



CAMARERO & PUEYO ASOCIADOS, S.L.  
GESTIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS

**FUNDADA EN 1.990**

## **CONSTRUCCION 2.000 / 2.020**

Estimado amigo(a):

Tras haber llevado a cabo un primer análisis general del Sector de la Construcción y sus perspectivas para los años 2.012 y 2.013, nos complace adjuntarle los resultados por Comunidades Autónomas, con una visión más “amplia”: hasta el año 2.020.

Somos conscientes de las dificultades y errores que una predicción a tan largo plazo suele conllevar, pero no es nuestra intención “acertar plenamente en nuestros cálculos” sino, más bien, ofrecer una visión muy aproximada en el corto y medio plazo (durante los próximos 5 años) y una clara tendencia para los siguientes.

Mucho más aún si consideramos que la construcción es cíclica en el largo plazo, esto es: a períodos de excesos, le siguen períodos de escasez, a los cuáles les siguen nuevos períodos de excesos –cada vez más moderados- y de escasez.

Sin embargo y aún cuando el “empacho” en el Sector ha afectado a todos, la intensidad del mismo, la “indigestión”, la reacción y la recuperación (**SI: ya podemos hablar de RECUPERACION** -aún cuando sea sólo leve y en algunos casos-) es muy diferente en unas CC.AA. que en otras.

Es por ello que, si es usted agente que interviene en el sector de la construcción: promotor, técnico, constructor, fabricante o distribuidor, los datos que le presentamos le serán de utilidad, pues le permitirán no sólo conocer la realidad actual sino además disponer de una visión clara respecto de los próximos años a fin de diseñar las mejores estrategias para el desarrollo de su actividad.

Para una mejor comprensión del cúmulo de datos que le presentamos, le rogamos lea el apartado de definiciones, pues hemos elaborado lo que denominamos “índices homogéneos” que, junto a los gráficos, le permitirán “no perderse ni mal interpretar” los resultados obtenidos.

En la confianza de que serán de su utilidad, aprovechamos la ocasión para enviarle un cordial saludo:



Carmelo Camarero  
ECONOMISTA



## **INDICE**

**Pág. 04.-NOTAS METODOLOGICAS Y COMENTARIOS**

**Pág. 07.-DEFINICIONES**

**Pág. 09.-RESUMEN ESPAÑA**

**Pág. 18.-ANDALUCIA**

**Pág. 22.-ARAGON**

**Pág. 24.-ASTURIAS**

**Pág. 28.-BALEARES**

**Pág. 32.-CANARIAS**

**Pág. 36.-CANTABRIA**

**Pág. 40.-CASTILLA LA MANCHA**

**Pág. 44.-CASTILLA-LEON**

**Pág. 48.-CATALUNYA**

**Pág. 52.-COMUNIDAD VALENCIANA**

**Pág. 56.-EXTREMADURA**

**Pág. 60.-GALICIA**

**Pág. 64.-MADRID**

**Pág. 68.-MURCIA**

**Pág. 72.-NAVARRA**

**Pág. 76.-PAIS VASCO**

**Pág. 80.-RIOJA**

## **NOTAS METODOLOGICAS Y COMENTARIOS**

1º.-Frente a la variedad de fuentes de información disponibles para el análisis de datos y su proyección estadística, y dado que las mismas suelen ser “contradictorias”, hemos optado por las que consideramos como más fiables: las de los Colegios de Ingenieros de la Edificación, por varios motivos muy sencillos:

- A.-Son independientes.
- B.-Son HOMOGENEAS en todo el territorio nacional.
- C.-El criterio que utilizan es siempre el MISMO.
- D.-Se dispone de ellas para la totalidad de CC.AA.

El resto de bases de datos e información disponible (Institutos de Estadística Autonómicos, e incluso de corporaciones locales), ofrecen datos (sorprendentemente), en su mayor parte diferentes, y resultan imposibles de homogeneizar, pese a lo cual las hemos utilizado a nivel secundario, es decir como confirmación de tendencias obtenidas.

2º.-Los modelos de análisis y predictivos que hemos utilizado, han sido desarrollados por nosotros mismos a lo largo de los últimos 20 años, son de carácter econométrico (de alta probabilidad de ocurrencia) y su “fiabilidad” en el actual entorno es la siguiente para los resultados que presentamos:

AÑO	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
% Prob. Ocurr.	> 98	> 96	> 93	> 90	> 86	> 82	> 72	> 66	> 60

Con ello, queremos decir que:

Siempre y cuando no cambien, de modo **“drástico” e inmediato** las actuales circunstancias económicas, de población y de hábitos de consumo (ruptura del euro, catástrofes naturales y/o poblacionales sin precedentes, etc.), la probabilidad de que los mercados funcionen como indicamos, es muy alta hasta el año 2.016 y constituye una “tendencia” para los siguientes años (y cada año los adaptamos y emitimos nuevos informes).

3º.-Es un modelo “cíclico” –como no podía ser menos-, es decir, y para entendernos de modo “gráfico”: la construcción en España ha sufrido un “empacho” : como consecuencia de la “burbuja” inmobiliaria, se ha construido muy por encima de sus NECESIDADES (que dependen de la demanda) y, además, de modo acelerado (el “atracción”)... como siempre ha ocurrido, en este y en otros sectores.



Y cuando se sufre un empacho (y en este caso ha sido muy fuerte), la primera reacción del cuerpo es simple: NO ingerir comida (no construir), ni tan siquiera la “razonable” (caída por encima de lo normal/natural/lógico –la demanda-).

Más tarde, y una vez el cuerpo digiere o elimina los excesos de comida, vuelve a alimentarse, al principio de modo suave (caldos, sopas,), hasta que vuelve a la normalidad y, con el tiempo (la memoria es frágil), a cometer nuevos excesos.

Esto es lo que “técnicamente” denominamos un MODELO DE COMPENSACION (o cíclico) y que la sabiduría de nuestros antepasados reflejaba en multitud de refranes (no hay mal que cien años dure, o a épocas de vacas gordas le siguen épocas de vacas flacas).

Las altas expectativas de beneficios, derivadas de la especulación con el suelo (que NO de la actividad constructora en sí misma), actuaron a la par como un martini que abre más aún el apetito, y la presentación de la comida (los posibles beneficios) que entraba por los ojos y nos animaba a comer aún mucho más de lo razonable.

Y nos indigestamos: ¡vaya si nos indigestamos!

Si a ello le sumamos el que parte de la comida –pese a su presentación-, debía de estar “caducada” (construcción con calidades bajo mínimos) y que a la indigestión se nos ha sumado la pulmonía (la crisis financiera) que nos impide comprar el tradicional bicarbonato, resulta lógico que “huyamos” de ingerir cualquier tipo de alimento (de construir).

Pero la actividad económica, al igual que el cuerpo, es “sabia” y empieza a recuperarse, en algunos casos y a diferentes ritmos, y eso es lo que un modelo como el que empleamos (que es el que utiliza todo el mundo), trata de determinar: el dónde y su ritmo.

Y ya nos disculpará algún lector, si es experto en economía y/ó estadística, el lenguaje utilizado en este apartado y en el informe (en general), pero hemos optado porque sea de fácil comprensión y asequible a los profanos en econometría, antes que perdernos en tecnicismos y terminologías más académicas y profundas que reservamos, si acaso, para otros foros.



4º.-Oferta, demanda y población son las principales variables que se han utilizado en nuestros análisis.

Demanda: establecida en 7,7.-vvdas. nuevas anuales por cada mil habitantes, parámetro que se ha ajustado en función de las características poblacionales de cada CC.AA., es decir, de su pirámide poblacional y de la demanda exterior procedente de otros países (mucho mayor, por ejemplo, en Baleares y Canarias, que en Castilla La Mancha), así como de la demanda de segundas residencias en algunas zonas (costeras, de montaña, etc.)

Oferta: en la que se ha analizado, como es natural, el número de VISADOS sobre vvdas. nuevas en exceso o en defecto durante los últimos años.

Población, como indicábamos: características de su pirámide y variable migratoria.

5.- En estadística, 2 más 2 no siempre son igual a 4 (aunque sí se aproximan), es decir: el MISMO modelo utilizado sobre datos “globales” (suma de datos parciales), nos ofrecerá diferente resultado que la suma de resultados parciales (a nivel de pronósticos).

Efectivamente: disponemos de otros datos sectoriales (de toda España) que, al analizarlos, proporcionan resultados ligeramente diferentes a los que presentamos, si bien queremos recalcar la expresión “ligeramente” (unos por exceso, y otros por defecto) pero absolutamente todos los que hemos analizado -tanto a nivel global como por CC. AA.- presentan exactamente las mismas tendencias.

6.- Hemos incluido, en el apartado de visados, el de visados para obras de reforma y/o ampliación, diferente al visado para nuevas viviendas.

Esto es así porque la importancia de visados en este tipo de obra –mucho más estable que el de nuevas vvdas.- adquiere especial importancia en momentos de debilidad del sector y un análisis únicamente del concepto “visados” nos llevaría a cometer importantes errores, especialmente en cuanto a la actividad del sector (las reformas/ampliaciones conllevan un valor añadido mucho menor que las nuevas viviendas).

Para que nos hagamos una idea, en el año 2.006, a nivel de toda España, el número de visados de reforma/ampliación representaba un 5,07% del total, tanto en cuanto, en el 2.010 representaba un 28,13%

Y, si lo analizamos por CC. AA., observaremos que hay algunas en las cuáles las diferencias son aún mucho mayores motivo por el cual, como apuntamos, y en aras a una mayor exactitud en los resultados, nos ha llevado a discriminar unos de otros.



7.-Por último, indicar que, aún cuando sí disponemos del número de visados de FIN DE OBRA, hemos decidido NO incorporar dicha variable a nuestro estudio, por 2 motivos muy simples:

A.- NO están discriminados entre obra de vivienda nueva y reformas/ampliaciones.

B.- La utilidad que tendría en la calidad final de las predicciones es mínima, de carácter anecdótico.

## **DEFINICIONES**

**INDICE HOMOGENEIZADO:** se trata de un valor, que hace referencia al resto de variables (ejecución, visados, etc.) y cuyo único objetivo es aportar CLARIDAD a los destinatarios del informe, minimizando el efecto que los números, -en valor absoluto-, pueden tener.

A título de ejemplo: en Catalunya se han visado del 2.000 al 2.011 14.581 vvdas. de más sobre las necesidades que tiene.

Sin embargo, en el mismo período, en Navarra, han sido 11.225 visados de vvdas. nuevas de exceso.

En términos absolutos, es mejor la situación en Navarra que en Catalunya, pero sin embargo, en Catalunya representa un 1,9% de sus necesidades para dicho período, tanto en cuanto en Navarra es un 16,6% -para todo el período-y, como podemos comprender, es mejor la situación en Catalunya que en Navarra.

La homogeneización, hace siempre referencia al 100%, que es lo “normal”, lo necesario para cubrir las necesidades.

Todo lo que se sitúe por encima de ese 100% son “excesos” y lo que se sitúe por debajo “carencias” y, como indicábamos en nuestros comentarios, excesos y carencias tienden a compensarse en el medio y largo plazo (y ya llevamos 4 años de “carencias”).



**EJECUCION:** es un índice de “actividad” que se determina en función tanto de los visados sobre nuevas viviendas, como sobre los visados de reformas/ampliaciones (que aportan menor actividad que los de nuevas viviendas) y que, sin duda, es altamente significativo para muchos de los agentes que intervienen en el sector, pues cuanto mayor sea el índice , mejor irán sus cuentas de resultados.

Dicho todo esto, y poniéndonos a su disposición para cualquier aclaración, pasamos ya a analizar la situación global y el detalle por CC.AA.

## ESPAÑA

### DATOS CONSTRUCCION:

### **EL ORIGEN DEL "LIO"**

COMUNIDAD	Nº DE VISADOS				% DE MERCADO	
	NATURAL	REAL	EXCESO	AÑOS (*)	NATURAL	REAL
ANDALUCIA	73.133	127.650	436.136	6,0	19,0%	19,9%
ARAGON	9.876	16.806	55.440	5,6	2,6%	2,6%
ASTURIAS	8.516	12.606	32.720	3,8	2,2%	2,0%
BALEARES	10.614	13.476	22.896	2,2	2,8%	2,1%
CANARIAS	20.405	30.135	77.840	3,8	5,3%	4,7%
CANTABRIA	4.585	9.515	39.440	8,6	1,2%	1,5%
CASTILLA LA MANCHA	15.363	41.393	208.240	13,6	4,0%	6,4%
CASTILLA-LEÓN	18.619	36.513	143.152	7,7	4,8%	5,7%
CATALUNYA	63.183	89.476	210.344	3,3	16,4%	13,9%
C. VALENCIANA	46.269	93.096	374.616	8,1	12,0%	14,5%
EXTREMADURA	8.126	12.126	32.000	3,9	2,1%	1,9%
GALICIA	21.632	35.486	110.832	5,1	5,6%	5,5%
MADRID	47.392	61.897	116.040	2,4	12,3%	9,6%
MURCIA	14.754	33.518	150.112	10,2	3,8%	5,2%
NAVARRA	4.677	7.001	18.592	4,0	1,2%	1,1%
PAIS VASCO	15.986	15.488	-3.984	-0,2	4,1%	2,4%
RIOJA	2.337	6.037	29.600	12,7	0,6%	0,9%
<b>TOTAL</b>	<b>385.467</b>	<b>642.219</b>	<b>2.054.016</b>	<b>5,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

(\*) AÑOS NECESARIOS SIN VISAR NI UNA SOLA NUEVA VIVIENDA PARA CUBRIR LOS EXCESOS DEL PERIODO 2.000 - 2.007 HASTA LLEGAR A SU DEMANDA NATURAL

Nada mejor para entender el "lío" en que está metido el sector, que sus números.

A.-España tiene un mercado "natural" de vivienda nueva para abastecer su demanda propia, la proveniente del exterior, y de segundas residencias, de 385.467.-vvdas.

B.-La MEDIA de visados durante 8 años -2.000 a 2.007-, fue de 642.219 visados/año, es decir, que durante esos 8 años se visaron 2.054.016 vvdas. nuevas MAS de las necesarias (**ese era el "lío" a 31-12-2.007**), lo que significa que el EXCESO de visados es capaz de cubrir la demanda de 5,3 años.

Lógicamente, este hecho ha sido DIFERENTE por cada CC.AA., lo que ha supuesto, además, alterar sus cuotas "naturales" de mercado.

**Y... eso es lo que hay que "arreglar".**

<b>EXCESO DE VISADOS A 31-12-2.011</b>		
COMUNIDAD	Nº VISADOS.	% (*)
ANDALUCIA	231.818	20,8%
ARAGON	27.652	18,9%
ASTURIAS	15.803	13,5%
BALEARES	-9.882	-8,4%
CANARIAS	12.665	4,9%
CANTABRIA	32.435	37,0%
CASTILLA LA MANCHA	186.404	50,4%
CASTILLA-LEÓN	106.748	32,3%
CATALUNYA	14.581	1,9%
C. VALENCIANA	235.009	29,7%
EXTREMADURA	15.169	13,4%
GALICIA	57.383	18,1%
MADRID	6.390	1,1%
MURCIA	115.082	39,3%
NAVARRA	11.225	16,6%
PAIS VASCO	-38.366	-24,9%
RIOJA	25.865	47,9%
<b>TOTAL</b>	<b>1.045.981</b>	<b>18,40%</b>

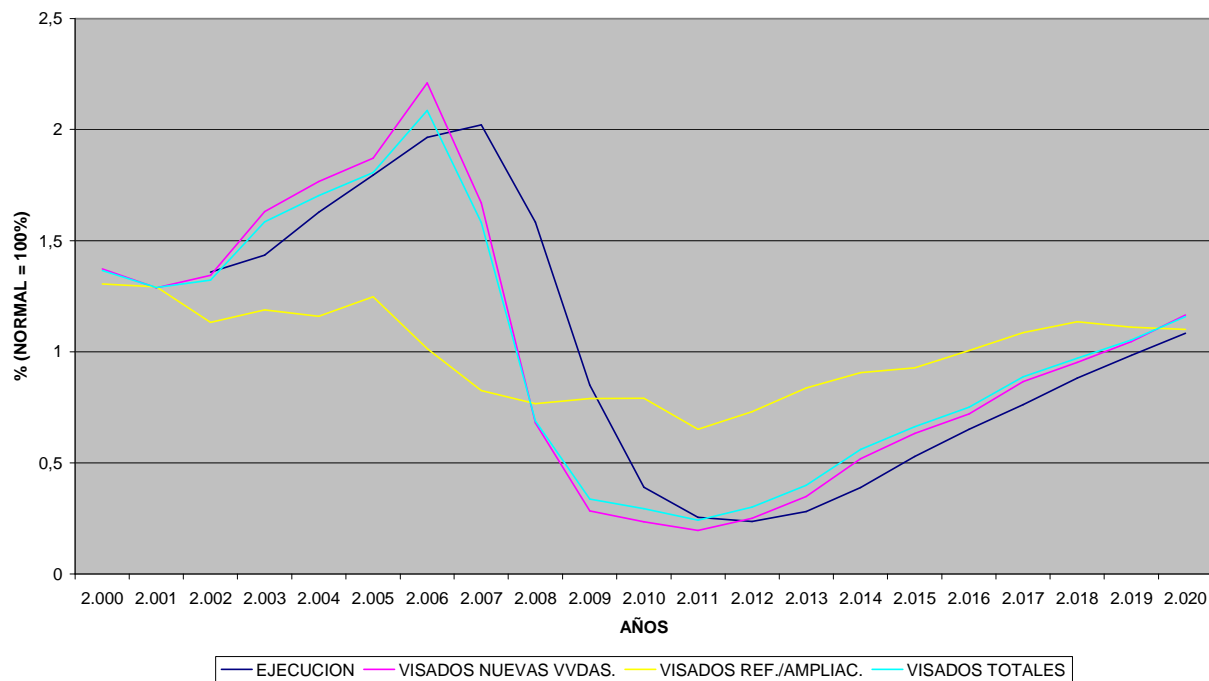
(\*) % EXCESO PARA CUBRIR DEMANDA EN FUNCION DE SU POBLACION PROPIA Y DEMANDA EXTERIOR.

ESPAÑA	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		535.668	59.152	594.820		137,3%	130,4%	136,6%
2.001		502.583	58.603	561.186		128,8%	129,2%	128,9%
2.002	1.054.501	524.181	51.364	575.545	135,8%	134,4%	113,3%	132,2%
2.003	1.114.686	636.332	53.874	690.206	143,5%	163,1%	118,8%	158,5%
2.004	1.264.144	688.851	52.607	741.458	162,8%	176,6%	116,0%	170,3%
2.005	1.393.685	729.652	56.605	786.257	179,5%	187,0%	124,8%	180,6%
2.006	1.525.580	861.961	46.007	907.968	196,4%	221,0%	101,4%	208,5%
2.007	1.569.187	651.427	37.424	688.851	202,1%	167,0%	82,5%	158,2%
2.008	1.229.241	264.795	34.756	299.551	158,3%	67,9%	76,6%	68,8%
2.009	660.042	110.849	35.791	146.640	85,0%	28,4%	78,9%	33,7%
2.010	303.412	91.662	35.881	127.543	39,1%	23,5%	79,1%	29,3%
2.011	198.162	75.977	29.553	105.530	25,5%	19,5%	65,2%	24,2%
2.012	183.195	97.712	33.105	130.817	23,6%	25,0%	73,0%	30,0%
2.013	217.824	135.810	37.992	173.802	28,0%	34,8%	83,8%	39,9%
2.014	301.739	202.515	41.086	243.601	38,9%	51,9%	90,6%	55,9%
2.015	410.340	246.564	42.102	288.666	52,8%	63,2%	92,8%	66,3%
2.016	505.955	281.203	45.559	326.762	65,2%	72,1%	100,5%	75,0%
2.017	592.093	337.293	49.250	386.543	76,2%	86,5%	108,6%	88,8%
2.018	683.729	371.380	51.474	422.854	88,0%	95,2%	113,5%	97,1%
2.019	764.415	408.049	50.349	458.398	98,4%	104,6%	111,0%	105,3%
2.020	841.018	454.459	49.903	504.362	108,3%	116,5%	110,0%	115,8%

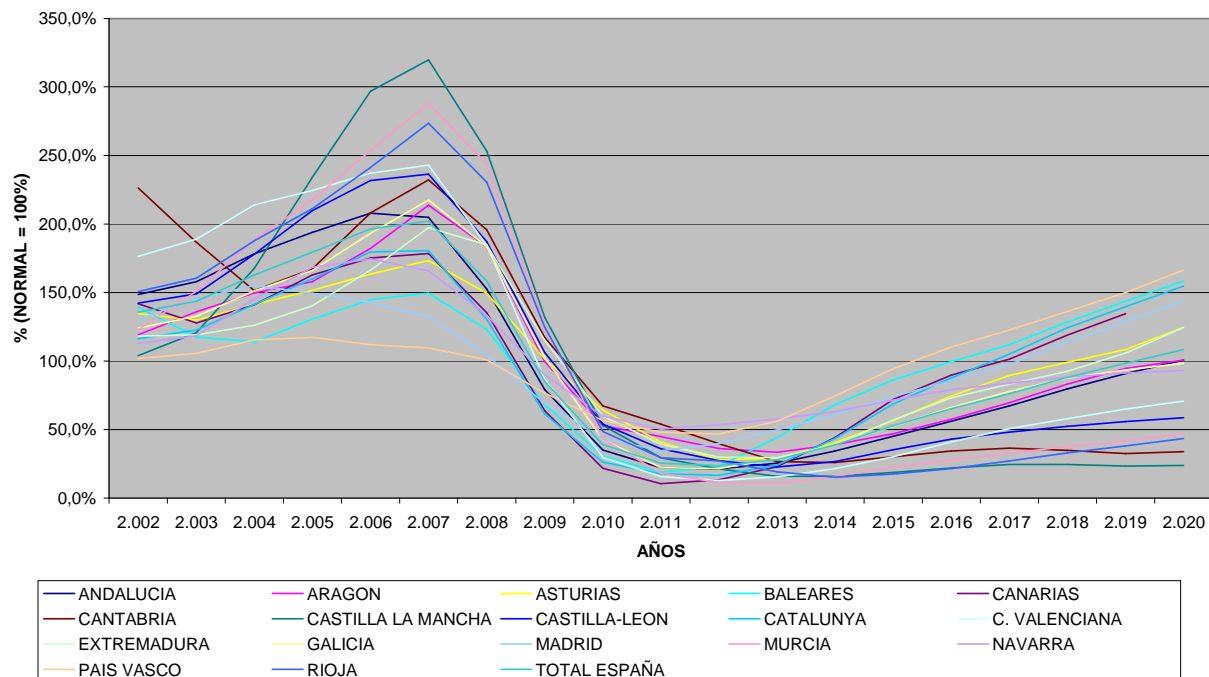


**GRAFICOS CONSTRUCCION:**

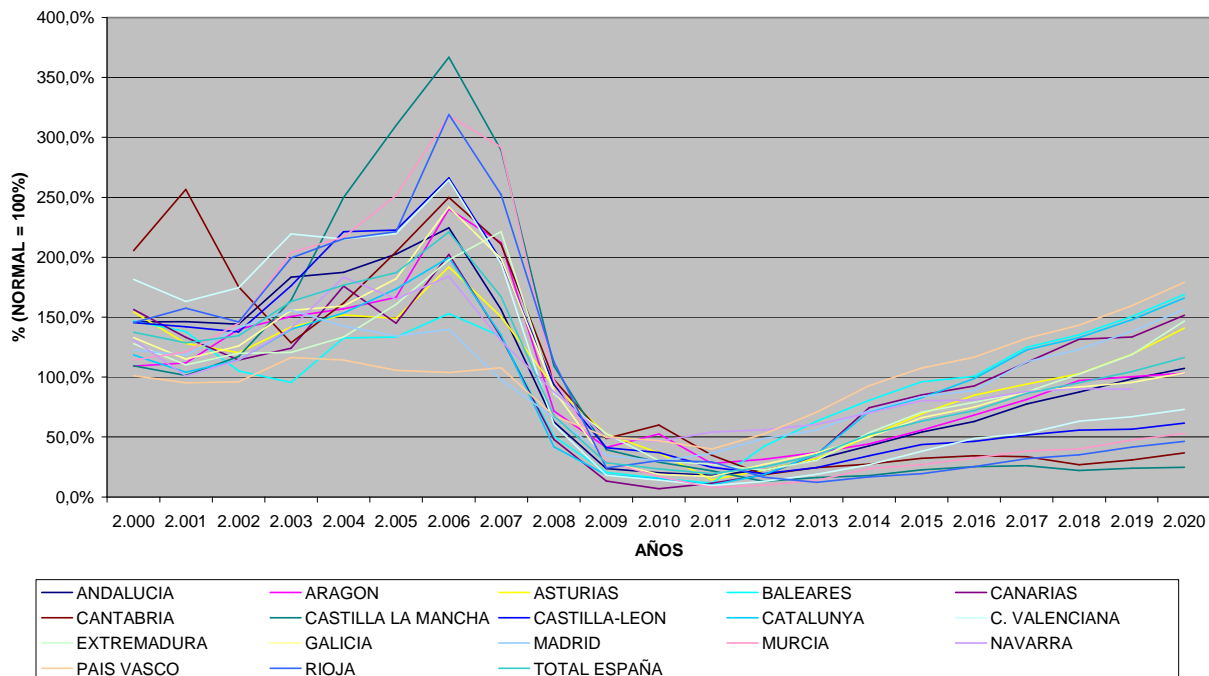
**INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA**



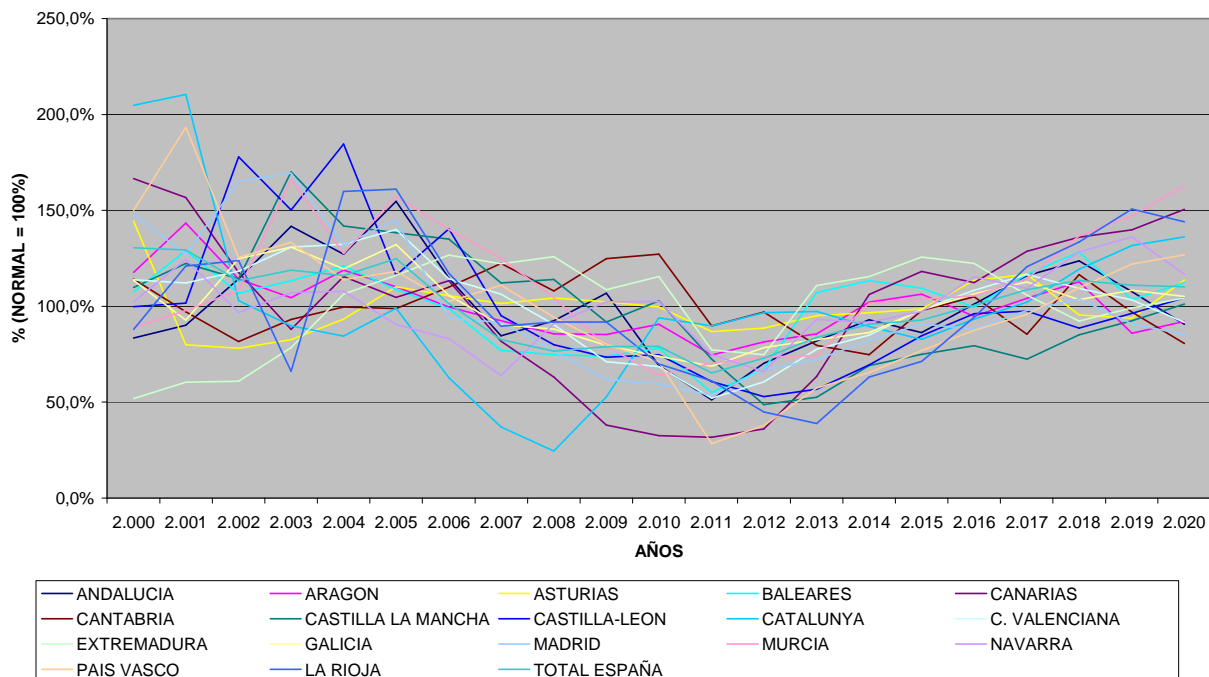
**INDICE DE EJECCION**



INDICE DE VISADOS OBRA NUEVA



INDICE VISADOS REFORMAS





## **COMENTARIOS:**

### **LOS DATOS DE LA “INDIGESTION”:**

1.045.981 visados de viviendas nuevas en “exceso” (desde el año 2.000 **al 2.011 –antes hacíamos referencia al 2.007, en que el “lío” era mucho mayor**), es lo que se ha proyectado en España **desde el año 2.000 al 2.011.**

O, lo que es lo mismo: frente a una NECESIDAD media de casi 385.700 vvdas./año nuevas, se han proyectado algo más de 472.800 vvdas./año (y eso que desde el año 2.008 incluido, el nº de nuevas viviendas visadas ha caído vertiginosamente, como indican los datos.

Para “equilibrar” este exceso, sería necesario que los arquitectos se pasaran aún 2,7 años SIN PRESENTAR NI UN SOLO PROYECTO (hasta Septiembre’ 2.014).

Esa, y no otra, es la situación a 31-12-2.011 (recordemos que a 31-12-2.007 era de 2.045.350 visados de nuevas vvdas. en “exceso”).

Quede claro, eso sí, que ese NO es el número de viviendas “sobrantes” en España, ya que muchos de los proyectos visados no se han puesto en marcha, otros están en ejecución, otros sencillamente paralizados y, además, es necesario un stock permanente de viviendas “a la venta” (dado el plazo de ejecución de los proyectos) de en torno a unas 750.000 vvdas. (650.000 de venta natural como primera residencia y el resto para el mercado exterior).

Estamos, por tanto, a “media digestión” (en términos globales), si bien, tal cual indican los datos, hay zonas en que el ajuste ya se ha producido en su totalidad (País Vasco y Baleares), otras a punto de producirse (Catalunya y Madrid) y otras en las que aún durará mucho tiempo (Castilla La Mancha, La Rioja, Murcia y Cantabria).

Sin embargo, y como es de sentido común, ni la recuperación será tan espectacular, ni la caída pendiente en algunas zonas tan dramática sino que, tanto una como otra serán progresivas, más aún considerando que, adicional a las condiciones “objetivas”, el sector de la construcción (como casi todos), también se mueve por “impulsos”, esto es: el optimismo o el pesimismo se contagia de unas zonas a otras y hace que, en su conjunto, el sector vaya mejor o peor de lo que la “lógica” apunta.

Evidentemente, nuestros modelos econométricos recogen (implícitamente –por ser ya algo histórico-), dicha circunstancia.



## EJECUCION

Pocas alegrías nos depara el 2.012, salvo la de que la caída de la actividad ya no será tan “dramática” como en años anteriores –porque el tema ya no da casi para más- y el hecho de que será el último año de “caída”.

Desde que se inició la crisis (2.008), hasta finales del 2.011 el sector ha sufrido una caída de su actividad de casi un 87,5% (con más de la mitad de puestos de trabajo –contratados, no autónomos-, destruidos), y es de esperar que caiga hasta un 88,3%, para iniciar una suave recuperación en el 2.013, que adquirirá mayor fuerza en el 2.014, momento a partir del cual se consolidará y mantendrá.

Sí está claro y debemos ser conscientes de ello, de que los niveles de actividad no volverán a ser los de “antaño”, salvo de que se caiga en el error –poco probable a corto plazo y de modo generalizado-, de crear una nueva burbuja inmobiliaria.

Sencillamente: la propia demanda natural es quien marca un “techo” de actividad razonable, y que se sitúa en un 50% de los momentos de máximo esplendor del sector (año 2.007).

Llegar a volúmenes de entre un 40% a un 60% de la actividad del 2.007 resulta razonable y asumible por el mercado, pero todo lo que sea pasar de dichos límites es negativo, bien a corto plazo –si el volumen es menor-, bien a largo plazo –si el volumen es mayor-.

Sin duda alguna, 2.012 será un año en el que aún veamos desaparecer muchas de las empresas del sector, más por agotamiento financiero que por volúmenes de actividad, mientras que el 2.013 será un año de “pequeña capitalización” de las que queden y no será ya hasta el año 2.014 –si el acceso al crédito mejora- o el 2.015 cuando la generación de empleo en el sector sea ya un hecho sostenido y consolidado a nivel de nuevas contrataciones.

No obstante, está claro que a nivel de profesionales autónomos, especialmente técnicos (arquitectos, ingenieros de la edificación –unos 50.000 de cada categoría-, etc.) la situación es mucho más compleja ya que por su propia condición de autónomos –y la imposibilidad de encontrar un trabajo dependiente en las circunstancias actuales- y el alto número de ellos existentes –para los volúmenes de edificación previstos-, hasta ahora han afrontado la crisis en buena medida a base del consumo de “reservas” financieras –que se agotan- pero, lamentablemente, en un futuro inmediato el “ajuste” vendrá por la vía de la emigración (para las nuevas generaciones) y por una importante –mayor que la media- disminución de su calidad de vida.

## VISADOS

¡Por fin! una “buena” noticia para el colectivo de Arquitectos e Ingenieros de la Edificación: 2.011 ha sido el año en que se ha “tocado fondo”.

Desde que empezamos a elaborar nuestros informes (1.992), jamás había bajado el número total de visados, de 225.000 (año 1.993), hasta que en el año 2.009, por primera vez se bajo no sólo de los 200.000 proyectos, sino de los 150.000 (se visaron 146.640) hasta llegar al límite del año 2.011 en que se han visado un total de poco más de 105.000 proyectos (incluyendo reformas y ampliaciones).

Si a ello le añadimos el espectacular aumento de profesionales que se han ido incorporando al sector durante estos últimos 20 años (había 19.000 arquitectos en el año 1.990 y 52.000 en el 2.011, aproximadamente –**datos del libro INICIACION A LA ARQUITECTURA, cuyo autor es Alfonso Muñoz Cosme-**), es fácil comprender la “debacle” de la profesión.

Sencillamente: se ha pasado de una media de 12,5 vvdas-proyectadas/profesional-año, a una media –en 2.011-, 2,5 vvdas-proyectadas/profesional-año.

Con unas perspectivas de poco más de 504.000 visados –en el 2.020- y una tasa de crecimiento neta anual en cuanto al número de profesionales, de un 3,5%, esto significa que las expectativas son de, en momentos “normales” 7 vvdas-proyectadas/profesional-año.

En resumen; la profesión necesita re-estructurarse cuantitativamente para que, los profesionales que vivan de ella, puedan, simplemente, vivir de modo digno tras el esfuerzo económico y de tiempo que significa obtener una titulación superior.

Aún cuando esta sea una realidad inapelable, también es una realidad que la situación y perspectivas mejoran de modo significativo desde este año 2.012 y durante los próximos años, habida cuenta de la mejora en el número de proyectos visados, especialmente de nuevas viviendas, dado que el de reformas y ampliaciones es mucho menos sensible a las variaciones cíclicas.

Dado que el apartado de “visados” tiene especial importancia para los colectivos de Arquitectos e Ingenieros Técnicos, y puesto que ya hemos facilitado los números y gráficos de nuestras previsiones, pasaremos, simplemente, a ofrecerles una proyección, con los datos previstos y las tasas de crecimiento de ambos colectivos –que cuentan con aproximadamente el mismo número de profesionales y tasas de crecimiento netas anuales-, de sus expectativas de “carga de trabajo”:

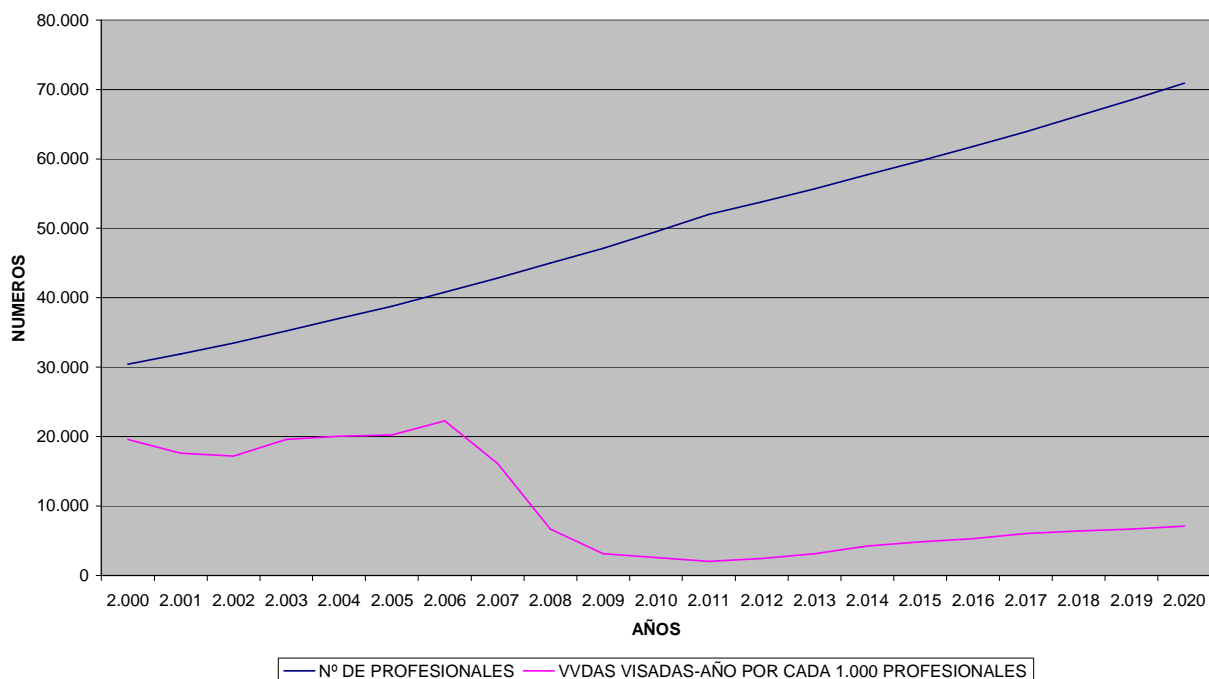
**DATOS**

AÑO	VISADOS TOTALES	Nº PROFESIONALES	VISADOS-AÑO (*)
2.000	594.820	30.400	19.566
2.001	561.186	31.900	17.592
2.002	575.545	33.500	17.180
2.003	690.206	35.200	19.608
2.004	741.458	37.000	20.039
2.005	786.257	38.800	20.264
2.006	907.968	40.800	22.254
2.007	688.851	42.800	16.095
2.008	299.551	45.000	6.657
2.009	146.640	47.100	3.113
2.010	127.543	49.500	2.577
2.011	105.530	52.000	2.029
2.012	130.817	53.800	2.432
2.013	173.802	55.700	3.120
2.014	243.601	57.700	4.222
2.015	288.666	59.700	4.835
2.016	326.762	61.800	5.287
2.017	386.543	63.900	6.049
2.018	422.854	66.200	6.388
2.019	458.398	68.500	6.692
2.020	504.362	70.900	7.114

(\*) VVDAS.-AÑO VISADAS POR CADA 1.000 PROFESIONALES

**GRAFICO**

CARGA DE TRABAJO TECNICOS DE LA CONSTRUCCION





Como indicábamos, está claro que pese al aumento previsto de la actividad en el sector, el colectivo de Técnicos ligados a él, y como consecuencia de su crecimiento, tiene unas perspectivas cuando menos “grises”.

Omitimos comentar los gráficos adjuntos en los que se representan los diferentes parámetros por comunidades autónomas -los que aparcan como una “madeja”-, ya que serán comentados por cada C.A. si bien los hemos adjuntado porque en ellos se ve, de modo claro, cómo habiendo sido los excesos muy dispares, las caídas se han “contagiado” a casi todas ellas por igual, casi con la misma intensidad y tocando prácticamente los mismos límites de suelo, y cómo es de esperar que, efectivamente, la recuperación hacia la “normalidad” se llevará a cabo a ritmos diferentes.

Pasamos, a continuación, a un BREVE análisis por cada CC.AA –ya que datos y gráficos hablan por sí solos-.

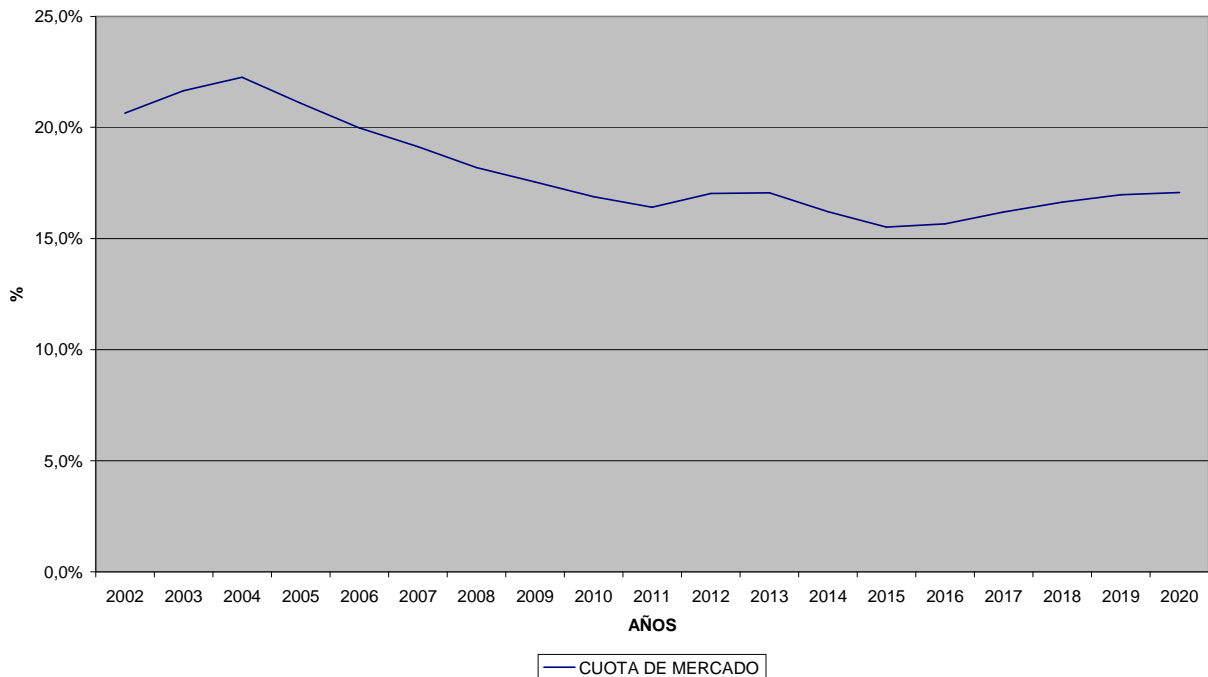
## ANDALUCIA

### DATOS CONSTRUCCION:

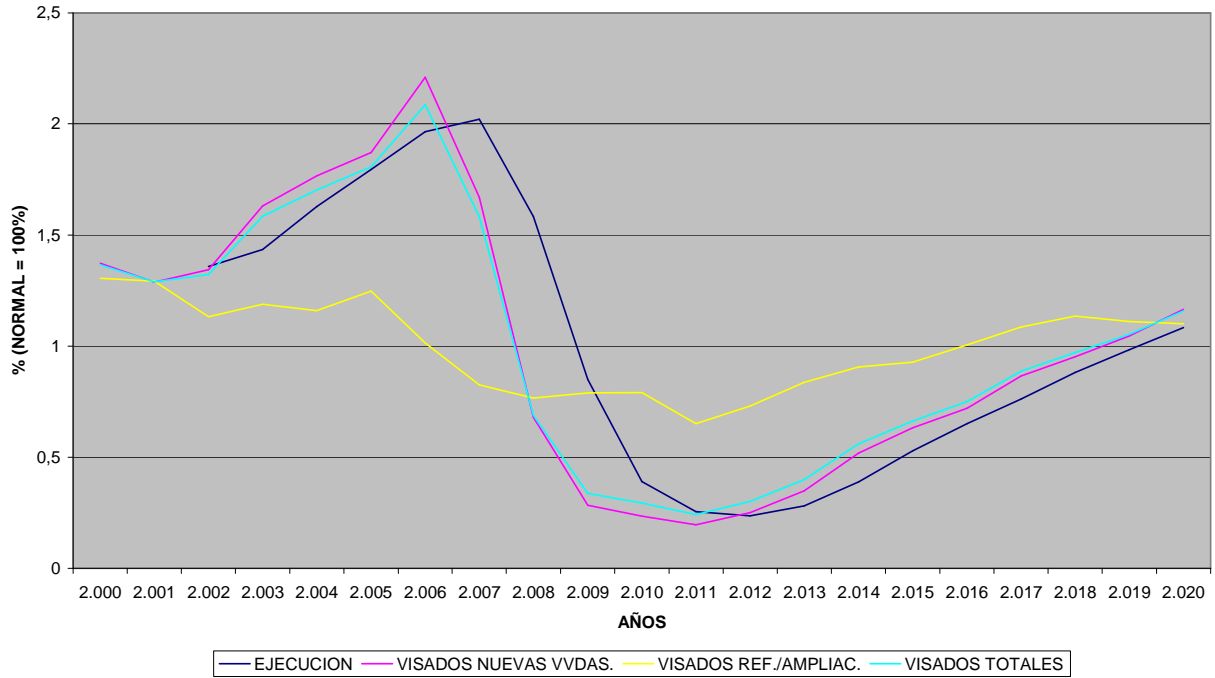
ANDALUCIA	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		107.337	7.657	114.994		146,2%	83,4%	139,2%
2.001		107.362	8.266	115.628		146,2%	90,0%	139,9%
2.002	217.718	105.870	10.498	116.368	148,5%	144,2%	114,3%	140,8%
2.003	231.560	134.615	13.009	147.624	157,9%	183,3%	141,6%	178,7%
2.004	261.281	137.586	11.682	149.268	178,2%	187,3%	127,2%	180,7%
2.005	284.413	148.679	14.217	162.896	193,9%	202,4%	154,8%	197,1%
2.006	304.848	164.853	10.531	175.384	207,9%	224,5%	114,7%	212,3%
2.007	300.300	114.896	7.768	122.664	204,8%	156,4%	84,6%	148,5%
2.008	223.565	45.982	8.490	54.472	152,4%	62,6%	92,4%	65,9%
2.009	115.860	17.539	9.813	27.352	79,0%	23,9%	106,8%	33,1%
2.010	51.207	14.894	6.338	21.232	34,9%	20,3%	69,0%	25,7%
2.011	32.524	13.305	4.701	18.006	22,2%	18,1%	51,2%	21,8%
2.012	31.209	16.455	6.449	22.904	21,3%	22,4%	70,2%	27,7%
2.013	37.399	22.993	7.524	30.517	25,5%	31,3%	81,9%	36,9%
2.014	50.127	31.391	8.534	39.925	34,2%	42,7%	92,9%	48,3%
2.015	66.068	39.777	7.926	47.703	45,1%	54,2%	86,3%	57,7%
2.016	82.094	46.359	9.286	55.645	56,0%	63,1%	101,1%	67,3%
2.017	98.728	56.988	10.649	67.637	67,3%	77,6%	115,9%	81,9%
2.018	116.717	64.301	11.344	75.645	79,6%	87,6%	123,5%	91,5%
2.019	133.212	72.346	9.877	82.223	90,8%	98,5%	107,5%	99,5%
2.020	147.522	78.771	8.327	87.098	100,6%	107,3%	90,7%	105,4%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

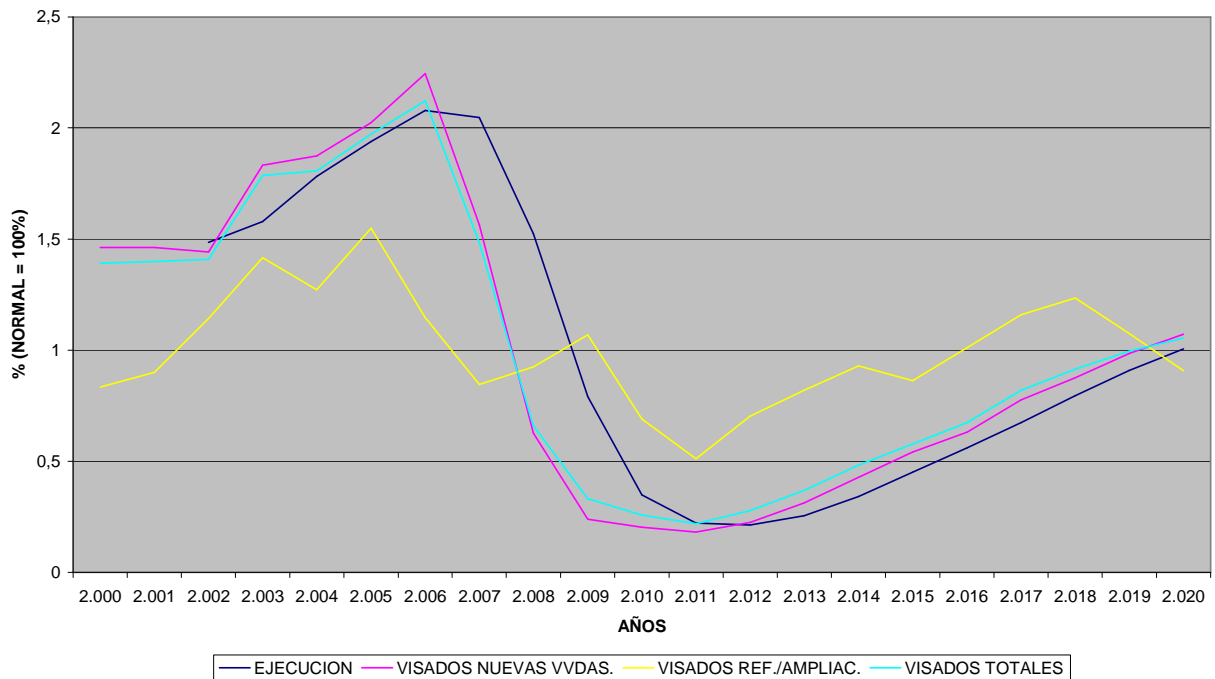
% CUOTA DE MERCADO DE ANDALUCIA



INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA



INDICES HOMOGENEOS ANDALUCIA





### **CUOTA DE MERCADO ANDALUCIA:**

Este primer gráfico está pensado, de modo especial, para aquellos fabricantes o entidades que tienen una presencia en todo el territorio nacional o bien en varias CC.AA. y que, por tanto, han de orientar sus productos y recursos comerciales al mercado en función de su importancia.

Representa el % de cuota de mercado que, sobre el total de España, tiene el mercado de Andalucía y del que se desprende, claramente que el mercado andaluz, pese a ser el más importante de toda España, desde el año 2.004 (con un 22,3% de cuota) inició un período bajista que se extenderá hasta el año 2.015 (15,5% de cuota) para iniciar después una muy suave recuperación.

### **EJECUCION:**

Respecto de los volúmenes de ejecución, efectivamente Andalucía es una de las CC.AA. que aún ha de digerir un sustancial exceso de viviendas.

Es cierto que el ajuste se inició antes que en otras CC.AA. y que, incluso, ha sido de mayor intensidad, pero también es cierto que el exceso se inició antes y fue también de mayor intensidad.

2.012 se presenta para Andalucía como un año de transición, con una caída de un 4% de la actividad sobre el 2.011 y el año en que el sector “tocará suelo”.

Su recuperación posterior, sin embargo, será de menor intensidad que la media española, como consecuencia no sólo de los altos índices de construcción que aún ha de asimilar sino, también del paro estructural que constituye un importante handicap para la promoción inmobiliaria en momentos en que la fluidez del crédito se sitúa bajo mínimos.

Más tardía, por tanto y de menor intensidad que la media española, se presenta la recuperación del sector en Andalucía (en torno a los 2 años y con un 8% de menor intensidad).



**VISADOS:**

Tampoco caben “alegrías” en este apartado.

Es cierto que el año 2.011 ha constituido el punto de inflexión a partir del cual se inicia la recuperación el el número de visados sobre viviendas, y que los próximos 2 años (2.012 y 2.013) la situación será ligeramente mejor que la media española, tanto a nivel de nuevas viviendas, como de reformas y ampliaciones.

Pero, también es cierto, que su crecimiento posterior será inferior, y en algunos momentos sensiblemente inferior, a la media española.

Tampoco las obras de reforma y/ó ampliación presentan un perfil que aporte buenas perspectivas, pues su estabilidad, tanto en términos relativos, como absolutos -en función de la población existente- unido al alto número de viviendas construido (y que no requieren de reforma alguna) hace que, incluso en este apartado, la C.A. de Andalucía vaya a “perder posiciones” respecto a la media española.

En resumen: aún cuando Andalucía ha sido la C.A. más importante para el sector de la construcción, su peso específico es cada vez menor (llegará a situarse en tercer lugar) y dentro de unas perspectivas de recuperación, ésta se caracterizará por su falta de fuerza.



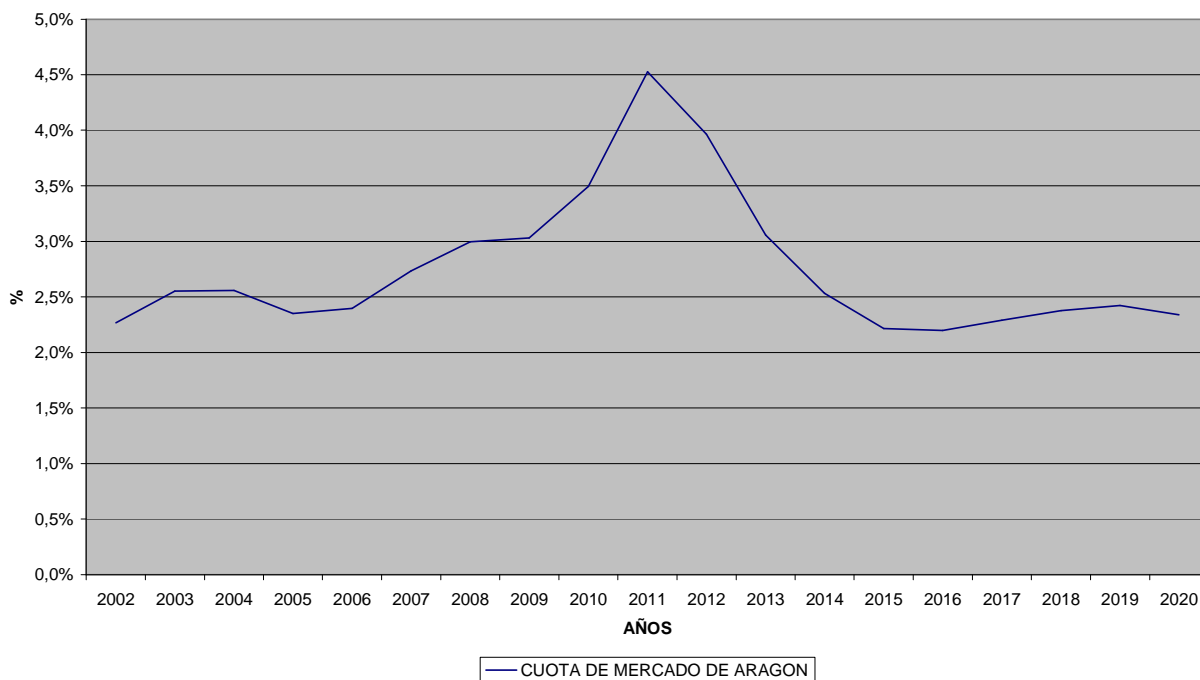
## ARAGON

### DATOS CONSTRUCCION:

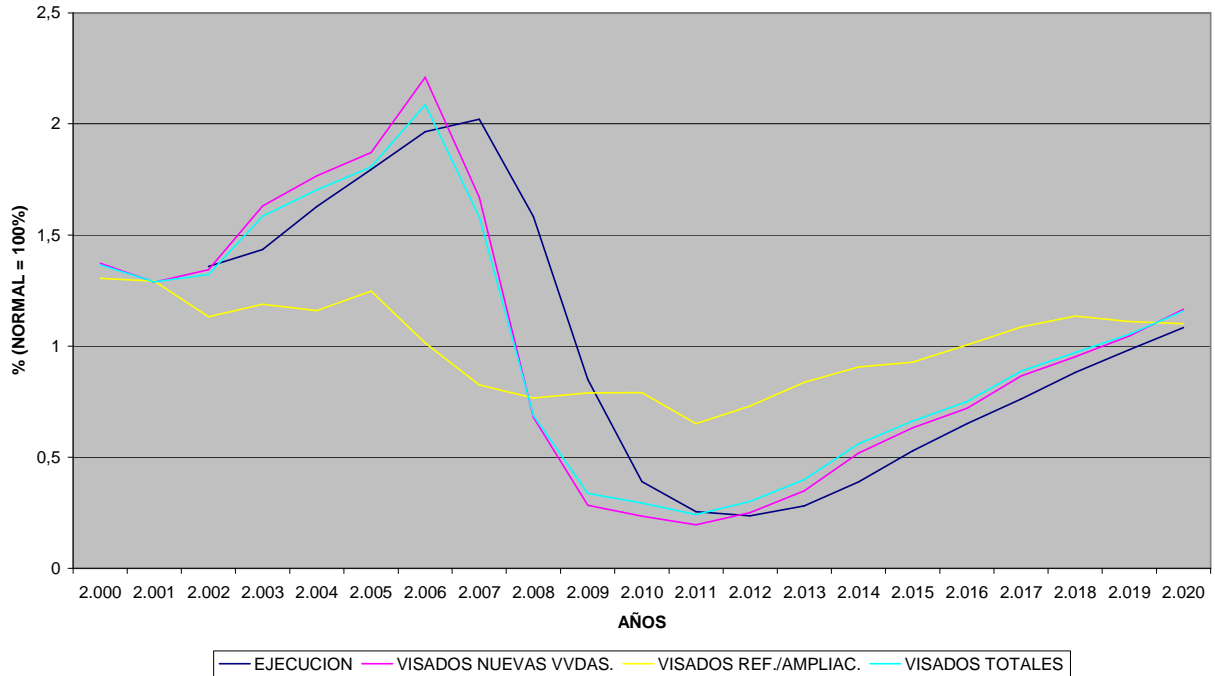
ARAGON	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		10.796	1.270	12.066		109,1%	117,6%	110,0%
2.001		11.052	1.547	12.599		111,7%	143,2%	114,8%
2.002	23.929	13.846	1.233	15.079	119,2%	140,0%	114,2%	137,4%
2.003	27.293	14.897	1.127	16.024	135,9%	150,6%	104,4%	146,0%
2.004	30.058	15.513	1.282	16.795	149,7%	156,8%	118,7%	153,1%
2.005	31.687	16.463	1.188	17.651	157,8%	166,4%	110,0%	160,9%
2.006	36.563	23.781	1.075	24.856	182,1%	240,4%	99,5%	226,5%
2.007	42.928	21.001	999	22.000	213,8%	212,3%	92,5%	200,5%
2.008	36.825	7.099	923	8.022	183,4%	71,8%	85,5%	73,1%
2.009	20.009	4.082	921	5.003	99,6%	41,3%	85,3%	45,6%
2.010	10.604	5.185	978	6.163	52,8%	52,4%	90,6%	56,2%
2.011	8.970	2.775	805	3.580	44,7%	28,1%	74,5%	32,6%
2.012	7.261	3.114	879	3.993	36,2%	31,5%	81,4%	36,4%
2.013	6.703	3.683	923	4.606	33,4%	37,2%	85,5%	42,0%
2.014	7.834	4.377	1.103	5.480	39,0%	44,3%	102,1%	49,9%
2.015	9.433	5.528	1.148	6.676	47,0%	55,9%	106,3%	60,8%
2.016	11.526	6.750	1.023	7.773	57,4%	68,2%	94,7%	70,8%
2.017	13.967	8.047	1.125	9.172	69,6%	81,4%	104,2%	83,6%
2.018	16.692	9.603	1.217	10.820	83,1%	97,1%	112,7%	98,6%
2.019	19.018	9.925	928	10.853	94,7%	100,3%	85,9%	98,9%
2.020	20.213	10.204	994	11.198	100,7%	103,2%	92,0%	102,1%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

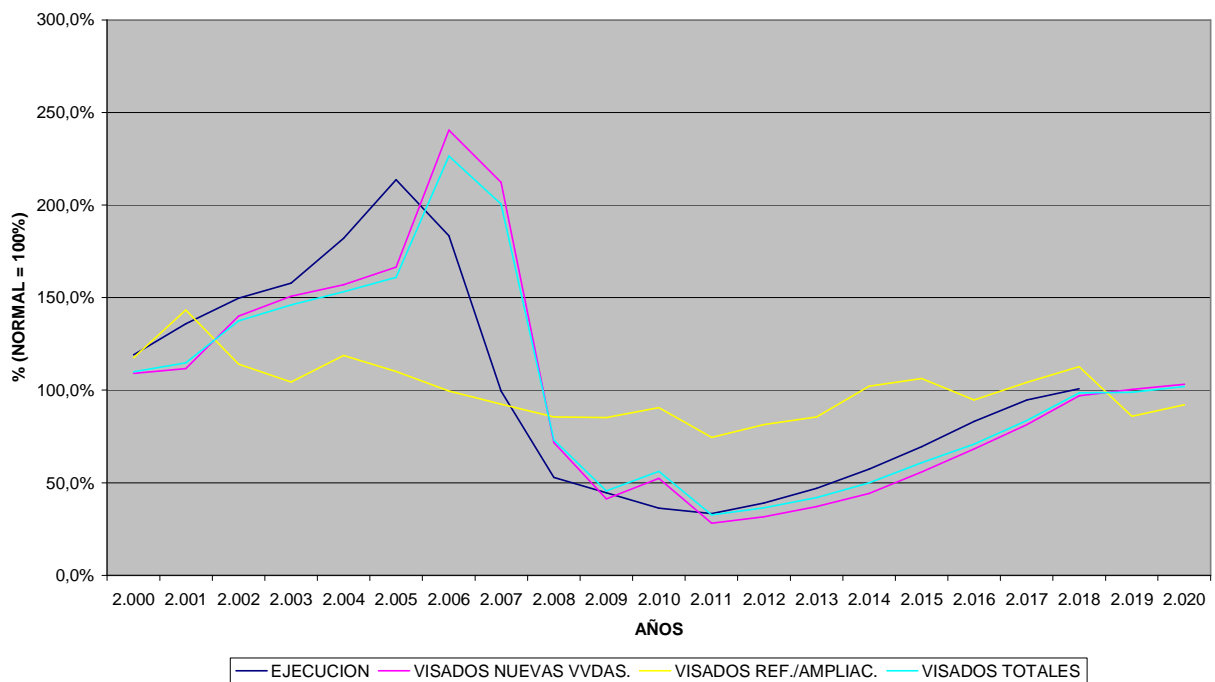
% CUOTA DE MERCADO DE ARAGON



INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA



INDICES HOMOGENEOS ARAGON





## CUOTA DE MERCADO ARAGON:

Por sus propias características demográficas, Aragón no es un “gran mercado” para el sector, pero sin embargo, siempre (y también ahora) se ha caracterizado por 2 factores:

1.-Sus hábitos de consumo son representativos de la “media” española, causa por la cual son muchas las grandes empresas de todos los sectores que lo utilizan como “banco de pruebas” de sus productos.

2.-La cuota de mercado que representa tiende a ser sumamente estable, sin que se vea alterada por las oscilaciones de mercado, salvo en momentos muy “puntuales” –como el período 20.10/2.012- consecuencia más de la importante caída de cuota de mercado de otras CC.AA. que de un aumento significativo de la actividad del sector.

## EJECUCION:

Respecto de los volúmenes de ejecución, Aragón posee un exceso de vvdas./visados que se sitúa muy próximo a la media española y que es perfectamente “digerible” en los próximos años (teniendo en cuenta que ya llevamos 4 años de digestión).

Aún cuando en los años 2.012 y 2.013 la actividad continuará disminuyendo, no lo hará ya de modo tan fuerte como en años anteriores, iniciando su recuperación de modo lento, pero sostenido y sostenible, asumible por el mercado, a partir del año 2.014, en que su pauta de comportamiento será similar a la de la media del mercado nacional.

## VISADOS:

Recuperación.

No cabe hablar en este capítulo de una recuperación “sustancial” del visado de proyectos de obra nueva, pero sí de cierto “deshagogo” en relación a años anteriores, fijándose de ese modo una tendencia que se consolidará a lo largo de los próximos años.

Los proyectos de reformas/ampliaciones, sin embargo, son extraordinariamente “estables” en Aragón: llueva o escampe, el número total de proyectos de estas características aparece muy estable y, de igual modo preveemos que siga siendo en el futuro.

Recuperación estable y sostenida, en resumen, para la CC.AA. de Aragón durante los próximos años.

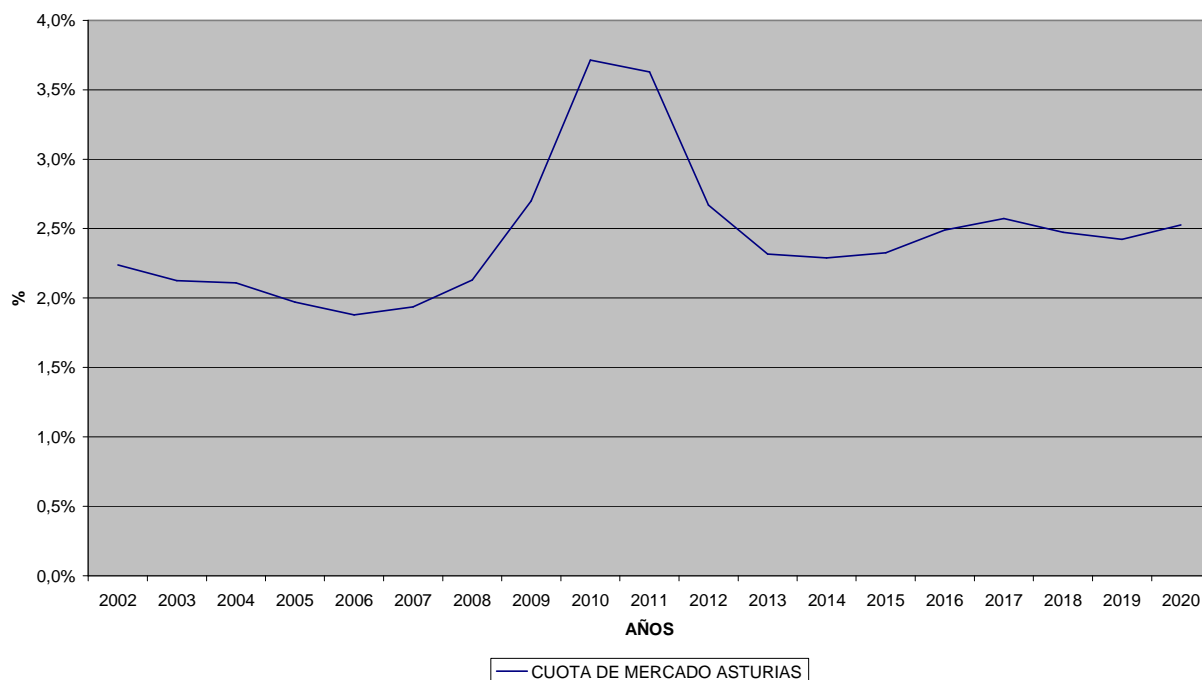
## ASTURIAS

### DATOS CONSTRUCCION:

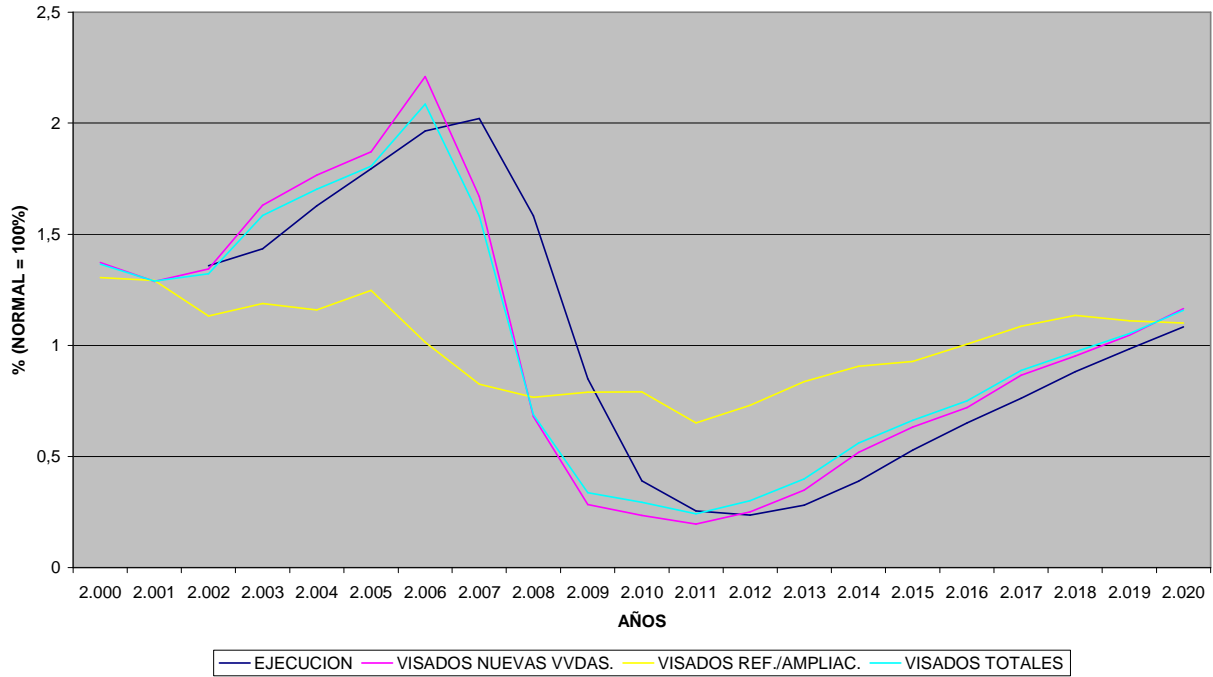
ASTURIAS	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		13.103	4.765	17.868		154,3%	144,2%	151,5%
2.001		10.891	2.640	13.531		128,3%	79,9%	114,7%
2.002	23.595	10.216	2.582	12.798	134,6%	120,3%	78,1%	108,5%
2.003	22.746	12.044	2.729	14.773	129,8%	141,9%	82,6%	125,3%
2.004	24.760	12.892	3.082	15.974	141,3%	151,8%	93,3%	135,5%
2.005	26.584	12.651	3.641	16.292	151,7%	149,0%	110,2%	138,1%
2.006	28.666	16.288	3.485	19.773	163,5%	191,8%	105,5%	167,7%
2.007	30.362	12.762	3.350	16.112	173,2%	150,3%	101,4%	136,6%
2.008	26.183	7.837	3.444	11.281	149,4%	92,3%	104,2%	95,7%
2.009	17.810	4.455	3.379	7.834	101,6%	52,5%	102,3%	66,4%
2.010	11.266	3.119	3.288	6.407	64,3%	36,7%	99,5%	54,3%
2.011	7.189	1.225	2.863	4.088	41,0%	14,4%	86,7%	34,7%
2.012	4.891	1.897	2.927	4.824	27,9%	22,3%	88,6%	40,9%
2.013	5.077	2.707	3.145	5.852	29,0%	31,9%	95,2%	49,6%
2.014	7.079	4.311	3.192	7.503	40,4%	50,8%	96,6%	63,6%
2.015	9.904	5.898	3.257	9.155	56,5%	69,5%	98,6%	77,6%
2.016	13.059	7.207	3.749	10.956	74,5%	84,9%	113,5%	92,9%
2.017	15.671	7.988	3.856	11.844	89,4%	94,1%	116,7%	100,4%
2.018	17.355	8.724	3.154	11.878	99,0%	102,8%	95,5%	100,7%
2.019	19.019	10.102	3.097	13.199	108,5%	119,0%	93,7%	111,9%
2.020	21.817	11.966	3.752	15.718	124,5%	140,9%	113,6%	133,3%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

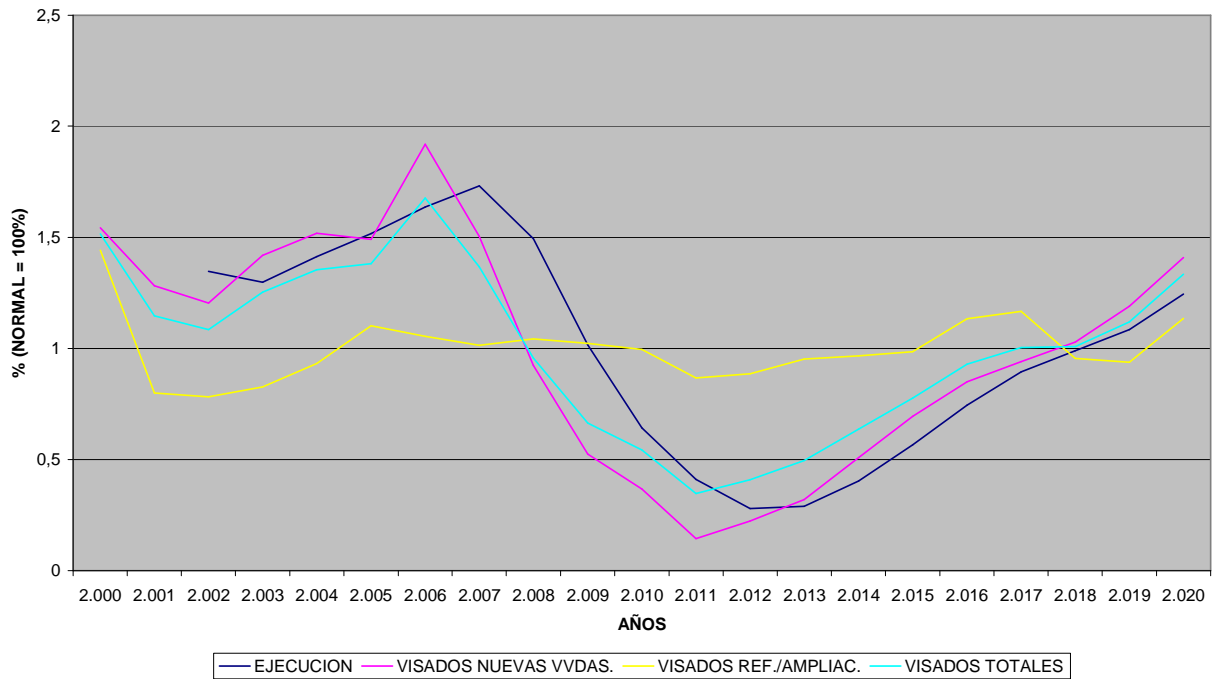
% CUOTA DE MERCADO DE ASTURIAS



INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA



INDICES HOMOGENEOS ASTURIAS





## CUOTA DE MERCADO ASTURIAS:

Al igual que ocurre con Aragón, Asturias tampoco es un “gran mercado” para el sector, pero sin embargo, por una parte es un mercado con una cuota bastante estable en el pasado, por sus propias características –un menor exceso de visados de obra nueva que en otras CC.AA.- y será un mercado que, en un futuro inmediato irá ganando “cuota”, como consecuencia de 2 factores:

1.-Su mercado de reforma/ampliación, tanto en términos relativos como absolutos y en comparación con otras CC.AA. es importante, lo que le proporciona “estabilidad” –asegura un mínimo de ventas comparativo mayor-.

2.-Se trata de un mercado en el cual los movimientos cíclicos son algo menos acusados que en otras zonas, es decir, un mercado más “conservador” que la media española,, en el cuál se ha construido menos que en el resto de CC. AA. Y al cual, por tanto, le está costando menos digerir el exceso de viviendas.

## EJECUCION:

En cuanto a los volúmenes de ejecución, Asturias continuará con una importante caída a lo largo del año 2.012 y en relación al 2.011, muy por encima de la media nacional, pese a lo cual, y tal cual comentábamos, como consecuencia de la importancia de su mercado de reforma y/ó ampliación, su índice de actividad se mantendrá ligeramente por encima de la media.

Mucho menos acusada será la caída durante el primer semestre del 2.013, año que, entendemos, acabará con una media de actividad mejor que el 2.012 para iniciar un período de fuerte crecimiento, especialmente concentrado en el trienio 2.014-2.016 que le llevará a cubrir sus necesidades de nuevas viviendas

## VISADOS:

2.011 ha supuesto, sin duda y con mucho, el peor año para los técnicos asturianos en lo referente al visado de obra nueva y también en reformas/ampliaciones, con unas caídas superiores al 60% en la primera y al 12% en la segunda.

2.012 será, sin embargo, un año de franca recuperación, más en términos porcentuales que en absolutos –has el 2.014 no se llegará a un volumen de visados similar al 2.009- pero que abre una tendencia de 5 años fuertemente creciente en cuanto al número de visados de obra nueva, manteniéndose estable el volumen de visados de reformas/ampliaciones que, al igual que en ejercicios anteriores tiene una extraordinaria importancia –mucho mayor que en la media española- para el colectivo técnico.

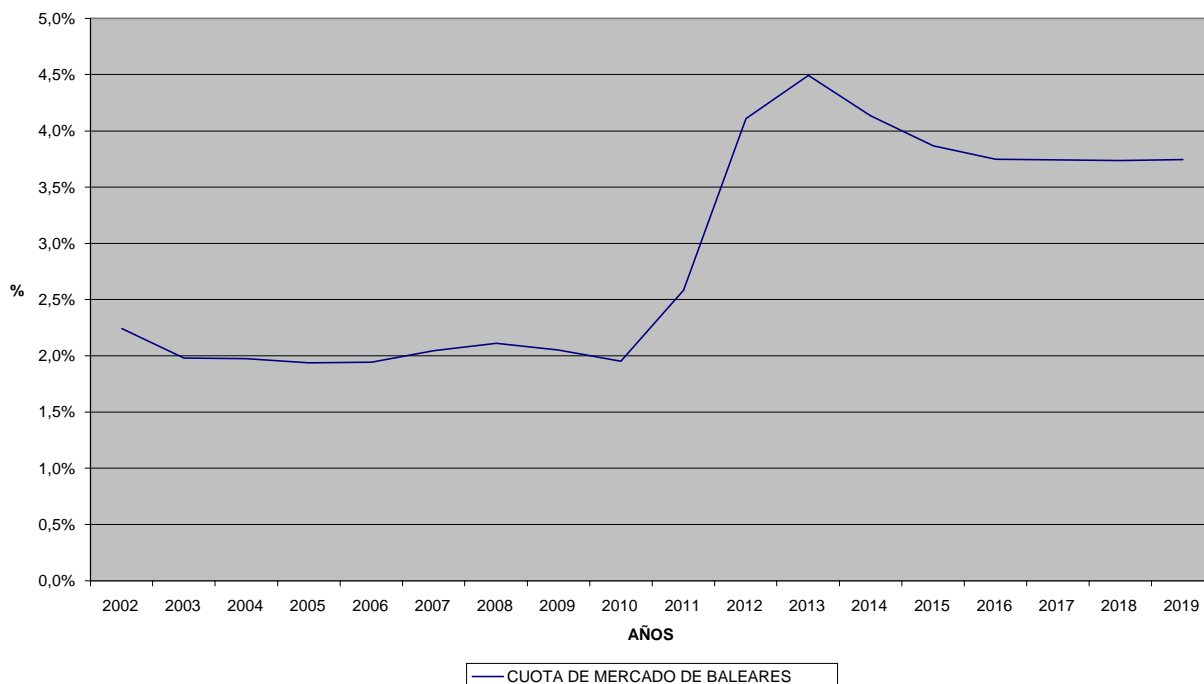
## BALEARES

### DATOS CONSTRUCCION:

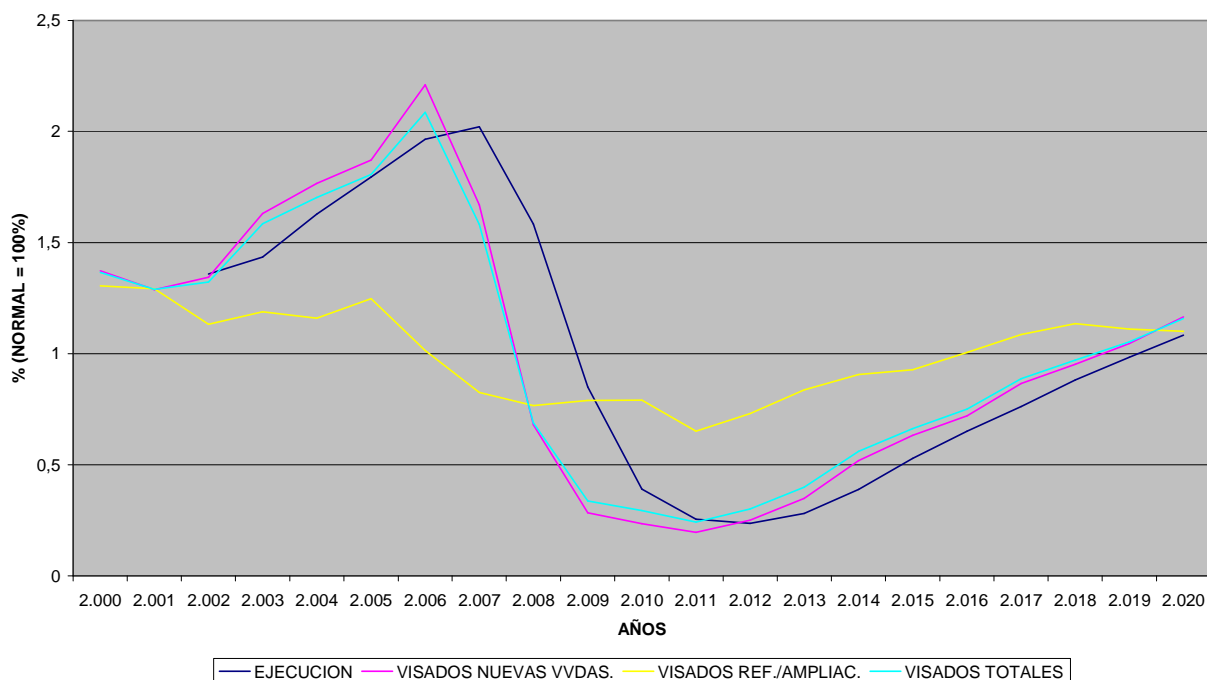
BALEARES	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		15.255	2.333	17.588		147,0%	107,4%	140,2%
2.001		14.327	2.802	17.129		138,1%	129,0%	136,5%
2.002	28.438	10.918	2.319	13.237	139,3%	105,2%	106,8%	105,5%
2.003	23.992	9.909	2.459	12.368	117,5%	95,5%	113,2%	98,6%
2.004	23.273	13.776	2.626	16.402	114,0%	132,8%	120,9%	130,7%
2.005	26.646	13.836	2.363	16.199	130,5%	133,3%	108,8%	129,1%
2.006	29.562	15.873	2.143	18.016	144,8%	153,0%	98,7%	143,6%
2.007	30.510	13.913	1.668	15.581	149,4%	134,1%	76,8%	124,2%
2.008	25.144	5.273	1.622	6.895	123,1%	50,8%	74,7%	54,9%
2.009	13.930	2.110	1.603	3.713	68,2%	20,3%	73,8%	29,6%
2.010	6.227	1.641	1.697	3.338	30,5%	15,8%	78,1%	26,6%
2.011	3.871	1.193	1.195	2.388	19,0%	11,5%	55,0%	19,0%
2.012	4.732	4.377	1.457	5.834	23,2%	42,2%	67,1%	46,5%
2.013	9.015	6.569	2.328	8.897	44,2%	63,3%	107,2%	70,9%
2.014	13.894	8.358	2.459	10.817	68,0%	80,5%	113,2%	86,2%
2.015	17.604	9.988	2.376	12.364	86,2%	96,3%	109,4%	98,5%
2.016	20.294	10.439	2.159	12.598	99,4%	100,6%	99,4%	100,4%
2.017	22.854	12.965	2.533	15.498	111,9%	124,9%	116,6%	123,5%
2.018	26.265	14.036	2.782	16.818	128,6%	135,3%	128,1%	134,0%
2.019	29.338	15.628	2.249	17.877	143,7%	150,6%	103,5%	142,5%
2.020	32.352	17.538	2.437	19.975	158,4%	169,0%	112,2%	159,2%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

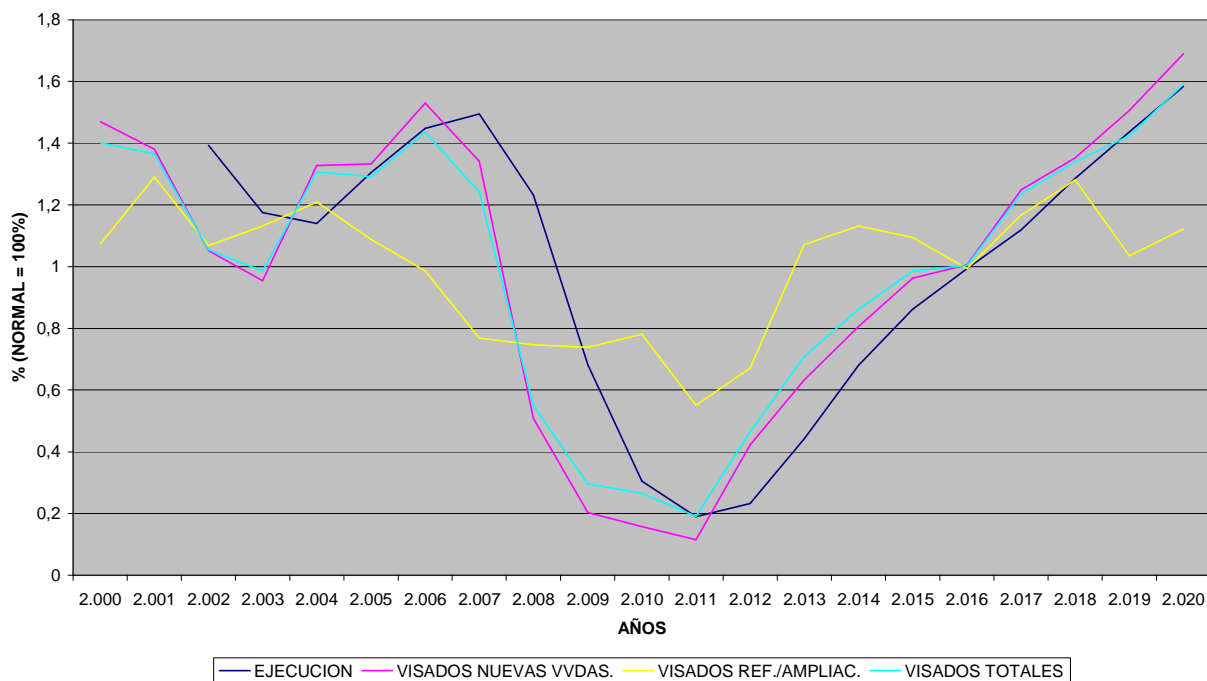
% CUOTA DE MERCADO DE BALEARES



INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA



INDICES HOMOGENEOS BALEARES





### **CUOTA DE MERCADO BALEARES:**

Un mercado emergente, de modo sostenido y sostenible.

Sin duda esas son las características que mejor definen al mercado de las Islas Baleares para los próximos años.

La reactivación del sector de la construcción en ellas será ya un hecho, a todos los niveles, durante el año 2.012 y subsiguientes en todos sus índices.

Sin duda alguna, es un mercado “difícil” para muchas de las empresas de la península y al que se le ha prestado menos atención de la debida, bien sea por el importante costo del transporte, que crea dificultades para productos con escaso valor añadido, bien porque el mercado peninsular funcionaba de modo “espectacular”, lo cierto es que muchas tendrán que hacer un sobre-esfuerzo comercial de modo inmediato si quieren posicionarse en un mercado que hasta ahora ha sido estable, pero sobre el cual preveemos un importante crecimiento relativo –y absoluto- en comparación con el resto de CC.AA y, además, de modo “sostenido” a lo largo del tiempo.

El “boom” inmobiliario en las Islas Baleares, ha sido diferente al del resto de España:

1.-Ya llevó a cabo un “primer ajuste” en los años 2.002 y 2.003, tanto en cuanto en el la mayor parte de España se mantuvo una tónica de expansión.

2.-El “ajuste” actual, arrastrado por el efecto “contagio”, ha mantenido la misma intensidad media que en el resto de España.

La consecuencia es simple: Baleares no presenta “exceso” de construcción, sino CARENANCIA de viviendas para abastecer su demanda, tanto la autóctona, como la de ciudadanos de otras nacionalidades, y aún cuando el número de viviendas “a la venta” sea todavía alto, lo es más por el efecto distorsionador de la falta de crédito que por falta de demanda.

Un mercado emergente, por tanto, y como indicábamos, de cuya reactivación saldrán beneficiados en primer lugar y de modo especial los fabricantes de las propias islas, y al cual los fabricantes de la península deberán prestar mucha más atención que en tiempos pasados.

### EJECUCION:

En lo que se refiere a sus índices de ejecución, Baleares es una de las pocas zonas donde ya en el ejercicio 2.012 preveemos que la reactivación del sector sea no sólo un hecho sino, además, claro y contundente.

Una reactivación que, sin duda será más “espectacular” a lo largo del año 2.013, que seguirá situándose en niveles por encima de la media nacional durante el 2.014 y 2.015 y que, más tarde, se moderará, para situarse en cuotas de equilibrio entre oferta y demanda.

La crisis no sólo “ha tocado fondo” en el año 2.011 para el sector en Baleares sino que da inició a una importante recuperación que, lejos aún de situarse en los niveles de los años 2.006 y 2.007, sí permitirá una sustancial mejora a muchas de las empresas allí establecidas que, cuando menos y en muchos casos, fruto de esta mayor actividad podrán mantener “abiertas” sus puertas al no necesitar mayores volúmenes de crédito.

### VISADOS:

Ya “toca”.

Efectivamente: en las Islas Baleares han confluído simultáneamente 2 factores:

A.-Se han venido presentando –comparativamente-. un menor número de visados de nueva obra que en el resto de CC.AA.

B.-El ajuste en los visados ha sufrido a lo largo de los últimos años una mayor caída que en el resto de España.

Es lógico, por tanto, que para el año 2.012 se presente como la CC.AA. donde más intenso es el crecimiento en proyectos nuevos, multiplicando casi por 4 los presentados en el año 2.011 y que, a la par, los años 2.013 a 2.015 sean también de intenso crecimiento para posteriormente mantenerse en “moderado”.

En cuanto a visados de reformas/ampliaciones, también cabe esperar un incremento, si bien mucho más moderado en el año 2.012, tanto en términos absolutos como relativos, pasando posteriormente a mejorar en términos absolutos, manteniéndose muy estable en años posteriores.

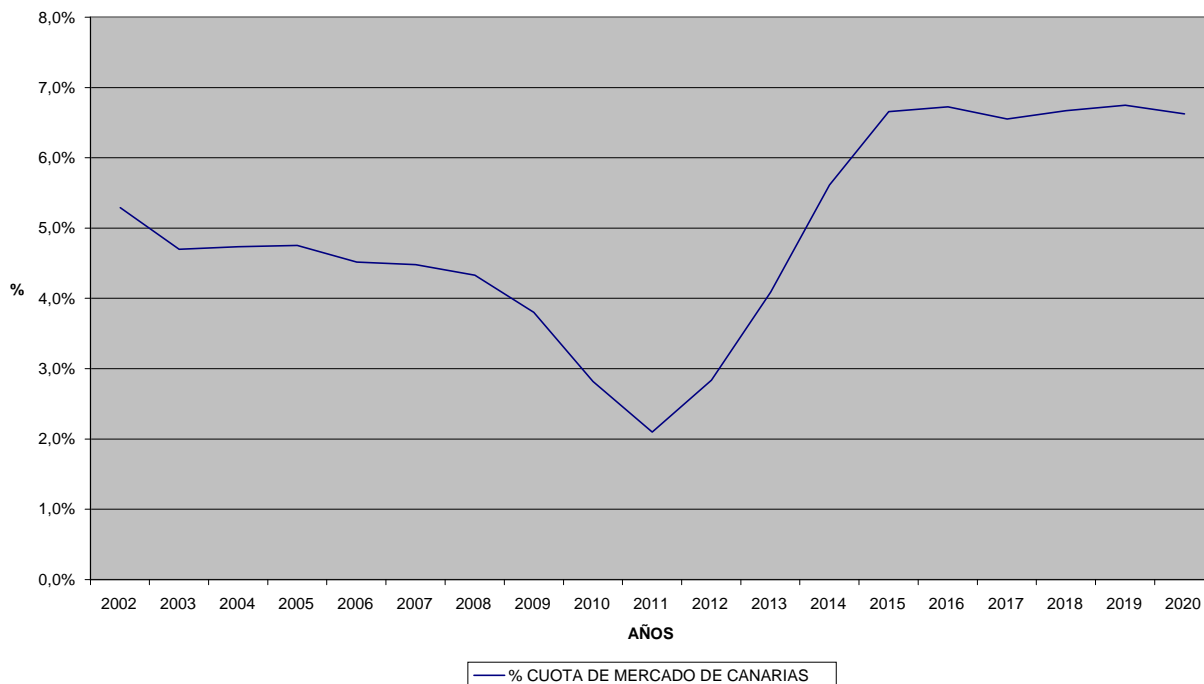
## CANARIAS

### DATOS CONSTRUCCION:

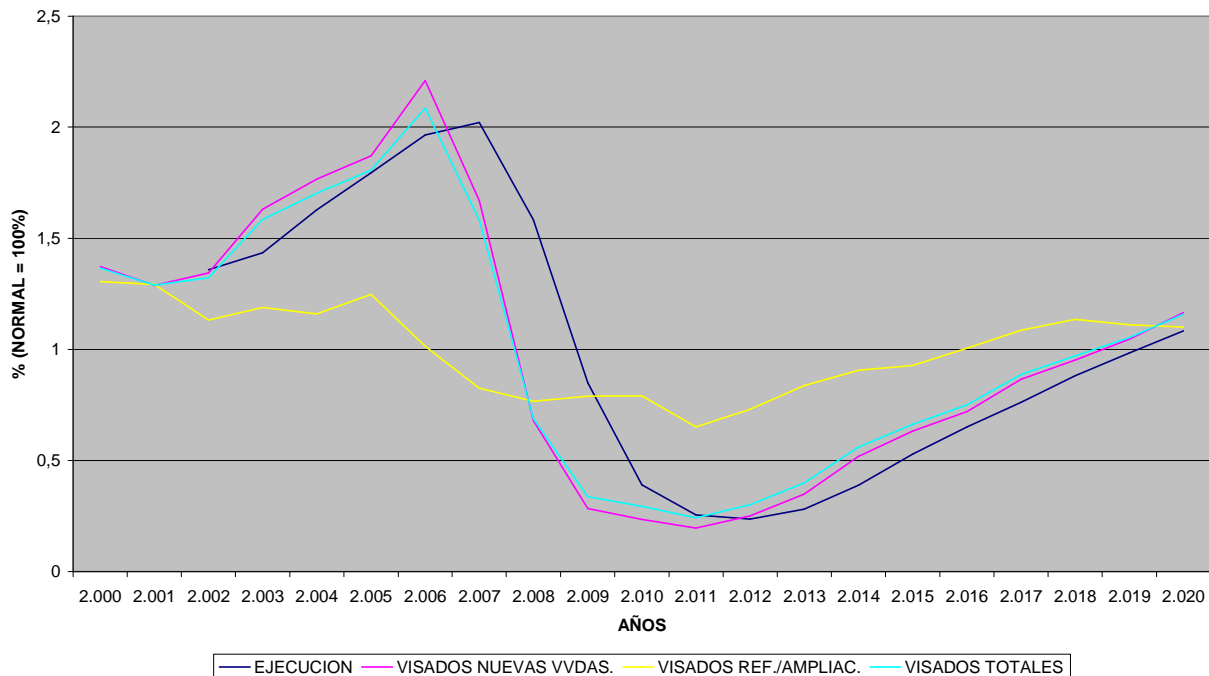
CANARIAS	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		31.843	3.488	35.331		156,5%	166,5%	157,4%
2.001		27.108	3.282	30.390		133,2%	156,7%	135,4%
2.002	55.800	23.242	2.464	25.706	141,7%	114,2%	117,6%	114,6%
2.003	50.277	25.240	1.841	27.081	127,7%	124,1%	87,9%	120,7%
2.004	55.614	35.802	2.421	38.223	141,2%	176,0%	115,6%	170,3%
2.005	64.108	29.527	2.190	31.717	162,8%	145,1%	104,5%	141,3%
2.006	68.920	41.158	2.374	43.532	175,0%	202,3%	113,3%	194,0%
2.007	70.320	27.162	1.713	28.875	178,6%	133,5%	81,8%	128,7%
2.008	53.231	9.766	1.321	11.087	135,2%	48,0%	63,1%	49,4%
2.009	25.111	2.680	798	3.478	63,8%	13,2%	38,1%	15,5%
2.010	8.549	1.380	681	2.061	21,7%	6,8%	32,5%	9,2%
2.011	4.158	2.338	663	3.001	10,6%	11,5%	31,6%	13,4%
2.012	5.202	3.781	754	4.535	13,2%	18,6%	36,0%	20,2%
2.013	8.967	7.202	1.327	8.529	22,8%	35,4%	63,3%	38,0%
2.014	17.375	15.146	2.223	17.369	44,1%	74,4%	106,1%	77,4%
2.015	28.346	17.319	2.476	19.795	72,0%	85,1%	118,2%	88,2%
2.016	35.279	18.844	2.352	21.196	89,6%	92,6%	112,3%	94,5%
2.017	39.955	22.884	2.697	25.581	101,5%	112,5%	128,7%	114,0%
2.018	46.805	26.779	2.849	29.628	118,9%	131,6%	136,0%	132,0%
2.019	52.970	27.187	2.929	30.116	134,5%	133,6%	139,8%	134,2%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

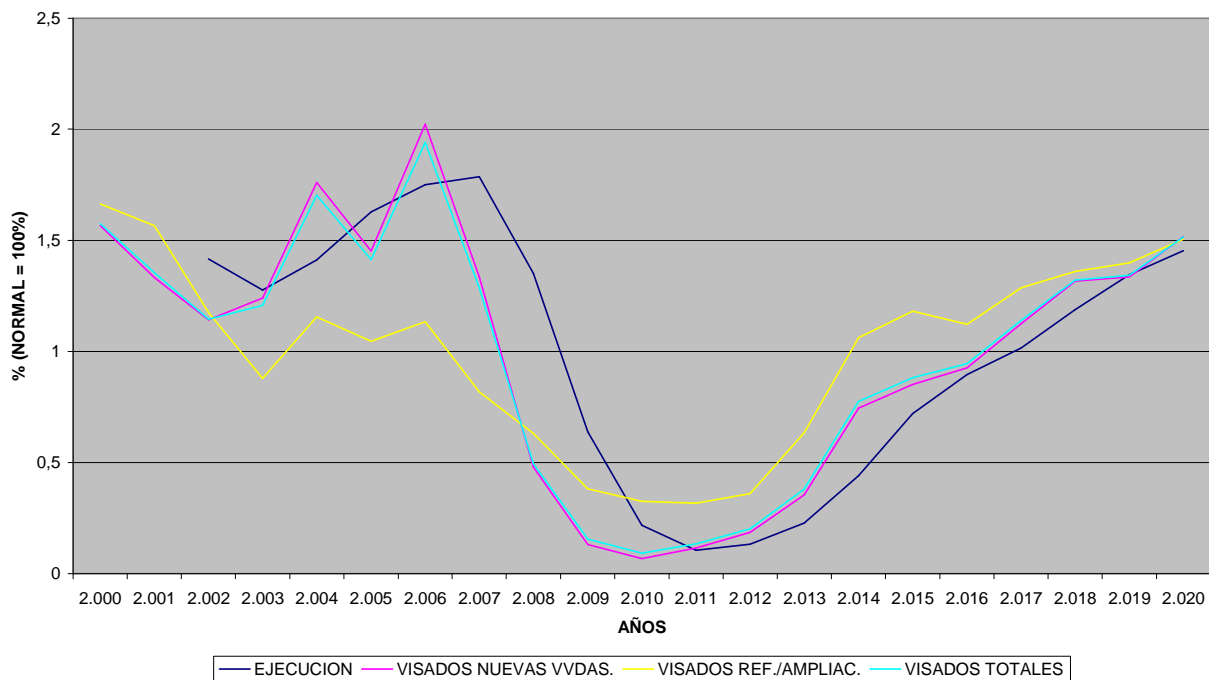
% CUOTA DE MERCADO DE CANARIAS



INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA



INDICES HOMOGENEOS CANARIAS





## CUOTA DE MERCADO CANARIAS:

Al igual que apuntábamos con el de las Baleares, el mercado de las Islas Canarias ha de ser tenido muy presente, tanto en la actualidad como en un futuro a medio y largo plazo.

Es cierto que Canarias aún ha de “ajustar” sus proyectos a su demanda, pero el exceso que a 31-12-.2011 presentaba, es totalmente asumible a corto plazo, básicamente como consecuencia de 2 factores:

A.-Su fase expansiva fue menos virulenta que en el resto de España.

B.-Su fase de contracción ha sido más aguda.

La cuota de mercado nacional que representaba en los años 2.006/2.007, se ha visto reducida a menos de la mitad en el año 2.011, pero ciertamente inicia una recuperación ya en el 2.012 que no sólo le llevará a recuperar su cota “tradicional” sino incluso a aumentarla de modo sostenido a medio y largo plazo.

Al igual que las Baleares, el mercado de las Islas Canarias es de muy difícil acceso para muchas de las empresas radicadas en la península, resultando los más beneficiados de este nuevo ciclo la propia industria canaria y aquellos fabricantes con productos de alto valor añadido para quienes el transporte no sea un costo excesivamente influyente y, además, tengan una buena Red Comercial en la zona.

## EJECUCION:

Por lo que respecta a sus índices de ejecución, Canarias es quien nos ha presentado el más bajo de toda España a lo largo del 2.011 y quien presentará uno de los más bajos también a lo largo del 2.012, si bien con una muy ténue mejoría.

No será hasta el 2.013 en que la reactivación del sector se muestre con fuerza para, a partir del 2.014 consolidarse y extenderse de modo sostenido –y coherente-, a lo largo del tiempo.

El mercado canario, probablemente consciente de su alta dependencia del turismo, se muestra como uno de los más conservadores de toda España, y es por ello que en épocas de bonanza se muestra menos expansivo, tanto en cuanto en momentos de recesión tiende a contrarse más de lo necesario.



**VISADOS:**

En lo referente al visado de nuevas viviendas, las Islas Canarias ha sido una de las 3 CC.AA. en que se han visado más viviendas en el 2.011 que en el 2.010, iniciando de ese modo una senda de recuperación que, aún cuando muy distante de sus mejores momentos –habiéndose visado casi un 70% más de proyectos que en el 2.010, en el 2.011 se visó únicamente un 7,4% de la media de visados 2.003-2.007-, si podemos confirmar que inicia una senda de recuperación.

Otro tanto, aún cuando con menor intensidad –al tratarse de un segmento menos flexible que el de nuevas viviendas-, ocurre con el visado de obra de reforma/ampliación.

No obstante, no será hasta mediados del 2.014 cuando el volumen de proyectos se posiciona de modo claro y rotundo al alza de modo significativo y sostenido, pudiendo hablar mientras tanto de mejora continuada, pero de modo relajado.

Se han abierto las puertas para una época “menos mala” para los técnicos en Canarias, pero aún habrá que esperar 2 años más para decir que se ha vuelto a la “normalidad” en este capítulo.

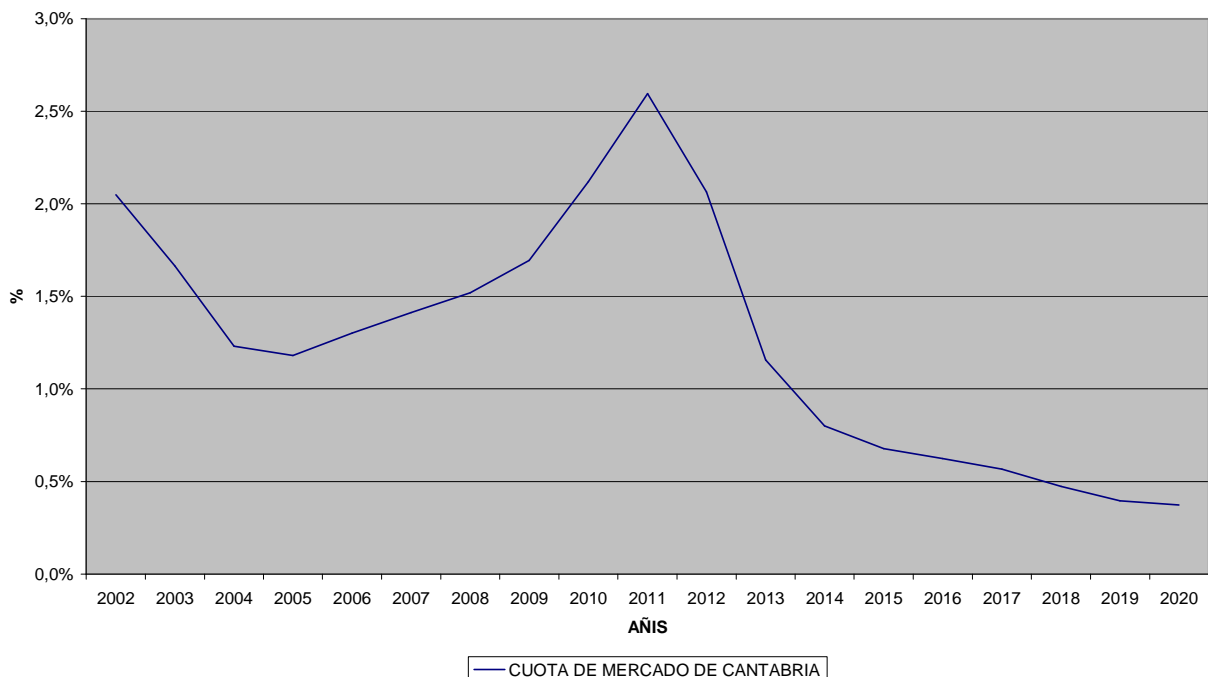
## CANTABRIA

### DATOS CONSTRUCCION:

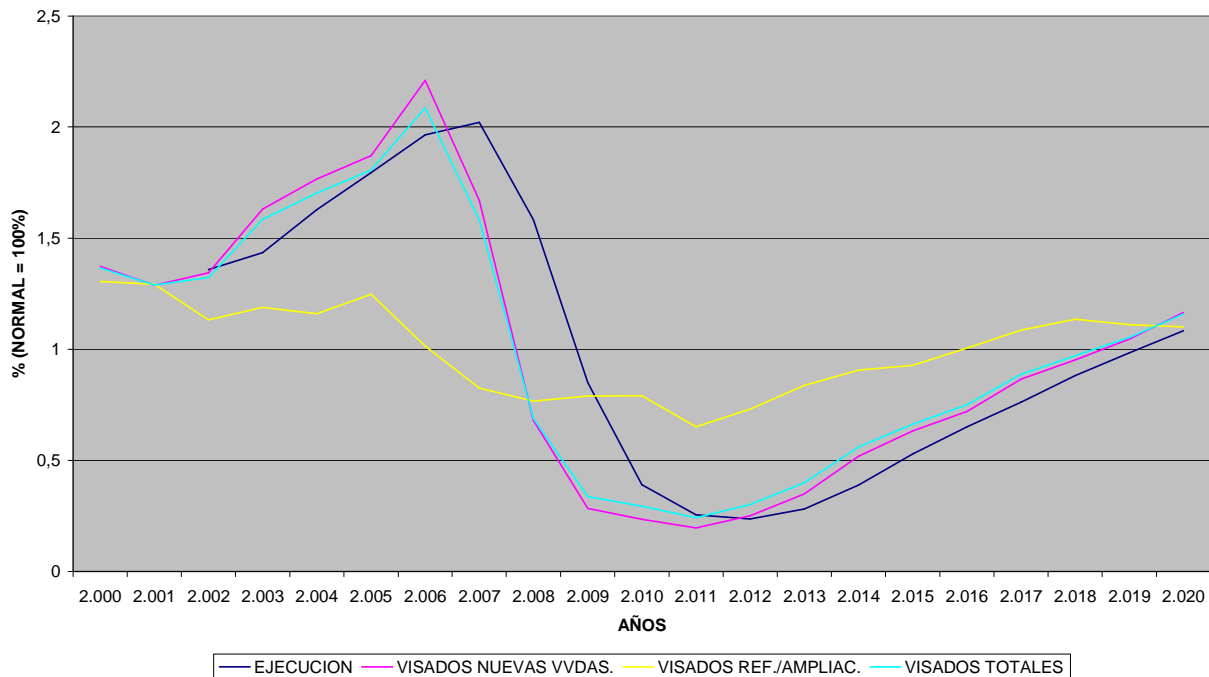
CANTABRIA	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		9.824	734	10.558		205,6%	114,2%	194,8%
2.001		12.266	624	12.890		256,7%	97,0%	237,8%
2.002	21.596	8.377	525	8.902	226,3%	175,3%	81,6%	164,2%
2.003	17.806	6.142	598	6.740	186,6%	128,5%	93,0%	124,3%
2.004	14.442	7.727	640	8.367	151,3%	161,7%	99,5%	154,3%
2.005	15.940	9.774	635	10.409	167,1%	204,6%	98,8%	192,0%
2.006	19.874	11.936	707	12.643	208,3%	249,8%	110,0%	233,2%
2.007	22.160	10.076	786	10.862	232,2%	210,9%	122,2%	200,4%
2.008	18.678	4.675	694	5.369	195,7%	97,8%	107,9%	99,0%
2.009	11.180	2.336	802	3.138	117,2%	48,9%	124,7%	57,9%
2.010	6.430	2.866	817	3.683	67,4%	60,0%	127,1%	67,9%
2.011	5.143	1.660	577	2.237	53,9%	34,7%	89,7%	41,3%
2.012	3.781	895	623	1.518	39,6%	18,7%	96,9%	28,0%
2.013	2.538	1.171	512	1.683	26,6%	24,5%	79,6%	31,0%
2.014	2.471	1.308	480	1.788	25,9%	27,4%	74,7%	33,0%
2.015	2.884	1.537	629	2.166	30,2%	32,2%	97,8%	40,0%
2.016	3.273	1.641	675	2.316	34,3%	34,4%	105,0%	42,7%
2.017	3.457	1.605	549	2.154	36,2%	33,6%	85,4%	39,7%
2.018	3.326	1.282	749	2.031	34,9%	26,8%	116,5%	37,5%
2.019	3.099	1.480	623	2.103	32,5%	31,0%	96,9%	38,8%
2.020	3.227	1.755	518	2.273	33,8%	36,7%	80,6%	41,9%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

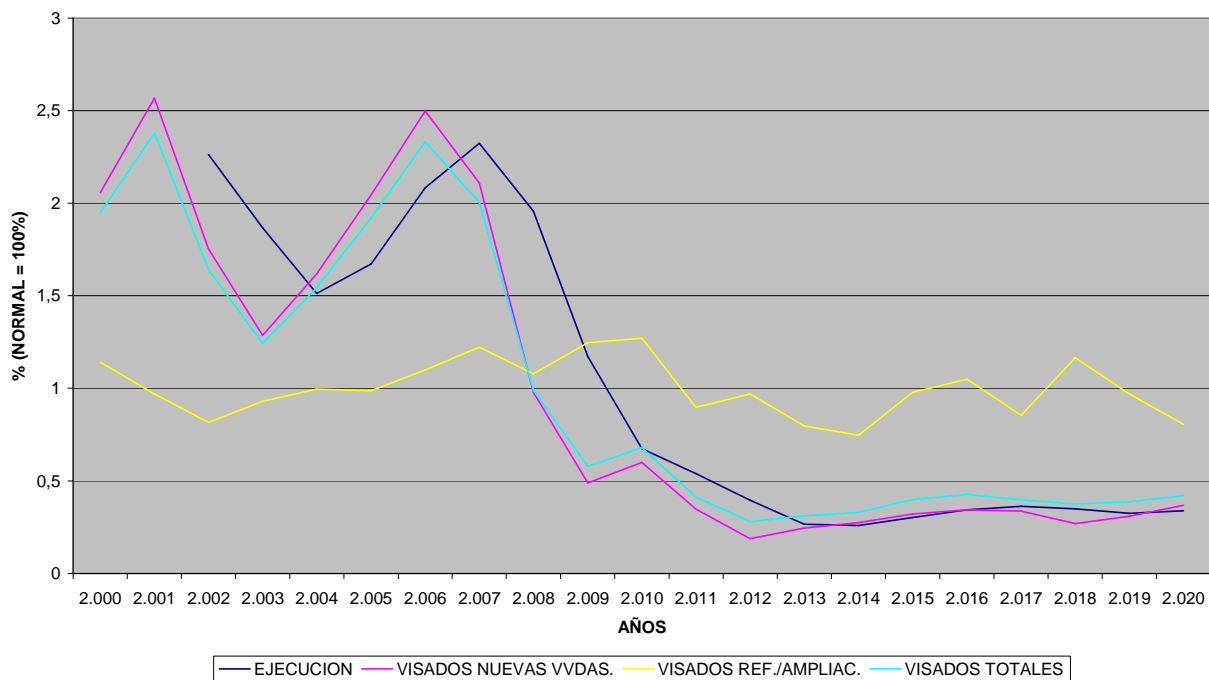
% CUOTA DE MERCADO DE CANTABRIA



INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA



INDICES HOMOGENEOS CANTABRIA





## CUOTA DE MERCADO CANTABRIA:

Vienen malos –muy malos- tiempos para Cantabria.

Y es que, curiosamente, el mercado cántabro, que por demanda supone un 1,3% de media del mercado nacional, se ha situado por encima de su media en los años que llevamos de recesión, e incluso lo hará durante el 2.012.

En plena época de expansión del mercado de la construcción, llevó a cabo un primer ajuste, al revés que en España, durante los años 2.003 y 2.004 pero, sin embargo, se sumó de modo más tardía, más intenso y más prolongado en el tiempo, a la época de expansión.

Consecuencia: Cantabria acumula una media de exceso de visados que le sitúa a 31-12-2.011 en el DOBLE que la media española: por poner un ejemplo gráfico: tal cual se encontraba el mercado español al inicio del 2.008.

No queremos decir con ello que en Cantabria la crisis no se haya notado, sino que se ha notado más tarde y con menor intensidad que en el resto del mercado español, y que el futuro apunta a una paulatina pérdida de su actividad durante los años 2.013 y 2.014 y a un estancamiento de la misma posteriormente, sin que se vislumbre ningún tipo de mejora.

## EJECUCION:

De mal a peor y sin que se vislumbren síntomas de mejora significativa ni a medio, ni a largo plazo.

Esa es la situación de Cantabria.

No es que pequemos de pesimismo o conservadurismo sino que, lamentablemente, todos los parámetros de análisis que utilizamos –únicamente presentamos los básicos- apuntan en esa dirección para los próximos años, como consecuencia de 2 factores:

1.-Un exceso de visados para ejecutar, a 31-12-2.011 sobre nuevas viviendas, que dobla a la media de toda España.

2.-La mayor parte de las ventas, de segundas residencias que se ejecutan en Cantabria, están destinadas al mercado “nacional” –al contrario que otras CC.AA. que las destinan al mercado exterior-, que se caracteriza por una contracción de la demanda y del crédito para la adquisición de viviendas.



La “digestión”, por tanto, del exceso de viviendas ejecutadas y/o en ejecución, en Cantabria, será mucho más lenta que en otras zonas.

Es cierto que sus volúmenes de ejecución llevan cayendo desde el año 2.008, pero lo han hecho de modo más suave que en el resto de CC.AA., previendo que continuarán cayendo hasta el año 2.014 –incluido-, momento a partir del cual se iniciara una etapa de un crecimiento tan ténue que más cabe hablar de estabilización que de crecimiento, pues hasta el año 2.020 la actividad del sector será incluso sensiblemente menor a la existente en el año 2.011 –en torno a un 40% de menor actividad para el período 2.012-2.020, de la habida en el 2.011-.

#### **VISADOS:**

Malos momentos los que están atravesando los técnicos en Cantabria.

Y lo peor es que el 2.012 se presenta aún sensiblemente peor que el 2.011, con una caída en cuanto al número de visados de nuevas viviendas superior a un 45%.

Los visados sobre reformas y ampliaciones muestran una gran estabilidad cuantitativa a lo largo del tiempo, en épocas de expansión o de recesión, pero por lo que respecta a los visados sobre nuevas viviendas, sí podemos indicar que el 2.012 será el momento de menor actividad de las últimas décadas y, lo que es peor aún: la “recuperación” hasta el año 2.020, no situará el nivel de visados sobre nuevas viviendas en Cantabria, NI a los niveles del 2.011.

No existen indicios, objetivos, que vaya a mejorar, de modo significativo, la evolución de este capítulo en Cantabria, esperándose, en su conjunto, y para el período 2.012 – 2.020 una actividad menor que la ya de por sí pequeña marcada en el 2.011.

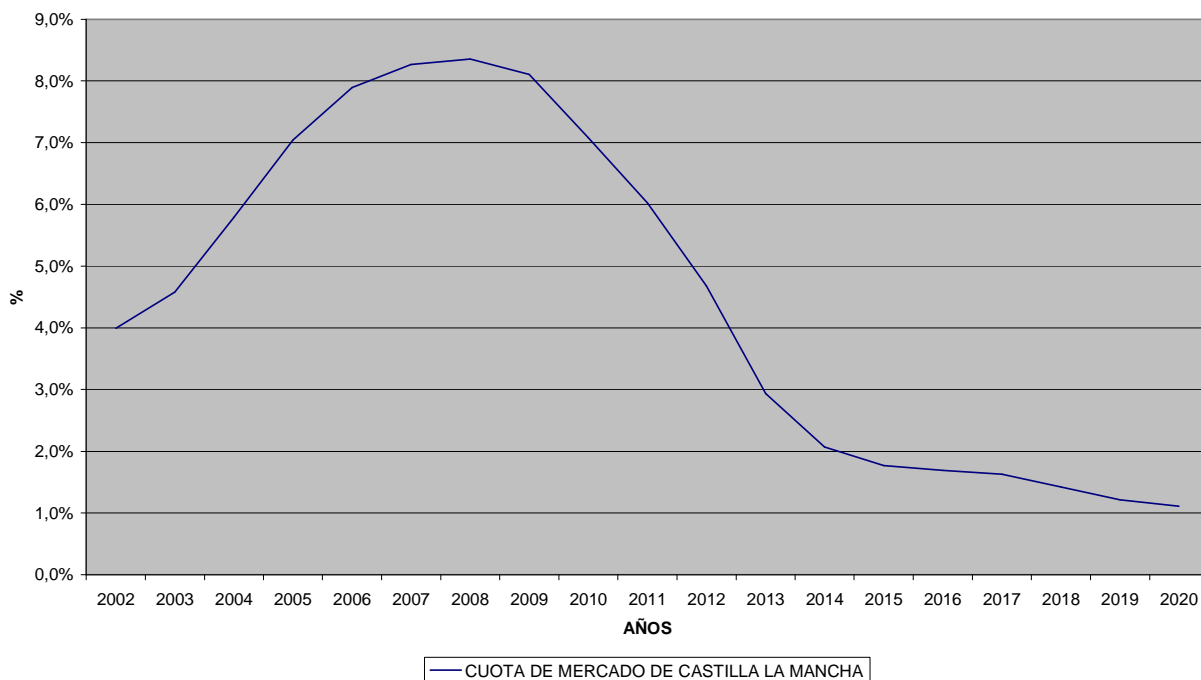
## CASTILLA LA MANCHA

### DATOS CONSTRUCCION:

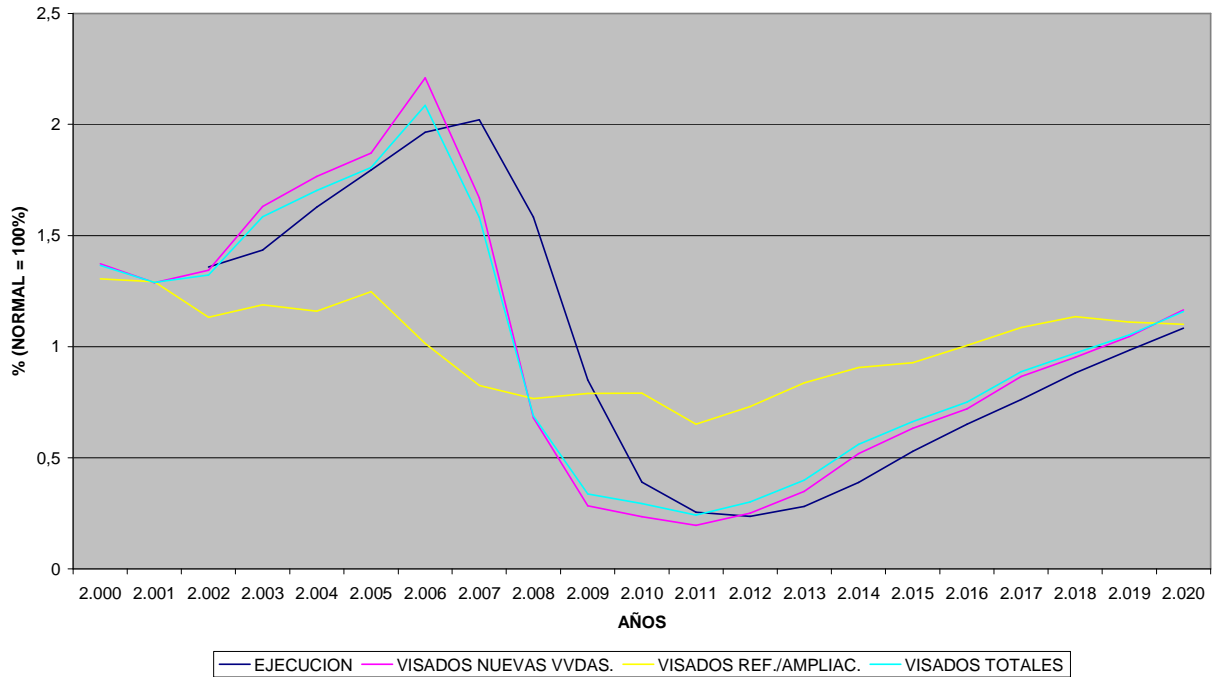
CASTILLA LA MANCHA	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		21.231	1.102	22.333		109,5%	109,8%	109,5%
2.001		19.637	1.228	20.865		101,3%	122,3%	102,3%
2.002	42.082	22.709	1.147	23.856	103,8%	117,1%	114,2%	117,0%
2.003	49.008	31.819	1.707	33.526	120,8%	164,1%	170,0%	164,4%
2.004	68.011	48.422	1.424	49.846	167,7%	249,8%	141,8%	244,4%
2.005	94.946	60.104	1.389	61.493	234,1%	310,0%	138,3%	301,6%
2.006	120.416	71.104	1.355	72.459	296,9%	366,7%	135,0%	355,3%
2.007	129.711	56.118	1.125	57.243	319,8%	289,4%	112,1%	280,7%
2.008	102.735	21.221	1.145	22.366	253,3%	109,5%	114,0%	109,7%
2.009	53.522	7.657	921	8.578	132,0%	39,5%	91,7%	42,1%
2.010	21.477	5.637	1.032	6.669	53,0%	29,1%	102,8%	32,7%
2.011	11.936	4.238	727	4.965	29,4%	21,9%	72,4%	24,3%
2.012	8.569	2.539	489	3.028	21,1%	13,1%	48,7%	14,8%
2.013	6.438	3.154	527	3.681	15,9%	16,3%	52,5%	18,0%
2.014	6.398	3.461	693	4.154	15,8%	17,9%	69,0%	20,4%
2.015	7.518	4.383	752	5.135	18,5%	22,6%	74,9%	25,2%
2.016	8.866	4.885	797	5.682	21,9%	25,2%	79,4%	27,9%
2.017	9.916	5.070	727	5.797	24,4%	26,1%	72,4%	28,4%
2.018	9.976	4.296	854	5.150	24,6%	22,2%	85,1%	25,3%
2.019	9.513	4.651	928	5.579	23,5%	24,0%	92,4%	27,4%
2.020	9.590	4.805	1.015	5.820	23,6%	24,8%	101,1%	28,5%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

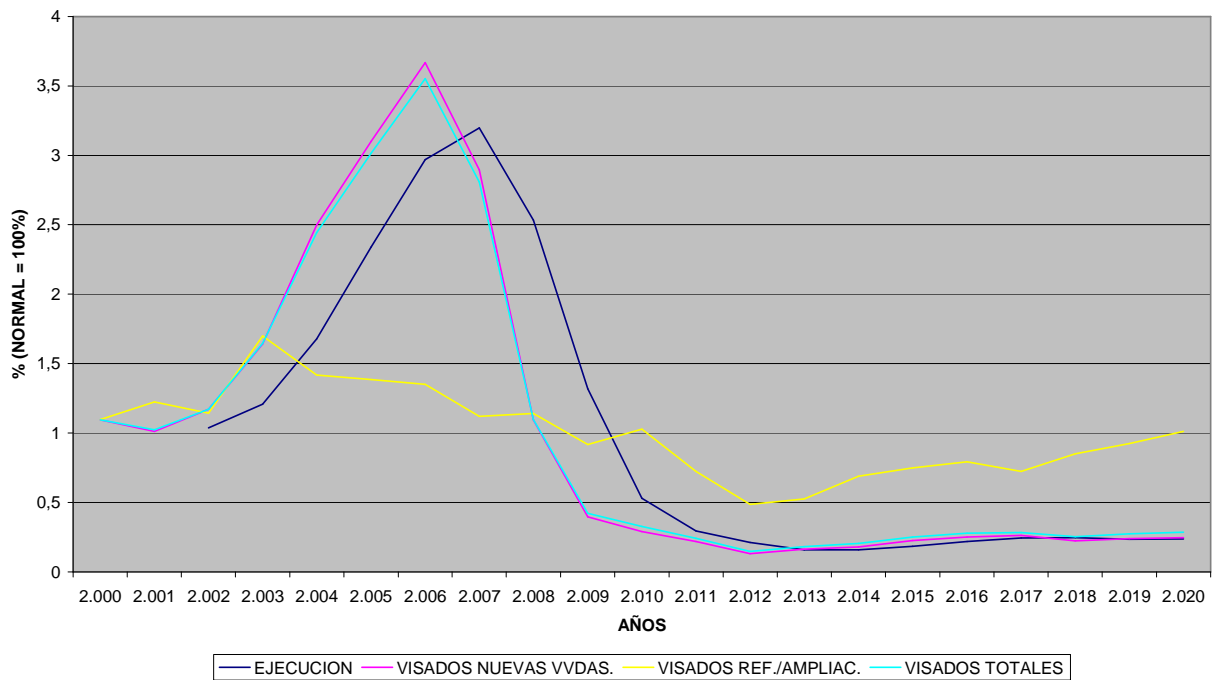
% CUOTA DE MERCADO DE CASTILLA LA MANCHA



**INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA**



**INDICES HOMOGENEOS CASTILLA LA MANCHA**





## CUOTA DE MERCADO CASTILLA LA MANCHA:

Castilla La Mancha tiene uno de los mayores problemas en términos absolutos, del sector de la construcción, y, con diferencia (junto a la Rioja), el mayor problema en términos relativos.

Con una cuota de mercado “natural” que se sitúa en el entorno de un 4,0%, en épocas de expansión creció de modo constante y realmente espectacular, hasta alcanzar un 8,4% en el ejercicio 2.008 iniciándose entonces un suave descenso hasta alcanzar el 6% durante el año 2.011 –muy por encima aún de su mercado natural-.

El sector había entrado en una recesión profunda que, sin embargo y sorprententemente, parecía no afectar a Castilla La Mancha que, si bien redujo su actividad, no lo hizo, ni con mucho, a los niveles que debería haberlo hecho, como consecuencia, probablemente, del alto número de pequeñas empresas promotoras existente y de unas expectativas (erróneas) de considerar a muchas poblaciones como “ciudades dormitorio” de Madrid.

Y el resultado es claro: a finales del 2.011, su exceso de visados de viviendas nuevas –la mayor parte terminadas a la espera de comprador- es de más de 185.000 vvdas. y representa más de un 50% respecto de lo que debería de haberse visado en los últimos años.

No cabe pues esperar sino que este ajuste, que se inició de modo más suave que en otras CC.AA. sea, por una parte más virulento en estos próximos años, a la par que se prolongará mucho más que en la media de España, previendo una reducción sustancial de su cuota de mercado, especialmente a partir del 2.013, hasta alcanzar unos niveles en torno al 1% en relación al mercado nacional.

## EJECUCION:

De espectacular a catastrófica: esa es la dinámica que sigue la ejecución de obra en Castilla La Mancha.

Casi triplicar la media española de exceso de visados, unido al retraso en afrontar la crisis del sector conlleva a una extraordinaria bajada de la actividad que se prolongará, cuando menos, hasta finales del 2.014 y que posteriormente se recuperará muy levemente pero, en cualquier caso, para situarse a niveles de actividad inferiores a los del 2.011, y sin perspectivas cuando menos hasta el año 2.020 de mejora alguna.



Unicamente la confluencia simultánea –algo que no se producirá en bastantes años- de una mayor fluidez del crédito, un importante encarecimiento de la vivienda en Madrid y la activación de la inversión pública en mejorar las redes viales puede mejorar una situación en Castilla La Mancha que preveemos como muy compleja y si bien no de inactividad, sí de atonía, máxime aún cuando no se trata de un mercado en el cual la influencia de compras por parte de inversores extranjeros, o nacionales a nivel de segunda residencia, sea significativa.

### **VISADOS:**

Acorde a las circunstancias generales de sector en Castilla La Mancha, tampoco este capítulo nos depara ninguna novedad agradable ya que, aún cuando los visados por reforma y ampliación de viviendas son y serán muy estables –cuantitativamente-, su número es escaso.

En este sentido, es cierto que el sector pegó un más que brusco parón los años 2.008 y 2.009, siendo ya más moderado en el 2.010 y 2.011

2.011 ha marcado el momento de mínimos histórico, pero durante el 2.012 el número de nuevas vvdas. visadas se verá reducido casi a la mitad sobre los niveles del 2.011.

No será hasta el 2.013 en que, sobre las cifras de mínimos del 2.012 se inicie una más que muy lenta recuperación en los visados, que se prolongará hasta el 2.020, pero sin alcanzar en todos estos años los niveles ni tan siquiera del año 2.010.

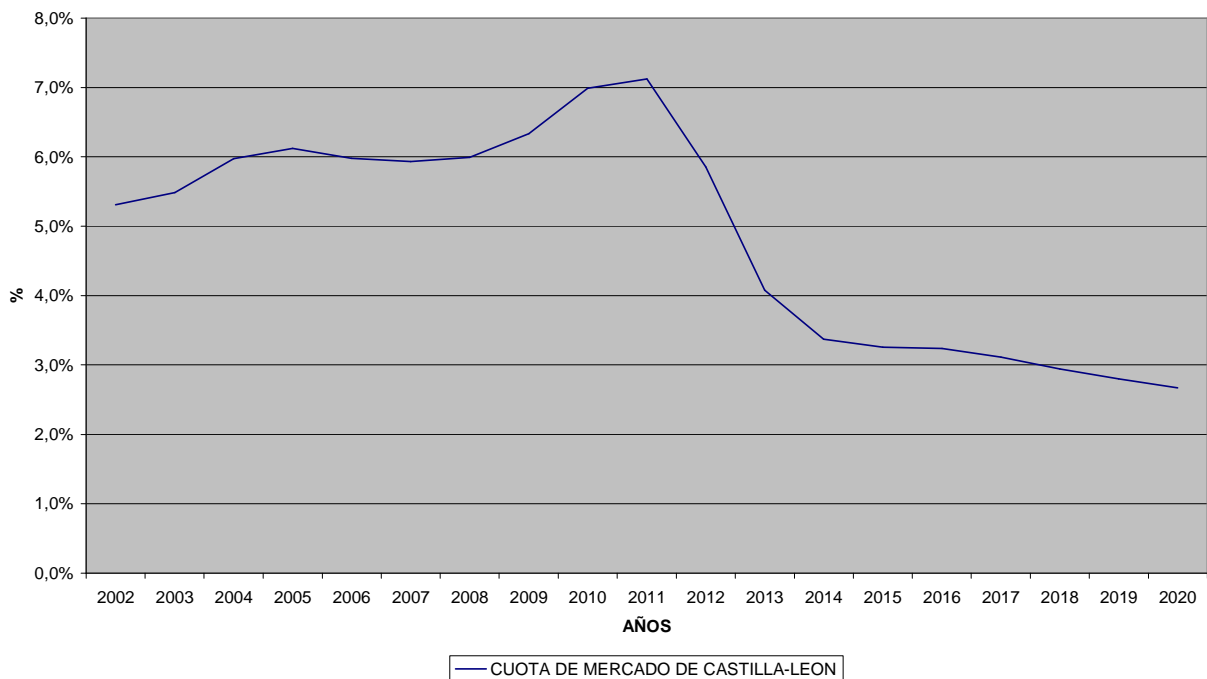
## CASTILLA-LEÓN

### DATOS CONSTRUCCION:

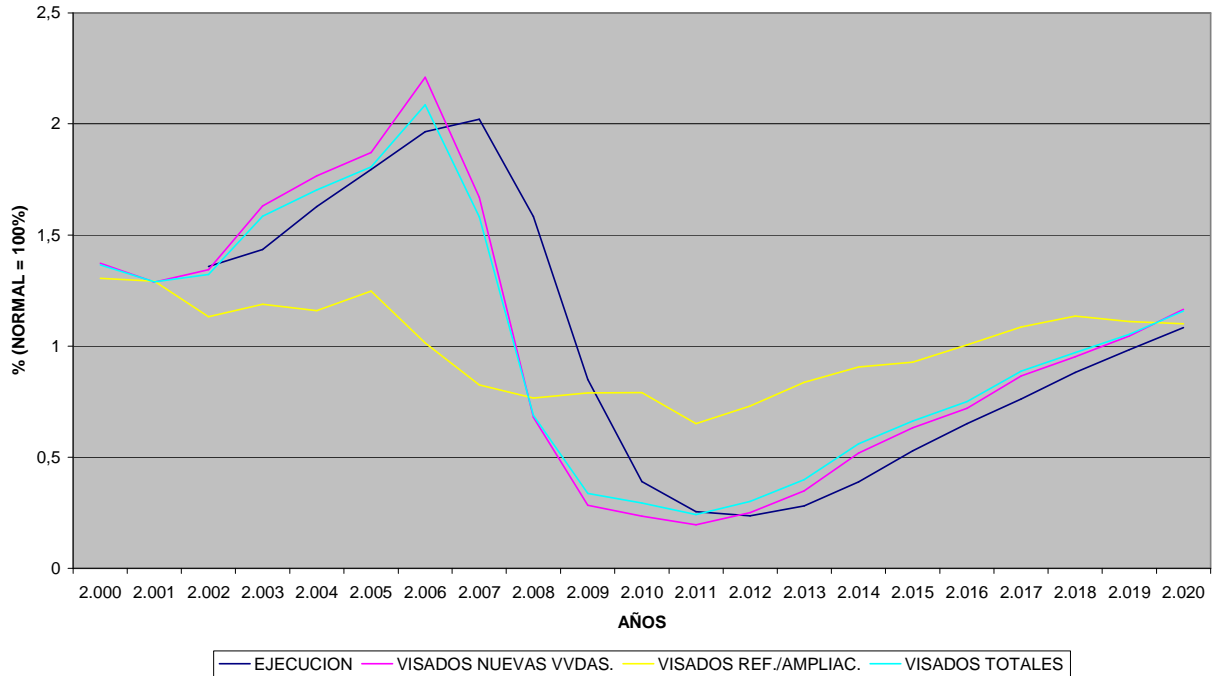
CASTILLA-LEÓN	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		28.187	1.859	30.046		145,6%	99,8%	141,6%
2.001		27.501	1.892	29.393		142,0%	101,6%	138,5%
2.002	55.959	26.647	3.311	29.958	142,1%	137,6%	177,7%	141,2%
2.003	58.678	34.118	2.796	36.914	149,1%	176,2%	150,1%	173,9%
2.004	70.115	42.853	3.437	46.290	178,1%	221,3%	184,5%	218,1%
2.005	82.570	43.076	2.162	45.238	209,7%	222,5%	116,0%	213,1%
2.006	91.234	51.553	2.615	54.168	231,8%	266,3%	140,4%	255,2%
2.007	93.054	38.172	1.770	39.942	236,4%	197,2%	95,0%	188,2%
2.008	73.670	18.139	1.489	19.628	187,1%	93,7%	79,9%	92,5%
2.009	41.787	7.982	1.368	9.350	106,2%	41,2%	73,4%	44,1%
2.010	21.207	7.206	1.392	8.598	53,9%	37,2%	74,7%	40,5%
2.011	14.111	4.818	1.132	5.950	35,8%	24,9%	60,8%	28,0%
2.012	10.722	3.755	984	4.739	27,2%	19,4%	52,8%	22,3%
2.013	8.940	4.737	1.057	5.794	22,7%	24,5%	56,7%	27,3%
2.014	10.428	6.688	1.292	7.980	26,5%	34,5%	69,4%	37,6%
2.015	13.856	8.451	1.576	10.027	35,2%	43,6%	84,6%	47,2%
2.016	16.973	9.010	1.789	10.799	43,1%	46,5%	96,0%	50,9%
2.017	18.976	10.040	1.815	11.855	48,2%	51,9%	97,4%	55,9%
2.018	20.630	10.785	1.648	12.433	52,4%	55,7%	88,5%	58,6%
2.019	21.978	10.971	1.792	12.763	55,8%	56,7%	96,2%	60,1%
2.020	23.061	11.902	1.944	13.846	58,6%	61,5%	104,3%	65,2%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

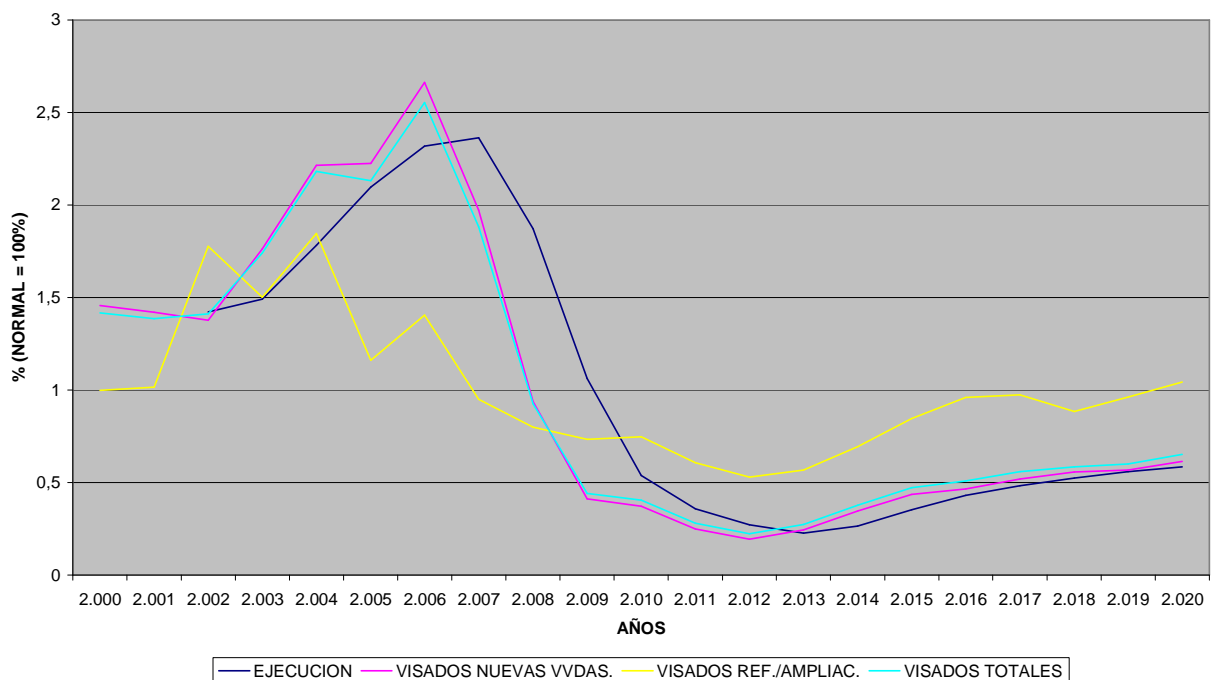
% CUOTA DE MERCADO DE CASTILLA-LEON



INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA



INDICES HOMOGENEOS CASTILLA-LEON





### **CUOTA DE MERCADO CASTILLA-LEON:**

También Castilla-León tiene un importante volumen de viviendas visadas, tanto a nivel cuantitativo como porcentual para cubrir su demanda natural, casi duplicando a la media del resto de CC.AA.

Con una cuota de mercado ligeramente inferior al 5%, durante estos últimos años se ha venido manteniendo ligeramente por encima de ella, circunstancia que aún se prolongará durante el año 2.012 en que se inicia una caída continuada hasta el año 2.014 en que se estabilizará para los próximos años sin grandes oscilaciones, situándose en el entorno de un 3%.

Un mercado sino “espectacular” cuantitativamente, sí importante por lo que de estabilidad tendrá en el conjunto del nacional.

### **EJECUCION:**

La alegría de años pasados ha abierto el paso a una época de apatía.

Castilla-León disfrutó, por una parte, de una época de mayor actividad en los momentos de expansión que la media española y, por otra parte, de una recesión menos acusada (aunque intensa, como en todos los sitios), por lo que ésta continuará un año más que en otros sitios y, también su recuperación será más moderada.

La caída en los niveles de ejecución de viviendas será moderada a lo largo de los años 2.012 y 2.013 y, más tarde, también serán muy moderadas sus mejoras de actividad, sin que hasta pasado el año 2.020 vuelva a recuperar una actividad que podamos calificar como la normal y propia de dicha CC. AA.

El hecho de que la actividad del sector esté concentrado en grupos a la par inmobiliarios y constructores, de “toda la vida”, de mediana dimensión y ámbito de actuación especialmente local con alguna incursión a nivel regional e incluso nacional, hace preveer que, tras ajustar sus costos estructurales, muchos de ellos tendrán que abordar procesos de integración a fin no sólo de hacer frente a este período de atonía y escasa venta de sus promociones, sino también y de modo especial para acudir a otros mercados más pujantes con unas dimensiones y recursos que les permitan ser competitivos.



## **VISADOS:**

Con un entorno del sector recesivo, es evidente que el volumen de visados, especialmente de nuevas viviendas, tampoco vaya nada bien incluso, y en el caso de Castilla-León, ni el de reformas y/o ampliaciones, al ser más sensible a las fluctuaciones del mercado que en otras CC.AA.

Inició su caída al mismo tiempo que la media española y esta ha sido de la misma intensidad, pero el hecho de haber visado, en los años de expansión, una media sensiblemente superior a la de España, pasará “factura”.

Esto se traduce en que el 2.012 será un año más de “caída” en este capítulo –eso sí: el último-, a la par que los crecimientos posteriores serán más “moderados” que en el resto de España.

Tan moderados, que se estabilizarán, durante años, en el entorno de las 10.000 / 11.000 viviendas nuevas/anuales y las 1.800 de reforma/ampliación, tanto en cuanto su demanda natural es de unos 18.500 vvdas. nuevas/año y 2.100 de reforma/ampliación.

Mejoras sobre el año 2.012, indudablemente sí, pero la “recuperación” entendida en el sentido de alcanzar las cuotas para cubrir su demanda natural, aún deberá de esperar a más allá del 2.020.

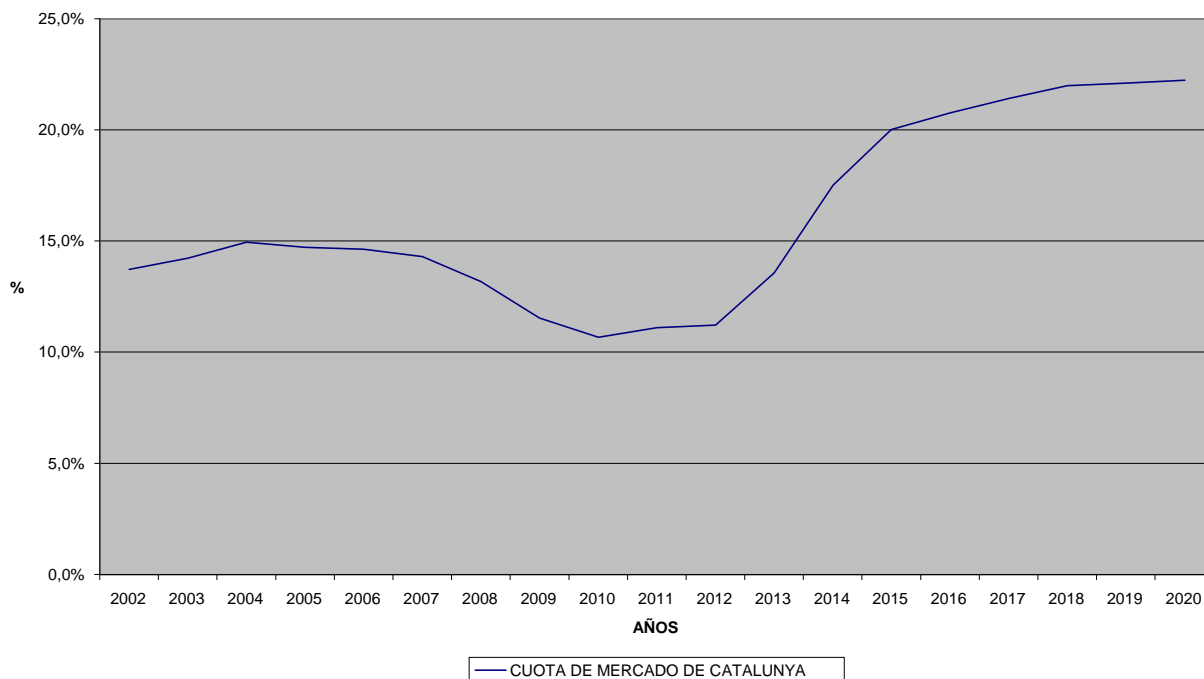
## CATALUNYA

### DATOS CONSTRUCCION:

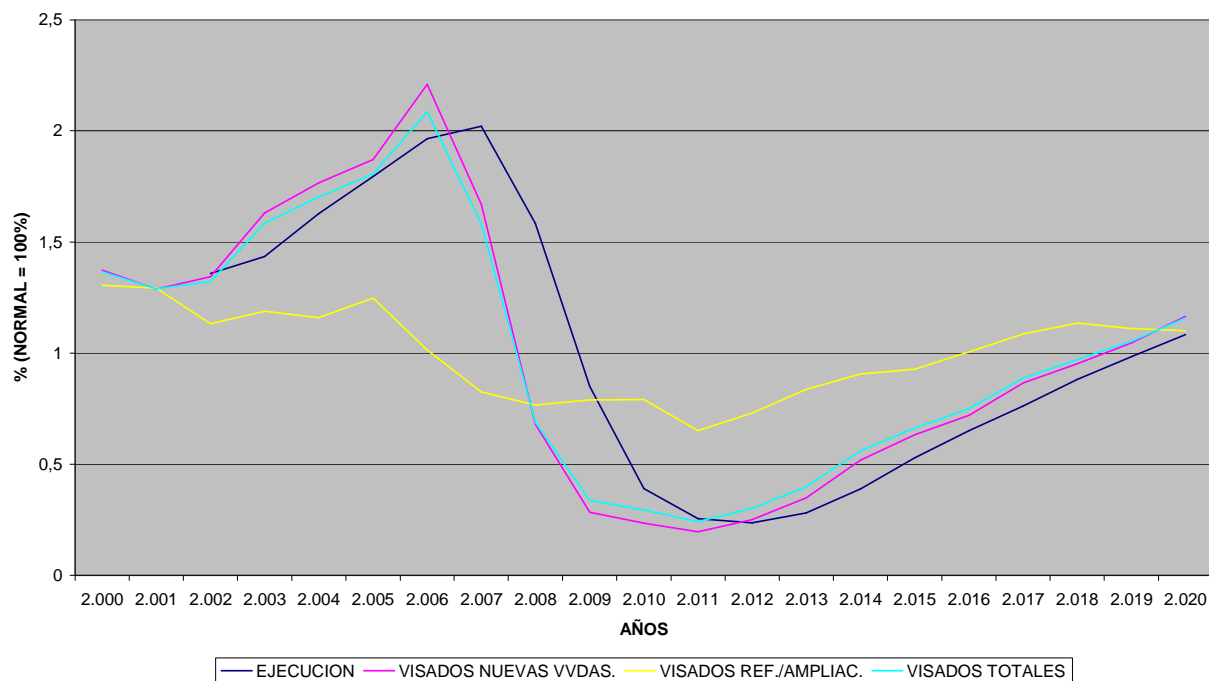
CATALUNYA	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		74.531	19.622	94.153		118,5%	204,6%	129,9%
2.001		65.422	20.177	85.599		104,0%	210,4%	118,1%
2.002	144.654	71.914	9.872	81.786	116,5%	114,3%	103,0%	112,8%
2.003	152.264	87.886	8.607	96.493	122,6%	139,7%	89,8%	133,1%
2.004	175.465	96.561	8.100	104.661	141,3%	153,5%	84,5%	144,4%
2.005	198.593	109.144	9.486	118.630	159,9%	173,5%	98,9%	163,7%
2.006	223.277	125.506	6.011	131.517	179,7%	199,5%	62,7%	181,4%
2.007	224.411	84.842	3.549	88.391	180,7%	134,9%	37,0%	121,9%
2.008	162.000	26.452	2.345	28.797	130,4%	42,1%	24,5%	39,7%
2.009	76.130	11.554	5.053	16.607	61,3%	18,4%	52,7%	22,9%
2.010	32.360	9.537	9.003	18.540	26,1%	15,2%	93,9%	25,6%
2.011	22.014	6.356	8.606	14.962	17,7%	10,1%	89,7%	20,6%
2.012	20.550	11.706	9.257	20.963	16,5%	18,6%	96,5%	28,9%
2.013	29.752	22.300	9.329	31.629	24,0%	35,5%	97,3%	43,6%
2.014	54.134	44.800	8.576	53.376	43,6%	71,2%	89,4%	73,6%
2.015	85.266	52.029	7.929	59.958	68,6%	82,7%	82,7%	82,7%
2.016	108.873	62.139	8.944	71.083	87,6%	98,8%	93,3%	98,1%
2.017	130.487	77.176	9.782	86.958	105,0%	122,7%	102,0%	120,0%
2.018	154.265	83.549	11.439	94.988	124,2%	132,8%	119,3%	131,0%
2.019	173.464	93.027	12.627	105.654	139,6%	147,9%	131,7%	145,8%
2.020	192.138	104.400	13.058	117.458	154,7%	166,0%	136,2%	162,0%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

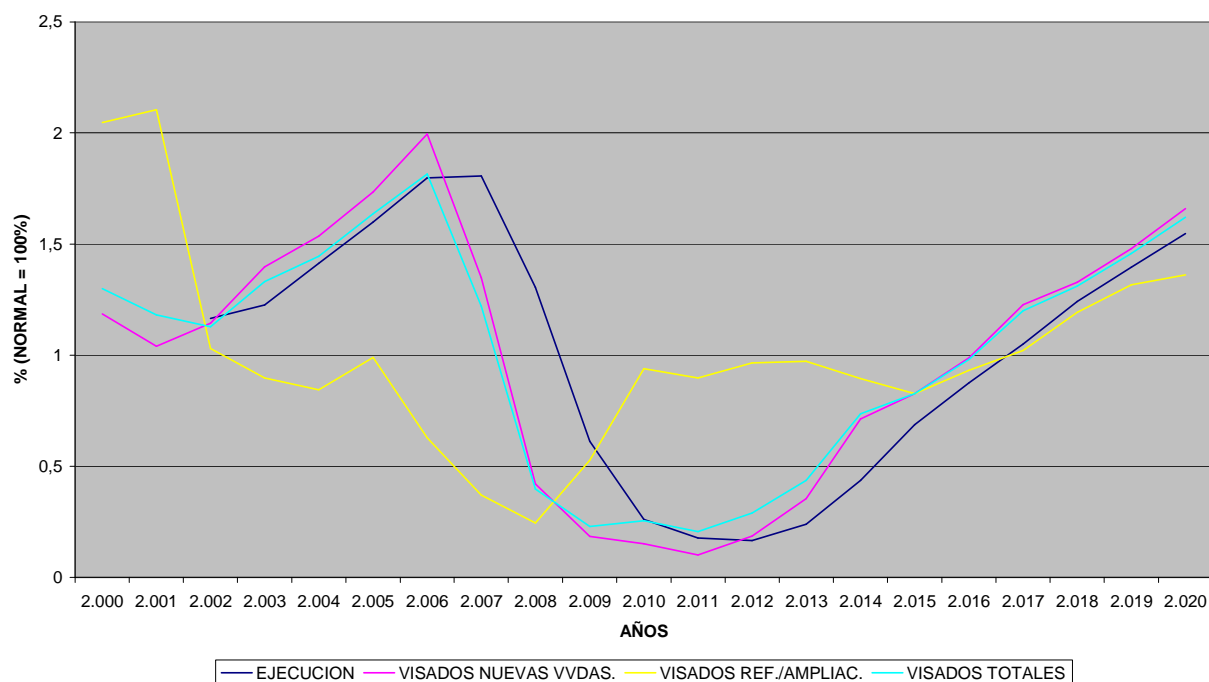
% CUOTA DE MERCADO DE CATALUNYA



**INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA**



**INDICES HOMOGENEOS CATALUNYA**





## CUOTA DE MERCADO CATALUNYA:

Junto a Andalucía, Madrid y la Comunidad Valenciana, Catalunya forma parte de las CC.AA. cuya cuota de mercado natural pasa del 10% -entre las 4 suman un 59,7%- y, por tanto, constituye un espejo para el sector.

Cualquier empresa, de ámbito nacional, ha de estar presente en estos cuatro mercados y, en los actuales momentos, más aún en el mercado de Catalunya, habida cuenta de que va a ganar “peso específico” a nivel de toda España.

Así es: Con una cuota natural de mercado, de un 13,9%, hasta el 2.007 se situó ligeramente por encima, iniciando entonces un proceso de deterioro que durará hasta el 2.012 incluido, para pasar a partir de ahí a situarse bastante por encima de la “normal”, pero, eso sí, no como consecuencia de previsible excesos sino motivada por la pérdida de cuota de otros mercados.

Aquellas empresas que no estén presentes durante los próximos años en el mercado de Catalunya, tendrán bastantes más dificultades para afrontar el futuro y aprovechar sus oportunidades, que si lo estuvieren: con un 19% de media de cuota (2.012 – 2.020), será el mayor mercado del territorio español.

## EJECUCION:

2.012 se caracterizará por una leve caída de la actividad en relación al 2.011 para dar paso, ya en el 2.013, a una IMPORTANTE recuperación de la actividad especialmente a partir del año 2.014 y que se prolongará, de modo intenso, hasta finales de esta década.

Y es que Catalunya ha llevado a cabo uno de los ajustes más intensos (si no el más intenso), de todas las CC. AA., de modo más rápido y, además, con menos motivos que otras para llevarlo a cabo.

Así es: en los momentos de expansión del sector, Catalunya se sumó a ellos, pero de modo mucho más “conservador” que la media española, y, sin embargo, por una parte ha sido la primera CC. AA. En llevar a cabo “ajustes” y, además, quien lo ha hecho de modo más intenso que ninguna.

No sólo se ha “apretado el cinturón”, sino que incluso hizo más “agujeros” en el mismo para apretárselo más aún.

Ya hay bastantes zonas en Catalunya (en mayor número que en otros CC. AA.) donde la demanda de vivienda es mayor que la oferta, y en las cuáles, si no fuera por la contracción del crédito, no sólo no habría oferta de viviendas sino que, además, se estarían ejecutando obras con la venta “sobre plano”.

Pese a todo y como indicamos, 2.012 se presenta como un año de moderada recesión en la actividad, en la cual –como ha ocurrido en los últimos años-, la actividad de reformas y ampliación de viviendas adquiere una especial relevancia.

Pero no cabe duda de que la política conservadora llevada a cabo en los momentos de expansión, y el brutal ajuste llevado a cabo en momentos de recesión tiene un efecto positivo que hace que la actividad del sector en Catalunya se reactivará de modo importante ya en el año 2.013 y de modo más vigoroso aún los años posteriores hasta alcanzar su cuota natural en el 2.017 y sobrepasarla hasta el 2.020 a fin de “compensar” la inactividad de estos años pasados y la menor actividad de los próximos como consecuencia de la contracción crediticia.

### **VISADOS:**

Si, tal cual dice el refrán “en el país de los ciegos el tuerto es rey”, podemos decir que los técnicos catalanes serán reyes –o príncipes aspirantes al trono- de entre el colectivo de técnicos de toda España.

Tal cual indicábamos, su “alegría” fue menos intensa que en otras CCAA y su “dolor” aún mayor, hasta el extremo de que, por vez primera en muchos años –sino en todos-, 2.011 ha sido el año en que el número de visados de reformas y ampliaciones ha superado, y con mucho, al de nuevas viviendas visadas, en una zona en la cual los datos de que disponemos apuntan a que, aún cuando más estable que el visado de viviendas nuevas, los visados por reformas y ampliaciones han tenido siempre un carácter secundario.

Sin embargo, del 2.009 al 2.011 –y durante el 2.012-, los técnicos en Catalunya se han visto en la necesidad, para tratar de subsistir, de acudir a los proyectos de reforma/ampliación como su principal fuente de ingresos.

Reactivación –sin paliativos- del número de viviendas de obra nueva visadas, que se iniciará ya en el año 2.012, que aumentará sensiblemente a lo largo del 2.013 y 2.014 y que luego se moderará –en términos porcentuales-, pero que seguirá siendo vigorosa.

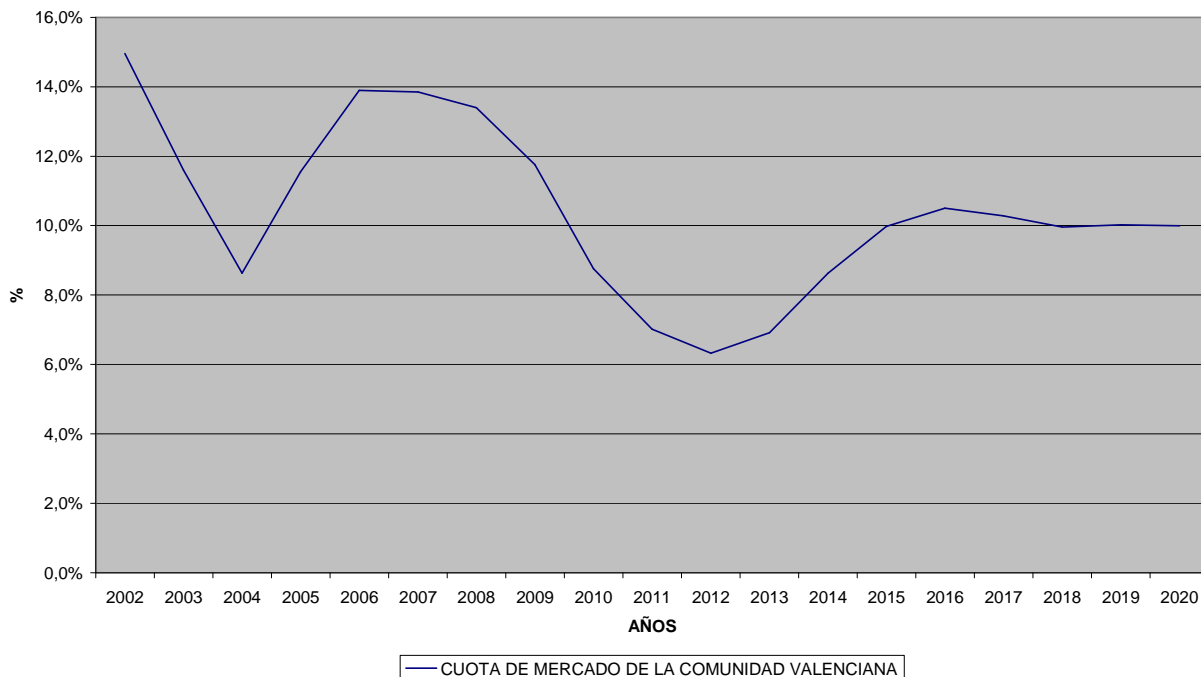
## COMUNIDAD VALENCIANA

### DATOS CONSTRUCCION:

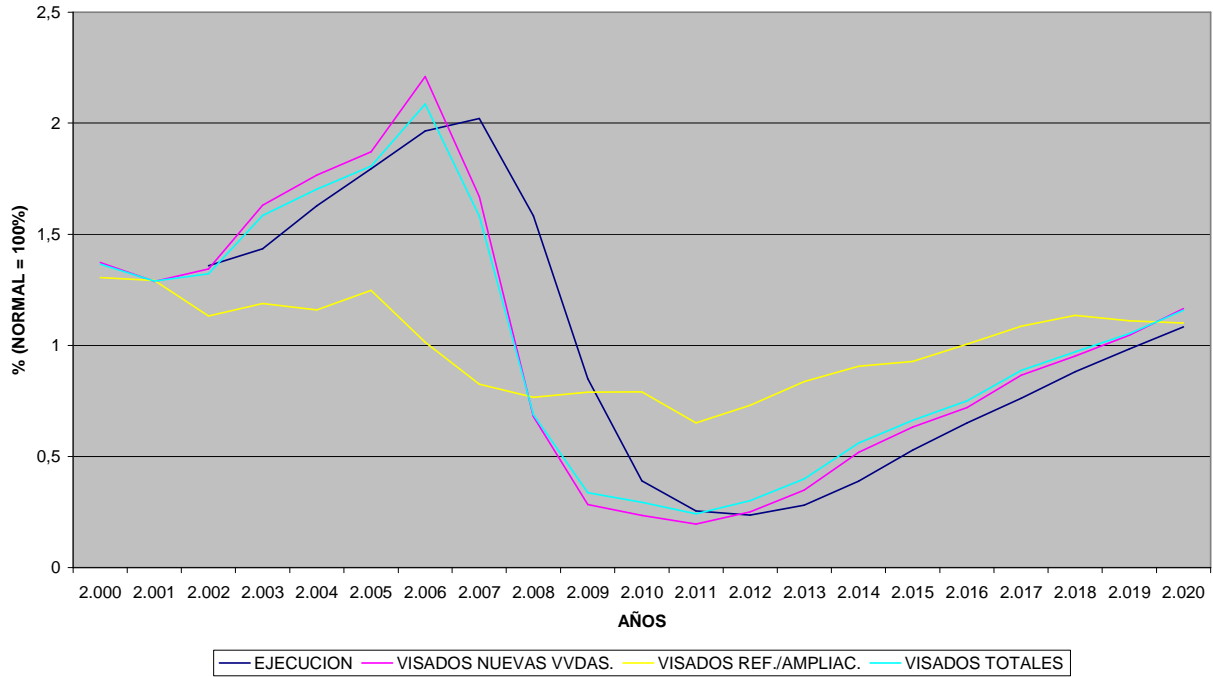
C. VALENCIANA	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		82.775	5.129	87.904		181,5%	113,8%	175,4%
2.001		74.371	5.051	79.422		163,0%	112,0%	158,4%
2.002	157.639	79.607	5.333	84.940	176,2%	174,5%	118,3%	169,5%
2.003	124.086	100.097	5.892	105.989	189,0%	219,4%	130,7%	211,4%
2.004	101.360	98.176	5.966	104.142	214,0%	215,2%	132,3%	207,8%
2.005	155.782	100.204	6.312	106.516	224,5%	219,7%	140,0%	212,5%
2.006	211.946	120.721	5.156	125.877	237,0%	264,6%	114,4%	251,1%
2.007	217.221	88.819	4.788	93.607	242,9%	194,7%	106,2%	186,7%
2.008	164.754	27.604	4.073	31.677	184,2%	60,5%	90,4%	63,2%
2.009	77.599	8.259	3.205	11.464	86,8%	18,1%	71,1%	22,9%
2.010	26.572	6.504	3.092	9.596	29,7%	14,3%	68,6%	19,1%
2.011	13.902	4.362	2.347	6.709	15,5%	9,6%	52,1%	13,4%
2.012	11.588	5.918	2.728	8.646	13,0%	13,0%	60,5%	17,2%
2.013	15.161	8.634	3.497	12.131	15,3%	18,9%	77,6%	24,2%
2.014	26.682	12.248	3.829	16.077	21,4%	26,8%	84,9%	32,1%
2.015	42.456	17.479	4.429	21.908	30,1%	38,3%	98,2%	43,7%
2.016	55.092	22.255	4.877	27.132	40,9%	48,8%	108,2%	54,1%
2.017	62.661	24.279	5.258	29.537	50,5%	53,2%	116,6%	58,9%
2.018	69.858	28.831	4.924	33.755	58,0%	63,2%	109,2%	67,3%
2.019	78.652	30.532	4.657	35.189	65,0%	66,9%	103,3%	70,2%
2.020	86.358	33.308	4.123	37.431	70,8%	73,0%	91,5%	74,7%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

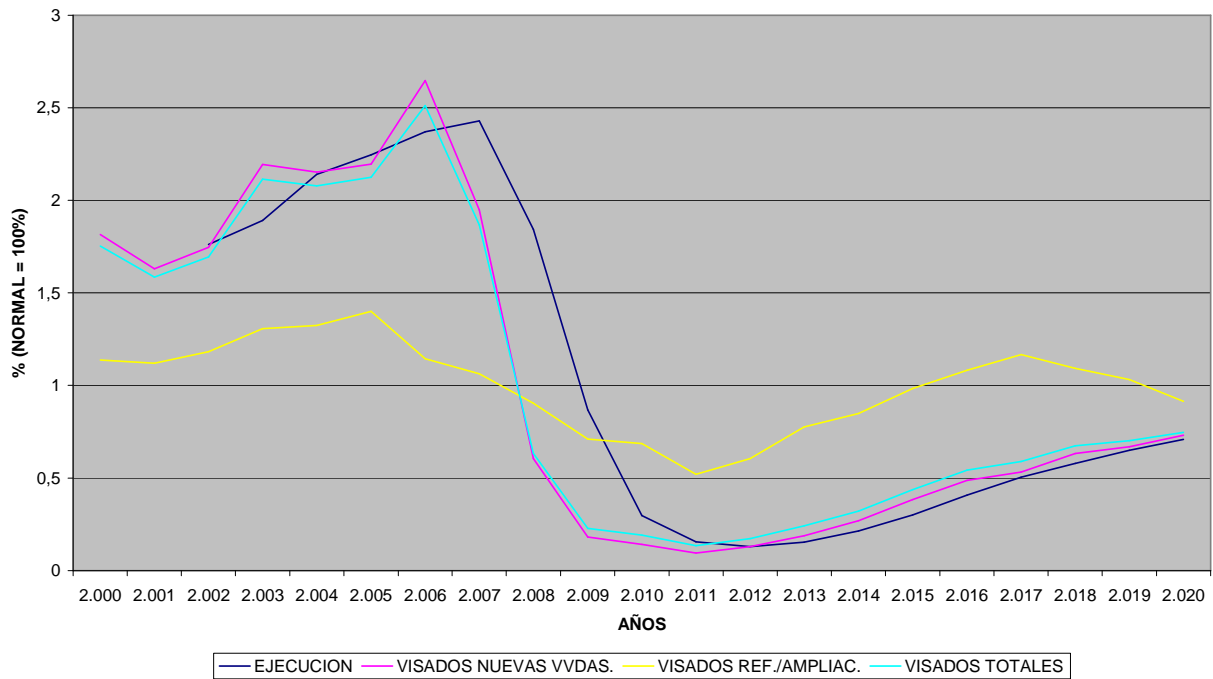
% CUOTA DE MERCADO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA



INDICES HOMOGENEOS C. VALENCIANA





### **CUOTA DE MERCADO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA:**

Mucho –demasiado tal vez- se ha hablado de los “excesos” cometidos en la C. Valenciana en cuanto a volúmenes de construcción, presentándola, en no pocas ocasiones como el vivo ejemplo de lo que no se debe hacer.

Y, con pocos criterios “objetivos”; más cegados por los valores absolutos –que sí, que era donde había un mayor exceso de vvdas. nuevas visadas- que por la realidad del relativismo –era y sigue siendo la 5ª comunidad más “problemática”-

Su cuota de mercado “natural” se sitúa en un 12%, tanto en cuanto durante el período 2.000 a 2.007 ha sido de un 14,5%.

El hecho de que, efectivamente, haya sido una de las CC. AA. donde el boom del sector tuvo mayor incidencia, se tradujo en una cuota de mercado “artificial” hasta el año 2.008, iniciándose en el 2.009 una caída que tendrá su suelo en el 2.012, para iniciar su recuperación hasta el año 2.015 momento a partir del cual, y con pequeñas variaciones, se situará en un entorno del 10% a lo largo de los siguientes años.

Aún y pese a su caída, constituye uno de los mayores mercados en España y, aún cuando estigmatizado por el desconocimiento que supone la falta de atención a los datos relativos –los absolutos tienden a distorsionar la realidad-, quien no tome posiciones de modo rápido en él, se verá abocado a llevar a cabo un extraordinario esfuerzo –que probablemente no le compense- durante los próximos años.

### **EJECUCION:**

No son buenos tiempos en la C. Valenciana, pese a que, por el contrario de la media española, ya durante los años 2.003 y 2.004 llevó a cabo un pequeño ajuste en este capítulo.

Desde el año 2.008, hasta el 2.012 –ambos incluidos-, sus niveles de ejecución han caído por encima de la media española

Pero también es cierto que durante el período 2.000 – 2.007 sus niveles de ejecución se situaron sensiblemente por encima de la media española.

Consecuencia de todo ello es que si bien su situación no es tan “agobiante” como la vox populi parece indicar, no podemos hablar de una clara recuperación.

Los niveles de ejecución serán ligeramente peores en el 2.012 que el en 2.011 y se volverán a recuperar –los del 2.011- en el año 2.013.



No será hasta el año 2.014 en que se iniciará una tímida recuperación eso sí: de carácter continuado hasta finales de la década, si bien, y según se desprende de los datos de que disponemos, y hasta no terminar de absorber los excesos cometidos en las épocas de expansión, no se volverá a unos volúmenes de ejecución al 100%

#### **VISADOS:**

Corren malos tiempos para los técnicos de la C. Valenciana, con un volumen de visados de viviendas nuevas en el 2.011 que supone poco más de un 4,5% de los visados de media del 2.000-2.007, (la caída ha sido de un 95,5%) y con un 53% menos, en los mismos términos y en lo relativo a reformas/ampliaciones.

Si bien es cierto que el 2.011 ha sido el último año de caídas en cuanto al volumen de viviendas visadas, y que ya en el 2.012 se inicia una recuperación, esta se nos antoja, a todas luces, insuficiente para hablar de una situación de “normalidad” (unas 46.000 vvdas.-nuevas/año visadas y unas 4.500.-de reformas/ampliaciones) pues a partir del 2.013 se espera un aumento anual de visados de entre 3.500 / 4.500 vvdas. anuales, con lo que nos encontraríamos en un momento álgido y ya en el año 2.020 de unas 33.300 vvdas.-nuevas/año visadas.

Insuficiente, a todas luces, para un colectivo técnico que en la C. Valenciana reúne a un gran número de profesionales y que posee una de las más altas tasas de crecimiento anual.

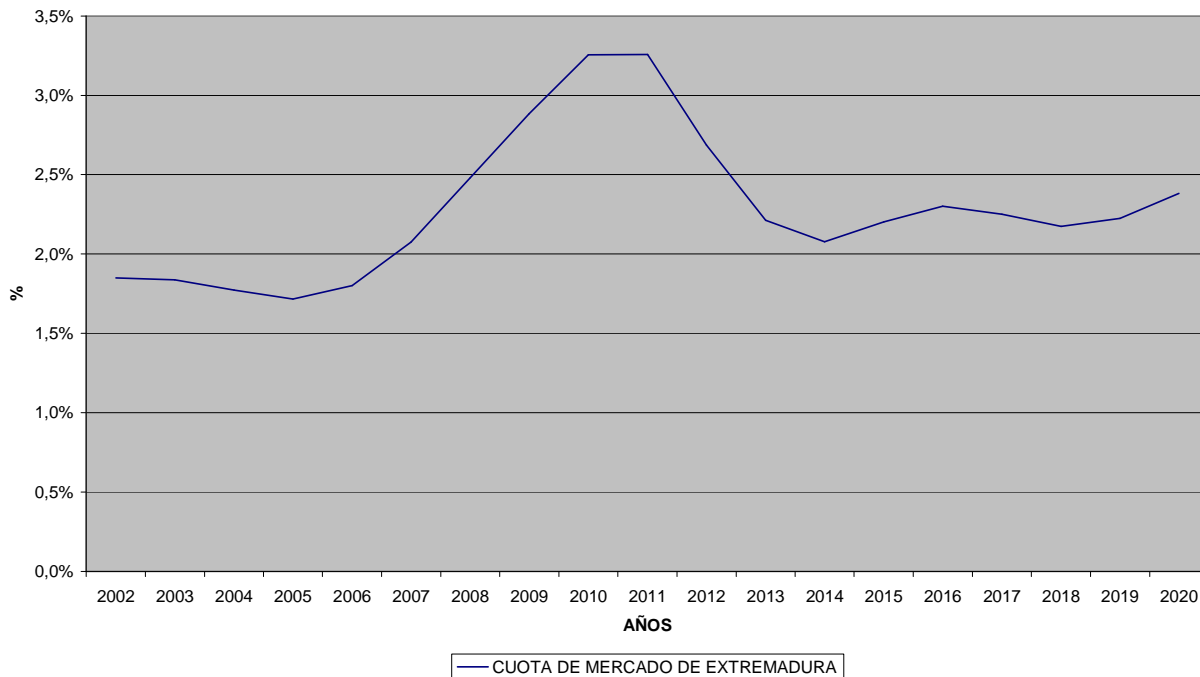
## EXTREMADURA

### DATOS CONSTRUCCION:

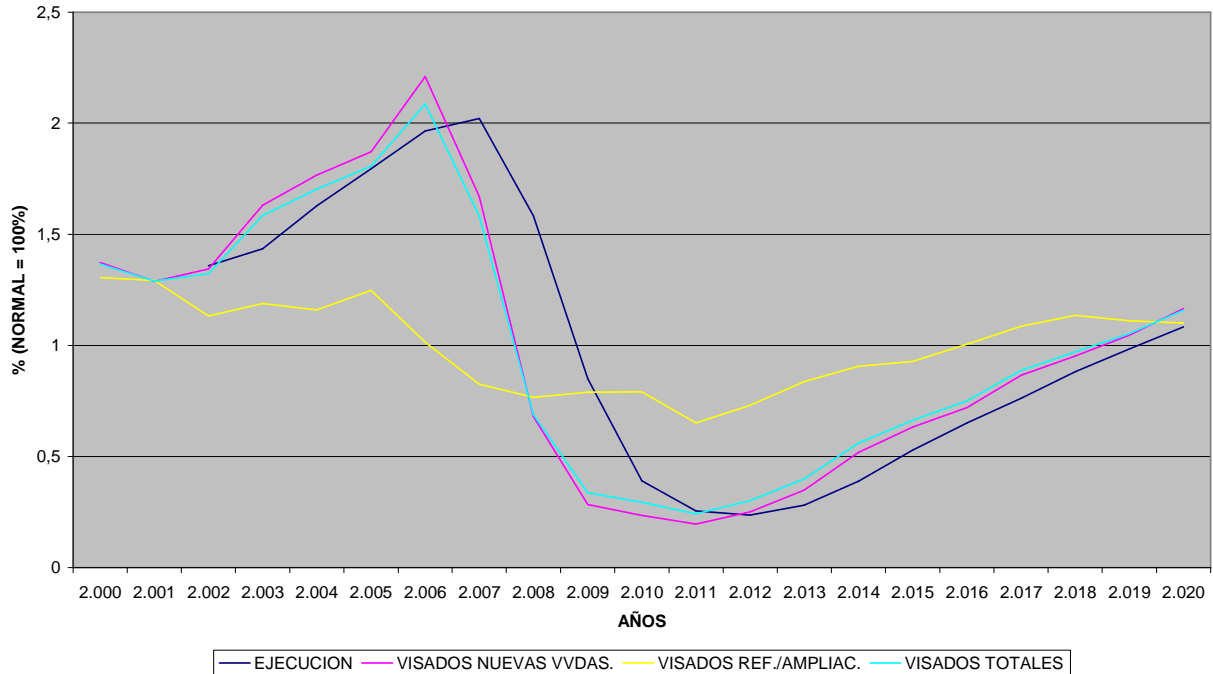
EXTREMADURA	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		10.405	969	11.374		127,8%	51,8%	113,6%
2.001		8.976	1.130	10.106		110,3%	60,5%	101,0%
2.002	19.509	9.754	1.137	10.891	118,2%	119,8%	60,8%	108,8%
2.003	19.668	9.811	1.464	11.275	119,1%	120,5%	78,3%	112,7%
2.004	20.815	10.874	1.986	12.860	126,1%	133,6%	106,3%	128,5%
2.005	23.148	13.074	2.171	15.245	140,2%	160,6%	116,2%	152,3%
2.006	27.463	16.089	2.368	18.457	166,3%	197,7%	126,7%	184,4%
2.007	32.566	18.021	2.281	20.302	197,3%	221,4%	122,0%	202,9%
2.008	30.491	6.999	2.351	9.350	184,7%	86,0%	125,8%	93,4%
2.009	19.034	4.296	2.029	6.325	115,3%	52,8%	108,6%	63,2%
2.010	9.876	2.486	2.159	4.645	59,8%	30,5%	115,5%	46,4%
2.011	6.457	2.205	1.442	3.647	39,1%	27,1%	77,2%	36,4%
2.012	4.921	1.810	1.398	3.208	29,8%	22,2%	74,8%	32,1%
2.013	4.852	2.492	2.069	4.561	29,4%	30,6%	110,7%	45,6%
2.014	6.421	4.357	2.157	6.514	38,9%	53,5%	115,4%	65,1%
2.015	9.380	5.751	2.349	8.100	56,8%	70,7%	125,7%	80,9%
2.016	12.068	6.423	2.285	8.708	73,1%	78,9%	122,3%	87,0%
2.017	13.724	7.145	1.977	9.122	83,1%	87,8%	105,8%	91,1%
2.018	15.266	8.339	1.724	10.063	92,5%	102,4%	92,2%	100,5%
2.019	17.455	9.658	1.852	11.510	105,7%	118,6%	99,1%	115,0%
2.020	20.570	11.966	1.949	13.915	124,6%	147,0%	104,3%	139,0%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

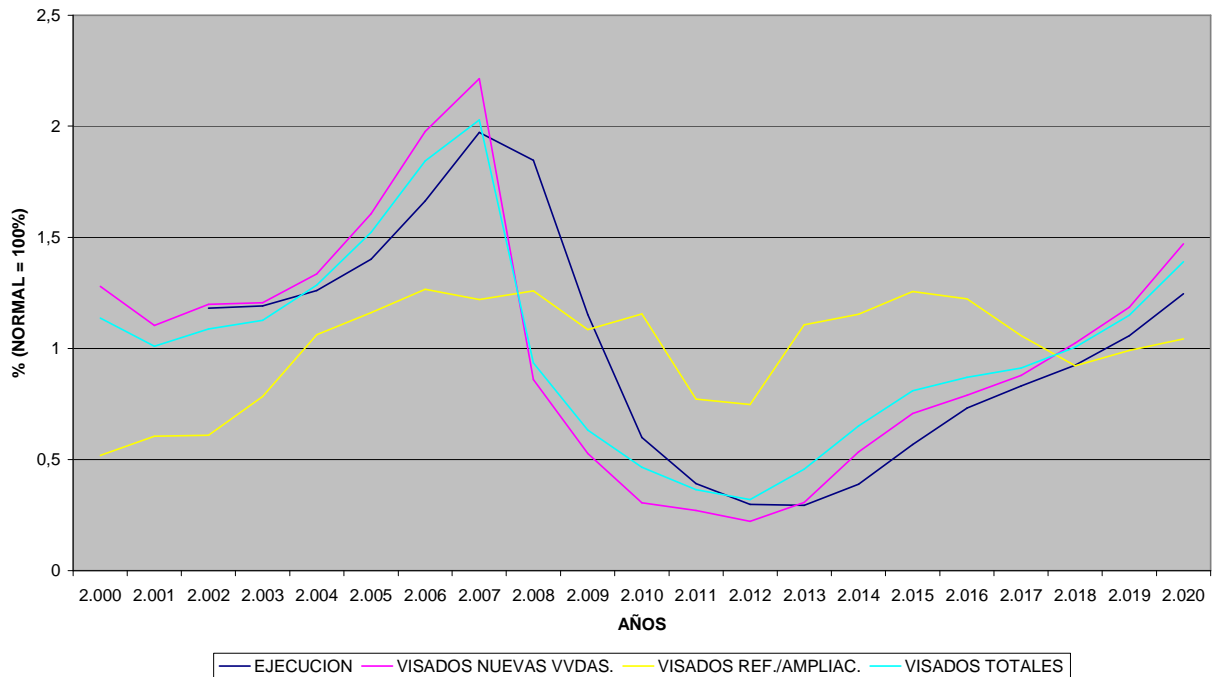
% CUOTA DE MERCADO DE EXTREMADURA



INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA



INDICES HOMOGENEOS EXTREMADURA





### **CUOTA DE MERCADO DE EXTREMADURA:**

ESTABILIDAD en su cuota de mercado a nivel nacional, es la principal característica que presenta la Comunidad Extremeña (con una cuota “natural” del 2,1%)

No se trata de un gran mercado, cuantitativamente hablando, pero sí de un mercado muy estable en el conjunto del mercado nacional y en lo referente a su peso específico.

Es cierto que su peso específico aumentó en el período 2.008 – 2.011, pero dicho aumento se debe a la bajada de otros mercados de mayor entidad, en vez de a una actividad fuera de lo normal en Extremadura.

Y es que, aún cuando se trate de una comunidad relativamente pequeña, el factor de la obra de reforma y ampliación de viviendas es una constante a lo largo del tiempo, muy insensible a los cambios cíclicos del sector y que contribuye, como indicamos, a darle estabilidad en su cuota de mercado.

### **EJECUCION:**

¡Ojalá! el comportamiento del sector hubiera seguido las mismas pautas que en la Comunidad Extremeña.

Es cierto que, al igual que en casi todas las CC. AA., Extremadura ha tenido unos momentos de expansión muy por encima de sus necesidades (especialmente en el año 2.007), pero también lo son 2 hechos:

A.-La expansión ha sido más moderada que en la media de España.

B.-El “ajuste” se está llevando a cabo de modo a la par algo más moderado y dilatado en el tiempo.

La conclusión, como no podía ser menos, es muy simple: aún cuando ha disminuído sus niveles de ejecución, lo ha hecho de modo más moderado y paulatino que el resto de CC. AA. (2.012 y 2.013 marcan los mínimos) y a partir del 2.014 iniciará un proceso de clara recuperación sostenida y de forma continua.



## **VISADOS:**

El número de visados de vvdas-nuevas anuales que, de modo natural admite la demanda de Extremadura, se sitúa en torno a los 8.100 (1.800 de reformas/ampliaciones).

Aún cuando es cierto que Extremadura presenta un perfil más moderado que la media española en épocas de expansión, también es cierto que se sobrepasó, holgadamente, el volumen de visados que el mercado admitía (de modo especial en el período 2.004-2.007) y que, por tanto, ello ha llevado a un ajuste de los mismos.

Aún con todo, y producto del contagio de pesimismo que últimamente nos ha invadido, el ajuste que se ha producido en éste área y que aún se producirá a lo largo del 2.012, es superior a sus necesidades, por lo que todo apunta a una suave mejora en el año 2.013 que no sólo se mantendrá lo largo del tiempo sino que ya empezará a ser vigorosa durante el 2.014 y años posteriores.

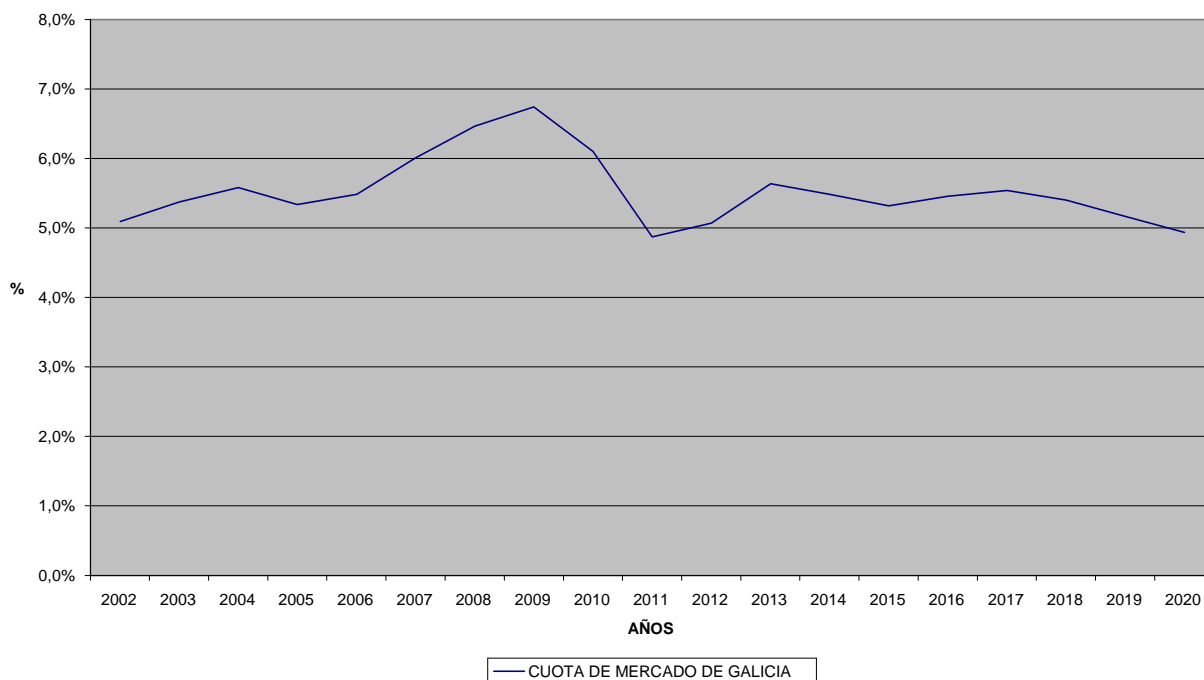
## GALICIA

### DATOS CONSTRUCCION:

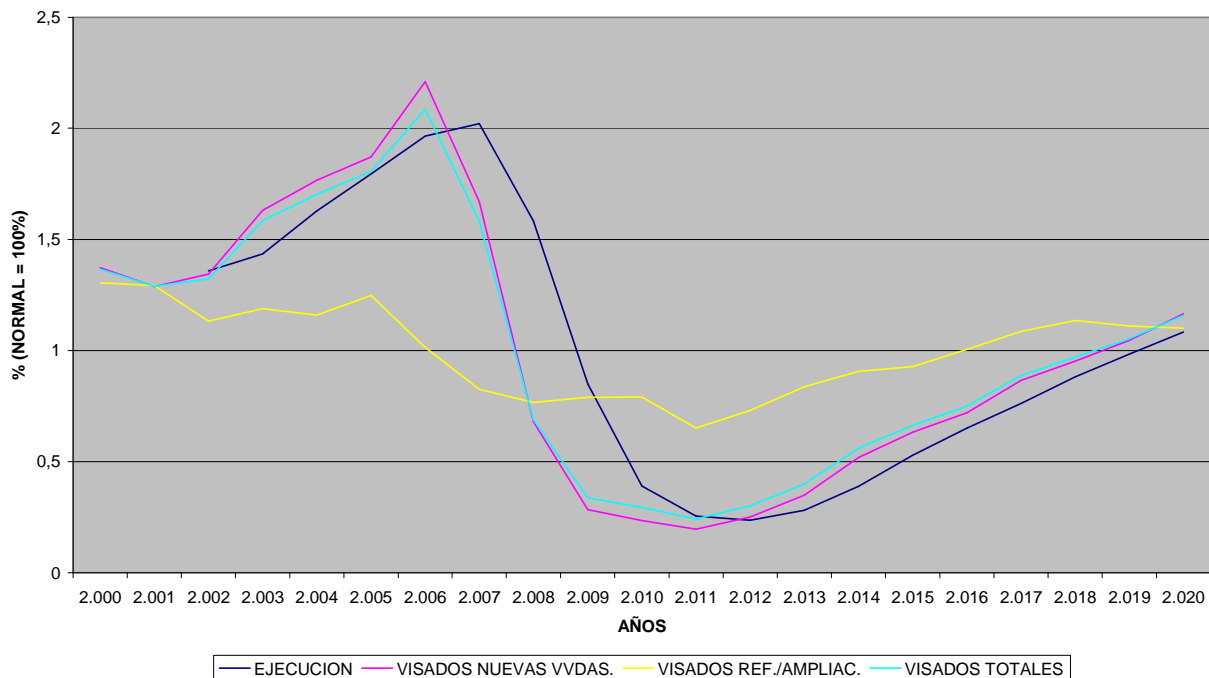
GALICIA	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		28.762	2.141	30.903		132,9%	113,5%	131,3%
2.001		24.892	1.752	26.644		115,0%	92,8%	113,2%
2.002	53.719	27.249	2.353	29.602	123,9%	125,9%	124,7%	125,8%
2.003	57.508	33.698	2.466	36.164	132,6%	155,7%	130,7%	153,7%
2.004	65.527	34.521	2.252	36.773	151,1%	159,5%	119,3%	156,3%
2.005	72.002	39.366	2.493	41.859	166,1%	181,9%	132,1%	177,9%
2.006	83.704	52.361	1.993	54.354	193,1%	241,9%	105,6%	231,0%
2.007	94.303	43.040	1.702	44.742	217,5%	198,8%	90,2%	190,1%
2.008	79.510	19.232	1.663	20.895	183,4%	88,9%	88,1%	88,8%
2.009	44.519	6.268	1.503	7.771	102,7%	29,0%	79,7%	33,0%
2.010	18.523	4.118	1.395	5.513	42,7%	19,0%	73,9%	23,4%
2.011	9.653	3.726	1.296	5.022	22,3%	17,2%	68,7%	21,3%
2.012	9.290	5.900	1.478	7.378	21,4%	27,3%	78,3%	31,4%
2.013	12.362	7.983	1.559	9.542	28,5%	36,9%	82,6%	40,5%
2.014	16.970	10.799	1.627	12.426	39,1%	49,9%	86,2%	52,8%
2.015	22.643	14.313	1.852	16.165	52,2%	66,1%	98,1%	68,7%
2.016	28.618	16.268	2.007	18.275	66,0%	75,2%	106,4%	77,7%
2.017	33.761	19.020	2.125	21.145	77,9%	87,9%	112,6%	89,9%
2.018	37.912	19.885	1.952	21.837	87,4%	91,9%	103,4%	92,8%
2.019	40.552	20.716	2.044	22.760	93,5%	95,7%	108,3%	96,7%
2.020	42.676	22.424	1.983	24.407	98,4%	103,6%	105,1%	103,7%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

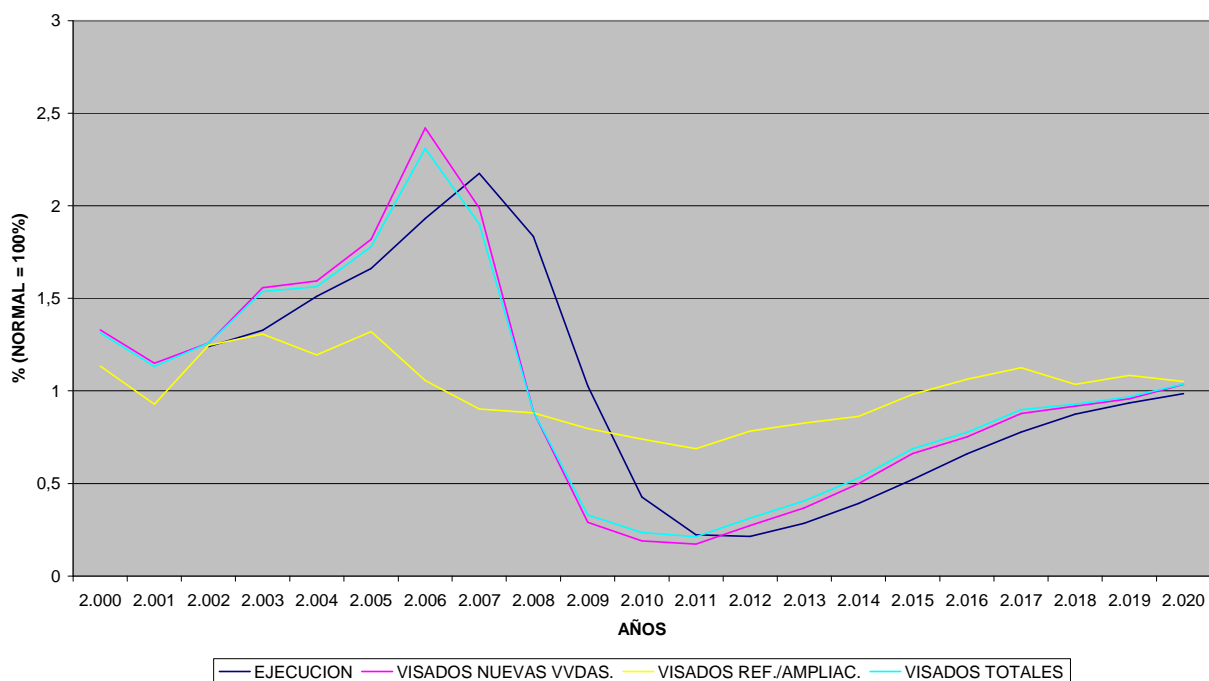
% CUOTA DE MERCADO DE GALICIA



**INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA**



**INDICES HOMOGENEOS GALICIA**





### **CUOTA DE MERCADO DE GALICIA:**

Con un 5,6% de cuota de mercado a nivel nacional, Galicia se nos presenta como la Comunidad más representativa en todos sus parámetros en relación a lo que es la media a nivel nacional.

Un mercado estable, sin grandes oscilaciones, tanto en el pasado, como en el presente, como en el futuro.

### **EJECUCION:**

Mucho más inestable se muestra Galicia en lo que se refiere a sus volúmenes de edificación.

Tras un comienzo más suave de su época de expansión que el resto de España, durante los dos últimos años de la misma se aceleró por encima de la media nacional e incluso lo alargó para, en el año 2.010, pegar un frenazo casi en “seco”.

A diferencia de otras CC. AA., en Galicia no se ha producido un proceso de ajuste paulatino aunque intenso, sino que en el año 2.010 redujo, de modo drástico los volúmenes de ejecución del 2.009 en casi un 60% y continuó reduciéndolos casi un 50% más en el 2.011 en relación al 2.010.

Con un mercado donde, por cuestiones de logística, muchos de los proveedores son de carácter regional, ello ha supuesto un “barrido” de fabricantes de la zona, sensiblemente superior a lo normal para una crisis de estas características e intensidad y abriendo un importante hueco para que sean otros fabricantes, de fuera de Galicia quienes abastezcan al mercado en un futuro inmediato.

Decimos esto porque, efectivamente, todo apunta a que 2.012 será un año de “transición”, muy similar en volúmenes de ejecución al 2.011, pero a su vez es la antesala a una importante y sostenida recuperación que dará inicio en el 2.014 y tendrá su máxima expresión hasta el 2.017, momento en el que tenderá a estabilizarse con crecimientos mucho más moderados hasta llegar a equilibrar la ejecución, con las necesidades de la demanda.



### **VISADOS:**

También los técnicos gallegos han padecido de modo intenso los efectos de la crisis; algo más intenso que la media de España pero, además, de modo mucho más “concentrado” en el tiempo.

El año 2.011 ha puesto fin a esta tendencia, tanto en los visados para nuevas viviendas, como para reformas/ampliaciones, si bien no cabe esperar una mejora sustancial durante el 2.012, sino leve, adquiriendo una mayor intensidad en años posteriores hasta alcanzar, en el 2.018 un nivel en torno a los 20.000 proyectos de viviendas nuevas, muy próximo ya a los poco más de 21.000 que admite el mercado gallego.

Algo más flexible y ligado a los ciclos del sector, los visados de reformas y rehabilitaciones seguirán una tendencia similar también a los de nuevas viviendas sin que, una vez más, quepa hablar de “buenas” perspectivas sino, y más bien, de digna supervivencia.

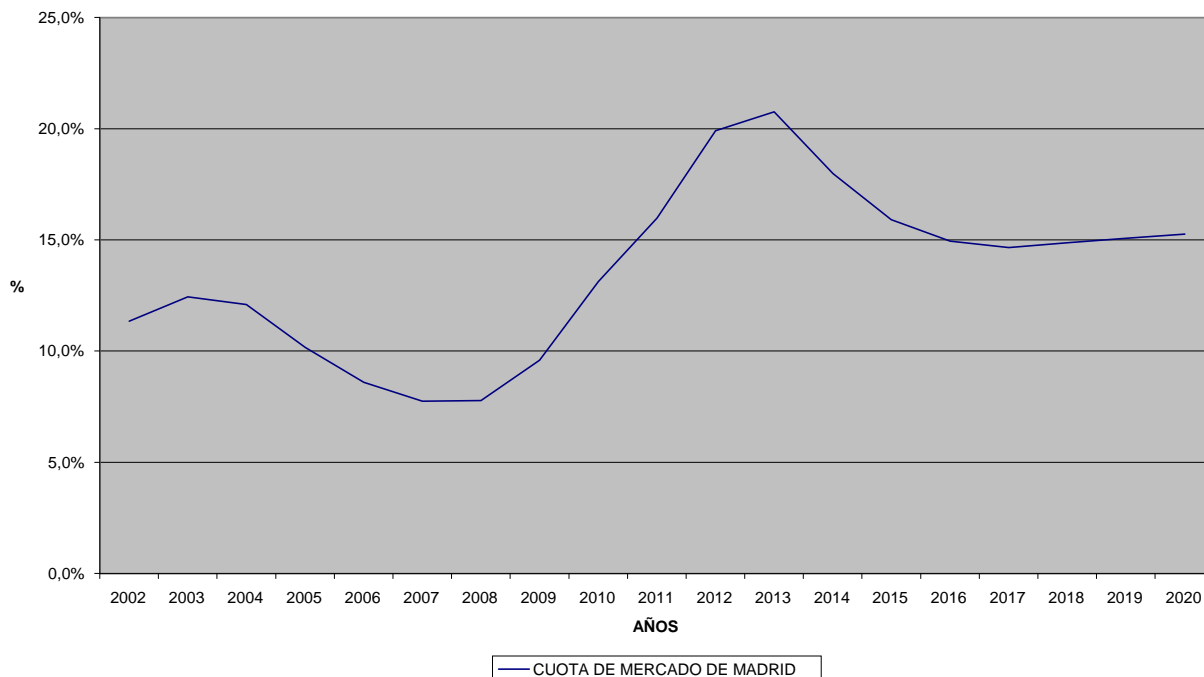
## MADRID

### DATOS CONSTRUCCION:

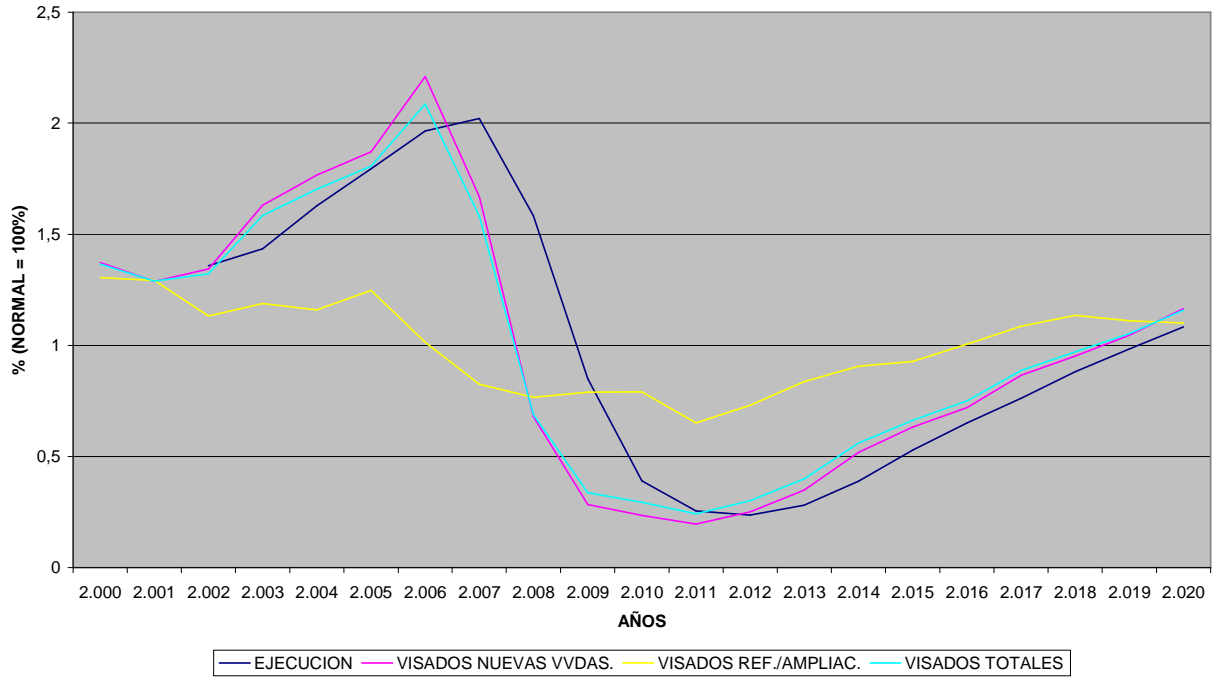
MADRID	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		57.638	4.777	62.415		122,5%	147,9%	124,1%
2.001		55.713	4.104	59.817		118,4%	127,1%	119,0%
2.002	119.663	66.488	5.329	71.817	130,5%	141,3%	165,0%	142,8%
2.003	133.166	73.325	5.468	78.793	145,2%	155,8%	169,3%	156,7%
2.004	142.084	67.137	4.262	71.399	154,9%	142,7%	132,0%	142,0%
2.005	137.154	63.132	4.682	67.814	149,5%	134,2%	145,0%	134,9%
2.006	131.148	65.812	3.023	68.835	143,0%	139,9%	93,6%	136,9%
2.007	121.539	45.930	2.956	48.886	132,5%	97,6%	91,5%	97,2%
2.008	95.529	31.215	2.470	33.685	104,1%	66,3%	76,5%	67,0%
2.009	63.241	16.333	2.002	18.335	68,9%	34,7%	62,0%	36,5%
2.010	39.838	14.224	1.923	16.147	43,4%	30,2%	59,5%	32,1%
2.011	31.664	17.088	1.726	18.814	34,5%	36,3%	53,4%	37,4%
2.012	36.476	22.998	2.159	25.157	39,8%	48,9%	66,8%	50,0%
2.013	45.542	26.205	2.328	28.533	49,7%	55,7%	72,1%	56,7%
2.014	55.628	33.854	2.657	36.511	60,6%	72,0%	82,3%	72,6%
2.015	67.774	39.401	2.931	42.332	73,9%	83,7%	90,7%	84,2%
2.016	78.418	41.870	2.846	44.716	85,5%	89,0%	88,1%	88,9%
2.017	89.346	53.149	3.155	56.304	97,4%	113,0%	97,7%	112,0%
2.018	104.351	57.930	3.352	61.282	113,8%	123,1%	103,8%	121,9%
2.019	118.280	65.038	2.933	67.971	129,0%	138,2%	90,8%	135,2%
2.020	131.925	73.569	2.754	76.323	143,8%	156,4%	85,3%	151,8%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

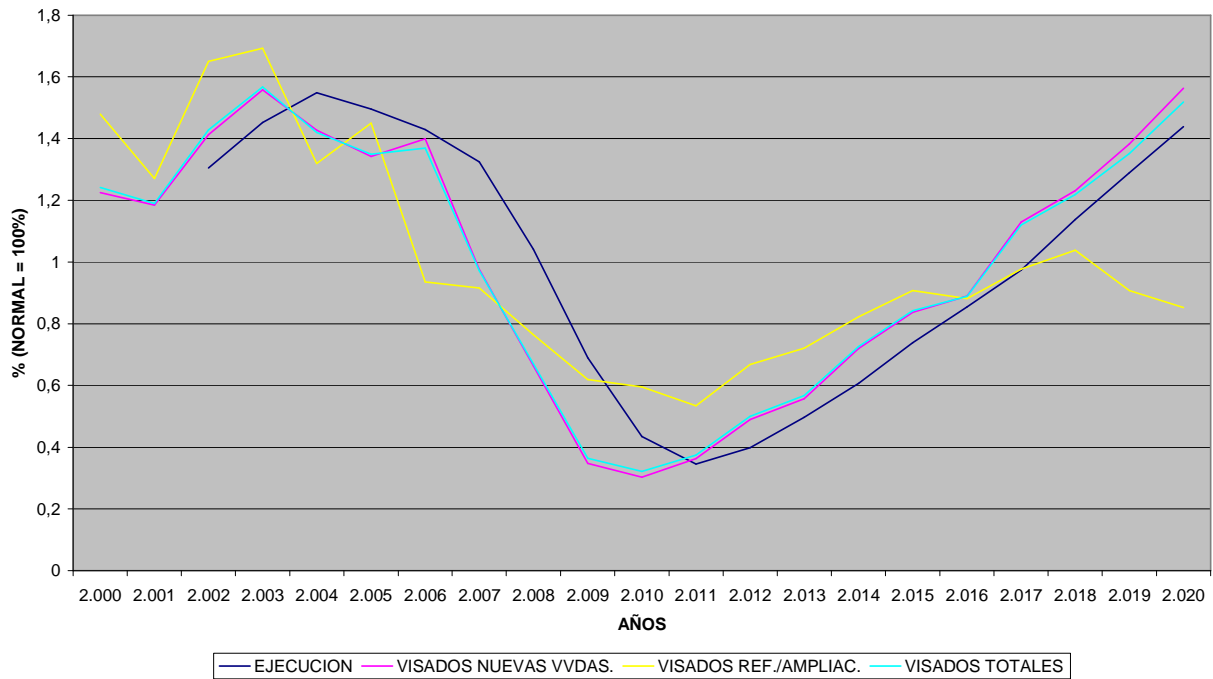
% CUOTA DE MERCADO DE MADRID



INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA



INDICES HOMOGENEOS MADRID





### CUOTA DE MERCADO DE MADRID:

Con un 12,3% de cuota de mercado “natural”, Madrid se nos presenta como el tercer mercado más importante, tras Andalucía y Catalunya, de todo el territorio nacional.

Sin embargo, y durante las épocas de expansión del ciclo, se situó muy por debajo de su potencial, como consecuencia tanto de una clara moderación en los volúmenes que construyó, como en los excesos más agudizados de otras CC. AA. próximas a ella, especialmente Castilla La Mancha.

El mayor costo del suelo, unido a unas expectativas de creación de potentes infraestructuras de comunicación con Castilla La Mancha originó que buena parte del sector mirase a esta última en detrimento de Madrid.

Durante toda la época de bonanza, Madrid significó una cuota de mercado inferior - sensiblemente inferior en algunos momentos- a sus posibilidades reales, y no es hasta el año 2.010, ya en plena crisis, y como consecuencia de las bajadas de actividad más intensas en otras zonas, que no recupera su cuota natural.

Para los próximos años (2.012 – 2.020) sin embargo, y tras Catalunya, se presenta como el mercado más potente de España, adelantando al de Andalucía que si bien tradicionalmente ha ocupado siempre el primer lugar, pasará a ocupar el tercero –consecuencia del ajuste que aún ha de llevar a cabo.

No obstante sí queremos apuntar que será a del 2.015, y a medida que otros mercados comiencen a reactivarse, su cuota de mercado disminuirá hasta situarse en un entorno del 15%

### EJECUCION:

Con los “deberes” –bien- hechos. Así se presenta Madrid en este capítulo.

Tal cual apuntábamos, Madrid se sumó de modo menos intenso a los “excesos” del sector, especialmente en los años de máximo esplendor (2.006 y 2.007), a la par que en el año 2.009 redujo su actividad muy por encima de lo que hizo el sector.

Ello le ha permitido seguir manteniendo, ya en plena crisis, unos niveles de actividad bastante superiores a la media de España, a la par que le sitúa en una posición privilegiada para encabezar, junto a otras pocas CC. AA. un período de reactivación sostenido y vigoroso, de modo especial a partir del año 2.013.



Es sumamente probable que Madrid, donde ya en el año 2.012 y en bastantes zonas tiene más demanda que oferta de viviendas, a largo plazo (2.018), se sitúe en niveles de actividad similares a los de los años 2.006/2.007, pues aún cuando debería de tener –como casi todas las CC. AA.- unos significativos mayores niveles de actividad a partir del 2.013, la contracción del crédito existente modera y aplaza, a la par, la recuperación.

#### **VISADOS:**

En línea con el resto de parámetros, también el número de visados mejorará en Madrid, en sus dos líneas: número de viviendas nuevas y ampliaciones/reformas.

De hecho 2.011 ha sido el año en que ya se ha tocado “suelo” (no se ha llegado a visar ni una media de 2 vvdas.-nuevas-año/arquitecto).

2.012 se vislumbra como un año de muy moderada reactivación en el visado de proyectos, eso sí, sostenida, y no será hasta el 2.015 / 2.016 en que se pueda hablar de una mejora sustancial de los mismos que dará paso a un nuevo período de fuerte crecimiento que se prolongará hasta finales de la década.



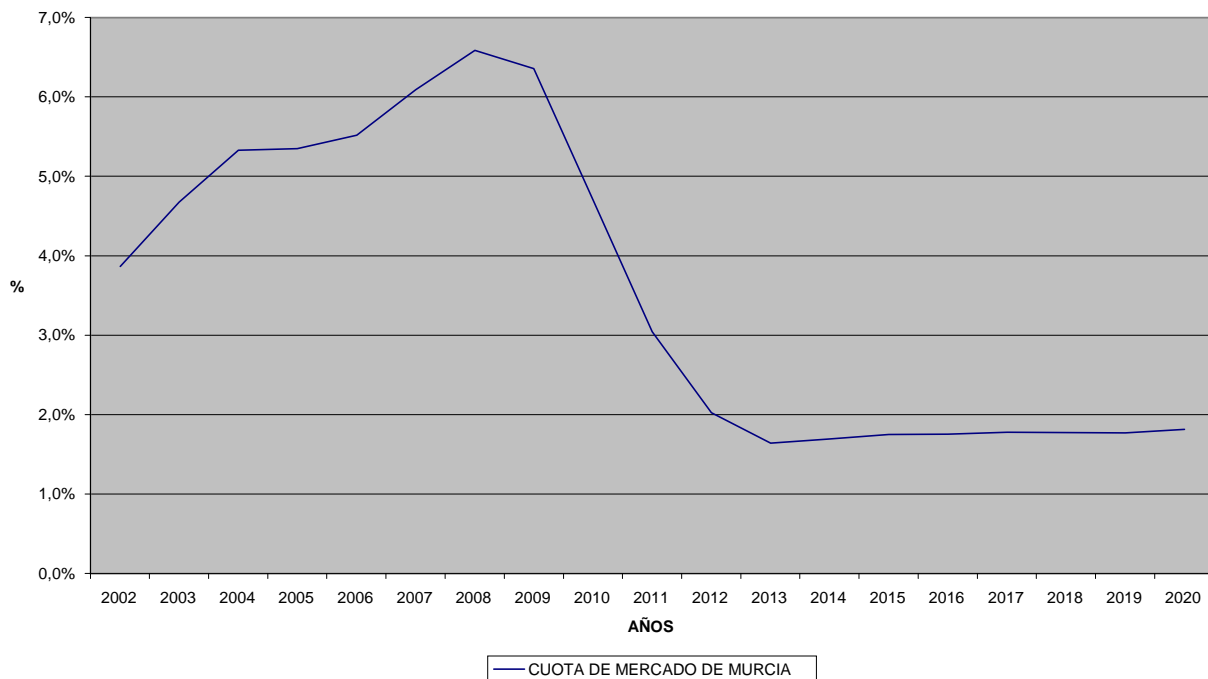
## MURCIA

### DATOS CONSTRUCCION:

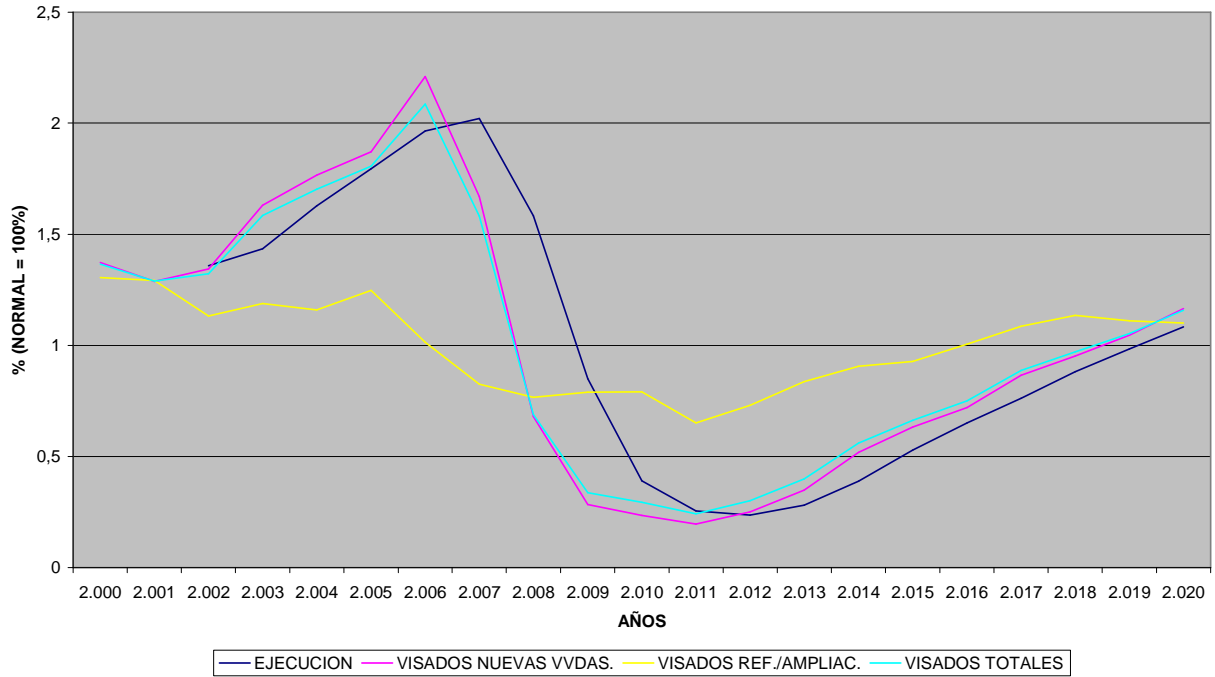
MURCIA	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		18.438	752	19.190		114,3%	88,9%	112,4%
2.001		19.513	827	20.340		121,0%	97,8%	119,1%
2.002	40.761	23.361	916	24.277	122,8%	144,8%	108,3%	142,2%
2.003	50.035	32.907	1.405	34.312	150,7%	204,0%	166,1%	200,9%
2.004	62.571	34.973	1.078	36.051	188,5%	216,8%	127,4%	211,1%
2.005	72.180	40.544	1.329	41.873	217,4%	251,3%	157,1%	245,2%
2.006	84.203	51.339	1.185	52.524	253,7%	318,2%	140,1%	307,6%
2.007	95.595	47.071	1.057	48.128	288,0%	291,8%	124,9%	281,8%
2.008	80.989	15.721	884	16.605	244,0%	97,4%	104,5%	97,2%
2.009	41.958	4.781	669	5.450	126,4%	29,6%	79,1%	31,9%
2.010	14.272	2.776	542	3.318	43,0%	17,2%	64,1%	19,4%
2.011	6.033	1.278	595	1.873	18,2%	7,9%	70,3%	11,0%
2.012	3.706	1.592	623	2.215	11,2%	9,9%	73,6%	13,0%
2.013	3.598	2.234	627	2.861	10,8%	13,8%	74,1%	16,8%
2.014	5.240	3.825	859	4.684	15,8%	23,7%	101,5%	27,4%
2.015	7.457	4.336	877	5.213	22,5%	26,9%	103,7%	30,5%
2.016	9.213	5.221	892	6.113	27,8%	32,4%	105,4%	35,8%
2.017	10.854	6.185	967	7.152	32,7%	38,3%	114,3%	41,9%
2.018	12.461	6.480	1.156	7.636	37,5%	40,2%	136,6%	44,7%
2.019	13.884	7.661	1.244	8.905	41,8%	47,5%	147,0%	52,1%
2.020	15.698	8.546	1.378	9.924	47,3%	53,0%	162,9%	58,1%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

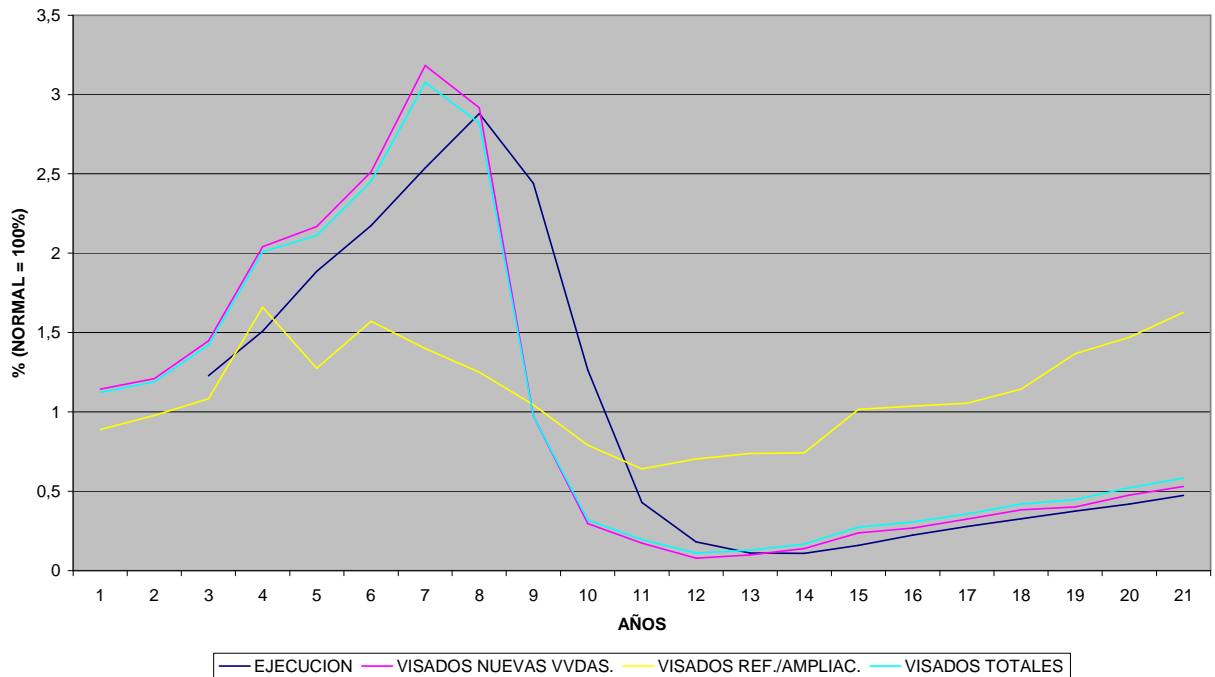
% CUOTA DE MERCADO DE MURCIA



INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA



INDICES HOMOGENEOS MURCIA





### CUOTA DE MERCADO DE MURCIA:

Uno de los mayores atascos –cuantitativa y porcentualmente- del sector se encuentra, precisamente, en Murcia y, lo que es peor y al igual que Castilla La Mancha, es la extraordinaria lentitud en dar salida a sus excesos de stocks (siempre en comparación a la media nacional).

Con un peso específico natural de un 3,6% de cuota de mercado, su media hasta el 2.010 fue de un 5,4%, es decir, un 50% más de lo que le “tocaba”.

Y, como es lógico –en un mercado que siempre tiende al equilibrio en el largo plazo- ahora se adivina un ajuste intenso y duradero a la par.

Dicho ajuste se inició ya en el año 2.011 (en que cayó bruscamente de un 4,7% a un 3%), continuará durante el 2.012 con un 2% de cuota de mercado, que volverá a caer levemente durante los próximos 2 años para situarse posteriormente en un 1,8%, es decir, la mitad de lo que es su cuota “natural”.

### EJECUCION:

Francamente sombrío se presenta el nivel de actividad del sector en la Comunidad Murciana para los próximos años y, además, sin perspectivas de una recuperación significativa ni en el medio, ni en el largo plazo.

Y ello es consecuencia de que no sólo mantuvo niveles de actividad bastante superiores a la media de España sino que, además, y aún cuando en el resto de España los niveles empezaron a “ajustarse” en el año 2.009 cayendo por debajo de la demanda “natural”, si bien cayeron en Murcia, aún se seguía construyendo a ritmos sensiblemente por encima de sus necesidades.

El “brusco” parón que se llevó a cabo durante el 2.010 y también brusco en el 2.011, se han mostrado claramente insuficientes para absorber de modo razonable los excesos del período expansivo y se prevén caídas importantes para los años 2.012 y 2.013 en los que la actividad se situará muy por debajo -un 50% e incluso más por debajo- de la media española, como única posibilidad para dar salida a sus stocks de viviendas, extraordinariamente ligados a un potencial comprador proveniente del exterior pero que, al igual que en España, si bien con menos intensidad, padece los efectos de la crisis y, además, en competencia con otras regiones colindantes (Comunidad Valenciana y Andalucía), de mayor arraigo en mercados exteriores que Murcia.



## **VISADOS:**

Aunque muy-muy ligeramente mejores que en lo relativo a los niveles de actividad, también se presenta mal este capítulo para los técnicos en una Comunidad que se caracteriza, además, por el escaso volumen de visados de reformas/ampliaciones que, para colmo y por el contrario de la media nacional, se encuentra bastante ligado a los ciclos del sector en ella.

Ciertamente el 2.011 ha sido el peor año de todos, con algo menos de 1.300 vvdas. de obra nueva visadas frente a una media superior a las 31.500 de los años 2.000 – 2.008, pero con unas expectativas de visado en torno a las 1.600 vvdas. nuevas, sería una broma de muy mal gusto hablar tan siquiera de “indicios” de recuperación.

Un poco mejor se presentan los años posteriores, en que el número de viviendas visadas irá aumentando de modo constante y paulatino a lo largo del tiempo, si bien alcanzarán a cubrir poco más de un 50% de sus necesidades naturales en sus mejores momentos y con el fin de ajustar los excesos del pasado.

Una década extraordinariamente mala para el colectivo de técnicos de la Comunidad Murciana.

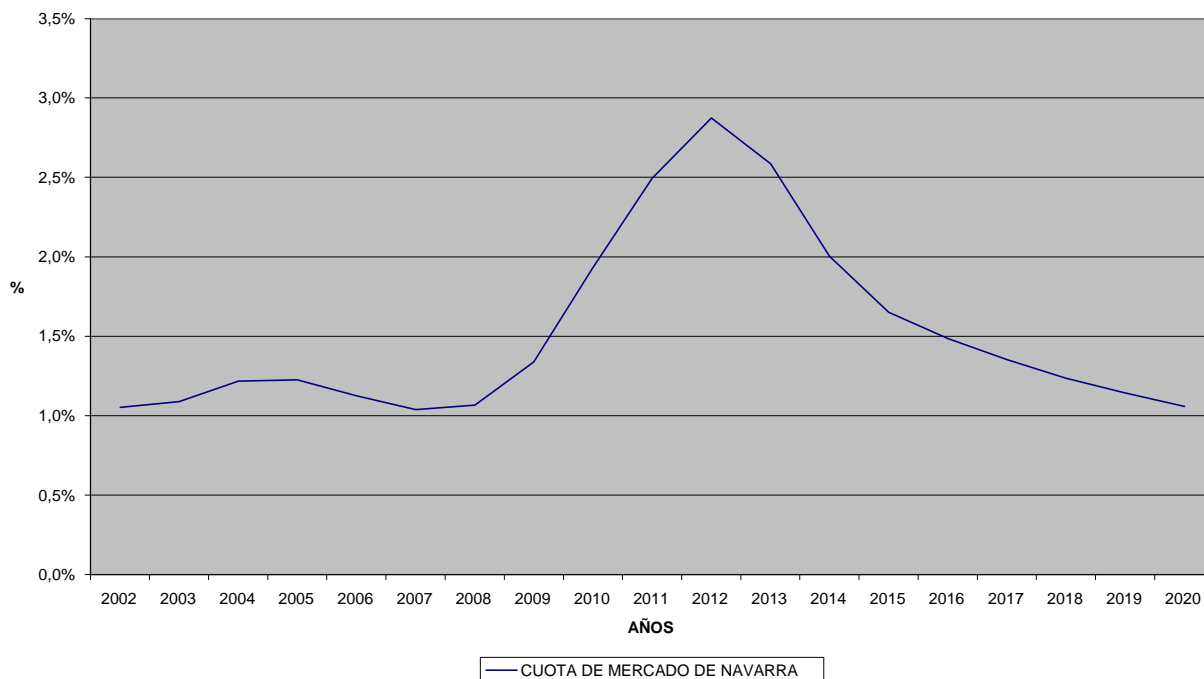
## NAVARRA

### DATOS CONSTRUCCION:

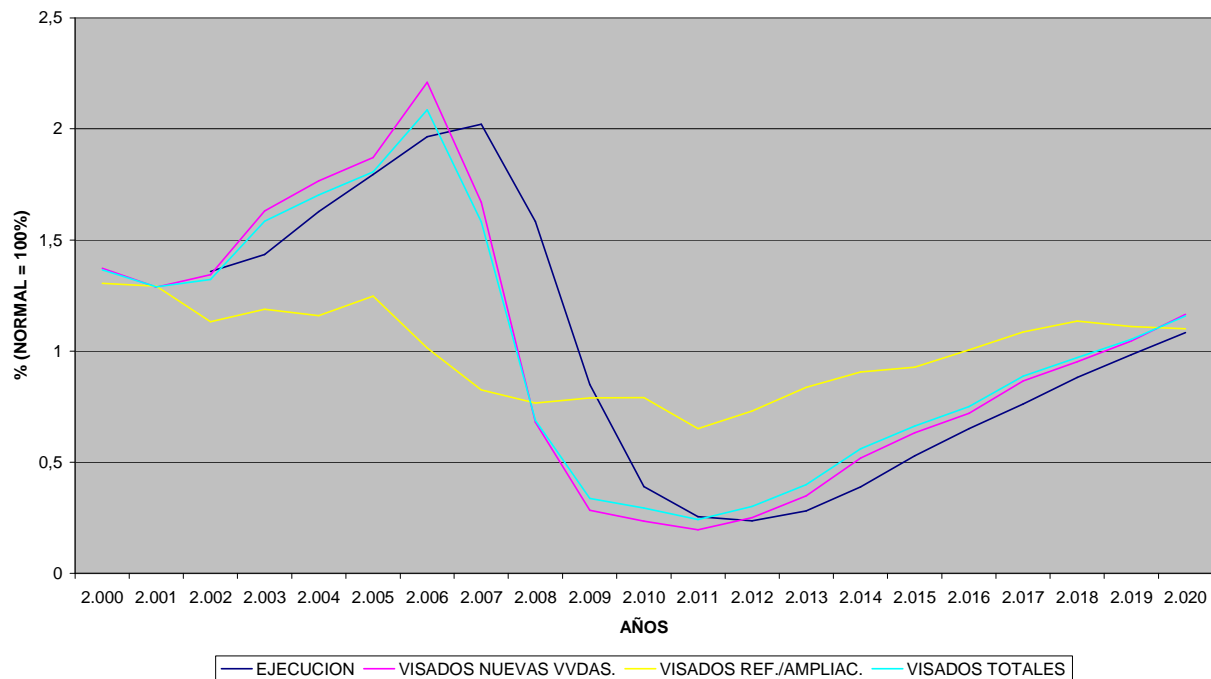
NAVARRA	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		6.380	467	6.847		131,0%	102,2%	128,5%
2.001		4.912	569	5.481		100,8%	124,5%	102,9%
2.002	11.089	5.569	442	6.011	112,8%	114,3%	96,7%	112,8%
2.003	11.635	6.847	489	7.336	118,3%	140,6%	107,0%	137,7%
2.004	14.291	8.927	492	9.419	145,4%	183,3%	107,7%	176,8%
2.005	16.552	8.041	413	8.454	168,3%	165,1%	90,4%	158,7%
2.006	17.154	8.981	380	9.361	174,5%	184,4%	83,2%	175,7%
2.007	16.310	6.349	292	6.641	165,9%	130,3%	63,9%	124,6%
2.008	13.119	4.275	416	4.691	133,4%	87,8%	91,0%	88,0%
2.009	8.832	2.412	467	2.879	89,8%	49,5%	102,2%	54,0%
2.010	5.866	2.259	468	2.727	59,7%	46,4%	102,4%	51,2%
2.011	4.948	2.641	342	2.983	50,3%	54,2%	74,8%	56,0%
2.012	5.265	2.731	301	3.032	53,5%	56,1%	65,9%	56,9%
2.013	5.674	2.954	425	3.379	57,7%	60,6%	93,0%	63,4%
2.014	6.199	3.423	418	3.841	63,1%	70,3%	91,5%	72,1%
2.015	7.033	3.921	444	4.365	71,5%	80,5%	97,2%	81,9%
2.016	7.794	3.934	527	4.461	79,3%	80,8%	115,3%	83,7%
2.017	8.247	4.293	499	4.792	83,9%	88,1%	109,2%	89,9%
2.018	8.675	4.395	586	4.981	88,2%	90,2%	128,2%	93,5%
2.019	8.973	4.378	622	5.000	91,3%	89,9%	136,1%	93,8%
2.020	9.145	4.677	533	5.210	93,0%	96,0%	116,6%	97,8%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

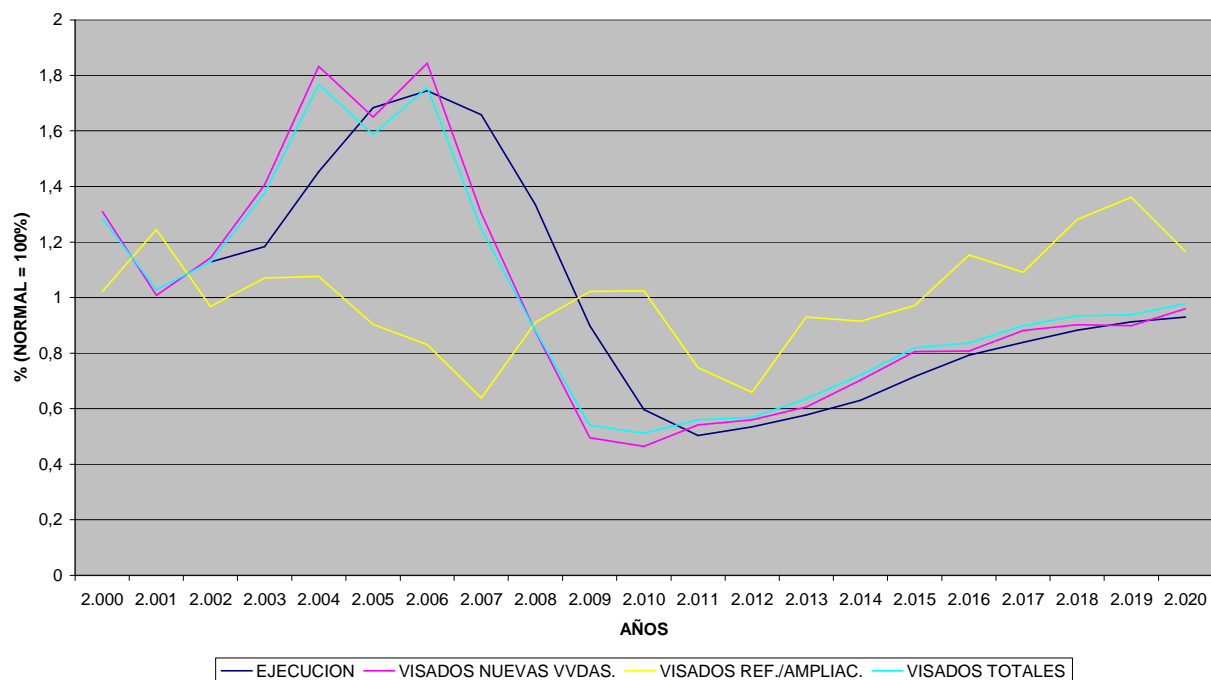
% CUOTA DE MERCADO DE NAVARRA



INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA



INDICES HOMOGENEOS NAVARRA





## CUOTA DE MERCADO DE NAVARRA:

¡Ojalá! el sector de la construcción hubiera seguido las pautas de comportamiento que ha tenido en Navarra: “otro gallo nos cantaría” (se estaría construyendo el DOBLE).

Más importancia –y sin despreciarla- que la cuota de mercado que representa en el conjunto del mercado nacional (que es de un 1,2% “natural”) tiene el que se trata de un mercado que no depara ni grandes alegrías, ni grandes “tristezas” sino que, pese a la crisis –que también le afecta, como a todos-, se muestra como uno de los más “estables” en cuanto a los volúmenes de demanda.

Durante todo el período expansivo, y hasta el año 2.009 se mantuvo en su cuota natural, sin grandes oscilaciones, y no es hasta el 2.010, con su punto máximo en el 2.012, en el que su cuota se más que duplica.

Sin embargo, sería un error considerar que dicho aumento obedece a una mejora proporcional de su actividad. Es consecuencia del empeoramiento de otras zonas y de su propia característica de ser un mercado “pequeño” lo que hace que su importancia se dispare hasta dichos niveles.

A partir del año 2.013, en que la paulatina reactivación del sector va tomando forma e impulso, la cuota de mercado de Navarra tiende claramente a confluir con su cuota natural del mencionado 1,2%

## EJECUCION:

Envidiables, pese a la crisis que también padece, se muestran los niveles de ejecución de obra en Navarra, pues en ningún momento han bajado del 50% (ni lo harán) del nivel de ejecución necesario para cubrir su demanda natural, tanto en cuanto la media española se sitúa en mínimos en torno a un 23% y, en algunas CC. AA. llegó, o llegará a situarse en torno a un 10%.

La “clave” de esta situación no es sino, por una parte, un nivel de expansión en momentos de crecimiento, por debajo de la media española, cuya consecuencia fue un menor stock de exceso de obra y, posteriormente una ¿mentalidad colectiva? ¿financiación con recursos propios? ¿modelo de obra basado en pequeñas pero numerosas promociones? de ajuste moderado y prolongado hasta absorberlo.



Sea cual fuere la causa de dicho ajuste, la realidad es que se muestra mucho más moderado y prolongado que la media del territorio nacional.

Efectivamente, y en la C.A. (o Foral, como se prefiera), de Navarra, el ajuste en los volúmenes de ejecución se situó ya en el 2.009 como un poco menos intenso que en el resto de CC.AA. y es a partir del 2.010 en que se sitúa en el entorno del 50%-60% (no se prevee mayor destrucción de puestos de trabajo) en que supuera, y con mucho, a la media española.

Las previsiones apuntan a crecimientos moderados y sostenidos a lo largo del tiempo, especialmente a partir del 2.014 y que la llevarán, con el transcurso del tiempo, a unos niveles de actividad muy próximos a cubrir el 100% de sus necesidades.

### VISADOS:

En consonancia con el resto de parámetros, también este presenta un perfil estable –dentro de la inestabilidad nacional-

El visado de obras de reforma/ampliación, eso sí, es extraordinariamente rígido, es decir, llueva o escampe, sean momentos de expansión o de recesión, en Navarra se produce un número de visados (poco significativo en relación a su total) en un entorno de los 450 anuales – con algunos años que constituyen la excepción que confirma la regla- sin que tenga nada que ver con la situación económica global.

Está claro que el volumen de visados/año de viviendas nuevas también ha padecido los efectos de la crisis, pero ya en el año 2.010 se marcaron “mínimos” dando paso a una lenta y sostenida recuperación que ya se ha producido en el 2.011, con un 2.012 y 2.013 que se presentan como muy similares al ejercicio anterior e iniciando realmente un período de crecimiento sostenido y moderado –nada de “excepcionalmente bueno- en el 2.014.

No son momentos buenos para el colectivo de técnicos navarros, pero aún con todo, bastante mejores que para sus homólogos de otras CC. AA.

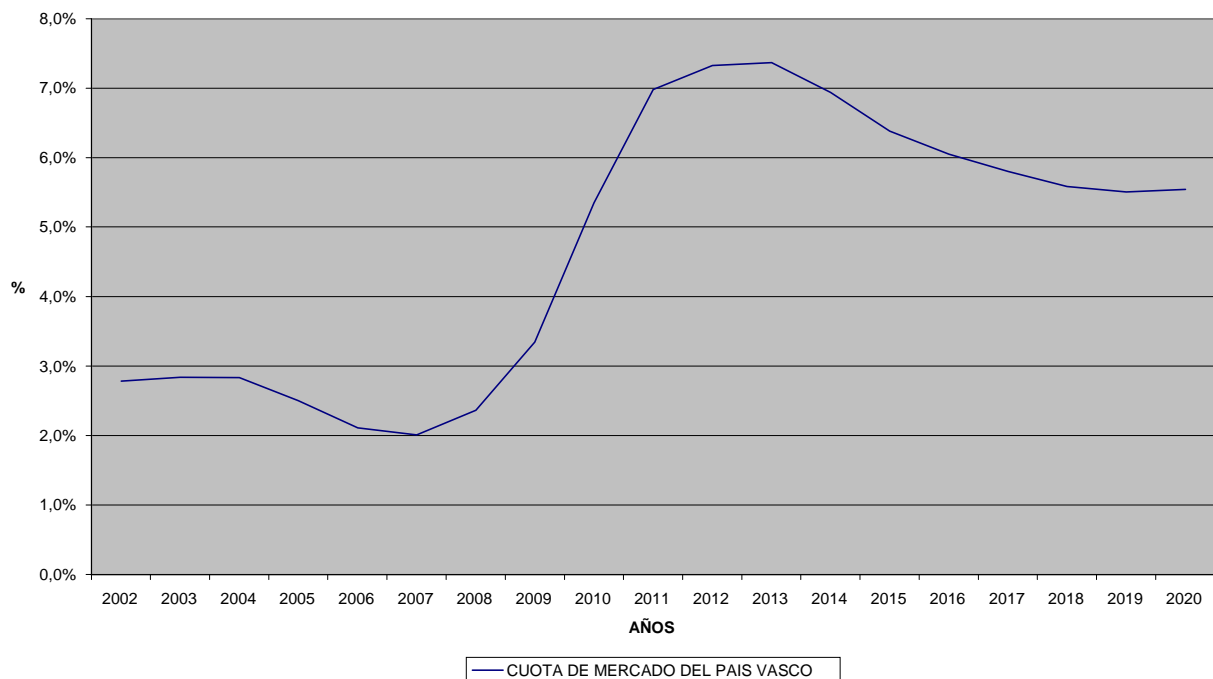
## PAIS VASCO

### DATOS CONSTRUCCION:

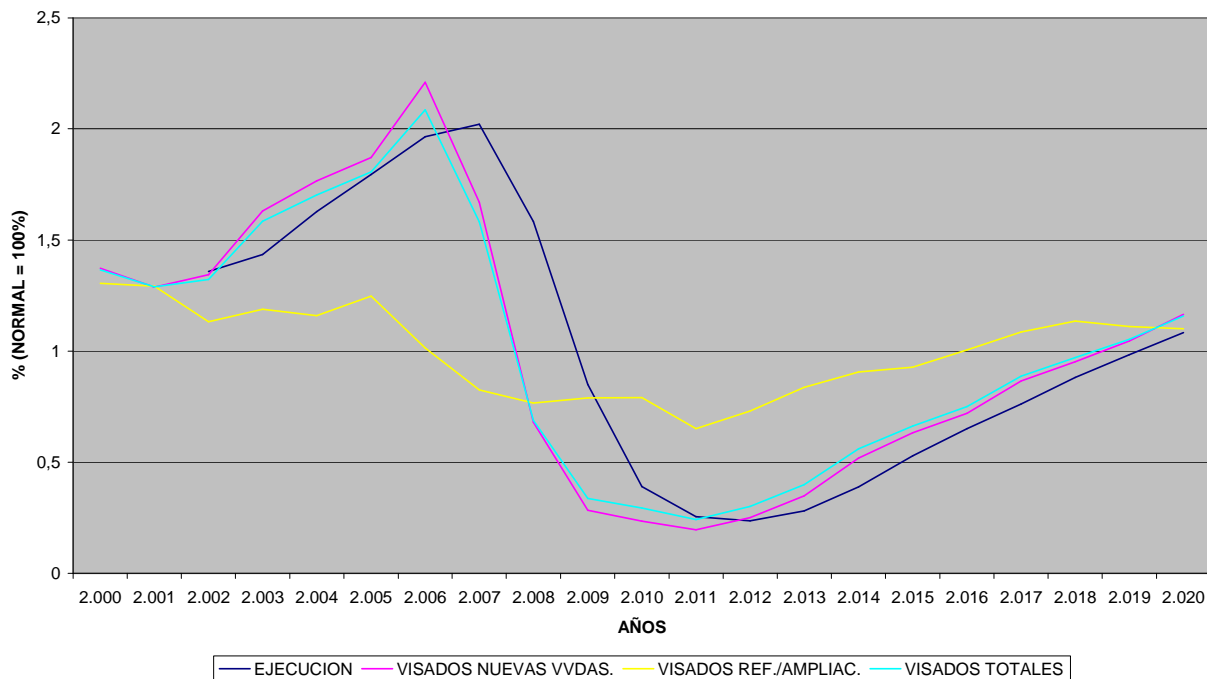
PAIS VASCO	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		14.921	1.809	16.730		101,2%	150,0%	104,9%
2.001		14.046	2.330	16.376		95,2%	193,2%	102,6%
2.002	29.352	14.154	1.512	15.666	101,9%	96,0%	125,4%	98,2%
2.003	30.384	17.166	1.608	18.774	105,5%	116,4%	133,3%	117,7%
2.004	33.256	16.833	1.372	18.205	115,4%	114,1%	113,8%	114,1%
2.005	33.767	15.583	1.425	17.008	117,2%	105,6%	118,2%	106,6%
2.006	32.184	15.304	1.236	16.540	111,7%	103,8%	102,5%	103,7%
2.007	31.559	15.897	1.337	17.234	109,5%	107,8%	110,9%	108,0%
2.008	29.049	10.010	1.136	11.146	100,8%	67,9%	94,2%	69,9%
2.009	22.076	7.394	968	8.362	76,6%	50,1%	80,3%	52,4%
2.010	16.233	6.939	855	7.794	56,3%	47,0%	70,9%	48,8%
2.011	13.833	5.914	343	6.257	48,0%	40,1%	28,4%	39,2%
2.012	13.422	7.757	457	8.214	46,6%	52,6%	37,9%	51,5%
2.013	16.163	10.438	692	11.130	56,1%	70,8%	57,4%	69,8%
2.014	21.453	13.680	788	14.468	74,5%	92,7%	65,3%	90,7%
2.015	27.183	15.883	926	16.809	94,4%	107,7%	76,8%	105,3%
2.016	31.730	17.222	1.053	18.275	110,1%	116,8%	87,3%	114,5%
2.017	35.368	19.526	1.155	20.681	122,8%	132,4%	95,8%	129,6%
2.018	39.202	21.139	1.322	22.461	136,1%	143,3%	109,6%	140,8%
2.019	43.228	23.536	1.471	25.007	150,1%	159,6%	122,0%	156,7%
2.020	47.913	26.414	1.529	27.943	166,3%	179,1%	126,8%	175,1%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

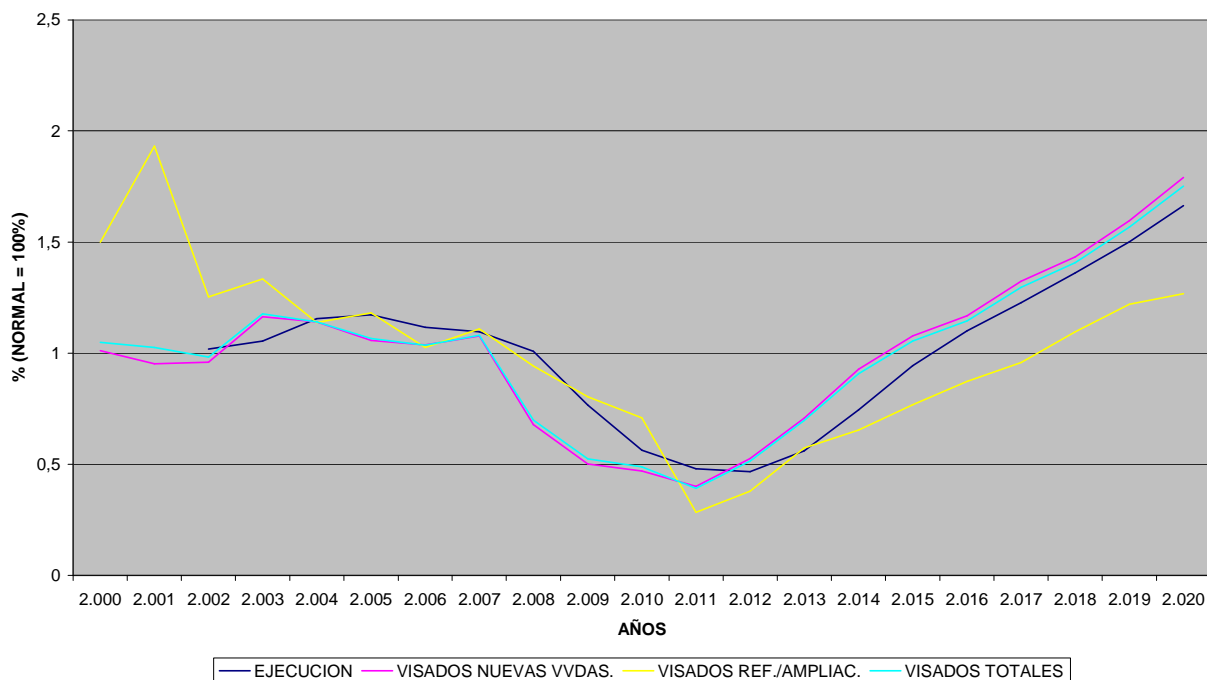
% CUOTA DE MERCADO DEL PAIS VASCO



INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA



INDICES HOMOGENEOS PAIS VASCO





### **CUOTA DE MERCADO DEL PAIS VASCO:**

¡Atípica! –por completo-, es la situación del País Vasco: NO tuvieron un proceso de expansión nada significativo y, sin embargo, padecen –aún cuando con menos intensidad-, los efectos de la recesión: el contagio del pesimismo les ha afectado.

Su cuota de mercado natural se sitúa en un 4,1% del total pero, sin embargo, en ningún momento del proceso de expansión llegó a alcanzarla sino que incluso en los momentos álgidos se redujo a la mitad, y no es hasta el año 2.009 en que comienza a recuperar cuota de modo significativo.

Efectivamente, todo indica que el peso específico de Euskadi va a ser mucho mayor durante los próximos años que el que ha mantenido actualmente, con un período de fuerte crecimiento hasta el año 2.013 e iniciando más tarde, a medida que el resto de mercados vayan recuperando su actividad, un muy moderado descenso que le situará, en cualquier caso, en un entorno superior al 5,5%.

Un mercado, por tanto, creciente, a tener muy en cuenta ya que se encuentra en plena fase expansiva en relación a la media nacional.

### **EJECUCION:**

Desconcertantes, como decíamos, son los niveles de ejecución de viviendas en el País Vasco pues tanto en el inicio de la crisis, como a finales del 2.011 presentaba un DEFICIT de viviendas, es decir, se ha construido MENOS de lo “natural” para abastecer su propia demanda interna.

Cabe pensar que parte de su demanda (la de segundas residencias) ha optado por desplazarse a zonas próximas a Euskadi, tales como Cantabria o Rioja –efecto ya contemplado en nuestros modelos econométricos- pro ni aún con todo existe explicación técnico-matemática ni económica para esta circunstancia a la que se une, además, una reducción de sus volúmenes de actividad menor que en el resto de España pero por encima incluso de las de otras CC. AA. con exceso de oferta.

2.012 será el año en que los niveles de ejecución toquen “suelo”, con algo menos de la mitad de actividad de lo que sería normal, para afrontar un 2.013 similar al 2.011 e iniciar un proceso de crecimiento, vigoroso durante el 2.014, que se mantendrá con más fuerza aún durante los años siguientes a fin de poder abastecer su demanda natural.

Unas buenas perspectivas a medio y largo plazo, sin duda alguna.



**VISADOS:**

En paralelo a la respuesta que Euskadi ha dado a la crisis sectorial, también los visados han ido en la misma línea, como no podía ser menos.

Y lo han hecho en todo tipo de visados, tanto en los de viviendas nuevas, como en los de reformas/ampliaciones, mercado cuyo comportamiento en Euskadi viene determinado en buena medida –siempre hay un número mínimo de vvdas. a reformar- por el ciclo sectorial.

2.011 ha sido un mal año para el colectivo de técnicos de Euskadi –aún cuando sensiblemente mejor que para la media-, pero ya en el 2.012 se inicia una sensible recuperación que, a medio y largo plazo, situará a Euskadi como la C.A. en la que cual los arquitectos visen un mayor número de vvdas-año/arquitecto.

Buenas perspectivas, por tanto, para los técnicos, quienes en el medio plazo podrán tener una carga de trabajo sensiblemente mayor de lo “normal” –a fin de compensar la carencia de viviendas en Euskadi- y compensar de ese modo las épocas de expansión que ellos no disfrutaron.

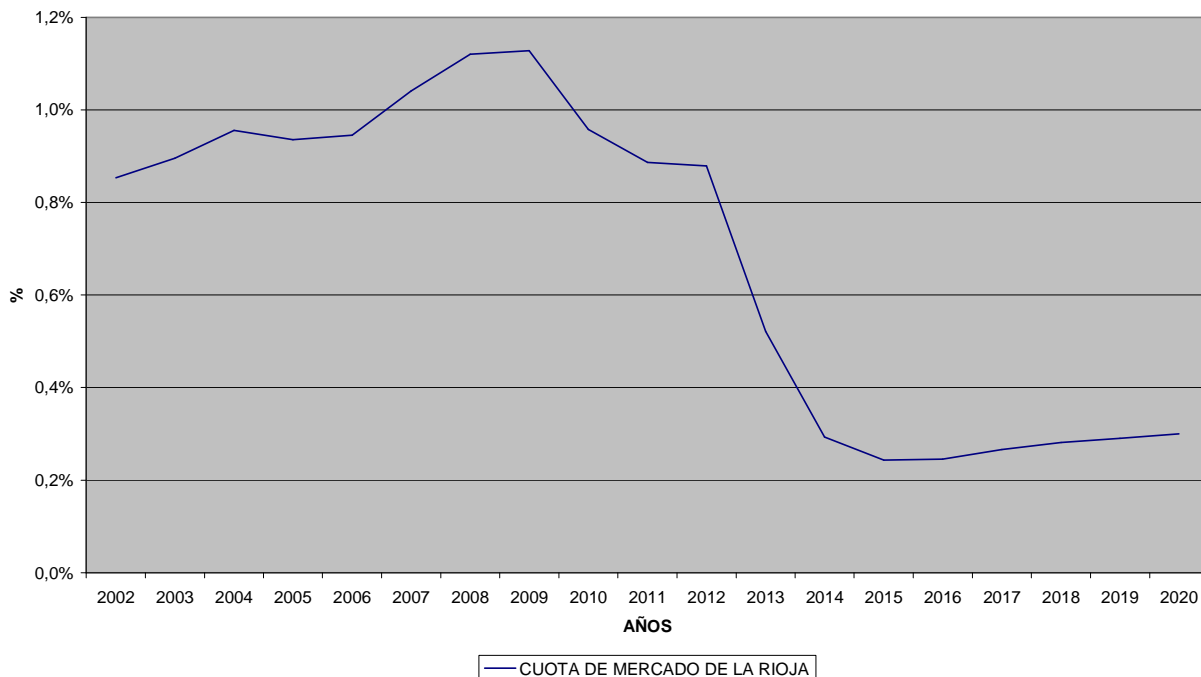
## RIOJA

### DATOS CONSTRUCCION:

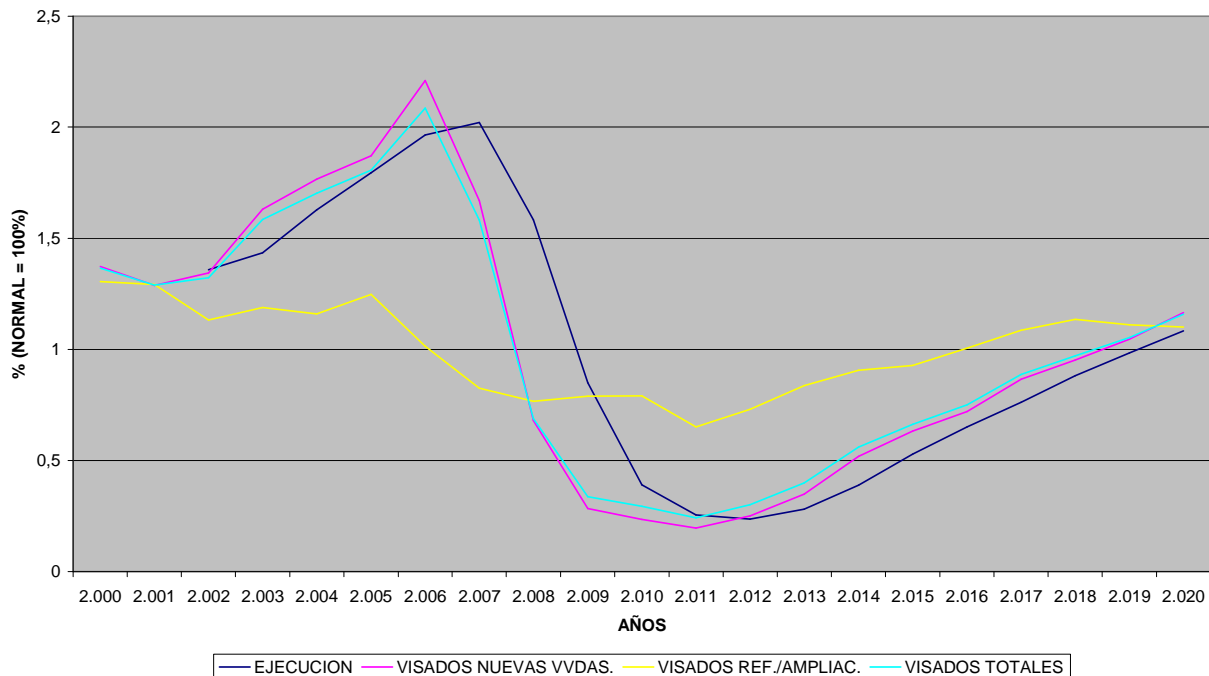
LA RIOJA	NUMERO DE VIVIENDAS / VISADOS				INDICES HOMOGENEIZADOS			
	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL	EJECUCION	V. NUEVAS	V. REFORMAS	V. TOTAL
2.000		4.242	278	4.520		145,5%	88,0%	139,9%
2.001		4.594	382	4.976		157,6%	120,9%	154,0%
2.002	9.000	4.260	391	4.651	150,6%	146,1%	123,7%	143,9%
2.003	9.583	5.811	209	6.020	160,4%	199,3%	66,1%	186,3%
2.004	11.223	6.278	505	6.783	187,9%	215,4%	159,8%	209,9%
2.005	12.613	6.454	509	6.963	211,1%	221,4%	161,1%	215,5%
2.006	14.420	9.302	370	9.672	241,4%	319,1%	117,1%	299,4%
2.007	16.339	7.358	283	7.641	273,5%	252,4%	89,6%	236,5%
2.008	13.771	3.295	290	3.585	230,5%	113,0%	91,8%	111,0%
2.009	7.446	711	290	1.001	124,6%	24,4%	91,8%	31,0%
2.010	2.906	891	221	1.112	48,6%	30,6%	69,9%	34,4%
2.011	1.757	855	193	1.048	29,4%	29,3%	61,1%	32,4%
2.012	1.610	486	142	628	27,0%	16,7%	44,9%	19,4%
2.013	1.143	354	123	477	19,1%	12,1%	38,9%	14,8%
2.014	906	489	199	688	15,2%	16,8%	63,0%	21,3%
2.015	1.036	570	225	795	17,3%	19,6%	71,2%	24,6%
2.016	1.286	734	298	1.032	21,5%	25,2%	94,3%	31,9%
2.017	1.621	933	381	1.314	27,1%	32,0%	120,6%	40,7%
2.018	1.974	1.027	422	1.449	33,0%	35,2%	133,5%	44,8%
2.019	2.279	1.214	476	1.690	38,2%	41,6%	150,6%	52,3%
2.020	2.590	1.354	455	1.809	43,4%	46,4%	144,0%	56,0%

### GRAFICOS CONSTRUCCION:

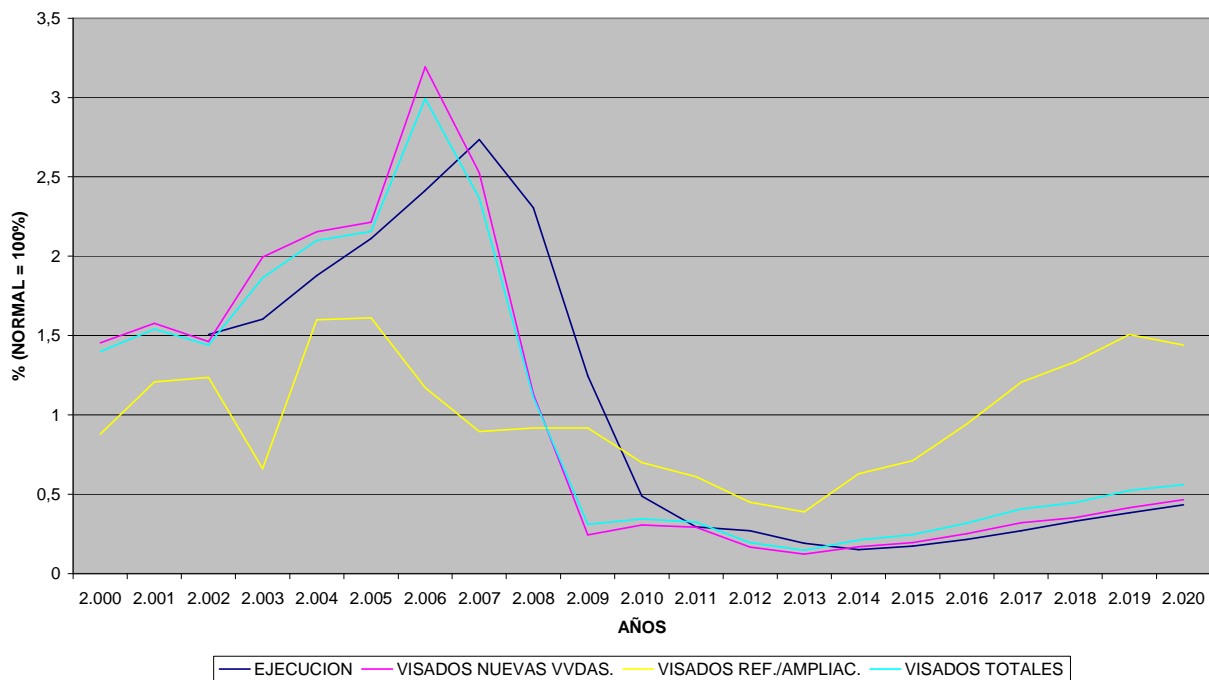
% CUOTA DE MERCADO DE LA RIOJA



INDICES HOMOGENEOS ESPAÑA



INDICES HOMOGENEOS LA RIOJA



## CUOTA DE MERCADO DE LA RIOJA:

Junto a Castilla La Mancha. La Rioja es la C. A. cuya situación es la más complicada y con menores perspectivas de solución a medio y largo plazo, pues al problema de un exceso de edificación que casi triplica el exceso medio de toda España (a finales del 2.011), se une la más que muy lenta salida de sus stocks –mucho más lenta que en otras C. A. que tenían también excesos muy superiores a la media-

Con una cuota de mercado natural del 0,6%, hasta el año 2.011 se ha situado en el entorno del 1%, que mantendrá durante el 2.012 para iniciar un brusco descenso que le llevará al entorno del 0,3% hasta el final de la década.

## EJECUCION:

De “frenética” a “apática” cabe calificar la actividad constructiva en La Rioja.

Y, lo que es peor: “apatía” que se prolongará aún durante bastantes años pues aún cuando las condiciones económicas generales tuvieran una rápida y significativa mejora en el muy corto plazo –creación intensiva de empleo, fluidez masiva del crédito, etc.- La Rioja acumula tal stock de proyectos y viviendas “a la venta” sobre su demanda natural –incluida parte de segundas residencias, especialmente provenientes de Euskadi-, que ni a medio plazo reactivarían de modo significativo sus volúmenes de ejecución (sí a largo).

Durante los años 2.002 – 2.008 el nivel de actividad de La Rioja se situó en el DOBLE de sus necesidades normales, y aún cuando en el 2.009 dio un brusco parón en relación al año anterior (redujo su actividad en un 45%), incluso en el 2.009 sus niveles de actividad eran un 25% superiores a sus necesidades naturales.

No es hasta el año 2.010, cuando el resto de España llevaba 2 años de “fuerte crisis”, en que La Rioja inicia un fuerte proceso de re-equilibrio entre oferta y demanda, pero incluso en esos momentos, y hasta el 2.012, sus niveles de ejecución de viviendas se encuentran ligeramente por encima de la media nacional.

Con esta dinámica, La Rioja se ve abocada a un proceso sino de inactividad durante los próximos años, si de atonía, liderando los más bajos niveles de actividad del sector, muy por debajo de la media nacional, para iniciar una muy lenta y suave recuperación a partir del año 2.015 que, en cualquier caso, y con el transcurso del tiempo, no le permitirá llegar ni a un 50% de su actividad natural (ni a un nivel similar al del año 2.010).



**VISADOS:**

Igual de duro se presenta el futuro para los técnicos riojanos.

Es cierto que el mercado de reforma/ampliación, pese a todo, se mantiene bastante estable, pero en lo que se refiere a visado de nuevas viviendas –poco más de menos de 900 en el 2.011, frente a una media de ligeramente superior a las 6.000 anuales en el período 2.000/2.007-, la tendencia sigue siendo de disminución paulatina y constante durante el período 2.012-2.013, en que todo apunta no se llegarán a visar ni 400 vvdas. nuevas.

No será sino a partir del 2.014 en que empiece a notar una muy-muy tenue recuperación en los visados de proyectos, muy poco significativa, y que, salvo a final de la década, no se traducirá ni en 1.000 vvdas. nuevas/año de visados.