

INFORME DE COYUNTURA PRIMER TRIMESTRE 2004

TITULARES

EL VISADO DE VIVIENDA NUEVA CRECIÓ UN 22,9% CON RESPECTO AL 1^{er} TRIMESTRE DE 2003

SIN EMBARGO, SE VISLUMBRA UN CAMBIO DE TENDENCIA A LO LARGO DE 2004

LIGERO REPUNTE DEL SECTOR NO RESIDENCIAL

ACTUALIDAD DEL INFORME DE COYUNTURA

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. Este procedimiento es necesario para suplir la falta de respuesta ocasional debida a problemas internos de algunas Demarcaciones y conseguir así la exhaustividad requerida por dicho análisis. Conviene señalar que las tablas por provincia de esta entrega no incluyen los datos de Cataluña por no haberse transmitido, aunque para facilitar el análisis interanual de conjunto, en las tablas por Colegio del texto figure el resultado de una simulación efectuada para dicha Comunidad mediante un modelo de corto plazo.

LOS VISADOS HASTA EL 31 DE MARZO

Ante todo, es oportuno señalar que los visados concedidos durante el primer trimestre del año corresponden a proyectos de ejecución encargados o puestos en marcha dos o tres trimestres antes sino más, cuando reinaba todavía el optimismo del “ciclo dentro del ciclo” iniciado en 2001. Debido además al retraso en su publicación, el presente informe puede dar una impresión algo desfasada de que el ciclo continúa en lo alto, contrastando así con las observaciones del Banco de España y de numerosos analistas que coinciden en una previsión de “desaceleración y de estabilización” fundada en su mayoría en datos no más recientes que los del mismo primer trimestre. De ello se deduce que antes de los acontecimientos de marzo, existía una cierta resistencia por parte del sector a mostrarse prudente frente a una futura disminución de la demanda y a reconocer un posible aumento del riesgo. Al respecto, es recomendable consultar el Informe contenido en el N° 6, mayo de 2004, de la revista *Estabilidad Financiera* en la web del Banco de España.

En términos de viviendas visadas, el crecimiento del primer trimestre 2004 con respecto al de 2003 ha sido de un 22,9% y de un 24,7% en superficie residencial. Esta vez los crecimientos han sido muy superiores en vivienda libre (25,2%) a los de vivienda protegida (2,5%) siendo en la primera todos positivos excepto en Asturias (-23,9%), País Vasco (-2,8%), Ceuta y Melilla (-35%). Además, dichos crecimientos han sido también excepcionalmente elevados, llegando o superando el 20% Andalucía Occidental (19,7%), Aragón (40,1%), Baleares (33%), Cantabria (42,3%), Castilla-La Mancha (61,4%), Castilla y León (43,5%), Madrid (72,1%), Murcia (52,8%), La Rioja (83,9%) y Comunitat Valenciana (22,6%). Aparte Extremadura con 5,8%, las demás Comunidades con números positivos de vivienda libre han superado todas el 10%.

Si examinamos ahora la evolución de abril 2003-marzo 2004 respecto a los doce meses anteriores, se obtienen crecimientos bastante más moderados, lo cual sugiere que ha existido en los últimos meses precediendo la primavera 2004 una avalancha de visados muy superior a la media habitual de un primer trimestre. Esta observación concuerda con la previsión efectuada en nuestro informe según la cual, las advertencias dispensadas a lo largo de 2003 por el Banco de España acerca de las medidas que las entidades deberían poner en marcha para desacelerar el flujo de financiación (y que han quedado sin efecto al no coincidir con las perspectivas ministeriales), tendrían como resultado una aceleración de las operaciones a corto plazo previstas por el sector.

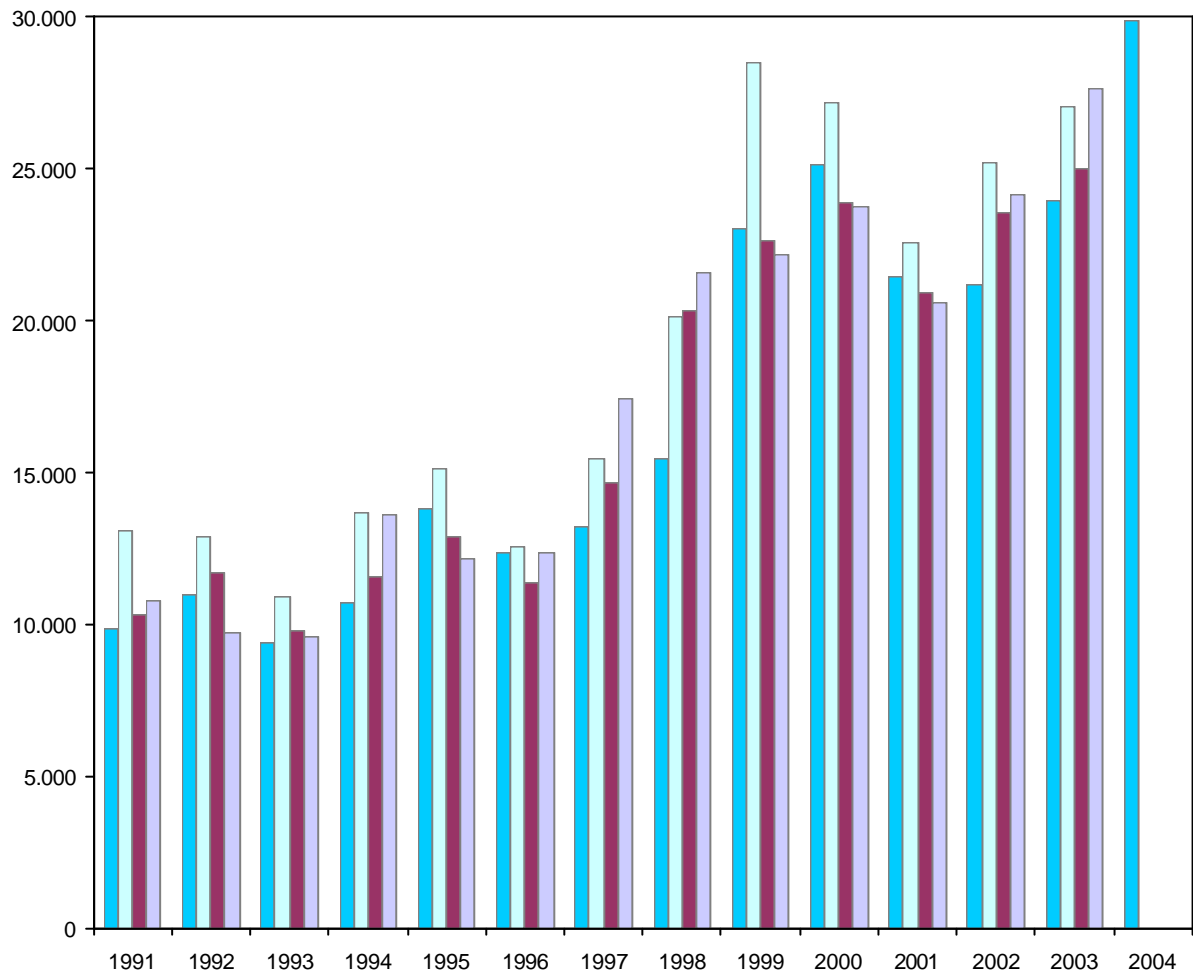
CRECIMIENTO RAZONABLE DEL SECTOR NO RESIDENCIAL

En el último trimestre, el sector no residencial ha conocido un incremento del 4,6% respecto al mismo trimestre de 2003. A pesar de ello, en los 12 últimos meses con respecto a Abril 2002-Marzo 2003, el sector permanece en números rojos al haber disminuido en un -0,2%. Las variaciones son muy fuertes según las Comunidades, aunque ello pueda ser debido a la volatilidad de las series cuyos datos no son recogidos con rigor por algunos Colegios. Así, en términos anuales, se observan crecimientos que van desde 98,9% en Catalunya o 44,6% en Castilla-La Mancha hasta decrecimientos de -66,9% en La Rioja, -25,6% en Comunitat Valenciana o 22% en Canarias y Madrid.

CONCLUSIÓN

El resto del año 2004 se avecina como el de una inflexión de tendencia del auge de producción inmobiliaria, sino de los precios que continúan subiendo al albur de la información asimétrica manejada por el mercado primario, sí por lo menos de las cantidades que no pueden permanecer a su nivel actual. Es lo que se desprende de la (escasa) información que llega del mercado tanto primario como secundario (compraventa) cuyos plazos de venta de pisos de igual tamaño se están alargando.

SUPERFICIE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE NUEVA PLANTA. 1991-2004
Miles de metros cuadrados por trimestre



SUPERFICIE DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES NUEVA PLANTA. 1991-2004
Miles de metros cuadrados por trimestre

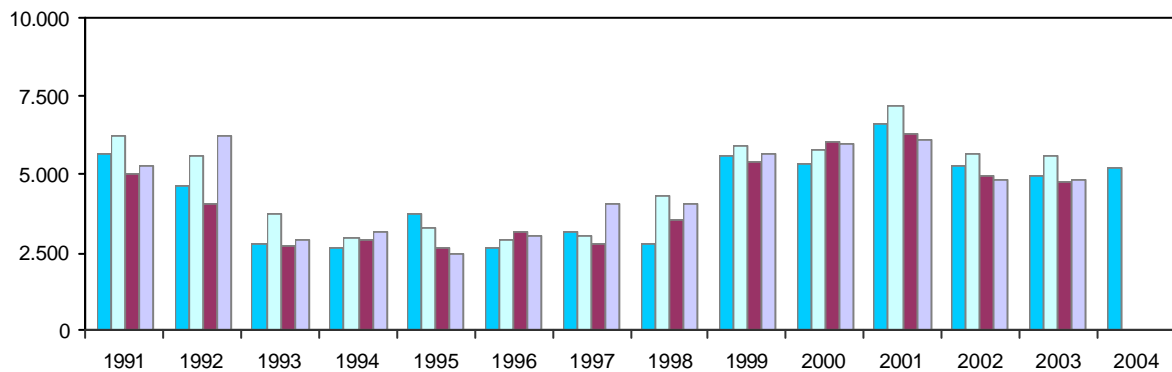


TABLA 1. VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS POR CC.AA. PRIMER TRIMESTRE DE 2003 Y DE 2004.

Comunidad	Ene-Mar 2003			Ene-Mar 2004			Evolución		
	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total
Conjunto nacional	15.572	133.460	149.142	15.958	167.095	183.249	2,5%	25,2%	22,9%
Andalucía	2.696	31.180	33.986	3.617	36.604	40.647	34,2%	17,4%	19,6%
Provincias occidentales	1.970	11.200	13.170	2.998	13.404	16.402	52,2%	19,7%	24,5%
Provincias orientales	726	19.980	20.816	619	23.200	24.245	-14,7%	16,1%	16,5%
Aragón	737	3.094	3.831	115	4.336	4.221	-84,4%	40,1%	10,2%
Asturias	399	3.729	4.128	295	2.836	3.131	-26,1%	-23,9%	-24,2%
Baleares / Balears	130	1.761	1.891	37	2.343	2.380	-71,5%	33,0%	25,9%
Canarias	798	7.287	8.085	415	8.346	8.761	-48,0%	14,5%	8,4%
Cantabria	94	1.692	1.786	31	2.407	2.438	-67,0%	42,3%	36,5%
Castilla-La Mancha	722	6.530	7.252	1.846	10.539	12.385	155,7%	61,4%	70,8%
Castilla y León	329	7.442	7.771	1.102	10.680	11.782	235,0%	43,5%	51,6%
Castilla y León-Este	210	4.096	4.306	705	7.055	7.760	235,7%	72,2%	80,2%
León	119	3.346	3.465	397	3.625	4.022	233,6%	8,3%	16,1%
Cataluña / Catalunya *	1.197	22.697	23.894	1.495	25.812	27.307	24,9%	13,7%	14,3%
Extremadura	641	1.994	2.635	427	2.110	2.537	-33,4%	5,8%	-3,7%
Galicia	771	7.628	8.399	1.284	8.870	10.154	66,5%	16,3%	20,9%
Madrid	2.867	7.145	10.012	1.742	12.300	14.042	-39,2%	72,1%	40,3%
Murcia	484	6.663	7.147	366	10.178	10.544	-24,4%	52,8%	47,5%
La Rioja	246	978	1.224	141	1.799	1.940	-42,7%	83,9%	58,5%
Comunitat Valenciana	2.236	18.915	21.151	1.497	23.197	24.694	-33,1%	22,6%	16,8%
C.O.A.V.N.	1.225	4.511	5.736	1.548	4.598	6.146	26,4%	1,9%	7,1%
País Vasco / Euskadi	1.029	2.929	3.958	881	2.848	3.729	-14,4%	-2,8%	-5,8%
Navarra	196	1.582	1.778	667	1.750	2.417	240,3%	10,6%	35,9%
Ceuta	0	63	63	0	23	23	0,0%	-63,5%	-63,5%
Melilla	0	151	151	0	117	117	0,0%	-22,5%	-22,5%

* Previsión

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

Comunidad	Abr 02-Mar 03			Abr 03-Mar 04			Evolución		
	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total
Conjunto nacional	54.913	551.263	606.286	62.279	621.500	684.584	13,4%	12,7%	12,9%
Andalucía	11.517	114.448	126.075	11.328	140.794	153.157	-1,6%	23,0%	21,5%
Provincias occidentales	8.863	42.593	51.456	8.936	52.430	61.366	0,8%	23,1%	19,3%
Provincias orientales	2.654	71.855	74.619	2.392	88.364	91.791	-9,9%	23,0%	23,0%
Aragón	1.545	12.935	14.480	1.093	14.658	15.521	-29,3%	13,3%	7,2%
Asturias	399	13.724	14.123	805	15.142	15.947	101,8%	10,3%	12,9%
Baleares / Balears	630	7.579	8.209	310	7.530	7.840	-50,8%	-0,6%	-4,5%
Canarias	1.738	28.414	30.152	1.837	33.230	35.067	5,7%	16,9%	16,3%
Cantabria	498	7.955	8.453	387	8.740	9.127	-22,3%	9,9%	8,0%
Castilla-La Mancha	1.454	25.944	27.398	3.653	31.535	35.188	151,2%	21,6%	28,4%
Castilla y León	1.338	29.108	30.446	2.861	37.709	40.570	113,8%	29,5%	33,3%
Castilla y León-Este	1.032	15.956	16.988	1.734	23.779	25.513	68,0%	49,0%	50,2%
León	306	13.152	13.458	1.127	13.930	15.057	268,3%	5,9%	11,9%
Cataluña / Catalunya *	4.465	94.244	98.709	5.548	96.264	101.812	24,3%	2,1%	3,1%
Extremadura	2.298	8.830	11.128	2.700	9.415	12.115	17,5%	6,6%	8,9%
Galicia	1.263	32.131	33.394	5.594	38.145	43.739	342,9%	18,7%	31,0%
Madrid	8.351	48.675	57.026	8.856	43.826	52.682	6,0%	-10,0%	-7,6%
Murcia	2.435	25.513	27.948	1.997	36.521	38.518	-18,0%	43,1%	37,8%
La Rioja	969	3.981	4.950	1.057	5.275	6.332	9,1%	32,5%	27,9%
Comunitat Valenciana	8.686	79.054	87.740	6.798	78.919	85.717	-21,7%	-0,2%	-2,3%
C.O.A.V.N.	7.072	17.682	24.754	7.455	23.279	30.734	5,4%	31,7%	24,2%
País Vasco / Euskadi	5.060	11.772	16.832	4.966	14.204	19.170	-1,9%	20,7%	13,9%
Navarra	2.012	5.910	7.922	2.489	9.075	11.564	23,7%	53,6%	46,0%
Ceuta	0	371	371	0	216	216	0,0%	-41,8%	-41,8%
Melilla	255	675	930	0	302	302	-100,0%	-55,3%	-67,5%

* Previsión

TABLA 3. SUPERFICIE DE PROYECTOS VISADOS SEGÚN USO DEL EDIFICIO POR CC.AA. PRIMER TRIMESTRE DE 2003 Y DE 2004.
En metros cuadrados.

Comunidad	Ene-Mar 2003			Ene-Mar 2004			Evolución		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	23.993.931	4.976.312	28.970.243	29.920.728	5.202.940	35.123.668	24,7%	4,6%	21,2%
Andalucía	4.818.402	993.566	5.811.968	5.788.380	1.380.705	7.169.085	20,1%	39,0%	23,4%
Provincias occidentales	1.696.771	569.089	2.265.860	2.166.877	827.670	2.994.547	27,7%	45,4%	32,2%
Provincias orientales	3.121.631	424.477	3.546.108	3.621.503	553.035	4.174.538	16,0%	30,3%	17,7%
Aragón	690.560	199.150	889.710	689.927	174.271	864.198	-0,1%	-12,5%	-2,9%
Asturias	478.587	213.461	692.048	487.467	213.611	701.078	1,9%	0,1%	1,3%
Baleares / Balears	491.524	85.042	576.566	559.529	134.781	694.310	13,8%	58,5%	20,4%
Canarias	1.353.895	573.491	1.927.386	1.600.257	122.139	1.722.396	18,2%	-78,7%	-10,6%
Cantabria	232.307	15.719	248.026	336.399	15.049	351.448	44,8%	-4,3%	41,7%
Castilla-La Mancha	1.454.289	429.987	1.884.276	2.214.300	389.939	2.604.239	52,3%	-9,3%	38,2%
Castilla y León	1.376.184	370.591	1.746.775	1.938.790	445.182	2.383.972	40,9%	20,1%	36,5%
Castilla y León-Este	736.473	270.092	1.006.565	1.176.813	269.032	1.445.845	59,8%	-0,4%	43,6%
León	639.711	100.499	740.210	761.977	176.150	938.127	19,1%	75,3%	26,7%
Cataluña / Catalunya *	3.235.218	65.576	3.300.794	3.658.764	103.375	3.762.139	13,1%	57,6%	14,0%
Extremadura	372.947	174.522	547.469	413.115	63.090	476.205	10,8%	-63,8%	-13,0%
Galicia	1.506.790	172.534	1.679.324	1.890.644	333.251	2.223.895	25,5%	93,2%	32,4%
Madrid	2.096.303	691.480	2.787.783	2.988.819	807.598	3.796.417	42,6%	16,8%	36,2%
Murcia	1.386.669	93.040	1.479.709	2.128.920	65.427	2.194.347	53,5%	-29,7%	48,3%
La Rioja	246.370	17.243	263.613	231.416	44.569	275.985	-6,1%	158,5%	4,7%
Comunitat Valenciana	3.261.427	619.501	3.880.928	3.880.160	417.631	4.297.791	19,0%	-32,6%	10,7%
C.O.A.V.N.	959.936	252.462	1.212.398	1.054.676	491.164	1.545.840	9,9%	94,5%	27,5%
País Vasco / Euskadi	681.885	169.324	851.209	660.982	435.495	1.096.477	-3,1%	157,2%	28,8%
Navarra	278.051	83.138	361.189	393.694	55.669	449.363	41,6%	-33,0%	24,4%
Ceuta	12.612	2.390	15.002	39.566	1.158	40.724	213,7%	-51,5%	171,5%
Melilla	19.911	6.557	26.468	19.599	0	19.599	-1,6%	-100,0%	-26,0%

* Previsión

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 02-Mar 03			Abr 03-Mar 04			Evolución		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	96.898.716	20.434.888	117.333.604	109.608.494	20.390.483	129.998.977	13,1%	-0,2%	10,8%
Andalucía	18.823.074	3.844.190	22.667.265	21.144.427	4.330.298	25.474.725	12,3%	12,6%	12,4%
Provincias occidentales	6.860.973	2.322.427	9.183.400	8.302.581	2.668.918	10.971.499	21,0%	14,9%	19,5%
Provincias orientales	11.962.101	1.521.764	13.483.865	12.841.846	1.661.380	14.503.226	7,4%	9,2%	7,6%
Aragón	2.479.052	738.513	3.217.565	2.515.768	919.556	3.435.324	1,5%	24,5%	6,8%
Asturias	2.114.819	903.248	3.018.067	2.169.107	1.204.189	3.373.296	2,6%	33,3%	11,8%
Baleares / Balears	2.042.105	367.628	2.409.733	2.099.243	421.595	2.520.838	2,8%	14,7%	4,6%
Canarias	5.154.288	1.387.941	6.542.229	5.598.355	1.076.345	6.674.700	8,6%	-22,5%	2,0%
Cantabria	1.081.436	71.720	1.153.156	1.114.330	78.011	1.192.341	3,0%	8,8%	3,4%
Castilla-La Mancha	5.328.346	1.365.683	6.694.029	6.446.114	1.975.456	8.421.570	21,0%	44,6%	25,8%
Castilla y León	5.574.582	1.513.002	7.087.584	6.773.058	1.490.187	8.263.245	21,5%	-1,5%	16,6%
Castilla y León-Este	3.037.535	769.575	3.807.110	3.980.686	870.208	4.850.894	31,0%	13,1%	27,4%
León	2.537.047	743.427	3.280.474	2.792.372	619.979	3.412.351	10,1%	-16,6%	4,0%
Cataluña / Catalunya *	12.188.458	224.928	12.413.386	13.890.174	447.408	14.337.582	14,0%	98,9%	15,5%
Extremadura	1.788.590	442.400	2.230.990	1.873.651	434.756	2.308.407	4,8%	-1,7%	3,5%
Galicia	6.499.098	661.463	7.160.561	7.792.480	810.844	8.603.324	19,9%	22,6%	20,1%
Madrid	10.390.747	3.772.177	14.162.924	10.314.320	2.955.750	13.270.070	-0,7%	-21,6%	-6,3%
Murcia	5.403.722	361.227	5.764.949	7.184.156	305.551	7.489.707	32,9%	-15,4%	29,9%
La Rioja	860.457	327.693	1.188.150	968.441	108.352	1.076.793	12,5%	-66,9%	-9,4%
Comunitat Valenciana	12.730.295	2.971.849	15.702.144	13.962.689	2.212.455	16.175.144	9,7%	-25,6%	3,0%
C.O.A.V.N.	4.231.510	1.422.935	5.654.445	5.643.678	1.610.783	7.254.461	33,4%	13,2%	28,3%
País Vasco / Euskadi	2.957.453	1.062.745	4.020.198	3.784.576	1.220.204	5.004.780	28,0%	14,8%	24,5%
Navarra	1.274.057	360.190	1.634.247	1.859.102	390.579	2.249.681	45,9%	8,4%	37,7%
Ceuta	57.532	28.857	86.389	66.268	5.733	72.001	15,2%	-80,1%	-16,7%
Melilla	150.604	29.434	180.038	52.235	3.214	55.449	-65,3%	-89,1%	-69,2%

* Previsión

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 no se dispone de los datos de Catalunya, y no figuran por tanto en las tablas por Demarcaciones o Provincias anexas al texto. En cambio, sí figuran Granada, Ciudad Real y Valladolid aunque deberán ser corregidas en los siguientes informes. A efectos de análisis interanual, se han simulado las series de conjunto de Catalunya mediante un modelo a corto plazo cuyos resultados están integrados en las tablas 1 a 4 por Colegio o Comunidad del propio texto.

Por lo demás, aunque no concluida, la revisión de las series históricas de visados ha permitido corregir tanto subregistros como sobrerregistros recientes en algunos Colegios y Demarcaciones. Estas correcciones están ya integradas en las tablas del presente informe así como en las anteriores pronto disponibles en la web del Consejo. La revisión utiliza una metodología en vía de publicación en una revista científica de estadística.

Visado

Los datos solicitados se refieren a visados de proyectos de ejecución (o básicos y de ejecución) según régimen. Sólo Asturias remite datos con ambos regímenes confundidos mientras que Ciudad Real envía cifras de VP poco significativas. En ambos casos se desglosa la vivienda protegida a partir de las calificaciones provisionales. En el conjunto nacional, los visados de VP suelen representar alrededor del 90% de dichas calificaciones provisionales.

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 así como para deslindar el derecho de propiedad en registro y notaría. 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 construida de las viviendas solas comprende el extramuros de la propia vivienda y la porción correspondiente de accesos, así como el 50% de balcones, terrazas y azoteas propias, pero no se publica debido a que no todos los Colegios la proporcionan.

