

# Informe de Coyuntura

## (Cuarto Trimestre de 2000)

Los datos del cuarto trimestre del 2000 no han recuperado toda su exhaustividad, ya que dos demarcaciones han proporcionado 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 inicio de obra en el sector de la edificación desde octubre hasta diciembre de 2000.

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

### Ficha Técnica

**Autor:** VERGÉS ESCUÍN, Ricardo.

**Título:** Informe de Coyuntura (Cuarto Trimestre de 2000).

**Fuente:** Directivos Construcción nº 133, pág 45. Abril 2001.

**Localizador:** 33/2001.

**Resumen:** El ciclo de la edificación residencial continúa perdiendo terreno, con un decrecimiento de viviendas visadas de 2,1 por ciento con respecto al cuarto trimestre de 1999. En presupuesto real, la tasa de crecimiento continúa siendo positiva, en un 5,8 por ciento. Según recoge el informe, vuelve a ponerse de relieve el destino de inversión de la construcción actual, con viviendas más grandes y lujosas.

El sector de edificios industriales, comerciales, administrativos y otros, por su parte, continúa decreciendo en el trimestre; concretamente, esta disminución se cifra en un 14,7 por ciento.

**Descriptor:** Coyuntura/Inmobiliario.

### Continúa la lenta desaceleración del sector vivienda

En el cuarto trimestre de 2000, el visado de viviendas libres continúa decreciendo con respecto al mismo trimestre del año anterior (-1,2%). En cuanto al

sector protegido, el crecimiento continúa en números rojos, con un 12,5 por ciento trimestre a trimestre. En su conjunto, el número de viviendas visadas habrá disminuido pues en un 2,1 por ciento con respecto al periodo comprendido entre

octubre y diciembre de 1999 (Cuadro 1). Este decrecimiento sería casi el doble de no haberse producido en el País Vasco dos veces más de visados que los habituales en un cuarto trimestre.

En presupuesto real, la evolución del sector vivienda, trimestre a trimestre, resulta un 7,9 por ciento más elevada que la de visados, puesto que alcanza un 5,1 por ciento (Cuadros 1 y 4). Hemos ya comentado que al agotarse la demanda profunda, las viviendas a construir podrían ser más grandes y lujosas que durante la subida del ciclo, lo cual ocurrió ya en el trimestre anterior. Sin embargo, el evidente sesgo a la baja de la información sobre presupuesto de ejecución de proyectos visados obliga a una cierta prudencia a la hora de interpretar estos resultados. Obviamente, las comparaciones trimestrales del Cuadro 4 (y también las anuales del Cuadro 6), arrojan diferencia entre comunidades, aunque la tónica es a la baja, excepción hecha de Canarias, Extremadura, Galicia, Madrid y País Vasco.

## Viviendas libres y protegidas visadas según el Colegio Cuarto trimestre de 1999 y de 2000

Comunidad Colegio	Octubre-Diciembre 1999			Octubre-Diciembre 2000			Evolución (%)		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	11.291	125.838	137.129	9.884	124.353	134.237	-12,5	-1,2	-2,1
Andalucía	2.968	31.059	34.027	2.296	29.600	31.896	-22,6	-4,7	-6,3
Andalucía Occidental	1.480	9.327	10.807	1.375	8.151	9.526	-7,1	-12,6	-11,9
Andalucía Oriental	1.488	22.023	23.511	1.024	21.651	22.675	-31,2	-1,7	-3,6
Aragón	75	4.403	4.478	504	3.882	4.386	572,0	-11,8	-2,1
Asturias	131	1.304	1.435	0	2.913	2.913	-100,0	123,4	103,0
Baleares	171	3.798	3.969	89	3.794	3.883	-48,0	-0,1	-2,2
Canarias	599	5.912	6.511	51	7.557	7.608	-91,5	27,8	16,8
Cantabria	74	3.257	3.331	0	11.381	1.381	-100,0	-57,6	-58,5
Castilla-La Mancha	128	3.940	4.068	71	3.788	3.859	-44,5	-3,9	-5,1
Castilla y León	240	9.244	9.484	192	6.412	6.604	-20,0	-30,6	-30,4
Castilla y León-Este	0	5.218	5.218	4	3.943	3.947	0,0	-24,4	-24,4
León	240	4.026	4.266	188	2.469	2.657	-21,7	-38,7	-37,7
Cataluña	721	21.493	22.214	830	18.631	19.461	15,1	-13,3	-12,4
Extremadura	451	1.785	2.236	1.152	1.652	2.804	155,4	-7,5	25,4
Galicia	323	6.229	6.552	445	7.445	7.890	37,8	19,5	20,4
Madrid	435	8.871	9.306	301	10.616	10.917	-30,8	19,7	17,3
Murcia	748	3.207	3.955	674	3.669	4.343	-9,9	14,4	9,8
La Rioja	124	1.026	1.150	138	719	857	11,3	-29,9	-25,5
Comunidad Valenciana	2.832	15.448	18.280	2.356	14.931	17.287	-16,8	-3,3	-5,4
Vasco-Navarro	1.271	4.571	5.842	682	7.161	7.843	-46,3	56,7	34,3
País Vasco	138	3.159	3.297	566	6.009	6.575	310,1	90,2	99,4
Navarra	1.133	1.412	2.545	116	1.152	1.268	-89,9	-18,4	-50,2
Ceuta-Melilla	0	291	291	103	202	305	0,0	-30,6	4,8

(a) Sin Ceuta ni Melilla.

Cuadro 1

## Viviendas libres y protegidas visadas según el Colegio Últimos 12 meses respecto a los 12 meses anteriores

Comunidad Colegio	Enero 1998-Diciembre 1999			Enero 1999-Diciembre 2000			Evolución (%)		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	57.807	528.781	586.588	43.916	538.895	582.811	-24,0	1,9	-0,6
Andalucía	15.476	124.585	140.061	12.167	131.229	143.396	-21,4	5,3	2,4
Andalucía Occidental	9.356	40.726	50.082	7.580	40.469	48.049	-19	-0,6	-4,1
Andalucía Oriental	6.599	85.619	92.218	4.912	92.147	97.059	-25,6	7,6	5,2
Aragón	573	16.095	16.668	1.303	16.393	17.696	127,4	1,9	6,2
Asturias	1.008	7.717	8.725	1.148	9.860	11.008	13,9	27,8	26,2
Baleares	829	15.064	15.893	278	13.605	13.883	-66,5	-9,7	-12,6
Canarias	4.534	28.364	32.898	994	31.326	32.320	-78,1	10,4	-1,8
Cantabria	374	9.840	10.214	131	7.242	7.373	-65,0	-26,4	-27,8
Castilla-La Mancha	2.618	18.262	20.880	721	19.818	20.539	-72,5	8,5	-1,6
Castilla y León	1.564	41.370	42.934	577	32.335	32.912	-63,1	-21,8	-23,3
Castilla y León-Este	810	22.844	23.654	148	18.343	18.491	-81,7	-19,7	-21,8
León	754	18.526	19.280	429	13.992	14.421	-43,1	-24,5	-25,2
Cataluña	3.653	85.102	88.755	2.922	80.274	83.196	-20,0	-5,7	-6,3
Extremadura	1.648	7.567	9.215	3.092	7.893	10.985	87,6	4,3	19,2
Galicia	2.773	28.745	31.518	2.183	33.134	35.317	-21,3	15,3	12,1
Madrid	1.349	45.555	46.904	1.208	45.115	46.323	-10,5	-1,0	-1,2
Murcia	4.190	12.003	16.193	3.134	14.716	17.850	-25,2	22,6	10,2
La Rioja	543	3.419	3.962	728	3.505	4.233	34,1	2,56	6,8
Comunidad Valenciana	12.511	62.059	74.570	9.475	68.051	77.526	-24,3	9,7	4,0
Vasco-Navarro	3.685	21.274	24.959	3.530	23.012	26.542	-4,2	8,2	6,3
País Vasco	1.836	15.652	17.488	3.126	17.366	20.492	70,3	11,0	17,2
Navarra	1.849	5.622	7.471	404	5.646	6.050	-78,2	0,4	-19,0
Ceuta-Melilla	479	1.760	2.239	325	1.387	1.712	-32,2	-21,2	-23,5

(a) Sin Ceuta ni Melilla.

Cuadro 2

**Presupuesto de proyectos visados por tipo de obra según el Colegio**

Cuarto trimestre de 1999 y de 2000. (En millones de pesetas corrientes)

Comunidad Colegio	Octubre-Diciembre 1999			Octubre-Diciembre 2000			Evolución nominal (%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto Nacional	992.844	269.082	1.261.926	1.056.892	310.542	1.367.434	6,5	15,4	8,4
Andalucía	225.338	47.508	272.846	225.226	45.200	270.426	0,0	-4,9	-0,9
Andalucía Occidental	62.236	24.329	86.565	54.580	13.062	67.642	-12,3	-46,3	-21,9
Andalucía Oriental	165.527	24.701	190.228	172.585	32.232	204.817	4,3	30,5	7,7
Aragón	32.450	8.020	40.470	32.218	7.251	39.469	-0,7	-9,6	-2,5
Asturias	11.518	7.680	19.198	23.004	12.328	35.332	99,7	60,5	84,0
Baleares	56.020	2.610	58.630	57.052	4.103	61.155	1,8	57,2	4,3
Canarias	40.979	4.778	45.757	54.161	19.074	73.235	32,2	299,2	60,1
Cantabria	11.202	1.304	12.506	8.604	1.260	9.864	-23,2	0,0	-21,1
Castilla- La Mancha	28.350	5.916	34.266	29.152	5.547	34.699	2,8	-6,2	1,3
Castilla y León	70.603	14.683	85.286	60.016	11.911	71.927	-15,0	-18,9	-15,7
Castilla y León- Este	43.283	8.888	52.171	37.427	5.730	43.157	-13,5	-35,5	-17,3
León	27.320	5.795	33.115	22.589	6.181	28.770	-17,3	6,7	-13,1
Cataluña	173.754	51.662	225.416	145.564	59.977	205.541	-16,2	16,1	-8,8
Extremadura	12.312	2.195	14.507	14.817	4.105	18.922	20,3	87,0	30,4
Galicia	54.659	13.857	68.516	67.773	11.170	78.943	24,0	-19,4	15,2
Madrid	87.557	53.344	140.901	109.335	59.846	169.181	24,9	12,2	20,1
Murcia	24.524	4.872	29.396	26.276	4.188	30.464	7,1	-14,0	3,6
La Rioja	9.409	1.294	10.703	15.012	6.971	21.983	59,5	438,7	105,4
Comunidad Valenciana	91.811	11.497	103.308	97.601	18.071	115.672	6,3	57,2	12,0
Vasco- Navarro	59.933	36.340	96.273	89.142	39.446	128.588	48,7	8,5	33,6
País Vasco	39.273	29.264	68.537	75.698	33.036	108.734	92,7	12,9	58,7
Navarra	20.660	7.076	27.736	13.444	6.410	19.854	-34,9	-9,4	-28,4
Ceuta-Melilla	2.425	1.522	3.947	1.939	94	2.033	-20,0	-93,8	-48,5

Fuente: Índice de costes: CNC.

(a) Sin Ceuta ni Melilla.

Cuadro 3

**Presupuesto de proyectos visados por tipo de obra según el Colegio**

Cuarto trimestre de 1999 y de 2000. (En millones de pesetas constantes del tercer trimestre de 2000)

Comunidad Colegio	Octubre-Diciembre 1999			Octubre-Diciembre 2000			Evolución real (%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto Nacional	998.751	270.683	1.269.434	1.056.892	310.542	1.367.434	5,8	14,7	7,7
Andalucía	226.679	47.791	274.469	225.226	45.200	270.426	-0,6	-5,4	-1,5
Andalucía Occidental	62.606	24.474	87.080	54.580	13.062	67.642	-12,8	-46,6	-22,3
Andalucía Oriental	166.512	24.848	191.360	172.585	32.232	204.817	3,6	29,7	7,0
Aragón	32.643	8.068	40.711	32.218	7.251	39.469	-1,3	-10,1	-3,1
Asturias	11.587	7.726	19.312	23.004	12.328	35.332	98,5	59,6	83,0
Baleares	56.353	2.626	58.979	57.052	4.103	61.155	1,2	56,3	3,7
Canarias	41.223	4.806	46.029	54.161	19.074	73.235	31,4	296,8	59,1
Cantabria	11.269	1.312	12.580	8.604	1.260	9.864	-23,6	0,0	-21,6
Castilla- La Mancha	28.519	5.951	34.470	29.152	5.547	34.699	2,2	-6,8	0,7
Castilla y León	71.023	14.770	85.793	60.016	11.911	71.927	-15,5	-19,4	-16,2
Castilla y León- Este	43.541	8.941	52.481	37.427	5.730	43.157	-14,0	-35,0	-17,8
León	27.483	5.829	33.312	22.589	6.181	28.770	-17,8	6,0	-13,6
Cataluña	174.788	51.969	226.757	145.564	59.977	205.541	-16,7	185,4	-9,4
Extremadura	12.385	2.208	14.593	14.817	4.105	18.922	19,6	85,9	29,7
Galicia	54.984	13.939	68.924	67.773	11.170	78.943	23,3	-19,9	14,5
Madrid	88.078	53.661	141.739	109.335	59.846	169.181	24,1	11,5	19,4
Murcia	24.670	4.901	29.571	26.276	4.188	30.464	6,5	-14,5	3,0
La Rioja	9.465	1.302	10.767	15.012	6.971	21.983	58,6	435,5	104,2
Comunidad Valenciana	92.357	11.565	103.923	97.601	18.071	115.672	5,7	56,3	11,3
Vasco-Navarro	60.290	36.556	96.846	89.142	39.446	128.588	47,9	7,9	32,8
País Vasco	39.507	29.438	68.945	75.698	33.036	108.734	91,6	12,2	57,7
Navarra	20.783	7.118	27.901	13.444	6.410	19.854	-35,3	-9,9	-28,8
Ceuta- Melilla	2.439	1.531	3.970	1.939	94	2.033	-20,5	-93,9	-48,8

Fuente: Índice de costes: CNC.

(a) Sin Ceuta ni Melilla.

Cuadro 4

## Remite el crecimiento en el sector no residencial

En el cuarto trimestre de 2000, el presupuesto visado del sector no residencial ha estado en alza respecto al mismo período de dicho año: un 14,7 por ciento (Cuadro 4). Y según el Cuadro 6, el crecimiento de los últimos doce meses respecto al los del 1999 permanece todavía elevado con un 15,9 por ciento. Como quiera que la construcción intensiva de viviendas ha inducido a sus propios equipamientos con el consabido desfase, el sector no residencial se mantiene aún al alza.

## Cede la resistencia a la baja

Desde el último trimestre de 1999 se observa una progresiva desaceleración de la actividad residencial, sólo interrumpida por el "alud" de la entrada en vigor de la LOE al principio del segundo trimestre de 2000. Esta desaceleración no es sin embargo tan rápida como era de temer, dada la subida de la infla-

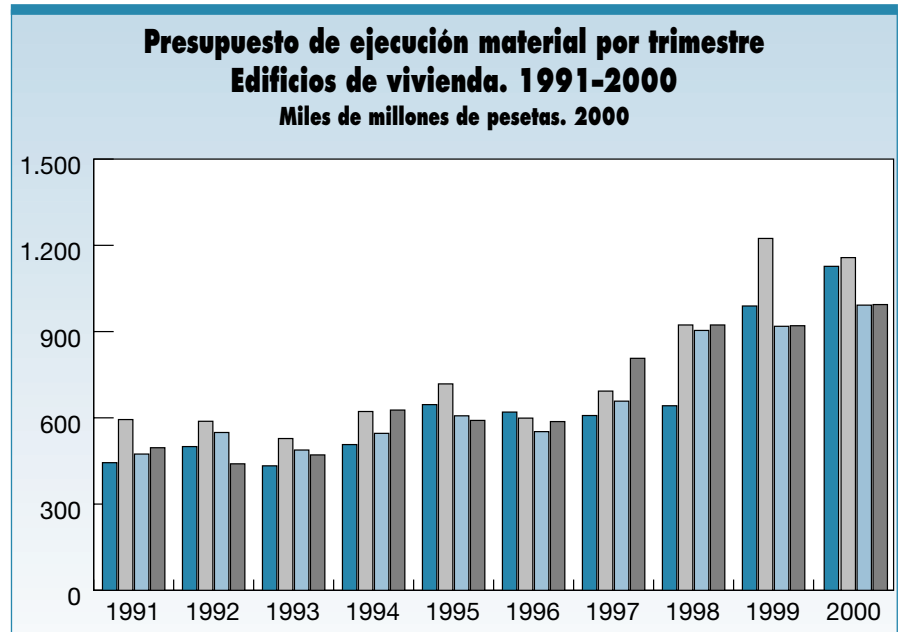


Gráfico 1

ción y de los tipos de interés. Es posible también que el fracaso de la bolsa haya inducido a ciertos inversores a pensar que, incluso con tipos más altos y con el

precio del suelo por las nubes, la vivienda sea todavía la mejor inversión.

Quizás haya llegado el momento de subrayar un efecto imprevisto de la perviven-

## Presupuesto de proyectos visados por tipo de obra según el Colegio

Últimos 12 meses con respecto a los 12 meses anteriores. (En millones de pesetas corrientes)

Comunidad Colegio	Enero 1998-Diciembre 1999			Enero 1999-Diciembre 2000			Evolución nominal (%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto Nacional	4.200.370	1.002.230	5.202.600	4.501.527	1.206.683	5.708.210	7,2	20,4	9,7
Andalucía	291.240	170.254	1.091.494	1.007.866	238.245	1.246.111	9,4	39,9	14,2
Andalucía Occidental	283.483	81.345	364.828	296.088	107.658	403.746	4,4	32,3	10,7
Andalucía Oriental	656.154	91.931	748.085	726.134	133.131	859.265	10,7	44,8	14,9
Aragón	125.607	28.528	154.135	132.319	33.871	166.190	5,3	18,7	7,8
Asturias	70.104	26.400	96.504	92.590	33.676	126.266	32,1	27,6	30,8
Baleares	204.612	15.686	220.298	207.341	16.259	223.600	1,3	3,7	1,5
Canarias	193.800	32.296	226.096	215.481	55.696	271.177	11,2	72,5	19,9
Cantabria	46.760	1.398	48.158	48.655	4.455	53.110	4,1	218,7	10,3
Castilla- La Mancha	138.366	31.238	169.574	144.846	30.177	175.023	4,7	-3,4	3,2
Castilla y León	306.352	69.126	375.478	271.742	69.812	341.554	-11,3	1,0	-9,0
Castilla y León- Este	176.301	39.435	215.736	161.757	36.064	197.821	-8,2	-8,5	-8,3
León	130.051	29.691	159.742	109.985	33.748	143.733	-15,4	13,7	-10,0
Cataluña	693.421	183.312	876.733	678.231	214.771	893.002	-2,2	6,5	0,3
Extremadura	50.454	9.557	60.011	62.211	11.350	73.561	23,3	18,8	22,6
Galicia	221.612	37.525	259.137	277.563	48.196	325.759	25,2	28,4	25,7
Madrid	446.315	178.838	625.153	436.552	190.536	627.088	-2,2	6,5	0,3
Murcia	95.579	12.073	107.652	107.273	20.761	128.034	12,2	72,0	18,9
La Rioja	33.637	6.930	40.567	83.459	36.569	120.028	148,1	427,7	195,9
Comunidad Valenciana	374.787	64.084	438.871	428.128	66.475	494.603	14,2	3,7	12,7
Vasco-Navarro	259.357	131.963	391.320	292.914	133.290	426.204	12,9	1,0	8,9
País Vasco	192.265	101.047	293.312	227.940	103.943	331.883	18,6	2,9	13,2
Navarra	67.092	30.916	98.008	64.974	29.347	94.321	-3,2	-5,1	-3,8
Ceuta- Melilla	18.397	3.022	21.419	14.356	2.544	16.900	-22,0	-15,8	-21,1

Fuente: Índice de costes: CNC.

(a) Sin Ceuta ni Melilla.

Cuadro 5

**Presupuesto de proyectos visados por tipo de obra según el Colegio**

Últimos 12 meses con respecto a los 12 meses anteriores. (En millones de pesetas constantes del Cuarto trimestre de 2000)

Comunidad Colegio	Enero 1999-Diciembre 1999			Enero 2000-Diciembre 2000			Evolución real (%)		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	4.321.920	1.031.232	5.353.152	4.458.735	1.195.212	5.653.947	3,2	15,9	5,6
Andalucía	947.899	175.181	1.123.079	998.285	235.980	1.234.265	5,3	34,7	9,9
Andalucía Occidental	291.686	83.699	375.385	293.273	106.635	399.908	0,5	27,4	6,5
Andalucía Oriental	675.142	94.591	769.733	719.231	131.865	851.097	6,5	39,4	10,6
Aragón	129.242	29.354	158.595	131.061	33.549	164.610	1,4	14,3	3,8
Asturias	72.133	27.164	99.297	91.710	33.356	125.066	27,1	22,8	26,0
Baleares	210.533	16.140	226.673	205.370	16.104	221.474	-2,5	-0,2	-2,3
Canarias	199.408	33.231	232.639	213.433	55.167	268.599	7,0	66,0	15,5
Cantabria	48.113	1.438	49.552	48.192	4.413	52.605	0,2	206,8	6,2
Castilla- La Mancha	142.339	32.142	174.481	143.469	29.890	173.359	0,8	-7,0	-0,6
Castilla y León	315.217	71.126	386.344	269.159	69.148	338.307	-14,6	-2,8	-12,4
Castilla y León- Este	181.403	40.576	221.979	160.219	35.721	195.941	-11,7	-12,0	-11,7
León	133.814	30.550	164.365	108.939	33.427	142.366	-18,6	9,4	-13,4
Cataluña	713.487	188.617	902.104	671.784	212.729	884.513	-5,8	12,8	-1,9
Extremadura	51.914	9.834	61.748	61.620	11.242	72.862	18,7	14,3	18,0
Galicia	228.025	38.611	266.636	274.924	47.738	322.662	20,6	23,6	21,0
Madrid	459.230	184.013	643.244	432.402	188.725	621.127	-5,8	-2,6	-3,4
Murcia	98.345	12.422	110.767	106.253	20.564	126.817	8,0	65,5	14,5
La Rioja	34.610	7.131	41.741	82.666	36.221	118.887	138,8	408,0	184,8
Comunidad Valenciana	385.633	65.938	451.571	424.052	65.843	489.901	10,0	-0,1	8,5
Vasco- Navarro	266.862	135.782	402.644	290.130	1632.023	422.152	8,7	-2,8	4,8
País Vasco	197.829	103.971	301.800	225.773	102.955	328.728	14,1	-1,0	8,9
Navarra	69.033	31.811	100.844	64.356	29.068	93.424	-6,8	-8,6	-7,4
Ceuta- Melilla	18.929	3.109	22.039	14.220	2.520	16.739	-24,9	-19,0	-24,0

Fuente: Índice de costes: CNC.

(a) Sin Ceuta ni Melilla.

Cuadro 6

**Presupuesto de ejecución material por trimestre****Otros edificios. 1991-2000**

Miles de millones de pesetas. 2000

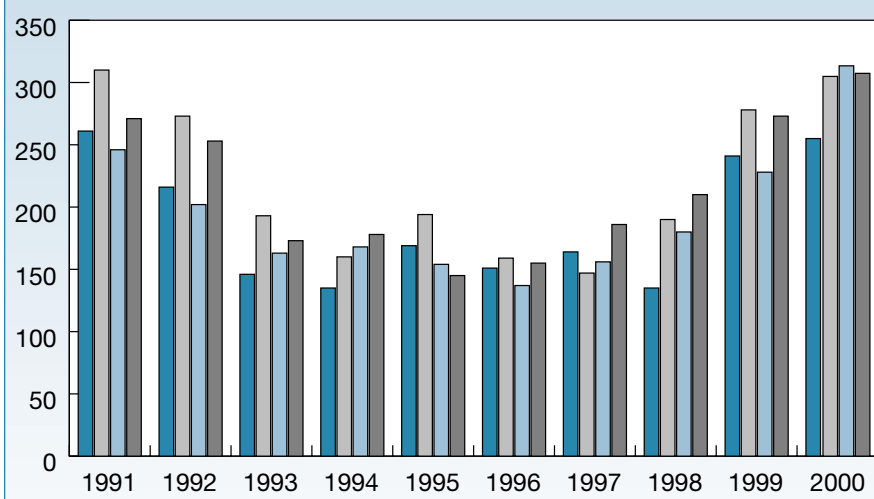


Gráfico 2

de la oferta urbana en compraventa, cuyo mantenimiento a un nivel razonable es esencial para el funcionamiento de la ciudad, tiende a alinearse con el de las nuevas promociones en periferia. Ello forma la típica burbuja que tarda años en desinflarse y cuya explicación no es otra que la "disimetría de información", o sea la propagación de creencias que se substituyen a la insuficiente información acerca de precios, volumen y velocidad de las transacciones inmobiliarias reales. ■

**E**l ciclo alcista ha elevado el precio del suelo

cia de este ciclo, por otro lado inexistente en el resto de Europa. Su duración e intensidad ha sido la causa de la espectacular su-

bida del precio del solar y por tanto de la nueva vivienda futura. Esto no tendría mayor importancia si no fuera porque el precio