

# Informe de Coyuntura

## (Tercer trimestre de 1999)

Los datos del tercer trimestre de 1999 presentados en este informe no comportan el grado de exhaustividad habitual debido a problemas informáticos en tres demarcaciones andaluzas, que sólo han podido proporcionar información preliminar. A pesar de esta reserva, los datos presentados reflejan, con un alto grado de fiabilidad, lo que ha debido ser la variación real del sector de la edificación desde julio hasta septiembre de 1999.

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

### Ficha Técnica

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

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

**Fuente:** Directivos Construcción nº 119, pág 39. Enero 2000.

**Localizador:** 5/2000.

**Resumen:** Aunque el sector de la vivienda ha registrado un fuerte aumento, en cuanto a los visados, con respecto a igual trimestre del año pasado, se detectan notables diferencias entre la vivienda libre y la protegida. Mientras que la libre ha registrado un aumento notable, la protegida ha entrado en números rojos; es decir muestra una evolución negativa, trimestre a trimestre.

En este contexto, el segmento que está registrando una evolución positiva es el no residencial, aunque su crecimiento es menor que en el segundo trimestre de este ejercicio. Con todos estos datos, aunque reflejan un descenso de las tendencias que se venían registrando en los trimestres pasados, todavía es pronto para hablar de recesión. No obstante, de lo que sí se puede hablar es de un cierto "cansancio" de la demanda.

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

### El sector vivienda continúa creciendo

En el tercer trimestre de 1999, el visado de viviendas libres ha continuado aumentando fuertemente con

respecto al mismo trimestre del año anterior (15,2%). Sin embargo, este crecimiento es mucho menor que el 37,8 por ciento del trimestre anterior. En cuanto al sector protegido, el crecimiento entra en números rojos, con

un -20,6 por ciento trimestre a trimestre. En su conjunto, el número de viviendas visadas aumenta en un 10,7 por ciento con respecto a julio-septiembre de 1998 (cuadro 1). Además, cuando los datos estén consolidados, se comprobará que la producción destinada a oferta ha alcanzado alrededor de las 128.000 viviendas, cifra sin parangón para un tercer trimestre, ni siquiera en los años 70 cuando se estaban construyendo las actuales ciudades.

En presupuesto real, la evolución del sector vivienda, trimestre a trimestre, resulta muy cercana a la de visados (11,4%). 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. (Cuadros 1 y 4)

Esta estabilización relativa sugiere que el sector ha empezado a descender de la cúspide del ciclo. Por ello es de

## Viviendas libres y protegidas visadas

Tercer trimestre de 1998 y de 1999

Comunidad Colegio	Julio-Septiembre 1998			Julio-Septiembre 1999			Evolución (%)		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	15.522	108.225	123.747	12.319	124.689	137.008	-20,6	15,2	10,7
Andalucía (a)	5.303	22.863	28.166	4.223	32.470	36.693	-20,4	42,0	30,3
Andalucía Occidental	2.708	8.029	10.737	2.318	10.612	12.930	-14,4	32,2	20,4
Andalucía Oriental	2.735	15.314	18.049	2.084	22.409	24.493	-23,8	46,3	35,7
Aragón	729	4.585	5.314	213	3.363	3.576	-70,8	-26,7	-32,7
Asturias	423	1.419	1.842	106	1.572	1.678	-74,9	10,8	-8,9
Baleares	23	2.745	2.768	42	3.210	3.252	82,6	16,9	17,5
Canarias	258	6.264	6.522	528	5.847	6.375	104,7	-6,7	-2,3
Cantabria	258	1.708	1.966	11	1.859	1.870	-95,7	8,8	-4,9
Castilla-La Mancha	495	4.435	4.930	329	5.133	5.462	-33,5	15,7	10,8
Castilla y León	270	6.519	6.789	205	8.121	8.326	-24,1	24,6	22,6
Castilla y León Este	143	3.834	3.977	73	4.484	4.557	-49,0	17,0	14,6
León	127	2.685	2.812	132	3.637	3.769	3,9	35,5	34,0
Cataluña	942	18.022	18.964	1.115	18.694	19.809	18,4	3,7	4,5
Extremadura	348	1.724	2.072	318	1.456	1.774	-8,6	-15,5	-14,4
Galicia	726	6.263	6.989	673	8.108	8.781	-7,3	29,5	25,6
Madrid	757	10.647	11.404	257	13.741	13.998	-66,1	29,1	22,7
Murcia	1.116	3.067	4.183	942	2.934	3.876	-15,6	-4,3	-7,3
La Rioja	192	728	920	104	923	1.027	-45,8	26,8	11,6
Comunidad Valenciana	2.938	13.084	16.022	2.165	12.185	14.350	-26,3	-6,9	-10,4
Vasco-Navarro	604	3.672	4.276	909	4.522	5.431	50,5	23,1	27,0
País Vasco	386	2.652	3.038	635	3.426	4.061	64,5	29,2	33,7
Navarra	218	1.020	1.238	274	1.096	1.370	25,7	7,5	10,7
Ceuta-Melilla	140	480	620	179	551	730	27,9	14,8	17,7

(a) Sin Ceuta ni Melilla

Cuadro 1

## Viviendas libres y protegidas visadas

Últimos 12 meses respecto a los 12 meses anteriores

Comunidad Colegio	Octubre 1997-Septiembre 1998			Octubre 1998-Septiembre 1999			Evolución (%)		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	66.295	394.006	460.301	59.848	520.746	580.594	-9,7	32,2	26,1
Andalucía (a)	19.494	80.326	99.820	16.473	120.239	136.712	-15,5	49,7	37,0
Andalucía Occidental	9.977	28.539	38.516	9.796	41.341	51.137	-1,8	44,9	32,8
Andalucía Oriental	9.972	53.197	63.169	7.158	80.972	88.130	-28,2	52,2	39,5
Aragón	2.183	13.140	15.323	1.163	18.371	19.534	-46,7	39,8	27,5
Asturias	1.830	6.558	8.388	1.008	7.717	8.725	-44,9	17,7	4,0
Baleares	860	13.140	14.000	704	15.349	16.053	-18,1	16,8	14,7
Canarias	1.698	25.437	27.135	4.252	30.187	34.439	150,4	18,7	26,9
Cantabria	511	3.888	4.399	426	7.687	8.113	-16,6	97,7	84,4
Castilla-La Mancha	2.048	16.456	18.504	3.077	18.735	21.812	50,2	13,8	17,9
Castilla y León	2.119	21.980	24.099	1.516	35.171	36.687	-28,5	60,0	52,2
Castilla y León Este	1.208	13.969	15.177	825	20.519	21.344	-31,7	46,9	40,6
León	911	8.011	8.922	691	14.652	15.343	-24,1	82,9	72,0
Cataluña	4.167	73.718	77.885	3.956	83.302	87.258	-5,1	13,0	12,0
Extremadura	3.434	6.206	9.640	1.681	7.894	9.575	-51,0	27,2	-0,7
Galicia	3.010	23.999	27.009	3.072	29.304	32.376	2,1	22,1	19,9
Madrid	3.858	35.063	38.921	1.570	44.892	46.462	-59,3	28,0	19,4
Murcia	4.417	9.669	14.086	4.545	13.240	17.785	2,9	36,9	26,3
La Rioja	771	2.540	3.311	554	3.064	3.618	-28,1	20,6	9,3
Comunidad Valenciana	11.979	43.264	55.243	12.314	61.716	74.030	2,8	42,6	34,0
Vasco-Navarro	3.461	17.212	20.673	3.056	21.804	24.860	-11,7	26,7	20,3
País Vasco	1.964	13.287	15.251	2.057	16.475	18.532	4,7	24,0	21,5
Navarra	1.497	3.925	5.422	999	5.329	6.328	-33,3	35,8	16,7
Ceuta-Melilla	455	1.410	1.865	481	2.074	2.555	5,7	47,1	37,0

(a) Sin Ceuta ni Melilla.

Cuadro 2

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

Comunidad Colegio	Julio-Septiembre 1998			Julio-Septiembre 1999			Evolución nominal (%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	888.258	175.374	1.063.632	1.005.217	226.106	1.231.323	13,2	28,9	15,8
Andalucía (a)	194.295	26.886	221.181	243.469	34.240	277.709	25,3	27,4	25,6
Andalucía Occidental	67.417	11.176	78.593	78.347	14.287	92.634	16,2	27,8	17,9
Andalucía Oriental	131.409	15.844	147.253	170.964	20.249	191.213	30,1	27,8	29,9
Aragón	38.288	8.171	46.459	27.081	6.113	33.194	-29,3	-25,2	-28,6
Asturias	14.406	6.785	21.191	18.022	3.880	21.902	25,1	-42,8	3,4
Baleares	37.365	2.363	39.728	42.060	2.338	44.398	12,6	-1,1	11,8
Canarias	37.730	1.759	39.489	40.191	11.848	52.039	6,5	573,6	31,8
Cantabria	8.450	1.645	10.095	10.607	94	10.701	25,5	-94,3	6,0
Castilla-La Mancha	33.461	5.936	39.397	36.084	7.375	43.459	7,8	24,2	10,3
Castilla y León	52.383	8.862	61.245	60.747	14.593	75.340	16,0	64,7	23,0
Castilla y León Este	31.053	4.873	35.926	34.401	5.565	39.966	10,8	14,2	11,2
León	21.330	3.989	25.319	26.346	9.028	35.374	23,5	126,3	39,7
Cataluña	150.185	29.059	179.244	155.532	43.454	198.986	3,6	49,5	11,0
Extremadura	11.548	1.825	13.373	10.130	1.877	12.007	-12,3	2,8	-10,2
Galicia	50.046	5.815	55.861	61.362	9.777	71.139	22,6	68,1	27,4
Madrid	108.225	24.710	132.935	125.975	47.014	172.989	16,4	90,3	30,1
Murcia	23.770	2.146	25.916	24.196	3.052	27.248	1,8	42,2	5,1
La Rioja	7.886	2.504	10.390	8.909	1.351	10.160	13,0	-46,0	-1,3
Comunidad Valenciana	71.365	19.311	90.676	77.431	12.843	90.274	8,5	-33,5	-0,4
Vasco-Navarro	44.324	27.463	71.787	57.579	25.961	83.540	29,9	-5,5	16,4
País Vasco	32.892	20.092	52.984	44.090	19.769	63.859	34,0	-1,6	20,5
Navarra	11.432	7.371	18.803	13.489	6.192	19.681	18,0	-16,0	4,7
Ceuta-Melilla	4.531	134	4.665	5.842	296	6.138	28,9	120,9	31,6

Fuente: Índice de costes: CNC.

(a) Sin Ceuta ni Melilla.

Cuadro 3

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

Comunidad Colegio	Julio-Septiembre 1998			Julio-Septiembre 1999			Evolución real (%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	902.114	178.110	1.080.224	1.005.217	226.106	1.231.323	11,4	26,9	14,0
Andalucía (a)	197.326	27.305	224.631	243.469	34.240	277.709	23,4	25,4	23,6
Andalucía Occidental	68.469	11.350	79.819	78.347	14.287	92.634	14,4	25,9	16,1
Andalucía Oriental	133.459	16.091	149.550	170.964	20.249	191.213	28,1	25,8	27,9
Aragón	38.885	8.298	47.184	27.081	6.113	33.194	-30,4	-26,3	-29,6
Asturias	14.631	6.891	21.521	18.022	3.880	21.902	23,2	-43,7	1,8
Baleares	37.948	2.400	40.348	42.060	2.338	44.398	10,8	-2,6	10,0
Canarias	38.319	1.786	40.105	40.191	11.848	52.039	4,9	563,2	29,8
Cantabria	8.582	1.671	10.252	10.607	94	10.701	23,6	-94,4	4,4
Castilla-La Mancha	33.983	6.029	40.012	36.084	7.375	43.459	6,2	22,3	8,6
Castilla y León	53.200	9.000	62.200	60.747	14.593	75.340	14,2	62,1	21,1
Castilla y León Este	31.537	4.949	36.486	34.401	5.565	39.966	9,1	12,4	9,5
León	21.663	4.051	25.714	26.346	9.028	35.374	21,6	122,8	37,6
Cataluña	152.528	29.512	182.040	155.532	43.454	198.986	2,0	47,2	9,3
Extremadura	11.728	1.853	13.582	10.130	1.877	12.007	-13,6	1,3	-11,6
Galicia	50.827	5.906	56.732	61.362	9.777	71.139	20,7	65,6	25,4
Madrid	109.913	25.095	135.009	125.975	47.014	172.989	14,6	87,3	28,1
Murcia	24.141	2.179	26.320	24.196	3.052	27.248	0,2	40,0	3,5
La Rioja	8.009	2.543	10.552	8.909	1.351	10.160	11,2	-46,9	-2,8
Comunidad Valenciana	72.478	19.612	92.092	77.431	12.843	90.274	6,8	-34,5	-2,0
Vasco-Navarro	45.015	27.891	72.907	57.579	25.961	83.540	27,9	-6,9	14,6
País Vasco	33.405	20.405	53.811	44.090	19.769	63.859	32,0	-3,1	18,7
Navarra	11.610	7.486	19.096	13.489	6.192	19.681	16,2	-17,3	3,1
Ceuta-Melilla	4.602	136	4.738	5.842	296	6.138	27,0	117,5	29,6

Fuente: Índice de costes: CNC.

(a) Sin Ceuta ni Melilla.

Cuadro 4

prever que la evolución del presupuesto real con respecto a la del número de visados en los últimos doce meses, continúe estabilizándose también (26,1% contra 26,8%, 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 empiezan a ser negativas en el caso de Aragón y Extremadura, pero que continúan a niveles altísimos en Andalucía, Canarias y Galicia y Madrid aunque también en las Castillas y en el País Vasco.

## Fuerte crecimiento en el sector no residencial

Desde el tercer trimestre de 1998, el presupuesto visado del sector no residencial está en fuerte alza respecto al mismo periodo de dicho año: 26,9 por ciento en julio-septiembre (cuadro 4). Sin embargo, este crecimiento es menor que el del trimestre anterior

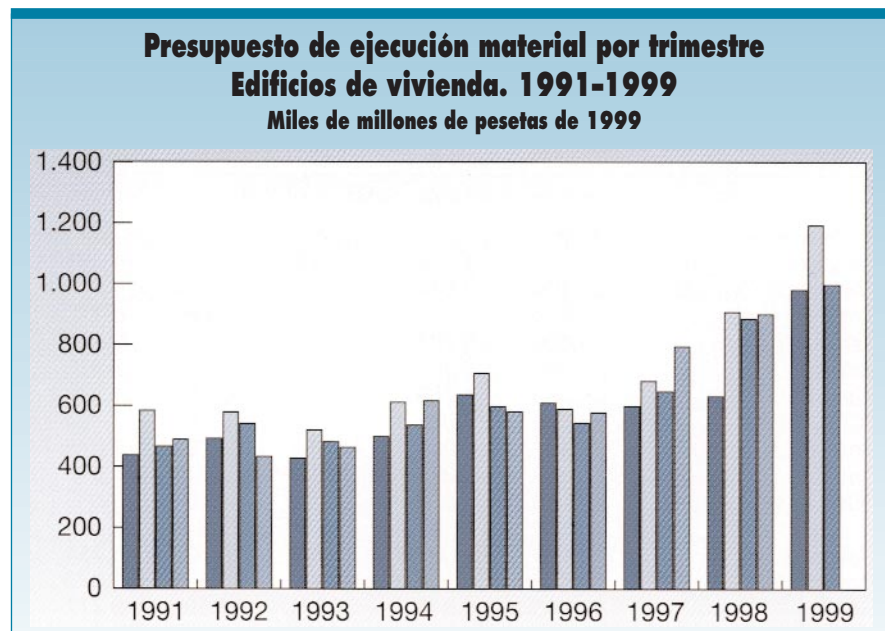


Gráfico 1

(41,9% abril-junio). Además, según el cuadro 6, se desacelera también el crecimiento de los últimos doce meses con respecto a los anteriores: 38,5 por ciento contra casi 42 por ciento en el

anterior informe. En todo caso, es obvio que la construcción intensiva de viviendas continúa induciendo a sus propios equipamientos, aunque con el consabido desfase.

**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	Octubre 1997-Septiembre 1998			Octubre 1998-Septiembre 1999			Evolución nominal (%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	3.209.569	674.807	3.884.375	4.114.747	946.584	5.061.331	28,2	40,3	30,3
Andalucía (a)	639.518	105.965	736.483	890.768	143.555	1.034.323	41,3	35,5	40,4
Andalucía Occidental	216.982	44.972	261.954	283.481	65.924	349.405	30,6	46,6	33,4
Andalucía Oriental	426.033	61.943	487.976	628.150	79.239	707.389	47,4	27,9	45,0
Aragón	111.871	20.685	132.556	128.372	27.431	155.803	14,8	32,6	17,5
Asturias	62.091	21.502	83.592	70.104	26.400	96.504	12,9	22,9	15,4
Baleares	155.424	7.530	162.954	203.653	15.879	219.532	31,0	110,9	34,7
Canarias	161.324	16.127	177.451	202.670	39.673	242.343	25,6	146,0	36,6
Cantabria	33.502	7.913	41.415	42.206	172	42.378	26,0	-97,8	2,3
Castilla-La Mancha	117.204	23.147	140.351	142.834	32.032	174.856	21,9	38,4	24,6
Castilla y León	187.731	32.708	220.439	262.701	65.818	328.519	39,9	101,2	49,0
Castilla y León Este	120.605	16.634	137.239	145.881	33.131	179.012	21,0	99,2	30,4
León	67.126	16.074	83.200	116.820	32.687	149.507	74,0	103,4	79,7
Cataluña	602.194	137.799	739.993	675.750	171.775	847.525	12,2	24,7	14,5
Extremadura	48.535	9.570	58.105	51.843	10.149	61.992	6,8	6,1	6,7
Galicia	187.059	31.693	218.752	221.144	31.192	252.336	18,2	-1,6	15,4
Madrid	343.005	79.170	422.175	438.796	150.305	589.101	27,9	89,9	39,5
Murcia	80.537	10.857	91.394	101.252	27.014	128.266	25,7	148,8	40,3
La Rioja	26.991	6.350	33.341	30.541	8.604	39.149	13,2	35,5	17,4
Comunidad Valenciana	256.843	67.238	324.081	367.623	70.427	438.050	43,1	4,7	35,2
Vasco-Navarro	192.243	95.603	287.846	263.627	124.550	388.177	37,1	30,3	34,9
País Vasco	144.892	64.557	209.449	203.454	93.051	296.505	40,4	44,1	41,6
Navarra	47.351	31.046	78.397	60.173	31.499	91.672	27,1	1,5	16,9
Ceuta-Melilla	12.497	950	13.447	20.863	1.608	22.471	66,9	69,3	67,1

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 tercer trimestre de 1999)

Comunidad Colegio	Octubre 1997–Septiembre 1998			Octubre 1998–Septiembre 1999			Evolución real (%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	3.275.359	688.639	3.963.998	4.145.510	953.661	5.099.171	26,6	38,5	28,6
Anadaluca (a)	643.442	108.137	751.579	897.428	144.628	1.042.056	39,5	33,7	38,6
Andalucía Occidental	221.430	45.894	267.324	285.600	66.417	352.017	29,0	44,7	31,7
Andalucía Oriental	434.766	63.213	497.979	632.846	79.831	712.678	45,6	26,3	43,1
Aragón	114.164	21.109	135.273	129.332	27.636	156.968	13,3	30,9	16,0
Asturias	63.363	21.942	85.306	70.628	26.597	97.225	11,5	21,2	14,0
Baleares	158.610	7.684	166.294	205.176	15.998	221.173	29,4	108,2	33,0
Canarias	164.631	16.458	181.088	204.185	39.970	244.155	24,0	142,9	34,8
Cantabria	34.189	8.075	42.264	42.522	173	42.695	24,4	-97,9	1,0
Castilla–La Mancha	119.606	23.621	143.228	143.902	32.271	176.173	20,3	36,6	23,0
Castilla y León	191.579	33.378	224.958	264.665	66.310	330.975	38,1	98,7	47,1
Castilla y León Este	123.077	16.975	140.052	146.972	33.379	180.350	19,4	96,6	28,8
León	68.502	16.403	84.905	117.693	32.931	150.625	71,8	100,8	77,4
Cataluña	614.538	140.624	755.161	680.802	173.059	853.861	10,8	23,1	13,1
Extremadura	49.530	9.766	59.296	52.231	10.225	62.455	5,5	4,7	5,3
Galicia	190.893	32.343	223.236	222.797	31.425	254.223	16,7	-2,8	13,9
Madrid	350.036	80.793	430.829	442.077	151.429	593.505	26,3	87,4	37,8
Murcia	82.188	11.080	93.267	102.009	27.216	129.225	24,1	145,6	38,6
La Rioja	27.544	6.480	34.024	30.769	8.668	39.438	11,7	33,8	15,9
Comunidad Valenciana	262.108	68.616	330.724	370.371	70.954	441.325	41,3	3,4	33,4
Vasco–Navarro	196.184	97.563	293.746	265.598	125.481	391.079	35,4	28,6	33,1
País Vasco	147.862	65.880	213.742	204.975	93.747	298.722	38,6	42,3	39,8
Navarra	48.322	31.682	80.004	60.623	31.734	92.357	25,5	0,2	15,4
Ceuta–Melilla	12.753	969	13.723	21.019	1.620	22.639	64,8	67,1	65,0

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

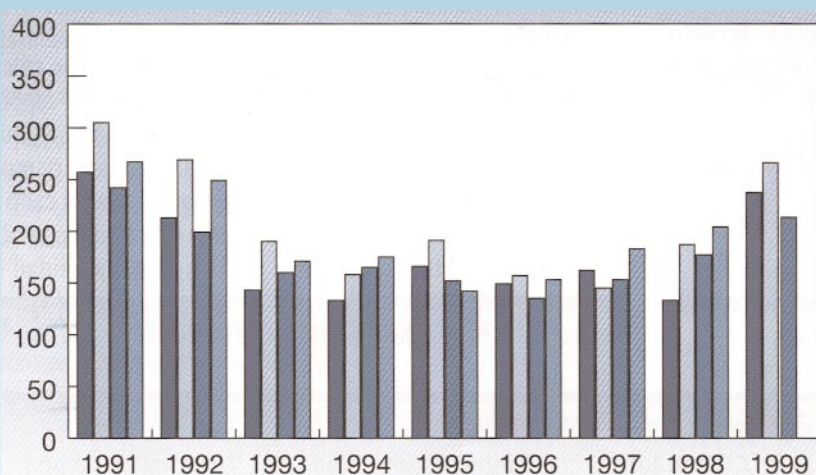


Gráfico 2

## ¿Habrá recesión?

A través de los últimos informes del Consejo, se observa todavía una ligera

tendencia a forzar la euforia en el sector de la edificación. Recordemos lo ya mencionado: aún reconociendo que existía un déficit de producción arras-

trado desde la primera mitad de la década, tampoco la demanda pendiente podía ser tanta, ¿no estaríamos ante lo que Stiglitz llama una "burbuja" de oferta? El mismo Ministerio de Fomento, tan desprovisto en metodologías apropiadas para medir estos fenómenos, se encuentra forzado a reconocerlo.

Si ha habido burbuja de oferta, ello augura mal para aquellos que han creído oportuno acaparar existencias para revenderlas más tarde. Es difícil hacer entender que la especulación con bienes no productivos como la vivienda, sólo es interesante cuando hay escasez o bien cuando hay expectativas de que las condiciones financieras se ablanden, nunca lo contrario. En todo caso, ignoramos lo que va a ocurrir con las existencias en general, incluyendo las que están en manos de los promotores, puesto que los indicadores de venta empiezan a dar ya signos de cansancio. Porque para los Arquitectos, la fluidez del mercado inmobiliario condiciona la fluidez del encargo futuro. ■