

CONSEJO SUPERIOR DE COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA

Comisión "ESTADISTICA Y EDIFICACION"

INFORME DE COYUNTURA

TERCER TRIMESTRE 1992

TITULARES

UNA NUEVA ESTADISTICA DE EDIFICACION DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS

EL PRESUPUESTO MEDIO DE LAS VIVIENDAS PROYECTADAS POR LOS ARQUITECTOS ES DE 6,2 MILLONES DE PESETAS

EL PRESUPUESTO VISADO ALCANZO 2,40 BILLONES DE PESETAS Y EL NO VISADO 0,25 EN 1991

LA VIVIENDA PROTEGIDA HA AUMENTADO EN UN 38% Y LA LIBRE EN UN 3% RESPECTO AL TERCER TRIMESTRE DE 1991

LA INVERSION PRODUCTIVA EN OTROS EDIFICIOS CONTINUA CAYENDO EN UN 16% CON RESPECTO A LOS NUEVE PRIMEROS MESES DE 1991

Ricardo Vergés Escuín
Coordinador de la Comisión

SUMARIO

	Pág.
NUEVA ESTADISTICA MENSUAL DEL CONSEJO SOBRE EDIFICACION VISADA	2
. Presentación de los Datos	2
. Ambito de la Estadística	3
FUERTE AUMENTO DE LAS VIVIENDAS VISADAS ENTRE 1991 Y 1992	3
EL AUMENTO DEL PRESUPUESTO EN VIVIENDA SIGUE AL NUMERO DE VISADAS	5
EL PRESUPUESTO MEDIO POR VIVIENDA VISADA RONDA LOS 6,2 MILLONES	5
LOS OTROS EDIFICIOS VISADOS EN 1991 Y 1992. EVOLUCION INTERANUAL	8
- Proyectos no visados	8
- Proyectos visados o no y licitación oficial de edificios no vivienda	9
- Control colegial de visado según la Demarcación	10
EVOLUCION FUTURA DE LA EDIFICACION	10

INDICE DE TABLAS DEL TEXTO

TABLA 1. VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS SEGUN EL COLEGIO. TERCER TRIMESTRE DE 1991 Y 1992.	4
TABLA 2. VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS SEGUN EL COLEGIO. NUEVE PRIMEROS MESES DE 1991 Y 1992.	4
TABLA 3. PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. TERCER TRIMESTRE DE 1991 Y 1992. En millones de pesetas corrientes.	6
TABLA 4. PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. TERCER TRIMESTRE DE 1991 Y 1992. En millones de pesetas constantes del tercer trimestre de 1992.	6
TABLA 5. PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. NUEVE PRIMEROS MESES DE 1991 Y 1992. En millones de pesetas corrientes.	7
TABLA 6. PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. NUEVE PRIMEROS MESES DE 1991 Y 1992. En millones de pesetas constantes del tercer trimestre de 1992.	7
TABLA 7. PRESUPUESTO POR VIVIENDA VISADA SEGUN EL COLEGIO. TERCER TRIMESTRE Y NUEVE PRIMEROS MESES DE 1991 Y 1992. En millones de pesetas corrientes y constantes del tercer trimestre de 1992.	8
TABLA 8. VISADOS Y LICITACION OFICIAL DE OBRAS DE NUEVOS EDIFICIOS SEGUN EL COLEGIO. SEMESTRES HOMOGENEOS DE 1991 Y 1992. En millones de pesetas corrientes y constantes del tercer trimestre de 1992.	9
TABLA 9. PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS O NO DE EDIFICIOS NO VIVIENDA PUBLICOS Y PRIVADOS EN LOS NUEVE PRIMEROS MESES DE 1991. LICITACION OFICIAL DE OBRA NUEVA EN EDIFICIOS NO VIVIENDA EN LOS ULTIMOS NUEVE MESES DE 1991 POR PROVINCIAS. En millones de pesetas.	10

ANEXO ESTADISTICO

TABLAS	12
GRAFICOS	32

NUEVA ESTADISTICA MENSUAL DEL CONSEJO SOBRE EDIFICACION VISADA

Todos conocemos la estadística de viviendas visadas recogida desde hace treinta años por los Colegios de Arquitectos. Pero pocos sabíamos que muchos de ellos recogen también datos sobre presupuesto. La generalización de esta información y su desglose por tipo de edificio, es precisamente uno de los pilares de la futura reforma estadística.

Ante la urgencia de disponer de datos al respecto, se ha optado por lanzar de inmediato una serie mensual con datos económicos referentes a proyectos de ejecución visados de **vivienda libre y protegida** y de **otros edificios** (sin desglosar), por Demarcación, todo ello desde enero de 1991.

El nivel de respuesta ha sobrepasado todas las esperanzas, ya que los datos hoy presentados reflejan la actividad visada o no de todos los colegiados. Esta nueva estadística profesional, reviste amplio interés interno, tanto nacional como colegial. Pero además, el hecho de añadir los datos presupuestarios a la estadística de vivienda, presenta un elevado interés coyuntural, ya que es el indicador idóneo de la inversión inmobiliaria. Es de esperar que esta nueva serie conozca la más amplia difusión en los medios de comunicación.

La nueva estadística presentada es el resultado del esfuerzo realizado ante todo por el personal administrativo de los diferentes Colegios y Demarcaciones, así como de ASEMAS y del propio Consejo Superior. También se ha podido contar con la colaboración de SEOPAN y del Servicio de Estadística de la Dirección General para la Vivienda y Arquitectura del MOPT. A todos ellos, la Comisión expresa su satisfacción y su agradecimiento.

Presentación de los datos

En el anexo, figuran las tablas de presupuesto de proyectos en millones de pesetas, por mes y trimestre y por Provincia, con subtotales por Colegios y Autonomías. Cada año dispone de 5 tablas:

- presupuesto total de proyectos (tab. **PTL**)
- presupuesto de proyectos visados (tab. **PVS**)
- presupuesto de proyectos visados de viviendas (tab. **PVI**)
- presupuesto de proyectos visados de otros edificios (tab. **PED**)
- presupuestos de proyectos no visados (declaraciones de riesgo directas a ASEMAS; tab. **PNV**)

En el mismo anexo figuran las tablas sobre número de viviendas contenidas en proyectos visados, igualmente por mes y trimestre y por Provincia, con subtotales por Colegios y Autonomías:

- viviendas libres y protegidas (tab. **VIV**)
- viviendas de protección oficial (tab. **VPO**)
- viviendas libres (tab. **VLB**)

Por fin, las tablas **PPV** indican el presupuesto por vivienda según las mismas variables geográficas y temporales.

Los gráficos de vivienda representan el número de viviendas visadas de cada Colegio, ya sea por calificación (VPO o libres), ya sea por Demarcación. Los gráficos de presupuestos representan el importe mensual, ya sea por tipo de proyecto (vivienda, otros edificios visados y no visados), ya sea por Demarcación. La técnica de presentación gráfica es acumulativa, de manera a reflejar el conjunto colegial por adición de sus componentes.

Ambito de la estadística

Los datos se refieren, salvo error, a presupuesto de ejecución material de proyectos visados, ya sean de ejecución, ya sean básicos y de ejecución, pero no básicos solos. Ciertos Colegios han remitido datos referentes a visados concedidos, mientras que otros han proporcionado aquellos relativos a visados retirados. Puede existir pues un cierto desfase entre datos, ya que la duración de la espera de recogida del proyecto suele ser bastante variable.

Por otra parte, se ha intentado verificar que los presupuestos de vivienda sean homogéneos con el número de estas últimas. Ha sido dedicada especial atención a comprobar tanto este número como el presupuesto asignado, ya que en muchos casos, puede figurar el coste total de edificios de los cuales sólo una parte es vivienda.

Uno de los efectos de esta comprobación, es que la serie sobre número de viviendas difiere de la que viene publicando el MOPT. Por ejemplo, en 1991, se difundió la cifra de 248.500 viviendas, mientras que la nueva estadística del Consejo proporciona para dicho año cerca de 270.000.

La vivienda visada puede ^{no} ser de nueva planta, rehabilitada ó en algunos casos, solamente ampliada. Algunas Demarcaciones desglosan entre viviendas libres y protegidas (Avila, Burgos, Madrid). En este caso se adopta la serie de calificaciones provisionales de VPO según el MOPT, deduciéndose luego de la serie total para obtener las viviendas libres.

Debe mencionarse también que ciertas Demarcaciones (Guadalajara, El Ferrol, Lugo, Orense, Tenerife y Valladolid) han remitido sólo el número de viviendas. Se ha supuesto entonces que el presupuesto por vivienda es igual en cada momento al del resto de Demarcaciones de los respectivos Colegios, estimando además igual proporción al presupuesto de edificios no vivienda.

Queda finalmente por mencionar la práctica bastante generalizada de la doble presupuestación: una oficial que refleja el mercado de servicios arquitectónicos (honorarios y seguros) y otra real que refleja el mercado de la contratación (coste de la obra asumido por el promotor). Las cifras presentadas corresponden a la presupuestación visada, es decir, oficial, que es ciertamente inferior a la presupuestación real de ejecución de obra.

FUERTE AUMENTO DE LAS VIVIENDAS VISADAS ENTRE 1991 Y 1992

Durante el tercer trimestre se ha observado un fuerte aumento de la vivienda visada, con respecto al mismo período del año anterior. Este aumento es debido al intenso crecimiento trimestral de la vivienda protegida (38%). Ello eleva el incremento anual de VPO visadas al 29% con respecto a los nueve primeros meses de 1991.

Al mismo tiempo, la vivienda libre ha progresado en un 3% en los últimos tres meses con respecto a Julio-Septiembre de 1991 y continúa asegurando cerca del 77% del mercado. Así y todo, el volumen de viviendas libres en lo que va de año, permanece aún por debajo de aquél visado durante los nueve primeros meses de 1991 (-2%).

En el conjunto del subsector vivienda, el crecimiento interanual ha sido de un 9,5% en el tercer trimestre y de un 3,4% en el período Enero-Septiembre. A la vista de estos datos, parece razonable hablar de un cierto despegue del subsector, debido esencialmente a la reactivación de la vivienda protegida.

Por Colegios, la reactivación de la VPO no ha sido general durante los primeros nueve meses del año. En efecto, si Andalucía, Aragón, Baleares, Extremadura, Murcia, La Rioja, Valencia y sobre todo

Madrid, han conocido altos incrementos, otros Colegios han registrado fuertes decrecimientos, como es el caso de Cantabria, las Castillas y León, Galicia y Vasco-Navarro.

TABLA 1. VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS SEGUN EL COLEGIO. TERCER TRIMESTRE DE 1991 Y 1992.

Comunidad Colegio	Julio-Septiembre 1991			Julio-Septiembre 1992			Evolución		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	12011	52904	64915	16593	54511	71104	38,1%	3,0%	9,5%
Comunidad Andaluza	1534	7980	9514	4007	9933	13940	161,2%	24,5%	46,5%
Andalucía Occidental	948	4016	4964	2259	5618	7877	138,3%	39,9%	58,7%
Andalucía Oriental	586	4031	4617	1748	4412	6160	198,3%	9,5%	33,4%
Aragón	307	1223	1530	346	2546	2892	12,7%	108,2%	89,0%
Asturias	300	1174	1474	160	1441	1601	-46,7%	22,7%	8,6%
Baleares	127	1033	1160	66	1105	1171	-48,0%	7,0%	0,9%
Canarias	193	1628	1821	216	1449	1665	11,9%	-11,0%	-8,5%
Cantabria	356	748	1104	3	824	827	-99,2%	10,2%	-25,1%
Castilla-La Mancha	558	2988	3546	607	3737	4344	8,8%	25,1%	22,5%
Castilla y León	528	4833	5361	262	3854	4116	-50,4%	-20,3%	-23,2%
Castilla y León-Este	287	2480	2767	21	1925	1946	-92,7%	-22,4%	-29,7%
León	241	2353	2594	241	1929	2170	0,0%	-18,0%	-16,3%
Cataluña	1086	7988	9074	1496	9360	10856	37,8%	17,2%	19,6%
Extremadura	598	1016	1614	907	1254	2161	51,7%	23,4%	33,9%
Galicia	1163	4534	5697	495	3734	4229	-57,4%	-17,6%	-25,8%
Madrid	440	4500	4940	2382	3385	5767	441,4%	-24,8%	16,7%
Murcia	882	2197	3079	1785	1752	3537	102,4%	-20,3%	14,9%
La Rioja	75	402	477	89	268	357	18,7%	-33,3%	-25,2%
Comunidad Valenciana	1674	7065	8739	3046	7377	10423	82,0%	4,4%	19,3%
Vasco-Navarro	2190	3528	5718	726	2395	3121	-66,8%	-32,1%	-45,4%
País Vasco	277	2753	3030	180	1777	1957	-35,0%	-35,5%	-35,4%
Navarra	1913	775	2688	546	618	1164	-71,5%	-20,3%	-56,7%
Ceuta-Melilla	0	67	67	0	97	97		44,8%	44,8%

TABLA 2. VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS SEGUN EL COLEGIO. NUEVE PRIMEROS MESES DE 1991 Y 1992

Comunidad Colegio	Enero-Septiembre 1991			Enero-Septiembre 1992			Evolución		
	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	35879	170229	206108	46292	166822	213114	29,0%	-2,0%	3,4%
Comunidad Andaluza	5641	26369	32010	9870	30005	39875	75,0%	13,8%	24,6%
Andalucía Occidental	4141	13012	17153	5762	16022	21784	39,1%	23,1%	27,0%
Andalucía Oriental	1800	13649	15449	4174	14329	18503	131,9%	5,0%	19,8%
Aragón	906	4267	5173	1148	6806	7954	26,7%	59,5%	53,8%
Asturias	1289	3793	5082	1167	4081	5248	-9,5%	7,6%	3,3%
Baleares	253	5016	5269	407	4079	4486	60,9%	-18,7%	-14,9%
Canarias	518	5458	5976	560	4505	5065	8,1%	-17,5%	-15,2%
Cantabria	783	2576	3359	475	2932	3407	-39,3%	13,8%	1,4%
Castilla-La Mancha	2780	10134	12914	2052	12140	14192	-26,2%	19,8%	9,9%
Castilla y León	1972	13665	15637	1632	13087	14719	-17,2%	-4,2%	-5,9%
Castilla y León-Este	1039	7004	8043	593	6603	7196	-42,9%	-5,7%	-10,5%
León	933	6661	7594	1039	6484	7523	11,4%	-2,7%	-0,9%
Cataluña	2988	26393	29381	3049	27144	30193	2,0%	2,8%	2,8%
Extremadura	1973	3483	5456	2907	4432	7339	47,3%	27,2%	34,5%
Galicia	2196	13462	15658	1580	11930	13510	-28,1%	-11,4%	-13,7%
Madrid	1977	15312	17289	6849	10659	17508	246,4%	-30,4%	1,3%
Murcia	2403	5759	8162	3996	5720	9716	66,3%	-0,7%	19,0%
La Rioja	252	1257	1509	356	1220	1576	41,3%	-2,9%	4,4%
Comunidad Valenciana	5973	22082	28055	8562	19049	27611	43,3%	-13,7%	-1,6%
Vasco-Navarro	3675	10911	14586	1616	8687	10303	-56,0%	-20,4%	-29,4%
País Vasco	1526	7788	9314	597	5586	6183	-60,9%	-28,3%	-33,6%
Navarra	2149	3123	5272	1019	3101	4120	-52,6%	-0,7%	-21,9%
Ceuta-Melilla	300	292	592	66	346	412	-78,0%	18,5%	-30,4%

Entre los Colegios con fuerte aumento de VPO, Baleares, Madrid y Comunidad Valenciana han visto mermado su crecimiento global por la disminución de libres. Al contrario, entre los que han sufrido disminución de VPO, Cantabria y Castilla-La Mancha han compensado con aumento de vivienda libre. Otros, por fin, como Andalucía, Aragón y Extremadura, ganan en todos los terrenos, mientras que Galicia y Vasco-Navarro registran pérdidas tanto en libres como en protegidas.

En definitiva, la reactivación del subsector vivienda con respecto a 1991 es muy desigual, alcanzando en lo que va de año, tasas de crecimiento que suben hasta un 54% o un 35% en Aragón y Extremadura, o que bajan hasta un -30% en el Colegio Vasco-Navarro o un -15% en Canarias, pasando por el crecimiento nulo o casi nulo de Madrid, León y Comunidad Valenciana.

EL AUMENTO DEL PRESUPUESTO EN VIVIENDA SIGUE AL NUMERO DE VISADAS

La presupuestación de proyectos sigue la evolución de conjunto del número de viviendas proyectadas. Sin embargo, el crecimiento económico es algo más elevado, debido a un cierto incremento del presupuesto medio por vivienda, y ello a pesar del mayor peso de la VPO. Esto es cierto incluso en valor real, una vez deflactadas las cifras con la ayuda del índice mensual de costes de edificación de la CNC.

En los cuadros siguientes, puede apreciarse la evolución del presupuesto de vivienda visada, tanto en pesetas corrientes como en pesetas constantes del tercer trimestre de 1992. (Este concepto refleja el importe presupuestario del proyecto si se hubiese visado en el tercer trimestre de 1991 y no en su momento).

Concretamente, en el análisis trimestral observamos que un aumento de 9,5% del número total de viviendas (tabla 1), se repercute en un 16,1% real del presupuesto (tabla 4). De la misma manera, en lo que va de año con respecto a Enero-Septiembre de 1991, el 3,4% de incremento del volumen de viviendas (tabla 2) da lugar a un aumento presupuestario del 8,5% (tabla 6).

EL PRESUPUESTO MEDIO POR VIVIENDA VISADA RONDA LOS 6,2 MILLONES

Este es ciertamente el resultado más importante de la presente estadística. En efecto, que el coste de construcción de las viviendas en España, en base al cual el Arquitecto calcula sus propios honorarios, sea en promedio de sólo 6,2 millones de pesetas, incluyendo acondicionamiento urbanístico, es un hecho que dejará sin duda, perplejos a quiénes no se preocupan de distinguir entre coste de obra proyectada y precio de venta en el mercado inmobiliario.

Como puede verse en la tabla 7, el presupuesto medio por vivienda visada, parece haber aumentado en un 4,9% real si se comparan los nueve primeros meses de 1991 y de 1992. Pero este aumento no es inflacionista, ya que se trata de valores deflactados.

La elevación del coste real en su conjunto puede reflejar una mayor superficie por vivienda, o bien una mayor calidad de los materiales, o bien una mayor incidencia de los costes urbanísticos, o quizás una combinación de todo ello. Si, por ejemplo, en un Colegio dado la superficie media de los proyectos sube de un 10% y que la calidad demandada aumenta también de otro 10%, el presupuesto por vivienda será mayor en un 21% que el del año anterior.

Por Colegio, el presupuesto por vivienda aparece más elevado en Baleares y Canarias y también, aunque menos, en Madrid, Barcelona y País Vasco. Al contrario, y tal como era de esperar, aparece menos elevado que la media en la mayor parte de regiones rurales. En evolución, se observa gran disparidad entre Colegios. Pero como hemos ya mencionado, el alza o la baja del presupuesto por vivienda en 1992 con respecto a 1991, no expresan variaciones de precios, sino cambios en la tipología y calidad de los encargos.

TABLA 3. PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. TERCER TRIMESTRE 1991 Y 1992: En millones de pesetas corrientes.

Comunidad Colegio	Julio-Septiembre 1991			Julio-Septiembre 1992			Evolución nominal		
	Vivienda	Otros edif.	Total	Vivienda	Otros edif.	Total	Vivienda	Otros edif.	Total
Conjunto nacional	368301	191862	560163	439215	162347	601562	19,3%	-15,4%	7,4%
Comunidad Andaluza	43020	24652	67672	62031	12964	74996	44,2%	-47,4%	10,8%
Andalucía Occidental	24131	21656	45787	33702	8677	42379	39,7%	-59,9%	-7,4%
Andalucía Oriental	19510	3011	22521	28796	4584	33380	47,6%	52,3%	48,2%
Aragón	7391	1675	9066	15806	2784	18590	113,9%	66,2%	105,1%
Asturias	8789	3057	11846	9632	1806	11438	9,6%	-40,9%	-3,4%
Baleares	12266	3530	15796	11316	7186	18502	-7,7%	103,6%	17,1%
Canarias	4732	947	5679	6310	2723	9034	33,3%	187,6%	59,1%
Cantabria	5831	928	6760	4931	1064	5995	-15,4%	14,6%	-11,3%
Castilla-La Mancha	18273	5177	23449	29829	9689	39518	63,2%	87,2%	68,5%
Castilla y León	26061	8203	34264	23916	8852	32767	-8,2%	7,9%	-4,4%
Castilla y León-Este	12074	5286	17360	11923	3848	15770	-1,3%	-27,2%	-9,2%
León	13987	2917	16904	11993	5004	16997	-14,3%	71,5%	0,6%
Cataluña	63917	45717	109634	79742	32884	112626	24,8%	-28,1%	2,7%
Extremadura	10461	1470	11931	12273	1159	13432	17,3%	-21,2%	12,6%
Galicia	29885	7845	37730	32349	4388	36737	8,2%	-44,1%	-2,6%
Madrid	41833	51343	93175	58537	39383	97920	39,9%	-23,3%	5,1%
Murcia	13564	5178	18742	18563	5990	24553	36,9%	15,7%	31,0%
La Rioja	2588	1831	4419	2246	1614	3860	-13,2%	-11,8%	-12,6%
Comunidad Valenciana	42393	9370	51762	45627	9047	54675	7,6%	-3,4%	5,6%
Vasco-Navarro	36677	20924	57601	25639	20518	46157	-30,1%	-1,9%	-19,9%
País Vasco	20904	11195	32099	18418	14238	32656	-11,9%	27,2%	1,7%
Navarra	15773	9730	25503	7221	6279	13501	-54,2%	-35,5%	-47,1%
Ceuta-Melilla	621	15,3	636,3	467,1	296,6	763,7	-24,8%	1838,6%	20,0%

TABLA 4. PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. TERCER TRIMESTRE 1991 Y 1992: En millones de pesetas constantes del tercer trimestre de 1992.

Comunidad Colegio	Julio-Septiembre 1991			Julio-Septiembre 1992			Evolución real		
	Vivienda	Otros edif.	Total	Vivienda	Otros edif.	Total	Vivienda	Otros edif.	Total
Conjunto nacional	378430	197138	575568	439215	162347	601562	16,1%	-17,6%	4,5%
Comunidad Andaluza	44203	25330	69533	62031	12964	74996	40,3%	-48,8%	7,9%
Andalucía Occidental	24794	22252	47046	33702	8677	42379	35,9%	-61,0%	-9,9%
Andalucía Oriental	20047	3094	23141	28796	4584	33380	43,6%	48,2%	44,2%
Aragón	7594	1721	9315	15806	2784	18590	108,1%	61,8%	99,6%
Asturias	9031	3141	12172	9632	1806	11438	6,7%	-42,5%	-6,0%
Baleares	12604	3627	16230	11316	7186	18502	-10,2%	98,2%	14,0%
Canarias	4863	973	5836	6310	2723	9034	29,8%	179,9%	54,8%
Cantabria	5992	954	6945	4931	1064	5995	-17,7%	11,5%	-13,7%
Castilla-La Mancha	18775	5319	24094	29829	9689	39518	58,9%	82,2%	64,0%
Castilla y León	26777	8429	35207	23916	8852	32767	-10,7%	5,0%	-6,9%
Castilla y León-Este	12406	5432	17838	11923	3848	15770	-3,9%	-29,2%	-11,6%
León	14372	2997	17369	11993	5004	16997	-16,6%	67,0%	-2,1%
Cataluña	65675	46974	112649	79742	32884	112626	21,4%	-30,0%	0,0%
Extremadura	10749	1510	12259	12273	1159	13432	14,2%	-23,3%	9,6%
Galicia	30706	8061	38767	32349	4388	36737	5,3%	-45,6%	-5,2%
Madrid	42983	52755	95738	58537	39383	97920	36,2%	-25,3%	2,3%
Murcia	13937	5320	19258	18563	5990	24553	33,2%	12,6%	27,5%
La Rioja	2659	1881	4540	2246	1614	3860	-15,5%	-14,2%	-15,0%
Comunidad Valenciana	43558	9627	53186	45627	9047	54675	4,7%	-6,0%	2,8%
Vasco-Navarro	37686	21500	59185	25639	20518	46157	-32,0%	-4,6%	-22,0%
País Vasco	21479	11502	32982	18418	14238	32656	-14,3%	23,8%	-1,0%
Navarra	16207	9997	26204	7221	6279	13501	-55,4%	-37,2%	-48,5%
Ceuta-Melilla	638	16	654	467	297	764	-26,8%	1786,7%	16,8%

TABLA 5. PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. NUEVE PRIMEROS MESES DE 1991 Y 1992. En millones de pesetas corrientes.

Comunidad Colegio	Enero-Septiembre 1991			Enero-Septiembre 1992			Evolución nominal		
	Vivienda	Otros edif	Total	Vivienda	Otros edif	Total	Vivienda	Otros edif	Total
Conjunto nacional	1170621	634030	1804651	1300130	553134	1853264	11,1%	-12,8%	2,7%
Comunidad Andaluza	156632	75246	231878	184775	51391	236166	18,0%	-31,7%	1,8%
Andalucía Occidental	91194	62364	153558	104192	37158	141349	14,3%	-40,4%	-8,0%
Andalucía Oriental	68879	13271	82149	82661	14737	97398	20,0%	11,0%	18,6%
Aragón	27591	5038	32629	42994	11338	54331	55,8%	125,0%	66,5%
Asturias	29903	12175	42078	30863	6977	37841	3,2%	-42,7%	-10,1%
Baleares	48905	16827	65732	38922	23113	62035	-20,4%	37,4%	-5,6%
Canarias	17488	2253	19742	18732	11785	30517	7,1%	423,0%	54,6%
Cantabria	17324	5494	22817	20418	5120	25538	17,9%	-6,8%	11,9%
Castilla-La Mancha	63402	14310	77712	77820	20866	98686	22,7%	45,8%	27,0%
Castilla y León	76661	29572	106233	83715	24934	108648	9,2%	-15,7%	2,3%
Castilla y León-Este	36155	16760	52915	40539	12048	52586	12,1%	-28,1%	-0,6%
León	40506	12812	53318	43176	12886	56062	6,6%	0,6%	5,1%
Cataluña	196802	169434	366236	220413	132994	353407	12,0%	-21,5%	-3,5%
Extremadura	35467	4974	40441	44394	4780	49174	25,2%	-3,9%	21,6%
Galicia	87636	21053	108690	85021	17098	102120	-3,0%	-18,8%	-6,0%
Madrid	122463	145052	267515	182621	137438	320059	49,1%	-5,2%	19,6%
Murcia	40108	13481	53589	50619	13812	64431	26,2%	2,5%	20,2%
La Rioja	8124	5807	13931	9983	3893	13876	22,9%	-33,0%	-0,4%
Comunidad Valenciana	130281	37375	167656	125176	32598	157774	-3,9%	-12,8%	-5,9%
Vasco-Navarro	108393	75550	183943	81586	54495	136081	-24,7%	-27,9%	-26,0%
País Vasco	74817	54218	129035	60283	40730	101012	-19,4%	-24,9%	-21,7%
Navarra	33576	21332	54908	21304	13766	35069	-36,6%	-35,5%	-36,1%
Ceuta-Melilla	3440,6	388,6	3829,2	2078	502,9	2580,9	-39,6%	29,4%	-32,6%

TABLA 6. PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. NUEVE PRIMEROS MESES DE 1991 Y 1992. En millones de pesetas constantes del tercer trimestre de 1992.

Comunidad Colegio	Enero-Septiembre 1991			Enero-Septiembre 1992			Evolución real		
	Vivienda	Otros edif	Total	Vivienda	Otros edif	Total	Vivienda	Otros edif	Total
Conjunto nacional	1207144	653812	1860956	1309192	556990	1866182	8,5%	-14,8%	0,3%
Comunidad Andaluza	161519	77593	239112	186063	51749	237812	15,2%	-33,3%	-0,5%
Andalucía Occidental	94039	64309	158349	104918	37417	142334	11,6%	-41,8%	-10,1%
Andalucía Oriental	71028	13685	84712	83237	14839	98077	17,2%	8,4%	15,8%
Aragón	28452	5195	33647	43293	11417	54710	52,2%	119,8%	62,6%
Asturias	30836	12555	43391	31079	7026	38105	0,8%	-44,0%	-12,2%
Baleares	50431	17352	67783	39194	23274	62468	-22,3%	34,1%	-7,8%
Canarias	18034	2324	20358	18863	11867	30730	4,6%	410,7%	51,0%
Cantabria	17864	5665	23529	20560	5155	25716	15,1%	-9,0%	9,3%
Castilla-La Mancha	65380	14756	80137	78363	21011	99374	19,9%	42,4%	24,0%
Castilla y León	79053	30495	109548	84298	25107	109406	6,6%	-17,7%	-0,1%
Castilla y León-Este	37284	17283	54566	40821	12132	52953	9,5%	-29,8%	-3,0%
León	41770	13212	54982	43477	12976	56453	4,1%	-1,8%	2,7%
Cataluña	202942	174720	377663	221949	133921	355870	9,4%	-23,4%	-5,8%
Extremadura	36574	5129	41703	44703	4813	49517	22,2%	-6,2%	18,7%
Galicia	90371	21710	112081	85614	17218	102832	-5,3%	-20,7%	-8,3%
Madrid	126284	149578	275862	183894	138396	322289	45,6%	-7,5%	16,8%
Murcia	41359	13902	55261	50972	13908	64880	23,2%	0,0%	17,4%
La Rioja	8378	5988	14366	10052	3920	13972	20,0%	-34,5%	-2,7%
Comunidad Valenciana	134345	38541	172887	126048	32825	158873	-6,2%	-14,8%	-8,1%
Vasco-Navarro	111774	77907	189682	82155	54875	137030	-26,5%	-29,6%	-27,8%
País Vasco	77151	55909	133061	60703	41013	101716	-21,3%	-26,6%	-23,6%
Navarra	34623	21998	56621	21452	13861	35314	-38,0%	-37,0%	-37,6%
Ceuta-Melilla	3548	401	3949	2092	506	2599	-41,0%	26,4%	-34,2%

TABLA 7. PRESUPUESTO POR VIVIENDA VISADA SEGUN EL COLEGIO. TERCER TRIMESTRE Y NUEVE PRIMEROS MESES DE 1991 Y
En millones de pesetas corrientes y constantes del tercer trimestre de 1992.

Comunidad Colegio	Trim. 3. Pts. corrien.		9 meses. Pts. corr.		Trim. 3. Pts. const.		9 meses. Pts. const.		Evolución real	
	1991	1992	1991	1992	1991	1992	1991	1992	Trim. 3	9 meses
Conjunto nacional	5,7	6,2	5,7	6,1	5,8	6,2	5,9	6,1	6,0%	4,9%
Comunidad Andaluza	4,5	4,4	4,9	4,6	4,6	4,4	5,0	4,7	-4,2%	-7,5%
Andalucía Occidental	4,9	4,3	5,3	4,8	5,0	4,3	5,5	4,8	-14,3%	-12,2%
Andalucía Oriental	4,2	4,7	4,5	4,5	4,3	4,7	4,6	4,5	7,7%	-2,2%
Aragón	4,8	5,5	5,3	5,4	5,0	5,5	5,5	5,4	10,1%	-1,0%
Asturias	6,0	6,0	5,9	5,9	6,1	6,0	6,1	5,9	-1,8%	-2,4%
Baleares	10,6	9,7	9,3	8,7	10,9	9,7	9,6	8,7	-11,1%	-8,7%
Canarias	2,6	3,8	2,9	3,7	2,7	3,8	3,0	3,7	41,9%	23,4%
Cantabria	5,3	6,0	5,2	6,0	5,4	6,0	5,3	6,0	9,9%	13,5%
Castilla-La Mancha	5,2	6,9	4,9	5,5	5,3	6,9	5,1	5,5	29,7%	9,1%
Castilla y León	4,9	5,8	4,9	5,7	5,0	5,8	5,1	5,7	16,3%	13,3%
Castilla y León-Este	4,4	6,1	4,5	5,6	4,5	6,1	4,6	5,7	36,7%	22,4%
León	5,4	5,5	5,3	5,7	5,5	5,5	5,5	5,8	-0,2%	5,1%
Cataluña	7,0	7,3	6,7	7,3	7,2	7,3	6,9	7,4	1,5%	6,4%
Extremadura	6,5	5,7	6,5	6,0	6,7	5,7	6,7	6,1	-14,7%	-9,1%
Galicia	5,2	7,6	5,6	6,3	5,4	7,6	5,8	6,3	41,9%	9,8%
Madrid	8,5	10,2	7,1	10,4	8,7	10,2	7,3	10,5	16,7%	43,8%
Murcia	4,4	5,2	4,9	5,2	4,5	5,2	5,1	5,2	15,9%	3,5%
La Rioja	5,4	6,3	5,4	6,3	5,6	6,3	5,6	6,4	12,9%	14,9%
Comunidad Valenciana	4,9	4,4	4,6	4,5	5,0	4,4	4,8	4,6	-12,2%	-4,7%
Vasco-Navarro	6,4	8,2	7,4	7,9	6,6	8,2	7,7	8,0	24,6%	4,1%
País Vasco	6,9	9,4	8,0	9,7	7,1	9,4	8,3	9,8	32,8%	18,5%
Navarra	5,9	6,2	6,4	5,2	6,0	6,2	6,6	5,2	2,9%	-20,7%
Ceuta-Melilla	9,3	4,8	5,8	5,0	9,5	4,8	6,0	5,1	-49,4%	-15,3%

LOS OTROS EDIFICIOS VISADOS EN 1991 Y 1992. EVOLUCION INTERANUAL

Menos risueño es el panorama de la edificación no vivienda. En términos reales, este subsector ha decrecido en un 17,6% y en un 14,8% según se compare sólo el tercer trimestre o bien los nueve primeros meses de 1991 y 1992 (tablas 4 y 6).

Pero también aquí subsisten grandes diferencias entre regiones. Así, Aragón, Andalucía Oriental, Baleares y Castilla-La Mancha han visto aumentar el presupuesto de proyectos de visado de edificios no vivienda, mientras que en la mayoría de los otros Colegios ha disminuido, en particular en Cataluña y Andalucía Occidental, por razones obvias.

Proyectos no visados

Una cierta proporción de proyectos se entregan sin visado al cliente. En la mayoría de casos se trata de encargos públicos. Claro que aunque no sea exigido por la Administración, el visado es un deber estatutario de todo Colegiado, pero la prisa manifestada por el Profesional para cumplir dicho requisito, coincide a menudo con la que tiene la Administración por pagar honorarios... No es pues de extrañar que ante la insuficiencia de control colegial, muchos proyectos de edificios públicos se queden sin visar.

El volumen presupuestario de los proyectos no visados, que pueden ser considerados en su mayoría de uso distinto del de vivienda, viene reflejado por las declaraciones de riesgo suscritas directamente a ASEMAS. En 1991, estas declaraciones han representado cerca de un 10% de toda la actividad profesional y de un 23% de la actividad no vivienda. Sin embargo, conviene esperar a 1993 para efec-

tuar análisis interanuales con las cifras de ASEMAS, debido a una cierta heterogeneidad entre los datos de 1991 y 1992.

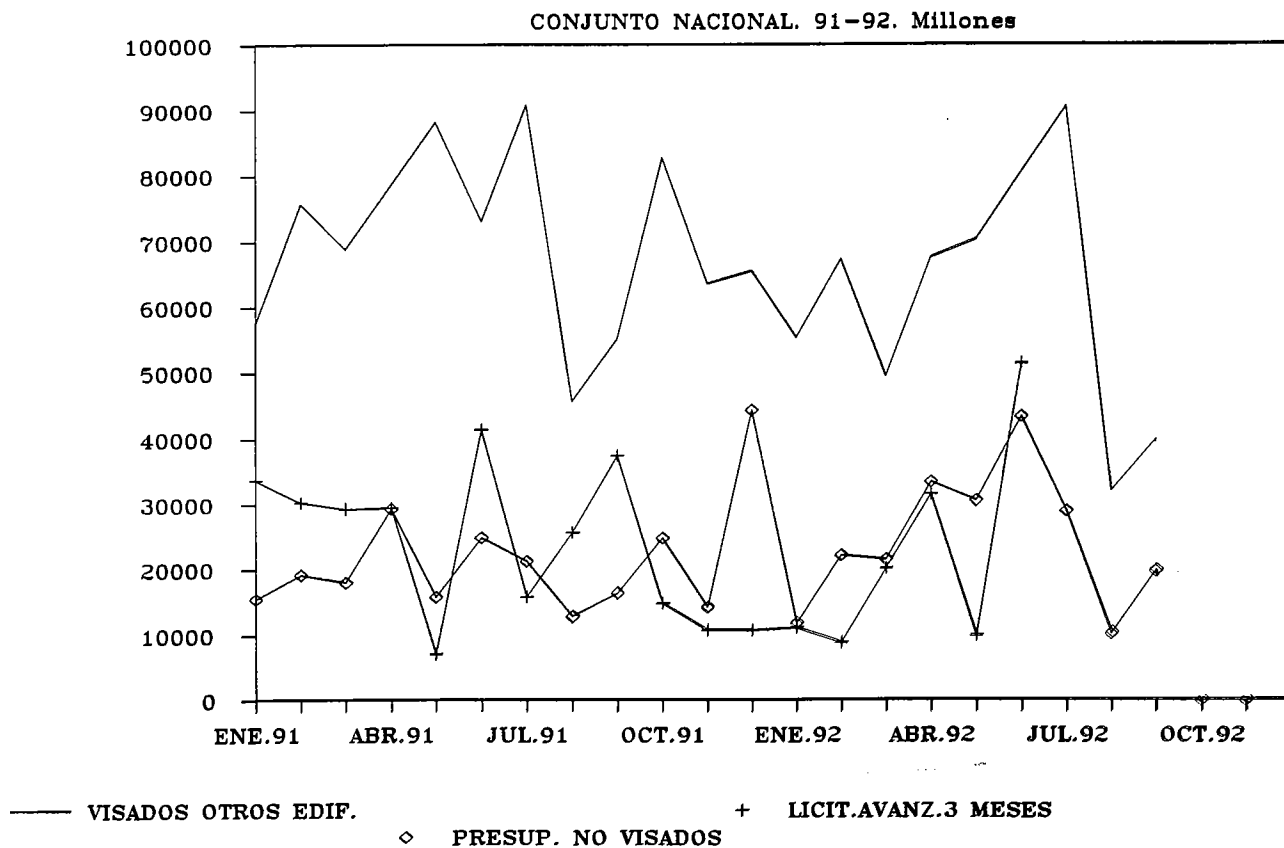
Proyectos visados o no y licitación oficial de edificios no vivienda

Ya que el encargo público es un componente significativo de la edificación destinada a otros usos que vivienda, el cual queda a menudo por visarse, puede ser útil comparar los correspondientes flujos con la licitación oficial de nueva edificación elaborada por SEOPAN. Debe tenerse particularmente en cuenta que la licitación sigue de varios meses al proyecto realizado por cuenta de la Administración. En efecto, la entrega del proyecto por parte del arquitecto, marca el inicio del proceso que se termina con la adjudicación de la obra al contratista. En toda lógica, conviene pues, como mínimo, comparar cada trimestre de proyectos con el trimestre siguiente de licitación, etc.

Sólo la comparación visados-licitación puede dar lugar de momento a análisis interanual, por la razón ya mencionada. La comparación viene igualmente condicionada cuanto menos por el desfase de un trimestre. De hecho, hay interés en limitarse a comparar la evolución de los visados de edificios no vivienda entre los primeros semestres de 1991 y 1992, con la evolución de la licitación entre los semestres medianos, es decir, entre los meses abril-septiembre de ambos años.

Como puede observarse, a nivel nacional, la recesión parece más fuerte en licitación que en visados. A nivel de Colegios, las discrepancias abundan. Al lado de decrecimientos paralelos, como los de Andalucía, Cataluña o Valencia, se manifiestan evoluciones extremas de signo contrario, como las de Aragón o de Asturias.

EDIFICIOS NO VIVIENDA. PROYECTOS VISADOS O NO Y LICITACION



Control colegial de visado según la Demarcación

Estas discrepancias entre Demarcaciones ponen de relieve la diferencia de control en el visado de proyectos, especialmente en aquellos realizados por cuenta de la Administración. A ello se añade el hecho que esta última pueda proyectar en sus propios despachos sin contratar a Arquitectos exteriores.

Una manera de medir los efectos de este tipo de práctica, consiste en comparar -siempre con el debido desfase- el volumen de visados y de declaraciones de riesgo directas a ASEMAS, con la licitación en cada Demarcación. De hecho, los datos disponibles permiten comparar solamente los nueve primeros meses de visados de 1991 con los nueve últimos de 1992.

Como puede observarse, existen Demarcaciones con muy poco visado de proyectos de edificios otros que vivienda. Al contrario, en ciertos Colegios como Cataluña y Vasco-Navarro, el control de visado sobre este tipo de proyectos es muy satisfactorio.

TABLA 9. PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS O NO DE EDIFICIOS NO VIVIENDA PUBLICOS Y PRIVADOS, EN LOS NUEVE PRIMEROS MESES DE 1991. LICITACION OFICIAL DE OBRA NUEVA EN EDIFICIOS NO VIVIENDA EN LOS ULTIMOS NUEVE MESES DE 1991, POR PROVINCIAS. En millones de pesetas.

Provincia Demarcación	Proyect. visados	Proyect. no visa.	Licit. oficial	Provincia Demarcación	Proyect. visados	Proyect. no visa.	Licit. oficial	Provincia Demarcación	Proyect. visados	Proyect. no visa.	Licit. oficial
TOTAL NACIONAL	634030	173527	249836	CASTILLA-LA MAN.	14310	1844	12055	EXTREMADURA	4974	8621	8848
ANDALUCIA OCCID.	62364	10509	19819	Albacete	461	757	1670	Badajoz	3695	7120	5665
Cádiz	140	1118	4989	Ciudad Real	1385	195	3006	Cáceres	1279	1501	3183
Córdoba	3793	1620	2833	Cuenca	421	0	2415	GALICIA	21053	10953	22803
Huelva	5074	0	2217	Guadalajara	4018	91	1743	La Coruña	8594	6573	13493
Sevilla	53080	7771	9780	Toledo	8025	800	3221	Lugo	3075	1108	2471
ANDALUCIA ORIEN.	13271	16514	11484	CASTILLA Y LEON-E.	16760	5344	8598	Orense	2316	1183	1054
Almería	144	2964	4201	Ávila	2287	530	822	Pontevedra	7068	2088	5785
Granada	6263	2481	2476	Burgos	7340	1671	2763	MADRID	145052	60186	40841
Jaén	4090	2667	726	Segovia	1250	0	706	MURCIA	13481	453	11125
Málaga	2662	8402	4082	Soria	968	1264	1630	LA RIOJA	5807	1392	2112
ARAGON	5038	1411	13851	Valladolid	4915	1879	2677	COM. VALENCIANA	37375	2942	15671
Huesca	704	42	1837	LEON	12812	5287	6008	Alicante	8979	194	7192
Teruel	181	36	1299	León	5124	636	2881	Castellón	888	17	1203
Zaragoza	4153	1333	10715	Palencia	1302	2084	373	Valencia	27508	2732	7275
ASTURIAS	12175	250	2974	Salamanca	3263	1921	1583	PAIS VASCO	54218	10333	20509
BALEARES	16827	10466	4392	Zamora	3123	645	1171	Alava	4727	246	9995
CANARIAS	2253	297	11228	CATALUÑA	169434	19883	29685	Guipúzcoa	17988	3773	6146
Las Palmas	944	108	7075	Barcelona	139916	18653	21304	Vizcaya	31504	6314	4368
S.C. Tenerife	1309	190	4152	Gerona	11746	50	2354	NAVARRA	21332	6814	3933
CANTABRIA	5494	30	3900	Lérida	6788	583	2032	CEUTA-MELILLA	389	0	530
				Tarragona	10984	597	3996				

Fuentes: Licitación: SEOPAN; visados: COA; no visados: ASEMAS

EVOLUCION FUTURA DE LA EDIFICACION

Los datos disponibles muestran una situación ambigua. Por un lado, se ha observado un mes de Julio digno de los mejores tiempos, que ha llevado al tercer trimestre de 1992 a una situación de neto crecimiento con respecto al mismo período de 1991. Pero por otro lado, el recrudescimiento de la crisis económica y sobre todo monetaria, hacen temer un futuro inmediato algo sombrío, especialmente en el subsector no residencial.

De hecho, la crisis empezó hace meses, pero la exhuberancia del 92 y la puesta en marcha del Plan Vivienda, permitieron ignorarla. Así y todo, la suavización de las condiciones monetarias logró mantener e incluso mejorar el ritmo de nuevos proyectos de inversión privada durante el primer semestre. La afluencia en el mostrador de visados no se hizo esperar. A principios del verano la vivienda libre creció y si los edificios no residenciales disminuyeron, lo hicieron a menor ritmo que los edificios públicos.

No hay que olvidar que en materia de edificación, la incidencia de las condiciones de crédito es más importante a corto plazo que la coyuntura económica misma. Es por esto que la crisis monetaria y el incomprensible endurecimiento de la política monetaria -que algunos creen ser conforme a la ortodoxia- hacen temer lo peor para el sector.

Por suerte, el Plan Vivienda sostendrá parte de dicho sector, por lo menos hasta las elecciones. Pero el precio es elevado, ya que la vivienda no es el sector en el que existen más necesidades. La inversión productiva, la mejora del funcionamiento urbano y la recuperación del medio ambiente, entre otros, son muchísimo más urgentes a nivel colectivo.

Pero sin dinero a precio asequible no es posible invertir. Por esto los americanos han hecho lo contrario de lo que estamos haciendo: bajar los tipos de interés. Al parecer están ya logrando resultados... Quizás que la alta remuneración del dinero no sea el incentivo preponderante para el inversor exterior, sino la robustez del mercado.