

INFORME DE COYUNTURA PRIMER TRIMESTRE 2005

TITULARES

785.000 VIVIENDAS VISADAS EN LOS DOCE ÚLTIMOS MESES, CON UNA TASA INTERANUAL DE CRECIMIENTO DEL 10,8%.

LA TASA INTERANUAL DE LOS DOCE ÚLTIMOS MESES DE VIVIENDA LIBRE ES DE UN 12,5% MIEN-
TRAS LOS PRECIOS SUBEN UN 15,5%.

LA INVERSIÓN RESIDENCIAL PREVIA A LA OBRA SE APROXIMA AL 7% DE LA RENTA NACIONAL

VISADOS DEL 1^{er} TRIMESTRE 2005 Y DOCE ÚLTIMOS MESES

Desde hace año y medio se observa menor volatilidad estacional en el número de visados, como trasciende en el gráfico de barras de la pág. 3. En cambio, los visados del primer trimestre de 2005 superan por primera vez en la Historia la cifra de 200.000 viviendas (206.611) con una tasa de crecimiento del 12,5% con respecto a Enero-Marzo 2004. En los doce últimos meses se han visado 785.000 viviendas, con una tasa interanual del 10,8%. De seguir así, en el año 2005 se alcanzarán las 800.000 viviendas, tantas como Francia, Alemania e Inglaterra juntas.

Estos crecimientos tienen una lectura macroeconómica posibilitada por el hecho de que el visado es un trámite esencial en el proceso de preparación de la obra de edificación. En efecto, a la casi totalidad de visados registrados durante los doce últimos meses se asocia un conjunto de operaciones que van desde la consecución del crédito inmobiliario hasta la adjudicación de obra, pasando por la adquisición del solar, el encargo de proyecto, su tasación, la obtención de la licencia de obra y la contratación de aparejador, más los costes de gestión de todo ello.

Hoy en día, el coste de todas las operaciones preparatorias representa una inversión previa de alrededor de 30.000 millones de euros al año por parte de sociedades mercantiles que aseguran el 80% de la producción residencial. A ello hay que añadir unos 5.000 millones de euros a cargo de cooperativas y particulares que, junto con las administraciones públicas, aseguran el 20% restante. **Esta inmovilización previa de 35.000 millones antes de poner el primer ladrillo representa el 7% de la renta nacional de los hogares** cuando la media europea apenas supera el 1%. Incluso en España durante el período de equilibrio de 1993-96, la inversión previa fue tan solo del 1,5% a pesar de que por aquel entonces éramos ya uno de los mayores países constructores de viviendas.

Esta actividad no se distribuye por igual en todo el territorio. Dadas las circunstancias donde el largo plazo continúa siendo preponderante, es aconsejable analizar las variaciones interanuales de viviendas visadas durante los doce últimos meses con respecto a Abril 2003-Marzo 2004. En número total de unidades ambos regímenes incluidos, el crecimiento ha sido general. Por Colegios, las variaciones positivas han sido las siguientes: Baleares (65,2%), Cantabria (34,2%), Castilla-La Mancha (31,8%), Murcia (27,1%), La Rioja (23,2%), Aragón (19,9%), León (18,8%), Comunitat Valenciana (17,1%), Castilla y León-Este (14,8%), Madrid (11,9%), Andalucía (10,6%), Extremadura (6,2%), Catalunya (3,3%) y Asturias (2,8%) sin olvidar Ceuta y Melilla con un 89,8% y un 136,1% respectivamente. Los únicos decrecimientos han tenido lugar en Galicia (-5,3%), Canarias (-8,4%) y Colegio Vasco-Navarro (-14,4%).

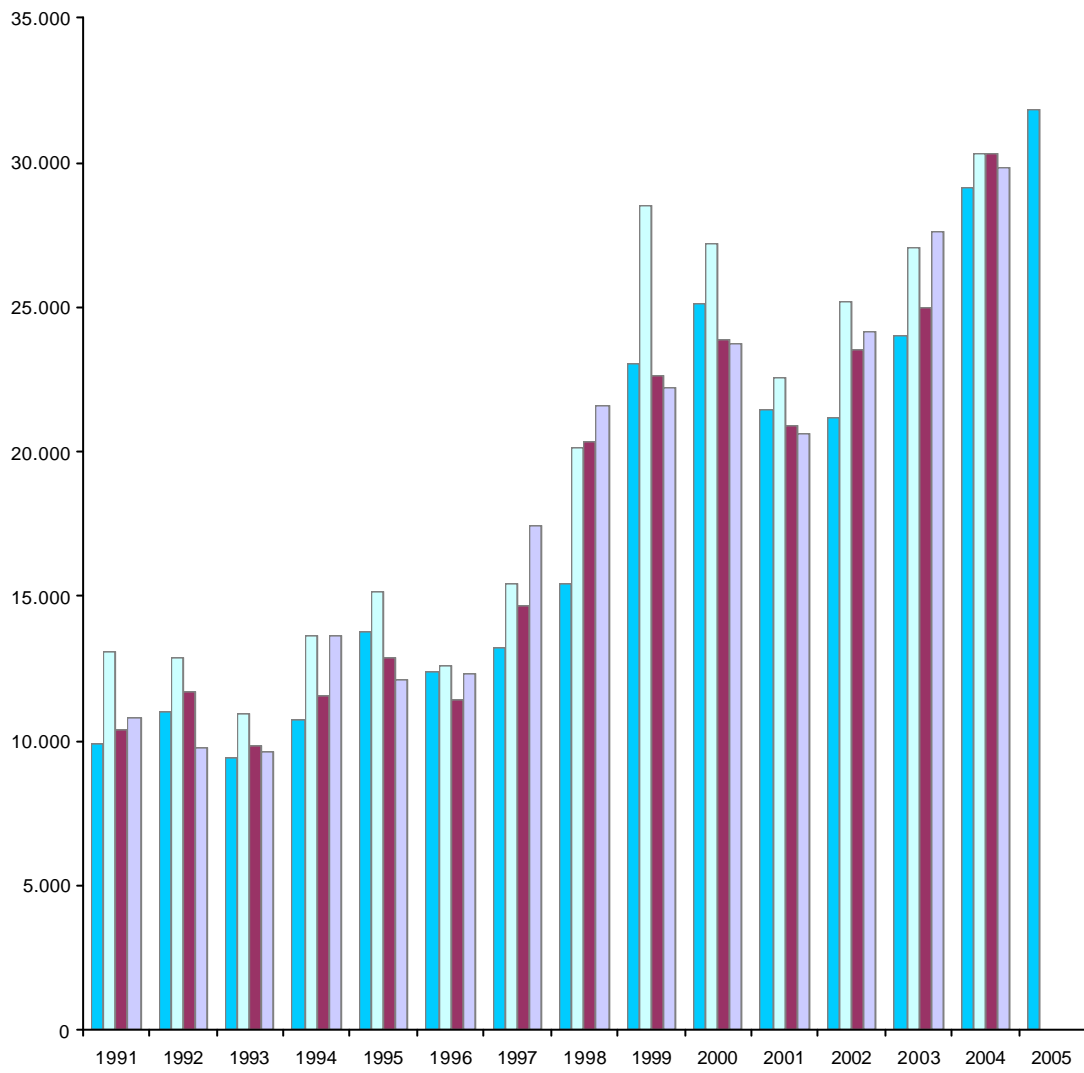
Todas estas variaciones son prácticamente tributarias de la vivienda libre, dado el escaso peso de la vivienda protegida la cual se distribuye, salvo excepción, en función del volumen de población de las Comunidades Autónomas y por un total de poco más de 57.000 unidades, cifra estable desde hace ya más de dos años.

En materia de superficie construida, el crecimiento global del sector residencial es algo más elevado que el de unidades residenciales: un 12,0%. Ello debe reflejar un crecimiento algo mayor de las superficies no residenciales incorporadas en los edificios de vivienda y no un improbable aumento del área de las propias viviendas. Pero dado que este tipo de ordenamiento difiere según las áreas, se observan fuertes discrepancias entre los incrementos de superficie y los incrementos de unidades residenciales en las distintas Comunidades Autónomas.

ESTABILIDAD DEL SECTOR NO RESIDENCIAL

Aunque poco significativos debido a la volatilidad de las series, los datos del último trimestre representan un 7,2% de crecimiento con respecto al trimestre correspondiente del año anterior. Los datos disponibles no permitan todavía establecer categorías, pero se intuye que la mayor carga de espacio no residencial en los edificios de vivienda puede repercutir en un menor crecimiento del sector no residencial aislado, tanto en comercial como en profesional. Por otro lado, al no haber inversión productiva, se echa de menos la edificación de plantas, manufacturas e infraestructuras especiales, únicas capaces de asegurar en el futuro un crecimiento sostenido de la economía.

SUPERFICIE DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE NUEVA PLANTA. 1991-2005
Miles de metros cuadrados por trimestre



SUPERFICIE DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES NUEVA PLANTA. 1991-2005
Miles de metros cuadrados por trimestre

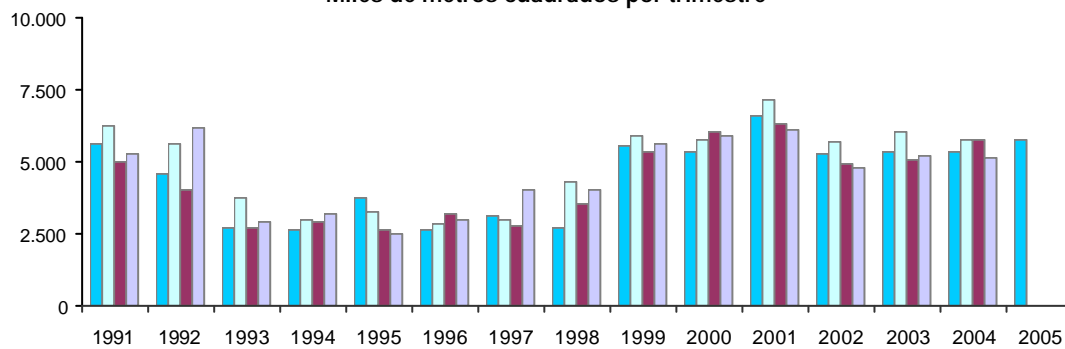


TABLA 1. VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS POR CC.AA. PRIMER TRIMESTRE DE 2004 Y DE 2005.

Comunidad Colegio	Ene-Mar 2004			Ene-Mar 2005			Evolución		
	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total
Conjunto nacional	15.589	168.061	183.650	14.810	191.801	206.611	-5,0%	14,1%	12,5%
Andalucía	3.661	34.405	38.066	3.480	43.923	47.403	-4,9%	27,7%	24,5%
Provincias occidentales	3.007	13.733	16.740	2.444	16.301	18.745	-18,7%	18,7%	12,0%
Provincias orientales	654	20.672	21.326	1.036	27.622	28.658	58,4%	33,6%	34,4%
Aragón	157	3.744	3.901	492	3.830	4.322	213,4%	2,3%	10,8%
Asturias	327	4.674	5.001	3	5.155	5.158	-99,1%	10,3%	3,1%
Baleares / Balears	37	2.343	2.380	57	3.116	3.173	54,1%	33,0%	33,3%
Canarias	414	8.363	8.777	314	8.411	8.725	-24,2%	0,6%	-0,6%
Cantabria	31	2.436	2.467	5	3.402	3.407	-83,9%	39,7%	38,1%
Castilla-La Mancha	1.350	10.458	11.808	1.548	12.131	13.679	14,7%	16,0%	15,8%
Castilla y León	1.102	11.139	12.241	541	11.592	12.133	-50,9%	4,1%	-0,9%
Castilla y León-Este	705	7.262	7.967	325	7.456	7.781	-53,9%	2,7%	-2,3%
León	397	3.877	4.274	216	4.136	4.352	-45,6%	6,7%	1,8%
Cataluña / Catalunya	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
Extremadura	427	2.110	2.537	617	2.827	3.444	44,5%	34,0%	35,8%
Galicia	1.389	8.504	9.893	1.559	9.774	11.333	12,2%	14,9%	14,6%
Madrid	1.742	14.213	15.955	1.757	15.836	17.593	0,9%	11,4%	10,3%
Murcia	366	10.178	10.544	290	9.292	9.582	-20,8%	-8,7%	-9,1%
La Rioja	141	1.292	1.433	247	1.503	1.750	75,2%	16,3%	22,1%
Comunitat Valenciana	1.360	23.398	24.758	1.300	26.384	27.684	-4,4%	12,8%	11,8%
C.O.A.V.N.	1.548	4.598	6.146	1.765	5.842	7.607	14,0%	27,1%	23,8%
País Vasco / Euskadi	881	2.848	3.729	1.065	3.292	4.357	20,9%	15,6%	16,8%
Navarra	667	1.750	2.417	700	2.550	3.250	4,9%	45,7%	34,5%
Ceuta	0	23	23	0	125	125	0,0%	443,5%	443,5%
Melilla	0	117	117	80	169	249	0,0%	44,4%	112,8%

TABLA 2. VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS POR CC.AA. ÚLTIMOS DOCE MESES RESPECTO A LOS DOCE ANTERIORES.

Comunidad Colegio	Abr 03-Mar 04			Abr 04-Mar 05			Evolución		
	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total	VP	Libres	Total
Conjunto nacional	61.481	646.903	708.385	56.861	727.890	784.751	-7,5%	12,5%	10,8%
Andalucía	12.475	139.069	151.544	11.849	155.703	167.552	-5,0%	12,0%	10,6%
Provincias occidentales	9.515	53.075	62.590	8.260	59.581	67.841	-13,2%	12,3%	8,4%
Provincias orientales	2.960	85.994	88.954	3.589	96.122	99.711	21,3%	11,8%	12,1%
Aragón	1.185	13.746	14.931	2.039	15.862	17.901	72,1%	15,4%	19,9%
Asturias	788	16.975	17.763	375	17.880	18.255	-52,4%	5,3%	2,8%
Baleares / Balears	310	7.530	7.840	308	12.644	12.952	-0,6%	67,9%	65,2%
Canarias	1.833	33.466	35.301	1.548	30.803	32.351	-15,5%	-8,0%	-8,4%
Cantabria	387	8.537	8.924	468	11.505	11.973	20,9%	34,8%	34,2%
Castilla-La Mancha	3.356	31.454	34.810	3.457	42.434	45.891	3,0%	34,9%	31,8%
Castilla y León	2.631	39.014	41.644	2.290	46.163	48.453	-13,0%	18,3%	16,4%
Castilla y León-Este	1.672	24.055	25.727	1.524	28.014	29.538	-8,9%	16,5%	14,8%
León	959	14.959	15.917	766	18.149	18.915	-20,1%	21,3%	18,8%
Cataluña / Catalunya	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
Extremadura	2.696	9.415	12.111	2.324	10.542	12.866	-13,8%	12,0%	6,2%
Galicia	5.700	37.834	43.534	4.870	36.376	41.246	-14,6%	-3,9%	-5,3%
Madrid	7.059	64.198	71.257	7.567	72.161	79.728	7,2%	12,4%	11,9%
Murcia	1.948	36.520	38.468	1.995	46.887	48.882	2,4%	28,4%	27,1%
La Rioja	1.037	4.767	5.804	761	6.390	7.151	-26,6%	34,0%	23,2%
Comunitat Valenciana	7.031	84.063	91.094	6.081	100.604	106.685	-13,5%	19,7%	17,1%
C.O.A.V.N.	7.455	23.279	30.734	5.379	20.932	26.311	-27,8%	-10,1%	-14,4%
País Vasco / Euskadi	4.966	14.204	19.170	3.856	12.415	16.271	-22,4%	-12,6%	-15,1%
Navarra	2.489	9.075	11.564	1.523	8.517	10.040	-38,8%	-6,1%	-13,2%
Ceuta	0	216	216	0	410	410	0,0%	89,8%	89,8%
Melilla	0	302	302	80	633	713	0,0%	109,6%	136,1%

TABLA 3. SUPERFICIE DE PROYECTOS VISADOS SEGÚN USO DEL EDIFICIO POR CC.AA. PRIMER TRIMESTRE DE 2004 Y DE 2005.
En metros cuadrados.

Comunidad Colegio	Ene-Mar 2004			Ene-Mar 2005			Evolución		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	28.867.659	5.377.277	34.244.936	31.837.000	5.766.281	37.603.281	10,3%	7,2%	9,8%
Andalucía	5.683.363	1.029.413	6.712.776	6.900.021	1.281.898	8.181.919	21,4%	24,5%	21,9%
Provincias occidentales	2.166.877	479.570	2.646.447	2.578.324	841.574	3.419.898	19,0%	75,5%	29,2%
Provincias orientales	3.516.486	549.843	4.066.329	4.321.697	440.324	4.762.021	22,9%	-19,9%	17,1%
Aragón	651.403	184.040	835.443	667.310	143.328	810.638	2,4%	-22,1%	-3,0%
Asturias	633.802	247.782	881.584	677.541	199.324	876.865	6,9%	-19,6%	-0,5%
Baleares / Balears	559.529	134.781	694.310	644.807	180.680	825.487	15,2%	34,1%	18,9%
Canarias	1.245.047	219.828	1.464.875	1.288.561	330.952	1.619.513	3,5%	50,6%	10,6%
Cantabria	336.399	15.049	351.448	441.429	150.227	591.656	31,2%	898,3%	68,3%
Castilla-La Mancha	2.145.842	346.660	2.492.502	2.384.763	287.550	2.672.313	11,1%	-17,1%	7,2%
Castilla y León	1.932.836	411.135	2.343.971	1.890.376	418.880	2.309.256	-2,2%	1,9%	-1,5%
Castilla y León-Este	1.176.151	188.463	1.364.614	1.182.573	227.257	1.409.830	0,5%	20,6%	3,3%
León	756.685	222.672	979.357	707.803	191.623	899.426	-6,5%	-13,9%	-8,2%
Cataluña / Catalunya	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
Extremadura	415.308	63.090	478.398	544.489	59.945	604.434	31,1%	-5,0%	26,3%
Galicia	1.736.603	257.112	1.993.715	1.677.593	257.298	1.934.891	-3,4%	0,1%	-3,0%
Madrid	2.470.007	807.645	3.277.652	3.149.706	1.020.619	4.170.325	27,5%	26,4%	27,2%
Murcia	2.131.920	65.427	2.197.347	1.870.696	141.020	2.011.716	-12,3%	115,5%	-8,4%
La Rioja	232.494	10.855	243.349	299.145	37.637	336.782	28,7%	246,7%	38,4%
Comunitat Valenciana	3.801.420	436.981	4.238.401	3.944.655	360.909	4.305.564	3,8%	-17,4%	1,6%
C.O.A.V.N.	1.054.676	491.164	1.545.840	1.225.866	289.520	1.515.386	16,2%	-41,1%	-2,0%
País Vasco / Euskadi	660.982	435.495	1.096.477	677.176	211.487	888.663	2,4%	-51,4%	-19,0%
Navarra	393.694	55.669	449.363	548.690	78.033	626.723	39,4%	40,2%	39,5%
Ceuta	1.049	1.158	2.207	20.339	0	20.339	1838,9%	-100,0%	821,6%
Melilla	19.599	0	19.599	37.604	0	37.604	91,9%	0,0%	91,9%

TABLA 4. SUPERFICIE DE PROYECTOS VISADOS SEGÚN USO DEL EDIFICIO POR CC.AA. ÚLTIMOS DOCE MESES RESPECTO A LOS DOCE MESES ANTERIORES. En metros cuadrados.

Comunidad Colegio	Abr 03-Mar 04			Abr 04-Mar 05			Evolución		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	109.428.163	21.793.032	131.221.195	122.585.767	22.907.395	145.493.162	12,0%	5,1%	10,9%
Andalucía	21.057.133	3.968.554	25.025.687	25.312.455	4.690.024	30.002.479	20,2%	18,2%	19,9%
Provincias occidentales	8.226.700	2.324.780	10.551.480	9.587.454	2.398.511	11.985.965	16,5%	3,2%	13,6%
Provincias orientales	12.830.433	1.643.774	14.474.207	15.725.001	2.291.513	18.016.514	22,6%	39,4%	24,5%
Aragón	2.489.833	943.678	3.433.511	2.909.162	853.825	3.762.988	16,8%	-9,5%	9,6%
Asturias	2.315.442	1.238.360	3.553.802	2.330.345	994.310	3.324.655	0,6%	-19,7%	-6,4%
Baleares / Balears	2.099.243	421.595	2.520.838	2.687.075	472.000	3.159.075	28,0%	12,0%	25,3%
Canarias	5.179.476	1.099.613	6.279.089	4.857.077	1.248.884	6.105.961	-6,2%	13,6%	-2,8%
Cantabria	1.176.502	81.788	1.258.290	1.621.614	254.606	1.876.220	37,8%	211,3%	49,1%
Castilla-La Mancha	6.377.656	1.932.177	8.309.833	8.928.410	1.856.718	10.785.128	40,0%	-3,9%	29,8%
Castilla y León	6.720.547	1.547.162	8.267.709	7.660.927	1.623.712	9.284.639	14,0%	4,9%	12,3%
Castilla y León-Este	3.980.007	856.819	4.836.826	4.524.449	882.619	5.407.068	13,7%	3,0%	11,8%
León	2.740.540	690.343	3.430.883	3.136.478	741.093	3.877.571	14,4%	7,4%	13,0%
Cataluña / Catalunya	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
Extremadura	1.876.644	397.973	2.274.617	2.008.331	303.915	2.312.246	7,0%	-23,6%	1,7%
Galicia	7.665.777	731.624	8.397.401	6.477.709	736.789	7.214.498	-15,5%	0,7%	-14,1%
Madrid	10.689.167	2.891.616	13.580.783	12.390.700	3.140.649	15.531.349	15,9%	8,6%	14,4%
Murcia	7.242.617	305.551	7.548.168	9.370.400	630.164	10.000.564	29,4%	106,2%	32,5%
La Rioja	973.128	74.173	1.047.301	1.197.583	97.144	1.294.727	23,1%	31,0%	23,6%
Comunitat Valenciana	13.793.562	1.977.907	15.771.469	15.724.004	2.419.922	18.143.926	14,0%	22,3%	15,0%
C.O.A.V.N.	5.643.678	1.610.783	7.254.461	4.253.926	1.018.338	5.272.264	-24,6%	-36,8%	-27,3%
País Vasco / Euskadi	3.784.576	1.220.204	5.004.780	2.590.336	653.897	3.244.233	-31,6%	-46,4%	-35,2%
Navarra	1.859.102	390.579	2.249.681	1.663.590	364.441	2.028.031	-10,5%	-6,7%	-9,9%
Ceuta	27.751	5.733	33.484	44.470	5.120	49.590	60,2%	-10,7%	48,1%
Melilla	52.235	3.214	55.449	107.784	0	107.784	106,3%	-100,0%	94,4%

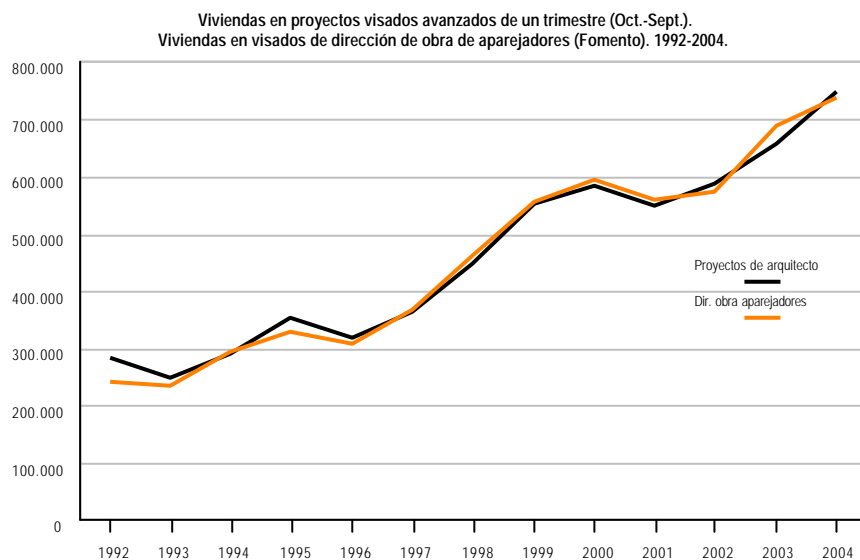
¿CUÁNTOS VISADOS SE EDIFICAN REALMENTE?

ARQUITECTOS Y APAREJADORES

Recientemente, la Asociación de Promotores y Constructores de España ha lanzado su primer Informe Trimestral de Coyuntura, iniciativa saludada unánimemente por todos los profesionales del sector. De entrada, este informe plantea algunos interrogantes que abren un debate de la máxima importancia al que la profesión de arquitecto está en medida de contribuir porque dispone de información. Uno de estos interrogantes concierne la representatividad de nuestras series.

Ante todo, conviene recordar que desde hace cuarenta y cinco años, toda la información estadística relativa a edificación en España proviene del proyecto de ejecución elaborado por el arquitecto. Esta información ha sido siempre recopilada por los Colegios y publicada por la Dirección General para Vivienda y Arquitectura de los distintos ministerios de tutela. Desde 1991, el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos difunde él mismo dichos datos (www.cscae.com). Ahora bien, desde 1992, el Ministerio de Fomento viene recogiendo la misma información a partir de la lectura del proyecto de arquitecto que el cliente transmite al aparejador antes de que este último vise su participación en la dirección de obra. Ello ha podido crear cierta confusión acerca del origen de los datos, dando además la impresión de que unas series son oficiales y otras no. También publica Fomento una serie sobre licencia de obra a partir de un cuestionario relleno por el propio arquitecto en el momento de la solicitud, aunque la deficiente tramitación por parte de los ayuntamientos reduce su exhaustividad. En definitiva, cualquier otra serie con pretensión exhaustiva tal como “viviendas iniciadas”, etc., no puede ser más que un subproducto de la información contenida en el proyecto de arquitecto y debería, por consiguiente, mencionar la fuente y la metodología.

Examinemos ahora el solapamiento entre los visados de proyectos de ejecución del arquitecto y los visados de dirección de obra del aparejador. Dado que ambas series tienen mismo contenido pero a momentos diferentes, hemos determinado este último *a posteriori*, siendo el trimestre el plazo que proporciona mejores resultados, como puede observarse en el gráfico siguiente:



Puede afirmarse pues que la práctica totalidad de proyectos visados se traduce unos meses más tarde en direcciones de obra de aparejador.

VISADOS E INICIO DE OBRA

¿Cuándo se inician las obras correspondientes a los proyectos visados? A pesar del interés de esta pregunta, nunca se ha conseguido observar y difundir una serie convincente al respecto. En efecto, las posibles fuentes que son la apertura del libro de obras o bien la declaración a Industria o al ayuntamiento, no han sido suficientemente explotadas, de forma que las series que existen no son más que desfases derivados de las series de visados. En realidad, la enorme presión de la inversión

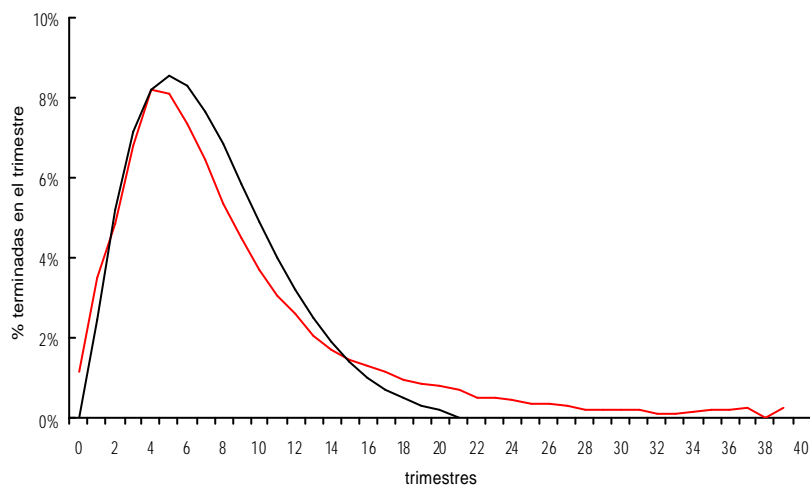
previa incita a pensar que las obras se inician lo más pronto posible aunque luego puedan demorarse. Podría argumentarse la tentación de demora cuando los precios suben ya que puede existir diferencia positiva entre la expectativa de mayor beneficio por precios más altos y el *coste de capital* de la inversión previa mientras corre la demora, menos el riesgo de cambio coyuntural, evidentemente. Sin embargo, no es al nivel de la construcción que la estrategia de demora es efectiva sino al nivel de la comercialización. En efecto, al no haber obligación de fijar precios por catálogo, pueden retirarse del mercado las unidades más lucrativas para venderlas lo más tarde posible. En todo caso, hoy por hoy puede afirmarse que **todo lo que se construye se visa y todo lo que se visa se construye**. Otra cosa es saber si se termina y cuando.

VISADOS Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA

¿Cuántas de las viviendas contenidas en los proyectos y direcciones de obra visadas se terminan y cuándo? La respuesta a esta pregunta es esencial para confeccionar las cuentas nacionales del sector de construcción residencial. Así, dada su importancia, algunos países se esfuerzan por tener al día funciones de desfase (*lags*) entre inicio y fin de obra. Ahora bien, como que estas observaciones escasean, suelen adoptarse funciones teóricas de difícil comprobación empírica (ver al respecto el trabajo pionero de Julio Rodríguez en 1978, con mención del debate de 1975 entre Duffy y Gough).

En España, las series sobre certificados de final de obra (CFO) de los aparejadores publicadas por Fomento desde 1992, habrían permitido avanzar si se hubiese añadido la pregunta acerca de la anterior fecha de visado. Pero no fue así y ni siquiera puede extraerse de ellas alguna función *Duffy* debido a su escasa exhaustividad. Análogo problema surgiría con las bases de datos de algunos colegios de arquitectos, a pesar de que en ellas figuran a la vez fecha de visado y fecha de final de obra. Un intento de avanzar en esta dirección se realizó en 1996. Un estudio exploratorio para la provincia de Barcelona permitió construir una función de desfase (*lag*) publicada más tarde en la revista del *Instituto de Estadística de Cataluña*, función que ha sido revisada recientemente para su utilización en las cuentas nacionales de producción residencial (Vergés, 2001 y *submitted*).

Desfase entre visado y certificado de fin de obra. Barcelona. 1986-96



Esta función se extiende sobre 10 años (40 trimestres) y afecta a aquellos proyectos visados entre 1986 y 1995 dotados con certificado de final de obra registrado antes de la encuesta en 1996. Se observó que casi un 95% de proyectos con CFO lo habían obtenido antes del trimestre 20 después del visado (5 años) y que la *moda* se situaba en el 5º trimestre y la *media* entre el 7º y el 8º. Como se aprecia en el gráfico, ello permitió truncar la función a 20 trimestres para ampliar entre otras cosas su operatividad. El problema está en que incluso al cabo de 40 trimestres, sólo un 85% de los expedientes contenía certificado de final de obra. Los tanteos llevados a cabo sugieren que esto ocurre no sólo en Barcelona sino también en el resto de la Península y no sólo con los arquitectos sino también con los aparejadores como muestra la falta de exhaustividad de las series de final de obra de Fomento. ¿Qué ocurre pues con el 15% de proyectos aparentemente no finalizados?

EN BUSCA DE LA CERTIFICACIÓN AUSENTE

Este problema trae de cabeza a numerosos estadísticos en países como Francia o Canadá, pero tiene su teoría llamada del *último trámite*. Se observa incumplimiento cuando un trámite parece innecesario o bien que su coste *marginal* parece excesivo. Este es el caso cuando la carencia de trámite no impide terminar el proceso, por ejemplo, cuando se pueden conseguir los servicios y ocupar los locales sin estricta necesidad de CFO. También es el caso cuando la certificación implica pago de derechos o de nuevos impuestos. Es por esta razón que el catastro tiene tanta dificultad por tener al día la inscripción de nuevos locales.

Pero ¿tenemos pruebas de que este 15% de carencia lo es sólo de certificado de final de obra y no de la ejecución de la misma? Aunque incompleta la respuesta es sí. La primera prueba figura en un estudio de representatividad de las series históricas (Vergés, *submitted*). Este estudio compara por un lado las viviendas visadas finalizadas estimadas mediante la función *lag* y por otro lado, las terminadas según los censos de edificios previos a los censos de población y vivienda. Pues bien, desde 1970 hasta 1990 aparecen más viviendas en el censo que en las series de visados. Ello es debido a que durante la larga crisis de finales de los 70 y de la mayor parte de los 80, se creó mucha vivienda ilegal que, por supuesto, se incluye en el censo. Es de lamentar que la comparación no haya podido prolongarse hasta 2001 porque no hubo censo de edificios en esta fecha. En este último año los callejeros de recorrido se prepararon con el padrón para las viviendas principales y con el catastro para las demás, con resultado de grave subregistro de estas últimas en el propio censo, más en las viviendas que en la población, obviamente. En todo caso, dicho estudio concluye a una falta de *cobertura* del visado y no a una falta de *cumplimiento* como se había creído hasta hace poco (Espasa y Delrieu, 1994).

Por otra parte, el Consejo ha consultado recientemente a ciertos Colegios cuyas bases de datos se prestan a ello. En el caso de Baleares, por ejemplo, de los proyectos de ejecución visados en el primer trimestre de 2000, un 86,2% posee hoy CFO. Ahora bien, en más de la mitad del 13,8% restante, o sea en un 7,7%, se tiene constancia de haberse ejecutado la obra por haber registrado consultas del libro de órdenes. Entonces, el 6,1% restante bien podría ser la cola de *rezagados* visible en el gráfico anterior... En todo caso, el seguimiento de proyectos sin certificado tras cinco años de visado es una de las preocupaciones de la estadística colegial que dará sin duda lugar a futuro desarrollo ya que lo ideal sería construir funciones *Gough* para distintos ciclos y distintos territorios aplicables a las cuentas nacionales de producción residencial.

CONCLUSIÓN

Como vemos, existen serias razones de pensar que la representatividad de las series de proyecto de arquitecto y dirección de obra de aparejadores es elevada y que por tanto, el grado de cumplimiento lo es también. De forma metafórica, parece que **todo lo que se visa acaba terminándose pero no certificándose**. Y dado que la serie de final de obra de los aparejadores es insuficiente como lo sería la de arquitectos de haberla, habrá que encontrar la manera de saber cuándo se terminan efectivamente las obras cuyos CFO no acaban de llegar. Ello podría conseguirse incluyendo una pregunta acerca de la fecha de visado que permitiera calcular desfases y realizando un seguimiento colegial de proyectos visados cinco años antes pero todavía sin CFO documentado.

En todo caso, no sería prudente para el sector contar con la eventualidad de que se construyan muchas menos viviendas de las que se visan. No hay que olvidar que la ley del equilibrio -que a la larga es la que rige los mercados- acabará imponiéndose algún día y coger desprevenidos a aquellos -al parecer cada día más numerosos- que confían en el carácter *sempiterno* del presente auge.

AUTORES CITADOS

- Delrieu, J.C., Espasa, A. (1994). Consideraciones sobre las fuentes estadísticas macroeconómicas en España: innovaciones recientes y procedimientos para el análisis de los datos. *Economistas*, 59, 42-57.
- Rodríguez López, J. (1978). *Una estimación de la función de inversión en viviendas en España*. *Estudios Económicos*, 13. Madrid: Banco de España. 1978.
- Vergés (2001). Tratamiento de datos territorializados de vivienda en el inventario de capital residencial. *Quaderns d'Estadística i Investigació Operativa (Qüestió)*, 25, 2, 303-334. IDESCAT.
- (*submitted*). Series históricas de edificación residencial. Estadística de vivienda de los Colegios de Arquitectos.