

Informe del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España

Coyuntura inmobiliaria en el primer trimestre de 1995

Resumen

El sector vivienda continúa al alza en el primer trimestre del año, y con respecto a enero-marzo de 1994, el número de viviendas visadas ha aumentado alrededor de un 35 por ciento en las libres y de un 43 por ciento en las VPO. Sin embargo, es prematuro hablar de un nuevo boom: el actual estancamiento del mercado inmobiliario augura un menor volumen de nuevos encargos, lo que podría repercutir, dentro de unos meses, en un menor número de visados. En edificios industriales, comerciales y otros, hay una aparente recuperación del 30,5 por ciento con respecto al primer trimestre de 1994. Pero este dato es poco significativo, ya que enero-marzo del año pasado fue del peor de la historia. El incremento real interanual (12 meses) se queda tan sólo en un 1,4 por ciento. El diferencial entre inversión en vivienda e inversión en edificios productivos, continúa planteando serios interrogantes sobre la naturaleza de la denominada recuperación económica.

Elaboración:
Ricardo Vergés Escuín
Coordinador de la Comisión de
Estadística y Edificación

Los datos sobre la coyuntura presentados en este informe son los primeros en ser difundidos para el primer trimestre de 1995. Conviene resaltar su exhaustividad, ya que todos los Colegios de Arquitectos ha podido entregar los datos desglosados por mes y por tipo de obra visada, excepto la Delegación de Málaga, cuyos datos son provisionales. Los visados recogidos son, salvo excepción, visados de ejecución. Por consiguiente, estos datos reflejan de cerca y con varios meses de antelación, lo que será la actividad edificadora.

En este primer trimestre continúa produciéndose un alto número de viviendas visadas: 35,3 por ciento con respecto al primer trimestre de 1994

En este primer trimestre continúa produciéndose un alto número de viviendas visadas: 35,3 por ciento con respecto al primer trimestre de 1994. Al mismo tiempo, se observa una aceleración del sector protegido, con un aumento de VPO visadas del orden del 43,3 por ciento con respecto al mismo período de 1994. En su conjunto, el sector vivienda crece pues en un 37,4 por ciento, con respecto al tercer trimestre del año anterior.

En presupuesto real, la evolución es algo menos brillante, lo cual indica una relativa disminución, ya sea de la superficie por vivienda (incluyendo la parte de garajes y locales comerciales), ya sea de la calidad de las mismas. Aún así, el último incremento trimestral de 1995 es muy elevado: 30,2 por ciento con respecto a los tres primeros meses de 1994.

Estas recientes cifras trimestrales prolongan la sensible mejora de los resultados de conjunto de 1994 con respecto al "año horribilis" 1993, aunque en presupuesto real (+20,4 por ciento, tabla 6) la evolución interanual abril-marzo sea menor que en número de viviendas (+25,8 por ciento). Por supuesto, los resultados trimestrales (también los anuales) arrojan aún fuertes diferencias entre Comunidades, desde los todavía negativos en Extremadura (-31,5 por ciento) y Navarra (-18,6 por ciento) o La Rioja (-1,7 por ciento) o con escaso incremento, como en Andalucía Occiden-

tal (6,9 por ciento), Castilla-La Mancha (7,2 por ciento), Galicia (8,4 por ciento) o Murcia (4,4 por ciento) hasta los altamente positivos en todas las otras Comunidades.

En cambio, aunque en los primeros tres meses de 1995 también haya experimentado un cierto incremento, el presupuesto visado de otros edificios y obras de infraestructura no parece suficiente como para echar las campanas de la reactivación económica al vuelo. En efecto, su reciente aumento del 31,8 por ciento con respecto al primer trimestre de 1994, no añade lo suficiente como para que los últimos 12 meses superen en más de 1,6 por ciento al bajísimo nivel del período abril 93 - marzo 94.

Naturalmente, también aquí la situación difiere según las Comunidades, pudiendo ser muy positiva en Aragón (77,0 por ciento), Canarias (180,4 por ciento), Madrid (33,4) o Murcia (48,8). Pero la falta de aparente recuperación en edificios productivos continúa caracterizando a algunas otras regiones entre las más industrializadas, como Cataluña (-19,4 por ciento), Valencia (51,6 por ciento) o País Vasco (-19,0 por ciento)

Hablar de crisis o de recuperación es hablar de un antes y un después. Una lectura retroactiva puede ser de gran ayuda en la interpretación de los hechos. Precisamente, la estadística presupuestaria de los visados colegiales empieza en 1991, poco antes de que la denominada crisis económica comenzara a hacer mella. Desde entonces, poseemos datos cuya observación presenta un inusitado interés. Estos datos se recogen en los gráficos 1 y 2 acumulados trimestralmente.

El agregado representado es el valor en miles de millones de pesetas de los presupuestos en edificios de vivienda, por un lado, y en otros edificios e infraestructuras, por otro lado. Dichos datos se presentan asimismo en valor real, es decir en pesetas constantes del cuarto trimestre de 1994, siendo el índice utilizado para deflactarlos el del conjunto de la edificación, difundido mensualmente por Seopan.

¿Habrá o no nuevo boom inmobiliario?

Debe dejarse claro, ante todo, que las dudas expresadas sobre el alcance de la reactivación del sector vivienda, se han dissipado definitivamente. Recordemos, en efecto, que hasta el tercer trimestre de 1994 la situación podía interpretarse como un retorno a la tónica "normal" de 275.000 viviendas visadas por año, des-

Se observa que en cuanto hay posibilidad de ello, los promotores invierten mucho más en residencial que en aquellos edificios e infraestructuras que serían necesarios para renovar el parque productivo

pués de la paralización de finales del 92 y del 93.

Recordemos también, que paralizaciones de este tipo tienen su origen en los altos tipos de interés que tienden a desincentivar a la demanda: al vender poco y acumular demasiadas existencias, los promotores aplazan sus nuevos proyectos, los arquitectos reciben menos encargos y, poco más tarde, los visados disminuyen.

A partir del tercer trimestre de 1994, la situación parece haber ido más allá del simple restablecimiento consecutivo al

mantenimiento de tipos de interés relativamente bajos (mayor demanda, menores existencias y, por consiguiente, más proyectos y más visados). Lo que insinuábamos en nuestro último informe de 1994 era, ni más ni menos, la eventualidad de un nuevo "boom" de la oferta residencial, siempre y cuando las dificultades económicas y monetarias que vive el país, no obligasen a una nueva subida de tipos de interés, que inhibiera otra vez al flujo de demanda, ocasionando, al término de la cadena, otro parón.

Informaciones procedentes del mercado inmobiliario parecen confirmar una sensible disminución de ventas. Las causas son, sin duda, la incertidumbre política, el aumento de la inflación, la distorsión entre los mensajes oficiales de optimismo y la lluvia de desastres físico-económicos que vive el país y todo lo demás... En todo caso, la desactivación del inmobiliario ha debido empezar ya a tener efectos a nivel del flujo de nuevos encargos a los despachos de arquitectura. Por consiguiente, sería razonable prever, cuanto menos, una próxima disminución del actual ritmo de crecimiento de visados en edificios de vivienda.

En espera del boom industrial

Pero decíamos también que la eventualidad de otro parón coyuntural en el sector residencial no es lo más inquietante. Lo que de verdad debería preocupar es que estamos siempre a la espera de una recuperación de la inversión productiva. Una vez más, debemos teorizar algo para entender lo que ocurre y cómo ello afecta al sano funcionamiento de la economía.

Una crisis industrial es una bajada de producción causada por agotamiento de capital productivo (nunca por falta de mano de obra). Esto ocurre cuando las infraestructuras y edificios industriales, comerciales o administrativos, máquinas, equipamientos o tecnologías son insuficientes, o no están suficientemente empleadas, o no se han renovado a tiempo, o se han vuelto obsoletas con respecto a las que funcionan en otros países y cuyos productos abastecen nuestros propios mercados.

En sí, hay algo de natural en las crisis

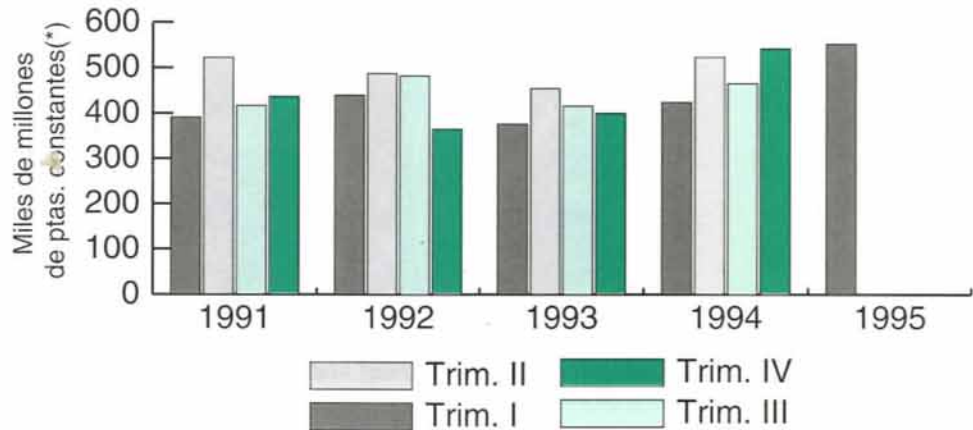
industriales. Después de todo, sabemos hoy que también el cuerpo humano pasa por altibajos cíclicos, ya que el organismo no es capaz de atender simultáneamente a toda la demanda de reposición de tejidos. En todo caso, el tratamiento tradicional para salir de una crisis económica es de forzar el ahorro doméstico para poder financiar mayores inversiones en formación de capital productivo allí donde haga falta.

Por supuesto, si los mercados, tanto de bienes y servicios como de recursos en capitales, trascienden fronteras, las crisis y las recuperaciones pueden resentirse simultáneamente en varios países. Pero será el que más ahorre e invierta en bienes productivos, el que más posibilidades tendrá de salir adelante.

Sin embargo, pueden existir factores socio-culturales inhibidores. Cierta clase empresarial puede sucumbir a la tentación de descapitalizar los medios de producción que controla, para poder "invertir" en suntuosos patrimonios personales. Al otro extremo clases empresariales más modestas puede verse tan agobiadas por los costes sociales, por el precio de los recursos ajenos (financieros), por la morosidad o por la desconfianza, que prefieren abandonar todo esfuerzo de competitividad y concentrar su esfuerzo en salvar su propia situación personal.

Existe sobre todo un factor comportamental que, en nuestra opinión, es probablemente el mayor problema económico de España. Y es que cuando el inversor nacional o extranjero decide colocar sobre la piel de toro lo que, en el mejor de los casos, es el ahorro de sus conciudadanos, piensa más en aquellos proyectos que aparentemente ofrecen mayores perspectivas de rápido lucro, como operaciones inmobiliarias, que en aquellos que son aparentemente más arriesgados, pero que son los únicos capaces de generar desarrollo económico: la investigación y la industria.

INVERSION TRIMESTRAL EN EDIFICIOS DE VIVIENDA DESDE 1991



(*) ptas. del 4º trimestre de 1994

Gráfico 1

La lección de los datos colegiales

Los datos que aparecen en los gráficos 1 y 2 muestran claramente la naturaleza de la actual reactivación económica

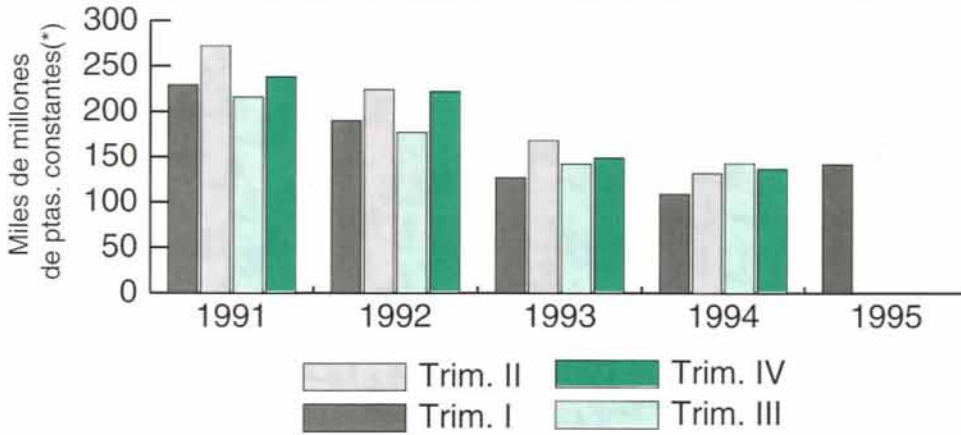
en España, deba o no deba prolongarse. Se observa que en cuanto hay posibilidad de ello, los promotores invierten mucho más en residencial que en aquellos edificios e infraestructuras que serían necesarios para renovar el parque productivo de la que fue la décima potencia industrial del mundo.

Lo que documentan los datos colegiales es un fuerte desequilibrio del comportamiento inversor entre, por un lado, el sector residencial y afines y, por otro lado, el sector productivo de otros edificios

Algunos analistas comentaron este problema desde hace tiempo. Por ejemplo, Julio Rodríguez, entonces presidente del Banco Hipotecario, observaba ya a finales de los 80, que en muchas ciudades españolas, la principal industria es la construcción residencial y de servicios locales. Pero todos deberíamos saber que sin base económica que consista en una sólida industria de exportación al resto del país y fuera de él, la ciudad está inexorablemente condenada al declive. En efecto, sin industria de base, no puede haber crecimiento del empleo. Y sin mayor empleo, no hay posibilidad de desarrollo urbanístico.

En definitiva, lo que documentan los datos colegiales es un fuerte desequilibrio del comportamiento inversor entre, por un lado, el sector residencial y afines y, por otro lado, el sector productivo de otros edificios.

INVERSION TRIMESTRAL EN OTROS EDIFICIOS DESDE 1991



(*) ptas. del 4º trimestre de 1994

El desequilibrio sectorial de la edificación

Quedaría, sin embargo, la esperanza de que lo que se construye en residencial fuera lo idóneo. Pero no es así. El *forcing* de la oferta inmobiliaria sobre una demanda urbana en declive, irrumpe en las periferias más propensas a quedarse como zona verde y acaba despoblando centros urbanos que pronto plantearán problemas parecidos a los de algunas grandes ciudades americanas.

Al mismo tiempo, en la costa, continúa siendo pecado el dejar un solar vacío si está en primera línea de playa, como viene ocurriendo en las pocas zonas todavía libres (algunas veces incluso protegidas) del Atlántico Sur. Al parecer, poco importa la lección del pasado boom y la permanencia de numerosos bloques con viviendas y locales o urbanizaciones, todavía hoy por vender o alquilar.

Todo ello contribuye sin duda a convertir al país en un inmenso trastero inmobiliario, con unos stocks urbanos y rurales desocupados sin parangón ni siquiera en los países vecinos más desarrollados. En efecto, de los 18 millones o 19 millones de viviendas que debe poseer hoy el parque en España, sólo 12 son principales y corresponden *grosso modo* a otros tantos hogares.

Además, según la encuesta de presu-

puestos familiares de 1990-91, apenas un millón de ellos declara disfrutar de forma permanente de una vivienda secundaria. Supongamos que haya otro millón de viviendas de no residentes o para alquilar en

de resolver esta paradoja, ya que las viviendas que se añadan acabarían empujando a otras tantas ahora ocupadas, hacia el trastero nacional.

Mientras tanto, continúa la descapitalización industrial que el anterior ciclo de bonanza no supo si quiso erradicar. Y no parece que se den, de momento, las condiciones para frenarla. Falta de base productiva y de mercado exterior organizado, la pérdida de empleo industrial va convirtiéndose, en el mejor de los casos, en empleo temporario y de servicios.

Tal vez sea ésta la vocación económica de nuestro país, aunque no la de todas las regiones. En todo caso, la opinión que acerca de España parece circular cada vez con más frecuencia en los pasillos de la Unión Europea, es la de un país de servicios...aunado en este sentido por la debilidad de la peseta y por el peligro que se corre yendo de vacaciones a otros países más al Sur.

Es de esperar, que la reciente -aunque tardía- convocatoria del ministro Eguiagaray para abrir un debate sobre la política industrial en España, favorezca un cambio en el comportamiento inversor. Es de desear que la Profesión de Arquitecto, en sus múltiples ámbitos de actuación liberal, urbanística, administrativa universitaria, pueda aportar a este debate su indispensable contribución.

España es un inmenso trastero inmobiliario, con unos stocks urbanos y rurales desocupados sin parangón ni siquiera en los países vecinos más desarrollados