

Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España

## Informe de Coyuntura

(Segundo trimestre de 1999)

Los análisis trimestrales de coyuntura elaborados sobre la base de los datos proporcionados por los Colegios de Arquitectos, reflejan fielmente la evolución de la edificación y permiten avanzar el comportamiento que mantendrá en los meses siguientes.

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

### Ficha Técnica

**Autor:** CONSEJO SUPERIOR DE COLEGIOS DE ARQUITECTOS.

**Título:** Informe de Coyuntura (segundo trimestre de 1999).

**Fuente:** Directivos Construcción nº 118, pág. 16. Diciembre 1999.

**Localizador:** 74/99.

**Resumen:** La producción del sector vivienda alcanza unos niveles absolutos desconocidos hasta ahora. De julio a julio, en un año se han visado cerca de 550.000 viviendas. Esta oferta supera en un 50 por ciento más de lo previsto por cualquier estimación razonable de la demanda, incluyendo a la vivienda secundaria costera.

Como consecuencia del boom residencial, el sector de edificios industriales, comerciales, administrativos y otros continúa creciendo fuertemente: 41,9 por ciento con respecto a abril-junio de 1998.

**Descriptor:** Coyuntura/Inmobiliario/Colegios de Arquitectos.

Los datos del segundo trimestre de 1999 no poseen el grado de exhaustividad habitual, ya que la información acerca de un 15 por ciento del volumen visado, no ha podido ser incluida en el presente informe. Sin embargo, esta carencia quedará subsanada en el informe del tercer trimestre. En todo caso, el presente análisis interanual ha sido corregido para que la variación de conjunto refleje, desde lo más cerca posible, lo que

ha debido ser la variación real del sector desde abril hasta junio de 1999.

### El sector vivienda continúa creciendo

En el segundo trimestre de 1999, el visado de viviendas libres ha continuado aumentando fuertemente con respecto al mismo trimestre del año anterior (37,8%). En cuanto al sector protegido, el descenso

de 1998 parece haber tocado fondo (1,3%). En su conjunto, el número de viviendas visadas aumenta en un 32,9 por ciento respecto a abril-junio de 1998 (cuadro 1). Además, cuando los datos estén completos, se comprobará que la producción destinada a oferta ha alcanzado ya ciertamente las 160.000 viviendas, cifra jamás observada antes en España, ni siquiera en los años 70 cuando se estaban construyendo las actuales ciudades. Quedará por ver hasta donde llega la demanda...

En presupuesto real, la evolución del sector vivienda, trimestre a trimestre, resulta igual que la de visados (55,9%). Ello es debido al hecho que las viviendas construidas ya no son ni más grandes ni más lujosas que las de hace un año. En otros términos, el efecto calidad como factor de la demanda de inversión frente a la demanda tradicional parece haber tocado techo. También ha tocado techo la demanda de superficie adicional de garajes y locales en los edificios de vivienda (cuadro 5).

Esta estabilización relativa sugiere que el sector ha alcanzado ya la cúspide del ciclo. Por ello es de prever que la evolución del presupuesto real con respecto a la del número de visados en los

**Viviendas libres y protegidas visadas**

Segundo trimestre de 1998 y de 1999

Comunidad Colegio	Abril–Junio 1998			Abril–Junio 1999			Evolución (%)		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	17.425	105.953	123.378	13.929	122.176	136.105	1,3	37,8	32,9
Andalucía (a)	5.116	24.000	29.116	3.456	27.562	31.018	-10,9	41,7	32,9
Andalucía Occiden-	2.446	7.857	10.303	1.628	6.877	8.505	19,8	40,4	35,9
Andalucía Oriental	2.742	16.480	19.222	1.948	21.329	23.277	-22,7	46,5	36,3
Aragón	879	3.854	4.733	99	4.187	4.286	-88,7	8,6	-9,4
Asturias	236	1.636	1.872	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Baleares	223	3.316	3.539	482	4.258	4.740	116,1	28,4	33,9
Canarias	531	7.410	7.941	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Cantabria	59	443	502	197	2.408	2.605	233,9	443,6	418,9
Castilla–La Mancha	483	4.583	5.066	1.067	4.963	6.030	120,9	8,3	19,0
Castilla y León	979	5.701	6.680	660	5.402	6.062	-16,1	3,3	0,7
Castilla y León Este	491	3.870	4.361	583	2.306	2.889	18,7	-35,5	-28,9
León	488	1.831	2.319	77	3.096	3.173	-74,0	87,0	62,6
Cataluña	996	19.543	20.539	976	24.310	25.286	-2,0	24,4	23,1
Extremadura	904	1.380	2.284	351	2.342	2.693	-61,2	69,7	17,9
Galicia	917	6.598	7.515	859	7.112	7.971	-6,3	7,8	6,1
Madrid	618	8.978	9.596	361	13.833	14.194	-41,6	54,1	47,9
Murcia	1.294	2.452	3.746	0	0	0	0,0	0,0	0,0
La Rioja	182	801	983	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Comunidad Valenciana-	3.009	10.489	13.498	4.544	18.356	22.900	51,0	75,0	69,7
Vasco–Navarro	927	4.432	5.359	757	6.799	7.556	-18,3	53,4	41,0
País Vasco	547	3.080	3.627	488	4.936	5.424	-10,8	60,3	49,5
Navarra	380	1.352	1.732	269	1.863	2.132	-29,2	37,8	23,1
Ceuta–Melilla	72	337	409	120	644	764	66,7	91,1	86,8

(a) Sin Ceuta ni Melilla

Cuadro 1

**Viviendas libres y protegidas visadas**

Últimos 12 meses respecto a los 12 meses anteriores

Comunidad Colegio	Julio 1997–Junio 1998			Julio 1998–Junio 1999			Evolución (%)		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	67.369	367.292	434.661	57.489	476.479	533.968	-1,0	48,0	40,5
Andalucía (a)	19.038	72.223	91.261	16.245	104.073	120.318	-10,8	51,5	38,4
Andalucía Occiden-	9.263	25.989	35.252	9.099	35.179	44.278	11,3	52,7	41,9
Andalucía Oriental	10.264	47.596	57.860	7.588	70.897	78.485	-24,4	55,2	40,9
Aragón	1.713	10.769	12.482	1.679	19.593	21.272	-2,0	81,9	70,4
Asturias	1.548	6.454	8.002	995	4.566	5.561	0,0	0,0	0,0
Baleares	1.279	11.997	13.276	685	14.884	15.569	-46,4	24,1	17,3
Canarias	1.789	24.050	25.839	1.449	21.234	22.683	0,0	0,0	0,0
Cantabria	755	3.200	3.955	673	7.536	8.209	-10,9	135,5	107,6
Castilla–La Mancha	2.172	16.026	18.198	3.243	18.037	21.280	49,3	12,5	16,9
Castilla y León	2.096	20.282	22.378	1.589	28.709	30.298	-16,5	44,9	39,5
Castilla y León Este	1.211	12.866	14.077	895	16.621	17.516	-26,1	32,2	27,1
León	885	7.416	8.301	694	12.088	12.782	0,1	66,9	61,1
Cataluña	4.585	71.215	75.800	3.783	82.630	86.413	-17,5	16,0	14,0
Extremadura	4.062	6.379	10.441	1.711	8.162	9.873	-57,9	28,0	-5,4
Galicia	2.865	22.558	25.423	3.125	27.459	30.584	9,1	21,7	20,3
Madrid	4.102	33.945	38.047	2.070	41.798	43.868	-49,5	23,1	15,3
Murcia	4.218	8.536	12.754	3.499	10.089	13.588	0,0	0,0	0,0
La Rioja	718	2.353	3.071	463	2.137	2.600	0,0	0,0	0,0
Comunidad Valenciana-	11.446	38.230	49.676	13.087	62.615	75.702	14,3	63,8	52,4
Vasco–Navarro	4.494	17.713	22.207	2.751	20.954	23.705	-38,8	18,3	6,7
País Vasco	1.844	13.512	15.356	1.808	15.701	17.509	-2,0	16,2	14,0
Navarra	2.650	4.201	6.851	943	5.253	6.196	-64,4	25,0	-9,6
Ceuta–Melilla	489	1.362	1.851	442	2.003	2.445	-9,6	47,1	32,1

(a) Sin Ceuta ni Melilla.

Cuadro 2

**Presupuesto de proyectos visados por tipo de obra**  
Segundo trimestre de 1998 y de 1999 (En millones de pesetas corrientes)

Comunidad Colegio	Abril-Junio 1998			Abril-Junio 1999			Evolución (%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	906.738	185.878	1.092.616	1.036.192	237.665	1.273.857	33,0	43,7	34,9
Andalucía (a)	194.130	27.828	221.958	220.215	41.622	261.837	34,5	83,6	40,5
Andalucía Occiden-	56.190	11.611	67.801	52.298	17.310	69.608	48,7	106,8	59,8
Andalucía Oriental	140.684	16.418	157.102	174.526	25.416	199.942	35,8	77,7	40,0
Aragón	36.495	6.263	42.758	33.472	7.073	40.545	-8,3	12,9	-5,2
Asturias	14.121	4.491	18.612	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Baleares	42.516	2.601	45.117	58.590	5.370	63.960	37,8	106,5	41,8
Canarias	49.686	4.216	53.902	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Cantabria	11.551	1.273	12.824	13.541	0	13.541	17,2	-100,0	5,6
Castilla-La Mancha	33.915	7.213	41.128	39.722	11.495	51.217	17,1	59,4	24,5
Castilla y León	52.685	7.827	60.512	56.849	17.873	74.722	15,6	141,9	32,1
Castilla y León Este	36.513	4.059	40.572	32.816	9.906	42.722	-4,8	154,6	11,4
León	16.172	3.768	19.940	24.033	7.967	32.000	63,3	127,7	75,7
Cataluña	161.012	30.466	191.478	198.516	44.075	242.593	23,3	44,7	26,7
Extremadura	12.052	2.342	14.394	14.631	2.615	17.246	21,4	11,7	19,8
Galicia	53.170	12.740	65.910	56.731	6.873	63.604	6,7	-46,1	-3,5
Madrid	91.668	26.108	117.776	143.953	44.618	188.571	57,0	70,9	60,1
Murcia	21.977	4.409	26.386	0	0	0	0,0	0,0	0,0
La Rioja	7.910	1.811	9.721	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Comunidad Valenciana	66.762	17.756	84.518	115.604	19.224	134.828	73,2	8,3	59,5
Vasco-Navarro	54.344	28.333	82.677	77.757	35.723	113.480	43,1	26,1	37,3
País Vasco	39.276	16.945	56.221	57.906	27.446	85.352	47,4	62,0	51,8
Navarra	15.068	11.388	26.456	19.851	8.277	28.128	31,7	-27,3	6,3
Ceuta-Melilla	2.744	201	2.945	6.609	1.104	7.713	140,9	449,3	161,9

Fuente: Índice de costes: CNC.

(a) Sin Ceuta ni Melilla.

Cuadro 3

**Presupuesto de proyectos visados por tipo de obra**  
Segundo trimestre de 1998 y de 1999 (En millones de pesetas constantes del segundo trimestre de 1999)

Comunidad Colegio	Abril-Junio 1998			Abril-Junio 1999			Evolución (%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	917.871	188.160	1.106.031	1.036.192	237.665	1.273.857	31,3	41,9	33,2
Andalucía (a)	196.514	28.170	224.683	220.215	41.622	261.837	32,6	80,8	38,4
Andalucía Occiden-	56.880	11.754	68.633	52.298	17.310	69.608	45,8	103,4	56,8
Andalucía Oriental	142.411	16.620	159.031	174.526	25.416	199.942	34,0	75,2	38,1
Aragón	36.943	6.340	43.283	33.472	7.073	40.545	-9,4	11,6	-6,3
Asturias	14.294	4.546	18.840	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Baleares	43.038	2.633	45.671	58.590	5.370	63.960	36,1	104,0	40,0
Canarias	50.296	4.268	54.564	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Cantabria	11.693	1.289	12.981	13.541	0	13.541	15,8	-100,0	4,3
Castilla-La Mancha	34.331	7.302	41.633	39.722	11.495	51.217	15,7	57,4	23,0
Castilla y León	53.332	7.923	61.255	56.849	17.873	74.722	14,1	138,7	30,4
Castilla y León Este	36.961	4.109	41.070	32.816	9.906	42.722	-6,0	151,4	10,0
León	16.371	3.814	20.185	24.033	7.967	32.000	61,2	124,7	73,4
Cataluña	162.989	30.840	193.829	198.518	44.075	242.593	21,8	42,9	25,2
Extremadura	12.200	2.371	14.571	14.631	2.615	17.246	19,9	10,3	18,4
Galicia	53.823	12.896	66.719	56.731	6.873	63.604	5,4	-46,7	-4,7
Madrid	92.794	26.429	119.222	143.953	44.618	188.571	55,1	68,8	58,2
Murcia	22.247	4.463	26.710	0	0	0	0,0	0,0	0,0
La Rioja	8.007	1.833	9.840	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Comunidad Valenciana	67.582	17.974	85.556	115.604	19.224	134.828	71,1	7,0	57,6
Vasco-Navarro	55.011	28.681	83.692	77.757	35.723	113.480	41,3	24,6	35,6
País Vasco	39.758	17.153	56.911	57.906	27.446	85.352	45,6	60,0	50,0
Navarra	15.253	11.528	26.781	19.851	8.277	28.128	30,1	-28,2	5,0
Ceuta-Melilla	2.778	203	2.981	6.609	1.104	7.713	137,9	442,6	158,7

Fuente: Índice de costes: CNC.

(a) Sin Ceuta ni Melilla.

Cuadro 4

últimos doce meses, vaya estabilizándose también, cuando de momento parece todavía más alta (43,8% contra 40,5%, según los cuadros 6 y 2). Obviamente, las comparaciones trimestrales del cuadro 4 (y también las anuales del 6), arrojan ciertas diferencias entre Comunidades, diferencias que quedarán mejor perfiladas cuando se disponga de la totalidad de los datos del trimestre.

## Fuerte crecimiento en el sector no residencial

Desde el segundo trimestre de 1998, el presupuesto visado del sector no residencial está en fuerte alza respecto al mismo periodo de dicho año: 41,9 por ciento en abril-junio con respecto a aquel mismo trimestre (cuadro 4). Además, se acelera también el crecimiento de los últimos doce meses con respecto a los doce meses anteriores: 43,8 por ciento (cuadro 6). Es obvio que la construcción intensiva de viviendas induce a sus propios equipamientos, aunque con el consabido desfase.

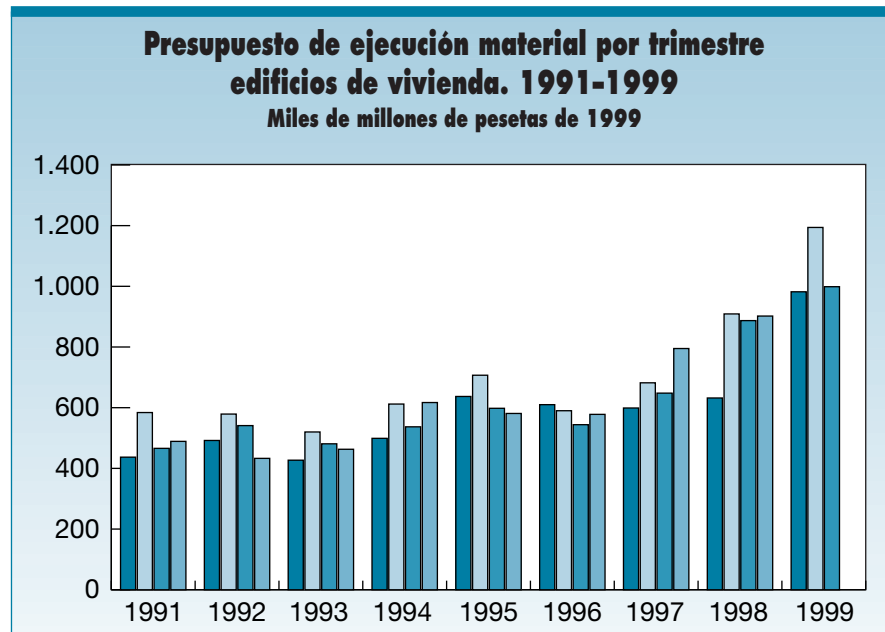


Gráfico 1

## Los riesgos de un sobrecalentamiento

A través de los últimos informes del Consejo, se observa la permanencia de

una euforia productiva en el sector de la edificación. Recordemos lo ya mencionado: aún reconociendo que existía un déficit de producción arrastrado desde la primera mitad de la década, tampoco la

## 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 1997-Junio 1998			Julio 1998-Junio 1999			Evolución (%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	2.962.822	648.985	3.611.807	3.827.281	860.617	4.687.898	45,9	45,8	45,9
Andalucía (a)	543.986	98.799	642.785	797.319	130.405	927.724	52,7	36,3	50,2
Andalucía Occiden-	189.432	43.596	233.028	247.129	58.891	306.020	46,7	45,9	46,6
Andalucía Oriental	365.734	57.403	423.137	569.742	72.960	642.702	61,1	32,0	57,2
Aragón	90.530	17.172	107.702	139.579	29.489	169.068	54,2	71,7	57,0
Asturias	58.696	20.271	78.967	43.248	22.745	65.993	0,0	0,0	0,0
Baleares	142.562	7.432	149.994	198.958	15.904	214.862	39,6	114,0	43,2
Canarias	157.262	17.313	174.575	141.223	25.700	166.923	0,0	0,0	0,0
Cantabria	35.260	8.428	43.688	40.049	1.723	41.772	13,6	-79,6	-4,4
Castilla-La Mancha	109.176	23.367	132.543	140.211	30.593	170.804	28,4	30,9	28,9
Castilla y León	174.477	28.759	203.236	239.764	58.220	297.984	40,2	105,6	49,5
Castilla y León Este	112.314	14.402	126.716	140.269	32.761	173.030	27,2	130,2	39,0
León	62.163	14.357	76.520	99.495	25.495	124.954	63,9	80,7	67,1
Cataluña	577.275	141.888	719.163	670.403	155.272	825.675	16,1	9,4	14,8
Extremadura	48.462	9.415	57.877	53.261	10.097	63.358	9,9	7,2	9,5
Galicia	173.544	32.711	206.255	209.828	27.230	237.058	20,9	-16,8	14,9
Madrid	314.935	79.198	394.133	421.046	128.001	549.047	33,7	61,6	39,3
Murcia	72.535	11.330	83.865	72.346	13.673	86.019	0,0	0,0	0,0
La Rioja	25.059	6.295	31.354	21.980	7.172	29.152	0,0	0,0	0,0
Comunidad Valencia-	236.796	59.349	296.145	361.557	76.895	438.452	52,7	29,6	48,1
Vasco-Navarro	191.087	85.058	276.145	256.957	126.052	383.009	34,5	48,2	38,7
País Vasco	141.517	56.908	198.425	198.841	93.374	292.215	40,5	64,1	47,3
Navarra	49.570	28.150	77.720	58.116	32.678	90.794	17,2	16,1	16,8
Ceuta-Melilla	11.180	2.200	13.380	19.552	1.446	20.998	74,9	-34,3	56,9

Fuente: Índice de costes: CNC.

(a) Sin Ceuta ni Melilla.

Cuadro 5

## 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 1999)

Comunidad Colegio	Julio 1997–Junio 1998			Julio 1998–Junio 1999			Evolución (%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	3.022.681	662.096	3.684.777	3.850.814	865.909	4.716.722	43,8	43,8	43,8
Anadaluía (a)	554.976	100.795	655.771	802.221	131.207	933.428	50,5	34,3	48,0
Andaluía Occiden-	193.259	44.477	237.736	248.649	59.253	307.902	44,4	43,7	44,2
Andaluía Oriental	373.123	58.563	431.686	573.245	73.409	646.654	58,8	30,0	54,9
Aragón	92.359	17.519	109.878	140.437	29.670	170.108	52,1	69,4	54,8
Asturias	59.882	20.680	80.562	43.514	22.885	66.399	0,0	0,0	0,0
Baleares	145.442	7.582	153.024	200.181	16.002	216.183	37,6	111,0	41,3
Canarias	160.439	17.663	178.102	142.091	25.858	167.949	0,0	0,0	0,0
Cantabria	35.972	8.598	44.571	40.295	1.734	42.029	12,0	-79,8	-5,7
Castilla–La Mancha	111.382	23.839	135.221	141.073	30.781	171.854	26,7	29,1	27,1
Castilla y León	178.002	29.340	207.342	241.238	58.578	299.816	38,2	102,7	47,4
Castilla y León Este	114.583	14.693	129.276	141.131	32.962	174.094	25,4	126,9	37,0
León	63.419	14.647	78.066	100.107	25.616	125.722	61,6	78,2	64,7
Cataluña	588.938	144.755	733.692	674.525	156.227	830.752	14,5	7,9	13,2
Extremadura	49.441	9.605	59.046	53.588	10.159	63.748	8,4	5,8	8,0
Galicia	177.050	33.372	210.422	211.118	27.397	238.516	19,2	-17,9	13,4
Madrid	321.298	80.798	402.096	423.635	128.788	552.423	31,9	59,4	37,4
Murcia	74.000	11.559	85.559	72.791	13.757	86.548	0,0	0,0	0,0
La Rioja	25.565	6.422	31.987	22.115	7.216	29.331	0,0	0,0	0,0
Comunidad Valenciana-	241.580	60.548	302.128	363.780	77.368	441.148	50,6	27,8	46,0
Vasco–Navarro	194.948	86.776	281.724	258.537	126.827	385.364	32,6	46,2	36,8
País Vasco	144.373	58.058	202.434	200.064	93.948	294.012	38,6	61,8	45,2
Navarra	50.571	28.719	79.290	58.473	32.879	91.352	15,6	14,5	15,2
Ceuta–Melilla	11.406	2.244	13.650	19.672	1.455	21.127	72,5	-35,2	54,8

Fuente: Índice de costes: CNC.

(a) Sin Ceuta ni Melilla.

Cuadro 6

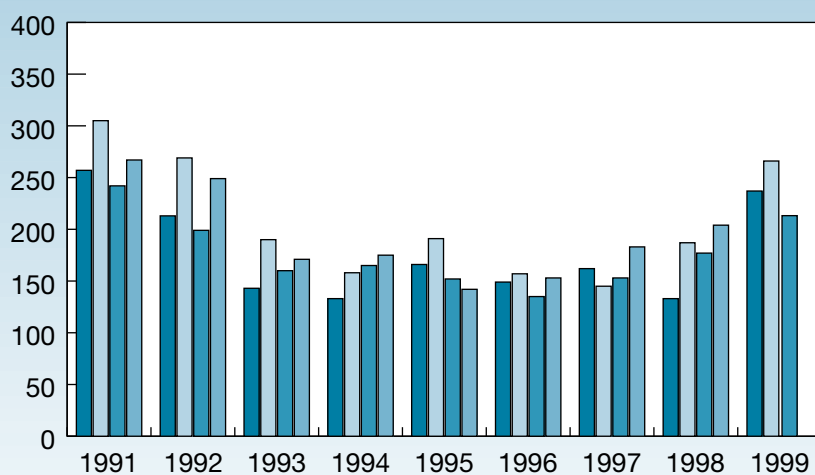
Presupuesto de ejecución material por trimestre  
otros edificios. 1991-1999  
Miles de millones de pesetas de 1999

Gráfico 2

demanda pendiente podía ser tanta, como lo muestra la encuesta Leal de 1996 en la Comunidad de Madrid, por ejemplo. Entonces ¿no estaríamos ante lo que

Stiglitz llama una "burbuja" de oferta? Para saberlo, deberíamos investigar hasta qué punto se verifica la vieja ley de Say: "la oferta forma la demanda".

Las consecuencias de un sobrecalentamiento del sector vivienda pueden ser considerables: los problemas de las Saving Associations americanas o del Crédit Foncier en los 80, lo muestran. En todo caso, ahí están los billones invertidos en vivienda. Si se vende mediante crédito fácil, puede cundir la amenaza de la morosidad. Si no, la morosidad puede trasladarse al crédito al promotor.

Ante esta posible sobreproducción, tampoco disponemos del amortiguador demográfico: la población no crece, sino todo lo contrario. Así, los hogares jóvenes se van a las viviendas contruidas en periferia y nadie solvente los substituye en los centros. En la "Almendra Central" de Madrid se deben superar ya las 40.000 salidas netas por año y en el barcelonés, cerca de la mitad de esta cifra. Basta hacer algunas cuentas para ver lo que quedará de nuestras ciudades dentro de diez o quince años. Tal vez también en España el fantasma de la "inner cities" esté más cerca de lo que creemos. ■