Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

# Informe de Coyuntura

## Cuarto trimestre de 2003

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

**Título:** Informe de Coyuntura. Cuarto trimestre de 2003

**Fuente:** Directivos Construcción nº 166, pág. 44. Abril 2004.

**Resumen:** La construcción de nuevas viviendas ha crecido en todas las comunidades autónomas, salvo en las relativas a las Islas Baleares, Madrid, Cataluña, Cantabria y Valencia en relación con igual periodo de 2002. Por lo que respecta a la edificación no residencial, en términos de superficie, el sector de edificios industriales, comerciales y administrativos experimenta una severa caída del –17,5 por ciento con respecto a octubre-diciembre de 2002. El balance año a año es también negativo (-4,0%), continuando el ciclo de descenso iniciado a finales de 2001.

**Descriptores:** Coyuntura/Inmobiliario.

El Informe de Coyuntura del cuarto trimestre de 2003 cubre el 100 por ciento de los proyectos de ejecución visados por los Colegios Oficiales de Arquitectos. El auge de producción residencial alcanza niveles jamás superados, que se traducen en 690.000 viviendas en 2003; esta cifra no sólo sobrepasa en un 6,7 por ciento a la registrada en 2002, sino que supone alcanzar un máximo histórico en edificación residencial.

### PRODUCCIÓN RESIDENCIAL EN 2003

En términos de viviendas visadas, el crecimiento del cuarto trimestre de 2003 con respecto al de 2002 es de un 5,3 por ciento y de un 4,4 por ciento en términos de superficie construida. Estamos pues ante el mayor número de viviendas visadas en un trimestre de otoño de toda la historia: 178.700 unidades en total. Obviamente, este crecimiento es tributario del "tirón" de la vivienda libre (5,6%), ya que la vivienda protegida no representa actualmente más que un nueve por ciento del total.

Los crecimientos territoriales de la vivienda libre son tan numerosos como en trimestres anteriores, y sugieren que casi todas las comunidades pueden aguantar el ritmo desenfrenado de crecimiento impuesto desde 2002. Sólo Madrid (-3,5%) y la Comunidad Valenciana (-7,1%) muestran un ligero retroceso respecto a octubre-diciembre de 2002. Las demás comunidades autónomas alcanzan crecimientos importantes, como Asturias (+51,5%), La Rioja (+44,6%), Castilla y León (+29,9%), Canarias (+22,6%), País Vasco (+22%), Aragón (+16,1%) o Navarra (+12,7%) o bien crecer por debajo del 10 por ciento.

Si se comparan ahora estas variaciones trimestrales de vivienda libre con las del análisis a 12 meses, es decir 2003 con respecto a 2002, se observa que sólo hay descensos significativos en Baleares (-29,6%) y en Madrid (-27,8%) y poco significativo en la Comunidad Valenciana (-3,7%), Cataluña (-3,1%) y Cantabria (-2,5%). Las demás comunidades crecen ya sea fuertemente como Navarra (+66,3%), Asturias (+26,8%), País Vasco (+23,5%), Andalucía (+17,5%), Castilla y León (+17,2%), Canarias (+16,9%) o Galicia (+13,4%), ya sea por debajo del 10 u 11 por ciento, como es el caso de las restantes.

Hay que añadir que en algunos colegios quedan implementaciones pendientes de los nuevos sistemas informáticos de 2002, que podrían alterar retrospectivamente los datos recopilados. En particular, el descenso de visados de Madrid podría ser menor que el que se deduce de los datos del informe.

## Producción no residencial

En términos de superficie, el sector de edificios industriales, comerciales y administrativos experimenta una severa caída del -17,5 por ciento con respecto a octubre-diciembre de 2002. El balance año a año es también negativo (-4,0%), continuando el ciclo negativo iniciado a finales de 2001.

## Indicadores de oferta

Otros indicadores confirman el actual dinamismo del sector: son el *crédito inmobiliario a la construcción y a la actividad del sector* (compra de suelo y contratación de obra) y el *crédito inmobiliario a las personas físicas* (hipotecas).

Pero antes de examinarlos hay que responder a una pregunta previa: ¿cuántas de las viviendas visadas se terminan realmente? La respuesta proviene de dos fuentes: el seguimiento de expedientes colegiales y el censo de edificios. Según la primera fuente, se observa una función de desfase (*lag*) donde casi el 100 por ciento de los visados de ejecución acaban obteniendo el certificado de fin de obra, aunque existe una "cola" de un seis por ciento que se alarga más allá de los cuatro años. Con esta función se estiman las terminadas a partir de las visadas.

La segunda fuente permite comparar esta estimación con las viviendas terminadas durante el decenio que transcurre entre dos censos. Éstas eran entre un 10 y un 15 por ciento más numerosas que las que se derivan de los proyectos de ejecución de los arquitectos y no lo contrario como se acostumbraba a pensar. Sin embargo, en el censo de 2001 las viviendas terminadas en casi 10 años coinciden con la estimación según nuestros visados. Ello significa que las viviendas nuevas transformadas en locales, ausentes de censo, compensan *grosso modo* las viviendas ilegales ausentes de los visados. Éstos permiten, pues, realizar previsiones de buena calidad hasta cuatro años vista.

Veamos ahora los indicadores financieros. Primero, el crédito al promotor debería condicionar la oferta pero no es así porque, hoy por hoy, dicho crédito no presenta signo alguno de racionamiento. Segundo, el crédito hipotecario incluso subrogado, es más pronto un factor retardado de demanda, aunque tampoco muestra signo de racionamiento.

Entre ambos créditos existe no sólo continuidad, sino incluso circularidad, ya que si el segundo disminuye, la demanda también, alertando al sector del peligro de mantener un ritmo excesivo de producción. Sin embargo, el crédito al promotor se extingue mientras que el crédito hipotecario se prolonga incidiendo en la estabilidad de la *función social de utilidad* que rige la asignación de la renta al gasto en consumo final de las familias.

Previsión de oferta. Viviendas terminadas. 1991-2009

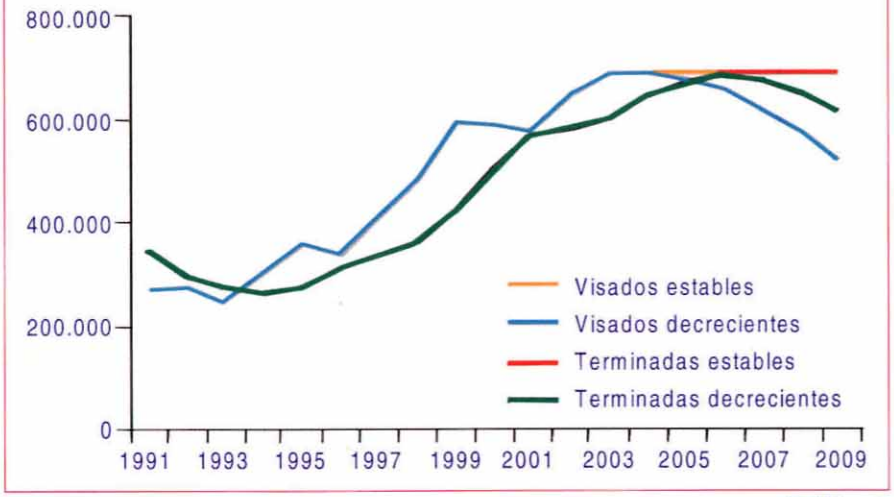


Gráfico 1

Los trabajos preparatorios para la participación española en el *Observatorio Europeo del Ahorro*, (*OEE*) recogen algunos de estos aspectos, brevemente resumidos en el presente informe[1].

## Oferta residencial

Las previsiones de oferta residencial escogidas a partir de los visados adoptan dos hipótesis alternativas: o bien los visados se estabilizan a su nivel actual de 690.000 unidades bien empiezan a disminuir *razonablemente* a partir de 2004.

Como puede observarse en el Gráfico 1, existe un importante desfase entre una variación de visados y la reacción correspondiente en la finalización de viviendas. Ello es debido a que el plazo que transcurre entre ambos flujos se acerca a los dos años, que es cuando los primeros tienen más peso en la función de desfase.

1 Proyecto de investigación promovido por la Universidad de Nanterre.

## Estimación del crédito inmobiliario concedido. 1998-2003

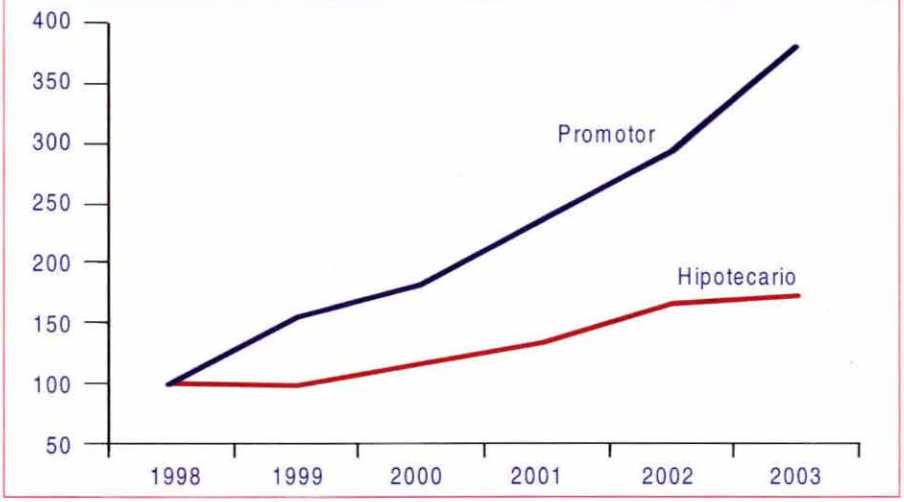


Gráfico 2

Así, incluso con un descenso razonable de las viviendas visadas después de tocar techo en 2004, la oferta efectiva aún permanecería superior a las 500.000 viviendas terminadas en 2009.

### Factor financiero y oferta

Como puede verse, el dinamismo del sector residencial no deja lugar a dudas. Queda por ver si la oferta se corresponde con igual dinamismo por parte de la demanda. Para ello, interesa comparar la producción residencial con el flujo de financiación que lo condiciona (crédito al promotor) y con el flujo que lo subroga (crédito hipotecario). En realidad, los flujos de financiación (*lending*) no se recogen en casi ningún país, pero en España pueden cruzarse las hipotecas según el INE con la compra con o sin hipoteca hasta 2001 gracias al censo.

En España, el sector de la promoción inmobiliaria es inusualmente potente debido a su acceso privilegiado al mercado financiero y al monopolio de intermediación entre el vendedor del fondo y el comprador del producto. Hasta 1997 los préstamos emitidos a la construcción y la actividad inmobiliaria eran inferiores a los préstamos inmobiliarios concedidos a personas físicas (en su mayoría crédito hipotecario subrogado de vivienda nueva).

A partir de 1998, los primeros han crecido muy rápidamente pasando de 17.500 a cerca de 67.000 millones de euros mientras que los segundos, que en 1998 eran de 37.000, parecen estabilizarse entorno a los 65.000 millones de euros. En términos de índices con base 1998=100, la evolución es la del Gráfico 2.

Como se observa, las expectativas no parecen ser las mismas para la oferta que para la demanda aún cuando, de momento, no se tengan noticias de que ésta haya cedido. Una posible explicación es que el crédito al promotor sirva para comprar suelo y montar operaciones cada vez más amplias respaldadas por opciones de compra que cada vez resultan serlo menos. Otra explicación sería que la entrada se financie cada día más con rotación de capital, es decir con el fruto de la venta de otros bienes inmobiliarios adquiridos con fines especulativos.

### Financiación a la vivienda

La valoración de la financiación de la demanda debe ser efectuada a muy largo plazo, de forma que no se debe ignorar el estudio de las *etapas de montaña*. Un análisis eficaz consiste en comparar el volumen de gasto que representa año tras año el cash flow compuesto por las entradas a pagar por la totalidad de nuevas viviendas más las cuotas pagaderas por las hipotecas en curso, sea cual sea el año de adquisición, todo ello con respecto a la renta bruta disponible de las familias.

Para llevar a cabo este análisis se requieren series largas de todas estas variables. En lo que se refiere al *cash flow*, hay que elaborar algunas hipótesis que pueden resumirse como sigue:

A. Si el actual auge continuara de forma indefinida a niveles de hoy en precios y en cantidad de viviendas.

B. Si el auge remitiera de forma simétrica y de tal manera que se alcanzaran los niveles de 1996 en los primeros años de la década de los años 10, tanto en cantidades como en precios.

C. Si no hubiera auge y que, efectivamente, hubieran prevalecido los niveles de 1996 con 330.000 visados y con un precio medio de vivienda nueva conforme al estándar europeo que ronda las 3,5 rentas medias por hogar.

Estas hipótesis permiten aplicar el modelo preparado para el *OEE*, calculando año tras año el volumen de hipotecas formadas en cada año y sus cuotas correspondientes en los años subsiguientes hasta su extinción.

*Por supuesto, el modelo es bastante complejo pero ofrece resultados robustos puesto que logran reproducir la información disponible hasta la fecha.* Sus resultados muestran que la cantidad y el precio *de las viviendas son un factor preponderante frente a las condiciones de crédito, siempre y cuando los tipos de interés permanezcan por debajo del seis por ciento nominal. Para las hipotecas vivas ya concedidas, las condiciones son las actuales a tipo variable. Para las nuevas hipotecas, podemos adoptar una hipótesis optimista de tipos fijos al seis por ciento a 12 años por ejemplo aplicada al 56 por ciento del precio de las viviendas producidas, según observación derivada del modelo. En cuanto a la entrada, se supondrá un 15 por ciento del valor de las nuevas.*

*En lo que se refiere a renta, adoptaremos una hipótesis estable ceteris paribus; es decir, que no viene influenciada ni por el propio auge ni por demás factores exógenos. También de forma optimista supondremos para ella y de ahora en adelante un crecimiento real constante del 2,25 por ciento más un 2,5 por ciento de inflación, puesto que en razón del cálculo hipotecario, tenemos que trabajar en euros corrientes.*

El modelo calcula la disponibilidad de renta una vez pagada la entrada para vivienda nueva y las cuotas hipotecarias en activo. La renta disponible restante es la que podrá asignarse al gasto en consumo final de las familias, incluyendo a los otros gastos relacionados con la vivienda, a los impuestos, a la deuda social y al ahorro. Por supuesto, cualquier cambio de parámetro produciría *on-line* resultados diferentes, aunque del mismo orden de magnitud puesto que los agregados principales están ahí y que el futuro se situará en alguna parte entre las alternativas A y B. En el Gráfico 3, los resultados se presentan en porcentaje de la renta bruta disponible de los hogares.

## Disponibilidad de renta para fines no residenciales 1996-2022

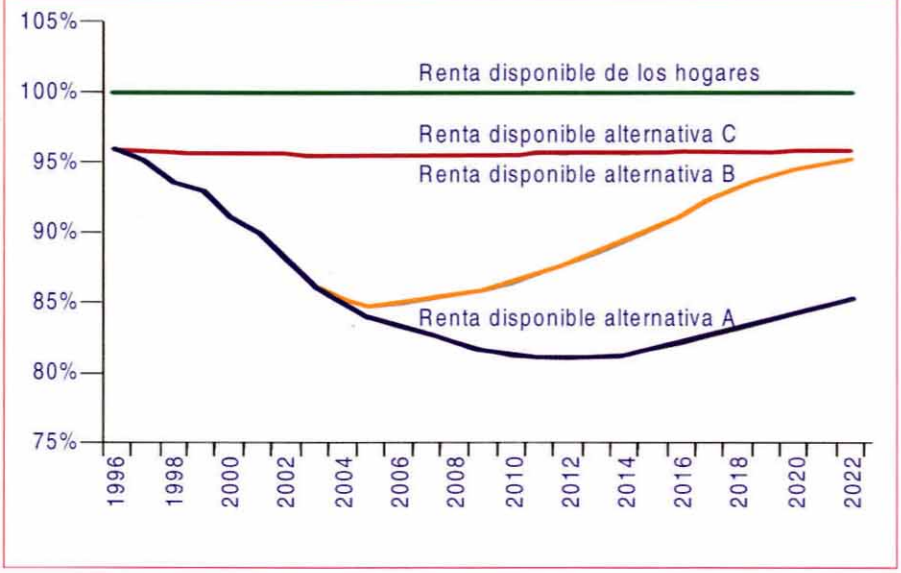


Gráfico 3

Cabe señalar que aunque todas las hipotecas fueran para vivienda nueva, que no es el caso como bien se sabe, el esfuerzo considerado por el modelo sólo cubriría el 71 por ciento de su precio (15% de entrada más 56% de hipoteca). Quedarían por computar igualmente las plusvalías de compraventa además de los costes de transacción que pueden ascender estos últimos al 10 por ciento u 11 por ciento del valor negociado. Sería interesante conocer igualmente la parte de capitales exteriores en la demanda total. En definitiva, por un lado desconocemos parte de las fuentes financieras de demanda y por otro, no sabemos en qué medida dichas fuentes proceden de la renta familiar.

Lo que sí podemos prever es lo que ocurriría si todas las fuentes de demanda conocidas procedieran de la renta de familias, incluido ahorro previo.

Es evidente que, más allá de las limitaciones mencionadas, el auge inmobiliario español conlleva fuertes repercusiones sobre el cuadro económico general. En términos propios, diremos que se está alterando la *función social de utilidad;* es decir, que la adquisición de la vivienda está absorbiendo muchos más recursos que antes del auge, recursos que alimentaban la producción y consumo de bienes y servicios producidos por los otros sectores de actividad entre los cuales se encuentran aquellos que deben asegurarnos el crecimiento a largo plazo. Lo que podemos afirmar es que en España, la *competitividad monopolística* (concepto que viene a ser al mercado de aprovisionamiento de los sectores lo que la libre competencia es al mercado de abastecimiento de las regiones) se encuentra en entredicho.

Puede decirse también que si no conocemos parte del mercado inmobiliario, es porque tampoco lo controlamos del todo. Es decir, que llegadas las duras *etapas de montaña* tal vez no podamos contar con todos los recursos ahora presentes para apuntalar la estabilidad financiera del auge.

Los cuadros del artículo están al final del mismo, págs. 50 y 51.

Los datos acerca del saldo vivo provienen de la serie de crédito inmobiliario a las personas físicas del Banco de España incluyendo el crédito gestionado (Asociación Hipotecaria Española, trimestral). Se han retenido los datos desde 1993 con ajuste anterior a 1998 por cambio de base. Para proyectar es preciso desglosar los préstamos concedidos cada año y capitalizarlos según los parámetros del propio crédito antes de agregarlos de nuevo en año corriente. Los préstamos futuros pueden ser proyectados suponiendo que permanezcan a su nivel de 2003 (alternativa A según hipótesis *revalorización* favorable a la oferta), ya sea que el auge decrezca de forma simétrica con respecto a 2004 de forma que en 2005 sean iguales a los de 2003, etc. (alternativa B según hipótesis *burbuja* favorable a la demanda), ya sea que los niveles sean los de 1996 actualizando la variable precio según la renta disponible por hogar).

*Para derivar los volúmenes de crédito concedidos cada año, se utiliza un modelo de flujos y stocks cuyo total S en un año determinado t es la suma conocida de los saldos vivos O y de los créditos concedidos de duración H en los años y anteriores hasta t inclusive.*

(1) $S_t = \Sigma O^y{}_t$

(2) $O^y{}_t = O^y{}_{t-1} - A^y{}_t$

*donde A y t es la amortización en t del préstamo L concedido en y. Por tanto, podemos despejar la variable dependiente Lt, es decir, el crédito concedido anualmente desde un año remoto:*

(3) $L_{t=y} = S_t - \Sigma O^{y-1}{}_t$

La variable independiente es pues la función de amortización *A* que conviene calcular cada año *t* para cada estrato de crédito concedido en *y*. Y dado que en España predomina el tipo variable, hay que proceder al cálculo de la amortización de una matriz de saldos vivos *"año de concesión, año de calendario"* mediante una cadena de Markow en la que se ajustan las cuotas *f* cada vez que hay cambio de tipos *r*, manteniendo fija la fecha de extinción igual a *y + H*.

(4) $S^y{}_t = S^y{}_{t-1} - A^y{}_t = [S^y{}_{t-1}\ (1 + r)] - f^y{}_t$

con *f y t*: cuota hipotecaria en *t* del estrato formado en *y* con la condición $t < y + H$.

(5) $f_t = O^y{}_{t-1}\ r\ (1+ r)^H / [(1+ r)^H - 1)]$

donde $O^y{}_{t-1}$: saldo vivo en *t-1* del estrato formado en *y*.

Para aplicar esta función actuarial a los préstamos hipotecarios concedidos antes de 1994, éstos han sido tratados como un solo préstamo igual a $S^{y=93}$. Hasta 1993, los tipos variables son los observados y la duración $H = 12$ años o menos según el año de cambio de los tipos equivalente al de una renovación de crédito. A partir de 2004 se supone que los tipos son fijos al seis por ciento.

Varias consideraciones se imponen. Primera, el saldo vivo se refiere a crédito para compra inmobiliaria y no sólo para vivienda nueva. Sin embargo, a falta de información, supondremos un escaso peso y volatilidad a lo no residencial y al mercado hipotecario de segunda mano, de forma a que la compra de nueva vivienda explicaría el índice de forma preponderante.

Segunda. La renta bruta disponible de los hogares proviene de la Contabilidad Nacional hasta 2002 con ajuste según crecimiento del *PIB* hasta 2003. A partir de 2004, se supone un crecimiento constante de 2,5 por ciento más una inflación del 2,5 por ciento puesto que el cálculo debe realizarse en euros constantes para ser homogéneo con el de hipotecas.

Tercera. Al aplicar la ecuación (3) para despejar el lending *Lt* o volumen de crédito concedido anualmente hasta el año 2000, los resultados se acercaban bastante al potencial físico de financiación hipotecaria de vivienda nueva, entendido como el 80 por ciento aproximadamente del coste de la vivienda puesta en el mercado. Sin embargo, desde 2001, esta proporción ha caído hasta el 70 por ciento; es decir, el 56 por ciento del precio de la vivienda y no varía substancialmente cuando se hacen variar las hipótesis de duración *H* de los distintos estratos *y*. Ello incita a reflexionar sobre el efecto de las refinanciaciones o bien sobre la posible existencia de otra fuente de demanda con recursos propios, tal vez procedente de beneficios inmobiliarios de operaciones previas realizadas con el pasivo bancario detectado entre 1997 y 2001 (ver Vergés, 2002: Crédit privé, crédit hypothécaire et marché du logement, analyse comparative de huit pays de l'Union européenne. *L'Observateur de l'immobilier, 53*, 16-23. Traducción en *Economistas, 93*, 104-117).

El objeto del análisis es comparar el crecimiento de la financiación de la demanda con el de la financiación de la oferta. Para ello deben utilizarse los datos sobre el crédito hipotecario a las personas físicas por un lado, y sobre el crédito a empresas con fines inmobiliarios por otro lado. Este segundo tipo de crédito no es sinónimo de financiación de inmuebles no residenciales, ya que la variable uso no suele ser recogida por los bancos centrales, sino que cubre la mayor parte de lo que las empresas inmobiliarias dedican a la construcción de edificios (mayoritariamente residenciales con locales comerciales y garajes incorporados). Se trata pues de crédito al promotor (Julio Rodríguez, Crédito inmobiliario. *CincoDías*, 1-12-03, p.15). La correspondencia entre dicho crédito y el que se concede a los clientes finales mediante subrogación a hipoteca, da pié a un análisis de máxima importancia sobre la anticipación simultánea de oferta y de demanda.

La información relativa al crecimiento diferencial del crédito al promotor con respecto al crédito hipotecario deriva de los datos publicados por la Asociación Hipotecaria Española en su mencionado informe trimestral *Mercado Hipotecario*, cuadro "Crédito inmobiliario total". Los datos anteriores a esta publicación se encuentran recopilados en el *Boletín Estadístico* (*AHE*, 1998) y han sido ajustados a la nueva base con enlace en dicho año.

Los datos disponibles son *stocks*, es decir, saldos vivos a fin de mes, mientras lo que se pretende comparar son *flujos*; es decir, concesión de "Créditos inmobiliarios a las personas físicas" con concesión de "Créditos a la construcción y actividad inmobiliaria". Un problema surge con este segundo flujo, ya que la emisión del crédito no viene acompañada de provisión de todos los fondos contratados sino que estos se liquidan a medida que avanza la obra, lo cual afecta, por consiguiente, al saldo vivo correspondiente. Por tanto, conviene recalcar que dicho saldo vivo no depende sólo de la importancia de las operaciones sino también de la duración del préstamo; es decir, de la velocidad de subrogación del mismo al usuario final, de forma que la duración teórica de vida del préstamo es igual al plazo entre el ingreso del efectivo en la cuenta del promotor y dicha subrogación, plazo que se desconoce puesto que las liquidaciones tienen lugar a medida que avanza la obra y que ésta no tiene una duración fija. Sin embargo, las diferencias entre ambos flujos apenas afectan a los respectivos crecimientos (que en definitiva son los que interesan para el análisis) porque son menos sensibles a dicho desfase. En definitiva, para derivar el crédito concedido al crédito al promotor, se utiliza el modelo anterior, salvo que la amortización es una función de desfase escalonada sobre cuatro años.

(6) $LY = 2{,}5\ (H_{t=y+1} + H_{t=y+2} \div 3 + H_{t=y+3} \div 4 + H_{t=y+4} \div 2)$

La práctica de la reventa con fines especulativos puede alterar el desfase entre ambos flujos porque añade el plazo transcurrido entre liquidación al promotor por parte del primer adquirente (eventualmente con fondos propios) y la obtención de hipoteca por parte del segundo comprador. La corta duración del préstamo al promotor confiere mayor volatilidad a los flujos correspondientes respecto a los de crédito hipotecario, por lo que el período a representar debe limitarse a 1998-2003 aún cuando, a efectos de cálculo, el año remoto retenido continúe siendo 1993.

## Crédito estimado al promotor

| Año | Saldo vivo | Crecim.neto | Amortización | Nuevo crédito | Índice 1998 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1998 | 41.366 | 5.244 | 12.335 | 17.579 | 100 |
| 1999 | 53.972 | 12.606 | 14.834 | 27.440 | 156 |
| 2000 | 67.946 | 13.974 | 17.812 | 31.786 | 181 |
| 2001 | 87.569 | 19.623 | 22.440 | 42.063 | 239 |
| 2002 | 109.711 | 22.142 | 29.394 | 51.536 | 293 |
| 2003 | 139.761 | 30.050 | 36.885 | 66.935 | 381 |

Cuadro 1

## Crédito hipotecario estimado

| Año | Saldo vivo | Crecim.neto | Amortización | Nuevo crédito | Índice 1998 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1998 | 128.322 | 28.639 | 8.448 | 37.087 | 100 |
| 1999 | 154.629 | 24.220 | 10.826 | 35.046 | 94 |
| 2000 | 187.663 | 32.802 | 12.513 | 45.315 | 122 |
| 2001 | 220.913 | 32.960 | 15.150 | 48.110 | 130 |
| 2002 | 261.921 | 40.754 | 17.999 | 58.753 | 158 |
| 2003 | 301.000 | 38.780 | 21.485 | 60.265 | 162 |

Cuadro 2

## Viviendas libres y protegidas visadas por CC.AA. Cuarto trimestre de 2002 y de 2003

| Comunidad Colegio | Oct-Dic 2002 | | | Oct-Dic 2003 | | | Evolución | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | VPO | Libres | Total | VPO | Libres | Total | VPO | Libres | Total |
| **Conjunto nacional** | **15.934** | **153.760** | **169.694** | **16.330** | **162.372** | **178.692** | **2,5%** | **5,6%** | **5,3%** |
| Andalucía | 3.588 | 41.209 | 44.797 | 3.122 | 41.937 | 45.059 | -13,0% | 1,8% | 0,6% |
| Provincias occidentales | 2.410 | 9.593 | 12.003 | 2.098 | 12.030 | 14.128 | -12,9% | 25,4% | 17,7% |
| Provincias orientales | 1.178 | 31.616 | 32.794 | 1.024 | 29.907 | 30.931 | -13,1% | -5,4% | -5,7% |
| Aragón | 348 | 4.683 | 5.031 | 517 | 5.435 | 5.952 | 48,6% | 16,1% | 18,3% |
| Asturias | 840 | 2.822 | 3.662 | 164 | 4.274 | 4.438 | -80,5% | 51,5% | 21,2% |
| Baleares / Balears | 54 | 2.024 | 2.078 | 52 | 2.118 | 2.170 | -3,7% | 4,6% | 4,4% |
| Canarias | 158 | 6.744 | 6.902 | 629 | 8.270 | 8.899 | 298,1% | 22,6% | 28,9% |
| Cantabria | 111 | 2.089 | 2.200 | 62 | 2.278 | 2.340 | -44,1% | 9,0% | 6,4% |
| Castilla-La Mancha | 251 | 5.968 | 6.219 | 778 | 6.536 | 7.314 | 210,0% | 9,5% | 17,6% |
| Castilla y León | 613 | 6.901 | 7.514 | 832 | 8.964 | 9.786 | 35,7% | 29,9% | 30,2% |
| Castilla y León-Este ** | 444 | 4.067 | 4.511 | 381 | 5.462 | 5.833 | -14,2% | 34,3% | 29,3% |
| León | 169 | 2.834 | 3.003 | 451 | 3.502 | 3.953 | 166,9% | 23,6% | 31,6% |
| Cataluña / Catalunya | 1.310 | 23.796 | 25.106 | 1.728 | 24.861 | 26.589 | 31,9% | 4,5% | 5,9% |
| Extremadura | 596 | 1.940 | 2.536 | 586 | 2.104 | 2.690 | -1,7% | 8,5% | 6,1% |
| Galicia | 34 | 8.590 | 8.624 | 1.247 | 8.795 | 10.042 | 999,0% | 2,4% | 16,4% |
| Madrid | 1.604 | 13.389 | 14.993 | 2.217 | 12.926 | 15.143 | 38,2% | -3,5% | 1,0% |
| Murcia | 544 | 6.116 | 6.660 | 430 | 6.570 | 7.000 | -21,0% | 7,4% | 5,1% |
| La Rioja | 252 | 997 | 1.249 | 312 | 1.442 | 1.754 | 23,8% | 44,6% | 40,4% |
| Comunitat Valenciana | 2.353 | 21.551 | 23.904 | 1.157 | 20.011 | 21.168 | -50,8% | -7,1% | -11,4% |
| C.O.A.V.N. | 3.080 | 4.790 | 7.870 | 2.497 | 5.707 | 8.204 | -18,9% | 19,1% | 4,2% |
| País Vasco / Euskadi | 1.852 | 3.308 | 5.160 | 1.526 | 4.037 | 5.563 | -17,6% | 22,0% | 7,8% |
| Navarra | 1.228 | 1.482 | 2.710 | 971 | 1.670 | 2.641 | -20,9% | 12,7% | -2,5% |
| Ceuta | 0 | 54 | 54 | 0 | 102 | 102 | 0,0% | 88,9% | 88,9% |
| Melilla | 198 | 97 | 295 | 0 | 42 | 42 | -100,0% | -56,7% | -85,8% |

Cuadro 1

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

| Comunidad Colegio | Ene 02-Dic 2002 | | | Ene 03-Dic 2003 | | | Evolución | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | VPO | Libres | Total | VPO | Libres | Total | VPO | Libres | Total |
| **Conjunto nacional** | **52.981** | **593.722** | **646.703** | **63.869** | **626.433** | **690.292** | **20,6%** | **5,5%** | **6,7%** |
| Andalucía | 11.779 | 150.266 | 162.045 | 12.761 | 176.623 | 189.384 | 8,3% | 17,5% | 16,9% |
| Provincias occidentales | 7.524 | 41.229 | 48.753 | 8.188 | 48.687 | 56.875 | 8,8% | 18,1% | 16,7% |
| Provincias orientales | 4.255 | 109.037 | 113.292 | 4.573 | 127.936 | 132.509 | 7,5% | 17,3% | 17,0% |
| Aragón | 1.927 | 18.365 | 20.292 | 2.171 | 20.198 | 22.369 | 12,7% | 10,0% | 10,2% |
| Asturias | 1.216 | 12.650 | 13.866 | 909 | 16.035 | 16.944 | -25,2% | 26,8% | 22,2% |
| Baleares / Balears | 533 | 9.873 | 10.406 | 403 | 6.948 | 7.351 | -24,4% | -29,6% | -29,4% |
| Canarias | 1.340 | 27.515 | 28.855 | 2.220 | 32.171 | 34.391 | 65,7% | 16,9% | 19,2% |
| Cantabria | 455 | 8.227 | 8.682 | 450 | 8.025 | 8.475 | -1,1% | -2,5% | -2,4% |
| Castilla-La Mancha | 917 | 24.864 | 25.781 | 2.529 | 27.526 | 30.055 | 175,8% | 10,7% | 16,6% |
| Castilla y León | 1.229 | 28.602 | 29.831 | 2.088 | 33.526 | 35.604 | 69,9% | 17,2% | 19,4% |
| Castilla y León-Este * | 1.007 | 15.778 | 16.785 | 1.239 | 19.875 | 21.104 | 23,0% | 26,0% | 25,7% |
| León | 222 | 12.824 | 13.046 | 849 | 13.651 | 14.500 | 282,4% | 6,4% | 11,1% |
| Cataluña / Catalunya | 5.352 | 96.175 | 101.527 | 5.250 | 93.149 | 98.399 | -1,9% | -3,1% | -3,1% |
| Extremadura | 2.068 | 8.667 | 10.735 | 2.914 | 9.585 | 12.499 | 40,9% | 10,6% | 16,4% |
| Galicia | 1.140 | 31.915 | 33.055 | 4.307 | 36.205 | 40.512 | 277,8% | 13,4% | 22,6% |
| Madrid | 6.713 | 53.561 | 60.274 | 9.981 | 38.671 | 48.652 | 48,7% | -27,8% | -19,3% |
| Murcia | 2.400 | 23.395 | 25.795 | 2.130 | 25.191 | 27.321 | -11,3% | 7,7% | 5,9% |
| La Rioja | 870 | 4.023 | 4.893 | 1.087 | 4.159 | 5.246 | 24,9% | 3,4% | 7,2% |
| Comunitat Valenciana | 8.495 | 77.495 | 85.990 | 7.537 | 74.637 | 82.174 | -11,3% | -3,7% | -4,4% |
| C.O.A.V.N. | 6.292 | 16.925 | 23.217 | 7.132 | 23.192 | 30.324 | 13,4% | 37,0% | 30,6% |
| País Vasco / Euskadi | 4.385 | 11.570 | 15.955 | 5.114 | 14.285 | 19.399 | 16,6% | 23,5% | 21,6% |
| Navarra | 1.907 | 5.355 | 7.262 | 2.018 | 8.907 | 10.925 | 5,8% | 66,3% | 50,4% |
| Ceuta | 0 | 321 | 321 | 0 | 256 | 256 | 0,0% | -20,2% | -20,2% |
| Melilla | 255 | 883 | 1.138 | 0 | 336 | 336 | -100,0% | -61,9% | -70,5% |

Cuadro 2

## Superficie de proyectos visados según uso del edificio por CC.AA.
### Cuarto trimestre de 2002 y de 2003. En metros cuadrados

| Comunidad Colegio | Oct-Dic 2002 | | | Oct-Dic 2003 | | | Evolución | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vivienda | Otros | Total | Vivienda | Otros | Total | Vivienda | Otros | Total |
| **Conjunto nacional** | **26.849.679** | **5.722.251** | **32.571.930** | **29.287.193** | **4.719.676** | **34.006.869** | **9,1%** | **-17,5%** | **4,4%** |
| Andalucía | 6.913.965 | 1.806.545 | 8.720.511 | 6.386.454 | 830.067 | 7.216.521 | -7,6% | -54,1% | -17,2% |
| Provincias occidentales | 1.596.008 | 677.322 | 2.273.329 | 2.130.207 | 628.132 | 2.758.339 | 33,5% | -7,3% | 21,3% |
| Provincias orientales * | 5.317.958 | 1.129.224 | 6.447.181 | 4.256.247 | 201.935 | 4.458.182 | -20,0% | -82,1% | -30,9% |
| Aragón | 768.551 | 336.434 | 1.104.985 | 901.764 | 473.485 | 1.375.249 | 17,3% | 40,7% | 24,5% |
| Asturias | 526.542 | 273.869 | 800.411 | 536.991 | 362.665 | 899.656 | 2,0% | 32,4% | 12,4% |
| Baleares / Balears | 527.850 | 146.105 | 673.955 | 552.925 | 66.256 | 619.181 | 4,8% | -54,7% | -8,1% |
| Canarias | 1.096.739 | 295.197 | 1.391.936 | 1.368.268 | 255.434 | 1.623.702 | 24,8% | -13,5% | 16,7% |
| Cantabria | 271.936 | 10.311 | 282.247 | 279.842 | 8.059 | 287.901 | 2,9% | -21,8% | 2,0% |
| Castilla-La Mancha | 1.270.733 | 284.949 | 1.555.682 | 1.366.030 | 342.456 | 1.708.486 | 7,5% | 20,2% | 9,8% |
| Castilla y León | 1.318.763 | 335.035 | 1.653.798 | 1.664.294 | 269.282 | 1.933.576 | 26,2% | -19,6% | 16,9% |
| Castilla y León-Este | 784.439 | 168.243 | 952.682 | 940.477 | 122.303 | 1.062.780 | 19,9% | -27,3% | 11,6% |
| León | 534.324 | 166.792 | 701.116 | 723.817 | 146.979 | 870.796 | 35,5% | -11,9% | 24,2% |
| Cataluña / Catalunya | 3.098.814 | 28.719 | 3.127.533 | 3.810.280 | 104.946 | 3.915.226 | 23,0% | 265,4% | 25,2% |
| Extremadura | 451.158 | 53.213 | 504.371 | 444.232 | 149.032 | 593.264 | -1,5% | 180,1% | 17,6% |
| Galicia | 1.541.142 | 129.319 | 1.670.461 | 1.894.862 | 152.751 | 2.047.613 | 23,0% | 18,1% | 22,6% |
| Madrid | 2.598.441 | 887.109 | 3.485.550 | 2.729.923 | 656.979 | 3.386.902 | 5,1% | -25,9% | -2,8% |
| Murcia | 1.379.149 | 57.773 | 1.436.922 | 1.933.494 | 32.303 | 1.965.797 | 40,2% | -44,1% | 36,8% |
| La Rioja | 212.914 | 66.947 | 279.861 | 286.056 | 23.424 | 309.480 | 34,4% | -65,0% | 10,6% |
| Comunitat Valenciana | 3.438.274 | 669.281 | 4.107.556 | 3.461.134 | 562.747 | 4.023.881 | 0,7% | -15,9% | -2,0% |
| C.O.A.V.N. | 1.376.163 | 315.179 | 1.691.342 | 1.645.429 | 427.380 | 2.072.809 | 19,6% | 35,6% | 22,6% |
| País Vasco / Euskadi | 919.876 | 229.448 | 1.149.324 | 1.197.909 | 339.539 | 1.537.448 | 30,2% | 48,0% | 33,8% |
| Navarra | 456.287 | 85.731 | 542.018 | 447.520 | 87.841 | 535.361 | -1,9% | 2,5% | -1,2% |
| Ceuta | 7.852 | 26.225 | 34.077 | 12.723 | 2.410 | 15.133 | 62,0% | -90,8% | -55,6% |
| Melilla | 50.692 | 40 | 50.732 | 12.492 | 0 | 12.492 | -75,4% | -100,0% | -75,4% |

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 | Oct 01-Sep 2002 | | | Oct 02-Sep 2003 | | | Evolución | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vivienda | Otros | Total | Vivienda | Otros | Total | Vivienda | Otros | Total |
| **Conjunto nacional** | **103.208.307** | **23.401.358** | **126.609.665** | **113.350.334** | **22.464.440** | **135.814.774** | **9,8%** | **-4,0%** | **7,3%** |
| Andalucía | 26.452.960 | 6.167.475 | 32.620.435 | 28.316.984 | 6.178.045 | 34.495.029 | 7,0% | 0,2% | 5,7% |
| Provincias occidentales | 6.635.993 | 2.336.826 | 8.972.819 | 7.799.082 | 2.372.434 | 10.171.516 | 17,5% | 1,5% | 13,4% |
| Provincias orientales * | 19.816.967 | 3.830.649 | 23.647.616 | 20.517.902 | 3.805.611 | 24.323.513 | 3,5% | -0,7% | 2,9% |
| Aragón | 3.412.361 | 1.073.382 | 4.485.743 | 3.749.804 | 1.118.395 | 4.868.199 | 9,9% | 4,2% | 8,5% |
| Asturias | 1.996.850 | 1.208.693 | 3.205.543 | 2.160.227 | 1.204.039 | 3.364.266 | 8,2% | -0,4% | 5,0% |
| Baleares / Balears | 2.506.670 | 340.701 | 2.847.371 | 2.031.238 | 371.856 | 2.403.094 | -19,0% | 9,1% | -15,6% |
| Canarias | 4.735.349 | 1.331.490 | 6.066.839 | 5.351.993 | 1.499.417 | 6.851.410 | 13,0% | 12,6% | 12,9% |
| Cantabria | 1.146.587 | 62.122 | 1.208.709 | 1.010.238 | 78.681 | 1.088.919 | -11,9% | 26,7% | -9,9% |
| Castilla-La Mancha | 4.914.392 | 1.231.452 | 6.145.844 | 5.686.103 | 2.015.504 | 7.701.607 | 15,7% | 63,7% | 25,3% |
| Castilla y León | 5.468.246 | 1.429.691 | 6.897.937 | 6.206.030 | 1.439.411 | 7.645.441 | 13,5% | 0,7% | 10,8% |
| Castilla y León-Este | 3.021.153 | 606.419 | 3.627.572 | 3.535.924 | 895.083 | 4.431.007 | 17,0% | 47,6% | 22,1% |
| León | 2.447.093 | 823.272 | 3.270.365 | 2.670.106 | 544.328 | 3.214.434 | 9,1% | -33,9% | -1,7% |
| Cataluña / Catalunya | 11.970.235 | 252.524 | 12.222.759 | 13.466.628 | 409.609 | 13.876.237 | 12,5% | 62,2% | 13,5% |
| Extremadura | 1.782.000 | 286.935 | 2.068.935 | 1.819.158 | 442.048 | 2.261.206 | 2,1% | 54,1% | 9,3% |
| Galicia | 5.909.946 | 653.036 | 6.562.982 | 7.455.583 | 653.288 | 8.108.871 | 26,2% | 0,0% | 23,6% |
| Madrid | 10.472.841 | 3.942.002 | 14.414.843 | 9.421.804 | 2.839.632 | 12.261.436 | -10,0% | -28,0% | -14,9% |
| Murcia | 5.089.489 | 346.583 | 5.436.072 | 6.748.782 | 333.332 | 7.082.114 | 32,6% | -3,8% | 30,3% |
| La Rioja | 810.546 | 398.443 | 1.208.989 | 941.007 | 78.041 | 1.019.048 | 16,1% | -80,4% | -15,7% |
| Comunitat Valenciana | 12.232.850 | 3.129.601 | 15.362.451 | 13.343.956 | 2.414.325 | 15.758.281 | 9,1% | -22,9% | 2,6% |
| C.O.A.V.N. | 4.070.054 | 1.495.037 | 5.565.091 | 5.548.938 | 1.372.081 | 6.921.019 | 36,3% | -8,2% | 24,4% |
| País Vasco / Euskadi | 2.891.193 | 1.158.834 | 4.050.027 | 3.805.479 | 954.033 | 4.759.512 | 31,6% | -17,7% | 17,5% |
| Navarra | 1.178.861 | 336.203 | 1.515.064 | 1.743.459 | 418.048 | 2.161.507 | 47,9% | 24,3% | 42,7% |
| Ceuta | 46.765 | 27.163 | 73.928 | 39.314 | 6.965 | 46.279 | -15,9% | -74,4% | -37,4% |
| Melilla | 190.165 | 25.029 | 215.194 | 52.547 | 9.771 | 62.318 | -72,4% | -61,0% | -71,0% |

Cuadro 4