



Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Informe de Coyuntura

Primer trimestre de 2003

El presente informe cubre aproximadamente el 98 por ciento de los visados. Conviene recordar que hay provincias para las que han debido efectuarse proyecciones y cuyos datos estimados serán sustituidos por los definitivos en los informes venideros, con lo que el análisis interanual podría verse ligeramente afectado. En este informe se han revisado los datos de 2002 de Cataluña (vivienda), Murcia y La Rioja.

Autor: VERGÉS ESCUÍN, Ricardo.
Coordinador de la Comisión
de Estadística y Edificación.
(redverges@arquired.es)

Título: Informe de Coyuntura. Primer trimestre de 2003.

Fuente: Directivos Construcción nº 159 pág.32. Septiembre 2003.

Localizador: 68/2003.

Resumen: Actualmente, se construyen cada año en España tantas viviendas como en Francia y Alemania juntas sin que haya una necesidad que lo justifique. Con los datos de 2002 y del primer trimestre 2003, es de prever que la evolución al alza de viviendas producidas continúe durante bastante tiempo todavía.

En términos de viviendas visadas, el crecimiento del primer trimestre con respecto al de 2002 es de un 14,3 por ciento y de un 18 por ciento en superficie residencial. Este aumento 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.

Descriptores: Coyuntura/
Inmobiliario.

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 del año 2002 y del primer trimestre de 2003 en la 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 sobrepeso de todos los que practican la depredación inmobiliaria. Por tanto, es también aquel con mayor bajada prevista para los próximos años. Conviene señalar al res-

pecto 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 Índice de Precios al Consumo. 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 de 2003 con respecto al de 2002 es de un 14,3 por ciento y de un 18 por ciento en la 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, las dos terceras partes de las viviendas protegidas visadas lo han sido en cuatro comunidades: Andalucía, Comunidad Valenciana, Madrid y País 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%), Comunidad 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 ocho por ciento.

Si examinamos ahora la evolución de la superficie en este trimestre, la vivienda ha aumentado en un 21,2 por ciento 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 viviendas.

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 por ciento en términos de superficie visada. Sin embargo, en el último trimestre con respecto al período comprendido entre enero y marzo de 2002, el incremento es de un 5,8 por ciento. 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%), Cataluña (-33,2%), Comunidad Valenciana (-30,4%) y País Vasco (-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.

La superficie del sector residencial ha disminuido un 15,5 por ciento



Cómo perder el Miedo al Avión

El miedo a volar puede superarse con un apoyo adecuado, por ello hemos desarrollado un seminario eficaz apoyado en tres pilares básicos: **INFORMACIÓN DIRECTA, APOYO PSICOLÓGICO y EXPERIENCIA REAL.**

Programa

- Preparación psicológica de cada caso en particular.
- Estudio de los diferentes sistemas de relajación; técnicas de sugestión y control más adecuados para cada caso.
- Ponencias técnicas sobre el vuelo.
- Visita a los simuladores de vuelo de Iberia.
- Seguridad y mantenimiento.
- Preparación psicológica antes del vuelo real.
- Vuelo al lugar de destino. Apoyo psicológico durante el vuelo.
- Almuerzo en el aeropuerto de destino.
- Vuelo de regreso a Madrid. Visita a cabina.
- Análisis conjunto del vuelo y de la jornada, conclusiones, etc.

Organizado por: _____

IBERIA
TRANSPORTISTA OFICIAL

ed
ESPECIAL DIRECTIVOS

Más información: _____

ESPECIAL DIRECTIVOS • Orense, 16. 28020 MADRID
Tel: 91 556 64 11 • Fax: 91 555 41 18

Viviendas libres y protegidas visadas por CC.AA. Primer trimestre de 2002 y de 2003

COLEGIO	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	1.206	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	0	2.051	0	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	3.968	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	14	577	724	246	958	1.204	67,3%	66,0%	66,3%
Comunidad 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%

Cuadro 1

Viviendas libres y protegidas visadas por CC.AA. Últimos doce meses con respecto a los doce meses anteriores Abr01-Mar-02 y Abr02-Mar-03 primer trimestre de 2002 y de 2003

COMUNIDAD	ABR 01-MAR 2002			ABR 02-MAR 2003			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%	12,0%
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%
Comunidad 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%

Cuadro 2

Superficie de proyectos visados según uso del edificio por CC.AA.
Primer trimestre de 2002 y de 2003. En metros Cuadrados

COMUNIDAD	ABR 01-MAR 2002			ABR 02-MAR 2003			EVOLUCIÓN		
	VPO	LIBRES	TOTAL	VPO	LIBRES	TOTAL	VPO	LIBRES	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	993.963	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%
Comunidad 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%

Cuadro 3

Viviendas libres y protegidas visadas por CC.AA. Primer trimestre de 2002 y de 2003
Últimos doce meses con respecto a los doce meses anteriores. En metros cuadrados

COMUNIDAD	ABR 01-MAR 2002			ABR 02-MAR 2003			EVOLUCIÓN		
	VPO	LIBRES	TOTAL	VPO	LIBRES	TOTAL	VPO	LIBRES	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%
Comunidad 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%

Cuadro 4