



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



BLOQUE 2

ACTIVIDAD

DIRECCIÓ GENERAL D'HABITATGE, REHABILITACIÓ I REGENERACIÓ URBANA

Segundo trimestre 2016

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

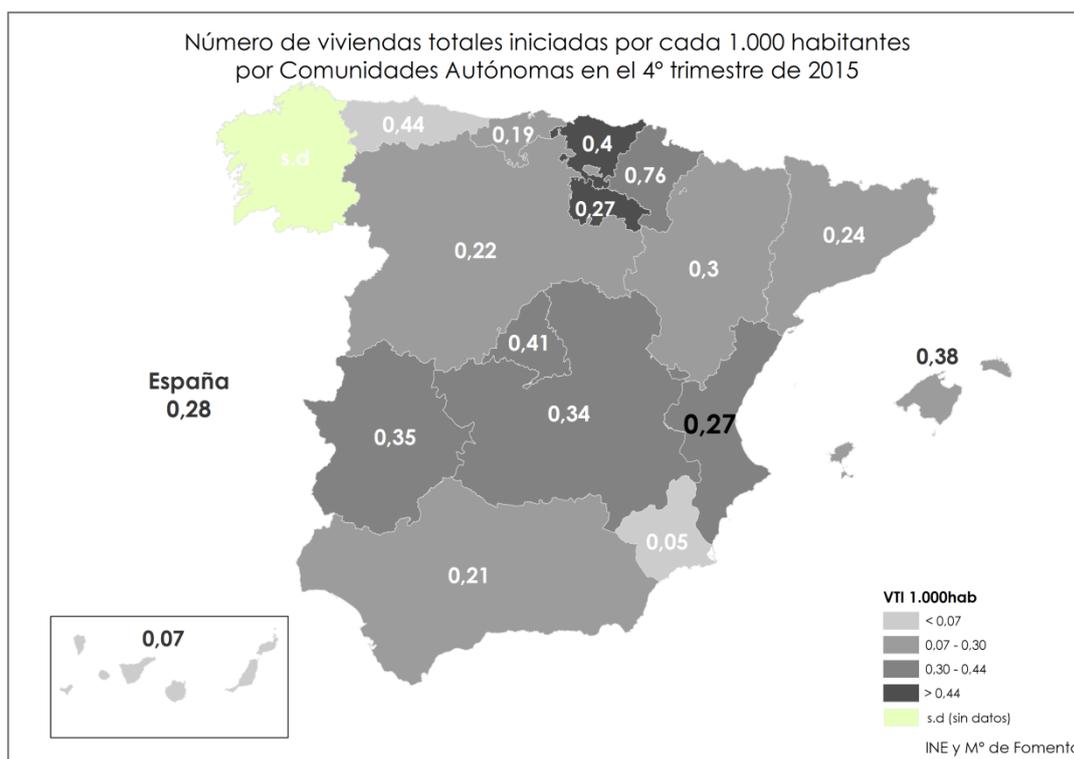
2. 1 Viviendas totales iniciadas y terminadas

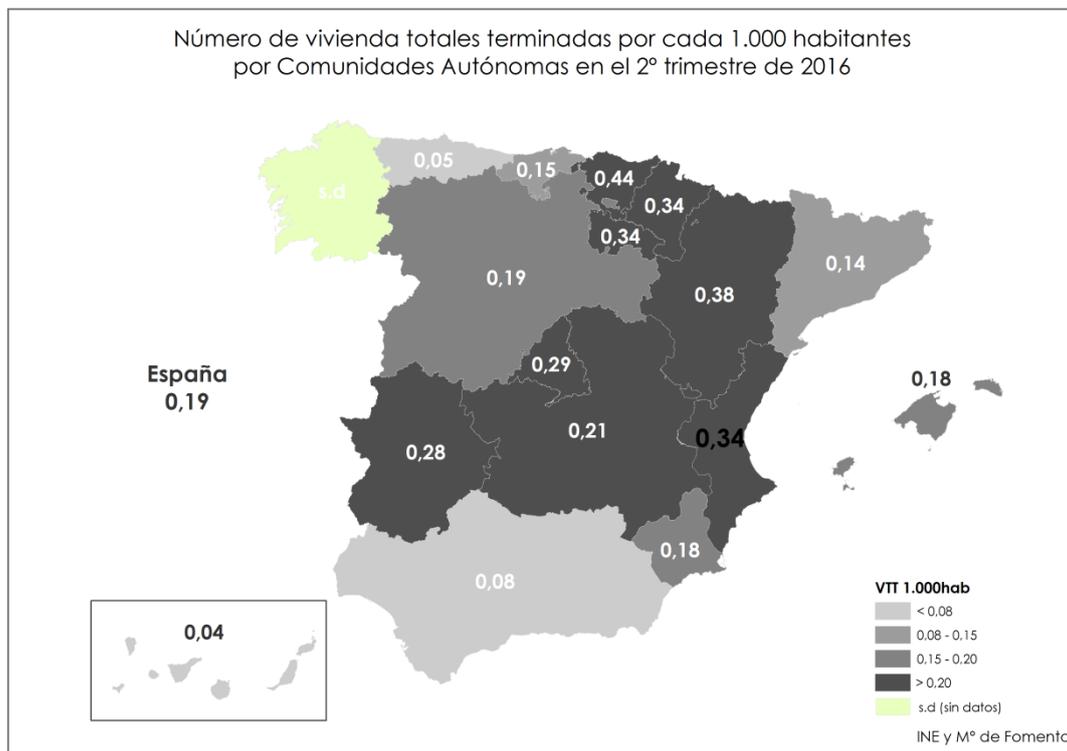
España y Comunitat Valenciana

Las viviendas totales iniciadas se calculan como la suma de 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 2015 (los datos de vivienda libre iniciada sufren un retraso de dos trimestres en su publicación por problemas técnicos), y terminadas totales por cada mil habitantes para el segundo trimestre de 2016, en España, la Comunitat Valenciana y sus tres provincias.

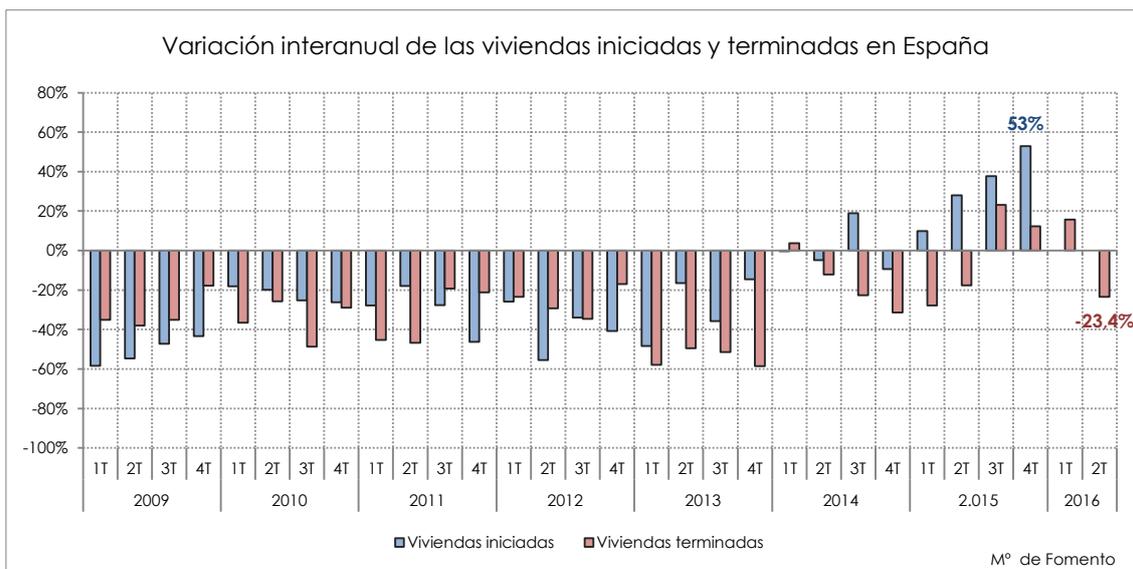




De acuerdo con los siguientes gráficos en los que se compara el número total de viviendas iniciadas con el número total de viviendas terminadas, se observa que ambas cifras tienen un comportamiento similar, sufriendo un notable descenso desde principios de 2008.



Para el **caso nacional**, los valores trimestrales muestran que **España pasa de iniciar alrededor de 93.425 viviendas en el primer trimestre de 2008, a 12.788 viviendas en el cuarto trimestre de 2015** (último dato disponible). Es decir, **7,3 veces menos** que las registradas en 2008. Las **viviendas totales terminadas** alcanzan la cifra de **180.986 viviendas en el primer trimestre de 2008 a 8.987 en el segundo trimestre de 2016**.



En cuanto a la variación, las mayores caídas interanuales en términos porcentuales de las viviendas iniciadas, se registran en el primer trimestre de 2009 según la serie analizada. En los años comprendidos entre 2009 y 2013, se encadenan 20 trimestres consecutivos de variaciones negativas con valores de dos dígitos porcentuales. A partir de 2014, se muestran síntomas de reactivación de las viviendas iniciadas, dado que se inicia una senda ascendente de variaciones anuales positivas, culminando el dato en el **cuarto trimestre de 2015**, con un **crecimiento anual** con respecto al cuarto trimestre de 2014 de un **53%**.

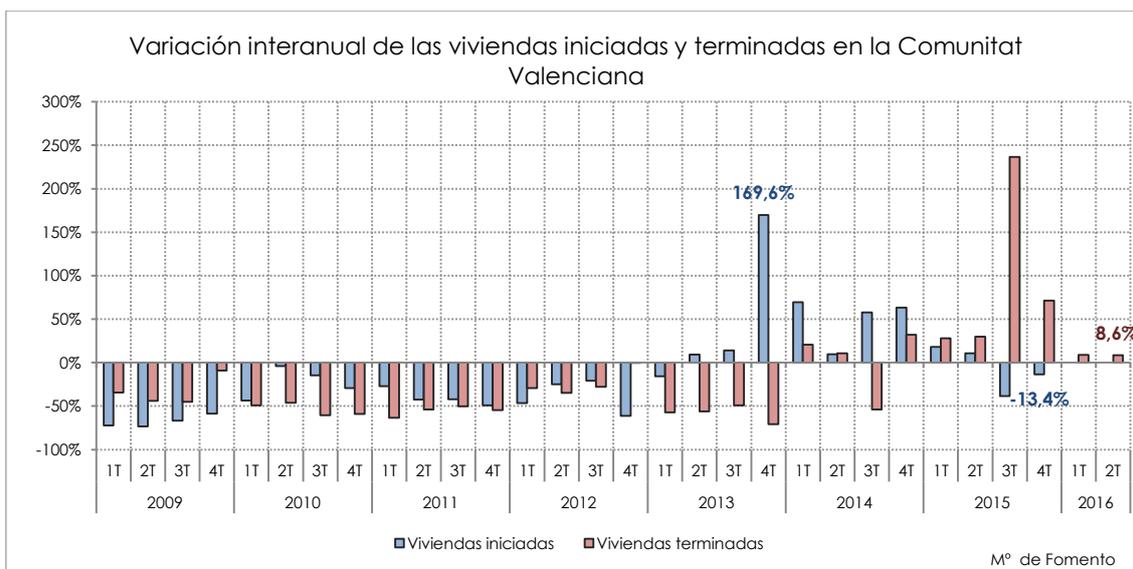
Con respecto a las **viviendas terminadas**, es a partir de 2014 cuando los descensos anuales son menos acentuados, registrando a finales de 2015 y principios de 2016 los primeros resultados positivos desde 2009. En el primer trimestre de 2016, los datos revelan un aumento anual de 15,6% sin embargo, en el segundo trimestre retornan **caídas anuales del 23,4%**.



En la **Comunitat Valenciana**, las **viviendas totales iniciadas** pasan de **13.201 en el primer trimestre de 2008 a 1.354 en el cuarto trimestre de 2015**, presentando una **actividad 9,7 veces menor**. El valor de las viviendas iniciadas experimenta disminuciones continuas desde 2008 con variaciones interanuales negativas de dos dígitos hasta 2013. En el cuarto trimestre de 2013, se observa una **fuerte recuperación** pasando de 355 viviendas iniciadas en el cuarto trimestre de

2012 a 957, lo que se traduce en un aumento considerado de **169,6%**. En el **último dato disponible**, la **variación anual** registra un valor de **-13,4%**.

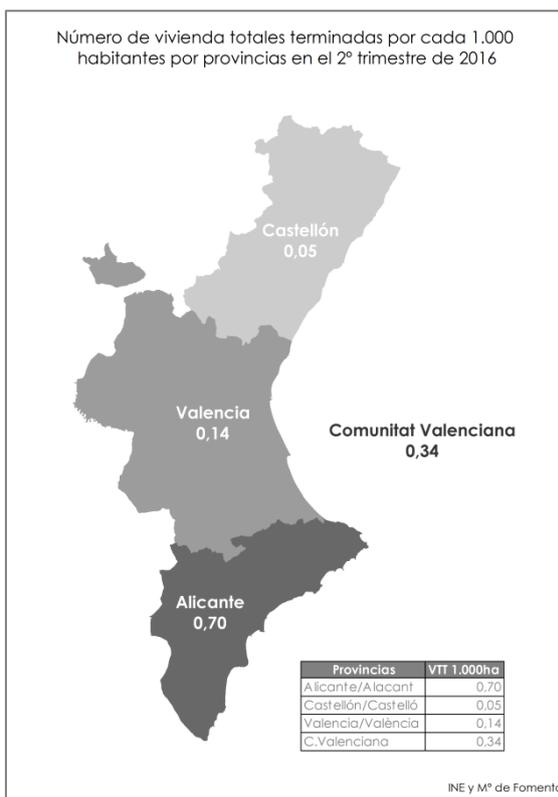
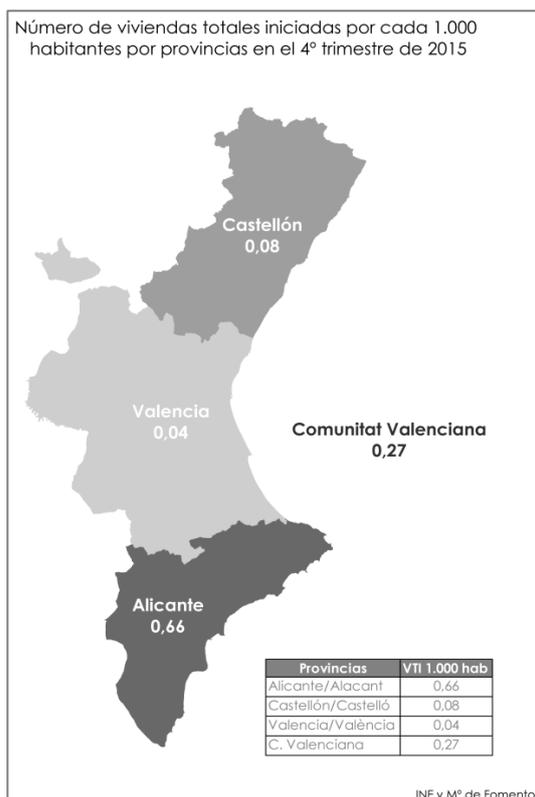
Los datos para las **viviendas terminadas** en la Comunitat alcanzaron en el **primer trimestre de 2008** un valor de **25.034 viviendas**. La fuerte reducción de la actividad de la construcción ha provocado que en el **segundo trimestre de 2016**, el **número de viviendas terminadas pase a ser de 1.658**, generando una contracción acumulada desde principios de 2008 de un 93,4%.



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**, experimentan un aumento de un **8,6%**.

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 2015 y terminadas totales por cada mil habitantes para el segundo trimestre de 2016, en las provincias de la Comunitat Valenciana.

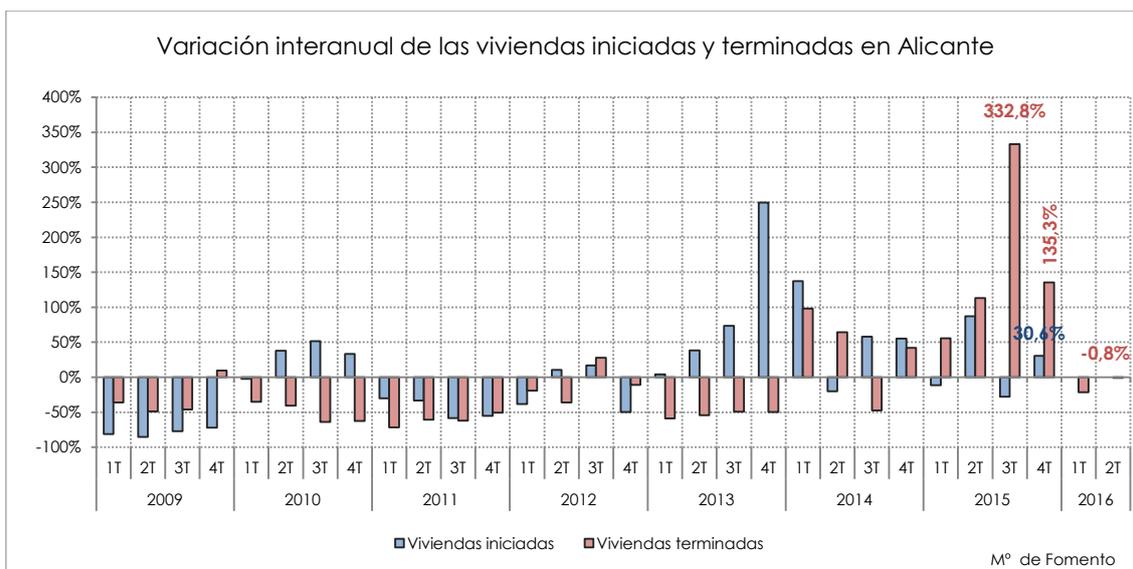


En los siguientes gráficos se compara el número de viviendas iniciadas con el número de viviendas terminadas.



En la provincia de **Alicante**, las **viviendas totales iniciadas** pasan de **5.115 en primer trimestre de 2008** a **1.212 viviendas en el cuarto trimestre de 2015**, reduciéndose así la actividad en un **76,3%**. En cuanto a la **variación anual** genera aumentos de un **30,6%** en **términos anuales**.

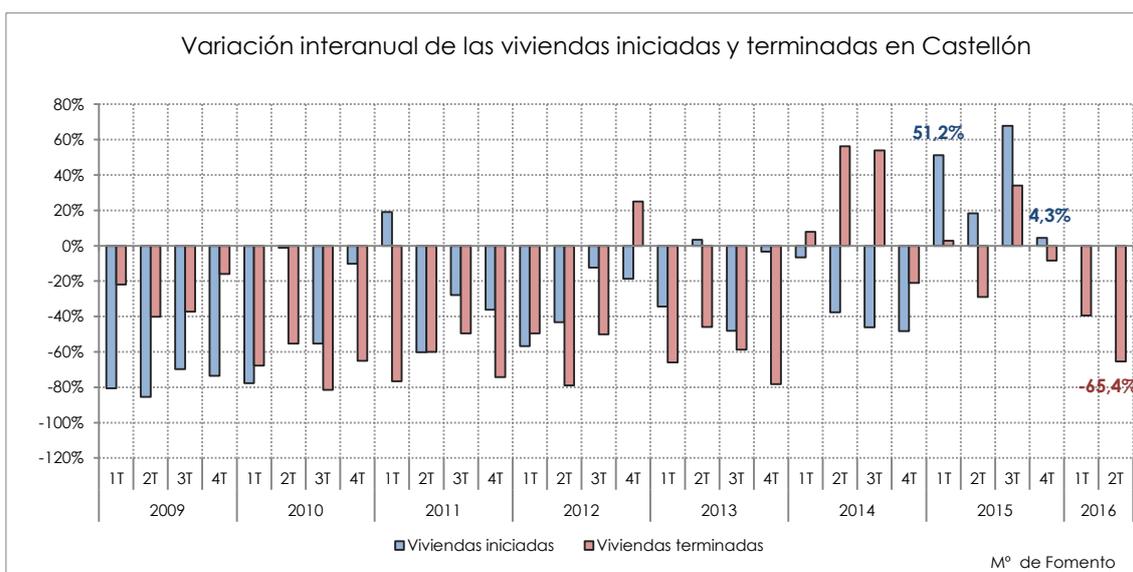
En referencia a las **viviendas terminadas**, el año 2016, refleja los primeros descensos desde hacía año y medio, generando un descenso en el **segundo trimestre de 2016** menos acentuado que el del primer trimestre de 2016, apuntando una leve **disminución del 0,8%**, alcanzando la cifra de **1.285 viviendas**.



Por lo que respecta a la provincia de **Castellón**, las viviendas iniciadas han ascendido en términos interanuales un 4,3% en el cuarto trimestre de 2015. En el segundo trimestre de 2016, las viviendas terminadas sufren un intenso descenso del -65,4%.

Las **viviendas iniciadas** pasan de **3.137 en el primer trimestre de 2008** a **48 viviendas iniciadas en el cuarto trimestre de 2015**, lo que se traduce en una reducción de un 98,5%.

Para el caso de las viviendas **terminadas**, en el **primer trimestre de 2008 se registraron un total de 6.312 viviendas** siendo en el **segundo trimestre de 2016** de 28 viviendas (-99,6%).

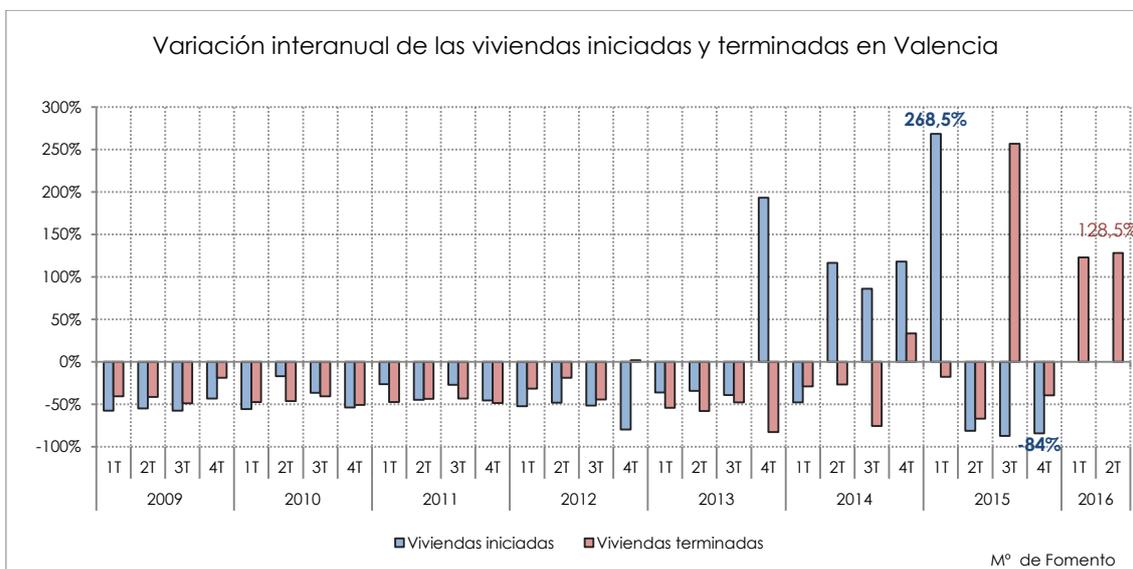


En la provincia de **Valencia**, se observa que los valores de las **viviendas iniciadas** pasan de **4.949** en el **primer trimestre de 2008** a **94** en el **cuarto trimestre de 2015** (un -98,1%).

Las viviendas terminadas descienden en 194 unidades durante los últimos 12 meses, alcanzando en el segundo trimestre de 2016 las 345 viviendas. En comparación con los valores que se registraron en 2008 (9.996 viviendas), las viviendas terminadas presentan un descenso acumulado de un 96,5%.

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 **de 268,5%** pasando de 111 viviendas iniciadas en el primer trimestre de 2014 a 409 en el primer trimestre de 2015. Tras este periodo, las viviendas iniciadas descienden en gran medida con disminuciones negativas superiores al -80%, registrando en el **último dato disponible**, una variación negativa con respecto al cuarto trimestre

de 2014 de **-84%**. En términos absolutos, se cifra en 589 viviendas iniciadas en el cuarto trimestre de 2014 a 94 en el cuarto 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 **33,5% y 257% respectivamente**.

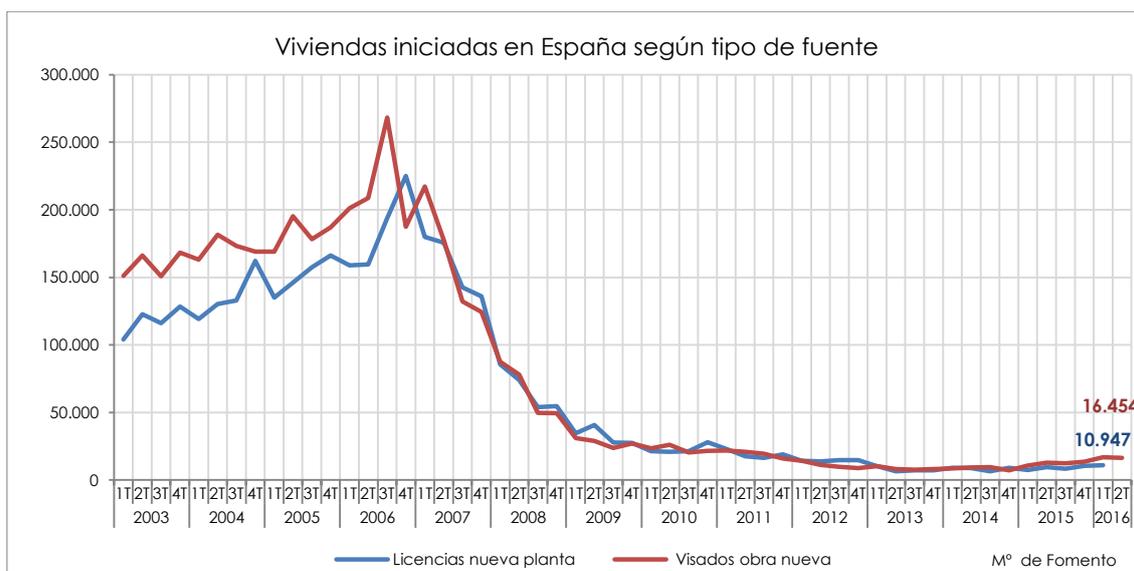
Tras finalizar el año 2015 con una disminución anual de -39,3%, 2016 empieza con significativos aumentos anuales del 123,1% y continúa en el **segundo trimestre de 2016** con intensas **variaciones positivas del 128,5%**.

2. 2 Licencias vs Visados. Viviendas

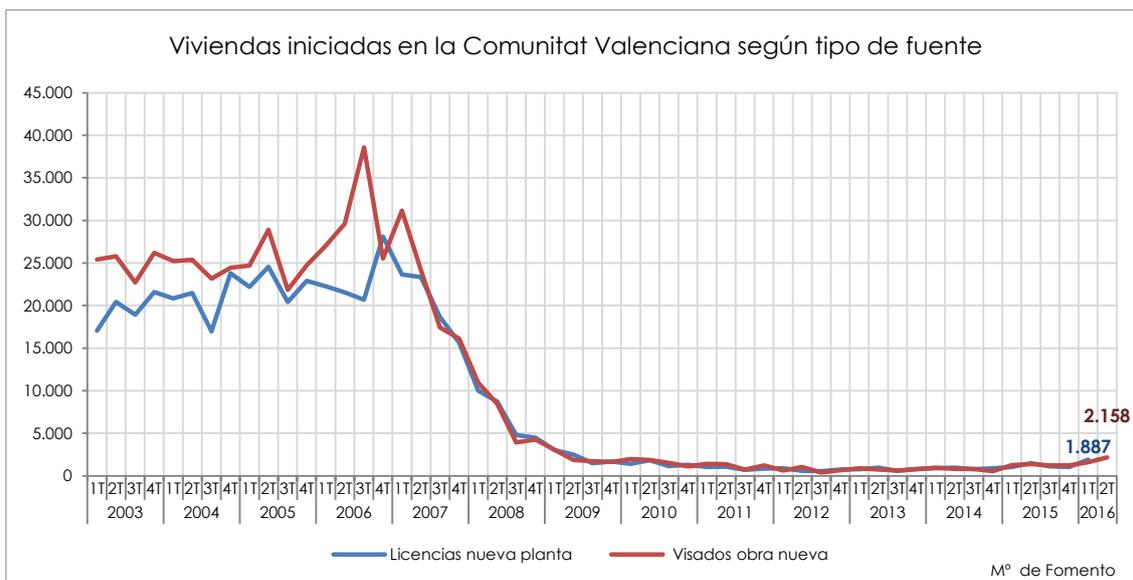
España y Comunitat Valenciana

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 268.266 (tercer trimestre de 2006)**, en el **segundo trimestre de 2016** desciende la cifra **16.454 viviendas nuevas**, representando así el **6,1% de lo que se alcanzó en el pico**. Los visados de obra nueva en España han representado una **caída acumulada**, desde el máximo **hasta la actualidad del 94%**.



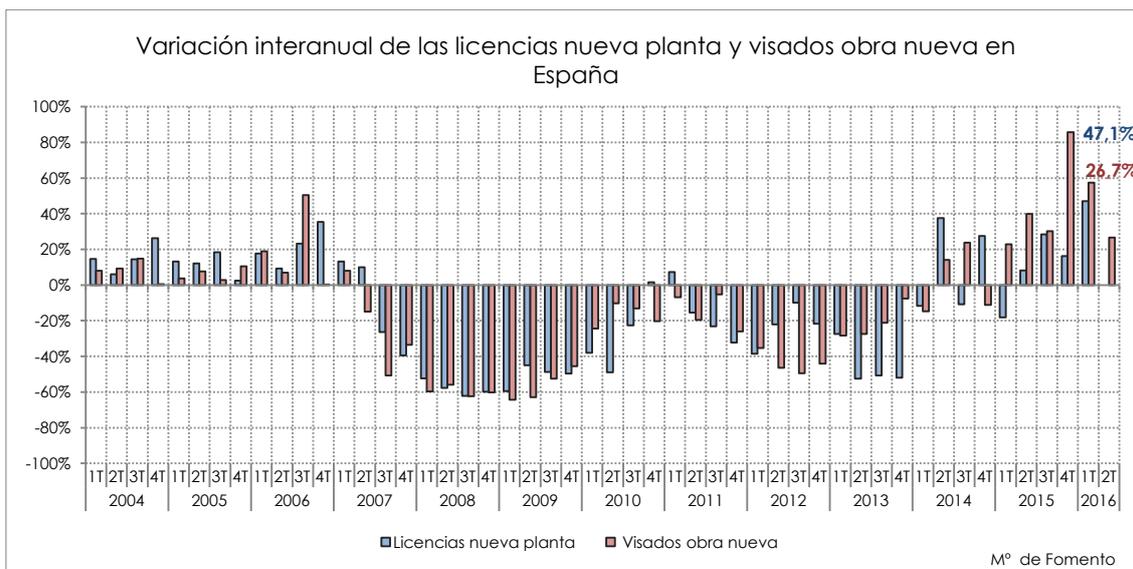
Por su parte, el número de **licencias municipales de nueva planta**, llegó al **máximo en el cuarto trimestre de 2006** con **224.911 viviendas**. La actividad de las licencias municipales de obra nueva ha descendido desde entonces un 95,1%, alcanzando la cifra en el primer trimestre de 2016 (último dato disponible) de 10.947 licencias. Las **licencias de nueva planta** expedidas representan un **4,9% de lo que se alcanzaba** en el **cuarto trimestre de 2006**.

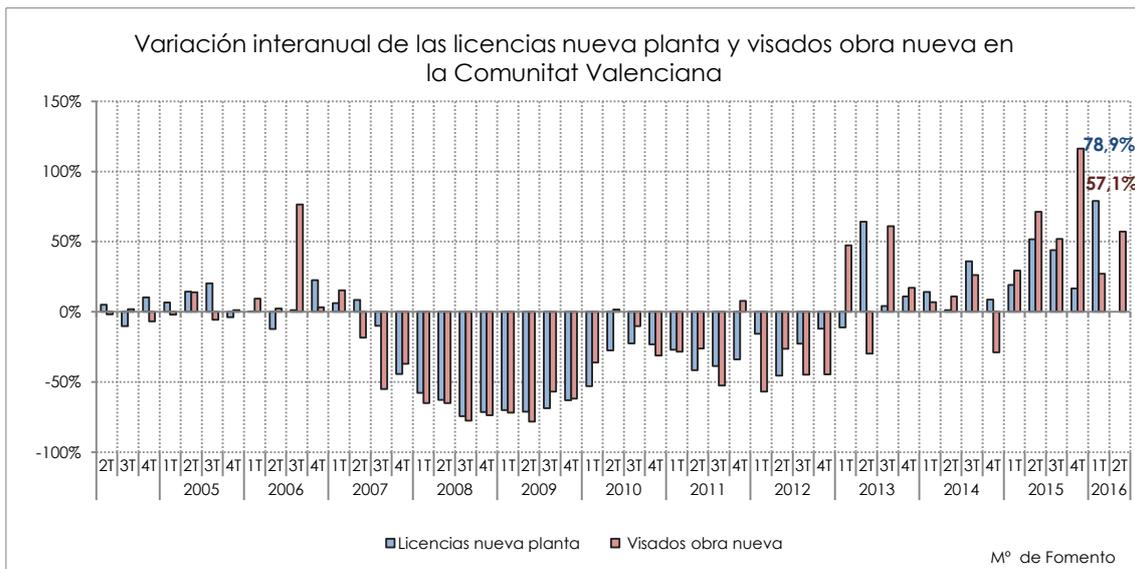


En la **Comunitat Valenciana** los resultados son similares. Los **visados de obra nueva** localizan el **pico en el tercer trimestre de 2006**, al igual que el caso nacional, con un total de **38.560 viviendas**. A partir de entonces predomina la fuerte caída de éstos hasta alcanzar **2.158 en el segundo trimestre de 2016**, un **5,6% de las que se dieron en el máximo**. Por otra parte, representan una **caída acumulada del 94,4%**.

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 2016, 1.887 viviendas**. Las licencias han experimentado una **caída acumulada del 93,3%** desde el valor máximo registrado.

En general, se observa como, 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.





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**, en el segundo trimestre de 2016, las **licencias municipales de obra aumentan**, respecto al mismo trimestre del año anterior, un **47,1%**, y los **visados de dirección de obra nueva un 26,7%**.

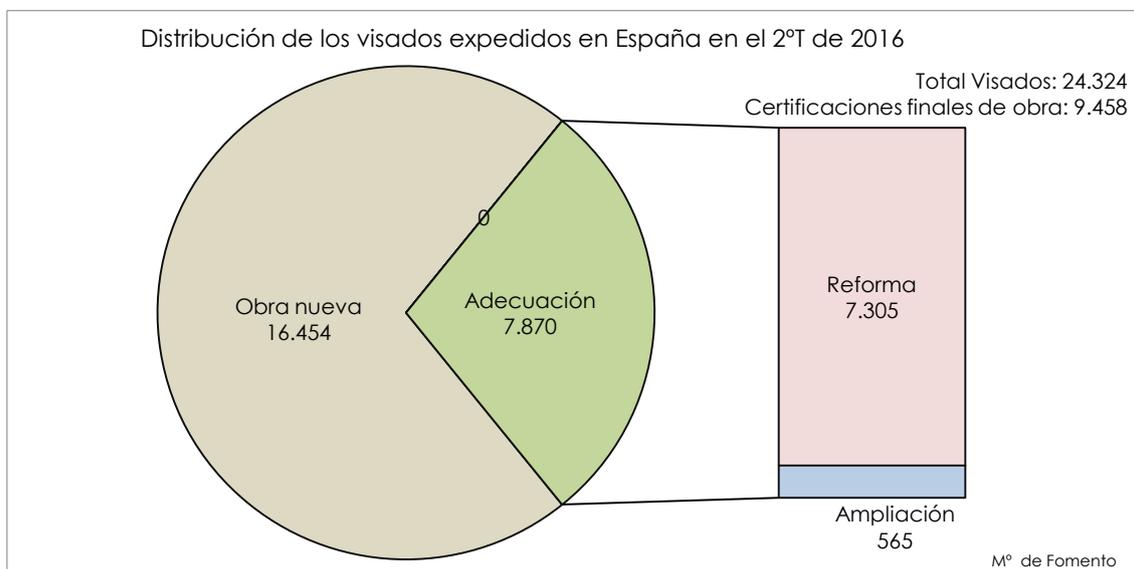
En la **Comunitat Valenciana**, las **licencias incrementan un 78,9%** y los **visados un 57,1%**.

2. 3 Visados de obra nueva, reforma y ampliación

España y Comunitat Valenciana

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

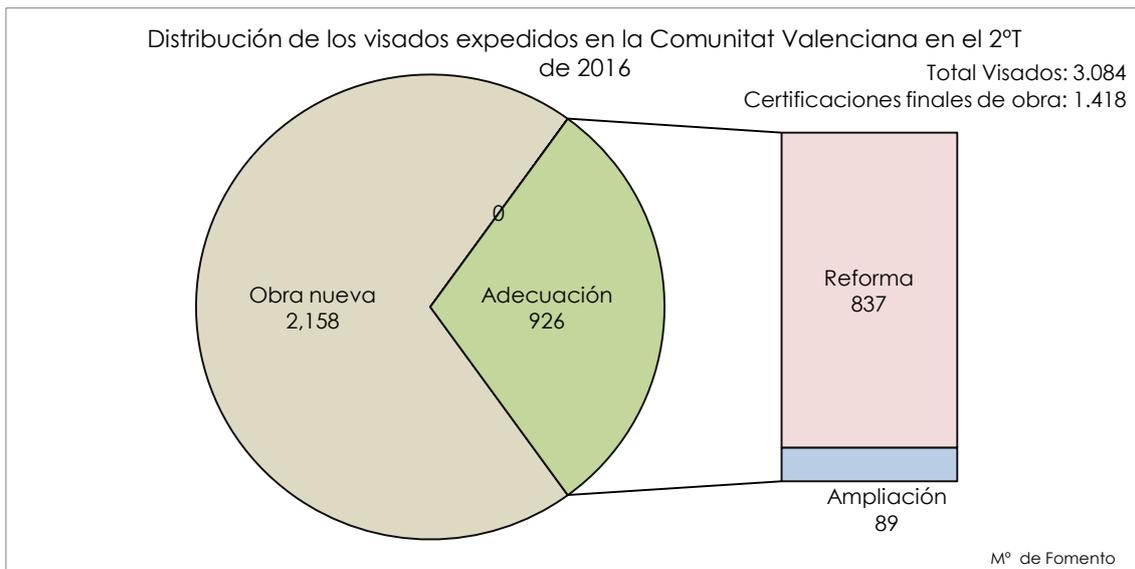
A continuación se muestra el número de viviendas visadas de obra nueva, reforma y ampliación, junto con el número de certificados de final de obra, y su distribución sobre el total de visados en viviendas residenciales en España y en la Comunitat Valenciana en el segundo trimestre de 2016. Se entiende 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 2016** es de **24.324 viviendas** y de **certificados finales de obra** un total de **9.458**. Es decir, se han expedido **2,6 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** (16.454) **representan el 67,6% del total de visados expedidos**, el **32,4% restante** corresponde a las **obras de adecuación** (7.870). Sin embargo, **de éstas últimas, el 92,8% son obras de reforma** (7.305) y el **7,2% restante obras de ampliación** (565).

Desde el segundo trimestre de 2007 hasta la actualidad, los **visados expedidos de viviendas han disminuido un 87%** pasando de 186.937 viviendas visadas a 24.324.

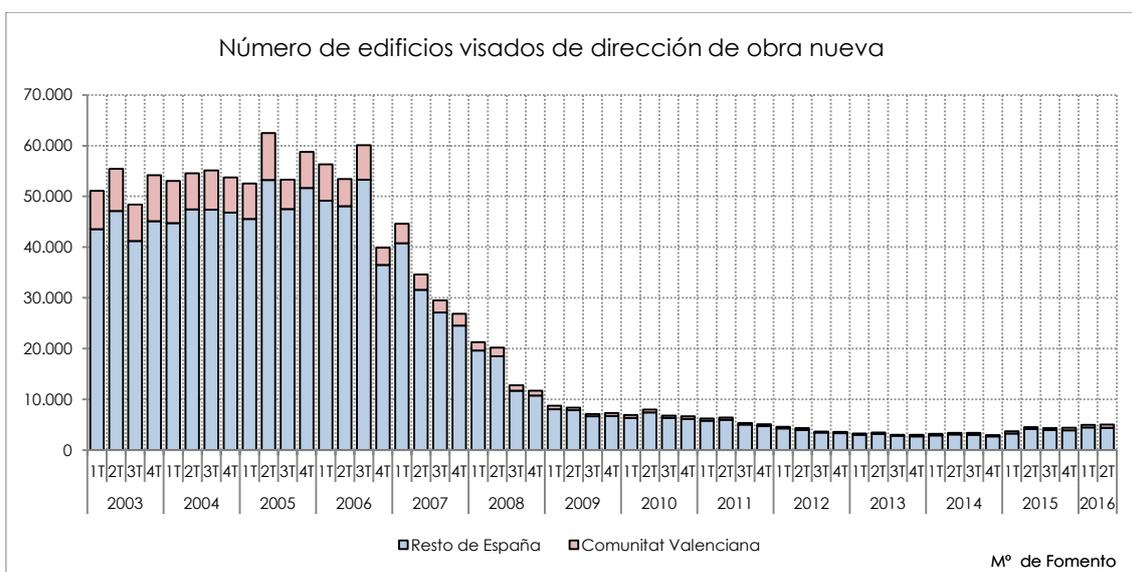


Por lo que respecta a la **Comunitat Valenciana**, el **total de visados en el último dato disponible es de 3.084** y el **total de certificados** finales de obra es de **1.418**. Es decir, se han expedido **2,7 visados de dirección de obra por cada certificado final de obra**.

En referencia a la **distribución de las viviendas visadas por tipo de obra**, se observa que, en el **segundo trimestre de 2016**, el **número de viviendas visadas de obra nueva** (2.158) **representan el 70%** del total de visados expedidos, **el 30% restante** corresponden a las **obras de adecuación** de viviendas (926). Sin embargo, **de éstas últimas, el 90,4%** son **obras de reforma** (837) y el **9,6% restante obras de ampliación** (89).

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 **segundo trimestre de 2016**, el número de edificios visados de dirección de obra nueva en España es de **5.069**, de los cuales **655 (12,9%)** se han registrado en la Comunitat Valenciana.

El número de viviendas visadas en el segundo trimestre de 2016 de dirección de obra nueva ha sido de **16.454**.

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 **-91,9% para el caso nacional** y de **-92,9% para la Comunitat Valenciana**.



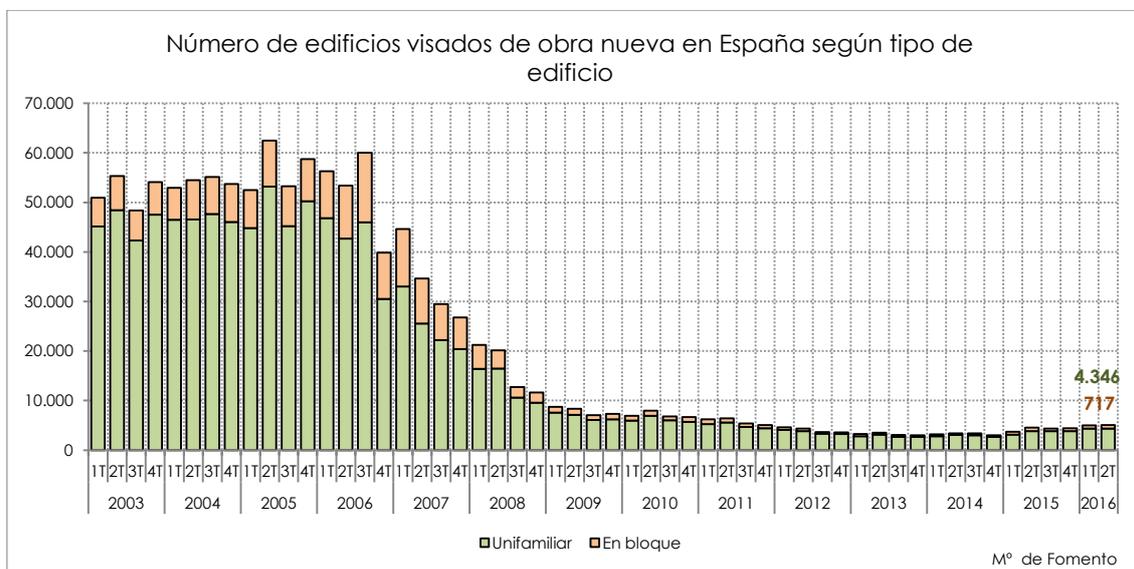
El número de edificios visados de obra nueva en España y la Comunitat Valenciana, en **términos interanuales** refleja **aumentos de un 11,1%** y un **57,8%** respectivamente. Con respecto al trimestre anterior, España incrementa el número de visados de obra nueva en un 1,1% y la Comunitat Valenciana en un 30%.

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.

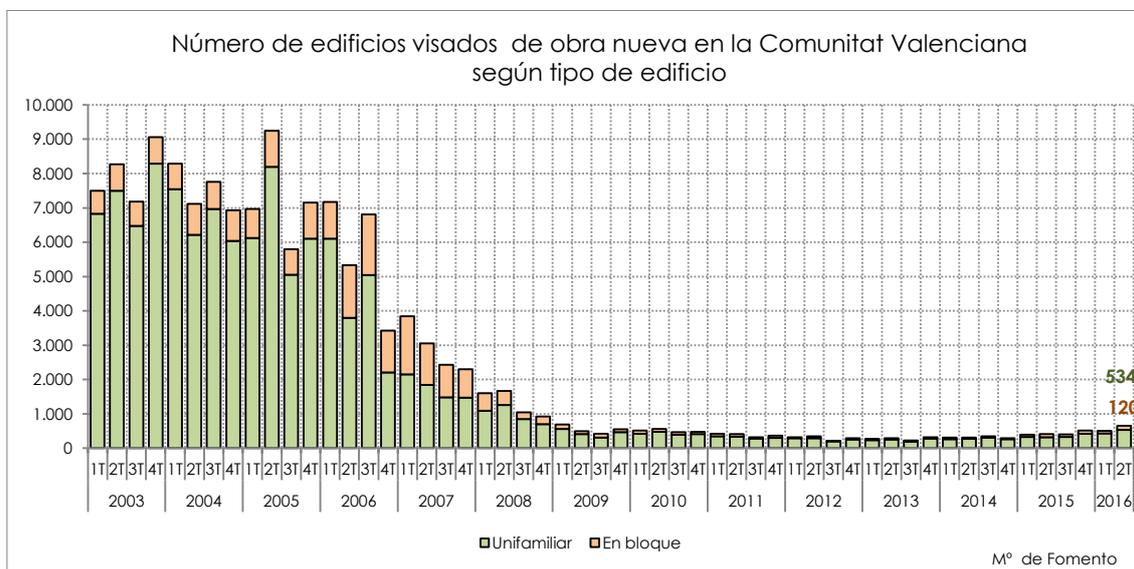


España pasa de registrar **1,32 edificios visados por cada 1.000 habitantes en el segundo trimestre de 2003** a **0,1 edificios en el segundo trimestre de 2016**. En la **Comunitat Valenciana** el número de edificios visados por cada 1.000 habitantes en el **segundo trimestre de 2003** fue de **1,91 edificios**, mientras en el **segundo trimestre de 2016** 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.

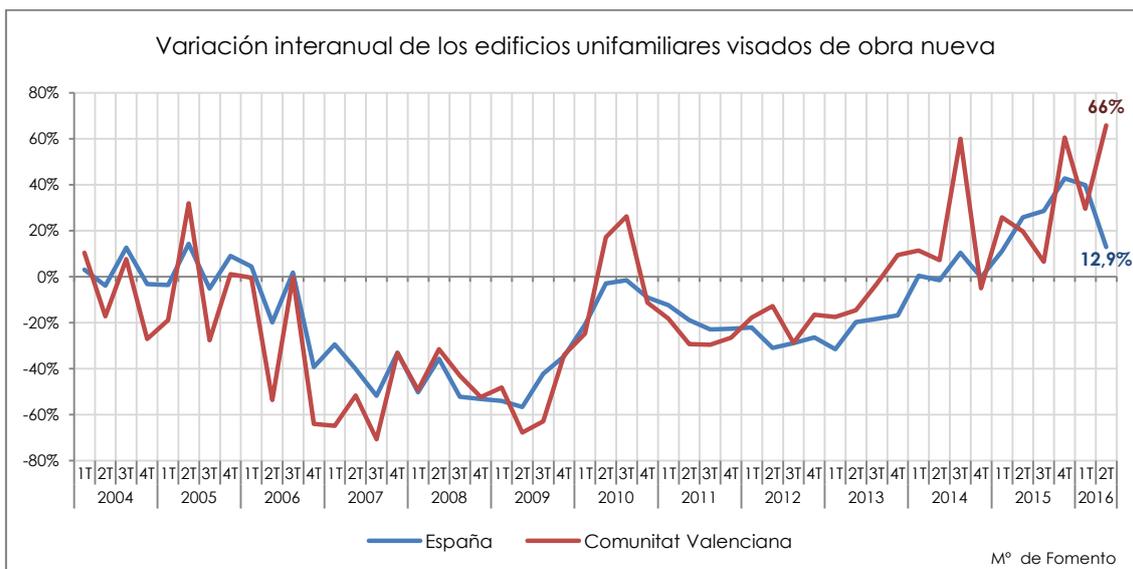


En **España** el número de edificios visados en el **segundo trimestre de 2016** según el tipo de edificio es de **4.346** para el caso de los **edificios unifamiliares** y **717** para **edificios en bloque**. En comparación con el **segundo trimestre de 2005**, trimestre en el que se da el máximo número de edificios visados, **se registraron 53.224 visados de edificios unifamiliares** y **9.227 visados de edificios en bloque**. Es decir, se ha reducido la actividad de visados alrededor de un 92%.



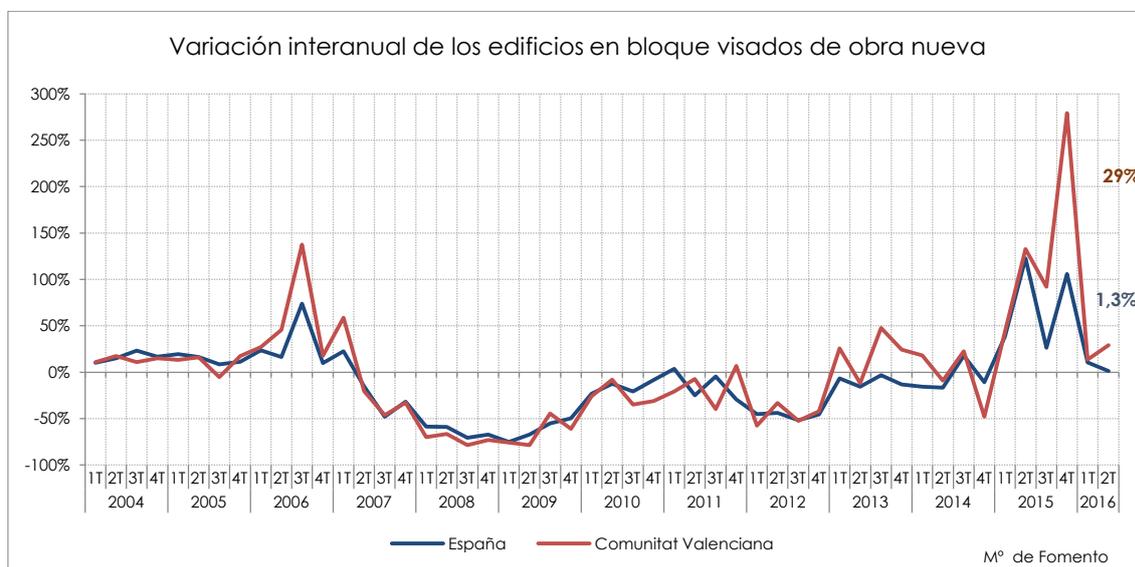
Para el caso de la **Comunitat Valenciana**, en el **segundo trimestre de 2016**, el número de **edificios unifamiliares visados es de 534** y de **edificios en bloque 120**.

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**. Desde entonces hasta la actualidad, el número de edificios familiares visados de obra nueva ha descendido un 93,5% y el de edificios en bloque un 88,6%.



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 presenta 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 **segundo trimestre de 2016** aumentan un **12,9%** con respecto al mismo periodo del año anterior mientras que en la **Comunitat Valenciana** un **66%**.



Con respecto a los **visados expedidos en edificios en bloque**, en España, **presentan un incremento anual de un 1,3% con respecto al segundo trimestre de 2015**.

En la **Comunitat Valenciana**, se registra un crecimiento de un 29% pasando de **93 edificios en bloque visados en el segundo trimestre de 2015 a 120 en el segundo trimestre de 2016**.

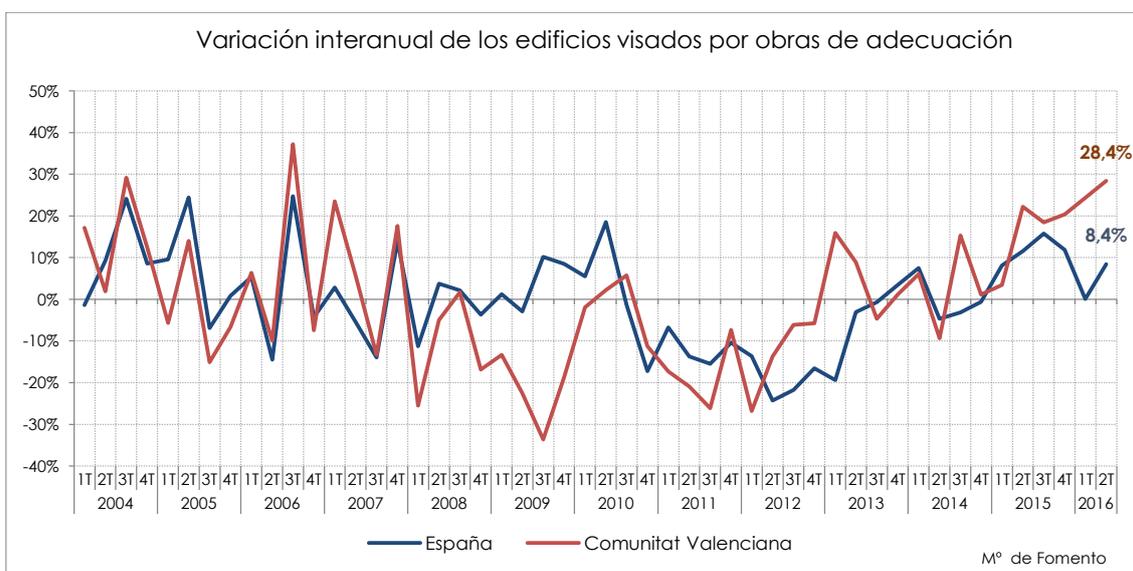
2. 3. 3 Visados de obras de adecuación. Edificios

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 2016**, en España se registran un total de **7.773 edificios visados de obras de adecuación** de los cuales, un **11,9% corresponden a la Comunitat Valenciana** (926 visados).

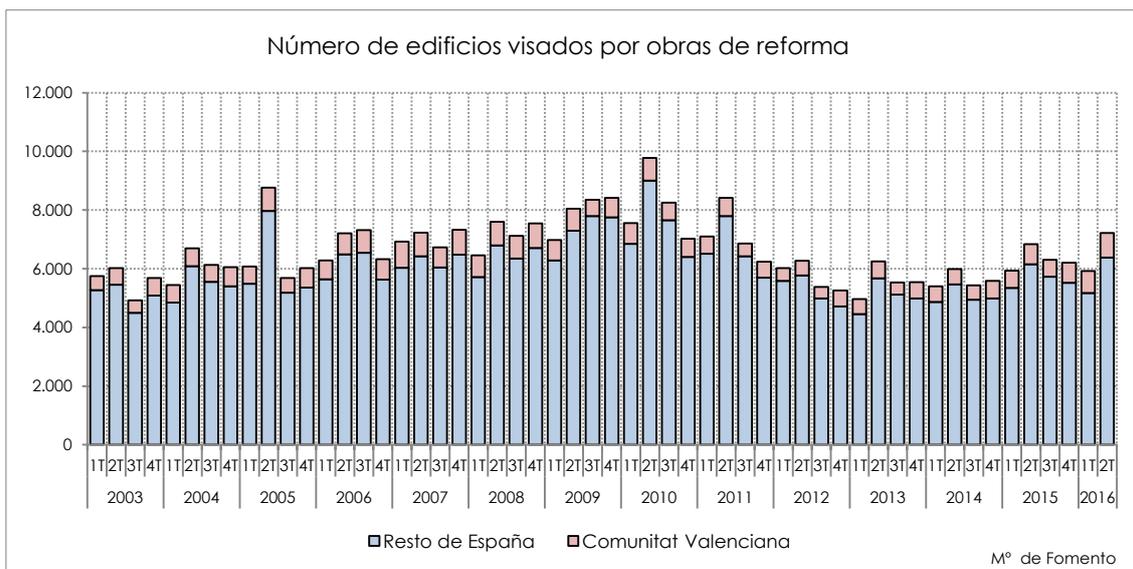


En cuanto a las **tasas de variación interanuales** registradas, se observa como desde principios de 2013 la variable presenta un giro, anotando las primeras tasas de variación positivas desde el año 2010. En 2015 los crecimientos anotados son más acentuados en el territorio autonómico que el nacional. En el **segundo trimestre de 2016**, la Comunitat Valenciana presenta **crecimientos anuales del 28,4%**, dato que no se registraba desde principios de 2007. En España, la variación positiva registra un valor de 8,4% con respecto al mismo periodo del año 2015.

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 -29,6% para el caso nacional** y de **-24,3% para la Comunitat Valenciana**.

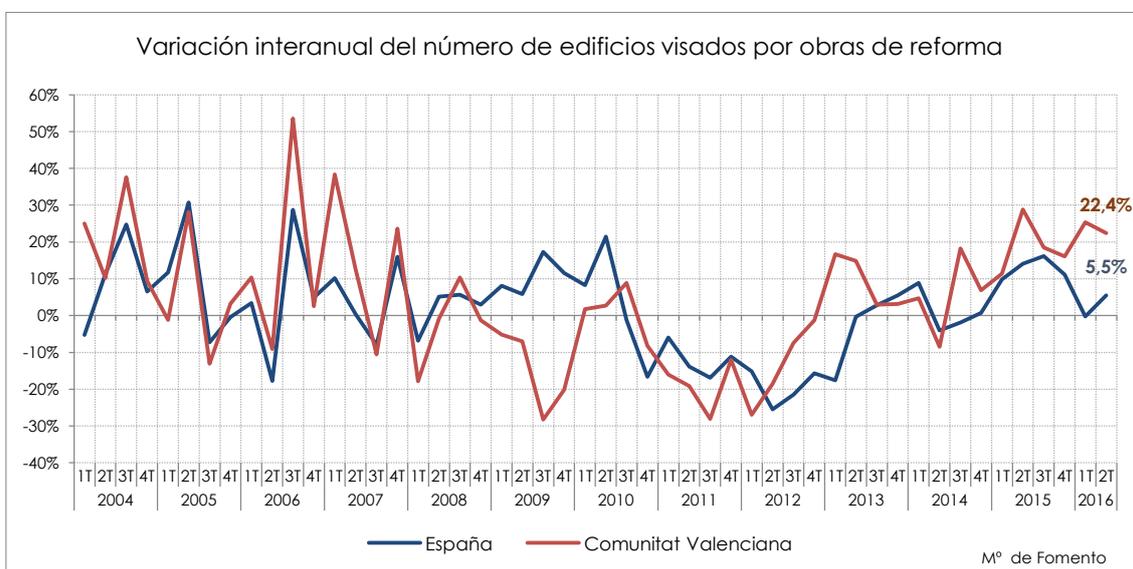


Observando el ratio que se desprende de la relación entre los visados en edificación de obra nueva y de adecuación, se observa un **crecimiento considerable de la participación de las obras de adecuación sobre la realización de obras nuevas a partir del año 2007**. Mientras que en el **primer trimestre 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 2016**, el **ratio pasa a 1,5 obras de adecuación por cada obra nueva en España y 1,4 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.



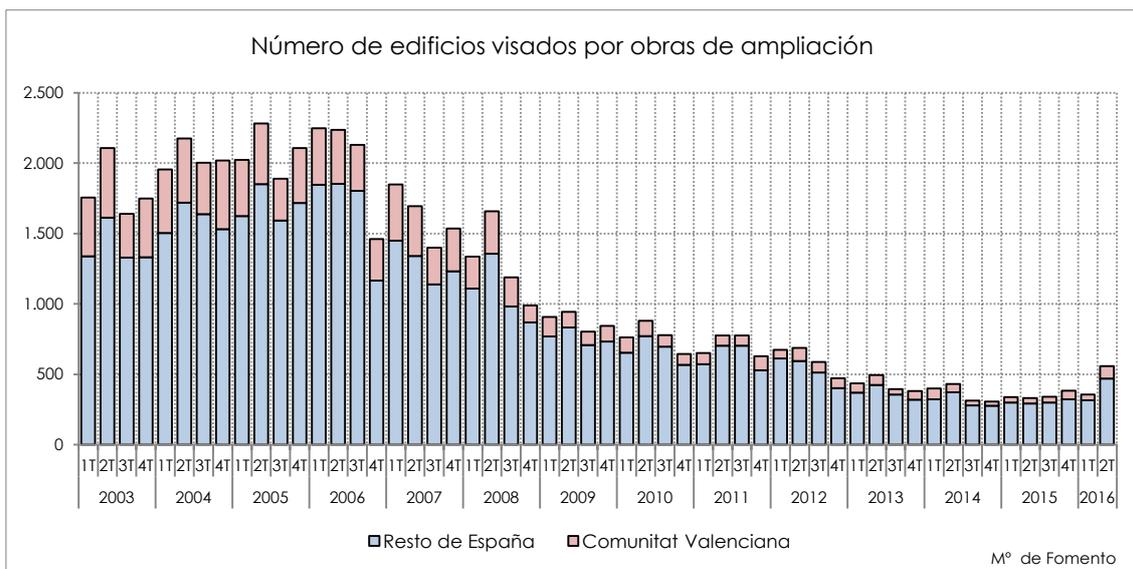
De los datos representados de obras de reforma en edificios destinados a viviendas, se observa como la variable presenta una mayor estabilización en el tiempo, en comparación con las obras de ampliación de edificios residenciales. Sin embargo, en los años comprendidos entre 2007 y 2010 se produce un 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 2016**, el número de edificios visados por obras de reforma presenta en **España** un total de **7.214 edificios reformados**, de los cuales el **11,6% pertenece** al ámbito de la **Comunitat Valenciana** (837 edificios).

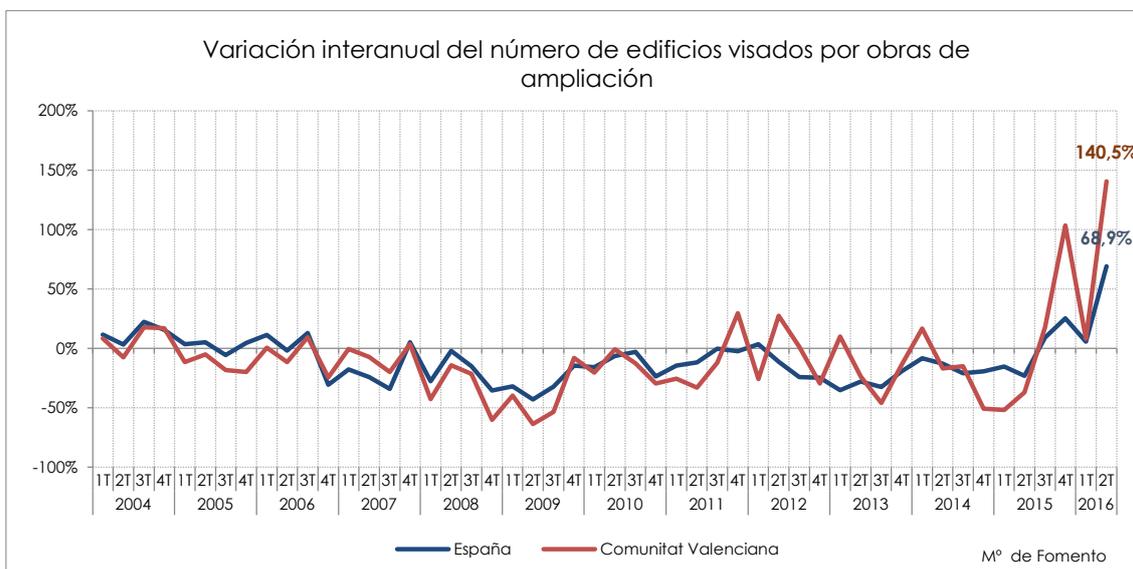


Tanto en España como en la Comunitat Valenciana, las **variaciones interanuales** registradas en el año 2015 y parte del 2016 presentan incrementos porcentuales de incluso hasta dos dígitos.

En el **último dato disponible**, en **España** se registra un incremento anual del **5,5%** respecto el mismo trimestre de 2015. Por otra parte, en la **Comunitat Valenciana** se registra un crecimiento de un **22,4%** 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 559 en el segundo trimestre de 2016 en España**. En la **Comunitat Valenciana** en el mismo periodo, los visados en obras de ampliación de edificios **han pasado de 432 a 89**.



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 dando lugar a incrementos en la Comunitat muy por encima que los reflejados en España.

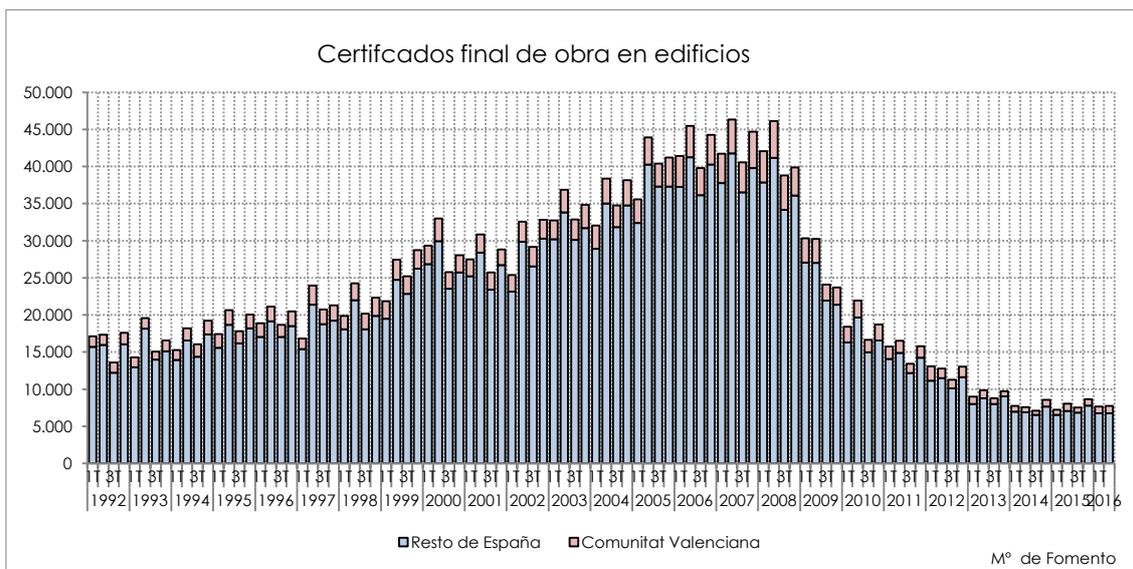
Se puede apreciar como en el **segundo trimestre de 2016**, los datos exhiben intensos **aumentos anuales** de incluso hasta tres puntos porcentuales para el caso de la **Comunitat, 140,5%**. En **España** dicho valor es de un **68,9%**.



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 13 años y medio del 76,6% del total de obras de adecuación a representar el 92,8% en el segundo trimestre de 2016 para el caso nacional.** Por otro lado, en la **Comunitat Valenciana**, pasan de registrar el **53,3% del total de obras de adecuación en el primer trimestre de 2003 al 90,4 % en el segundo trimestre de 2016.**

2. 3. 4 Certificados final de obra. Edificios

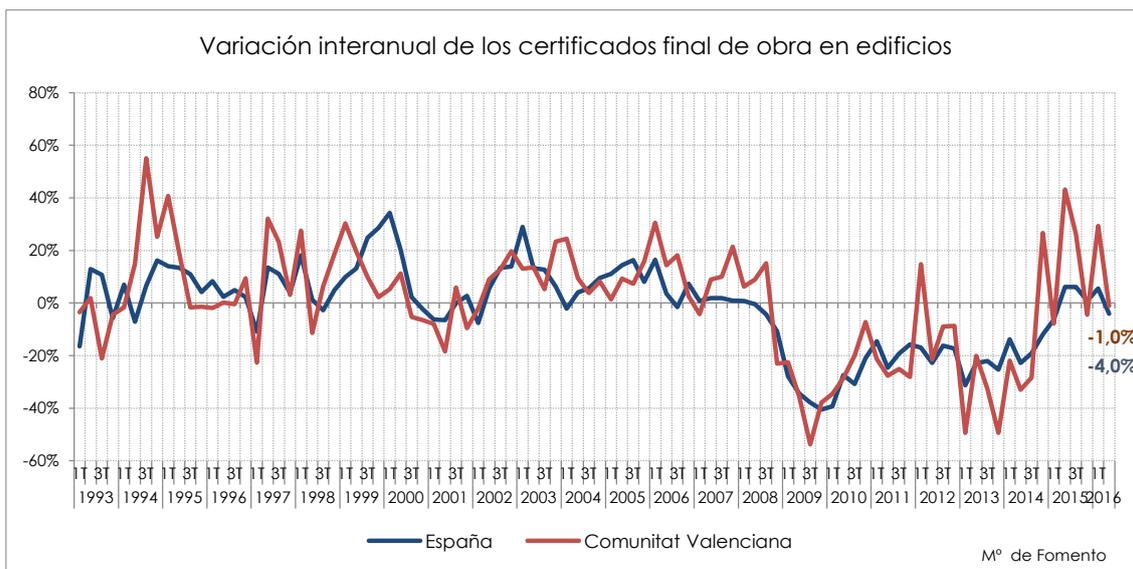
Los certificados de final de obra hacen referencia al documento publicado por un arquitecto técnico que indica que una propiedad cumple todas las especificaciones enumeradas en los planes y los modelos originales. Muchos de estos contratos especifican que el pago final debe ser satisfecho en la firma 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 intenso descenso de los certificados alcanzando en el **segundo trimestre de 2016**, en **España**, las **7.733 certificaciones sobre edificios destinados a viviendas**.

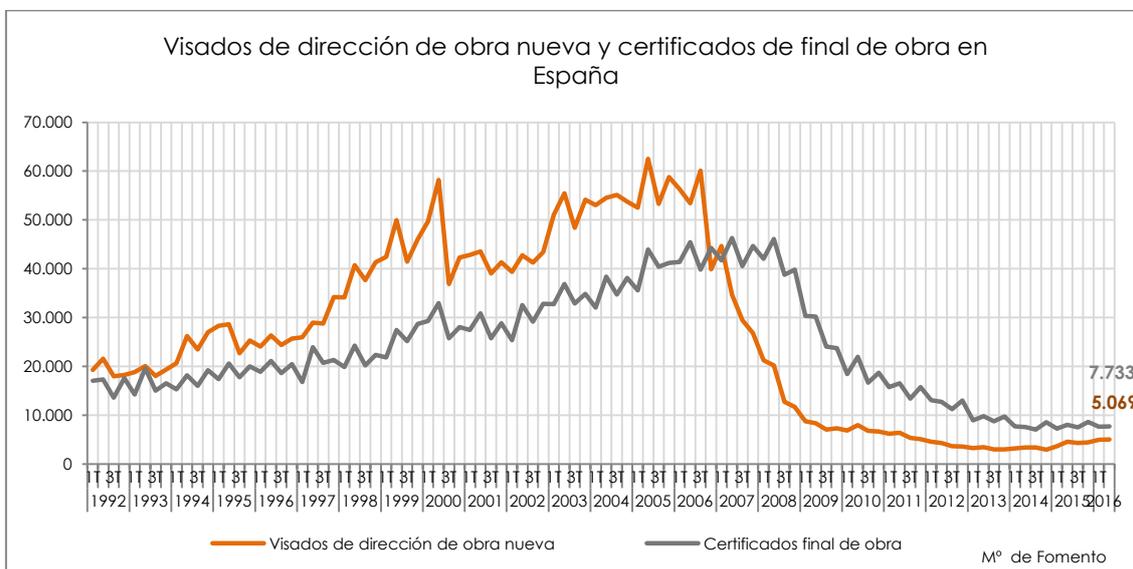
De éstas, **985 se han registrado en el territorio de la Comunitat Valenciana**, representando el **12,7%** del total nacional. **Respecto al trimestre anterior, se han registrado en el territorio nacional 78 certificados más**, representando una variación trimestral del **1%**.

Por otro lado, en la **Comunitat Valenciana se expiden 76 certificados de final de obra más que el trimestre anterior**, aumentando un **8,4%** trimestral. Se destaca que los niveles de actividad sobre edificios residenciales se sitúan en la actualidad en niveles inferiores al año 1992 (primer dato disponible).



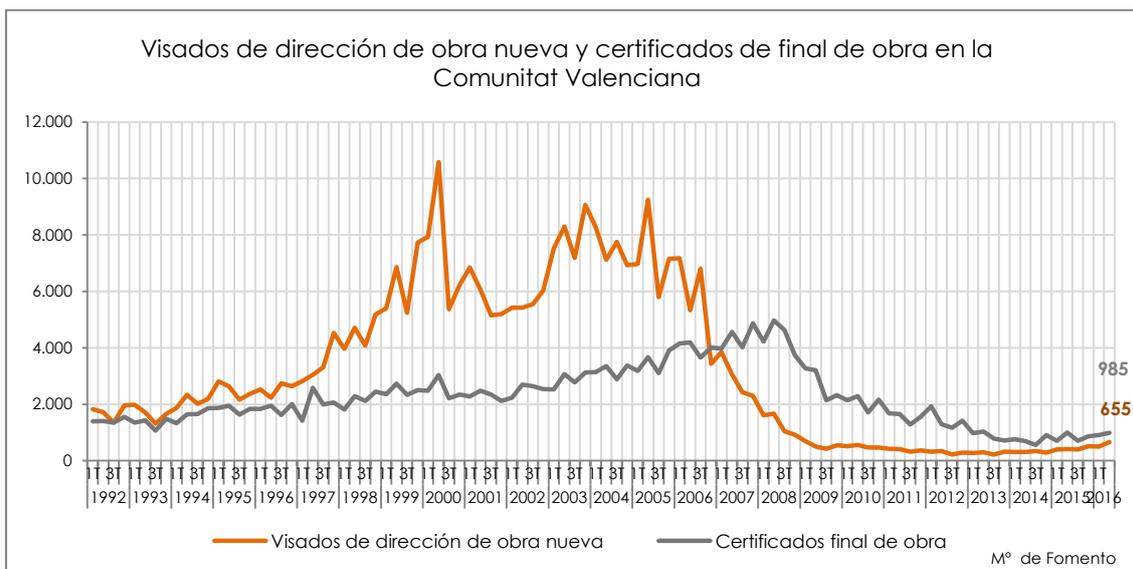
En cuanto a la **variación interanual**, se puede apreciar como el **año 2015** inicia con repuntes en los certificados final de obra en edificios, registrando las **primeras tasas positivas para ambos territorios**. Sin embargo, a finales del año **2015**, los **certificados final de obra presentan descensos interanuales del 4,4% para la Comunitat Valenciana, y aumentos del 0,9% para España**.

En el **segundo trimestre de 2016**, los **resultados anuales** dan lugar a descensos en ambos territorios siendo de **-4%** para el **caso nacional** y de **-1%** para el **casi autonómico**.



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 **segundo trimestre de 2016**, en **España** se han registrado un total de **7.733 certificados de fin de obra** y **5.069 visados de dirección de obra nueva**.



Para el caso de la **Comunitat Valenciana** esos valores son de **985 y 655** respectivamente.



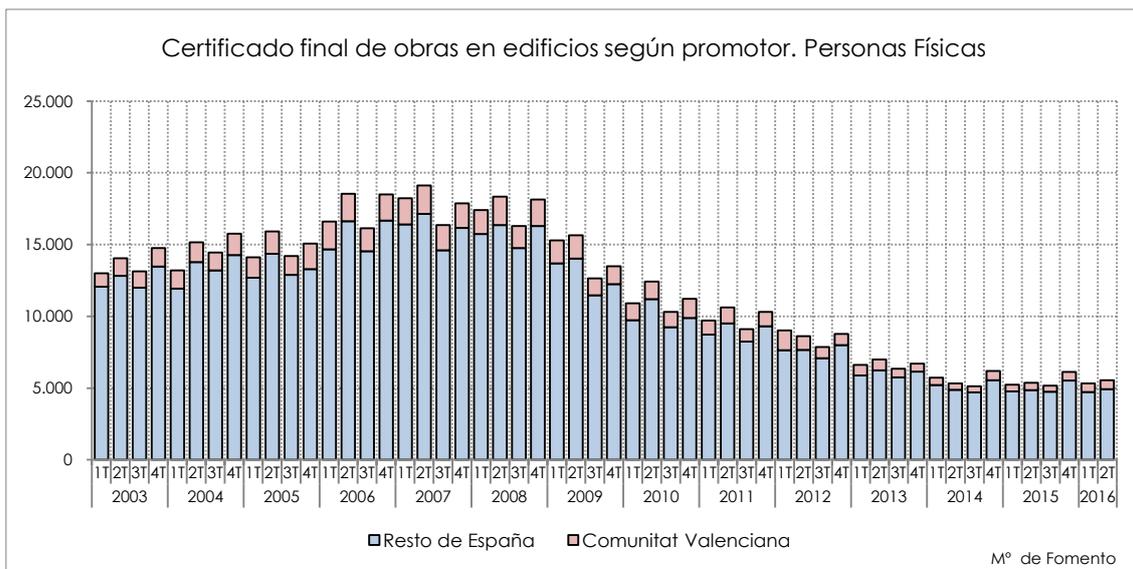
En relación al ratio de los visados de dirección de obra respecto a las certificaciones de final de obra, se destaca que **durante la década, anteriormente señalada, el número de edificios residenciales iniciados son aproximadamente el triple que los certificados de final de obra**, siendo más acentuado 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 0,6 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**.

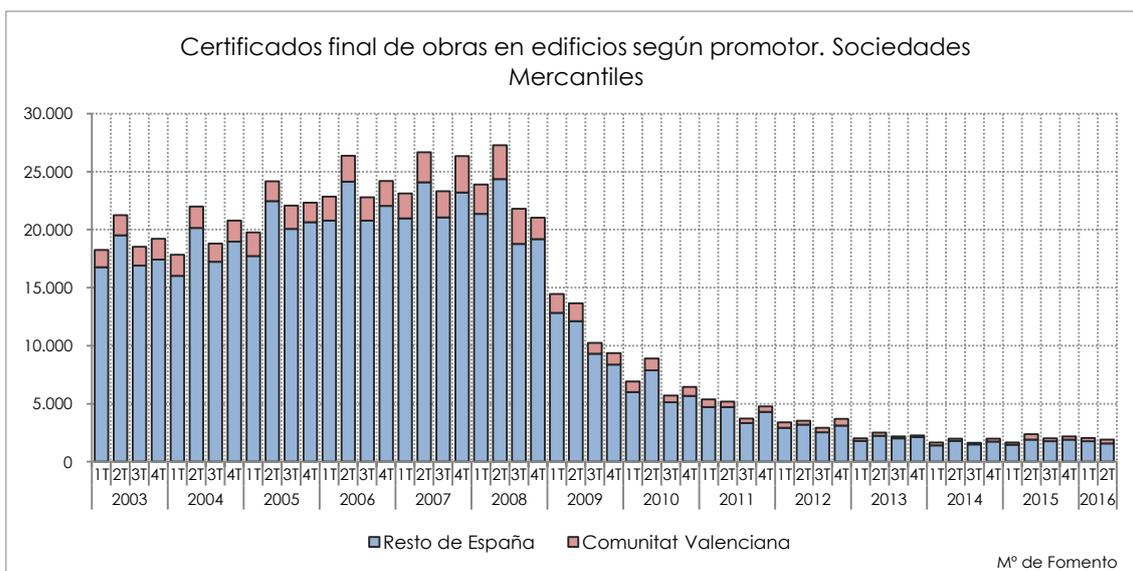
Además, el nivel de actividad resulta aún insuficiente teniendo en cuenta que en los **años anteriores al año 1997 el ratio se situaba en torno al 1, frente al 0,66 registrado en España y en la Comunitat valenciana en el segundo trimestre de 2016**.

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.

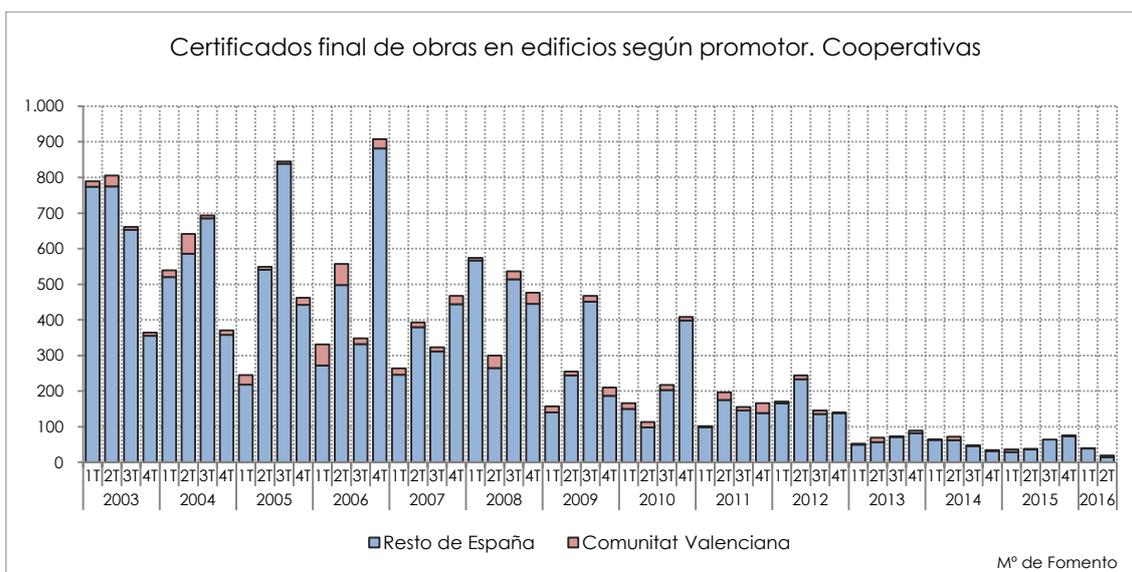
A continuación se presentan los certificados fin de obra en función de la clase de promotor.



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 **segundo trimestre de 2016**, **España** anota un total de **5.553 edificios certificados**, de los cuales el **11,2% corresponde a la Comunitat Valenciana**, lo que se traduce en **622 edificios certificados**.



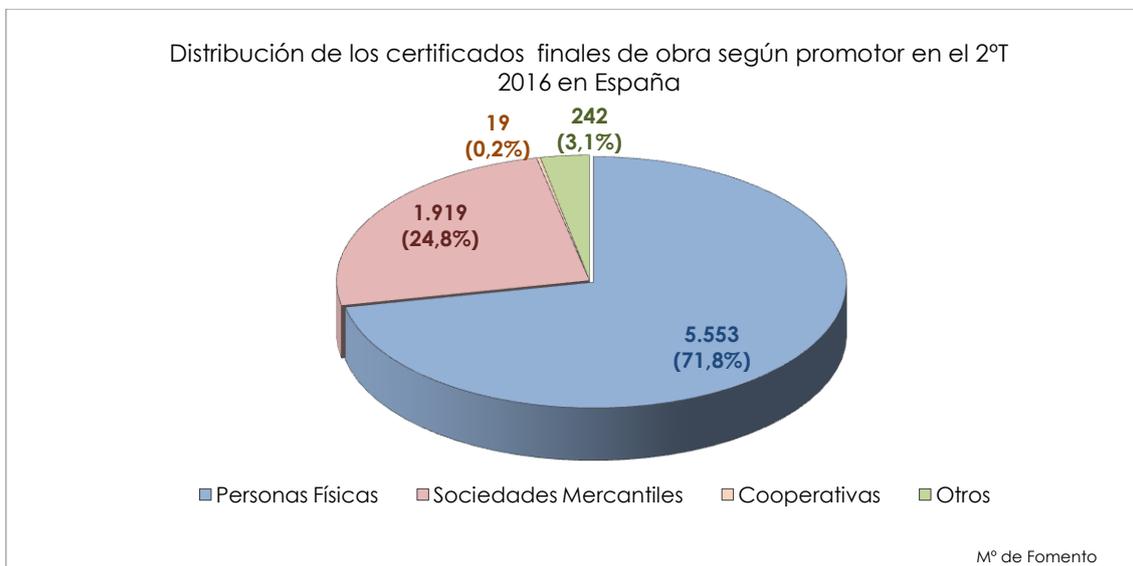
Los **certificados expedidos por las promotoras mercantiles**, son las que, en los años anteriores a 2008, tiran con más fuerza de los certificados finales de obra, hasta situarse en el segundo trimestre de 2008, con un total nacional de certificaciones de 27.276, mientras que las de la Comunitat Valenciana, que representaban el 10,7% de las nacionales, alcanzaban las 2.920 certificaciones. Por otro lado, en el **segundo trimestre de 2016, el total nacional es un 89,5% menor a las registradas en 2008**. En **España, el total de certificaciones es de 1.919**, mientras que en la **Comunitat Valenciana** éstas representan el 17,5% del total nacional, alcanzando las **335 certificaciones**.



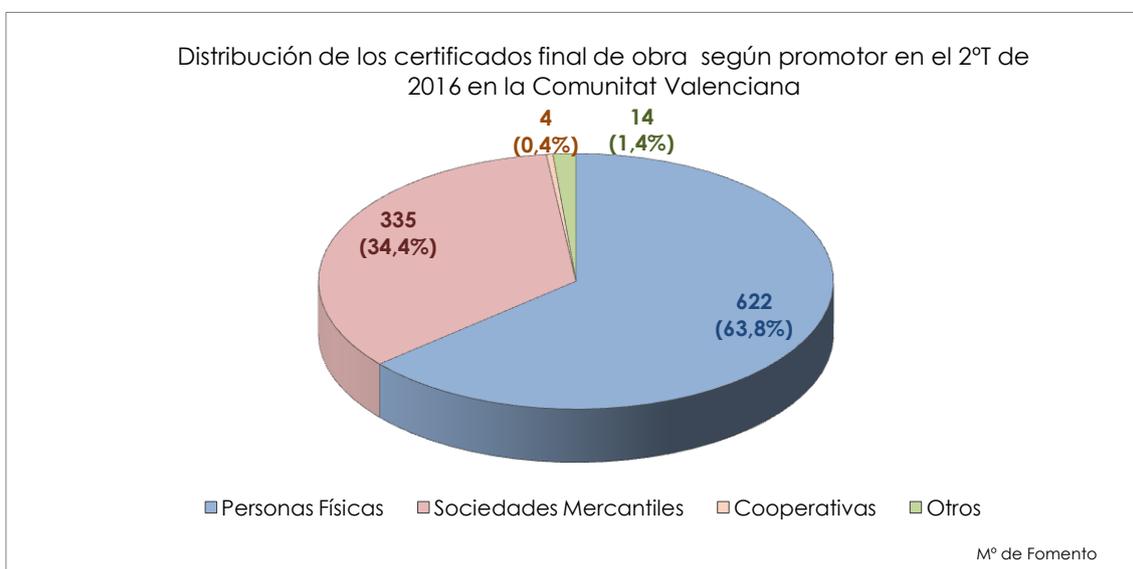
Los **certificados de final de obra satisfechos por las cooperativas** son las que menos se han reducido desde el 2008, aun así son las que menor nivel de certificados alcanzaron. Como se observa, la Comunitat Valenciana, exceptuando periodos concretos, no tiene un peso sustancial sobre las nacionales.

En el **segundo trimestre de 2016** las cooperativas han **expedido 19 certificados de final de obra sobre edificios en España**, y 4 de ellos, 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 **segundo trimestre de 2016**, el **71,8%** de las certificaciones totales son realizadas por personas físicas, seguidamente están **las sociedades mercantiles con un 24,8%**, **otras promotoras (3,1%)** y por último las **cooperativas con el 0,2% del total de certificados**.



En la **Comunitat Valenciana**, el **63,8%** de los certificados finales de obra provienen de **personas físicas**, le sigue las **sociedad mercantiles (34,4%)**, las **otras promotoras con un 1,4%** y por último las **cooperativas con un 0,4%** del total de certificados.



2. 4 Datos más relevantes

ESPAÑA Y COMUNITAT VALENCIANA

- El número de viviendas totales iniciadas en España en el cuarto trimestre de 2015 (último dato disponible) es de 12.788 viviendas, un 53% superior que hace exactamente un año. En cambio, el total de viviendas terminadas en el segundo trimestre de 2016 es de 8.987 viviendas, lo que representa caída anuales del 23,4%.
- En la Comunitat Valenciana se iniciaron en el cuarto trimestre de 2015 un total de 1.354 viviendas y en el segundo trimestre de 2016 se terminaron 1.658. Las viviendas iniciadas han registrado un descenso de un 13,4% con respecto al cuarto trimestre de 2014 y las viviendas terminadas un crecimiento de un 8,6% con respecto al segundo trimestre de 2015.
- Con respecto a las viviendas visadas de obra nueva y a las licencias municipales de obra nueva, en España se han registrado en el segundo trimestre de 2016 un total de 16.454 viviendas visadas y en el primer trimestre de 2016 (último dato disponible) un total de 10.947 licencias municipales. Las variaciones anuales de dichos indicadores han sido de 26,7% y de 47,1 % respectivamente.
- Para el caso de la Comunitat Valenciana se anotan un total de 2.158 viviendas visadas y 1.887 licencias municipales con variaciones anuales de un 57,1% y 78,9% respectivamente.
- Atendiendo al número de edificios visados de obra nueva, en España se registran en el segundo trimestre de 2016 un total de 5.069 edificios de los cuales 655 corresponden a la Comunitat Valenciana. Lo que ha generado una variación con respecto al segundo trimestre de 2015 de un 11,1% para el caso nacional y de un 57,8% 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 2016. 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 85,8% corresponde a edificios unifamiliares y el 14,2% restante a edificios en bloque. En la Comunitat, el 81,7% corresponde a unifamiliares y el 18,3% a en bloque.
- En España en el segundo trimestre de 2016 se anotan un total de 7.773 edificios visados por obras de adecuación, de éstos 926 corresponden a la Comunitat Valenciana. Con respecto al mismo trimestre del año anterior se genera una variación de un 8,4% para España y de un 28,4% para la Comunitat Valenciana.
- Con respecto a los certificados final de obra, en España en el segundo trimestre de 2016 se certifican un total de 7.733 edificios de los cuales 985 corresponden a la Comunitat Valenciana. En este trimestre se registran variaciones anuales negativas, de un -4% para España y de un -1% para la Comunitat Valenciana.
- Según la clase de promotor, en España en el segundo trimestre de 2016, de los 7.733 certificados, el 71,8% corresponde a personas físicas y comunidades de propietarios, el

24,8% a sociedades mercantiles, el 3,1% a otros promotores y el 0,2% a cooperativas. En la Comunitat Valenciana, de los 985 edificios certificados de final de obra, el 63,8 % corresponde a personas físicas y comunidades de propietarios, el 34,4% a sociedades mercantiles, el 1,4% a otros promotores y el 0,4% a cooperativas.

PROVINCIAS

- Por provincias, en Alicante se anotan un total de 1.212 viviendas iniciadas y 1.285 viviendas terminadas, en Castellón 48 iniciadas y 28 terminadas y, por último, en la provincia de Valencia se han registrado 94 viviendas iniciadas y 345 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 30,6%, mientras que las terminadas disminuyen un 0,8%. La provincia de Castellón registra aumentos en el número de viviendas totales iniciadas de un 4,3% frente al descenso que presentan las viviendas totales terminadas de un 65,4%. Por último, en la provincia de Valencia se registran descensos en las viviendas iniciadas de un 84%, y aumentos de 128,5% en las viviendas terminadas.