

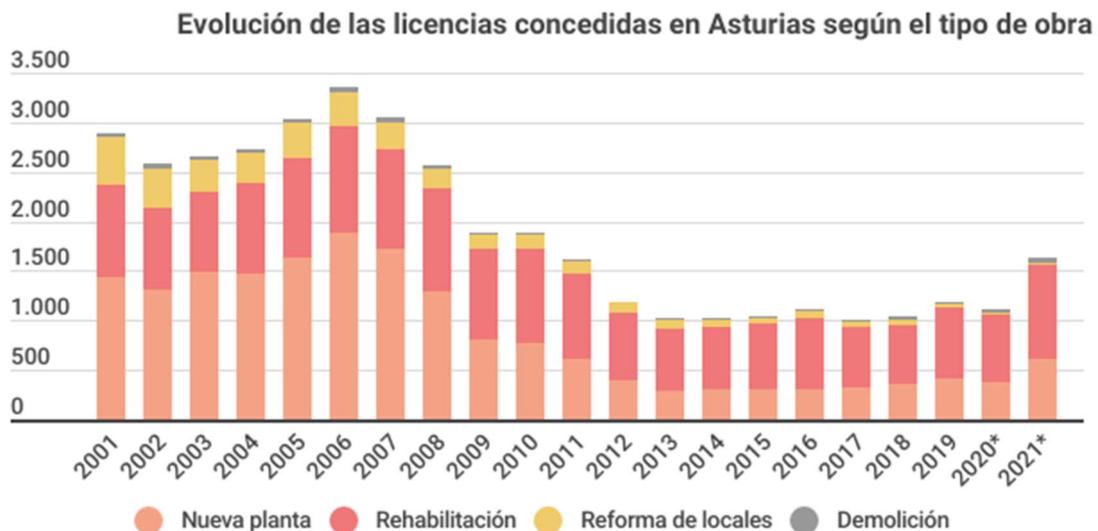
Construcción y vivienda 2021

Incremento notable de casi todas las cifras, que vuelven a niveles de hace una década.

En 2021 ha habido un incremento importante en la actividad relacionada con la construcción y la vivienda respecto del año anterior. Si bien, aparentemente la pandemia de *Covid-19* afectó poco al sector (de hecho, según diversos autores, lo potenció), la tendencia al crecimiento desde los mínimos de mediada la segunda década del siglo XXI se incrementó y en la mayor parte de las variables se presentaron cifras de hace, al menos, diez años, de los últimos coletazos del *boom* inmobiliario (si bien muy alejadas de los máximos de dicho *boom*).

Licencias municipales de obras

Aunque con datos aún provisionales, en 2021 se contabilizaron un total de 1.630 licencias municipales de obra mayor, un 45% más que en el año anterior y casi un 50% más que durante el promedio 2016-2020. La última cifra similar se registró en 2011, si bien en aquel momento la tendencia era la contraria al haberse registrado más de 3.000 licencias anuales entre 2005 y 2007.



* Datos provisionales.

Fuente: SADEI, *Urbanismo, construcción y vivienda*

Por concejos, eliminando del análisis aquellos cuyo promedio de licencias en el quinquenio 2016-2020 es menor de 12¹ (menos de una al mes) y de los que no se dispone de datos (entre los dos conceptos abarca a 50 de 78 municipios), 8 concejos presentaron en 2021 un incremento superior al 100% respecto del promedio aludido, casos de Gozón (174%), Gijón (171%), Cangas de Onís (162%) y Oviedo (125%) como los más destacados. En el otro extremo, otros 8 concejos presentaron menos licencias en 2021 que en el promedio 2016-2020, siendo Tineo (-77%) el más acusado, seguido de Avilés (-37%), Colunga (-36%) y Valdés (-34%).

Por tipo de licencias, las 606 licencias para obras de nueva planta suponen el mayor incremento respecto del año anterior (60,7%); lo siguen las de rehabilitación con 952 licencias (39,6%), las de demolición con 125 (25%) y, por último, las reformas de locales (4,7%).

Respecto de la clase de promotor, cabe prestar atención a las licencias concedidas a personas físicas para uso propio, pues no sólo son las mayores en número (que es lo habitual) sino las que más crecen; así, para obra nueva el incremento es de 78,5% y del 48,9% para rehabilitación. Las sociedades mercantiles, por su lado, experimentan un crecimiento también importante, del 17% en obra nueva y del 28,4% para rehabilitación; las cooperativas y comunidades crecieron un 46% en rehabilitación (en obra nueva es poco habitual este tipo de promotor).

El 86,5% de las licencias de nueva planta tienen como destino edificios residenciales. Dentro de las licencias de obra nueva no residencial, sobresalen los edificios para el sector primario.

Las licencias residenciales darían lugar a la construcción de 1.805 viviendas nuevas y a la creación por rehabilitación de otras 483; a éstas habría que restarle 90 a demoler.

El presupuesto de obras de demolición de edificios no residenciales alcanza en 2021 un valor anómalamente elevado, de 9.997.000€, muy lejos de los 410.000€ de promedio entre 2012 y 2020; ello se debe a una única obra de gran envergadura, el desmantelamiento de la central eléctrica de Lada (Langreo).

Visados de dirección de obra

Siguiendo los visados de dirección de obra, el incremento registrado puede considerarse similar al de las licencias; así, en 2021 se visaron un total de 835 edificios, cifra más elevada desde 2010 y un 53,5% más elevada que la de 2020. 707 fueron de edificios residenciales, de los que 628 fueron para viviendas unifamiliares, 78 para edificios plurifamiliares y 1 para establecimiento colectivo. Las otras 128 fueron no residenciales.

¹ Con tan poco volumen, los resultados de las comparaciones son muy extremos, con crecimientos del 400% o decrecimientos del 100% con apenas unas unidades de variación.

Cabe relacionar la elevada proporción de viviendas unifamiliares con las licencias de promotor persona física para uso propio.

Viviendas libres y protegidas



Fuente: SADEI, *Urbanismo, construcción y vivienda*

En lo que respecta a las viviendas iniciadas, el comportamiento es similar a los casos anteriores, con las cifras más elevadas de la última década. Al menos, esto es cierto para las viviendas libres, pues se iniciaron 2.353, que es el 45,8% más que el año anterior (y con mayor diferencia con los años inmediatamente anteriores). Las viviendas protegidas, por su lado, con 55 iniciadas en 2021 se registra la menor cifra desde 2014 (cuando sólo se inició una). No obstante, a pesar de la intensa subida, queda muy lejos de los resultados del *boom* inmobiliario, cuando se rebasaban las 10.000 viviendas iniciadas al año y, en algún caso, más de 15.000.

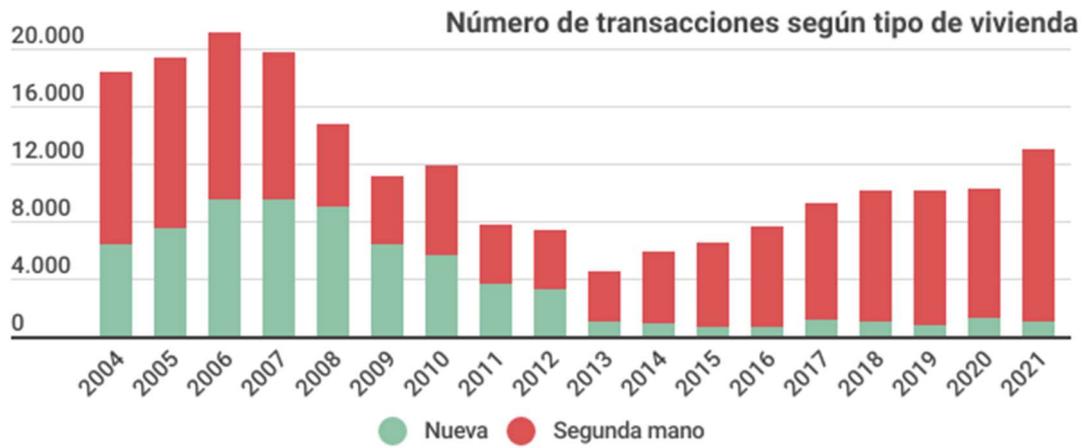
En cuanto a las viviendas terminadas, dado que las obras se iniciaron con anterioridad, presenta menores resultados que en 2020; así, en el caso de las viviendas libres se terminaron 1.349 (11% menos que en 2020 y 1,5% más que en 2019) y en el de las protegidas se terminaron 20 (la mitad que en 2020).

Con todo, se estima que para 2021 el parque residencial existente en Asturias se elevaba a 630.768 viviendas.

Mercado de vivienda

En el mercado de viviendas también creció el número de operaciones de un modo sensible, un 27,4% respecto de 2020 (que presentaba una cifra similar a los dos años anteriores), elevándose a 13.001 transacciones, cifra que no se ve superada desde 2008. Este aumento se dio gracias al mercado de segunda mano, pues el de viviendas nuevas es menor que en 2020. Sólo en 7 de 78 concejos el número de transacciones de viviendas

fue menor en 2021 que en el promedio de 2016-2020. El 54% de las transacciones de 2021 se produjeron entre los concejos de Gijón, Oviedo y Avilés.



Fuente: SADEI, *Urbanismo, construcción y vivienda*