

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Informe de Coyuntura

Tercer trimestre de 2004

Autor: VERGÉS ESCUÍN, Ricardo.
Coordinador de la Comisión de
Estadísticas de Edificación.
[\(redverges@arquired.es\)](mailto:redverges@arquired.es)

Título: Informe de Coyuntura. Tercer
trimestre de 2004.

Fuente: Directivos Construcción nº 174
pág. 54. Enero 2005.

Resumen: Los datos incluidos en el
presente informe se refieren al número
de viviendas en los proyectos de ejecución
de obra ya sea de nueva planta o de edificios existentes, en ambos
casos según el principal uso del edificio. Al estar las bases de datos colegiales en permanente evolución, 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 Cataluña.

Por lo demás, la revisión de las series
históricas de visados ha permitido corregir tanto subregistros como sobreregistros recientes en algunos colegios y demarcaciones. Estas correcciones están ya integradas en los cuadros del
presente informe así como en las anteriores.

Descriptores: Coyuntura/Inmobiliario.

El año 2004 será aún el mayor crecimiento de la historia de edificación de viviendas en España. De hecho, en el tercer trimestre los visados han crecido más de un 12 por ciento con respecto al tercer trimestre de 2003. La edificación no residencial, por su parte, permanece estable por tercer año consecutivo. No obstante, las variaciones son fuertes entre comunidades, debido a la volatilidad de las series de algunos colegios sin contar que gran parte de la superficie destinada a otros usos viene incluida en edificios residenciales.

Como viene siendo el caso desde 2001 e incluso antes, cada trimestre aparece como el mayor de la historia en términos de vivienda visada y este tercer trimestre no deroga a la costumbre. En efecto, si se contaran los datos ausentes de Cataluña, el número de unidades visadas ascendería a unas 185.000 viviendas, cifra muy por encima del mayor tercer trimestre de todos los tiempos; es decir, el de 2003, con 166.000 viviendas. De forma que, hoy por hoy, el crecimiento puede estimarse entre un 11,5 por ciento y un 12 por ciento con respecto a julio-septiembre de 2003.

Las variaciones con respecto al tercer trimestre de 2003 pueden ser matizadas según régimen (14,7% en libres y -13% en protegidas) y según comunidad. En general, los incrementos son muy elevados en libres aunque más moderados en Andalucía (4,6%), Asturias (5,3%) y Madrid (8,1%) mientras que son negativos sólo en Galicia (-8,4%) en el Vasco-Navarro (-26,2%) y probablemente en Canarias (datos de Las Palmas a confirmar). En

cuanto a la vivienda protegida, la tónica es negativa en todo el litoral Este y Norte salvo Cantabria.

Si examinamos ahora la evolución de octubre de 2003 a septiembre de 2004 respecto a los doce meses anteriores, se obtienen variaciones de la vivienda libre algo menos volátiles por lo que, a parte Galicia (-3,1%) y Vasco-Navarro (-6,5%), todas las Comunidades han crecido por encima de un 9 o 10% salvo Extremadura (4,4%) y Madrid (0,4%) y también Canarias. En lo referente vivienda protegida, también a medio plazo la evolución es negativa con las excepciones de Andalucía (5,6%), Castilla-La Mancha (44,6%), Castilla y León (86,5%), Galicia (27,8%) y Madrid (17,6%).

CRECIMIENTO RAZONABLE DEL SECTOR NO RESIDENCIAL

En el último trimestre, el sector no residencial ha conocido ganancias de alrededor de un 16 por ciento con respecto al mismo trimestre de 2003. Ello compensa el decrecimiento anterior

de forma que relativamente al período anterior, los 12 últimos meses se saldan con un 0,4 por ciento. Las variaciones son fuertes entre comunidades, debido a la volatilidad de las series de algunos colegios sin contar que gran parte de la superficie destinada a otros usos viene incluida en edificios residenciales.

CONCLUSIÓN

Ante todo, conviene recordar que los visados concedidos durante el tercer trimestre del año corresponden a proyectos de ejecución encargados o puestos en marcha dos o tres trimestres antes, sino más. Ello no es óbice para resaltar la desmesurada permanencia del ciclo alcista tanto en precios como en cantidad de viviendas a producir. Sabemos que todas ellas se inician, puesto que los aparejadores visan otras tantas direcciones de obra. Sin embargo, la falta de información impide apreciar ahora cómo está reaccionando la demanda, puesto que una cosa es visar e iniciar obras y otra es registrar opciones de compra. Como observación del mercado real sólo disponemos de datos en Barcelona, cuyos precios reales de pisos en compraventa han subido en un 55 por ciento desde el año 2000, pero cuyo número de transacciones ha descendido mientras tanto en un 37 por ciento.

¿Ocurre lo mismo en promoción de vivienda nueva? Probablemente no, puesto que si la demanda hubiera disminuido realmente, la oferta habría ya frenado el encargo de nuevos proyectos, a menos que cuente con la posibilidad de reducir márgenes y así reincentivar la demanda llegado el momento.

De ser así, ello conduciría a bajar precios drásticamente como ocurrió en 1992-1994. Tal vez sea éste el precio a pagar para continuar dando salida al incommensurable stock de suelo acumulado por los agentes. Sin

Superficie de edificios residenciales de nueva planta 1991-2004 Miles de metros cuadrados por trimestre

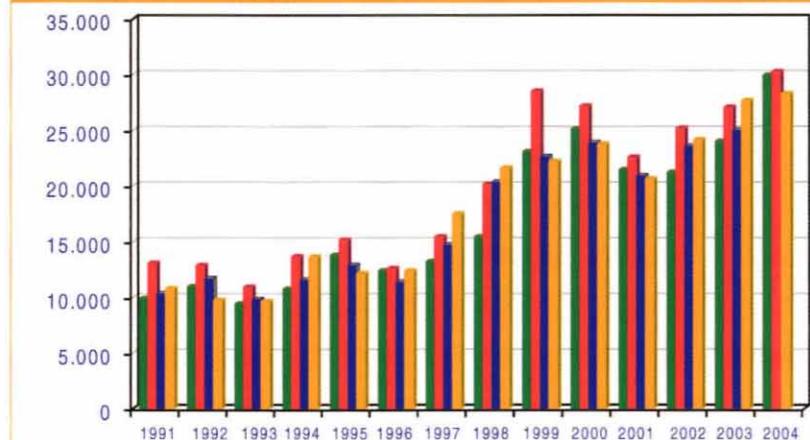


Gráfico 1

Superficie de edificios no residenciales de nueva planta 1991-2004 Miles de metros cuadrados por trimestre

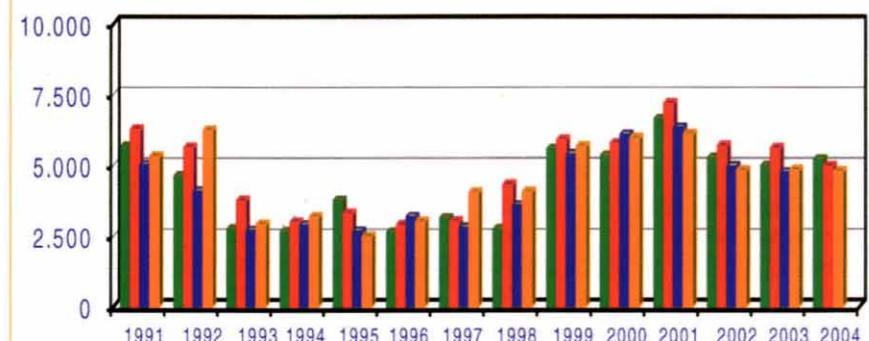


Gráfico 2

embargo, con la salvedad de la demanda profunda insatisfecha por falta de medios, no parece que productores y compradores de vivienda nueva aspiren a bajar precios al nivel europeo que se sitúa, como mucho, en 3,3 rentas del hogar, es decir la mitad del nuestro. Tampoco se piensa edificar menos vivienda a pesar de que le dedicamos un 17 por ciento del Producto Interior Bruto,

excedentes de explotación incluidos, cuando Francia, país con tanto turismo, más inmigración y menos parque que España, sólo le dedica un 3,5 por ciento. En definitiva, estamos inmersos en lo que Shiller llama una exuberancia irracional provocada por la distancia entre lo que el productor sabe y lo que el comprador cree, y esto tarde o temprano habrá que analizarlo.

Viviendas libres y protegidas visadas por CC.AA. Segundo trimestre de 2003 y de 2004

COMUNIDAD-COLEGIO	ABR-JUN 2003			ABR-JUN 2004			EVOLUCIÓN		
	VPO	LIBRES	TOTAL	VPO	LIBRES	TOTAL	VPO	LIBRES	TOTAL
Conjunto nacional	12.766	131.661	144.427	11.108	150.964	162.072	-13,0%	14,7%	12,2%
Andalucía	2.580	34.988	37.568	3.269	36.607	39.876	26,7%	4,6%	6,1%
Provincias occidentales	2.006	13.379	15.385	2.827	13.966	16.793	40,9%	4,4%	9,2%
Provincias orientales	574	21.609	22.183	442	22.641	23.083	-23,0%	4,8%	4,1%
Aragón	236	3.049	3.285	302	3.620	3.922	28,0%	18,7%	19,4%
Asturias	153	4.077	4.230	117	4.293	4.410	-23,5%	5,3%	4,3%
Baleares	127	1.623	1.750	53	3.213	3.266	-58,3%	98,0%	86,6%
Canarias	501	7.353	7.854	388	7.127	7.515	-22,6%	-3,1%	-4,3%
Cantabria	142	2.029	2.171	176	3.253	3.429	23,9%	60,3%	57,9%
Castilla-La Mancha	593	7.812	8.405	641	10.378	11.019	8,1%	32,8%	31,1%
Castilla y León	365	7.904	8.269	543	10.915	11.458	48,8%	38,1%	38,6%
Castilla y León-Este	325	4.559	4.884	350	6.376	6.726	7,7%	39,9%	37,7%
León	40	3.345	3.385	193	4.539	4.732	382,5%	35,7%	39,8%
Cataluña									
Extremadura	842	2.558	3.400	568	2.823	3.391	-32,5%	10,4%	-0,3%
Galicia	1.716	10.407	12.123	640	9.530	10.170	-62,7%	-8,4%	-16,1%
Madrid	1.358	16.898	18.256	1.590	18.271	19.861	17,1%	8,1%	8,8%
Murcia	533	7.908	8.441	400	12.552	12.952	-25,0%	58,7%	53,4%
La Rioja	294	938	1.232	74	1.472	1.546	-74,8%	56,9%	25,5%
Comunitat Valenciana	1.928	18.046	19.974	1.629	22.218	23.847	-15,5%	23,1%	19,4%
C.O.A.V.N.	1.398	5.935	7.333	718	4.379	5.097	-48,6%	-26,2%	-30,5%
País Vasco	978	3.770	4.748	405	2.418	2.823	-58,6%	-35,9%	-40,5%
Navarra	420	2.165	2.585	313	1.961	2.274	-25,5%	-9,4%	-12,0%
Ceuta	0	74	74	0	171	171	0,0%	131,1%	131,1%
Melilla	0	62	62	0	142	142	0,0%	129,0%	129,0%

Cuadro 1

Viviendas libres y protegidas visadas por CC.AA. Últimos doce meses con respecto a los doce meses anteriores

COMUNIDAD-COLEGIO	JUL 2002-JUN 2003			JUL 2003-JUN 2004			EVOLUCIÓN		
	VPO	LIBRES	TOTAL	VPO	LIBRES	TOTAL	VPO	LIBRES	TOTAL
Conjunto nacional	55.327	507.408	562.734	52.980	589.101	642.172	-4,2%	16,1%	14,1%
Andalucía	11.887	129.210	141.097	12.556	141.397	153.953	5,6%	9,4%	9,1%
Provincias occidentales	8.555	46.719	55.274	9.675	56.618	66.293	13,1%	21,2%	19,9%
Provincias orientales	3.332	82.491	85.823	2.881	84.779	87.660	-13,5%	2,8%	2,1%
Aragón	1.847	12.505	14.352	898	15.095	16.083	-51,4%	20,7%	12,1%
Asturias	1.741	14.197	15.938	847	17.369	18.216	-51,3%	22,3%	14,3%
Baleares	405	6.854	7.259	307	10.522	10.829	-24,2%	53,5%	49,2%
Canarias	1.869	30.858	32.728	1.809	32.208	34.018	-3,2%	4,4%	3,9%
Cantabria	409	7.749	8.158	286	10.405	10.691	-30,1%	34,3%	31,0%
Castilla-La Mancha	2.324	26.958	29.282	3.361	37.451	40.812	44,6%	38,9%	39,4%
Castilla y León	1.645	32.915	34.558	3.068	43.076	46.144	86,5%	30,9%	33,5%
Castilla y León-Este	1.240	18.548	19.788	1.953	26.428	28.381	57,5%	42,5%	43,4%
León	405	14.367	14.770	1.115	16.648	17.763	175,3%	15,9%	20,3%
Cataluña / Catalunya									
Extremadura	3.153	9.133	12.286	2.162	9.751	11.913	-31,4%	6,8%	-3,0%
Galicia	3.643	36.794	40.437	4.657	35.654	40.311	27,8%	-3,1%	-0,3%
Madrid	6.576	66.545	73.121	7.734	66.792	74.526	17,6%	0,4%	1,9%
Murcia	2.180	29.482	31.662	1.953	46.256	48.209	-10,4%	56,9%	52,3%
La Rioja	1.082	3.963	5.045	825	6.094	6.919	-23,8%	53,8%	37,1%
Comunitat Valenciana	8.764	77.371	86.135	6.089	95.291	101.380	-30,5%	23,2%	17,7%
C.O.A.V.N.	7.715	22.275	29.990	6.428	20.816	27.244	-16,7%	-6,5%	-9,2%
País Vasco	5.440	13.556	18.996	4.189	13.101	17.290	-23,0%	-3,4%	-9,0%
Navarra	2.275	8.719	10.994	2.239	7.715	9.954	-1,6%	-11,5%	-9,5%
Ceuta	0	208	208	0	405	405	0,0%	94,7%	94,7%
Melilla	87	391	478	0	519	519	-100,0%	32,7%	8,6%

Cuadro 2

Superficie de proyectos visados según uso del edificio por CC.AA. Segundo trimestre de 2003 y de 2004. En metros cuadrados

COMUNIDAD-COLEGIO	ABR-JUN 2003			ABR-JUN 2004			EVOLUCIÓN		
	VIVIENDA	OTROS	TOTAL	VIVIENDA	OTROS	TOTAL	VIVIENDA	OTROS	TOTAL
Conjunto nacional	22.562.628	4.475.009	27.037.637	26.323.431	5.179.608	31.503.038	16,7%	15,7%	16,5%
Andalucía	5.302.762	912.833	6.215.595	6.404.409	1.230.669	7.635.078	20,8%	34,8%	22,8%
Provincias occidentales	2.096.950	600.861	2.697.811	2.633.219	585.522	3.218.741	25,6%	-2,6%	19,3%
Provincias orientales	3.205.812	311.972	3.517.784	3.771.190	645.147	4.416.337	17,6%	106,8%	25,5%
Aragón	537.015	192.304	729.319	640.645	174.153	814.797	19,3%	-9,4%	11,7%
Asturias	620.183	229.171	849.354	591.608	392.355	983.963	-4,6%	71,2%	15,8%
Baleares	479.906	114.955	594.861	686.515	80.538	767.053	43,1%	-29,9%	28,9%
Canarias	1.143.422	308.996	1.452.418	1.115.785	256.882	1.372.667	-2,4%	-16,9%	-5,5%
Cantabria	286.890	38.913	325.803	476.577	29.548	506.125	66,1%	-24,1%	55,3%
Castilla-La Mancha	1.577.473	454.553	2.032.026	2.328.233	528.100	2.856.333	47,6%	16,2%	40,6%
Castilla y León	1.260.671	366.328	1.626.999	1.825.916	370.943	2.196.859	44,8%	1,3%	35,0%
Castilla y León-Este	675.087	227.787	902.874	1.032.351	214.876	1.247.227	52,9%	-5,7%	38,1%
León	585.584	138.541	724.125	793.565	156.067	949.632	35,5%	12,7%	31,1%
Cataluña									
Extremadura	500.829	68.827	569.656	503.396	70.825	574.221	0,5%	2,9%	0,8%
Galicia	2.094.742	154.499	2.249.241	1.622.659	165.349	1.788.008	-22,5%	7,0%	-20,5%
Madrid	2.746.866	740.885	3.487.751	2.870.560	748.064	3.618.624	4,5%	1,0%	3,8%
Murcia	1.540.186	116.938	1.657.124	2.512.836	100.970	2.613.806	63,2%	-13,7%	57,7%
La Rioja	208.055	13.626	221.681	259.674	11.869	271.543	24,8%	-12,9%	22,5%
Comunitat Valenciana	2.772.859	410.599	3.183.458	3.601.857	828.842	4.430.699	29,9%	101,9%	39,2%
C.O.A.V.N.	1.474.026	346.942	1.820.968	836.874	190.501	1.027.375	-43,2%	-45,1%	-43,6%
País Vasco	1.016.208	239.451	1.255.659	457.065	106.819	563.884	-55,0%	-55,4%	-55,1%
Navarra	457.818	107.491	565.309	379.809	83.682	463.491	-17,0%	-22,1%	-18,0%
Ceuta	10.079	1.426	11.505	21.796	0	21.796	116,3%	-100,0%	89,4%
Melilla	6.664	3.214	9.878	24.091	0	24.091	261,5%	-100,0%	143,9%

Cuadro 3

Superficie de proyectos visados según uso del edificio por CC.AA. Últimos doce meses con respecto a los doce meses anteriores. En metros cuadrados

COMUNIDAD-COLEGIO	JUL 2002-JUN 2003			JUL 2003-JUN 2004			EVOLUCIÓN		
	VIVIENDA	OTROS	TOTAL	VIVIENDA	OTROS	TOTAL	VIVIENDA	OTROS	TOTAL
Conjunto nacional	88.293.895	19.287.587	107.581.482	102.288.519	19.369.436	121.657.955	15,9%	0,4%	13,1%
Andalucía	19.876.134	3.971.099	23.847.233	22.150.137	4.021.073	26.171.210	11,4%	1,3%	9,7%
Provincias occidentales	7.260.993	2.233.728	9.494.720	9.016.942	2.173.620	11.190.562	24,2%	-2,7%	17,9%
Provincias orientales	12.615.141	1.737.372	14.352.513	13.133.195	1.847.453	14.980.648	4,1%	6,3%	4,4%
Aragón	2.422.692	631.512	3.054.204	2.644.370	1.146.879	3.791.248	9,2%	81,6%	24,1%
Asturias	2.149.778	1.115.243	3.265.021	2.249.868	1.216.413	3.466.281	4,7%	9,1%	6,2%
Baleares	2.006.163	451.705	2.457.868	2.433.369	372.060	2.805.429	21,3%	-17,6%	14,1%
Canarias	4.776.178	1.501.642	6.277.820	4.947.605	953.483	5.901.088	3,6%	-36,5%	-6,0%
Cantabria	1.066.224	89.444	1.155.668	1.478.363	103.284	1.581.647	38,7%	15,5%	36,9%
Castilla-La Mancha	5.590.806	1.957.997	7.548.803	8.075.051	1.740.635	9.815.686	44,4%	-11,1%	30,0%
Castilla y León	5.849.039	1.462.221	7.311.260	7.510.613	1.452.224	8.962.837	28,4%	-0,7%	22,6%
Castilla y León-Este	3.292.837	854.526	4.147.363	4.418.670	823.671	5.242.341	34,2%	-3,6%	26,4%
León	2.556.202	607.695	3.163.897	3.091.943	628.553	3.720.496	21,0%	3,4%	17,6%
Cataluña									
Extremadura	1.841.209	406.330	2.247.539	1.888.945	391.396	2.280.341	2,6%	-3,7%	1,5%
Galicia	7.163.421	629.019	7.792.440	6.947.909	736.603	7.684.512	-3,0%	17,1%	-1,4%
Madrid	10.796.018	3.270.466	14.066.484	11.107.344	3.029.591	14.136.935	2,9%	-7,4%	0,5%
Murcia	5.983.802	357.634	6.341.436	9.304.839	465.492	9.770.331	55,5%	30,2%	54,1%
La Rioja	904.181	122.549	1.026.730	1.141.982	69.344	1.211.326	26,3%	-43,4%	18,0%
Comunitat Valenciana	12.463.388	2.020.254	14.483.643	15.435.972	2.302.167	17.738.139	23,9%	14,0%	22,5%
C.O.A.V.N.	5.279.672	1.259.880	6.539.552	4.807.587	1.365.224	6.172.811	-8,9%	8,4%	-5,6%
País Vasco	3.527.446	843.942	4.371.388	3.164.729	1.036.899	4.201.628	-10,3%	22,9%	-3,9%
Navarra	1.752.226	415.938	2.168.164	1.642.858	328.325	1.971.183	-6,2%	-21,1%	-9,1%
Ceuta	34.443	30.780	65.223	76.067	3.568	79.635	120,8%	-88,4%	22,1%
Melilla	90.747	9.811	100.558	88.498	0	88.498	-2,5%	-100,0%	-12,0%

Cuadro 4