

Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España

Informe de Coyuntura

(segundo trimestre de 1998)

Los datos del segundo trimestre de 1998 presentados en este Informe, se refieren, salvo excepción, a visados de ejecución que han dado lugar a honorarios percibidos según alguna de las modalidades posibilitadas por la nueva Ley de Colegios Profesionales. Por consiguiente, dada la alta probabilidad de que dichos proyectos prosperen, los datos presentados reflejan muy de cerca lo que será la actividad edificadora real en los próximos meses. Sin embargo, con carácter excepcional y por razones de reorganización de servicios informáticos, Cantabria y el Colegio de León, sólo han podido proporcionar datos provisionales para este trimestre. Por tanto, los resultados del siguiente análisis deben ser contemplados con las consabidas precauciones.

Comentario: Ricardo Vergés Escuín,
Coordinador de la Comisión de Estadística y Edificación.

Ficha Técnica

Autor: VERGÉS ESCUÍN, Ricardo

Título: Informe de Coyuntura (segundo trimestre de 1998).

Fuente: Directivos Construcción nº 108, pág 21. Enero 1999.

Localizador: 3/99.

Resumen: El sector vivienda se reafirma en la fase alta del ciclo, con mayor crecimiento que en el trimestre anterior. En unidades visadas durante los últimos tres meses, y con respecto a abril-junio de 1997, se observa un fuerte incremento de viviendas libres del 27,5 por ciento, al tiempo que continúa el parón en el sector protegido (-10,8%). En conjunto, los visados aumentan en un 20,4 por ciento. En presupuesto real, el conjunto del sector aumenta mucho más que en visados (33,1% con respecto al segundo trimestre de 1997). La diferencia con el crecimiento de visados refleja un considerable aumento del nivel de calidad de la vivienda, explicable probablemente por su actual carácter de inversión. El sector de edificios industriales, comerciales, administrativos y otros crece también fuertemente en un 33,7 por ciento con respecto al segundo trimestre de 1997 tras la caída del trimestre anterior.

Descriptores: Coyuntura/ Inmobiliario.

El sector vivienda vuelve a crecer

En el segundo trimestre de 1998, el visado de viviendas libres ha aumentado fuertemente con respecto al trimestre correspondiente del año anterior (27,5%). En cuanto al sector protegido, continúa el

hundimiento (-10,8%) iniciado durante el trimestre anterior. En su conjunto, el número de viviendas visadas aumenta en un 20,4 por ciento respecto a abril-junio de 1997 (cuadro 1).

En presupuesto real, la evolución del

sector vivienda, trimestre a trimestre, resulta mucho más elevada que la de visados (33%). Ello es debido al hecho que las viviendas construidas en ciertas Comunidades son mucho más grandes y lujosas que en los trimestres anteriores. Este vuelco puede ser interpretado como un indicador de que el actual boom contiene una mayor proporción de demanda de inversión respecto a la demanda tradicional. También ha debido aumentar de nuevo la superficie de garajes y locales comerciales en los edificios de vivienda (cuadro 5).

Estas cifras sugieren que, contrariamente a lo que ocurrió en el primer trimestre, el sector continúa en la cúspide del ciclo. Todo ello hace que la evolución del presupuesto real iguale a la del número de visados, cuando se comparan los últimos 12 meses con los anteriores (24% en ambos conceptos según los cuadros 6 y 2).

Por supuesto, las comparaciones trimestrales del cuadro 4 (y también las anuales del cuadro 6, aunque con diferente reparto) arrojan fuertes diferencias en

Viviendas libres y protegidas visadas segundo trimestre de 1997 y 1998

Comunidad Colegio	Abril-junio 1997			Abril-junio 1998			Evolución (%)		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	19.199	84.079	103.278	17.133	107.173	124.306	-10,8	27,5	20,4
Andalucía (a)	4.408	13.560	17.968	5.116	24.000	29.116	16,1	77,0	62,0
Andalucía Occidental	2.129	5.677	7.806	2.446	7.854	10.300	14,9	38,3	31,9
Andalucía Oriental	2.470	8.251	10.721	2.742	16.480	19.222	11,0	99,7	79,3
Aragón	495	4.354	4.849	879	3.854	4.733	77,6	-11,5	-2,4
Asturias	172	1.106	1.278	236	1.636	1.872	37,2	47,9	46,5
Baleares	144	1.656	1.800	223	3.316	3.539	54,9	100,2	96,6
Canarias	1.214	5.468	6.682	531	7.410	7.941	-56,3	35,5	18,8
Cantabria (b)	66	881	947	66	881	947	0,0	0,0	0,0
Castilla-La Mancha	654	4.801	5.455	483	4.583	5.066	-26,1	-4,5	-7,1
Castilla y León	560	6.035	6.595	680	6.486	7.166	21,4	7,5	8,7
Castilla y León-Este	55	3.735	3.790	175	4.186	4.361	218,2	12,1	15,1
León (b)	505	2.300	2.805	505	2.300	2.805	0,0	0,0	0,0
Cataluña	1.732	16.016	17.748	996	19.543	20.539	-42,5	22,0	15,7
Extremadura	1.292	1.517	2.809	904	1.380	2.284	-30,0	-9,0	-18,7
Galicia	771	5.221	5.992	917	6.598	7.515	18,9	26,4	25,4
Madrid	2.076	9.023	11.099	618	8.978	9.596	-70,2	-0,5	-13,5
Murcia	1.279	1.869	3.148	1.294	2.452	3.746	1,2	31,2	19,0
La Rioja	131	380	511	182	801	983	38,9	110,8	92,4
Comunidad Valenciana	3.427	7.714	11.141	3.009	10.489	13.498	-12,2	36,0	21,2
Vasco-Navarro	587	4.110	4.697	927	4.432	5.359	57,9	7,8	14,1
País Vasco	180	2.905	3.085	547	3.080	3.627	203,9	6,0	17,6
Navarra	407	1.205	1.612	380	1.352	1.732	-6,6	12,2	7,4
Ceuta-Melilla	191	368	559	72	334	406	-9,2	-27,4	

Fuente: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.

Cuadro 1

(a) sin Ceuta ni Melilla

(b) Cantabria y C.O.A. de León: datos provisionales en trim. II/98

Viviendas libres y protegidas visadas últimos 12 meses respecto a los 12 meses anteriores

Comunidad Colegio	Julio 96-junio 97			Julio 97-junio 98			Evolución (%)		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	67.674	284.139	351.813	67.091	369.064	436.155	-0,9	29,9	24,0
Andalucía (a)	14.838	45.518	60.356	19.038	72.223	91.261	28,3	58,7	51,2
Andalucía Occidental	6.871	18.793	25.664	9.263	25.986	35.249	34,8	38,3	37,3
Andalucía Oriental	8.257	28.011	36.268	10.264	47.596	57.860	24,3	69,9	59,5
Aragón	1.466	12.864	14.330	1.713	10.769	12.482	16,8	-16,3	-12,9
Asturias	605	4.608	5.213	1.548	6.205	7.753	155,9	34,7	48,7
Baleares	611	6.101	6.712	1.279	11.997	13.276	109,3	96,6	97,8
Canarias	4.140	16.539	20.679	1.789	24.050	25.839	-56,8	45,4	25,0
Cantabria (b)	1.069	2.980	4.049	827	3.806	4.633	-22,6	27,7	14,4
Castilla-La Mancha	2.994	14.431	17.425	2.172	16.026	18.198	-27,5	11,1	4,4
Castilla y León	1.734	22.024	23.758	1.746	21.700	23.446	0,7	-1,5	-1,3
Castilla y León-Este	604	13.585	14.189	589	13.488	14.077	-2,5	-0,7	-0,8
León (b)	1.130	8.439	9.569	1.157	8.212	9.369	2,4	-2,7	-2,1
Cataluña	6.187	55.194	61.381	4.585	71.215	75.800	-25,9	29,0	23,5
Extremadura	3.004	5.146	8.150	4.062	6.379	10.441	35,2	24,0	28,1
Galicia	2.689	17.707	20.396	2.865	22.558	25.423	6,5	27,4	24,6
Madrid	7.286	29.673	36.959	4.102	33.945	38.047	-43,7	14,4	2,9
Murcia	5.002	6.604	11.606	4.218	8.536	12.754	-15,7	29,3	9,9
La Rioja	486	1.950	2.436	718	2.353	3.071	47,7	20,7	26,1
Comunidad Valenciana	13.297	27.561	40.858	11.446	38.230	49.676	-13,9	38,7	21,6
Vasco-Navarro	1.976	13.953	15.929	4.494	17.713	22.207	127,4	26,9	39,4
País Vasco	856	10.425	11.281	1.844	13.512	15.356	115,4	29,6	36,1
Navarra	1.120	3.528	4.648	2.650	4.201	6.851	136,6	19,1	47,4
Ceuta-Melilla	290	1.286	1.576	489	1.359	1.848	68,6	5,7	17,3

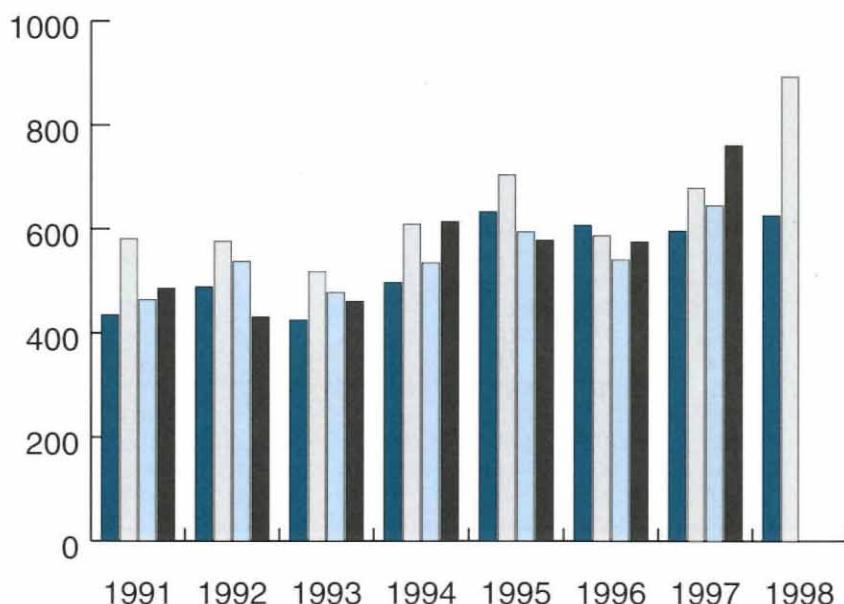
Fuente: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.

Cuadro 2

(a) sin Ceuta ni Melilla

(b) Cantabria y C.O.A. de León: datos provisionales en trim. II/98

Inversión trimestral en edificios de vivienda desde 1991



tre Comunidades, desde los altos crecimientos superiores al 50 por ciento de Andalucía Oriental (53,9%), Baleares (63,4%) o La Rioja (78,1%) hasta el decrecimiento de Extremadura o Aragón (-13,6%).

Nuevo vuelco en el sector no residencial

Paradójicamente, los resultados reales del presupuesto visado de enero-marzo aparecen de nuevo negativos. Reanudando con la tendencia de la última mitad de

Los resultados colegiales, situados en el medio plazo, muestran que, por un lado, la inversión en construcción residencial vuelve a ser especulativa. Por otro lado, a muy corto plazo, la edificación no residencial sigue un mejor camino

1997, se observa un fuerte crecimiento del sector (33,7%) con respecto al segundo de 1997 (cuadro 4). Además, se vuelve positivo el crecimiento de julio 97-junio 98 con respecto a los 12 meses anteriores (11,9% según el cuadro 6).

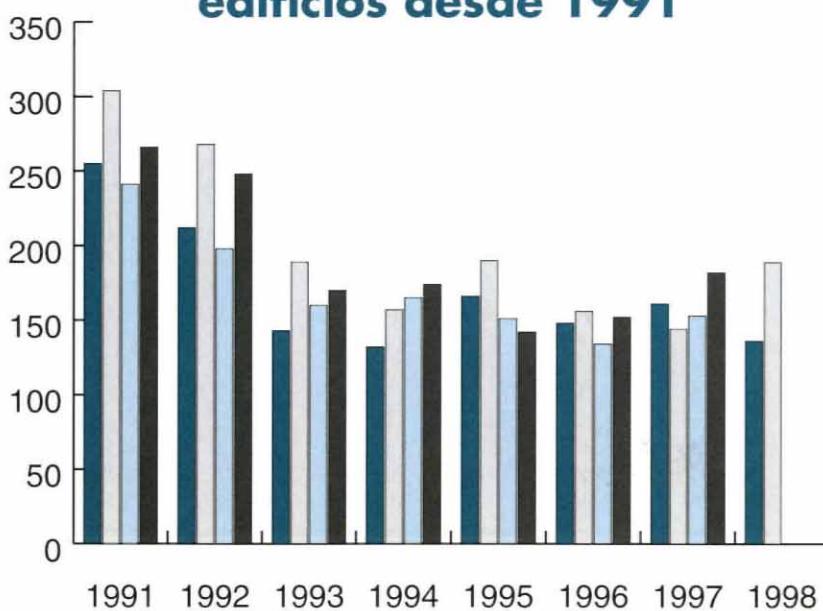
Naturalmente, la situación trimestre a trimestre (y también la de año a año) difiere mucho según las Comunidades, desde el altamente positivo de Andalucía (70,9%), Asturias (43,4%) o Baleares (51,9%) hasta el negativo de Aragón (-8,2%) o León (-4,5%).

La vivienda y el no residencial crecen de nuevo juntos

A través de los últimos informes del Consejo y de otras fuentes se confirma la bonanza económica. Los resultados colegiales, situados en el medio plazo, y que se refieren a la inversión en edificios visados, muestran que, por un lado, la inversión en construcción residencial vuelve a ser especulativa.

Por otro lado, a muy corto plazo, la edificación no residencial sigue un mejor camino. De la lectura de los datos trimestrales desde mediados del 95, y contrariamente al bajón del trimestre anterior, se deduce un crecimiento de este sector. ♦

Inversión trimestral en otros edificios desde 1991



**Presupuesto de proyectos visados por tipo de obra
segundo trimestre de 1997 y de 1998
(En millones de pesetas corrientes)**

Comunidad Colegio	Abril-junio 1997			Abril-junio 1998			Evolución nominal(%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	658.396	138.886	797.282	895.443	189.866	1.085.309	36,0	36,7	36,1
Andalucía (a)	87.476	10.131	97.607	194.130	27.828	221.958	121,9	174,7	127,4
Andalucía Occidental	40.573	4.832	45.405	56.190	11.611	67.801	38,5	140,3	49,3
Andalucía Oriental	49.945	5.474	55.419	140.684	16.418	157.102	181,7	199,9	183,5
Aragón	28.651	2.968	31.619	36.495	6.263	42.758	27,4	111,0	35,2
Asturias	10.082	5.994	16.076	14.121	5.588	19.709	40,1	-6,8	22,6
Baleares	26.027	4.414	30.441	42.516	2.601	45.117	63,4	-41,1	48,2
Canarias	40.368	2.656	43.024	44.035	4.216	48.251	9,1	58,7	12,1
Cantabria (b)	5.187	3.259	8.446	5.187	3.259	8.446	0,0	0,0	0,0
Castilla-La Mancha	30.624	4.324	34.948	33.915	7.213	41.128	10,7	66,8	17,7
Castilla y León	42.682	8.763	51.445	53.405	8.732	62.137	25,1	-0,4	20,8
Castilla y León-Este	25.790	4.090	29.880	36.513	4.059	40.572	41,6	-0,8	35,8
León (b)	16.892	4.673	21.565	16.892	4.673	21.565	0,0	0,0	0,0
Cataluña	129.082	30.993	160.075	161.012	30.466	191.478	24,7	-1,7	19,6
Extremadura	13.942	3.206	17.148	12.052	2.342	14.394	-13,6	-26,9	-16,1
Galicia	41.508	6.229	47.737	53.170	12.740	65.910	28,1	104,5	38,1
Madrid	80.309	14.824	95.133	91.668	26.108	117.776	14,1	76,1	23,8
Murcia	18.426	3.515	21.941	21.977	4.409	26.386	19,3	25,4	20,3
La Rioja	4.442	702	5.144	7.910	1.811	9.721	78,1	158,0	89,0
Comunidad Valenciana	53.216	14.769	67.985	66.762	17.756	84.518	25,5	20,2	24,3
Vasco-Navarro	43.332	21.964	65.296	54.344	28.333	82.677	25,4	29,0	26,6
País Vasco	29.371	15.861	45.232	39.276	16.945	56.221	33,7	6,8	24,3
Navarra	13.961	6.103	20.064	15.068	11.388	26.456	7,9	86,6	31,9
Ceuta-Melilla	3.042	175	3.217	2.744	201	2.945	-9,8	14,9	-8,5

Fuente: CNC

Cuadro 3

(a) sin Ceuta ni Melilla

(b) Cantabria y C.O.A. de León: datos provisionales en trim. II/98

**Presupuesto de proyectos visados por tipo de obra
segundo trimestre de 1997 y de 1998**

(En millones de pesetas constantes del segundo trimestre de 1998)

Comunidad Colegio	Abril-junio 1997			Abril-junio 1998			Evolución real (%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	673.112	141.990	815.103	895.443	189.866	1.085.309	33,0	33,7	33,1
Andalucía (a)	89.431	10.357	99.789	194.130	27.828	221.958	117,1	168,7	122,4
Andalucía Occidental	41.480	4.940	46.420	56.190	11.611	67.801	35,5	135,0	46,1
Andalucía Oriental	51.061	5.596	56.658	140.684	16.418	157.102	175,5	193,4	177,3
Aragón	29.291	3.034	32.326	36.495	6.263	42.758	24,6	106,4	32,3
Asturias	10.307	6.128	16.435	14.121	5.588	19.709	37,0	-8,8	19,9
Baleares	26.609	4.513	31.121	42.516	2.601	45.117	59,8	-42,4	45,0
Canarias	41.270	2.715	43.986	44.035	4.216	48.251	6,7	55,3	9,7
Cantabria (b)	5.303	3.332	8.635	5.187	3.259	8.446	-2,2	-2,2	-2,2
Castilla-La Mancha	31.308	4.421	35.729	33.915	7.213	41.128	8,3	63,2	15,1
Castilla y León	43.636	8.959	52.595	53.405	8.732	62.137	22,4	-2,5	18,1
Castilla y León-Este	26.366	4.181	30.548	36.513	4.059	40.572	38,5	-2,9	32,8
León (b)	17.270	4.777	22.047	16.892	4.673	21.565	-2,2	-2,2	-2,2
Cataluña	131.967	31.686	163.653	161.012	30.466	191.478	22,0	-3,8	17,0
Extremadura	14.254	3.278	17.531	12.052	2.342	14.394	-15,4	-28,5	-17,9
Galicia	42.436	6.368	48.804	53.170	12.740	65.910	25,3	100,1	35,1
Madrid	82.104	15.155	97.259	91.668	26.108	117.776	11,6	72,3	21,1
Murcia	18.838	3.594	22.431	21.977	4.409	26.386	16,7	22,7	17,6
La Rioja	4.541	718	5.259	7.910	1.811	9.721	74,2	152,3	84,8
Comunidad Valenciana	54.405	15.099	69.505	66.762	17.756	84.518	22,7	17,6	21,6
Vasco-Navarro	44.301	22.455	66.755	54.344	28.333	82.677	22,7	26,2	23,9
País Vasco	30.027	16.216	46.243	39.276	16.945	56.221	30,8	4,5	21,6
Navarra	14.273	6.239	20.512	15.068	11.388	26.456	5,6	82,5	29,0
Ceuta-Melilla	3.110	179	3.289	2.744	201	2.945	-11,8	12,3	-10,5

Fuente: CNC

Cuadro 4

(a) sin Ceuta ni Melilla

(b) Cantabria y C.O.A. de León: datos provisionales en trim. II/98

**Presupuesto de proyectos visados por tipo de obra
últimos 12 meses con respecto a los 12 meses anteriores
(En millones de pesetas corrientes)**

Comunidad Colegio	Julio 96-junio 97			Julio 97-junio 98			Evolución nominal(%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	2.317.193	572.328	2.889.521	2.941.313	655.761	3.597.074	26,9	14,6	24,5
Andalucía (a)	310.836	57.085	367.921	543.986	98.799	642.785	75,0	73,1	74,7
Andalucía Occidental	133.072	28.809	161.881	189.432	43.596	233.028	42,4	51,3	43,9
Andalucía Oriental	187.468	28.902	216.370	365.734	57.403	423.137	95,1	98,6	95,6
Aragón	96.294	8.065	104.359	90.530	17.172	107.702	-6,0	112,9	3,2
Asturias	39.984	15.768	55.752	58.696	22.001	80.697	46,8	39,5	44,7
Baleares	91.658	13.556	105.214	142.562	7.432	149.994	55,5	-45,2	42,6
Canarias	125.412	16.184	141.596	147.891	17.313	165.204	17,9	7,0	16,7
Cantabria (b)	25.385	8.150	33.535	29.008	12.689	41.697	14,3	55,7	24,3
Castilla-La Mancha	95.550	18.908	114.458	109.176	23.767	132.943	14,3	25,7	16,2
Castilla y León	157.217	34.703	191.920	168.591	29.144	197.735	7,2	-16,0	3,0
Castilla y León-Este	99.685	18.487	118.172	112.314	14.402	126.716	12,7	-22,1	7,2
León (b)	57.532	16.216	73.748	56.277	14.742	71.019	-2,2	-9,1	-3,7
Cataluña	449.033	123.479	572.512	577.275	141.888	719.163	28,6	14,9	25,6
Extremadura	41.836	9.589	51.425	48.462	9.415	57.877	15,8	-1,8	12,5
Galicia	136.946	28.419	165.365	173.544	32.711	206.255	26,7	15,1	24,7
Madrid	294.215	87.352	381.567	314.935	79.198	394.133	7,0	-9,3	3,3
Murcia	65.272	14.611	79.883	72.535	11.330	83.865	11,1	-22,5	5,0
La Rioja	19.050	4.435	23.485	25.059	6.295	31.354	31,5	41,9	33,5
Comunidad Valenciana	202.507	61.857	264.364	236.796	59.349	296.145	16,9	-4,1	12,0
Vasco-Navarro	156.294	69.542	225.836	191.087	85.058	276.145	22,3	22,3	22,3
País Vasco	116.783	50.035	166.818	141.517	56.908	198.425	21,2	13,7	18,9
Navarra	39.511	19.507	59.018	49.570	28.150	77.720	25,5	44,3	31,7
Ceuta-Melilla	9.704	626	10.330	11.180	2.200	13.380	15,2	251,2	29,5

Fuente: CNC

Cuadro 5

(a) sin Ceuta ni Melilla

(b) Cantabria y C.O.A. de León: datos provisionales en trim. II/98

**Presupuesto de proyectos visados por tipo de obra
últimos 12 meses con respecto a los 12 meses anteriores
(En millones de pesetas constantes del segundo trimestre de 1998)**

Comunidad Colegio	Julio 96-junio 97			Julio 97-junio 98			Evolución real(%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	2.391.675	590.725	2.982.400	2.964.637	660.961	3.625.599	24,0	11,9	21,6
Andalucía (a)	320.827	58.920	379.747	548.300	99.582	647.882	70,9	69,0	70,6
Andalucía Occidental	137.349	29.735	167.085	190.934	43.942	234.876	39,0	47,8	40,6
Andalucía Oriental	193.494	29.831	223.325	368.634	57.858	426.492	90,5	94,0	91,0
Aragón	99.389	8.324	107.713	91.248	17.308	108.556	-8,2	107,9	0,8
Asturias	41.269	16.275	57.544	59.161	22.176	81.337	43,4	36,3	41,3
Baleares	94.604	13.992	108.596	143.693	7.491	151.183	51,9	-46,5	39,2
Canarias	129.443	16.704	146.147	149.064	17.450	166.514	15,2	4,5	13,9
Cantabria (b)	26.201	8.412	34.613	29.238	12.790	42.028	11,6	52,0	21,4
Castilla-La Mancha	98.621	19.515	118.137	110.042	23.955	133.997	11,6	22,8	13,4
Castilla y León	162.270	35.818	198.089	169.928	29.375	199.303	4,7	-18,0	0,6
Castilla y León-Este	102.889	19.081	121.970	113.205	14.516	127.721	10,0	-23,9	4,7
León (b)	59.381	16.737	76.119	56.723	14.859	71.582	-4,5	-11,2	-6,0
Cataluña	463.466	127.448	590.914	581.853	143.013	724.866	25,5	12,2	22,7
Extremadura	43.181	9.897	53.078	48.846	9.490	58.336	13,1	-4,1	9,9
Galicia	141.348	29.332	170.680	174.920	32.970	207.891	23,8	12,4	21,8
Madrid	303.672	90.160	393.832	317.432	79.826	397.258	4,5	-11,5	0,9
Murcia	67.370	15.081	82.451	73.110	11.420	84.530	8,5	-24,3	2,5
La Rioja	19.662	4.578	24.240	25.258	6.345	31.603	28,5	38,6	30,4
Comunidad Valenciana	209.016	63.845	272.862	238.674	59.820	298.493	14,2	-6,3	9,4
Vasco-Navarro	161.318	71.777	233.095	192.602	85.733	278.335	19,4	19,4	19,4
País Vasco	120.537	51.643	172.180	142.639	57.359	199.999	18,3	11,1	16,2
Navarra	40.781	20.134	60.915	49.963	28.373	78.336	22,5	40,9	28,6
Ceuta-Melilla	10.016	646	10.662	11.269	2.217	13.486	12,5	243,0	26,5

Fuente: CNC

Cuadro 6

(a) sin Ceuta ni Melilla

(b) Cantabria y C.O.A. de León: datos provisionales en trim. II/98