

INFORME DE COYUNTURA PRIMER TRIMESTRE 2003

TITULARES

EL VISADO DE VIVIENDA NUEVA CRECE UN 14% RESPECTO A 2002

LIGERO REPUNTE DEL SECTOR NO RESIDENCIAL

SE ABRE LA VEDA AL DEBATE SOBRE LA BURBUJA DE PRECIOS

ACTUALIDAD DEL INFORME DE COYUNTURA

El presente informe cubre aproximadamente el 98% de los visados. En la nota metodológica se indican las provincias para las cuales han debido efectuarse proyecciones y cuyos datos estimados serán substituidos por los definitivos en los informes venideros, con lo que el análisis interanual podría verse ligeramente afectado. Esta entrega ha permitido revisar los datos de 2002 de Cataluña (vivienda), Murcia y La Rioja, próximamente disponibles en la web del Consejo.

SE REFUERZA EL “CICLO DENTRO DEL CICLO”

Advertíamos en los anteriores informes de la irrupción de un “nuevo ciclo dentro del ciclo”. En realidad, los ciclos de recuperación estudiados en economía clásica no pueden ser tan largos, por lo que hay interés en reconocer que estamos inmersos en una burbuja cuantitativa artificial que se corresponde con la insostenible burbuja de precios. Actualmente, se construyen cada año en España tantas viviendas como en Francia y Alemania juntas sin que la diferencia de necesidades lo justifique. En todo caso, con los datos de 2002 y del primer trimestre 2003 en mano, es de prever que la evolución al alza de viviendas producidas continúe durante bastante tiempo todavía.

En cambio, las perspectivas son más sobrias en lo que se refiere a precios. La revista *Actualidad Económica* del 16-22 de junio comenta un artículo de *The Economist* que implica a España como el país con más sobreprecio de todos los que practican la depredación inmobiliaria. Por tanto, es también aquel con mayor bajada prevista para los próximos años. Conviene señalar al respecto que una cosa es el precio de la edificación y otra cosa el precio de los edificios ya que en España, el índice de costes de edificación continúa evolucionando paralelamente al IPC. Ello mantiene a los honorarios de la Profesión y a los salarios de la Construcción al margen de cualquier *ineficiencia social* derivada de la burbuja.

En términos de viviendas visadas, el crecimiento del primer trimestre 2003 con respecto al de 2002 es de un 14,3% y de un 18% en superficie residencial. Dicho crecimiento es más elevado en la vivienda protegida (18,7%) que en la libre (13,9%). Como siempre, las diferencias estructurales son significativas y pueden cambiar bruscamente de un trimestre a otro. Así por ejemplo, dos terceras partes de la vivienda protegida visada lo han sido en cuatro Comunidades: Andalucía, Comunidad Valenciana, Madrid y Vasco-Navarro.

Los crecimientos de la vivienda libre son casi todos positivos excepto en Baleares (-56,1%), Cantabria (-9,3%), Madrid (-22,7%) y Ceuta y Melilla (-42,5%). En el grupo de cabeza figuran Andalucía Oriental (41,2%), Aragón (44,6%), Asturias (50,1%), Murcia (46,6%), La Rioja (66%), Comunitat Valenciana (34,1%) y Navarra (54%). En el grupo intermedio están Andalucía Occidental (18,1%), Canarias (14,1%) y León (12,1%). Las demás Comunidades con números positivos de vivienda libre no alcanzan el 8%.

Si examinamos ahora la evolución de la superficie en este trimestre, la vivienda aumenta en un 21,2% con respecto al mismo período del año anterior. Este importante aumento se corresponde habitualmente con fases alcistas de ciclo, lo cual podría ser interpretado como un indicador del optimismo que parece aumentar aún más después del casi imperceptible bajón de finales de 2001 y principios del 2002. Esta diferencia de crecimiento con respecto al del número de unidades residenciales se interpreta como un posible aumento del tamaño de las viviendas o bien del número de locales comerciales habitualmente ubicados en los edificios de vivienda.

LIGERO REPUNTE DEL SECTOR NO RESIDENCIAL

Si comparamos los doce últimos meses con los doce anteriores, el sector no residencial ha disminuido en un -15,3% en términos de superficie visada. Sin embargo, en el último trimestre con respecto a Enero-Marzo de 2002, el incremento es de un 5,8%. Ello es debido a crecimientos muy fuertes en Andalucía (43,2%), Baleares (41,4%), Cantabria (156,8%), Castilla-La Mancha y Castilla y León (ambas con 36%), Murcia (91%), La Rioja (66,3%) y Navarra (40%). En cambio Canarias (-18,7%), Catalunya (-33,2%), Comunitat Valenciana (-30,4%) y Euskadi (-36,2%) presentan números negativos. Así y todo, parece mantenerse el marcado desequilibrio sectorial entre la edificación residencial y el resto de inversiones inmobiliarias en bienes y servicios productivos, como lo muestra la corta duración que ha tenido el ciclo de la edificación no residencial con respecto al interminable ciclo de vivienda del que tantas veces hemos hablado.

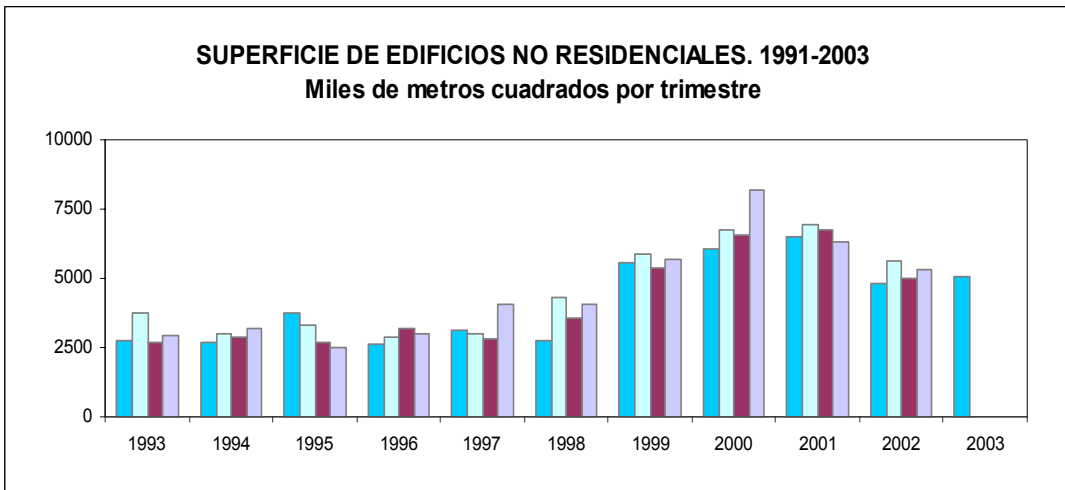
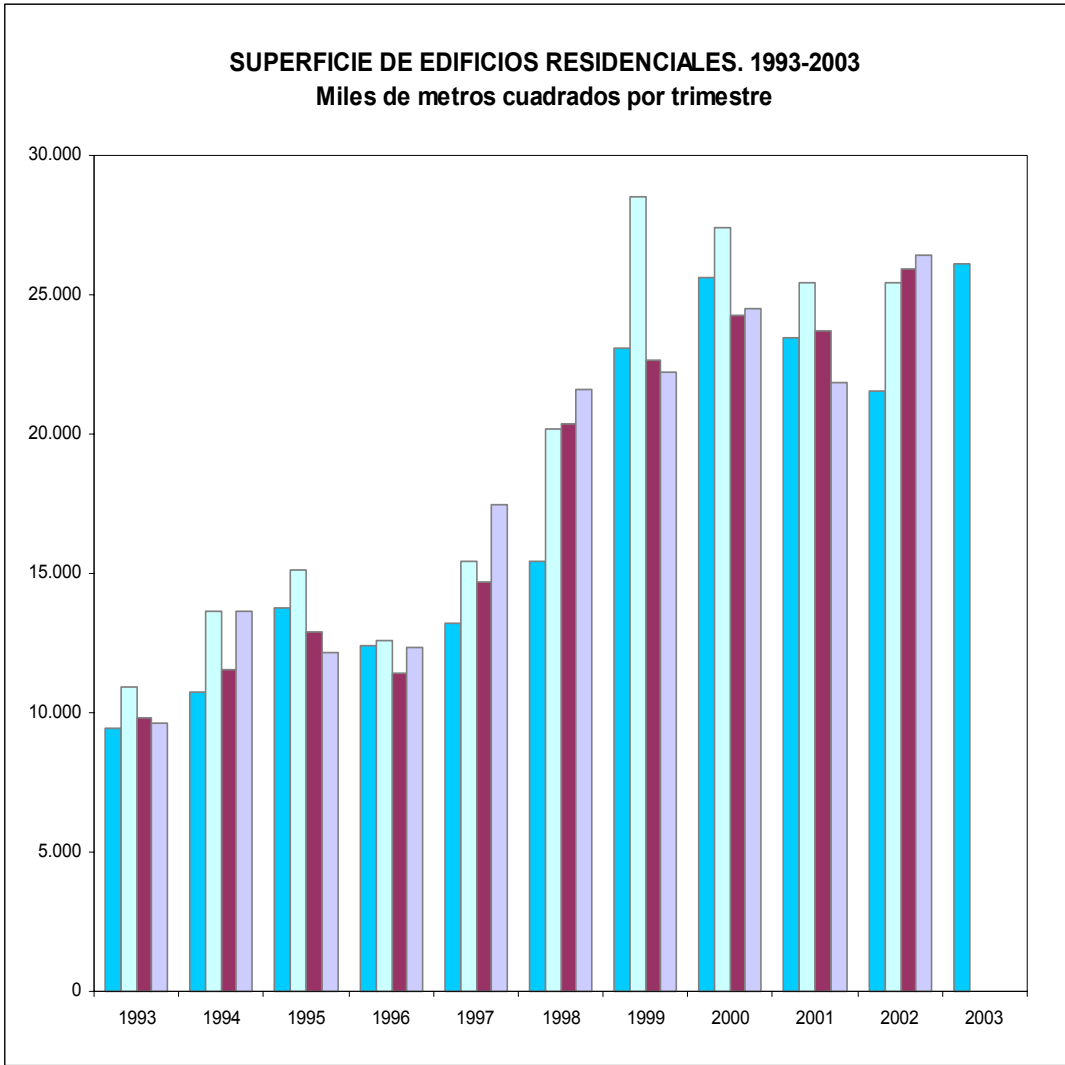


TABLA 1. VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS POR CC.AA. PRIMER TRIMESTRE DE 2002 Y DE 2003.

Comunidad	Ene-Mar 2002			Ene-Mar 2003			Evolución		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	10.614	129.159	139.773	12.603	147.163	159.766	18,7%	13,9%	14,3%
Andalucía	1.359	28.797	30.156	2.807	38.532	41.339	106,5%	33,8%	37,1%
Región Occidental	735	9.220	9.955	1.781	10.893	12.674	142,3%	18,1%	27,3%
Región Oriental	624	19.577	20.201	1.026	27.639	28.665	64,4%	41,2%	41,9%
Aragón	665	3.522	4.187	725	5.093	5.818	9,0%	44,6%	39,0%
Asturias	0	2.051	2.051	0	3.079	3.079	0,0%	50,1%	50,1%
Baleares / Balears	33	4.009	4.042	130	1.761	1.891	293,9%	-56,1%	-53,2%
Canarias	400	6.388	6.788	798	7.287	8.085	99,5%	14,1%	19,1%
Cantabria	51	1.964	2.015	4	1.782	1.786	-92,2%	-9,3%	-11,4%
Castilla-La Mancha	58	6.685	6.743	276	7.154	7.430	375,9%	7,0%	10,2%
Castilla y León	35	6.965	7.000	149	6.964	7.113	325,7%	-0,0%	1,6%
Castilla y León-Este	0	4.051	4.051	90	3.698	3.788	0,0%	-8,7%	-6,5%
León	35	2.914	2.949	59	3.266	3.325	68,6%	12,1%	12,8%
Cataluña / Catalunya	2.102	23.856	25.958	1.055	25.094	26.149	-49,8%	5,2%	0,7%
Extremadura	1.145	1.946	3.091	641	1.987	2.628	-44,0%	2,1%	-15,0%
Galicia	451	7.550	8.001	23	7.812	7.835	-94,9%	3,5%	-2,1%
Madrid	1.229	12.031	13.260	1.798	9.297	11.095	46,3%	-22,7%	-16,3%
Murcia	449	4.545	4.994	490	6.661	7.151	9,1%	46,6%	43,2%
La Rioja	147	577	724	246	958	1.204	67,3%	66,0%	66,3%
Comunitat Valenciana	2.045	14.147	16.192	2.236	18.977	21.213	9,3%	34,1%	31,0%
Vasco-Navarro	445	3.754	4.199	1.225	4.511	5.736	175,3%	20,2%	36,6%
País Vasco / Euskadi	354	2.727	3.081	1.029	2.929	3.958	190,7%	7,4%	28,5%
Navarra	91	1.027	1.118	196	1.582	1.778	115,4%	54,0%	59,0%
Ceuta y Melilla	0	372	372	0	214	214	0,0%	-42,5%	-42,5%

TABLA 2. VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS POR CC.AA. ÚLTIMOS DOCE MESES RESPECTO A LOS DOCE MESES ANTERIORES.

Comunidad	Abr 01-Mar 02			Abr 02-Mar 03			Evolución		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	41.483	513.681	555.164	52.221	599.964	652.185	25,9%	16,8%	17,5%
Andalucía	10.712	128.482	139.194	9.985	151.986	161.971	-6,8%	18,3%	16,4%
Región Occidental	7.624	39.367	46.991	6.586	42.407	48.993	-13,6%	7,7%	4,3%
Región Oriental	3.088	89.115	92.203	3.399	109.579	112.978	10,1%	23,0%	22,5%
Aragón	2.082	17.327	19.409	1.987	19.753	21.740	-4,6%	14,0%	12,0%
Asturias	0	9.831	9.831	0	12.136	12.136	0,0%	23,4%	23,4%
Baleares / Balears	187	14.067	14.254	630	7.559	8.189	236,9%	-46,3%	-42,5%
Canarias	1.478	27.161	28.639	1.738	28.414	30.152	17,6%	4,6%	5,3%
Cantabria	921	8.227	9.148	408	8.045	8.453	-55,7%	-2,2%	-7,6%
Castilla-La Mancha	570	20.894	21.464	740	26.379	27.119	29,8%	26,3%	26,3%
Castilla y León	448	27.644	28.092	523	26.732	27.255	16,7%	-3,3%	-3,0%
Castilla y León-Este	257	15.706	15.963	277	13.921	14.198	7,8%	-11,4%	-11,1%
León	191	11.938	12.129	246	12.811	13.057	28,8%	7,3%	7,7%
Cataluña / Catalunya	3.605	74.648	78.253	4.462	106.658	111.120	23,8%	42,9%	42,0%
Extremadura	2.932	9.109	12.041	4.331	11.754	16.085	47,7%	29,0%	33,6%
Galicia	2.441	28.118	30.559	712	32.177	32.889	-70,8%	14,4%	7,6%
Madrid	3.240	48.513	51.753	7.282	50.827	58.109	124,8%	4,8%	12,3%
Murcia	2.858	15.838	18.696	2.441	25.511	27.952	-14,6%	61,1%	49,5%
La Rioja	585	4.700	5.285	969	3.770	4.739	65,6%	-19,8%	-10,3%
Comunitat Valenciana	7.121	62.093	69.214	8.686	69.535	78.221	22,0%	12,0%	13,0%
Vasco-Navarro	1.981	15.312	17.293	7.072	17.682	24.754	257,0%	15,5%	43,1%
País Vasco / Euskadi	1.507	9.987	11.494	5.060	11.772	16.832	235,8%	17,9%	46,4%
Navarra	474	5.325	5.799	2.012	5.910	7.922	324,5%	11,0%	36,6%
Ceuta y Melilla	322	1.717	2.039	255	1.046	1.301	-20,8%	-39,1%	-36,2%

TABLA 3. SUPERFICIE DE PROYECTOS VISADOS SEGÚN USO DEL EDIFICIO POR CC.AA. PRIMER TRIMESTRE DE 2002 Y DE 2003.
En metros cuadrados.

Comunidad	Ene-Mar 2002			Ene-Mar 2003			Evolución		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	21.558.107	4.800.261	26.358.368	26.132.745	5.077.264	31.210.009	21,2%	5,8%	18,4%
Andalucía	5.236.263	1.246.336	6.482.599	6.605.282	1.785.235	8.390.517	26,1%	43,2%	29,4%
Región Occidental	1.522.726	611.225	2.133.951	1.688.019	731.105	2.419.124	10,9%	19,6%	13,4%
Región Oriental	3.713.537	635.111	4.348.648	4.917.263	1.054.130	5.971.393	32,4%	66,0%	37,3%
Aragón	679.743	236.175	915.918	1.119.356	257.585	1.376.941	64,7%	9,1%	50,3%
Asturias	360.618	226.628	587.246	478.587	213.461	692.048	32,7%	-5,8%	17,8%
Baleares / Balears	1.001.216	12.988	1.014.204	558.198	18.368	576.566	-44,2%	41,4%	-43,2%
Canarias	934.956	387.432	1.322.388	1.353.895	315.110	1.669.005	44,8%	-18,7%	26,2%
Cantabria	297.458	6.121	303.579	232.307	15.719	248.026	-21,9%	156,8%	-18,3%
Castilla-La Mancha	1.093.554	265.876	1.359.430	1.313.754	360.882	1.674.636	20,1%	35,7%	23,2%
Castilla y León	1.238.258	241.158	1.479.416	1.345.305	328.868	1.674.173	8,6%	36,4%	13,2%
Castilla y León-Este	698.501	60.814	759.315	705.594	228.369	933.963	1,0%	275,5%	23,0%
León	539.757	180.344	720.101	639.711	100.499	740.210	18,5%	-44,3%	2,8%
Cataluña / Catalunya	2.720.845	93.172	2.814.017	3.931.319	62.247	3.993.566	44,5%	-33,2%	41,9%
Extremadura	397.962	181.568	579.530	372.151	156.401	528.552	-6,5%	-13,9%	-8,8%
Galicia	1.376.904	160.592	1.537.496	1.461.998	184.535	1.646.533	6,2%	14,9%	7,1%
Madrid	2.178.397	861.305	3.039.702	1.831.865	627.669	2.459.534	-15,9%	-27,1%	-19,1%
Murcia	936.640	77.096	1.013.736	1.435.182	147.288	1.582.470	53,2%	91,0%	56,1%
La Rioja	148.144	10.368	158.512	246.370	17.243	263.613	66,3%	66,3%	66,3%
Comunitat Valenciana	2.102.402	467.034	2.569.436	2.854.717	325.244	3.179.961	35,8%	-30,4%	23,8%
Vasco-Navarro	798.480	324.564	1.123.044	959.936	252.462	1.212.398	20,2%	-22,2%	8,0%
País Vasco / Euskadi	615.625	265.413	881.038	681.885	169.324	851.209	10,8%	-36,2%	-3,4%
Navarra	182.855	59.151	242.006	278.051	83.138	361.189	52,1%	40,6%	49,2%
Ceuta y Melilla	56.267	1.848	58.115	32.523	8.947	41.470	-42,2%	384,1%	-28,6%

TABLA 4. SUPERFICIE DE PROYECTOS VISADOS SEGÚN USO DEL EDIFICIO POR CC.AA. ÚLTIMOS DOCE MESES RESPECTO A LOS DOCE MESES ANTERIORES. En metros cuadrados.

Comunidad	Abr 01-Mar 02			Abr 02-Mar 03			Evolución		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	92.517.904	24.788.667	117.306.571	103.931.296	20.988.979	124.920.275	12,3%	-15,3%	6,5%
Andalucía	24.099.060	6.149.112	30.248.172	26.226.516	6.527.046	32.753.562	8,8%	6,1%	8,3%
Región Occidental	6.471.862	2.990.306	9.462.168	6.796.295	2.593.579	9.389.874	5,0%	-13,3%	-0,8%
Región Oriental	17.627.198	3.158.806	20.786.004	19.430.221	3.933.467	23.363.688	10,2%	24,5%	12,4%
Aragón	2.962.553	718.305	3.680.858	3.747.637	1.154.704	4.902.341	26,5%	60,8%	33,2%
Asturias	1.749.944	660.628	2.410.572	2.114.819	912.942	3.027.761	20,9%	38,2%	25,6%
Baleares / Balears	3.263.347	78.263	3.341.610	2.290.449	119.284	2.409.733	-29,8%	52,4%	-27,9%
Canarias	3.783.608	1.166.811	4.950.419	5.154.288	685.340	5.839.628	36,2%	-41,3%	18,0%
Cantabria	1.445.790	69.744	1.515.534	1.081.436	71.720	1.153.156	-25,2%	2,8%	-23,9%
Castilla-La Mancha	3.726.130	838.265	4.564.395	4.894.346	1.249.530	6.143.876	31,4%	49,1%	34,6%
Castilla y León	5.102.312	1.149.543	6.251.855	5.036.751	1.263.318	6.300.069	-1,3%	9,9%	0,8%
Castilla y León-Este	2.826.423	524.250	3.350.673	2.484.704	519.891	3.004.595	-12,1%	-0,8%	-10,3%
León	2.275.889	625.293	2.901.182	2.552.047	743.427	3.295.474	12,1%	18,9%	13,6%
Cataluña / Catalunya	10.537.518	3.643.790	14.181.308	13.988.308	221.599	14.209.907	32,7%	-93,9%	0,2%
Extremadura	1.765.914	495.450	2.261.364	1.985.432	607.067	2.592.499	12,4%	22,5%	14,6%
Galicia	5.650.606	598.233	6.248.839	5.995.040	674.979	6.670.019	6,1%	12,8%	6,7%
Madrid	8.790.107	3.890.124	12.680.231	10.126.309	3.708.366	13.834.675	15,2%	-4,7%	9,1%
Murcia	3.313.618	406.611	3.720.229	5.588.031	416.775	6.004.806	68,6%	2,5%	61,4%
La Rioja	1.706.628	344.827	2.051.455	969.865	67.879	1.037.744	-43,2%	-80,3%	-49,4%
Comunitat Valenciana	11.180.765	2.367.124	13.547.889	10.293.423	1.838.233	12.131.656	-7,9%	-22,3%	-10,5%
Vasco-Navarro	3.135.272	2.179.754	5.315.026	4.231.510	1.412.935	5.644.445	35,0%	-35,2%	6,2%
País Vasco / Euskadi	2.166.292	1.502.525	3.668.817	2.957.453	1.052.745	4.010.198	36,5%	-29,9%	9,3%
Navarra	968.980	677.229	1.646.209	1.274.057	360.190	1.634.247	31,5%	-46,8%	-0,7%
Ceuta y Melilla	304.732	32.083	336.815	207.136	57.262	264.398	-32,0%	78,5%	-21,5%

METODOLOGÍA

Revisión de datos anteriores

Los datos presentados se refieren a número de viviendas, presupuesto y superficie construida de los proyectos de ejecución de obra, ya sea de nueva planta, ya sea en edificios existentes según el principal uso, visados por los Colegios Oficiales de Arquitectos.

Al estar las bases de datos colegiales en permanente evolución, los remitentes tienen la oportunidad de modificar y corregir la presentación de sus propios datos. Ello da lugar a que cada informe contenga variaciones con respecto a los informes anteriores. En el caso presente, se han revisado los datos de 2002 de Cataluña, Murcia y La Rioja. Sin embargo, la información del presente trimestre en Albacete, Huelva, Guadalajara y Valladolid deberá ser corregida en los siguientes informes.

Visado

Los datos solicitados se refieren a visados de proyectos de ejecución (o básicos y de ejecución). Algunas Demarcaciones entregaban antes de 1995, y como único dato disponible, el de primer visado, ya sea básico, ya sea básico y de ejecución. Ello podía producir sesgo al alza por incluir aquellos básicos que no prosperan hasta la ejecución.

A partir del tercer semestre de 1995, la fecha de visado es la de retirada del proyecto o procedimiento equivalente según la nueva Ley, aunque algunos Colegios continúen enviando los datos con fecha de concesión del visado, por no poderlo hacer, de momento, de otra manera. Por tanto, pueden producirse todavía algunos desfases en la distribución mensual de las cifras presentadas.

Número y régimen de viviendas

El número de viviendas según calificación de Libre y VP, es independiente del destino del edificio que las contiene. Debe señalarse que algunos Colegios no exigen el visado para la vivienda pública. También puede ocurrir que la calificación se solicite después del visado del proyecto, con lo cual dichas viviendas se contabilizan como libres. En todo caso, Ávila, Asturias, Burgos y Segovia no desglosan los regímenes. Así y todo, los visados de VP en su conjunto suelen representar alrededor del 95% de las calificaciones provisionales.

Por otra parte, los apartamentos se consideran como viviendas, aunque la mayoría de Demarcaciones que contienen áreas turísticas, indican su número y características. Además, el número de viviendas reagrupa a las de nueva planta y a las rehabilitadas.

Superficie construida

La superficie es la construida, tanto para edificios de vivienda como de otros edificios, ya que es la que sirve para calcular presupuestos y honorarios. La superficie de los edificios de vivienda es la de todo el edificio y no solamente la de las viviendas que contiene, incluyendo por tanto locales de distinto uso y garajes. La superficie de las viviendas solas comprende el extramuros de la propia vivienda y de la porción correspondiente de accesos, así como el 50% de balcones, terrazas y azoteas propias.