

INFORME DE COYUNTURA CUARTO TRIMESTRE 2002

TITULARES

LA BURBUJA INMOBILIARIA ESPAÑOLA TODAVÍA NO HA TOCADO TECHO

MURCIA Y LA COSTA DEL SOL MANTIENEN EL CICLO RESIDENCIAL EN SU PUNTO ALTO

CATALUNYA, BALEARS Y ANDALUCÍA OCCIDENTAL ESTÁN YA DE REGRESO...

ACTUALIDAD DEL INFORME DE COYUNTURA

El presente informe cubre aproximadamente el 97% de los visados. En la nota metodológica se indican las provincias para las cuales han debido efectuarse proyecciones. Conviene pues advertir que los datos estimados serán substituidos por los definitivos en los informes venideros, con lo que el análisis interanual podría verse ligeramente afectado.

SE REFUERZA EL CICLO EN EL LITORAL SURESTE

Advertíamos en los anteriores informes de la irrupción de un “nuevo ciclo dentro del ciclo”. De hecho, los números positivos con respecto al último trimestre del 2001 se concentran exclusivamente en el litoral mediterráneo Sureste, el cual incrementa el visado residencial en más de 15.000 unidades repartidas entre Comunidad Valenciana, Murcia y Costa del Sol pero no en Baleares. Con estos resultados, el crecimiento de viviendas visadas en España se sitúa en un 9,1% respecto a Octubre-Diciembre del 2001. Sin embargo, si se excluye este crecimiento en turismo residencial, el conjunto nacional se sitúa en un crecimiento nulo.

Otro factor importante es la vivienda protegida en Extremadura, Madrid y Vasco-Navarro que totalizan en conjunto 5.500 VP más que en el último trimestre de 2001. Este incremento se compensa en parte por la pérdida de unas 2.000 unidades en Andalucía, Catalunya y Galicia. A pesar de ello, los visados de vivienda protegida aumentan en un 45% con respecto a Oct.-Dic. 2001 con un aumento neto cercano a las 4.000 unidades.

Si examinamos ahora la evolución de la superficie, la vivienda aumenta tan sólo en un 4,9% con respecto al mismo período del año anterior. Como ya viene ocurriendo desde algún tiempo, se interpreta la diferencia de este crecimiento con respecto al del número de unidades residenciales como una posible reducción del tamaño de las viviendas o bien del número de locales comerciales habitualmente ubicados en los edificios de vivienda.

Tanto si es en número de viviendas como en superficie construida, la evolución varía mucho entre Comunidades. Además de las zonas del Litoral antes mencionadas, crecen también significativamente Euskadi y Navarra (67,2%), Castilla-La Mancha (54,7%) Extremadura (35,3%), Galicia (22,8%), y Aragón (9,3%). En cambio decrecen fuertemente Balears (-42,2%), Catalunya (-36,5%), Cantabria (-21,6%) y Andalucía Occidental (-8,2%). Las demás zonas varían poco en ambos sentidos.

En términos anuales la comparación entre 2002 y 2001 arroja también un balance positivo. En el año que acaba de cerrar se habrán visado 18.000 viviendas más que en el anterior, lo cual significa que 2002 habrá sido uno de los más plétóricos de la Historia, con más de 574.000 viviendas, algo tan solo alcanzado en 1999 y 2000, ambos con alrededor de 588.000 unidades. En términos de superficie se confirma también este extremo con un volumen residencial cercano a los 92 millones de metros cuadrados (96 y 99 millones en 1999 y 2000 respectivamente).

Sin embargo, estos resultados tan claramente positivos, causan gran preocupación no sólo entre los arquitectos sino también entre los distintos agentes del sector. Ello es debido a que dichos resultados aparecen como la cara risueña de una gigantesca burbuja residencial, la cual tiene otra cara mucho menos amable e incluso bastante amenazadora, que el habitual comentario del informe tratará de descifrar a seguido.

CONTINÚA EL FUERTE DESCENSO NO RESIDENCIAL

Tal vez un síntoma interno del desequilibrio sectorial entre la edificación residencial y el resto de bienes y servicios productivos, es la corta duración que ha tenido el ciclo de la edificación no residencial. En efecto, por segundo año consecutivo, la superficie construida de los edificios comerciales, industriales y administrativos baja con respecto al año anterior, esta vez en un -21%. Dicha superficie ha sido solamente de 21 millones de metros cuadrados, cuando en el año 2000 fue de 27,5 millones y de 26,5 en 2001.

A pesar de que parte de la edificación no residencial escapa al visado, especialmente en las regiones menos industrializadas, su volumen es muy significativo para el crecimiento económico porque se trata de un parte determinante de la formación de capital fijo necesario a las actividades productivas y de bienestar. Por tanto, la brevedad del ciclo no residencial frente al interminable ciclo de vivien-

da, es un exponente del desequilibrio sectorial provocado por la burbuja que comentamos a continuación.

COMENTARIO: DE BURBUJAS Y DE PRECIOS

Mientras el ciclo resiste, hay tiempo de examinar varios aspectos que interesan ciertamente a los profesionales de la edificación, entendiendo por tales a aquellos cuyos servicios son objeto de remuneración con base en el valor añadido real, en este caso el estricto coste de construcción cuyo índice no suele alejarse del IPC por depender de los precios industriales y convenios laborales. Esta condición favorece, obviamente, una visión independiente y objetiva acerca de fenómenos tan preocupantes como puede ser la inflación del precio final de la vivienda y la prosecución de un descomunal ciclo único en Europa.

Pero antes de reanudar la reflexión sobre el tema de precios (ver Informe de Coyuntura del tercer trimestre de 2002), es indispensable aclarar dudas acerca de si este ciclo es natural o si, al contrario, se trata de una *burbuja* fruto de la creencia de que... tal burbuja no existe.

¿Qué es, a lo cierto, una *burbuja inmobiliaria*? Veamos algo de una historia que empieza a documentarse en los Estados Unidos de Nixon y se extiende más tarde con Reagan (lo cual sugiere ya de entrada que tenga algo que ver con problemas monetarios). Hasta entonces, tanto allí como aquí, el mercado residencial urbano funcionaba según el modelo de formación de la ciudad del alemán Von Thunen (1826): *la distancia al centro ponía el precio y la inmigración ponía la demanda*. Aunque las cosas se complicaran algo con las idas y venidas de los *commuters* (movilidad obligada) de William Alonso (1964), el ajuste se hacía por una *función de indiferencia* que se enseña en todas las Facultades y que especifica que *cuando suben los precios, baja la demanda* y viceversa, porque la estructura del gasto por sectores acostumbra a ser bastante rígida y que si uno de ellos cuesta más se compra menos y viceversa.

A principios de los 70, se observó que con frecuencia, *cuando subían los precios, la demanda se ponía a subir también* en lugar de bajar. La competición por trepar ambos más aprisa, conducía la burbuja al punto de saturación donde empezaba a deshincharse en un toma y daca que podía llevar varios años antes de aterrizar cerca del punto de despegue. Esto solía dejar “muertos y heridos” entre familias, empresas y entidades, por lo que dos pioneros del *Housing Economics* (Grebler junto con Mittelbach que dirigía en UCLA algunas tesis incluida la de un alumno mío), investigaron en 1979 si esto era debido a variaciones de los factores habituales de demanda como son la demografía, el aumento de renta, la disponibilidad y el precio del crédito, la ayuda pública, la política urbanística, etc.

Esta encuesta no desveló demasiadas anomalías al respecto salvo lo siguiente: cuando hay burbuja, el mercado cesa de funcionar con normalidad dejando paso a una oferta y demanda movidas por la presencia de *expectativas de rendimientos esperados de la inflación inmobiliaria* que resisten hasta que no queda comprador al precio previsto. Reconocían así que el sector inmobiliario puede ir por libre sin el control de la *competencia monopolística* ejercida por los otros sectores de la economía.

La evidencia de que las burbujas son fenómenos depredadores, independientes del color político de turno, ha puesto en aprietos a los defensores de la *mano invisible* empeñados en mantener la cabeza bajo la arena, lo cual ha contribuido a distanciar cada vez más la ciencia económica de naturaleza liberal con respecto a la ideología neo-liberal que suele sostener a los negocios y a la política.

Sin embargo, es la ciencia económica la que aporta explicaciones concretas. Así, el británico Muellbauer hizo un hallazgo: *las burbujas se inician cuando hay afluencia de dinero*, ya que la gente continúa comprando a precios normales pero *más de lo habitual*. Al respecto, Friedman explica la inflación por la picaresca del vendedor que en cuanto se entera de que los compradores tienen más dinero en el bolsillo, va e intenta subir los precios lo que consigue si los otros vendedores hacen lo mismo. Además, otro Premio Nobel, Modigliani (junto con Lessard, 1975) observó que también esto es así cuando el dinero del comprador no ha sido *ganado* sino que proviene de exenciones fiscales, de ayuda pública o de crédito excesivamente asequible. Es decir, que las burbujas tienen capacidad para *devorar las políticas de vivienda* si estas no son demasiado atinadas.

Otro hallazgo es el de otro británico, Hendry, que en 1984 explicó la subida a contratiempo de la demanda con el pintoresco término de *efecto frenesí*. Al dispararse los precios, muchos temen que si no compran enseguida, se verán más tarde excluidos del mercado por quedar la vivienda fuera de

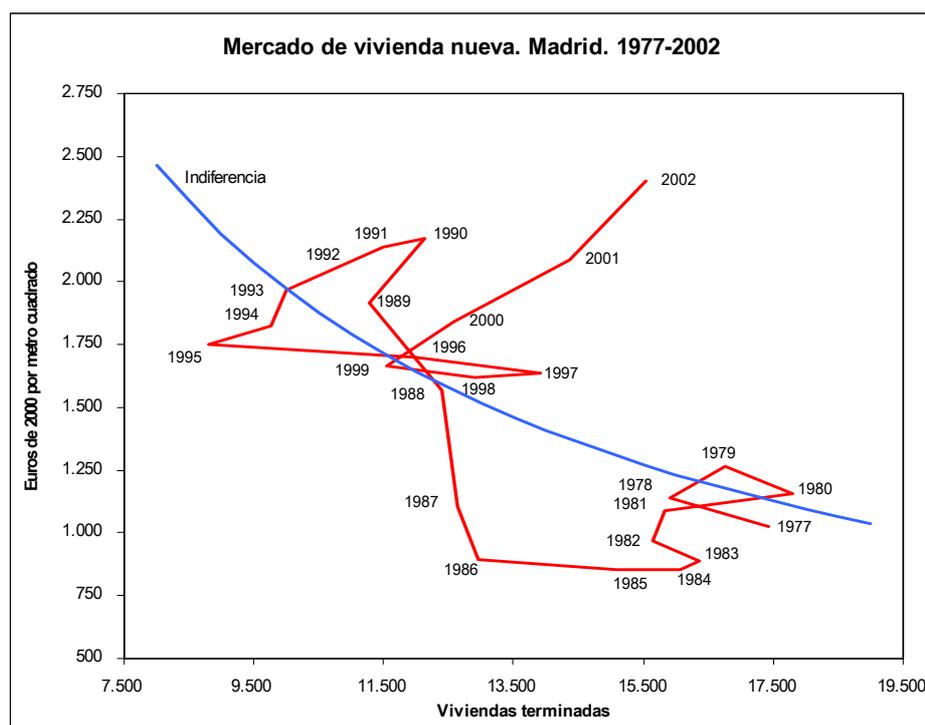
su alcance. Por tanto, compran cuando no debieran y con ello contribuyen a hinchar la burbuja. El afán de negocio hace el resto.

Finalmente, uno de los últimos Premios Nobel, Stiglitz junto con los participantes al *Symposium on the Bubbles* (Stanford, 1990), dieron en el clavo afirmando que las burbujas obedecen a *creencias* que provocan *disimetrías en la información*. La revalorización inmobiliaria es una de estas creencias, la cual pretende que de ahora en adelante no sólo todo lo que se compre valdrá más que el resto de bienes y servicios, sino además todo lo que no está en el mercado, es decir, el inventario nacional entero (Sir John Hicks, todavía otro Premio Nobel esta vez teórico del valor de las cosas, debe estar revolviéndose en su tumba...). En otros términos, la creencias hacen la cama al aumento de precios.

Las consecuencias son de lo más variopintas. Así, el ciudadano que con toda probabilidad terminará sus días en su actual vivienda, puede recibir una revisión del catastro justificada por *el aumento del valor de mercado que tanto beneficia a la ciudad* (sic). También explica el aguante de los que, en estos tiempos de pre-crisis, superan su ansiedad diciéndose optimistas. A estos últimos, el *Wall Street Journal* del 10 de julio del 2002 (tal vez aludiendo a la burbuja japonesa cuyo estallido no le dio tiempo a deshincharse) les deseaba irónicamente “que Dios les bendiga”.

BURBUJAS EN EL MERCADO DE NUEVO

Para representar a las burbujas de forma elocuente utilizaremos curvas de *Beveridge* que permiten observar hasta qué punto el ajuste entre precios y demanda puede desviar con respecto a la mencionada *función neo-clásica de indiferencia*. Estas curvas necesitan series largas difíciles de encontrar, pero disponemos de la de vivienda nueva de Madrid que se presenta como sigue.



Fuentes: Precios: Tecnigrama. Viviendas 77-90: Censos de Edificios, 91-2002: CSCAE

Como puede verse, los precios de promoción de la capital han subido y bajado fuertemente en dos ocasiones distintas, especialmente entre 1987 y 1996 antes de volver últimamente a subir sin que se atisbe aún el día en que empezarán a bajar. Lo mismo ocurre con la producción de viviendas. Si hubiera alguna lógica entre precios y demanda, los puntos del mercado se distribuirían cada año alrededor de la curva de indiferencia (base 77-99).

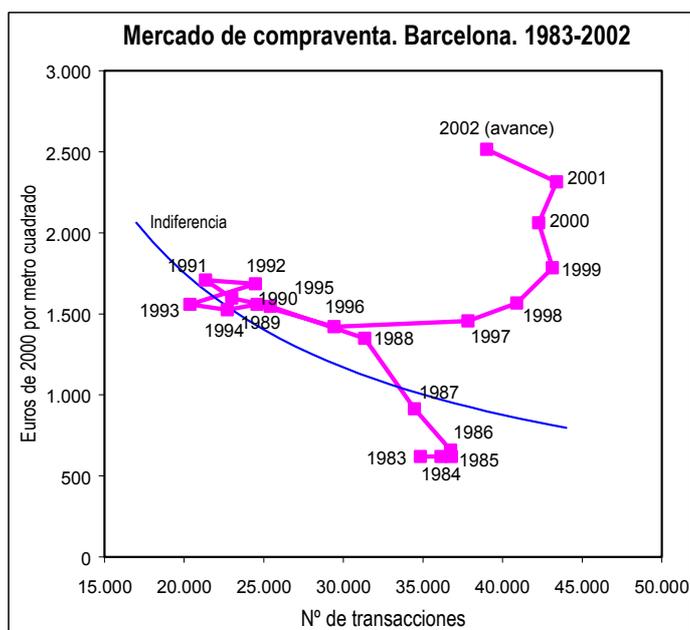
Tampoco parece existir relación entre mercado y necesidades. En efecto, el Centro de la ciudad pierde un 1,4% de sus residentes cada año (ahora substituidos en más de dos terceras partes por inmi-grantes sin poder de compra) y su renta, aunque todavía elevada, sólo crece al ritmo del cua-

drante Sudeste que es el más desfavorecido de la Comunidad. Haría falta explicar entonces por qué los precios suben en lugar de bajar, de manera que pudieran retener a los que se van a la periferia y de allí a los que se van a la corona metropolitana. Explicar también cómo se espera dar fácil salida a las 35.000 costosas unidades que están en construcción en la periferia de la ciudad, más las que se van a visar (que en 2002 fueron 24.000) sin comerse aún más el *capital social* de los distritos del Centro.

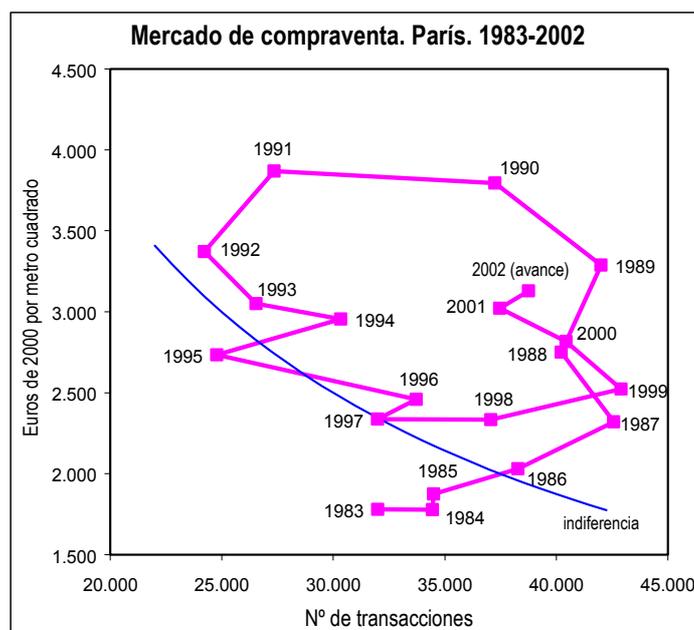
BURBUJAS EN EL MERCADO DE COMPRAVENTA

Las burbujas suelen afectar indistintamente a los mercados de promoción y de compraventa, cuyos precios se contaminan mutuamente. Así, podemos examinar la curva de compraventas de Barcelona, con precios muy próximos a los de vivienda nueva en Sant Cugat o en el Maresme (la capital catalana no tiene bastante suelo, de momento, para hacerse la competencia demográfica ella misma).

Se observa que el mercado resistió bien al aumento de precios de 1987 a 1991 puesto que las cantidades disminuyeron al unísono, manteniéndose relativamente cerca de la curva de indiferencia. Sin embargo, a partir de 1997 empieza a formarse una desafortunada burbuja que acentúa la pérdida demográfica estimada en un 1,5% por año de sus residentes, substituidos en un 40% por nacidos en el extranjero. Esta burbuja parece ya tocar techo y se cerrará con toda probabilidad dentro de cuatro o cinco años como ocurrió con la espectacular *boucle* de París, donde tampoco hay suelo para nuevo.



Fuente: Ayuntamiento de Barcelona



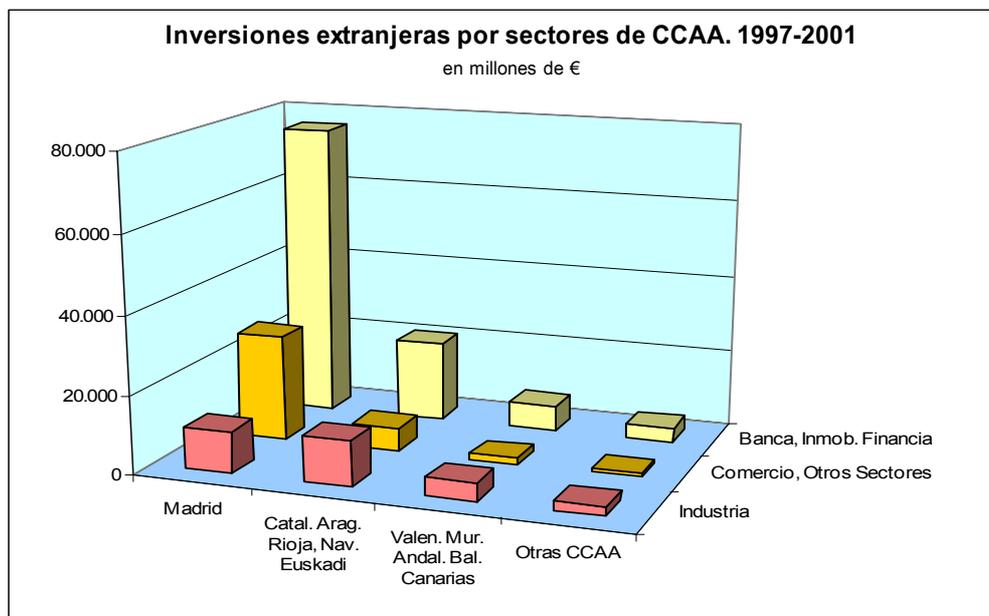
Fuente: Chambre de Notaires de Paris

ORIGEN DE LA BURBUJA

En la línea de Muellbauer, las burbujas surgen cuando hay afluencia de dinero. Pero el control de la masa monetaria no suele ser satisfactorio y los comportamientos acostumbran a crear problemas, según nos muestra la historia reciente. En realidad, la decisión de invertir más de la cuenta en inmobiliario no es espontánea sino que viene inducida por un contexto financiero sobradamente conocido. Lo que se conoce menos bien es la incidencia del tráfico de capitales que encuentra en el inmobiliario una de sus finalidades preferentes, puesto que permite la rápida recuperación de lo invertido, siempre y cuando se logre colocar el producto a los residentes, como parece ser el caso de España.

El gráfico siguiente muestra el impacto sectorial y geográfico de los 173.000 millones de euros brutos (28,7 billones de pesetas) recibidos por sociedades españolas no cotizables entre 1997 y 2001, en su inmensa mayoría procedentes de países de la UE y de otros países de la OCDE, según la Secretaría General de Comercio Exterior.

En realidad, se desconoce el destino final tanto geográfico como sectorial de esta inversión extranjera porque no se hace seguimiento de flujos, ya que una cosa es la declaración a Hacienda en el momento de ingresar las sumas en cuenta, y otra es la cartera efectiva de inmovilizaciones realizadas por las sedes sociales receptoras, en su mayoría de orientación inmobiliaria o financiera y ubicadas en la Comunidad de Madrid. No cabe duda, sin embargo, que esta ingente masa de recursos ha contribuido a alimentar el boom inmobiliario, no sólo residencial y turístico, sino también terciario urbano (supermercados, parques temáticos, etc.). Un ejemplo es la provincia de Málaga cuyo flujo de visados residenciales de ejecución está alcanzando en estos momentos el mayor volumen de su historia (80.000 viviendas en 2002).



Por el resto, también la anunciada llegada del euro seguida de la entrada por capilaridad de dinero sustraído a la masa monetaria antes de 1997, ha tenido una incidencia determinante en el comportamiento inversor de los hogares. Aunque sea difícil desglosar todos estos flujos, lo que sí se ha estimado es la desviación del activo total de las entidades financieras con respecto a la tendencia anterior del saldo vivo de crédito privado (hipotecario y consumo juntos). Esta desviación a finales de 2001 era de 30 billones de pesetas. Es decir que entre globalización y “post-Maastricht” se ha colocado a los hogares residentes una deuda suplementaria de un 30% del PIB (ver la revista *Economistas*, 93).

CONCLUSIÓN

Volvamos a lo estrictamente inmobiliario. En las burbujas hay ganadores y perdedores. Estos últimos son las familias que han comprado a desatiempo o más de la cuenta y que tienen que devolver los préstamos con sus rentas de trabajo. Se argumenta que el esfuerzo medio de las familias ha subido pero sin exceso. Sin embargo, este indicador sería mucho más severo si analizara por separado los tramos inferiores de ingresos de los adquirentes. También el índice de morosidad hipotecaria permanece aún bajo, pero ello es debido a que se trata de un cociente donde, de momento, el numerador (el incumplimiento) está aumentando a velocidad parecida a la del denominador (la deuda). Cuando la deuda se estabilice al final de la burbuja, el indicador subirá... demasiado tarde para advertir del elevado riesgo de inestabilidad hipotecaria. Entonces, las entidades financieras podrían pasar al campo de los perdedores, por lo que es recomendable que no descarten las siguientes eventualidades:

- las familias continuarán aún invirtiendo en bienes no productivos por encima de su valor real
- la deuda residencial continuará aumentando después de haberse triplicado en seis años y de haber alcanzado en el día de hoy los 40 billones de pesetas (240.000 millones de euros)
- la renta de las familias estancará debido al paro o jubilación anticipada por saturación de los sectores de *rendimientos constantes* y a la escasa inversión en industrias de *rendimientos crecientes*

- los tipos subirán si la inflación persiste o si el BCE cambia de estrategia frente al dólar
- la deuda social y medioambiental acabará por entrar en competición con la deuda privada.

Como vemos, las burbujas no son inocuas ni siquiera para los propios sectores inmobiliarios y financieros, por lo que es difícil entender la complacencia de los poderes públicos ante actividades depredadoras llevadas a cabo al abrigo de la burbuja y lideradas a menudo por empresas de aquí o de fuera o incluso por ayuntamientos, todos ellos especialistas en el arte de convencer a los usuarios. En Estados Unidos, la avaricia inmobiliaria ha echado a perder el espacio libre, la densidad urbana, el capital social, el ahorro de generaciones... y la parquedad energética. Allí se lamentan de que la Constitución no hubiera metido sus narices en lo territorial a pesar de que al principio no lo necesitaban. Porque en ausencia de sofisticados instrumentos reguladores de naturaleza legislativa, monetaria, fiscal, social y sobre todo *científica*, poco podrá hacerse, aquí o allí, mientras duren las creencias.

TABLA 1. VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS SEGÚN EL COLEGIO. CUARTO TRIMESTRE DE 2001 Y DE 2002.

Comunidad	Oct-Dic 2001			Oct-Dic 2002			Evolución		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	8.487	125.678	134.165	12.307	134.030	146.337	45,0%	6,6%	9,1%
Andalucía	3.212	30.314	33.526	2.002	38.474	40.476	-37,7%	26,9%	20,7%
Andalucía Occidental	1.859	9.913	11.772	1.322	9.483	10.805	-28,9%	-4,3%	-8,2%
Andalucía Oriental	1.353	20.401	21.754	680	28.991	29.671	-49,7%	42,1%	36,4%
Aragón	241	4.362	4.603	348	4.683	5.031	44,4%	7,4%	9,3%
Asturias			2.943			2.912			-1,1%
Baleares / Balears	0	3.609	3.609	54	2.031	2.085	0,0%	-43,7%	-42,2%
Canarias	138	6.506	6.644	158	6.744	6.902	14,5%	3,7%	3,9%
Cantabria	233	2.573	2.806	111	2.089	2.200	-52,4%	-18,8%	-21,6%
Castilla-La Mancha	93	4.116	4.209	73	6.245	6.318	-21,5%	51,7%	50,1%
Castilla y León	29	6.671	6.700	294	6.225	6.519	913,8%	-6,7%	-2,7%
Castilla y León-Este	15	3.656	3.671	125	3.485	3.610	733,3%	-4,7%	-1,7%
León	14	3.015	3.029	169	2.740	2.909	1107,1%	-9,1%	-4,0%
Cataluña / Catalunya	649	17.957	18.606	272	11.539	11.811	-58,1%	-35,7%	-36,5%
Extremadura	753	2.498	3.251	2.324	2.073	4.397	208,6%	-17,0%	35,3%
Galicia	557	6.463	7.020	34	8.590	8.624	-93,9%	32,9%	22,8%
Madrid	486	13.993	14.479	1.604	13.389	14.993	230,0%	-4,3%	3,5%
Murcia	523	3.507	4.030	442	5.923	6.365	-15,5%	68,9%	57,9%
La Rioja									
Comunitat Valenciana	1.167	14.728	15.895	1.313	17.272	18.585	12,5%	17,3%	16,9%
Vasco-Navarro	404	4.303	4.707	3.080	4.790	7.870	662,4%	11,3%	67,2%
País Vasco / Euskadi	353	2.506	2.859	1.852	3.308	5.160	424,6%	32,0%	80,5%
Navarra	51	1.797	1.848	1.228	1.482	2.710	2307,8%	-17,5%	46,6%
Ceuta-Melilla	2	235	237	198	151	349	9800,0%	-35,7%	47,3%

TABLA 2. VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS SEGÚN EL COLEGIO. ÚLTIMOS DOCE MESES RESPECTO A LOS DOCE MESES ANTERIORES. Ene 01-Dic 01 Y Ene 02-Dic 02.

Comunidad	Ene 01-Dic 01			Ene 02-Dic 02			Evolución		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	38.347	516.184	554.531	44.213	529.816	574.029	15,3%	2,6%	3,5%
Andalucía	10.711	136.072	146.783	8.279	142.251	150.530	-22,7%	4,5%	2,6%
Andalucía Occidental	7.377	42.812	50.189	5.540	40.734	46.274	-24,9%	-4,9%	-7,8%
Andalucía Oriental	3.334	93.260	96.594	2.739	101.517	104.256	-17,8%	8,9%	7,9%
Aragón	1.708	17.104	18.812	1.927	18.182	20.109	12,8%	6,3%	6,9%
Asturias	270	9.770	10.040	0	11.108	11.108	-100,0%	13,7%	10,6%
Baleares / Balears	188	12.617	12.805	533	9.807	10.340	183,5%	-22,3%	-19,3%
Canarias	1.327	27.610	28.937	1.340	27.515	28.855	1,0%	-0,3%	-0,3%
Cantabria	870	8.738	9.608	455	8.227	8.682	-47,7%	-5,8%	-9,6%
Castilla-La Mancha	664	19.749	20.413	522	25.910	26.432	-21,4%	31,2%	29,5%
Castilla y León	517	28.842	29.359	409	26.732	27.141	-20,9%	-7,3%	-7,6%
Castilla y León-Este	343	16.990	17.333	187	14.273	14.460	-45,5%	-16,0%	-16,6%
León	174	11.852	12.026	222	12.459	12.681	27,6%	5,1%	5,4%
Cataluña / Catalunya	2.565	72.049	74.614	992	53.694	54.686	-61,3%	-25,5%	-26,7%
Extremadura	2.019	9.504	11.523	4.835	11.713	16.548	139,5%	23,2%	43,6%
Galicia	2.426	27.880	30.306	1.140	31.915	33.055	-53,0%	14,5%	9,1%
Madrid	2.526	46.126	48.652	6.713	53.561	60.274	165,8%	16,1%	23,9%
Murcia	2.983	14.999	17.982	2.346	23.249	25.595	-21,4%	55,0%	42,3%
La Rioja (E)	780	5.335	6.115	720	4.650	5.370	-7,7%	-12,8%	-12,2%
Comunitat Valenciana	6.176	63.785	69.961	7.455	63.172	70.627	20,7%	-1,0%	1,0%
Vasco-Navarro	2.204	14.335	16.539	6.292	16.925	23.217	185,5%	18,1%	40,4%
País Vasco / Euskadi	1.604	8.840	10.444	4.385	11.570	15.955	173,4%	30,9%	52,8%
Navarra	600	5.495	6.095	1.907	5.355	7.262	217,8%	-2,5%	19,1%
Ceuta-Melilla	413	1.669	2.082	255	1.204	1.459	-38,3%	-27,9%	-29,9%

TABLA 3. SUPERFICIE DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGÚN EL COLEGIO. CUARTO TRIMESTRE DE 2001 Y DE 2002. En metros cuadrados.

Comunidad	Oct-Dic 2001			Oct-Dic 2002			Evolución		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	21.881.091	6.314.711	28.195.802	22.958.941	5.327.644	28.286.585	4,9%	-15,6%	0,3%
Andalucía	5.367.045	1.478.406	6.845.451	6.396.121	1.906.687	8.302.808	19,2%	29,0%	21,3%
Andalucía Occidental	1.592.273	745.947	2.338.220	1.500.727	749.293	2.250.020	-5,7%	0,4%	-3,8%
Andalucía Oriental	3.774.772	732.459	4.507.231	4.895.394	1.157.394	6.052.788	29,7%	58,0%	34,3%
Aragón	689.513	178.510	868.023	737.848	379.111	1.116.959	7,0%	112,4%	28,7%
Asturias	501.462	180.000	681.462	526.542	374.879	901.421	5,0%	108,3%	32,3%
Baleares / Balears	638.599	15.168	653.767	604.128	69.827	673.955	-5,4%	360,4%	3,1%
Canarias	1.038.238	91.112	1.129.350	1.096.739	73.667	1.170.406	5,6%	-19,1%	3,6%
Cantabria	412.612	22.988	435.600	271.936	10.311	282.247	-34,1%	-55,1%	-35,2%
Castilla-La Mancha	732.323	216.152	948.475	1.191.559	276.105	1.467.664	62,7%	27,7%	54,7%
Castilla y León	1.217.243	382.817	1.600.060	1.115.884	275.500	1.391.384	-8,3%	-28,0%	-13,0%
Castilla y León-Este	644.766	249.560	894.326	591.560	108.708	700.268	-8,3%	-56,4%	-21,7%
León	572.477	133.257	705.734	524.324	166.792	691.116	-8,4%	25,2%	-2,1%
Cataluña / Catalunya	2.744.043	1.116.749	3.860.792	1.442.779	28.719	1.471.498	-47,4%	-97,4%	-61,9%
Extremadura	451.477	81.835	533.312	477.446	108.112	585.558	5,8%	32,1%	9,8%
Galicia	1.205.308	127.709	1.333.017	1.541.142	129.319	1.670.461	27,9%	1,3%	25,3%
Madrid	2.262.409	781.451	3.043.860	2.598.441	887.109	3.485.550	14,9%	13,5%	14,5%
Murcia	646.241	46.322	692.563	1.025.000	90.000	1.115.000	58,6%	94,3%	61,0%
La Rioja									
Comunitat Valenciana	2.755.638	673.839	3.429.477	2.349.169	317.883	2.667.052	-14,8%	-52,8%	-22,2%
Vasco-Navarro	840.517	793.407	1.633.924	1.376.163	305.179	1.681.342	63,7%	-61,5%	2,9%
País Vasco / Euskadi	529.510	578.034	1.107.544	919.876	219.448	1.139.324	73,7%	-62,0%	2,9%
Navarra	311.007	215.373	526.380	456.287	85.731	542.018	46,7%	-60,2%	3,0%
Ceuta-Melilla	43.423	6.046	49.469	58.044	26.236	84.280	33,7%	333,9%	70,4%

TABLA 4. SUPERFICIE DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGÚN EL COLEGIO. ÚLTIMOS DOCE MESES CON RESPECTO A LOS DOCE MESES ANTERIORES. En metros cuadrados.

Comunidad	Ene 01-Dic 01			Ene 02-Dic 02			Evolución		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	94.304.665	26.466.225	120.770.890	91.754.137	20.877.412	112.631.549	-2,7%	-21,1%	-6,7%
Andalucía	24.473.353	6.480.166	30.953.519	24.857.497	5.988.147	30.845.644	1,6%	-7,6%	-0,3%
Andalucía Occidental	6.590.032	3.152.341	9.742.373	6.631.002	2.473.699	9.104.701	0,6%	-21,5%	-6,5%
Andalucía Oriental	17.883.321	3.327.825	21.211.146	18.226.495	3.514.448	21.740.943	1,9%	5,6%	2,5%
Aragón	2.906.875	649.177	3.556.052	3.308.024	1.133.294	4.441.318	13,8%	74,6%	24,9%
Asturias	1.730.453	550.000	2.280.453	1.996.850	926.109	2.922.959	15,4%	68,4%	28,2%
Baleares / Balears	3.033.283	95.977	3.129.260	2.733.467	113.904	2.847.371	-9,9%	18,7%	-9,0%
Canarias	3.678.350	1.178.514	4.856.864	4.735.349	757.662	5.493.011	28,7%	-35,7%	13,1%
Cantabria	1.486.569	93.952	1.580.521	1.146.587	62.122	1.208.709	-22,9%	-33,9%	-23,5%
Castilla-La Mancha	3.673.431	805.567	4.478.998	4.624.546	1.154.524	5.779.070	25,9%	43,3%	29,0%
Castilla y León	5.411.240	1.127.735	6.538.975	4.929.704	1.175.608	6.105.312	-8,9%	4,2%	-6,6%
Castilla y León-Este	3.098.367	553.165	3.651.532	2.477.611	352.336	2.829.947	-20,0%	-36,3%	-22,5%
León	2.312.873	574.570	2.887.443	2.452.093	823.272	3.275.365	6,0%	43,3%	13,4%
Cataluña / Catalunya	11.195.301	5.155.796	16.351.097	5.843.404	252.524	6.095.928	-47,8%	-95,1%	-62,7%
Extremadura	1.775.263	587.620	2.362.883	2.011.243	632.234	2.643.477	13,3%	7,6%	11,9%
Galicia	5.781.436	518.226	6.299.662	5.909.946	651.036	6.560.982	2,2%	25,6%	4,1%
Madrid	8.465.163	3.861.758	12.326.921	10.472.841	3.942.002	14.414.843	23,7%	2,1%	16,9%
Murcia	3.137.225	448.363	3.585.588	4.352.583	387.923	4.740.506	38,7%	-13,5%	32,2%
La Rioja (E)	2.049.272	394.953	2.444.225	1.397.300	241.000	1.638.300	-31,8%	-39,0%	-33,0%
Comunitat Valenciana	12.235.992	2.333.824	14.569.816	9.133.862	1.924.123	11.057.985	-25,4%	-17,6%	-24,1%
Vasco-Navarro	2.964.386	2.148.451	5.112.837	4.070.054	1.485.037	5.555.091	37,3%	-30,9%	8,6%
País Vasco / Euskadi	1.930.178	1.425.375	3.355.553	2.891.193	1.148.834	4.040.027	49,8%	-19,4%	20,4%
Navarra	1.034.208	723.076	1.757.284	1.178.861	336.203	1.515.064	14,0%	-53,5%	-13,8%
Ceuta-Melilla	307.073	36.146	343.219	230.880	50.163	281.043	-24,8%	38,8%	-18,1%

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, la información del último semestre en Albacete, Huelva, Murcia, La Rioja, Valencia 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 a veces 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 representan 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

A partir de Enero 1993 se ha solicitado la superficie construida, tanto de 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.