

CONSEJO SUPERIOR DE COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA
Comisión "ESTADÍSTICA Y EDIFICACIÓN"

INFORME DE COYUNTURA
TERCER TRIMESTRE 1993

---TITULARES---

CONTINUA LA CAÍDA DE LA ACTIVIDAD: -13% DE VIVIENDAS VISADAS CON RESPECTO AL TERCER TRIMESTRE DE 1992 (0% EN VPO Y -17% EN LIBRES).

EN LOS DOCE ÚLTIMOS MESES EL PRESUPUESTO VISADO HA CAÍDO EN UN 13% EN VIVIENDA Y EN UN 22% EN OTROS EDIFICIOS, CON RESPECTO A LOS DOCE MESES ANTERIORES.

EL MÓDULO MEDIO EN EDIFICIOS DE VIVIENDA NO SUPERA LAS 36.250 ptas./m².

EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA, LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 160 m² POR VIVIENDA: 112 m² (70%) EN LA PROPIA VIVIENDA Y 48 m² (30%) EN LOCALES COMERCIALES Y GARAJES, SEGÚN DATOS DE VALENCIA Y LAS PALMAS.

LA SUPERFICIE HABITABLE DE LA VIVIENDA SE ESTIMA ALREDEDOR DE 97 m² (87% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA, SEGÚN DATOS DE CATALUÑA).

Ricardo Vergés Escuín
Coordinador de la Comisión

SUMARIO

| | |
|--|---|
| LA VIVIENDA EN EL TERCER TRIMESTRE DE 1993 | 1 |
| ...Y LOS OTROS EDIFICIOS | 1 |
| LA SITUACION ACTUAL | 1 |
| LA SUPERFICIE-ROBOT DE LA VIVIENDA NUEVA EN ESPAÑA | 2 |
| NOTA METODOLOGICA | 6 |

INDICE DE TABLAS DEL TEXTO

| | | |
|----------|--|---|
| TABLA 1. | VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS SEGUN EL COLEGIO. TERCER TRIMESTRE DE 1992 Y DE 1993. | 3 |
| TABLA 2. | VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS SEGUN EL COLEGIO. ULTIMOS 12 MESES CON RESPECTO A LOS 12 MESES ANTERIORES. | 3 |
| TABLA 3. | PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. TERCER TRIMESTRE DE 1992 Y DE 1993. En millones de pesetas corrientes. | 4 |
| TABLA 4. | PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. TERCER TRIMESTRE DE 1992 Y DE 1993. En millones de pesetas constantes del tercer trimestre de 1993. | 4 |
| TABLA 5. | PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. ULTIMOS 12 MESES CON RESPECTO A LOS 12 MESES ANTERIORES. En millones de pesetas corrientes. | 5 |
| TABLA 6. | PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. ULTIMOS 12 MESES CON RESPECTO A LOS 12 MESES ANTERIORES. En millones de pesetas constantes del tercer trimestre de 1993. | 5 |

LA VIVIENDA EN EL TERCER TRIMESTRE DE 1993

A pesar del habitual aumento de visados en el mes de Julio, no ha habido en el último trimestre de 1993, ningún *boom* como el que tuvo lugar en el mismo período en 1992. En efecto, aunque el número de VPO permaneció estable, el de viviendas libres cayó en un -17,4% con respecto a Julio-Septiembre de 1992 (Tabla 1).

En los doce últimos meses, sin embargo, el panorama es algo menos pesimista en lo que se refiere a VPO: 16,3% más que en el período Octubre 91-Septiembre 92 (Tabla 2). Ello es debido a la consolidación, a mediados del 92, del Plan Cuadrienal de Vivienda.

En cambio, la comparación interanual de viviendas libres muestra la profundidad de la actual recesión: -18,8% menos de viviendas visadas en los últimos doce meses que en los doce meses anteriores (Tabla 2).

En lo que se refiere a presupuesto de vivienda, su evolución interanual en términos reales, sigue la pauta del número de visados: casi -13% menos, tanto si se compara el tercer trimestre de 93 con el de 92 como si se compara los doce últimos meses con los doce meses anteriores (Tablas 4 y 6).

... Y LOS OTROS EDIFICIOS

También en el presupuesto visado de otros edificios continúa la caída, acentuando lo que ya es sin duda la más profunda recesión del último cuarto de siglo: alrededor de -15% menos, tanto si se compara el tercer trimestre de 93 con el de 92 como si se comparan los doce últimos meses con los doce meses anteriores (Tablas 4 y 6).

Debe señalarse que este presupuesto incluye las obras de infraestructuras y de espacio exterior de la Tabla PIN 93, pero no el de proyectos no visados que figuraba hasta Diciembre de 1992 en la Tabla PNV. Para el presente año, estos últimos datos serán proporcionados, gracias a ASEMAS, en el último trimestre de 1993.

LA SITUACIÓN ACTUAL

Parece difícil añadir nuevos comentarios a la multitud de explicaciones que se intenta dar a la actual coyuntura recesiva. Sin embargo, conviene resaltar que uno de los frenos de la actividad a muy corto plazo, es el enorme stock de existencias invendidas, tanto en las zonas turísticas como en el entorno de las grandes y pequeñas ciudades. Los agentes saben perfectamente que sería un suicidio añadir oferta adicional a una oferta ya excedentaria.

La única manera de dar salida a dicha oferta sería la reducción de precios, ya que ni siquiera la escasa demanda solvente puede hacerles frente. En efecto, la

falta de mecanismos ágiles de refinanciación y la lentitud en la bajada de los tipos de interés hipotecarios obligan a los promotores a mantener, todavía, elevados niveles de precios.

Así, la presunta y moderada reactivación que habíamos previsto en el anterior informe, a la vista de una próxima normalización del mercado financiero, no sólo no ha tenido lugar, sino que no se percibe atisbo alguno de ella en el horizonte.

Un indicador adicional de la mala situación de la industria inmobiliaria, puede medirse por su repercusión en la presupuestación de los proyectos. En efecto, a pesar de los intentos colegiales por actualizar sus módulos, el presupuesto por metro cuadrado de edificio de vivienda visado no supera las 36.250 pesetas (Tabla MVI 93).

Lo mismo ocurre con el módulo medio de los visados de edificios no vivienda (alrededor de 37.000 ptas/m², Tabla MED 93), aunque la gran variación que introduce la diversidad de costes unitarios según el tipo de proyectos, reduce el significado de esta última cifra.

LA SUPERFICIE-ROBOT DE LA VIVIENDA NUEVA EN ESPAÑA

El presente informe logra presentar una serie homogénea de superficies construidas en los edificios cuyo principal uso es el de vivienda. Además, dos Demarcaciones, la de Las Palmas de Gran Canaria y la de Valencia, han conseguido también proporcionar desglose de lo que en estos edificios es vivienda propiamente dicha (70%) y lo que es local de otro uso: comercios, garajes, etc. (30%).

Con estos datos se puede estimar que la superficie construida *por* vivienda contenida en dichos edificios, es de 160 m² para el conjunto nacional (Tabla SPP 93). Si aplicáramos entonces a esta cifra el desglose observado en las mencionadas Demarcaciones, obtendríamos una superficie construida *de la* vivienda del orden de 112 m². Estos resultados son netamente inferiores a los 170 y 123 m² proporcionados para 1992, y según conceptos aparentemente comparables con los nuestros, por la nueva estadística de visados de dirección de obra de los Aparejadores (MOPT).

Por otra parte, el Colegio de Cataluña ha proporcionado, al mismo tiempo que la superficie construida *por* vivienda, la superficie habitable *de la* vivienda. Según estos datos, la primera sería de alrededor de 87% de la segunda. En este marco, la superficie habitable de la vivienda en España sería pues, en promedio, de unos 97 m².

Por fin, la superficie habitable -o más bien útil- por vivienda, es decir, incluyendo la parte de locales del edificio que le corresponda, sería de alrededor de 138 m², cifra ligeramente superior a la que se presentó en el informe del primer trimestre de 1993.

TABLA 1. VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS SEGUN EL COLEGIO. TERCER TRIMESTRE DE 1992 Y DE 1993.

| Comunidad Colegio | Julio-Septiem. 1992 | | | Julio-Septiem. 1993 | | | Evolución | | |
|-----------------------|---------------------|--------|-------|---------------------|--------|-------|-----------|--------|--------|
| | VPO | Libres | Total | VPO | Libres | Total | VPO | Libres | Total |
| Conjunto nacional (*) | 16593 | 54511 | 71104 | 16556 | 45039 | 61595 | -0,2% | -17,4% | -13,4% |
| Andalucía | 4007 | 9933 | 13940 | 5300 | 6735 | 12035 | 32,3% | -32,2% | -13,7% |
| Andalucía Occidental | 2259 | 5618 | 7877 | 2909 | 3146 | 6055 | 28,8% | -44,0% | -23,1% |
| Andalucía Oriental | 1748 | 4412 | 6160 | 2400 | 3689 | 6089 | 37,3% | -16,4% | -1,2% |
| Aragón | 346 | 2546 | 2892 | 522 | 4392 | 4914 | 50,9% | 72,5% | 69,9% |
| Asturias | 160 | 1441 | 1601 | 191 | 842 | 1033 | 19,4% | -41,6% | -35,5% |
| Baleares | 66 | 1105 | 1171 | 409 | 631 | 1040 | 519,7% | -42,9% | -11,2% |
| Canarias | 216 | 1449 | 1665 | 355 | 1852 | 2207 | 64,4% | 27,8% | 32,5% |
| Cantabria | 3 | 824 | 827 | 49 | 351 | 400 | 1533,3% | -57,4% | -51,6% |
| Castilla-La Mancha | 607 | 3737 | 4344 | 1594 | 2896 | 4490 | 162,6% | -22,5% | 3,4% |
| Castilla y León | 262 | 3854 | 4116 | 380 | 4210 | 4590 | 45,0% | 9,2% | 11,5% |
| Castilla y León-Este | 21 | 1925 | 1946 | 95 | 2431 | 2526 | 352,4% | 26,3% | 29,8% |
| León | 241 | 1929 | 2170 | 285 | 1779 | 2064 | 18,3% | -7,8% | -4,9% |
| Cataluña | 1496 | 9360 | 10856 | 1380 | 6876 | 8256 | -7,8% | -26,5% | -23,9% |
| Extremadura | 907 | 1254 | 2161 | 702 | 1113 | 1815 | -22,6% | -11,2% | -16,0% |
| Galicia (*) | 93 | 1989 | 2082 | 893 | 1335 | 2228 | 860,2% | -32,9% | 7,0% |
| Madrid | 2382 | 3385 | 5767 | 1233 | 5318 | 6551 | -48,2% | 57,1% | 13,6% |
| Murcia | 1785 | 1752 | 3537 | 728 | 999 | 1727 | -59,2% | -43,0% | -51,2% |
| La Rioja | 89 | 268 | 357 | 245 | 304 | 549 | 175,3% | 13,4% | 53,8% |
| Comunidad Valenciana | 3046 | 7377 | 10423 | 2270 | 4890 | 7160 | -25,5% | -33,7% | -31,3% |
| Vasco-Navarro | 726 | 2395 | 3121 | 296 | 2195 | 2491 | -59,2% | -8,4% | -20,2% |
| País Vasco | 180 | 1777 | 1957 | 92 | 1439 | 1531 | -48,9% | -19,0% | -21,8% |
| Navarra | 546 | 618 | 1164 | 204 | 756 | 960 | -62,6% | 22,3% | -17,5% |
| Ceuta-Melilla | 0 | 97 | 97 | 9 | 100 | 109 | 0,0% | 3,1% | 12,4% |

(*) Sin Lugo, Pontevedra ni Santiago

TABLA 2. VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS VISADAS SEGUN EL COLEGIO. ULTIMOS 12 MESES CON RESPECTO A LOS 12 MESES ANTERIORES.

| Comunidad Colegio | Octubre 91-Septiem. 92 | | | Octubre 92-Septiem. 93 | | | Evolución | | |
|-----------------------|------------------------|--------|--------|------------------------|--------|--------|-----------|--------|--------|
| | VPO | Libres | Total | VPO | Libres | Total | VPO | Libres | Total |
| Conjunto nacional (*) | 56063 | 220279 | 276342 | 65223 | 178879 | 244102 | 16,3% | -18,8% | -11,7% |
| Andalucía | 11702 | 38274 | 49976 | 17093 | 26630 | 43723 | 46,1% | -30,4% | -12,5% |
| Andalucía Occidental | 6774 | 20229 | 27003 | 10840 | 11855 | 22695 | 60,0% | -41,4% | -16,0% |
| Andalucía Oriental | 4994 | 18443 | 23437 | 6481 | 15139 | 21620 | 29,8% | -17,9% | -7,8% |
| Aragón | 1306 | 8415 | 9721 | 5545 | 12101 | 17646 | 324,6% | 43,8% | 81,5% |
| Asturias | 1608 | 5422 | 7030 | 1310 | 3499 | 4809 | -18,5% | -35,5% | -31,6% |
| Baleares | 466 | 5324 | 5790 | 1505 | 2519 | 4024 | 223,0% | -52,7% | -30,5% |
| Canarias | 624 | 5711 | 6335 | 1025 | 6295 | 7320 | 64,3% | 10,2% | 15,5% |
| Cantabria | 717 | 3409 | 4126 | 220 | 1411 | 1631 | -69,3% | -58,6% | -60,5% |
| Castilla-La Mancha | 2785 | 16381 | 19166 | 3788 | 13869 | 17657 | 36,0% | -15,3% | -7,9% |
| Castilla y León | 1903 | 17457 | 19360 | 1564 | 15984 | 17548 | -17,8% | -8,4% | -9,4% |
| Castilla y León-Este | 763 | 9164 | 9927 | 543 | 9732 | 10275 | -28,8% | 6,2% | 3,5% |
| León | 1140 | 8293 | 9433 | 1021 | 6252 | 7273 | -10,4% | -24,6% | -22,9% |
| Cataluña | 3645 | 36280 | 39925 | 5075 | 27590 | 32665 | 39,2% | -24,0% | -18,2% |
| Extremadura | 3589 | 5333 | 8922 | 2823 | 3782 | 6605 | -21,3% | -29,1% | -26,0% |
| Galicia (*) | 1281 | 10896 | 12177 | 2298 | 8847 | 11145 | 79,4% | -18,8% | -8,5% |
| Madrid | 7270 | 14589 | 21859 | 5388 | 17717 | 23105 | -25,9% | 21,4% | 5,7% |
| Murcia | 4812 | 7704 | 12516 | 3383 | 4515 | 7898 | -29,7% | -41,4% | -36,9% |
| La Rioja | 493 | 1632 | 2125 | 649 | 1478 | 2127 | 31,6% | -9,4% | 0,1% |
| Comunidad Valenciana | 11022 | 26648 | 37670 | 11695 | 22518 | 34213 | 6,1% | -15,5% | -9,2% |
| Vasco-Navarro | 2083 | 11096 | 13179 | 1634 | 9760 | 11394 | -21,6% | -12,0% | -13,5% |
| País Vasco | 828 | 7231 | 8059 | 714 | 6330 | 7044 | -13,8% | -12,5% | -12,6% |
| Navarra | 1255 | 3865 | 5120 | 920 | 3430 | 4350 | -26,7% | -11,3% | -15,0% |
| Ceuta-Melilla | 66 | 398 | 464 | 228 | 364 | 592 | 245,5% | -8,5% | 27,6% |

(*) Sin Lugo ni Santiago en el primer trimestre de 1992 y de 1993

Sin Lugo, Pontevedra ni Santiago en el segundo y tercer trimestre de 1992 y de 1993

TABLA 3. PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. TERCER TRIMESTRE DE 1992 Y DE 1993. En millones de pesetas corrientes.

| Comunidad Colegio | Julio-Septiem. 1992 | | | Julio-Septiem. 1993 | | | Evolución nominal | | |
|------------------------------|---------------------|--------|--------|---------------------|--------|--------|-------------------|--------|--------|
| | Vivienda | Otros | Total | Vivienda | Otros | Total | Vivienda | Otros | Total |
| Conjunto nacional (*) | 439215 | 161395 | 600610 | 401437 | 135668 | 537105 | -8,6% | -15,9% | -10,6% |
| Andalucía | 62031 | 12964 | 74996 | 57873 | 8503 | 66376 | -6,7% | -34,4% | -11,5% |
| Andalucía Occidental | 33702 | 8677 | 42379 | 31145 | 6154 | 37299 | -7,6% | -29,1% | -12,0% |
| Andalucía Oriental | 28796 | 4584 | 33380 | 27494 | 2653 | 30147 | -4,5% | -42,1% | -9,7% |
| Aragón | 15806 | 2784 | 18590 | 26437 | 4234 | 30671 | 67,3% | 52,1% | 65,0% |
| Asturias | 9632 | 1806 | 11438 | 8206 | 2315 | 10521 | -14,8% | 28,2% | -8,0% |
| Baleares | 11316 | 7186 | 18502 | 11282 | 7748 | 19030 | -0,3% | 7,8% | 2,9% |
| Canarias | 6310 | 2723 | 9034 | 17830 | 1726 | 19556 | 182,6% | -36,6% | 116,5% |
| Cantabria | 4931 | 1064 | 5995 | 2588 | 364 | 2952 | -47,5% | -65,8% | -50,8% |
| Castilla-La Mancha | 29829 | 8737 | 38566 | 23548 | 2550 | 26098 | -21,1% | -70,8% | -32,3% |
| Castilla y León | 23916 | 8852 | 32767 | 31292 | 8060 | 39352 | 30,8% | -8,9% | 20,1% |
| Castilla y León-Este | 11923 | 3848 | 15770 | 18580 | 4854 | 23434 | 55,8% | 26,2% | 48,6% |
| León | 11993 | 5004 | 16997 | 12712 | 3206 | 15918 | 6,0% | -35,9% | -6,3% |
| Cataluña | 79742 | 32884 | 112626 | 71056 | 29094 | 100150 | -10,9% | -11,5% | -11,1% |
| Extremadura | 12273 | 1159 | 13432 | 9360 | 1382 | 10742 | -23,7% | 19,2% | -20,0% |
| Galicia (*) | 15303 | 1621 | 16924 | 16792 | 12560 | 29352 | 9,7% | 675,0% | 73,4% |
| Madrid | 58537 | 39383 | 97920 | 59092 | 23956 | 83048 | 0,9% | -39,2% | -15,2% |
| Murcia | 18563 | 5990 | 24553 | 9686 | 2697 | 12383 | -47,8% | -55,0% | -49,6% |
| La Rioja | 2246 | 1614 | 3860 | 3034 | 1925 | 4959 | 35,1% | 19,3% | 28,5% |
| Comunidad Valenciana | 45627 | 9047 | 54675 | 31759 | 8612 | 40371 | -30,4% | -4,8% | -26,2% |
| Vasco-Navarro | 25639 | 20518 | 46157 | 20836 | 19638 | 40474 | -18,7% | -4,3% | -12,3% |
| País Vasco | 18418 | 14238 | 32656 | 13828 | 16326 | 30154 | -24,9% | 14,7% | -7,7% |
| Navarra | 7221 | 6279 | 13501 | 7008 | 3312 | 10320 | -3,0% | -47,3% | -23,6% |
| Ceuta-Melilla | 467 | 297 | 764 | 766 | 304 | 1070 | 64,0% | 2,5% | 40,1% |

TABLA 4. PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. TERCER TRIMESTRE DE 1992 Y DE 1993. En millones de pesetas constantes del tercer trimestre de 1993.

| Comunidad Colegio | Julio-Septiem. 1992 | | | Julio-Septiem. 1993 | | | Evolución real | | |
|------------------------------|---------------------|--------|--------|---------------------|--------|--------|----------------|--------|--------|
| | Vivienda | Otros | Total | Vivienda | Otros | Total | Vivienda | Otros | Total |
| Conjunto nacional (*) | 461137 | 169451 | 630588 | 401437 | 135668 | 537105 | -12,9% | -19,9% | -14,8% |
| Andalucía | 65127 | 13611 | 78739 | 57873 | 8503 | 66376 | -11,1% | -37,5% | -15,7% |
| Andalucía Occidental | 35385 | 9110 | 44494 | 31145 | 6154 | 37299 | -12,0% | -32,4% | -16,2% |
| Andalucía Oriental | 30233 | 4813 | 35046 | 27494 | 2653 | 30147 | -9,1% | -44,9% | -14,0% |
| Aragón | 16595 | 2923 | 19518 | 26437 | 4234 | 30671 | 59,3% | 44,8% | 57,1% |
| Asturias | 10113 | 1896 | 12008 | 8206 | 2315 | 10521 | -18,9% | 22,1% | -12,4% |
| Baleares | 11881 | 7545 | 19426 | 11282 | 7748 | 19030 | -5,0% | 2,7% | -2,0% |
| Canarias | 6625 | 2859 | 9485 | 17830 | 1726 | 19556 | 169,1% | -39,6% | 106,2% |
| Cantabria | 5178 | 1117 | 6294 | 2588 | 364 | 2952 | -50,0% | -67,4% | -53,1% |
| Castilla-La Mancha | 31318 | 9173 | 40491 | 23548 | 2550 | 26098 | -24,8% | -72,2% | -35,5% |
| Castilla y León | 25109 | 9293 | 34403 | 31292 | 8060 | 39352 | 24,6% | -13,3% | 14,4% |
| Castilla y León-Este | 12518 | 4040 | 16557 | 18580 | 4854 | 23434 | 48,4% | 20,2% | 41,5% |
| León | 12592 | 5254 | 17845 | 12712 | 3206 | 15918 | 1,0% | -39,0% | -10,8% |
| Cataluña | 83722 | 34525 | 118248 | 71056 | 29094 | 100150 | -15,1% | -15,7% | -15,3% |
| Extremadura | 12886 | 1217 | 14102 | 9360 | 1382 | 10742 | -27,4% | 13,6% | -23,8% |
| Galicia (*) | 16067 | 1702 | 17769 | 16792 | 12560 | 29352 | 4,5% | 638,2% | 65,2% |
| Madrid | 61459 | 41348 | 102807 | 59092 | 23956 | 83048 | -3,9% | -42,1% | -19,2% |
| Murcia | 19490 | 6289 | 25779 | 9686 | 2697 | 12383 | -50,3% | -57,1% | -52,0% |
| La Rioja | 2358 | 1695 | 4053 | 3034 | 1925 | 4959 | 28,7% | 13,6% | 22,4% |
| Comunidad Valenciana | 47905 | 9499 | 57403 | 31759 | 8612 | 40371 | -33,7% | -9,3% | -29,7% |
| Vasco-Navarro | 26919 | 21542 | 48460 | 20836 | 19638 | 40474 | -22,6% | -8,8% | -16,5% |
| País Vasco | 19337 | 14949 | 34286 | 13828 | 16326 | 30154 | -28,5% | 9,2% | -12,1% |
| Navarra | 7582 | 6593 | 14175 | 7008 | 3312 | 10320 | -7,6% | -49,8% | -27,2% |
| Ceuta-Melilla | 490 | 311 | 802 | 766 | 304 | 1070 | 56,2% | -2,4% | 33,4% |

(*) Sin Lugo, Pontevedra ni Santiago
Fuente índice de costes: CNC

TABLA 5. PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. ULTIMOS 12 MESES CON RESPECTO A LOS 12 MESES ANTERIORES. En millones de pesetas corrientes.

| Comunidad Colegio | Octubre 91-Septiem. 92 | | | Octubre 92-Septiem. 93 | | | Evolución nominal | | |
|------------------------------|------------------------|--------|---------|------------------------|--------|---------|-------------------|--------|--------|
| | Vivienda | Otros | Total | Vivienda | Otros | Total | Vivienda | Otros | Total |
| Conjunto nacional (*) | 1689032 | 761638 | 2450670 | 1542162 | 621340 | 2163502 | -8,7% | -18,4% | -11,7% |
| Andalucía | 234279 | 68404 | 302683 | 223498 | 29175 | 252673 | -4,6% | -57,3% | -16,5% |
| Andalucía Occidental | 132135 | 50125 | 182260 | 123954 | 19277 | 143231 | -6,2% | -61,5% | -21,4% |
| Andalucía Oriental | 104430 | 18845 | 123275 | 102678 | 10407 | 113085 | -1,7% | -44,8% | -8,3% |
| Aragón | 52869 | 12841 | 65709 | 87690 | 25319 | 113009 | 65,9% | 97,2% | 72,0% |
| Asturias | 42023 | 10319 | 52342 | 35316 | 8504 | 43820 | -16,0% | -17,6% | -16,3% |
| Baleares | 51774 | 27069 | 78843 | 39793 | 59251 | 99044 | -23,1% | 118,9% | 25,6% |
| Canarias | 25887 | 12756 | 38644 | 51043 | 15757 | 66800 | 97,2% | 23,5% | 72,9% |
| Cantabria | 24788 | 6299 | 31086 | 11044 | 3056 | 14100 | -55,4% | -51,5% | -54,6% |
| Castilla-La Mancha | 101672 | 23111 | 124783 | 91533 | 13449 | 104982 | -10,0% | -41,8% | -15,9% |
| Castilla y León | 109902 | 34242 | 144143 | 112882 | 33311 | 146193 | 2,7% | -2,7% | 1,4% |
| Castilla y León-Este | 55218 | 17075 | 72292 | 68732 | 19696 | 88428 | 24,5% | 15,4% | 22,3% |
| León | 54684 | 17167 | 71851 | 44150 | 13615 | 57765 | -19,3% | -20,7% | -19,6% |
| Cataluña | 290877 | 196614 | 487491 | 262084 | 154112 | 416196 | -9,9% | -21,6% | -14,6% |
| Extremadura | 54048 | 6195 | 60243 | 32385 | 6854 | 39239 | -40,1% | 10,6% | -34,9% |
| Galicia (*) | 72662 | 9956 | 82617 | 74329 | 22228 | 96557 | 2,3% | 123,3% | 16,9% |
| Madrid | 229177 | 199379 | 428555 | 208810 | 113127 | 321937 | -8,9% | -43,3% | -24,9% |
| Murcia | 64894 | 20322 | 85216 | 42505 | 12673 | 55178 | -34,5% | -37,6% | -35,2% |
| La Rioja | 13246 | 6992 | 20238 | 13018 | 9234 | 22252 | -1,7% | 32,1% | 10,0% |
| Comunidad Valenciana | 174303 | 41638 | 215940 | 154208 | 39057 | 193265 | -11,5% | -6,2% | -10,5% |
| Vasco-Navarro | 105358 | 73986 | 179345 | 98890 | 75724 | 174614 | -6,1% | 2,3% | -2,6% |
| País Vasco | 76721 | 56424 | 133145 | 68067 | 59408 | 127475 | -11,3% | 5,3% | -4,3% |
| Navarra | 28638 | 17562 | 46199 | 30823 | 16316 | 47139 | 7,6% | -7,1% | 2,0% |
| Ceuta-Melilla | 2287 | 565 | 2852 | 3134 | 509 | 3642 | 37,0% | -10,0% | 27,7% |

TABLA 6. PRESUPUESTO DE PROYECTOS VISADOS POR TIPO DE OBRA SEGUN EL COLEGIO. ULTIMOS 12 MESES CON RESPECTO A LOS 12 MESES ANTERIORES. En millones de pesetas constantes del tercer trimestre de 1993.

| Comunidad Colegio | Octubre 91-Septiem. 92 | | | Octubre 92-Septiem. 93 | | | Evolución real | | |
|------------------------------|------------------------|--------|---------|------------------------|--------|---------|----------------|--------|--------|
| | Vivienda | Otros | Total | Vivienda | Otros | Total | Vivienda | Otros | Total |
| Conjunto nacional (*) | 1792297 | 808204 | 2600501 | 1563515 | 629943 | 2193457 | -12,8% | -22,1% | -15,7% |
| Andalucía | 248602 | 72586 | 321188 | 226593 | 29579 | 256172 | -8,9% | -59,2% | -20,2% |
| Andalucía Occidental | 140214 | 53189 | 193403 | 125670 | 19544 | 145214 | -10,4% | -63,3% | -24,9% |
| Andalucía Oriental | 110815 | 19997 | 130812 | 104100 | 10551 | 114651 | -6,1% | -47,2% | -12,4% |
| Aragón | 56101 | 13626 | 69727 | 88904 | 25670 | 114574 | 58,5% | 88,4% | 64,3% |
| Asturias | 44592 | 10950 | 55542 | 35805 | 8622 | 44427 | -19,7% | -21,3% | -20,0% |
| Baleares | 54939 | 28724 | 83663 | 40344 | 60071 | 100415 | -26,6% | 109,1% | 20,0% |
| Canarias | 27470 | 13536 | 41006 | 51750 | 15975 | 67725 | 88,4% | 18,0% | 65,2% |
| Cantabria | 26303 | 6684 | 32987 | 11197 | 3098 | 14295 | -57,4% | -53,6% | -56,7% |
| Castilla-La Mancha | 107888 | 24524 | 132412 | 92800 | 13635 | 106436 | -14,0% | -44,4% | -19,6% |
| Castilla y León | 116621 | 36335 | 152956 | 114445 | 33772 | 148217 | -1,9% | -7,1% | -3,1% |
| Castilla y León-Este | 58593 | 18118 | 76712 | 69684 | 19969 | 89652 | 18,9% | 10,2% | 16,9% |
| León | 58027 | 18217 | 76244 | 44761 | 13804 | 58565 | -22,9% | -24,2% | -23,2% |
| Cataluña | 308661 | 208635 | 517296 | 265713 | 156246 | 421959 | -13,9% | -25,1% | -18,4% |
| Extremadura | 57352 | 6574 | 63926 | 32833 | 6949 | 39782 | -42,8% | 5,7% | -37,8% |
| Galicia (*) | 77104 | 10564 | 87669 | 75358 | 22536 | 97894 | -2,3% | 113,3% | 11,7% |
| Madrid | 243188 | 211569 | 454757 | 211701 | 114693 | 326394 | -12,9% | -45,8% | -28,2% |
| Murcia | 68861 | 21564 | 90425 | 43094 | 12848 | 55942 | -37,4% | -40,4% | -38,1% |
| La Rioja | 14055 | 7420 | 21475 | 13198 | 9362 | 22560 | -6,1% | 26,2% | 5,1% |
| Comunidad Valenciana | 184959 | 44183 | 229142 | 156343 | 39598 | 195941 | -15,5% | -10,4% | -14,5% |
| Vasco-Navarro | 111800 | 78510 | 190309 | 100259 | 76772 | 177032 | -10,3% | -2,2% | -7,0% |
| País Vasco | 81411 | 59874 | 141286 | 69009 | 60231 | 129240 | -15,2% | 0,6% | -8,5% |
| Navarra | 30388 | 18636 | 49024 | 31250 | 16542 | 47792 | 2,8% | -11,2% | -2,5% |
| Ceuta-Melilla | 2427 | 600 | 3026 | 3177 | 516 | 3693 | 30,9% | -14,0% | 22,0% |

(*) Sin Lugo ni Santiago en el primer trimestre de 1992 y de 1993

Sin Lugo, Pontevedra ni Santiago en el segundo y tercer trimestre de 1992 y de 1993

Fuente índice de costes: CNC

NOTA METODOLÓGICA

La presente entrega consolida el marco estadístico relativo a visados del informe trimestral de coyuntura. En efecto, la gran mayoría de datos de los anteriores informes, han sido comprobados por los propios Colegios y Demarcaciones. Salvo casos pendientes, se han completado las series 1991-93 sobre presupuestos y viviendas. También han sido apuradas las series 1993 sobre superficies, proporcionando, en algunos casos, los indispensables medios de interpretación de tan complicado concepto. Es de esperar que el próximo informe, que cubrirá el año 1993 en su totalidad, ofrecerá al mismo tiempo una retrospectiva completa y exhaustiva de las series sobre visados.

En este contexto, parece oportuno insistir una vez más sobre el significado de los distintos conceptos utilizados y sobre el alcance de los datos recopilados. Básicamente, la información reunida es aquella que recoge, sin excepción, toda hoja de encargo o ficha de características colegiales. A algunos, estos datos podrán parecer insuficientes, parecer que compartimos plenamente. Así y todo, no estaría de más, para empezar, que indagaran con antelación si sus propios Colegios están capacitados para entregar más y mejor material.

En todo caso, los datos presentados se refieren a número de viviendas, presupuesto y superficie construida de los proyectos de ejecución de obra nueva u otra de edificios según el principal uso. Veamos sucesivamente dichos conceptos.

VISADO

En el estadillo a cumplimentar remitido trimestralmente por la Comisión a las distintas Demarcaciones, se solicitan los visados de proyectos de ejecución (o básicos y de ejecución). Al parecer, alguna Demarcación entrega, sin mencionarlo y como único dato disponible, el de visados de proyectos básicos solamente. Ello puede producir sesgo al alza por incluir aquellos proyectos que no prosperan hasta llegar a la ejecución.

La fecha de visado es la de su concesión, aunque en algunos casos importantes, como en Madrid, sea la fecha de retirada. Aún suponiendo que todo proyecto visado acaba siendo retirado, pueden producirse desfases importantes que repercuten en la distribución mensual de las cifras. Todas estas peculiaridades se van esclareciendo poco a poco, lo cual facilitará en el futuro el normal desarrollo del marco estadístico.

NUMERO DE VIVIENDAS

Se solicita el número de viviendas según calificación de libre y VPO, sea cual sea el principal destino del edificio que las contiene. En principio, todos los Colegios o Demarcaciones mandan los datos desglosados, salvo Madrid y Cantabria. Estos Colegios tienen intención de recoger debidamente dicho desglose, pero todavía no han modificado sus propios cuestionarios. Mientras tanto, se utiliza al respecto el dato de calificaciones provisionales de VPO.

Los apartamentos se consideran como viviendas, aunque la mayoría de Demarcaciones que contienen áreas turísticas, indican su número y características.

Conviene señalar que en los cuadros-tipo propuestos por la Comisión a los Colegios a finales de 1991, figuraban además desgloses como el de tipología (unifamiliar o plurifamiliar), tipo de obra (nueva planta o rehabilitación) o ubicación (capital y resto de provincia). Pero al no obtener respuesta suficientemente generalizada, tuvieron que suprimirse dichas especificaciones. Así, el número de viviendas indicado reagrupa a las de nueva planta y a las rehabilitadas, sea cual sea su tipología, ubicación o tipo de cliente.

PRESUPUESTO

En principio, el desglose del presupuesto material de ejecución según el principal uso del edificio (vivienda libre, VPO y otros edificios) no plantea problema alguno. Sin embargo, ni Guadalajara, ni Tenerife ni Melilla remiten todavía datos al respecto, ni globales ni desglosados. En estos casos, se asume que el presupuesto por vivienda, ya sea libre, ya sea protegida, es el mismo que el del conjunto de otras Demarcaciones del Colegio, salvo en Melilla, donde se supone que es el de Málaga mismo.

En el mismo orden de ideas, se supone que la relación entre presupuestos en vivienda y en otros edificios, es también idéntica a la de los respectivos conjuntos de Demarcaciones. En todos estos casos, se indica una E (Estimación) en las tablas de presupuesto (tablas empezando por P: PVI, PED, etc.).

En el último trimestre, se ha solicitado desglose de los presupuestos relativos a infraestructura, urbanización y toda obra de superficie exterior. Se supone que han respondido todas aquellas Demarcaciones que han visado tales obras.

SUPERFICIE CONSTRUIDA

A partir de Enero 1993 se ha solicitado la superficie, tanto de edificios de vivienda como de otros edificios. Como no se sabía cuales eran los Colegios que disponían de datos sobre superficie habitable (útil), se solicitó esta última y, en caso de no tenerla, se pedía la superficie construida.

Todos los Colegios y Demarcaciones que han remitido datos sobre superficie, se han referido a superficie construida, ya que es la que sirve para calcular presupuestos y honorarios. Quedan pendientes las Demarcaciones de Albacete, Alicante, Castellón, Guadalajara, Huesca y Tenerife, todas ellas con intención de resolver el problema en breve plazo (Castellón acaba de hacerlo pero los datos no han podido ser integrados en el informe).

Para paliar la carencia de dichas Demarcaciones, se han estimado sus correspondientes superficies construidas, basándose en las del conjunto de otras Demarcaciones del mismo Colegio y con ayuda de un modelo de indiferencia de la relación entre módulos respectivos. El mismo método se ha aplicado a Teruel por pre-

sentar incoherencia entre presupuesto y superficie no vivienda. Estas estimaciones figuran con una (E) en las tablas de superficies (empezando por S) y de módulos medios (empezando por M).

Por otra parte, algunas Demarcaciones como Las Palmas, Valencia y de ahora en adelante Murcia, han aprovechado la actualización de sus sistemas informáticos para pedir también la parte de superficie construida que corresponde a vivienda, sea cual sea el uso del edificio. La utilidad de esta información queda demostrada en la página 2 del presente informe.

SUPERFICIE HABITABLE

En lo referente a superficie habitable media de las viviendas contenidas en el proyecto, sólo Madrid y Cataluña poseen información al respecto, por estar incluida la pregunta en sus fichas de características. Pero esta pregunta es de tipo "tramo" (menos de 40 m², entre 40 y 60, etc.). Es decir que la precisión que se podría alcanzar mediante un cálculo -de escaso aliciente para el Colegiado que solicita visado-, se perdería luego a causa del intervalo demasiado amplio de los tramos.

Así y todo, la información sobre superficie habitable procedente de Cataluña parece bastante coherente, lo cual deja suponer que los errores se compensan y que podría generalizarse este tipo de recogida de datos.

SUPERFICIE EXTERIOR

A pesar de que la información solicitada es la de edificación, ciertos Colegios o Demarcaciones han incluido superficies exteriores de urbanización, infraestructura, equipamiento deportivo, etc. Ello ha contribuido a que, en los primeros informes de 1993, el módulo medio de edificios no vivienda, apareciera algunas veces módulos anormalmente bajos.

Además de pedirles de corregir los datos suspectos, la Comisión ha solicitado a todas las Demarcaciones que envíen sólo superficie construida, de manera a poder cruzarla con los correspondientes presupuestos. De esta forma pueden estimarse módulos medios consistentes para edificios no vivienda (tabla MED 93).

OTROS RATIOS

Además de la superficie construida por vivienda (Tabla SPP 93) y de los módulos medios de edificios visados (Tabla MVS), que sean de vivienda (Tabla MVI 93) o no (Tabla MED 93), el informe presenta también el ratio de presupuesto por vivienda (Tablas PPV).

Este ratio debe ser interpretado como la relación entre el coste antes de honorarios del edificio de vivienda y el número de viviendas que contiene. Es decir que de los 6,4 millones estimados a nivel nacional, probablemente sólo 4,5 millones representan el coste de la vivienda propiamente dicha, el resto de casi 2 millones siendo el reflejo de garajes y otros locales del edificio.