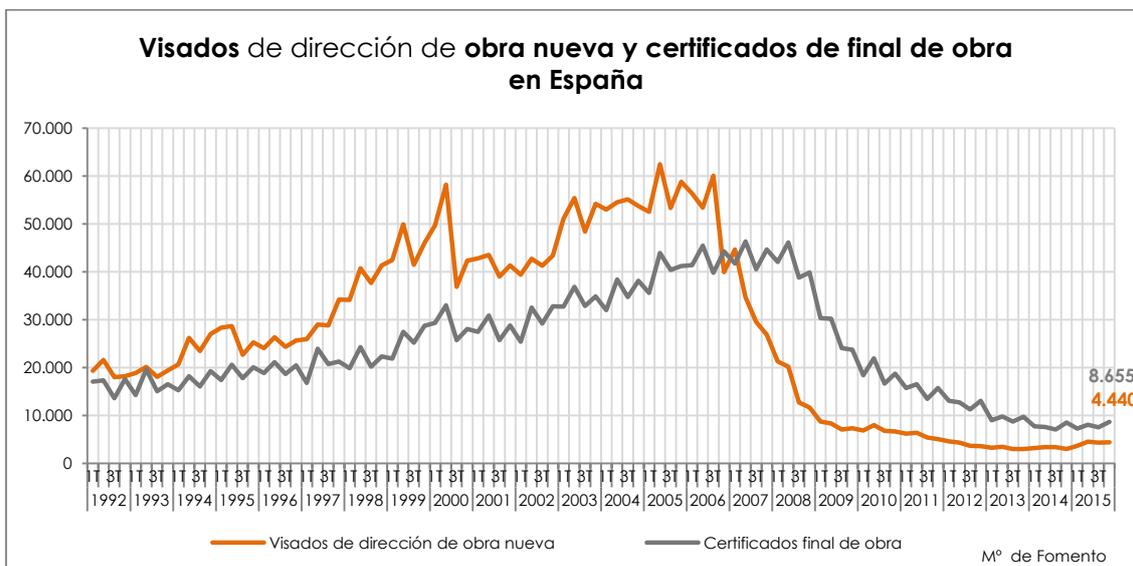
De éstas, **869 se han registrado en el territorio de la Comunitat Valenciana**, representando el **10%** del total nacional. **Respecto al trimestre anterior, se han registrado en el territorio nacional 1.117 certificados menos**, representando una caída de un **14,8%**.

Por otro lado, en la **Comunitat Valenciana se expiden 159 certificados de final de obra menos que el trimestre anterior**, disminuyendo en el último trimestre un **22,4%**. Destaca que los niveles de actividad sobre edificios residenciales se sitúan en la actualidad en niveles inferiores al año 1992 (primer dato disponible).



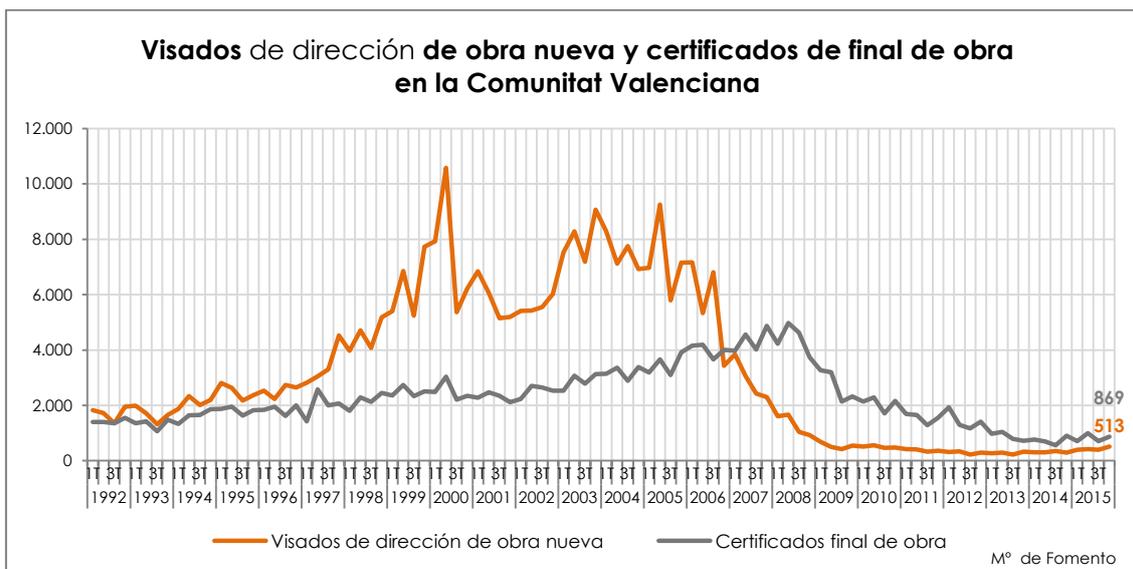
En cuanto a la **variación interanual**, se puede apreciar que en el **año 2015**, se inicia con repuntes en los certificados final de obra en edificios, registrando las **primeras tasas positivas para ambos territorios**.

Sin embargo, a finales del año **2015**, los **certificados final de obra presentan descensos interanuales del 4,4% para el caso nacional, y aumentos del 0,9% para España**.

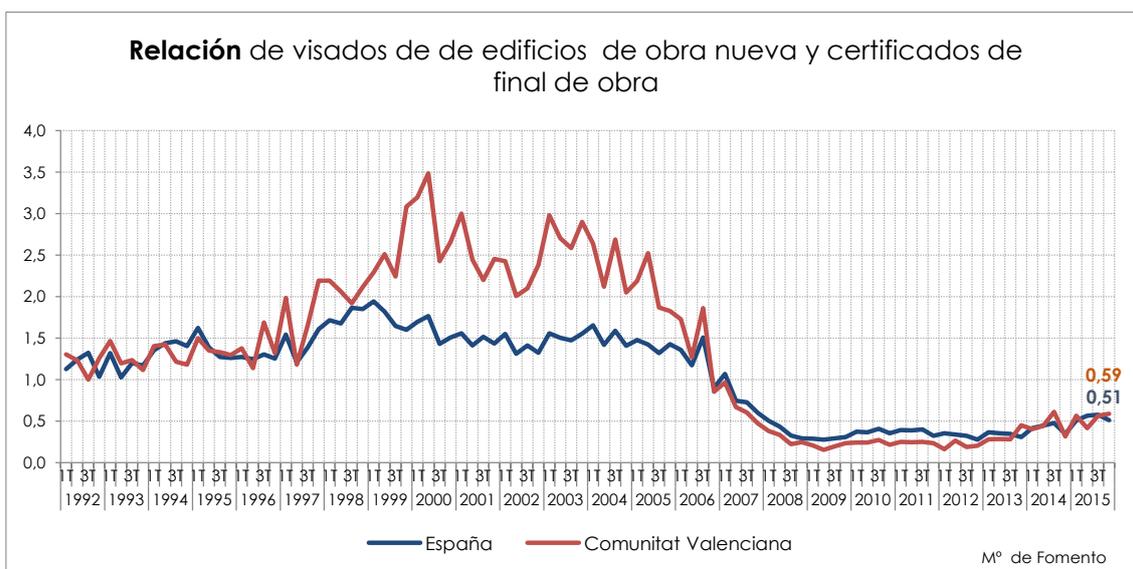


Se observa tanto en España como en la Comunitat Valenciana que desde 1997 los visados de dirección de obra nueva superan en gran medida los certificados final de obra, corroborando así el gran nivel de actividad alcanzado en la década 1997-2007, donde se iniciaban más obras de las que se terminaban.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

En el **cuarto trimestre de 2015**, en **España** se han registrado un total de **8.655 certificados de fin de obra y 4.440 visados de dirección de obra nueva**.



Para el caso de la **Comunitat Valenciana** esos valores son de **869 y 513** respectivamente.



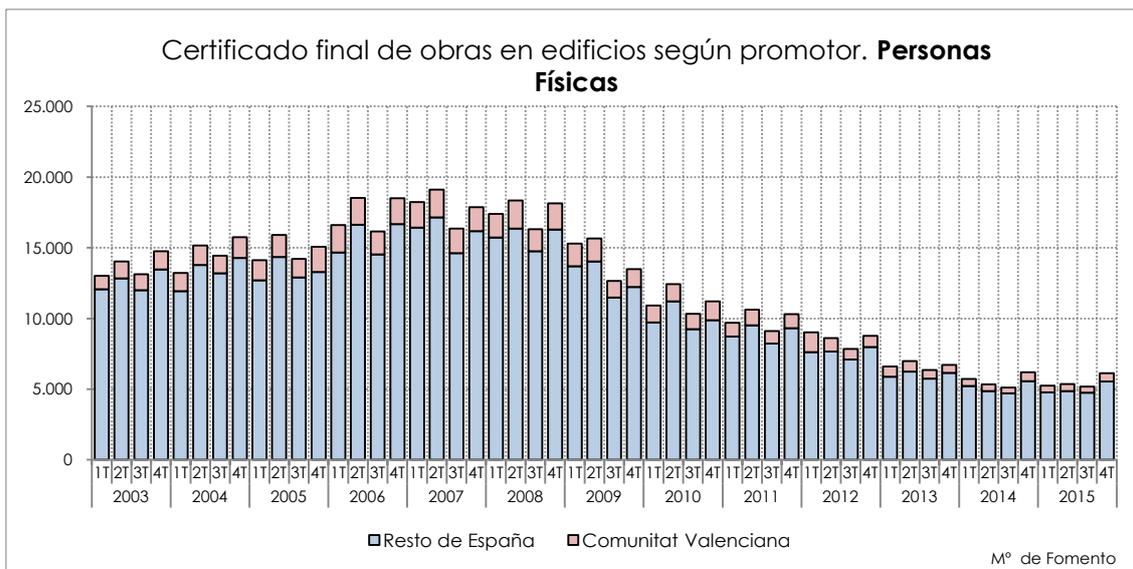
En relación al ratio de los visados de dirección de obra respecto a las certificaciones de final de obra, destaca que **durante la década, anteriormente señalada, el número de edificios residenciales iniciados son aproximadamente el triple que los certificados de final de obra**, siendo más acentuado 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, 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**.

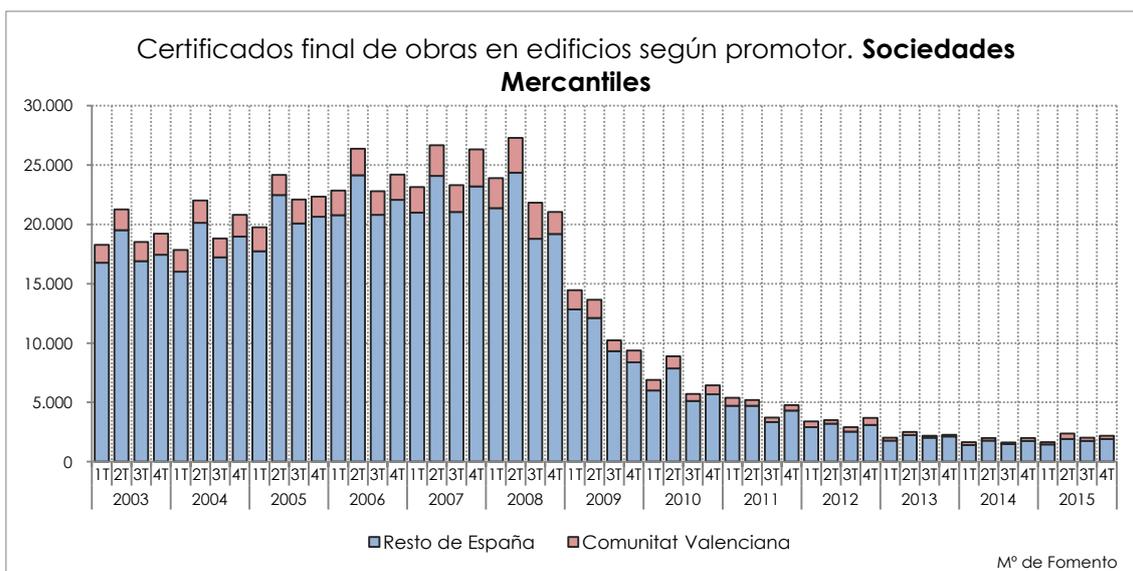
Además, el nivel de actividad resulta aún insuficiente teniendo en cuenta que en los **años anteriores al año 1997 el ratio se situaba en torno al 1, frente al 0,51 registrado en España y al 0,59 en la Comunitat valenciana en el cuarto trimestre de 2015**.

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.

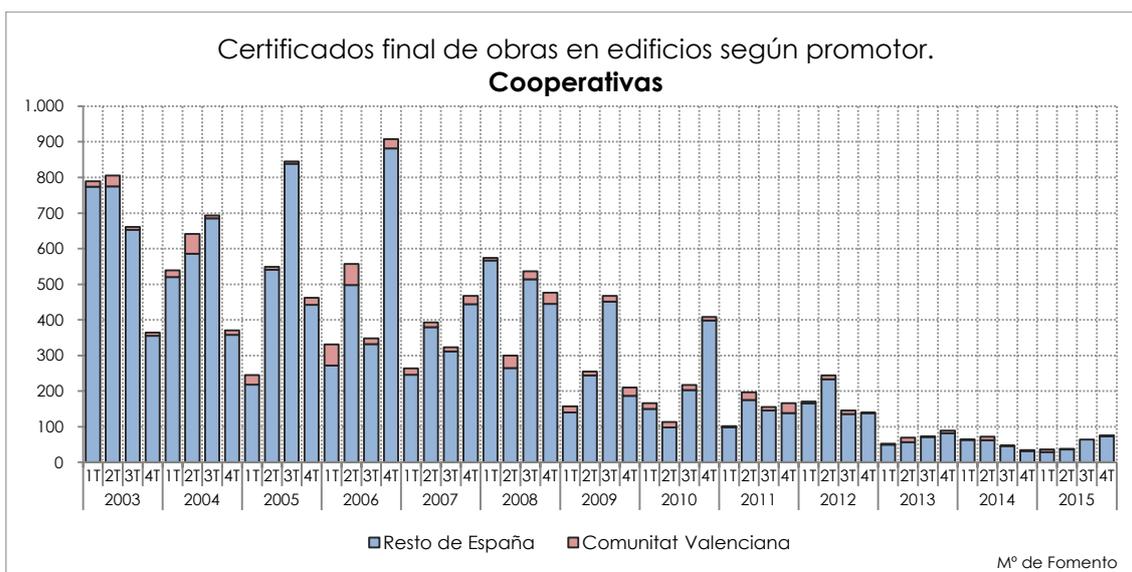
A continuación se presentan los certificados fin de obra en función de la clase de promotor.



En cuanto a los certificados expedidos por personas físicas y comunidades de propietarios, se observa como 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 **cuarto trimestre de 2015, España** anota un total de **6.123 edificios certificados, de los cuales el 9,6% corresponde a la Comunitat Valenciana**, lo que se traduce en **590 edificios certificados**.



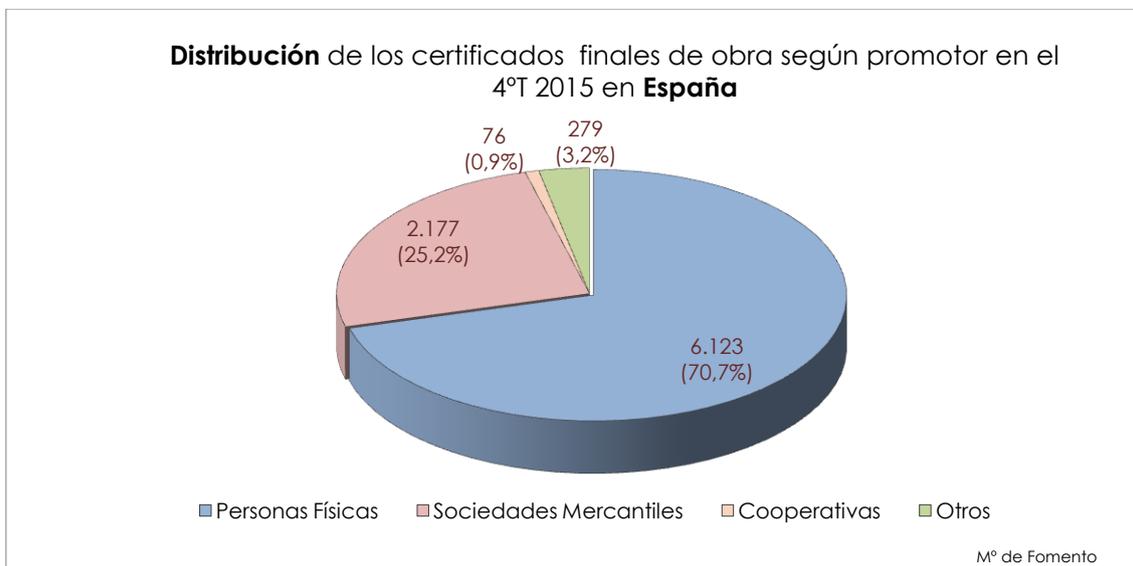
Los **certificados expedidos por las promotoras mercantiles**, son las que, en los años anteriores a 2008, tiran con más fuerza de los certificados finales de obra, hasta situarse en el segundo trimestre de 2008, con un total nacional de certificaciones de 27.276, mientras que las de la Comunitat Valenciana, que representaban el 10,7% de las nacionales, alcanzaban las 2.920 certificaciones. Por otro lado, en el **cuarto trimestre de 2015, el total nacional es un 92% menor a las registradas en 2008**. En **España, el total de certificaciones es de 2.177**, mientras que en la **Comunitat Valenciana** éstas representan el 11,7% del total nacional, alcanzando las **255 certificaciones**.



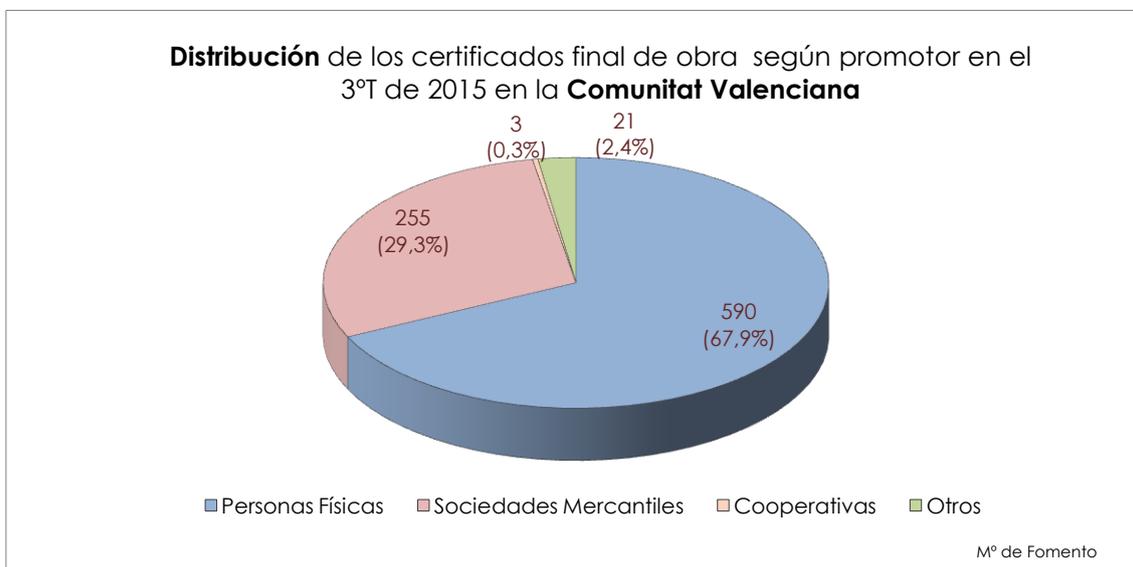
Los **certificados de final de obra satisfechos por las cooperativas** son las que menos se han reducido desde el 2008, aun así son las que menor nivel de certificados alcanzaron. Como se observa, la Comunitat Valenciana, exceptuando periodos concretos, no tiene un peso sustancial sobre las nacionales.

En el **cuarto trimestre de 2015** las cooperativas han **expedido 76 certificados de final de obra sobre edificios en España**, y 3 en la **Comunitat Valenciana**.

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 **cuarto trimestre de 2015**, el **70,7%** de las certificaciones totales son realizadas por personas físicas, le sigue **las sociedades mercantiles (25,2%)**, **otras promotoras (3,2%)** y por último las **cooperativas** con el **0,9% del total de certificados**.



En la **Comunitat Valenciana**, el **67,9%** de los certificados finales de obra provienen de **personas físicas**, le sigue las **sociedad mercantiles (29,3%)**, las **otras promotoras** con un **2,4%** y por último las **cooperativas** con un **0,3%** del total de certificados.



## 2. 4 Datos más relevantes

---

### ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- El número de viviendas totales iniciadas en España en el primer trimestre de 2015 (último dato disponible) fue de 10.580 viviendas, un 20,7% superior que hace exactamente un año. En cambio, el total de viviendas terminadas en el cuarto trimestre de 2015 es de 13.749 viviendas, lo que representa una variación anual de un 12,4%.
- En la Comunitat Valenciana se iniciaron en el primer trimestre de 2015 un total de 1.513 viviendas y en el cuarto trimestre de 2015 se terminaron 1.514. Las viviendas iniciadas han registrado una variación de un 31,8% con respecto al primer trimestre de 2014 y las viviendas terminadas un 71,3% con respecto al cuarto trimestre de 2014.
- Con respecto a las viviendas visadas de obra nueva y a las licencias municipales de obra nueva, en España se han registrado en el cuarto trimestre de 2015 un total de 13.518 viviendas visadas y en el tercer trimestre de 2015 (último dato disponible) un total de 8.390 licencias municipales. Las variaciones anuales de dichos indicadores han sido de 85,7% y de 28,5 % respectivamente.
- Para el caso de la Comunitat Valenciana se anotan un total de 1.218 viviendas visadas y 1.127 licencias municipales con variaciones anuales de un 116,3% y 43,9% respectivamente.
- Atendiendo al número de edificios visados de obra nueva, en España se registran en el cuarto trimestre de 2015 un total de 4.440 edificios de los cuales 513 corresponden a la Comunitat Valenciana. Lo que ha generado una variación con respecto al cuarto trimestre de 2014 de un 48,9% para el caso nacional y de un 78,7% 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 cuarto trimestre de 2015. En la Comunitat Valenciana esos valores son de 1,91 y 0,1 edificios por cada 1.000 habitantes.
- En España, del total de edificios de obra nueva el 86,6% corresponde a edificios unifamiliares y el 13,4% restante a edificios en bloque. En la Comunitat, el 82,3% corresponde a unifamiliares y el 17,7% a en bloque.
- En España en el cuarto trimestre de 2015 se anotan un total de 6.589 edificios visados por obras de adecuación, de éstos 746 corresponden a la Comunitat Valenciana. Con respecto al mismo trimestre del año anterior se dispone de una variación de un 11,9% para España y de un 20,3% para la Comunitat Valenciana.
- Con respecto a los certificados final de obra, en España en el cuarto trimestre de 2015 se certifican un total de 8.655 edificios de los cuales 869 corresponden a la Comunitat Valenciana. En este trimestre se registran variaciones anuales de un 0,9% para España y de un -4,4% para la Comunitat Valenciana.
- Según la clase de promotor, en España en el cuarto trimestre de 2015, de los 8.655 certificados, el 70,7% corresponde a personas físicas y comunidades de propietarios, el 25,2% a sociedades mercantiles, el 3,2% a otros promotores y el 0,9% a cooperativas. En

la Comunitat Valenciana, de los 869 edificios certificados de final de obra, el 67,9% corresponde a personas físicas y comunidades de propietarios, el 29,3% a sociedades mercantiles, el 2,4% a otros promotores y el 0,3% a cooperativas.

## PROVINCIAS

- Por provincias, en Alicante se han anotado un total de 985 viviendas iniciadas y 1.292 viviendas terminadas, en Castellón 71 iniciadas y 55 terminadas y, por último, en la provincia de Valencia se han registrado 457 viviendas iniciadas y 167 viviendas terminadas.
- Las variaciones anuales registradas en las provincias de la Comunitat Valenciana han sido: en la provincia de Alicante las viviendas iniciadas disminuyen un 0,9%, mientras que las terminadas aumentan un 135,3%. La provincia de Castellón registra aumentos en el número de viviendas totales iniciadas de un 65,1% frente al descenso que presentan las viviendas totales terminadas de un 8,3%. Por último, en la provincia de Valencia se registran aumentos en las viviendas iniciadas de un 311,7%, y descensos de 39,3% en las viviendas terminadas.