

## **El COAVA visa en 2017 una décima parte de los proyectos que visaba antes de la crisis y las solicitudes de licencias de obra al Ayuntamiento caen un 81% respecto a 2007**

- **El estudio elaborado por el Colegio de Arquitectos de Valladolid refleja un repunte en las licencias de obra, que han pasado de 143 en 2016 a 515 en 2017, aunque la cifra es cinco veces menor a la registrada antes de la crisis**
- **El parón económico ha ralentizado el ritmo de la construcción, mientras que en 2007 se terminaban en Valladolid 7.791 viviendas anuales, el año pasado sólo 304**

El Colegio de Arquitectos de Valladolid (COAVA) analiza en un estudio elaborado por el profesor Fernando Sánchez Mínguez los efectos de la crisis en la construcción de viviendas en Valladolid. Todos los indicadores reducen la actividad de forma severa desde el año 2007: si hace diez años el COAVA visaba 7.686 viviendas, el año pasado solo registró 772 proyectos, diez veces menos que hace una década. Las solicitudes de licencias al Ayuntamiento descienden un 81% en este periodo, de 2.685 pasan a 515. Otro de los reflejos de la crisis en la construcción son los datos de fin de obra, que caen un 96%, de las 7.791 viviendas terminadas en 2007 tan sólo se finalizaron 304 el año pasado.

Eso sí, si se comparan los datos del año pasado con los de 2016, tanto los visados como las licencias de obra reflejan un importante ascenso. Los visados han pasado de 346 a 772 en un año, y las licencias de obra de 96 a 143. En cambio, los certificados de fin de obra \_\_registrados por el Colegio de Aparejadores de Valladolid\_\_ se comportan de manera contraria, ya que han descendido a la mitad, de 494 viviendas terminadas en 2016 se redujeron a 220 el año pasado. “Las pocas viviendas terminadas el año pasado son consecuencia de la poca actividad de los años anteriores, hay que tener en cuenta que desde que se visa un proyecto hasta que finalizan las obras puede transcurrir un mínimo de dos o tres años, incluso más si las ventas no se han realizado según lo previsto por el promotor”, advierte Sánchez Mínguez.

## Visados

La caída más vertiginosa en cuanto a visados \_\_control técnico que ejerce el Colegio de Arquitectos sobre los nuevos proyectos que tienen intención de construirse\_\_ se produjo al año siguiente de la crisis, donde los 7.139 proyectos de 2007 se redujeron a 2.873 en 2008. Un 60% menos de proyectos visados en tan sólo un año.

Y de los 2.873 de 2008, se pasó a menos de la mitad en 2009 (1.332), y así cada año hasta tocar fondo en 2013 (221) y comenzar a subir levemente en 2014, donde se registró el primer incremento con 245 visados. Una cifra que en sólo tres años se ha visto triplicada, ya que en 2017 se alcanzaron los 772 visados en el COAVA. Aunque la tendencia se mantiene al alza, si se comparan los 772 visados de 2017 con las cifras anteriores a la crisis (7.686 en 2007), el descenso es del 90% en una década. Pero la lectura de estos datos, para el presidente del COAVA, Manuel Vecino, hay que hacerla con perspectiva, porque “pasar de 40 de fiebre a 39 no es dejar de tener fiebre”. “El llamado ‘repunte’ de la construcción evidencia tanto que hay mejores datos que los de años anteriores como que son exageradamente inferiores a los de hace una década”, puntualiza Vecino, quien advierte de que “no sería bueno llegar a cifras que pudiéramos calificar de ‘burbuja inmobiliaria’, pero tampoco lo es estar en las actuales y paupérrimas cifras constructivas, que suponiendo una mejoría, son todavía insuficientes”.

Una mejoría que para el autor del estudio hay que mirar con “prudencia”. “Habrá que ver si estos proyectos se hacen realidad. La demanda ha aumentado pero es más selectiva, busca calidad a buen precio. Los nuevos edificios tienen que cumplir el Código Técnico de Edificación (CTE), lo que implica un mayor coste de construcción. Además, el precio del suelo ha empezado a subir, sobre todo el mejor situado”, señala Sánchez Mínguez, quien advierte de los pros y contras de la actual financiación hipotecaria: “Un factor positivo son los bajos tipos de interés, pero a cambio se exige al hipotecado mayores garantías y aportaciones iniciales más altas, por lo que muchos posibles adquirentes quedan eliminados”.

## Vivienda protegida

Los visados de vivienda protegida son los que sufren mayor caída desde la llegada de la crisis, ya que han descendido un 85% en los últimos diez años, al pasar de 547 visados en 2007 a 82 en 2017. “Antes las viviendas de Protección Oficial (VPO) tenían más

ayudas económicas para el comprador y un menor coste en tasas e impuestos para el promotor, lo que compensaba la laboriosa tramitación de estos expedientes y los precios máximos de venta establecidos para este tipo de viviendas”, explica Sánchez Minguez.

El severo descenso en los visados de vivienda protegida se ve reflejado de lleno en el dato de viviendas terminadas, que se han reducido a cero en los últimos años. Una caída en picado, ya que desde 2014 no se ha finalizado ninguna vivienda protegida en Valladolid, mientras que en 2007 se terminaron 1.392.

### **Fin de obra**

Y es que los datos de fin de obra del Colegio de Aparejadores de Valladolid arrojan resultados muy similares a los de los visados y las licencias: una caída de la construcción en Valladolid tan relevante que provoca un descenso del 96% en las obras terminadas. En 2007 se certificaron 7.891 finalizaciones de obra, y el año pasado tan sólo 304. Desde el COAVA advierten de que “parece que el pequeño movimiento que delatan las nuevas construcciones y que reflejan las solicitudes de licencias al Ayuntamiento todavía no se ha dejado ver en los datos de fin de obra, que se mantienen muy similares desde 2014, en torno a las 300 certificaciones”.

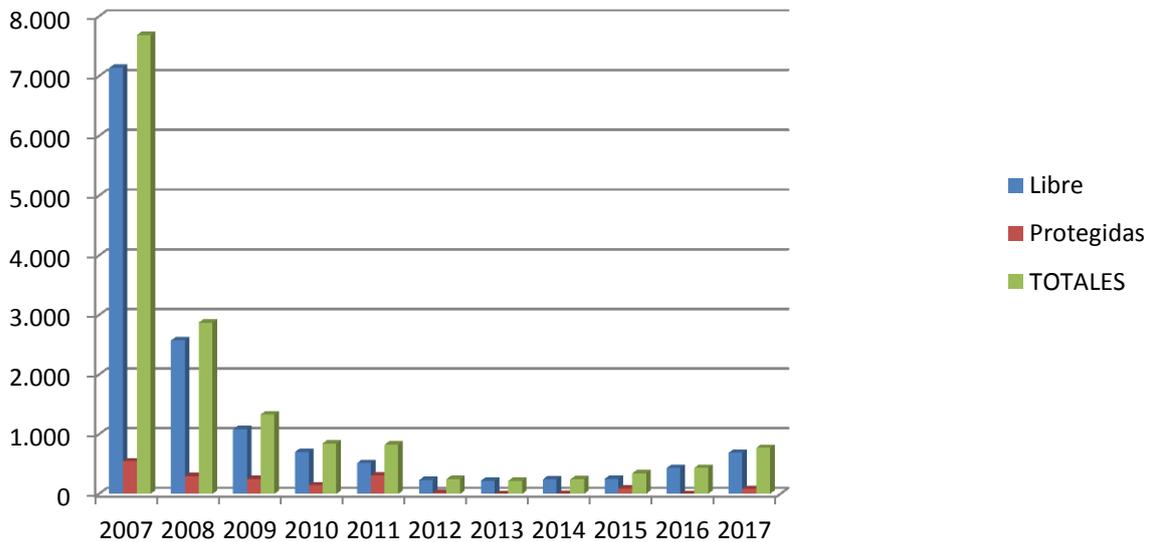
### **Valladolid, Castilla y León y España**

Aunque el azote de la crisis ha afectado a la vivienda en todo el país, el sector de la construcción se ha comportado peor en Valladolid que en Castilla y León y que en el conjunto del Estado, según los indicadores analizados en el estudio del COAVA, que maneja cifras oficiales (autonómicas y nacionales) hasta diciembre de 2016 para visados y licencias de obra.

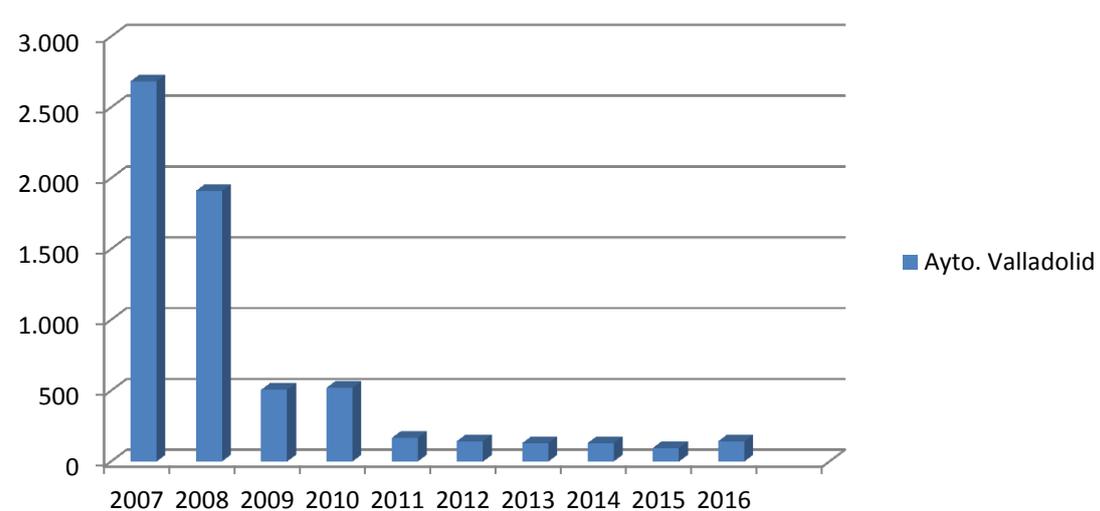
En cuanto a los visados que registran los colegios de arquitectos \_\_un dato a través del que se conocen los proyectos revisados por las instituciones profesionales de cada provincia\_\_, Valladolid (-94%) sufre una caída desde 2007 similar a la del conjunto de Castilla y León (-95%), pero ligeramente superior a la media nacional (-91%). Los datos de licencias de obras \_\_pago de tasas municipales antes de comenzar a construir\_\_ también dejan a Valladolid en peor situación, con un descenso del 95%, mientras que la media de la Comunidad cae un 93%, y la nacional un 92%.



### VISADOS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE VALLADOLID



### LICENCIAS DE OBRA AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID



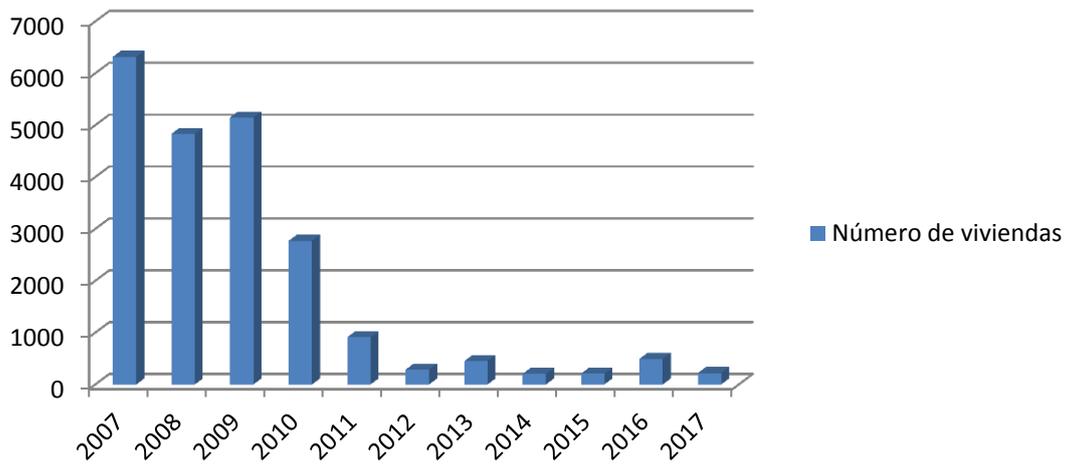
Más información: Piluca Burgos – 639 500 656

[coava@valorcreativo.es](mailto:coava@valorcreativo.es)

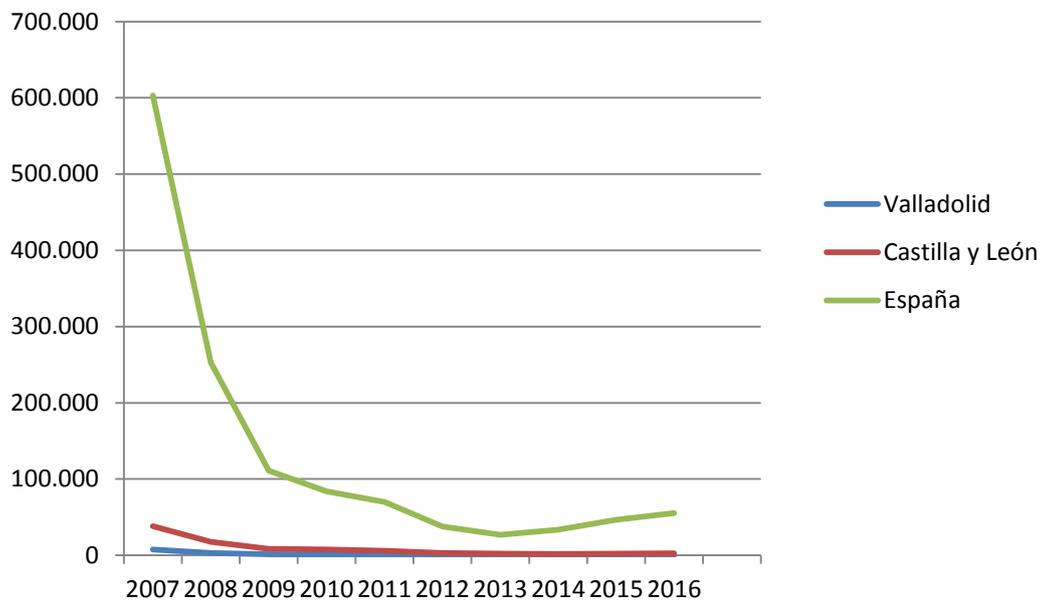
[www.valorcreativo.es](http://www.valorcreativo.es)



### CERTIFICACIONES FIN DE OBRA COLEGIO DE APAREJADORES



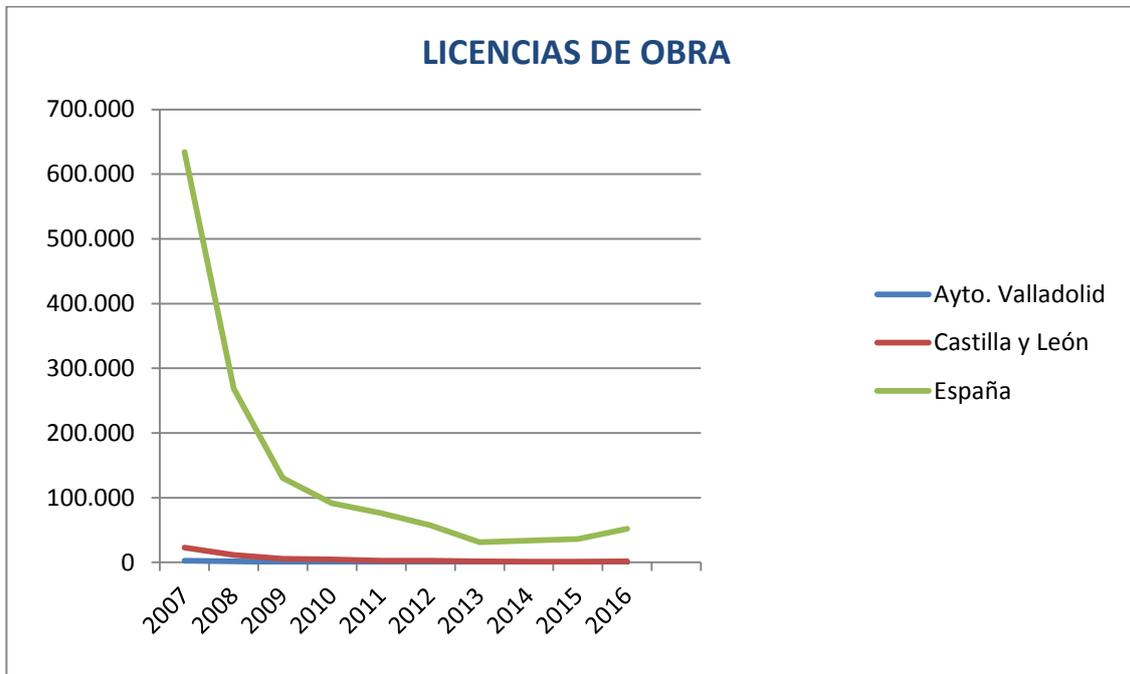
### VISADOS DE COLEGIOS DE ARQUITECTOS



Más información: Piluca Burgos – 639 500 656

[coava@valorcreativo.es](mailto:coava@valorcreativo.es)

[www.valorcreativo.es](http://www.valorcreativo.es)



Más información: Piluca Burgos – 639 500 656

[coava@valorcreativo.es](mailto:coava@valorcreativo.es)

[www.valorcreativo.es](http://www.valorcreativo.es)