Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Informe de Coyuntura

Tercer trimestre 2002

Autor: VERGÉS ESCUÍN, Ricardo. Coordinador de la Comisión de Estadística y Edificación. *(redverges@arquired.es)*

Título: Informe de Coyuntura. Tercer trimestre de 2002.

Fuente: Directivos Construcción nº 153, pág. 48. Febrero 2003.

Localizador: 23/2003.

Resumen: Los visados de edificios comerciales, industriales y administrativos continúan bajando con respecto al trimestre correspondiente del año anterior, esta vez en un -35,4 por ciento. Sólo crecen las comunidades autónomas del Centro-Norte, pero la tónica es el descenso rápido incluyendo al propio Madrid (-34,9%). En realidad, el ciclo no residencial empezó más tarde que el residencial y ha sido más corto.

Descriptores: Coyuntura/Inmobiliario.

Los datos del tercer trimestre de 2002 cubren aproximadamente el 96 por ciento de los visados. Por ello, los datos estimados serán substituidos por los definitivos en los informes venideros, con lo que el análisis interanual podría verse ligeramente afectado.

Advertíamos en el anterior informe de la eventualidad de un nuevo "ciclo dentro del ciclo". También en el presente trimestre cabe plantearse esta cuestión a la cual conviene responder con matices. El número de viviendas visadas que crece en un cinco por ciento con respecto al trimestre del año anterior, así como la superficie construida residencial que disminuye globalmente en un -0,4 por ciento durante el mismo intervalo.

Esta diferencia sugiere que las viviendas visadas son algo más pequeñas que en 2001 (cerca de un -5,5%) o quizás también que los edificios de vivienda tienden a incluir menos locales comerciales, garajes, etc. En todo caso, la relación entre superficie y viviendas es también un indicador cíclico. En España, esta relación aumentó al principio del ciclo, pasando de 160 metros cuadrados por vivienda en 1997 a 178 metros cuadrados en 2001 y en lo que va de año está descendiendo de nuevo a 170 metros cuadrados.

Sin embargo, estas cifras no reflejan del todo la realidad que viven las distintas Comunidades. Por ejemplo, si exceptuamos a Andalucía Oriental y a la Comunidad de Madrid, la evolución actual del conjunto de las otras provincias cambia de signo, quedando en un menos dos por ciento de visadas y en un -7,2 por ciento de superficie con respecto a Julio-Septiembre 2001.

El peso creciente de la edificación en estas dos regiones dotadas de un gigantesco poder de atracción de recursos financieros, sesga el ciclo al alza cuando en el resto del país, incluso en el litoral, está a la baja desde hace más de un año. En efecto, en términos de viviendas, el descenso es muy marcado en Baleares (-36,6%) y en Cataluña (-29,7%) aunque haya crecimiento circunstancial en comunidades no mediterráneas como Aragón (10,8%), Asturias (29,7%), Castilla-La Mancha (38,5%), Extremadura (50,1%) y, por supuesto, Madrid (35,1%). En términos de superficie residencial, y también con respecto a julio-septiembre de 2001, se observan descensos marcados en Baleares (-33,3%), Cataluña (-48,5%) y Comunidad Valenciana (-23,3%) que contrastan con el aumento de Madrid (25%) y de las otras comunidades mencionadas.

FUERTE DESCENSO DEL SECTOR NO RESIDENCIAL

Los visados de edificios comerciales, industriales y administrativos continúan bajan-

do con respecto al trimestre correspondiente del año anterior, esta vez en un -35,4 por ciento. Sólo crecen las comunidades autónomas del Centro-Norte pero la tónica es el descenso rápido incluyendo al propio Madrid (-34,9%). En realidad, el ciclo no residencial empezó más tarde que el residencial y ha sido más corto.

Comentario: El precio de la vivienda nueva

Últimamente, ha cundido la alarma social acerca de los precios de la vivienda, alarma que la falta de asesoramiento objetivo y de buena información impide apaciguar. En efecto, salvo error, no se ha hecho referencia a la sobreproducción y a la sobredemanda de viviendas como posible causa de la elevación del precio del nuevo suelo, ni tampoco se ha explicado el contagio del mercado de compraventa urbana por los precios periféricos de promoción.

Este comentario abordará brevemente el primero de estos temas, dejando para el próximo informe la cuestión de la compraventa. Recordemos que hasta 1996 la demanda de nuevas viviendas se situaba en 320.000 año, ritmo gracias al cual el parque residencial español fue convirtiéndose año tras año en el mejor dotado de Europa. Según los datos habituales sobre parque y hogares difundidos periódicamente por *Euroconstruct*, el ciclo actual no habrá hecho sino aumentar el *gap* entre nuestro país y el resto del mundo. La próxima publicación de los censos europeos confirmará sin duda este extremo.

Este cuadro demuestra que, aunque reales, problemas como la demanda pendiente, la migración interna y externa o incluso la excesiva demanda de parque turístico, no pueden explicar el insólito ciclo español de edificación residencial. En efecto, si estas causas fueran determinantes, se habrían observado ciclos en otros países, puesto que también estos sufren tales problemas, incluso más que España. Al contrario, si se excluye el caso alemán consecutivo a la reunificación, no se observa en ningún país un ciclo comparable al nuestro.

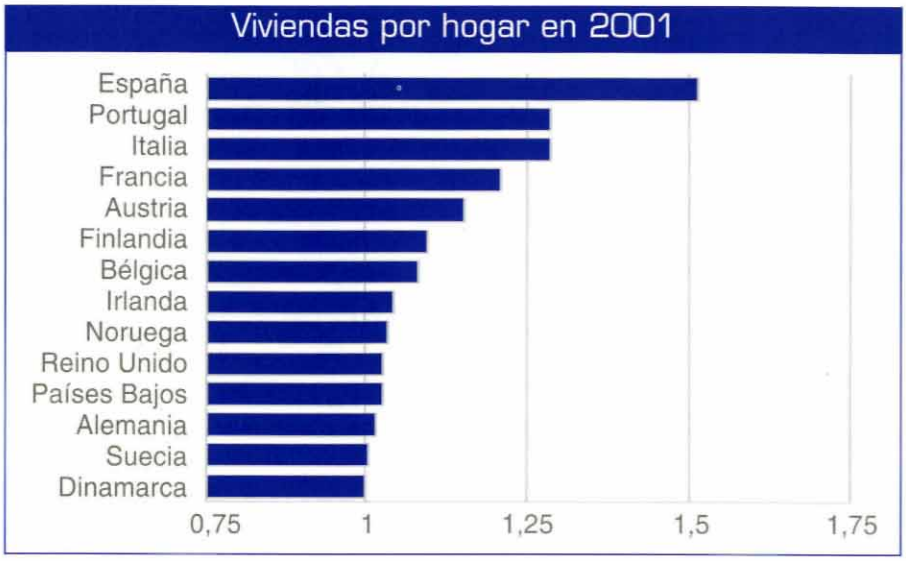

Gráfico 1

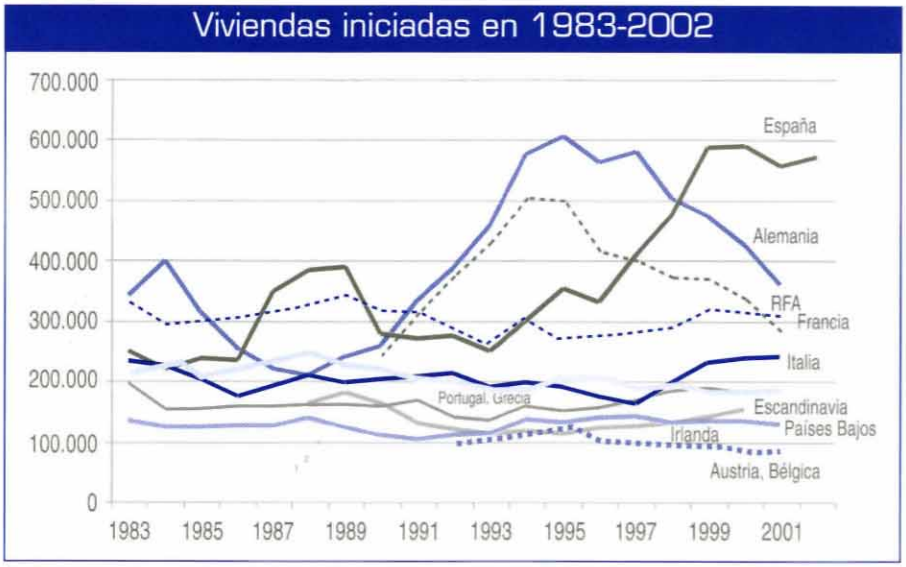

Gráfico 2

Esta diferencia de comportamiento no se explica pues por factores como la demanda pendiente. Una prueba de ello, entre varias otras, es la escasa demanda detectada a finales del 96 por la gran encuesta realizada por Jesús Leal en la Comunidad de Madrid. Sin embargo, desde entonces viene construyéndose y vendiéndose en el área de la capital el doble de lo que correspondería. ¿Cuál es la razón de tal *sobreproducción y sobredemanda*?

La respuesta se encuentra sin duda en el *superávit* acumulado en el pasivo de las entidades bancarias, entre Maastricht y la llegada del euro. Este aumento de pasivo, debido tanto a globalización como a *capilaridad*, ha sido arropado por el ulterior derrumbe de la bolsa y otros descalabros financieros, generando un activo de crédito privado adicional estimado a 30 billones de pesetas (equivalente al 30% del PIB de

Viviendas libres y protegidas visadas según el Colegio. Tercer trimestre de 2001 y de 2002.

Comunidad Colegio	Julio-Septiembre 2001			Julio-Septiembre 2002			Evolución		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	**10.751**	**127.369**	**138.120**	**11.047**	**133.514**	**145.047**	**2,8%**	**4,8%**	**5,0%**
Andalucía	4.027	36.094	40.121	2.545	42.431	44.976	-36,8%	17,6%	12,1%
Andalucía Occidental	3.476	10.166	13.642	1.759	11.982	13.741	-49,4%	17,9%	0,7%
Andalucía Oriental	551	25.928	26.479	786	30.449	31.235	42,6%	17,4%	18,0%
Aragón	141	4.644	4.785	738	4.562	5.300	423,4%	-1,8%	10,8%
Asturias	0	2.381	2.381	0	3.089	3.089	0,0%	29,7%	29,7%
Baleares / Balears	48	3.029	3.077	118	1.833	1.951	145,8%	-39,5%	-36,6%
Canarias	553	6.986	7.539	619	7.049	7.668	11,9%	0,9%	1,7%
Cantabria	74	2.030	2.104	168	2.023	2.191	127,0%	-0,3%	4,1%
Castilla-La Mancha	55	4.798	4.853	103	6.620	6.723	87,3%	38,0%	38,5%
Castilla y León	268	6.573	6.841	80	5.903	5.983	-70,1%	-10,2%	-12,5%
Castilla y León-Este	138	3.774	3.912	62	2.954	3.016	-55,1%	-21,7%	-22,9%
León	130	2.799	2.929	18	2.949	2.967	-86,2%	5,4%	1,3%
Cataluña / Catalunya	463	14.905	15.368	146	10.652	10.798	-68,5%	-28,5%	-29,7%
Extremadura	394	2.401	2.795	930	2.779	4.195	136,0%	15,7%	50,1%
Galicia	926	6.671	7.597	341	7.903	8.244	-63,2%	18,5%	8,5%
Madrid	169	11.598	11.767	1.868	14.025	15.893	1005,3%	20,9%	35,1%
Murcia	959	3.683	4.642	450	3.600	4.050	-53,1%	-2,3%	-12,8%
La Rioja	55	1.612	1.667	240	1.500	1.740	336,4%	-6,9%	4,4%
Comunitat Valenciana	1.565	16.065	17.630	1.526	16.007	17.533	-2,5%	-0,4%	-0,6%
Vasco-Navarro	919	3.421	4.340	1.118	3.348	4.466	21,7%	-2,1%	2,9%
País Vasco / Euskadi	696	2.205	2.901	800	2.028	2.828	14,9%	-8,0%	-2,5%
Navarra	223	1.216	1.439	318	1.320	1.638	42,6%	8,6%	13,8%
Ceuta-Melilla	135	478	613	57	190	247	-57,8%	-60,3%	-59,7%

Cuadro 1

Viviendas libres y protegidas visadas según el Colegio.
Últimos doce meses respecto a los doce meses anteriores. Oct 00-Sep 01 y Oct 01-Sep 02.

Comunidad Colegio	Octubre 2000 - Septiembre 2001			Octubre 2001 - Septiembre 2002			Evolución		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	**39.710**	**517.857**	**557.567**	**40.083**	**518.293**	**558.862**	**0,9%**	**0,1%**	**0,2%**
Andalucía	9.735	136.925	146.660	9.489	134.091	143.580	-2,5%	-2,1%	-2,1%
Andalucía Occidental	6.833	42.593	49.426	6.077	41.164	47.241	-11,1%	-3,4%	-4,4%
Andalucía Oriental	2.902	94.332	97.234	3.412	92.927	96.339	17,6%	-1,5%	-0,9%
Aragón	1.971	16.624	18.595	1.820	17.861	19.681	-7,7%	7,4%	5,8%
Asturias	270	9.740	10.010	0	11.139	11.139	-100,0%	14,4%	11,3%
Baleares / Balears	277	12.802	13.079	479	11.385	11.864	72,9%	-11,1%	-9,3%
Canarias	1.240	28.661	29.901	1.320	27.277	28.597	6,5%	-4,8%	-4,4%
Cantabria	637	7.546	8.183	577	8.711	9.288	-9,4%	15,4%	13,5%
Castilla-La Mancha	642	19.421	20.063	542	23.781	24.323	-15,6%	22,5%	21,2%
Castilla y León	680	28.583	29.263	144	27.178	27.322	-78,8%	-4,9%	-6,6%
Castilla y León-Este	332	17.277	17.609	77	14.444	14.521	-76,8%	-16,4%	-17,5%
León	348	11.306	11.654	67	12.734	12.801	-80,7%	12,6%	9,8%
Cataluña / Catalunya	2.746	72.723	75.469	1.369	60.112	61.481	-50,1%	-17,3%	-18,5%
Extremadura	2.418	8.658	11.076	3.233	11.683	15.402	33,7%	34,9%	39,1%
Galicia	2.314	28.862	31.176	1.663	29.788	31.451	-28,1%	3,2%	0,9%
Madrid	2.341	42.749	45.090	5.595	54.165	59.760	139,0%	26,7%	32,5%
Murcia	3.134	15.161	18.295	2.148	18.117	20.265	-31,5%	19,5%	10,8%
La Rioja	944	6.585	7.529	720	4.650	5.370	-23,7%	-29,4%	-28,7%
Comunitat Valenciana	7.365	63.988	71.353	7.309	60.628	67.937	-0,8%	-5,3%	-4,8%
Vasco-Navarro	2.482	17.193	19.675	3.616	16.438	20.054	45,7%	-4,4%	1,9%
País Vasco / Euskadi	1.817	12.343	14.160	2.886	10.768	13.654	58,8%	-12,8%	-3,6%
Navarra	665	4.850	5.515	730	5.670	6.400	9,8%	16,9%	16,0%
Ceuta-Melilla	514	1.636	2.150	59	1.288	1.347	-88,5%	-21,3%	-37,3%

Cuadro 2

Superficie de proyectos visados por tipo de obra según el Colegio.
Tercer trimestre de 2001 y de 2002. En metros cuadrados

Comunidad Colegio	Julio-Septiembre 2001			Julio-Septiembre 2002			Evolución		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	**23.672.701**	**6.729.113**	**30.401.814**	**23.578.783**	**5.010.546**	**28.589.329**	**-0,4%**	**-25,5%**	**-6,0%**
Andalucía	6.583.229	1.672.667	8.255.896	7.229.254	1.445.729	8.674.983	9,8%	-13,6%	5,1%
Andalucía Occidental	1.850.570	755.206	2.605.776	1.905.790	587.290	2.493.080	3,0%	-22,2%	-4,3%
Andalucía Oriental	4.732.659	917.461	5.650.120	5.323.464	858.439	6.181.903	12,5%	-6,4%	9,4%
Aragón	737.226	132.155	869.381	1.000.083	195.476	1.195.559	35,7%	47,9%	37,5%
Asturias	456.063	97.000	553.063	596.483	123.816	720.299	30,8%	27,6%	30,2%
Baleares / Balears	778.067	18.445	796.512	519.280	10.415	529.695	-33,3%	-43,5%	-33,5%
Canarias	1.095.157	368.683	1.463.840	1.429.847	54.087	1.483.934	30,6%	-85,3%	1,4%
Cantabria	338.338	29.251	367.589	280.744	9.519	290.263	-17,0%	-67,5%	-21,0%
Castilla-La Mancha	910.249	182.382	1.092.631	1.267.293	303.306	1.570.599	39,2%	66,3%	43,7%
Castilla y León	1.233.706	325.044	1.558.750	1.062.635	390.801	1.453.436	-13,9%	20,2%	-6,8%
Castilla y León-Este	682.398	143.694	826.092	508.251	105.338	613.589	-25,5%	-26,7%	-25,7%
León	551.308	181.350	732.658	554.384	285.463	839.847	0,6%	57,4%	14,6%
Cataluña / Catalunya	2.302.298	992.178	3.294.476	1.185.101	62.829	1.247.930	-48,5%	-93,7%	-62,1%
Extremadura	483.223	99.275	582.498	614.078	152.342	766.420	27,1%	53,5%	31,6%
Galicia	1.437.566	171.710	1.609.276	1.565.357	275.579	1.840.936	8,9%	60,5%	14,4%
Madrid	2.134.306	1.257.199	3.391.505	2.667.773	1.261.978	3.929.751	25,0%	0,4%	15,9%
Murcia	835.519	85.079	920.598	810.000	80.000	890.000	-3,1%	-6,0%	-3,3%
La Rioja	580.384	50.597	630.981	300.000	52.000	352.000	-48,3%	2,8%	-44,2%
Comunitat Valenciana	2.899.808	528.178	3.427.986	2.224.182	309.338	2.533.520	-23,3%	-41,4%	-26,1%
Vasco-Navarro	793.787	700.277	1.494.064	793.941	271.288	1.065.229	0,0%	-61,3%	-28,7%
País Vasco / Euskadi	543.706	432.293	975.999	539.090	201.257	740.347	-0,8%	-53,4%	-24,1%
Navarra	250.081	267.984	518.065	254.851	70.031	324.882	1,9%	-73,9%	-37,3%
Ceuta-Melilla	73.775	18.993	92.768	32.732	12.043	44.775	-55,6%	-36,6%	-51,7%

Cuadro 3

Superficie de proyectos visados por tipo de obra según el Colegio.
Últimos doce meses con respecto a los doce meses anteriores. En metros cuadrados

Comunidad Colegio	Octubre 00 - Septiembre 01			Octubre 01 - Septiembre 02			Evolución		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	**96.916.584**	**28.332.973**	**125.249.55**	**90.448.887**	**21.855.091**	**112.303.97**	**-6,7%**	**-22,9%**	**-10,3%**
Andalucía	24.009.152	6.225.811	30.234.963	23.828.421	5.555.784	29.384.205	-0,8%	-10,8%	-2,8%
Andalucía Occidental	6.168.874	2.733.644	8.902.518	6.722.548	2.470.353	9.192.901	9,0%	-9,6%	3,3%
Andalucía Oriental	17.840.278	3.492.167	21.332.445	17.105.873	3.085.431	20.191.304	-4,1%	-11,6%	-5,3%
Aragón	2.948.940	552.398	3.501.338	3.244.299	932.693	4.176.992	10,0%	68,8%	19,3%
Asturias	1.676.168	545.000	2.221.168	1.971.770	731.230	2.703.000	17,6%	34,2%	21,7%
Baleares / Balears	3.310.704	103.047	3.413.751	2.767.938	59.245	2.827.183	-16,4%	-42,5%	-17,2%
Canarias	3.999.002	1.537.240	5.536.242	4.676.848	775.107	5.451.955	17,0%	-49,6%	-1,5%
Cantabria	1.226.994	85.949	1.312.943	1.287.263	74.799	1.362.062	4,9%	-13,0%	3,7%
Castilla-La Mancha	3.635.172	729.635	4.364.807	4.165.310	1.094.571	5.259.881	14,6%	50,0%	20,5%
Castilla y León	5.329.905	951.643	6.281.548	5.019.353	1.277.619	6.296.972	-5,8%	34,3%	0,2%
Castilla y León-Este	3.094.486	378.822	3.473.308	2.530.817	493.188	3.024.005	-18,2%	30,2%	-12,9%
León	2.235.419	572.821	2.808.240	2.488.536	784.431	3.272.967	11,3%	36,9%	16,5%
Cataluña / Catalunya	11.436.477	5.404.256	16.840.733	7.144.668	1.340.554	8.485.222	-37,5%	-75,2%	-49,6%
Extremadura	1.694.510	612.780	2.307.290	1.985.274	605.957	2.591.231	17,2%	-1,1%	12,3%
Galicia	6.612.844	564.447	7.177.291	5.574.112	649.426	6.223.538	-15,7%	15,1%	-13,3%
Madrid	8.658.656	5.889.177	14.547.833	10.136.809	3.836.344	13.973.153	17,1%	-34,9%	-4,0%
Murcia	3.258.342	445.925	3.704.267	3.782.524	344.245	4.126.769	16,1%	-22,8%	11,4%
La Rioja	2.211.327	343.202	2.554.529	1.582.300	294.200	1.876.500	-28,4%	-14,3%	-26,5%
Comunitat Valenciana	13.086.029	2.611.991	15.698.020	9.540.331	2.280.079	11.820.410	-27,1%	-12,7%	-24,7%
Vasco-Navarro	3.518.379	1.698.646	5.217.025	3.534.408	1.973.265	5.507.673	0,5%	16,2%	5,6%
País Vasco / Euskadi	2.560.046	1.120.755	3.680.801	2.500.827	1.507.420	4.008.247	-2,3%	34,5%	8,9%
Navarra	958.333	577.891	1.536.224	1.033.581	465.845	1.499.426	7,9%	-19,4%	-2,4%
Ceuta-Melilla	303.983	31.826	335.809	207.259	29.973	237.232	-31,8%	-5,8%	-29,4%

Fuente índice de costes: CNC

Cuadro 4

un año). Pero a la diferencia con los otros países europeos (particularmente los mediterráneos) donde tal fenómeno se ha producido también, nuestra peculiaridad ha sido de convertir la mayor parte de este superávit de pasivo en activo hipotecario.

¿Qué relación hay entre sobredemanda y precio de la vivienda nueva? Cuando los promotores empezaron a notar mayor demanda a principios de 1997, respondieron con más oferta sin apenas tocar precios. Pero agotadas sus reservas, debieron adquirir más suelo y allí les esperaban... Es por esta razón que el precio de la vivienda subió sólo desde finales del 98, con el ciclo ya bastante avanzado. Claro que más tarde los mismos promotores han cedido a la presión por mantener idéntico tipo de margen para todos sus factores de producción, lo cual explica el tan impopular crecimiento de sus beneficios. Sin embargo, no es ésta la fuente del encarecimiento del precio de la vivienda nueva, sino el precio del suelo.

Sólo cuando empiecen a formarse excedentes, los promotores tenderán a frenar la oferta futura, reduciendo la compra de nuevas parcelas y el encargo de proyectos a los profesionales

¿Cuándo bajará el precio de nuevo suelo? Pues al final de una larga cadena que debe empezar obligatoriamente por una desincentivación del mercado hipotecario a fines especulativos y, consecuentemente, por una reducción de la demanda. Sólo cuando empiecen a formarse excedentes, los promotores tenderán a frenar la oferta futura, reduciendo la compra de nuevas parcelas y el encargo de proyectos a los profesionales.

Pero hoy por hoy, la oferta no tiene todavía bastantes argumentos para ser más prudente, puesto que la demanda responde a pesar de que el suelo sea cada vez más caro. Por tanto, el precio continuará manteniéndose alto: no hay más que pensar a cuántas de las viviendas visadas en 2002 (tal vez unas 570.000 que se terminarán hacia el 2004) acabarán vendiéndose al precio fuerte, dado que el montaje financiero de las operaciones no permite demasiados reajustes sin comerse beneficios.

Llegamos así al corazón del problema que es de saber porqué suben los precios del suelo cuando hay exceso de demanda. La teoría de la franja (fringe) lo explica pero no parece que se impartan cursos al respecto en las facultades españolas. Desde luego, poco tiene que ver esto con la cantidad de suelo disponible, puesto que en España existe superficie constructible acumulada para cubrir las necesidades de veinte o treinta años. Ahora bien, no todo posee las mismas expectativas, dado que el promotor busca construir lo más cerca posible de algún centro y que el urbanista exige minimizar los costes de infraestructura. Es la insustituibilidad del suelo lo que hace subir los precios, no su disponibilidad.

Por estas razones, además, las ciudades crecen según patrones fractales (como nubes de involución), aunque para ello deban vaciarse los centros (sprawl). En todo caso, se está formando un colosal overbooking de suelo cuyas expectativas de consolidación no se corresponden con las expectativas sociodemográficas y económicas ni de nuestras ciudades ni de nuestro litoral. Es de prever que si las cosas no van bien, los detentores de suelo intentarán aguantar al máximo para no ver fundir beneficios, creando de hecho un racionamiento por los precios que continuará afectando no sólo a los inversores, sino también a los usuarios que necesitan adquirir una vivienda de nueva planta.