

# INFORME DE COYUNTURA SEGUNDO TRIMESTRE 2003

## TITULARES DEL TRIMESTRE

---

EL VISADO RESIDENCIAL CRECE UN 10,5% Y ALCANZA SU MAYOR NIVEL DE LA HISTORIA

EL SECTOR NO RESIDENCIAL VUELVE A DECRECER EN UN -6,4%

COMENTARIO SOBRE EL FUTURO

## **ACTUALIDAD DEL INFORME DE COYUNTURA**

El presente informe cubre el 100% de los visados, no sólo gracias al esfuerzo de los Colegios sino también a una mejora metodológica basada en el análisis de correspondencia. Esta metodología permite subsanar, con un mínimo margen de error, las carencias momentáneas derivadas de la implementación de nuevos sistemas informáticos en distintos Colegios. En contrapartida, se retrasa momentáneamente la aparición del informe aunque, una vez solucionadas dichas carencias, es previsible que el avance de la difusión informativa como característica esencial de la estadística de visados vuelva a ser el de antes.

Por otra parte, la metodología en cuestión, desarrollada con fines de control de calidad, ha sido aplicada retrospectivamente a 2001, 2002 y 2003, de forma que aumenta la robustez del análisis interanual en el que se basa el Informe de Coyuntura. Queda por consolidar la información relativa a vivienda rehabilitada que algunos Colegios engloban todavía en el conjunto de visados y que puede sesgar la información acerca de este agregado fundamental que es la superficie de nueva planta.

Al respecto, mención aparte merecen los datos sobre superficie. En efecto, habiendo corregido el período 2001-03 gracias a dicha metodología, se observa menos volatilidad en las variaciones de superficie residencial con respecto a la de vivienda visada. Es de esperar que, de esta forma, la variable superficie residencial se convierta en un indicador fiable de la actividad del sector.

## **VIVIENDAS VISADAS**

En términos de viviendas visadas, el crecimiento del segundo trimestre de 2003 con respecto al de 2002 es de un 10,5% y de un 9,3% en superficie residencial. Por tanto, se trata del mayor número de viviendas visadas en un trimestre de toda la Historia. Por supuesto, dicho crecimiento es menos elevado en la vivienda protegida (4,1%) que en la libre (11%).

Los crecimientos de la vivienda libre son casi tan numerosos como en trimestres anteriores, lo cual sugiere que son todavía bastantes las Comunidades que pueden aguantar el ritmo desenfrenado de 2002. La mayoría de CCAA del litoral tanto atlántico como mediterráneo continúa de crecer: Andalucía (30,6%), Asturias (10%), Canarias (25,3%), Comunitat Valenciana (15,5%), Galicia (24,2%) y Murcia (31,7%). y Navarra (39,9%). En cambio, decrecen Baleares (-21%), Cantabria (-7,9%) y Catalunya (-8,2%). En el interior crecen Castilla y León Este (22,2%), Castilla-La Mancha (11,8%), Extremadura (-40,4%), Madrid (12%) y Navarra (128,7%). Las demás anuncian variaciones poco significativas.

Si se comparan ahora estas variaciones trimestrales de la vivienda libre con las del análisis a doce meses (Julio2002-Junio2003 con Julio 2001- Junio 2002) se observa que sólo hay cambio de tendencia en tres de ellas cuyas variaciones año a año son las siguientes: al alza Asturias (-0,1%) y a la baja Catalunya (9,2%) y La Rioja (-11,2%). En cuanto a vivienda protegida, que representa apenas 7% del total, se concentra en particular en Andalucía, Comunitat Valenciana y Vasco-Navarro.

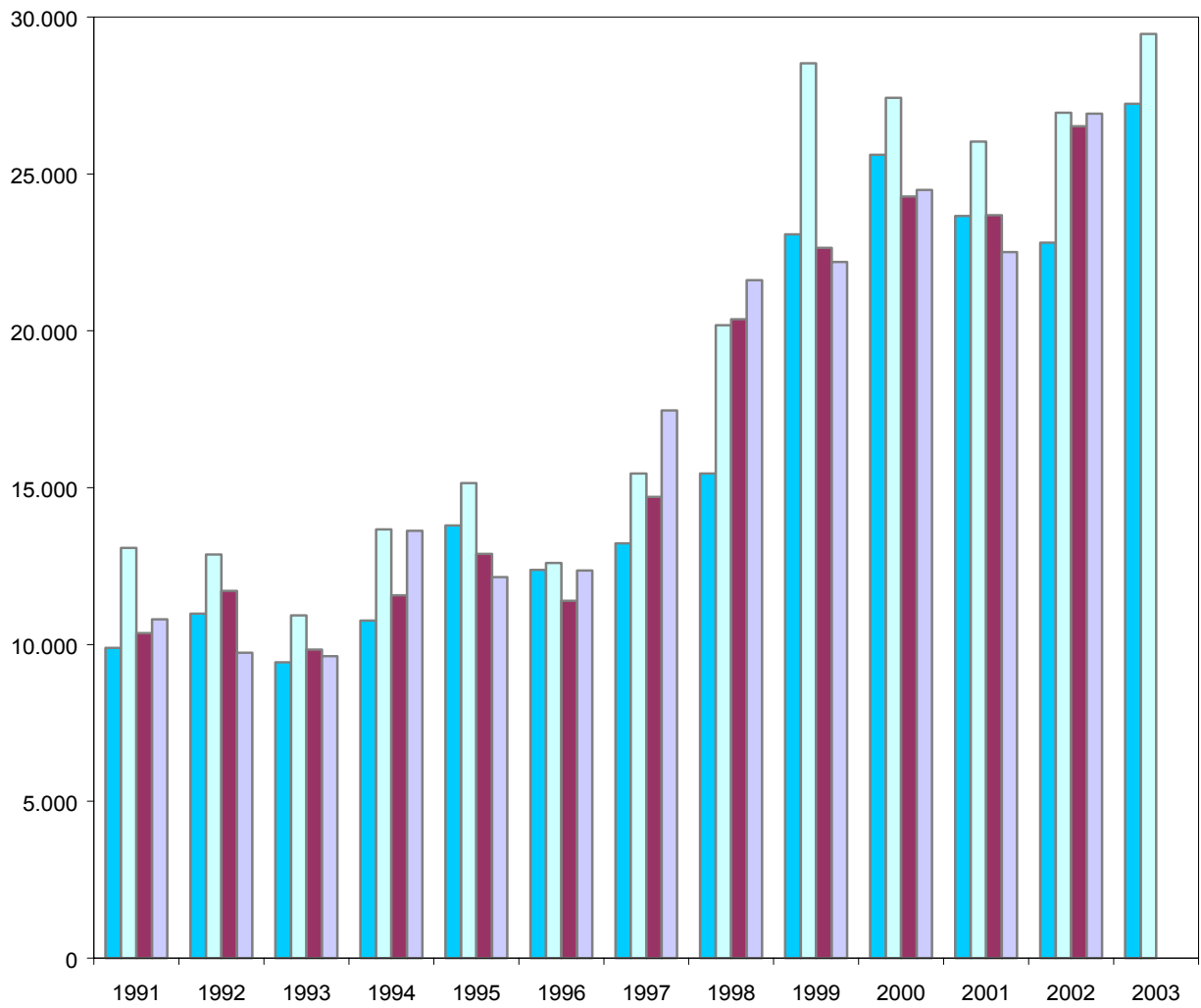
## **SECTOR NO RESIDENCIAL**

A pesar de que en el último trimestre se observó un repunte de la superficie de edificios no residenciales, la tónica es al decrecimiento continuo, esta vez en un -6,4% respecto al segundo trimestre del 2002 y en un -10% con respecto a Julio 2001-Junio 2002.

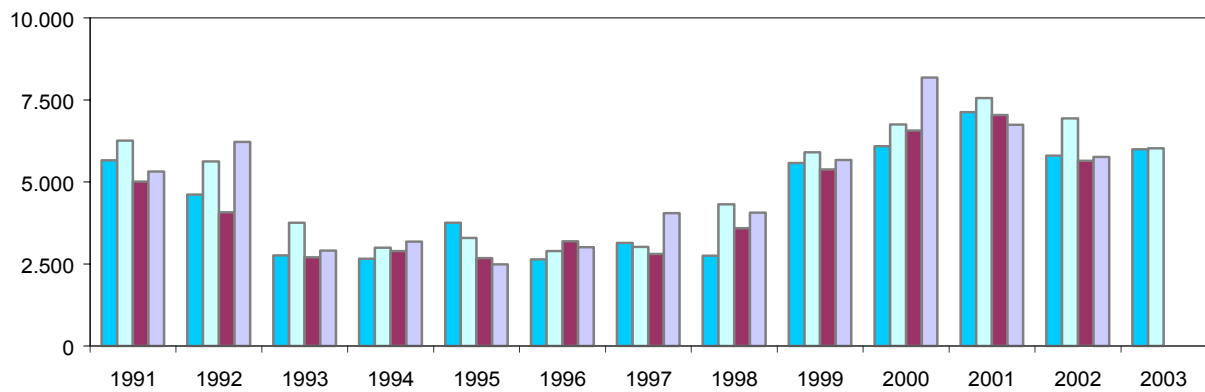
## **COMENTARIOS SOBRE EL FUTURO**

El reconocimiento por parte del Vicepresidente del Gobierno de la existencia de problemas en el sector inmobiliario, tendrá sin duda sus efectos sobre el desarrollo futuro. Desde luego, el tono del debate quiere ser tranquilizador, pero ante la posible amenaza que para el negocio puede suponer la introducción de medidas sugeridas desde Europa o desde la OCDE, cabe la posibilidad de un efecto “avalancha” que hinche todavía más tanto la sobreproducción como el sobreprecio, como suele ocurrir con las moratorias o los planes generales. Los datos aquí presentados sugieren que esta posibilidad no es una quimera. En tal caso, quedará por ver como reaccionará la demanda, tan segura de que la financiación va en su favor y tan convencida de aquello de que “los precios no bajan nunca” o bien de que el “inmobiliario es la mejor inversión porque siempre habrá demanda”, etc. Si la respuesta es positiva para el sector, entonces continuarán acumulándose los efectos perversos inherentes a un crecimiento de tales dimensiones. Si no, sector, banca y gobiernos tendrán serias dificultades.

**SUPERFICIE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE NUEVA PLANTA. 1991-2003**  
**Miles de metros cuadrados por trimestre**



**SUPERFICIE DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES NUEVA PLANTA. 1991-2003**  
**Miles de metros cuadrados por trimestre**



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

Comunidad	Abr-Jun 2002			Abr-Jun 2003			Evolución		
	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total
Conjunto nacional	12.608	156.638	169.246	13.126	173.933	187.059	4,1%	11,0%	10,5%
Andalucía	2.242	36.384	38.626	2.798	47.514	50.312	24,8%	30,6%	30,3%
Provincias occidentales	1.309	11.046	12.355	1.982	12.354	14.336	51,4%	11,8%	16,0%
Provincias orientales	933	25.338	26.271	816	35.160	35.976	-12,5%	38,8%	36,9%
Aragón	176	5.415	5.591	697	5.494	6.191	296,0%	1,5%	10,7%
Asturias	24	3.032	3.056	150	3.334	3.484	525,0%	10,0%	14,0%
Baleares / Balears	328	1.934	2.262	94	1.528	1.622	-71,3%	-21,0%	-28,3%
Canarias	163	7.334	7.497	292	9.192	9.484	79,1%	25,3%	26,5%
Cantabria	125	2.151	2.276	152	1.982	2.134	21,6%	-7,9%	-6,2%
Castilla-La Mancha	288	6.136	6.424	272	6.857	7.129	-5,6%	11,8%	11,0%
Castilla y León	31	8.356	8.387	206	9.246	9.452	564,5%	10,7%	12,7%
Castilla y León-Este	31	4.500	4.531	136	5.498	5.634	338,7%	22,2%	24,3%
León	0	3.856	3.856	70	3.748	3.818	0,0%	-2,8%	-1,0%
Cataluña / Catalunya	1.308	26.583	27.891	1.258	24.393	25.651	-3,8%	-8,2%	-8,0%
Extremadura	405	4.460	4.865	516	2.658	3.174	27,4%	-40,4%	-34,8%
Galicia	314	7.872	8.186	197	9.778	9.975	-37,3%	24,2%	21,9%
Madrid	2.012	14.116	16.128	1.500	12.422	13.922	-25,4%	-12,0%	-13,7%
Murcia	735	6.448	7.183	612	8.491	9.103	-16,7%	31,7%	26,7%
La Rioja	237	1.153	1.390	275	1.192	1.467	16,0%	3,4%	5,5%
Comunitat Valenciana	2.571	19.740	22.311	2.095	22.796	24.891	-18,5%	15,5%	11,6%
C.O.A.V.N.	1.649	5.033	6.682	2.012	7.039	9.051	22,0%	39,9%	35,5%
País Vasco / Euskadi	1.379	3.507	4.886	1.581	3.549	5.130	14,6%	1,2%	5,0%
Navarra	270	1.526	1.796	431	3.490	3.921	59,6%	128,7%	118,3%
Ceuta y Melilla	0	491	491	0	17	17	0,0%	-96,5%	-96,5%

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

Comunidad	Jul 01-Jun 02			Jul 02-Jun 03			Evolución		
	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total
Conjunto nacional	46.820	552.426	599.246	59.033	627.396	686.429	26,1%	13,6%	14,5%
Andalucía	12.418	137.808	150.226	14.254	172.651	186.905	14,8%	25,3%	24,4%
Provincias occidentales	8.071	39.975	48.046	9.577	43.463	53.040	18,7%	8,7%	10,4%
Provincias orientales	4.347	97.833	102.180	4.677	129.188	133.865	7,6%	32,0%	31,0%
Aragón	1.223	18.267	19.490	2.508	19.832	22.340	105,1%	8,6%	14,6%
Asturias	965	11.276	12.241	1.566	11.268	12.834	62,3%	-0,1%	4,8%
Baleares / Balears	409	12.692	13.101	396	7.153	7.549	-3,2%	-43,6%	-42,4%
Canarias	1.254	27.214	28.468	1.867	30.272	32.139	48,9%	11,2%	12,9%
Cantabria	483	8.718	9.201	435	7.876	8.311	-9,9%	-9,7%	-9,7%
Castilla-La Mancha	828	21.572	22.400	1.208	26.676	27.884	45,9%	23,7%	24,5%
Castilla y León	622	28.358	28.980	1.453	29.634	31.087	133,6%	4,5%	7,3%
Castilla y León-Este	443	15.774	16.217	1.137	16.931	18.068	156,7%	7,3%	11,4%
León	179	12.584	12.763	316	12.703	13.019	76,5%	0,9%	2,0%
Cataluña / Catalunya	4.794	83.783	88.577	4.299	91.500	95.799	-10,3%	9,2%	8,2%
Extremadura	2.697	11.305	14.002	4.442	9.952	14.394	64,7%	-12,0%	2,8%
Galicia	2.248	28.960	31.208	610	34.083	34.693	-72,9%	17,7%	11,2%
Madrid	3.896	51.738	55.634	6.770	49.780	56.550	73,8%	-3,8%	1,6%
Murcia	2.666	18.183	20.849	2.318	27.554	29.872	-13,1%	51,5%	43,3%
La Rioja	660	4.502	5.162	1.007	4.000	5.007	52,6%	-11,2%	-3,0%
Comunitat Valenciana	8.103	69.963	78.066	8.210	84.905	93.115	1,3%	21,4%	19,3%
C.O.A.V.N.	3.417	16.511	19.928	7.435	19.688	27.123	117,6%	19,2%	36,1%
País Vasco / Euskadi	2.782	10.945	13.727	5.262	11.814	17.076	89,1%	7,9%	24,4%
Navarra	635	5.566	6.201	2.173	7.874	10.047	242,2%	41,5%	62,0%
Ceuta y Melilla	137	1.576	1.713	255	572	827	86,1%	-63,7%	-51,7%

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

Comunidad	Abr-Jun 2002			Abr-Jun 2003			Evolución		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjuntó nacional	26.946.747	6.439.846	33.187.937	29.465.520	6.026.438	35.491.958	9,3%	-6,4%	6,9%
Andalucía	6.408.278	1.471.200	7.879.478	7.395.841	1.749.339	9.145.180	15,4%	18,9%	16,1%
Provincias occidentales	1.710.728	509.156	2.219.884	1.765.708	526.380	2.292.088	3,2%	3,4%	3,3%
Provincias orientales	4.697.550	962.044	5.659.594	5.630.133	1.222.959	6.853.092	19,9%	27,1%	21,1%
Aragón	900.237	308.919	1.209.156	1.013.215	134.102	1.147.317	12,5%	-56,6%	-5,1%
Asturias	513.207	265.127	778.334	524.466	398.742	923.208	2,2%	50,4%	18,6%
Baleares / Balears	556.297	73.220	629.517	506.883	105.603	612.486	-8,9%	44,2%	-2,7%
Canarias	1.273.807	350.540	1.624.347	1.439.524	296.628	1.736.152	13,0%	-15,4%	6,9%
Cantabria	296.449	36.171	332.620	242.362	15.990	258.352	-18,2%	-55,8%	-22,3%
Castilla-La Mancha	1.212.808	356.190	1.568.998	1.297.814	719.453	2.017.267	7,0%	102,0%	28,6%
Castilla y León	1.506.571	284.391	1.790.962	1.601.200	348.509	1.949.709	6,3%	22,5%	8,9%
Castilla y León-Este	672.943	93.760	766.703	908.322	187.728	1.096.050	35,0%	100,2%	43,0%
León	833.628	190.631	1.024.259	692.878	160.781	853.659	-16,9%	-15,7%	-16,7%
Cataluña / Catalunya	3.269.200	67.804	3.337.004	3.624.745	104.878	3.729.623	10,9%	54,7%	11,8%
Extremadura	621.757	190.212	811.969	450.182	69.468	519.650	-27,6%	-63,5%	-36,0%
Galicia	1.426.543	85.546	1.512.089	1.853.298	171.182	2.024.480	29,9%	100,1%	33,9%
Madrid	3.028.230	931.610	3.959.840	2.430.844	746.693	3.177.537	-19,7%	-19,8%	-19,8%
Murcia	1.389.643	140.827	1.530.470	1.710.883	88.060	1.798.943	23,1%	-37,5%	17,5%
La Rioja	222.129	198.656	222.129	253.187	26.167	279.354	14,0%	-86,8%	25,8%
Comunitat Valenciana	3.135.785	1.084.392	4.220.176	3.647.629	705.588	4.353.217	16,3%	-34,9%	3,2%
C.O.A.V.N.	1.101.470	584.006	1.685.476	1.469.547	345.297	1.814.844	33,4%	-40,9%	7,7%
País Vasco / Euskadi	816.602	462.716	1.279.318	909.477	205.719	1.115.196	11,4%	-55,5%	-12,8%
Navarra	284.868	121.290	406.158	560.070	139.578	699.648	96,6%	15,1%	72,3%
Ceuta y Melilla	84.337	11.036	95.373	3.900	739	4.639	-95,4%	-93,3%	-95,1%

**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	Jul 01-Jun 02			Jul 02-Jun 03			Evolución		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjuntó nacional	95.946.776	26.028.155	121.688.282	110.134.287	23.432.463	133.454.956	14,8%	-10,0%	9,7%
Andalucía	24.515.804	6.230.870	30.746.674	29.142.542	7.145.718	36.288.260	18,9%	14,7%	18,0%
Provincias occidentales	6.625.361	2.686.797	9.312.158	6.930.600	2.606.677	9.537.276	4,6%	-3,0%	2,4%
Provincias orientales	17.890.443	3.544.073	21.434.516	22.211.942	4.539.041	26.750.984	24,2%	28,1%	24,8%
Aragón	3.206.658	864.746	4.071.404	3.793.236	921.840	4.715.077	18,3%	6,6%	15,8%
Asturias	1.891.350	1.144.663	3.036.013	2.126.078	1.036.863	3.162.941	12,4%	-9,4%	4,2%
Baleares / Balears	2.975.243	357.482	3.332.725	1.992.691	400.011	2.392.702	-33,0%	11,9%	-28,2%
Canarias	4.342.158	1.605.682	5.947.840	5.320.005	1.334.029	6.654.034	22,5%	-16,9%	11,9%
Cantabria	1.344.857	94.531	1.439.388	1.027.349	51.539	1.078.888	-23,6%	-45,5%	-25,0%
Castilla-La Mancha	4.067.132	1.080.469	5.147.601	5.426.414	1.672.203	7.098.617	33,4%	54,8%	37,9%
Castilla y León	5.110.757	1.238.330	6.349.087	5.234.100	1.432.911	6.667.011	2,4%	15,7%	5,0%
Castilla y León-Este	2.603.587	545.748	3.149.335	2.837.803	719.334	3.557.137	9,0%	31,8%	12,9%
León	2.507.170	692.582	3.199.752	2.396.297	713.577	3.109.874	-4,4%	3,0%	-2,8%
Cataluña / Catalunya	11.332.535	2.280.313	13.612.848	12.841.021	258.673	13.099.694	13,3%	-88,7%	-3,8%
Extremadura	1.964.419	552.890	2.517.309	2.013.857	486.323	2.500.180	2,5%	-12,0%	-0,7%
Galicia	5.434.821	575.043	6.009.864	6.421.795	760.615	7.182.410	18,2%	32,3%	19,5%
Madrid	9.603.342	3.831.565	13.434.907	9.793.361	3.587.260	13.380.621	2,0%	-6,4%	-0,4%
Murcia	3.808.043	349.324	4.157.367	5.909.271	364.008	6.273.279	55,2%	4,2%	50,9%
La Rioja	800.114	385.281	898.746	891.515	155.204	934.925	11,4%	-59,7%	4,0%
Comunitat Valenciana	11.747.437	3.161.387	14.908.823	13.473.767	2.593.045	16.066.812	14,7%	-18,0%	7,8%
C.O.A.V.N.	3.539.254	2.236.656	5.775.910	4.599.587	1.184.226	5.783.813	30,0%	-47,1%	0,1%
País Vasco / Euskadi	2.510.443	1.766.856	4.277.299	3.050.328	805.748	3.856.076	21,5%	-54,4%	-9,8%
Navarra	1.028.811	469.800	1.498.611	1.549.259	378.478	1.927.737	50,6%	-19,4%	28,6%
Ceuta y Melilla	262.852	38.923	301.775	127.699	47.994	175.693	-51,4%	23,3%	-41,8%