

INFORME DE COYUNTURA TERCER TRIMESTRE 2003

TITULARES DEL TRIMESTRE

EL VISADO RESIDENCIAL CRECE UN 3,6% EN EL MAYOR TRIMESTRE DE VERANO DE LA HISTORIA

EL VISADO DE LOS ÚLTIMOS DOCE MESES ROZA LAS 700.000 VIVIENDAS

CONDICIONES HIPOTECARIAS MÁS SEVERAS PODRÍAN RESTRINGIR LA DEMANDA INMOBILIARIA

SECTOR RESIDENCIAL: EL MAYOR TRIMESTRE DE VERANO DE LA HISTORIA

En términos de viviendas visadas, el crecimiento del tercer trimestre de 2003 con respecto al de 2002 es de un 3,6% y de un 5,9% en superficie construida. En términos numéricos, se trata del mayor número de viviendas visadas de toda la Historia en un trimestre de verano: 167.826 unidades en total. Obviamente, este crecimiento es tributario del “tirón” de la vivienda libre (4,9%). En cuanto a vivienda protegida, que representa apenas un 8% del total (aún reconociendo que los datos provenientes de ciertos Colegios aparecen menos robustos que los de vivienda libre), los grandes números se concentran en un 70% en tan sólo cinco Colegios: Andalucía, C. Valenciana, Galicia, Madrid y Vasco-Navarro.

Los crecimientos territoriales de la vivienda libre son tan numerosos como en trimestres anteriores, y sugieren que son todavía bastantes las Comunidades que pueden aguantar el ritmo desenfrenado de 2002 y de la primera mitad de 2003. Todas las CCAA del litoral atlántico y algunas del mediterráneo continúan creciendo aunque tal vez menos que durante el trimestre anterior: Andalucía (9,7%), Asturias (4,4%), Canarias (5,3%), Cantabria (2,5%), Comunitat Valenciana (7,5%), Galicia (22,5%), Murcia (8,0%) y Euskadi (85,9%). En cambio, decrecen Baleares (-11,4%), Catalunya (-7,6%) y Ceuta y Melilla (-28,4%). En el interior crecen Castilla-La Mancha (6,1%), Castilla y León (28,4%), Extremadura (11,5%) y Navarra (64,0%) mientras que decrecen Aragón (-8,9%), Madrid (-26,8%) y La Rioja (-0,9%).

Si se comparan ahora estas variaciones trimestrales de vivienda libre con las del análisis a doce meses (Octubre2002-Septiembre2003 con los correspondientes de 2001-2002) se observa que sólo hay reciente cambio de tendencia en tres de ellas cuyas variaciones año a año son las siguientes: Aragón (7,2%), Cantabria (-10,0%) y Catalunya (0,0%).

SECTOR NO RESIDENCIAL

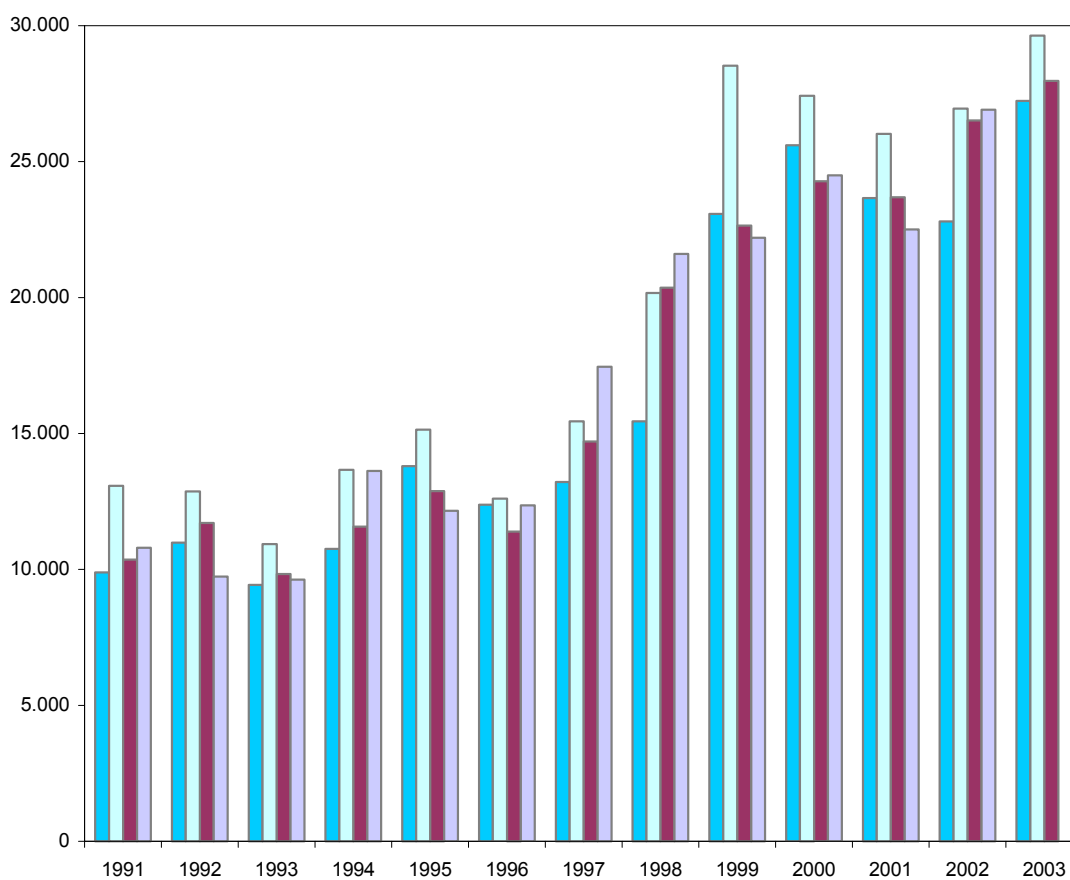
En términos de superficie, el sector de edificios industriales, comerciales y administrativos experimenta una modesta subida del 7,6% respecto a Julio-Sept. 2002. A pesar de ello, el balance permanece negativo en los doce últimos meses, con un -1,5% respecto a Oct. 2001-Sept.2002.

LAS AUTORIDADES MONETARIAS Y LA EVOLUCIÓN RESIDENCIAL

Desde el último informe, hemos podido leer numerosas advertencias de los estamentos europeos e internacionales como el BCE, el FMI o la CEE (y posiblemente de entidades de *rating*) acerca del alarmante crecimiento del endeudamiento en España, así como de la debilidad de la tasa de productividad no obstante las ayudas recibidas. Se reconoce que ambos fenómenos provienen de una desviación de la inversión privada respecto de los sectores productivos, todo ello en beneficio de los sectores residencial e inmobiliario donde se observa sobreproducción y sobreprecio.

Ante esta situación, el Banco de España recomienda reconducir la concesión de hipotecas dentro de los límites establecidos por sus parámetros tradicionales, como por ejemplo: 80-85% del valor de tasación, dedicación al préstamo de un 30-35% de los ingresos. Estos parámetros sólo permiten hipotecar viviendas cuyo coste no sobrepase los 3,5 o 4 rentas del hogar. Dados los precios actuales, ello equivale a financiar solamente a aquellos demandantes cuyos ingresos superen una vez y media o dos veces la renta familiar media española.

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

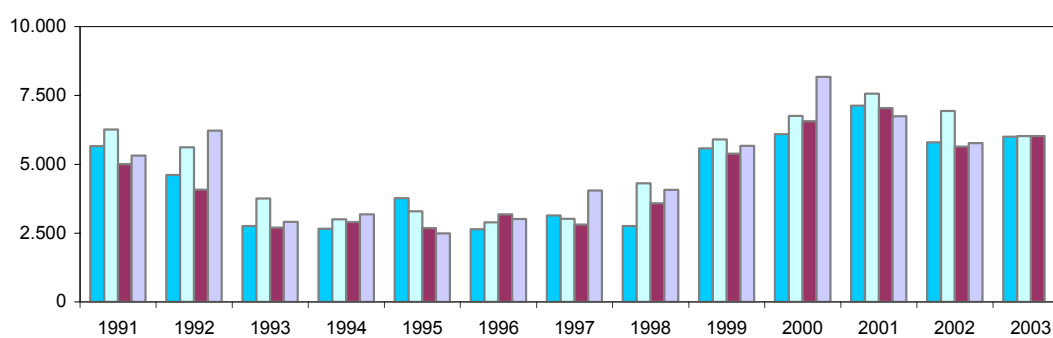


TABLA 1. VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS POR CC.AA. TERCER TRIMESTRE DE 2002 Y DE 2003.

Comunidad	Jul-Sep 2002			Jul-Sep 2003			Evolución		
	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total
Conjunto nacional	14.305	147.643	161.948	12.980	154.865	167.826	-9,3%	4,9%	3,6%
Andalucía	4.676	40.345	45.021	2.885	44.278	47.163	-38,3%	9,7%	4,8%
Provincias occidentales	3.174	10.539	13.713	2.006	13.117	15.123	-36,8%	24,5%	10,3%
Provincias orientales	1.502	29.806	31.308	879	31.161	32.040	-41,5%	4,5%	2,3%
Aragón	738	4.562	5.300	232	4.156	4.388	-68,6%	-8,9%	-17,2%
Asturias	306	3.383	3.689	150	3.531	3.681	-51,0%	4,4%	-0,2%
Baleares / Balears	118	1.832	1.950	127	1.623	1.750	7,6%	-11,4%	-10,3%
Canarias	619	7.049	7.668	501	7.422	7.923	-19,1%	5,3%	3,3%
Cantabria	168	2.023	2.191	142	2.073	2.215	-15,5%	2,5%	1,1%
Castilla-La Mancha	193	7.293	7.486	542	7.740	8.282	180,8%	6,1%	10,6%
Castilla y León	365	6.242	6.607	143	8.015	8.139	-60,8%	28,4%	23,2%
Castilla y León-Este	347	3.293	3.640	103	4.975	5.078	-70,3%	51,1%	39,5%
León	18	2.949	2.967	40	3.040	3.061	122,2%	3,1%	3,2%
Cataluña / Catalunya	650	21.168	21.818	722	19.553	20.275	11,1%	-7,6%	-7,1%
Extremadura	656	2.293	2.949	842	2.556	3.398	28,4%	11,5%	15,2%
Galicia	341	7.903	8.244	1.347	9.680	11.027	295,0%	22,5%	33,8%
Madrid	1.868	14.025	15.893	1.419	10.265	11.684	-24,0%	-26,8%	-26,5%
Murcia	672	6.286	6.958	556	6.787	7.343	-17,3%	8,0%	5,5%
La Rioja	234	853	1.087	262	845	1.107	12,0%	-0,9%	1,8%
Comunitat Valenciana	1.526	18.848	20.374	1.712	20.270	21.982	12,2%	7,5%	7,9%
C.O.A.V.N.	1.118	3.348	4.466	1.398	5.935	7.333	25,0%	77,3%	64,2%
País Vasco / Euskadi	800	2.028	2.828	978	3.770	4.748	22,3%	85,9%	67,9%
Navarra	318	1.320	1.638	420	2.165	2.585	32,1%	64,0%	57,8%
Ceuta y Melilla	57	190	247	0	136	136	-100,0%	-28,4%	-44,9%

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

Comunidad	Oct 01-Sep 02			Oct 02-Sep 03			Evolución		
	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total
Conjunto nacional	48.500	568.987	617.487	61.533	634.630	696.144	26,9%	11,5%	12,7%
Andalucía	13.206	140.091	153.297	13.587	176.915	190.502	2,9%	26,3%	24,3%
Provincias occidentales	8.367	40.475	48.842	8.732	46.186	54.918	4,4%	14,1%	12,4%
Provincias orientales	4.839	99.616	104.455	4.855	130.729	135.584	0,3%	31,2%	29,8%
Aragón	1.820	18.125	19.945	2.002	19.426	21.428	10,0%	7,2%	7,4%
Asturias	577	12.929	13.506	1.566	14.001	15.567	171,4%	8,3%	15,3%
Baleares / Balears	479	11.492	11.971	405	6.854	7.259	-15,4%	-40,4%	-39,4%
Canarias	1.320	27.277	28.597	1.749	30.645	32.394	32,5%	12,3%	13,3%
Cantabria	577	8.711	9.288	499	7.836	8.335	-13,5%	-10,0%	-10,3%
Castilla-La Mancha	886	23.655	24.541	2.002	26.968	28.970	126,0%	14,0%	18,0%
Castilla y León	718	28.084	28.802	1.647	30.989	32.617	129,4%	10,3%	13,2%
Castilla y León-Este	651	15.314	15.965	1.080	18.333	19.413	65,9%	19,7%	21,6%
León	67	12.770	12.837	567	12.656	13.204	746,3%	-0,9%	2,9%
Cataluña / Catalunya	4.849	90.178	95.027	4.371	90.185	94.556	-9,9%	0,0%	-0,5%
Extremadura	2.225	9.225	11.450	2.924	9.421	12.345	31,4%	2,1%	7,8%
Galicia	1.663	30.059	31.722	3.560	35.600	39.160	114,1%	18,4%	23,4%
Madrid	5.595	54.165	59.760	7.683	44.698	52.381	37,3%	-17,5%	-12,3%
Murcia	2.379	20.786	23.165	2.202	28.036	30.238	-7,4%	34,9%	30,5%
La Rioja	777	3.789	4.566	1.027	3.714	4.741	32,2%	-2,0%	3,8%
Comunitat Valenciana	7.754	72.695	80.449	8.396	86.468	94.864	8,3%	18,9%	17,9%
C.O.A.V.N.	3.616	16.438	20.054	7.715	22.275	29.990	113,4%	35,5%	49,5%
País Vasco / Euskadi	2.886	10.768	13.654	5.440	13.556	18.996	88,5%	25,9%	39,1%
Navarra	730	5.670	6.400	2.275	8.719	10.994	211,6%	53,8%	71,8%
Ceuta y Melilla	59	1.288	1.347	198	599	797	235,6%	-53,5%	-40,8%

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

Comunidad	Jul-Sep 2002			Jul-Sep 2003			Evolución		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	26.384.451	5.589.359	31.928.963	27.950.495	6.014.092	33.964.587	5,9%	7,6%	6,4%
Andalucía	7.545.458	1.593.978	9.139.437	7.439.109	1.937.079	9.376.188	-1,4%	21,5%	2,6%
Provincias occidentales	1.857.467	566.860	2.424.327	2.141.704	594.776	2.736.480	15,3%	4,9%	12,9%
Provincias orientales	5.687.991	1.027.118	6.715.110	5.297.405	1.342.303	6.639.708	-6,9%	30,7%	-1,1%
Aragón	1.005.482	187.625	1.193.107	723.744	282.281	1.006.025	-28,0%	50,4%	-15,7%
Asturias	596.483	150.791	747.274	620.183	229.171	849.354	4,0%	52,0%	13,7%
Baleares / Balears	466.434	63.261	529.695	479.906	114.955	594.861	2,9%	81,7%	12,3%
Canarias	1.429.847	168.713	1.598.560	1.190.306	319.383	1.509.689	-16,8%	89,3%	-5,6%
Cantabria	280.744	9.519	290.263	255.727	38.913	294.640	-8,9%	308,8%	1,5%
Castilla-La Mancha	1.390.516	294.557	1.685.073	1.557.621	666.259	2.223.880	12,0%	126,2%	32,0%
Castilla y León	1.081.763	416.444	1.498.207	1.645.497	348.189	1.993.686	52,1%	-16,4%	33,1%
Castilla y León-Este	552.379	130.939	683.318	1.051.797	212.120	1.263.917	90,4%	62,0%	85,0%
León	529.384	285.505	814.889	593.700	136.069	729.769	12,1%	-52,3%	-10,4%
Cataluña / Catalunya	2.585.227	62.829	2.648.056	3.163.450	118.879	3.282.329	22,4%	89,2%	24,0%
Extremadura	484.784	106.345	591.129	500.617	67.147	567.764	3,3%	-36,9%	-4,0%
Galicia	1.565.357	275.579	1.840.936	1.749.173	147.564	1.896.737	11,7%	-46,5%	3,0%
Madrid	2.667.773	1.261.978	3.929.751	2.164.734	744.480	2.909.214	-18,9%	-41,0%	-26,0%
Murcia	1.384.057	70.887	1.454.944	1.395.036	109.360	1.504.396	0,8%	54,3%	3,4%
La Rioja	179.044	44.847	179.044	200.857	13.341	214.198	12,2%	-70,3%	19,6%
Comunitat Valenciana	2.894.810	598.675	3.493.484	3.373.766	525.509	3.899.275	16,5%	-12,2%	11,6%
C.O.A.V.N.	793.941	271.288	1.065.229	1.474.026	346.942	1.820.968	85,7%	27,9%	70,9%
País Vasco / Euskadi	539.090	201.257	740.347	1.016.208	239.451	1.255.659	88,5%	19,0%	69,6%
Navarra	254.851	70.031	324.882	457.818	107.491	565.309	79,6%	53,5%	74,0%
Ceuta y Melilla	32.732	12.043	44.775	16.743	4.640	21.383	-48,8%	-61,5%	-52,2%

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	Oct 01-Sep 02			Oct 02-Sep 03			Evolución		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	98.503.809	24.095.533	122.267.846	111.616.798	23.728.683	135.278.535	13,3%	-1,5%	10,6%
Andalucía	25.185.630	5.928.125	31.113.755	29.183.704	7.463.336	36.647.040	15,9%	25,9%	17,8%
Provincias occidentales	6.632.258	2.435.451	9.067.710	7.362.349	2.634.593	9.996.941	11,0%	8,2%	10,2%
Provincias orientales	18.553.372	3.492.674	22.046.045	21.821.356	4.828.744	26.650.099	17,6%	38,3%	20,9%
Aragón	3.429.412	919.247	4.348.659	3.511.498	1.016.496	4.527.995	2,4%	10,6%	4,1%
Asturias	1.971.770	1.173.371	3.145.141	2.149.778	1.115.243	3.265.021	9,0%	-5,0%	3,8%
Baleares / Balears	2.747.375	311.137	3.058.512	2.006.163	451.705	2.457.868	-27,0%	45,2%	-19,6%
Canarias	4.676.848	1.262.343	5.939.191	5.080.464	1.484.699	6.565.163	8,6%	17,6%	10,5%
Cantabria	1.287.263	74.799	1.362.062	1.002.332	80.933	1.083.265	-22,1%	8,2%	-20,5%
Castilla-La Mancha	4.526.341	1.187.337	5.713.678	5.593.519	2.043.905	7.637.424	23,6%	72,1%	33,7%
Castilla y León	4.957.814	1.287.577	6.245.391	5.817.834	1.364.656	7.182.490	17,3%	6,0%	15,0%
Castilla y León-Este	2.472.568	497.840	2.970.408	3.337.221	800.515	4.137.736	35,0%	60,8%	39,3%
León	2.485.246	789.737	3.274.983	2.480.613	564.141	3.044.754	-0,2%	-28,6%	-7,0%
Cataluña / Catalunya	11.615.464	1.350.964	12.966.428	13.419.244	314.723	13.733.967	15,5%	-76,7%	5,9%
Extremadura	1.782.319	315.557	2.097.876	1.824.108	346.229	2.170.337	2,3%	9,7%	3,5%
Galicia	5.568.524	665.764	6.234.288	6.605.611	632.600	7.238.211	18,6%	-5,0%	16,1%
Madrid	10.136.809	3.836.344	13.973.153	9.290.322	3.069.762	12.360.084	-8,4%	-20,0%	-11,5%
Murcia	4.356.581	335.132	4.691.713	5.920.250	402.481	6.322.731	35,9%	20,1%	34,8%
La Rioja	763.004	374.268	805.776	867.865	121.564	922.482	13,7%	-67,5%	14,5%
Comunitat Valenciana	11.742.438	3.231.884	14.974.322	13.952.723	2.519.879	16.472.603	18,8%	-22,0%	10,0%
C.O.A.V.N.	3.534.408	1.809.712	5.344.120	5.279.672	1.259.880	6.539.552	49,4%	-30,4%	22,4%
País Vasco / Euskadi	2.500.827	1.343.867	3.844.694	3.527.446	843.942	4.371.388	41,1%	-37,2%	13,7%
Navarra	1.033.581	465.845	1.499.426	1.752.226	415.938	2.168.164	69,5%	-10,7%	44,6%
Ceuta y Melilla	221.809	31.973	253.782	111.710	40.591	152.301	-49,6%	27,0%	-40,0%

TABLAS

- VIV03 VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS CONTENIDAS EN LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN VISADOS POR LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS, POR MES Y POR TRIMESTRE SEGÚN LA COMUNIDAD Y LA PROVINCIA.
- VPO03 VIVIENDAS PROTEGIDAS CONTENIDAS EN LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN VISADOS POR LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS, POR MES Y POR TRIMESTRE SEGÚN LA COMUNIDAD Y LA PROVINCIA.
- VLB03 VIVIENDAS LIBRES CONTENIDAS EN LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN VISADOS POR LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS, POR MES Y POR TRIMESTRE SEGÚN LA COMUNIDAD Y LA PROVINCIA.
- SVS03 SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN DE EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA VISADOS POR LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS, POR MES Y POR TRIMESTRE SEGÚN LA COMUNIDAD Y LA PROVINCIA. En m².
- SVI03 SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN DE EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA DE VIVIENDA VISADOS POR LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS, POR MES Y POR TRIMESTRE SEGÚN LA COMUNIDAD Y LA PROVINCIA. En m².
- SED03 SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN DE EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA NO RESIDENCIALES VISADOS POR LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS, POR MES Y POR TRIMESTRE SEGÚN LA COMUNIDAD Y LA PROVINCIA. En m².