

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

INFORME DE COYUNTURA CUARTO TRIMESTRE 1993

--TITULARES-----

SIGUE SIN PERCIBIRSE REACTIVACIÓN ALGUNA DE LA INVERSIÓN PRIVADA EN EDIFICACIÓN:
6% MENOS DE VIVIENDAS LIBRES VISADAS EN LOS ÚLTIMOS TRES MESES DE 1993 CON
RESPECTO AL CUARTO TRIMESTRE DE 1992 Y 31% MENOS DE OTROS EDIFICIOS.

EL AÑO 1993 ACENTÚA LA BAJADA REAL DEL PRESUPUESTO EN LA EDIFICACIÓN PRIVADA:
21% MENOS QUE EN 1992 (-17% EN VIVIENDA LIBRE Y -28% EN OTROS EDIFICIOS).
27% MENOS QUE EN 1991 (-19% EN VIVIENDA LIBRE Y -38% EN OTROS EDIFICIOS).

EN CAMBIO, LA VPO CONTINÚA EN 1993 LA MODESTA RECUPERACIÓN INICIADA EN EL 92:
13.629 VIVIENDAS PROYECTADAS MÁS QUE EN 1992 Y 27.023 MÁS QUE EN 1991,
PERO LA INCIDENCIA DE ESTAS CIFRAS COMO FACTOR DE REACTIVACIÓN ES ÍNFIMA

LA AGUDEZA DE LA CRISIS DE LA EDIFICACIÓN Y SU PERSISTENCIA, TANTO EN ESPAÑA COMO
EN LOS OTROS PAÍSES COMUNITARIOS, ES PREOCUPANTE.

CONVENDRÍA PUES INICIAR UNA REFLEXIÓN ACERCA DE AQUELLOS FACTORES DEMOGRÁFI-
COS, ECONÓMICOS Y FINANCIEROS QUE INFLUYEN A LARGO, MEDIO Y CORTO PLAZO SOBRE
LA DEMANDA DE EDIFICACIÓN.

Ricardo Vergés Escuín
Coordinador de la Comisión

RECOGIDA DE DATOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 1993

Aparte de las Demarcaciones de Lugo, Santiago y Vigo, que todavía no han resuelto ciertos problemas informáticos, se dispone para el presente informe de la casi totalidad de datos necesarios, no solamente para el cuarto trimestre, sino también para la totalidad del año 1993. En efecto, los procedimientos paliativos descritos en la Nota Metodológica anexada, han podido ser reducidos a niveles mínimos. Además, en la versión final del informe, se incluirá la serie 1993 de declaraciones directas de riesgo a ASEMAS, interrumpida durante dicho año.

PANORAMA DEL ÚLTIMO TRIMESTRE DE 1993

Con respecto al cuarto trimestre de 1992, se ha mantenido el mismo número de viviendas visadas (58.451 en 93 contra 57.682 en 92). Este resultado ha sido posible gracias a la actividad de la VPO, que creció en casi un 24%. Debe señalarse, sin embargo, que este crecimiento no repercute más que en un ínfimo aumento del número de viviendas proyectadas de protección oficial: apenas 3.300.

En cambio, la vivienda libre ha conocido una disminución del 5,8%, correspondiente a una pérdida de unas 2.500 viviendas de un trimestre con respecto al mismo del año anterior (tab. 1).

En lo que se refiere a presupuesto de vivienda, su evolución interanual en términos reales, es algo superior a la de unidades proyectadas: 5,9% más que en el cuarto trimestre de 1992. Ello es debido a un cierto aumento del presupuesto en edificios de vivienda, aumento que puede reflejar, ya sea variaciones en la superficie de las viviendas, ya sea aumento de la superficie dedicada a locales y garajes anexos en dichos edificios (tab. 4).

En lo que se refiere a presupuesto visado de otros edificios, continúa la caída en los últimos tres meses, con un impresionante 31% menos con respecto al cuarto trimestre de 1992. Debe señalarse que este presupuesto incluye el de obras de infraestructura y de espacio exterior de la Tabla PIN 93, pero no el de proyectos no visados, el cual se proporcionará en la versión final del presente informe.

RETROSPECTIVA DEL AÑO 1993

El mismo tipo de análisis interanual puede efectuarse para comparar 1993 con 1992. Con respecto a este último, se ha incrementado el número de viviendas protegidas en un 23% (72.673 en 93 contra 59.044 en 92). En cambio, la vivienda libre ha continuado su caída desenfrenada con un 17,3% menos, correspondiendo a una pérdida anual de unas 35.700 viviendas con respecto al año anterior.

En lo que se refiere al presupuesto global de vivienda, su evolución es negativa en términos reales: 7,9% menos que en 1992, aunque inferior a la evolución en cantidad de vivienda, que es de 8,3% menos en el mismo período. Por otra parte, el presupuesto visado de otros edificios es inferior al de 1992 en más de un 28% (tab. 6).

¿QUÉ NOS DEPARA EL FUTURO?

La agudeza y la persistencia de la actual crisis de la edificación es preocupante. La confianza en una futura recuperación empieza a resquebrajarse. Más exactamente, se espera que tarde o temprano llegará una cierta reactivación de la demanda, pero no se confía en una intensificación permanente como la que necesitaría el sector inmobiliario para mantener pleno empleo.

Conviene pues interrogarse sobre los factores que inciden en la demanda. Lo más inmediato sería analizar las variables a **corto plazo**, es decir, todo aquello que dificulta el refinanciar lo invendido o lo aplazado en vista de bajar precios: tipos de interés, costes de operación, etc. En efecto, los precios de suelo y las condiciones crediticias heredadas del desbarajuste monetario de finales de los 80 (y principios de los 90), constituyen un obstáculo de talla a la fluidez del mercado. Ni siquiera la demanda dicha "solvente" lo es suficientemente como para dar salida a las existencias acumuladas. No cabe esperar pues que los inversores se lancen, por el momento, en nuevos proyectos.

Sin embargo, una mejora de las condiciones a corto plazo, tampoco resolvería totalmente la crisis. En efecto, a **medio plazo**, puede considerarse que sus causas son económicas, dependiendo del nivel y repartición de las rentas de trabajo y de la perturbación concomitante del ritmo de formación de nuevos hogares. En un mercado en equilibrio, los parámetros de renta inducen a la reposición y a la mejora del parque. Si la renta disminuye o se distribuye mal, el "filtraje" se invierte y se desincentiva la producción, esta vez no por inasequibilidad de la oferta, sino por insolvencia de la demanda. Es lo que ocurre en período de crisis económica.

Pero sería erróneo creer que el problema empezó con los 90. En efecto, lo que los franceses llaman la "burbuja inmobiliaria" de finales de los 80, no fue en España, más que un exceso de oferta incentivada por expectativas puntuales de alto lucro, sin correspondencia con un incremento real de demanda a **largo plazo**.

Prueba de ello es que si se sustrayera de la producción de los años 86-89 lo que queda todavía por vender en ciudades y pueblos (viviendas y locales) o en la costa y lo que sirvió para el 92, no quedaría más que un volumen de edificación comparable al de años anteriores y tal vez al de años posteriores.

Esta hipótesis tiene el mérito de poner en evidencia que no se puede razonar exclusivamente en términos de ciclo, sino también en términos de tendencia. Puede que el largo plazo no tenga un horizonte de crecimiento sostenido sino, al contrario, de **decrecimiento sostenido**, como el que se está observando ya en otros países europeos. Esta tendencia degresiva podría estar dictada por una inversión del equilibrio entre demanda demográfica y oferta de parque existente.

En definitiva, el momento parece oportuno para abrir un debate sobre los factores demográficos, económicos y financieros que inciden en el volumen y en la fluidez de la demanda de edificación, demanda que condiciona el desarrollo del sector y de nuestra propia profesión.

NOTA METODOLOGICA

REVISIÓN DE DATOS ANTERIORES

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, visados por los Colegios Oficiales de Arquitectos.

Al estar las bases de datos colegiales en permanente evolución, los remitentes tienen la oportunidad de modificar y corregir la presentación de sus propios datos. Ello da lugar a que cada informe contenga ligeras variaciones con respecto al anterior. Por supuesto, son los últimos datos los que deben tomarse siempre en consideración.

VISADO

Los datos solicitados se refieren a visados de proyectos de ejecución (o básicos y de ejecución). Algunas Demarcaciones entregan, sin embargo y como único dato disponible, el de primer visado, ya sea básico, ya sea básico y de ejecución. Ello puede producir sesgo al alza por incluir aquellos básicos que no prosperan hasta la ejecución. Sin embargo, estos últimos son muy escasos y no producen nunca doble contabilidad.

La fecha de visado es la de su concesión, aunque en algunos Colegios como Aragón o 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.

NUMERO DE VIVIENDAS

El número de viviendas según calificación de libre y VPO, es independiente del destino del edificio que las contiene. En Burgos, Cantabria y Madrid, los datos de VPO son los de solicitudes de calificación provisional de VPO y los de libres, son la diferencia entre el número total de visadas y el de dichas calificaciones.

Los apartamentos se consideran como viviendas, aunque la mayoría de Demarcaciones que contienen áreas turísticas, indican su número y características. Por otra parte, el número de viviendas indicado reagrupa a las de nueva planta y a las rehabilitadas.

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, existe carencia de este dato en Guadalajara y Melilla. En el primer caso 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 de Castilla-La Mancha. En el segundo, se supone que es el de Málaga mismo.

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

En los últimos trimestres, se ha solicitado desglose de los presupuestos relativos a infraestructura, urbanización y toda obra de superficie exterior, habiendo respondiendo aquellas Demarcaciones que podían efectuar el cálculo por separado y que han visado tales obras.

SUPERFICIE CONSTRUIDA

A partir de Enero 1993 se ha solicitado la superficie construida, tanto de edificios de vivienda como de otros edificios, ya que es la que sirve para calcular presupuestos y honorarios. Quedan pendientes las Demarcaciones de Albacete, Alicante y Guadalajara.

Albacete

En estos casos, se han estimado las correspondientes superficies, 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. Estas estimaciones figuran con una (E) en las tablas de superficies (empezando por S) y de módulos medios (empezando por M).

Además, algunas Demarcaciones como Las Palmas, Valencia y 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. El interés de esta información, que se desarrollará en futuros informes junto con la de superficie útil o habitable, queda demostrado en la página 2 del informe III-93.

Por último, debe señalarse que aunque se trate de edificación en su sentido más restrictivo, ciertos Colegios o Demarcaciones pueden haber incluido en la superficie construida, a superficies exteriores de urbanización, infraestructura, equipamiento deportivo, etc. Ello ha contribuido a que, en los primeros informes de 1993, hayan aparecido algunos módulos medios anormalmente bajos en la tabla MED93. Aunque en la mayor parte de casos se haya solventado el problema, pueden quedar todavía algunos datos por verificar.

MODULOS MEDIOS

Resultan de dividir presupuestos por superficies construidas. Debe señalarse que en caso de edificios con varios usos, el módulo medio no refleja necesariamente el presupuesto por metro cuadrado del uso principal, sino el del promedio del edificio.

DECLARACIONES DIRECTAS DE RIESGO

Al trabajar por encargo de la Administración Central e incluso de ciertas Administraciones Autonómicas, el Colegiado no sigue generalmente el trámite de visado, al no estar obligado a ello. Sin embargo, sí debe asegurarse profesionalmente, declarando directamente el riesgo a su Compañía de Seguros que es, en casi todos los casos, ASEMAS.

El presupuesto de obra declarado debe añadirse pues, a título de proyectos no visados, al de proyectos visados de edificios no vivienda, ya que los primeros son en casi su totalidad, proyectos de equipamiento administrativo y social.

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

Comunidad Colegio	Octubre-Diciem. 1992			Octubre-Diciem. 1993			Evolución nominal		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional (a)	344034	199502	543536	382676	143894	526570	11,2%	-27,9%	-3,1%
Andalucía	51336	8736	60072	57823	8478	66301	12,6%	-3,0%	10,4%
Andalucía Occidental	29003	5241	34244	32181	4839	37020	11,0%	-7,7%	8,1%
Andalucía Oriental	22653	3593	26246	26423	3953	30376	16,6%	10,0%	15,7%
Aragón	17085	4718	21803	19417	3246	22663	13,6%	-31,2%	3,9%
Asturias	11019	1675	12694	5579	2426	8005	-49,4%	44,8%	-36,9%
Baleares	10010	42099	52109	8940	3753	12693	-10,7%	-91,1%	-75,6%
Canarias	7795	9932	17727	8383	2183	10566	7,5%	-78,0%	-40,4%
Cantabria	2951	714	3665	1950	322	2272	-33,9%	-54,9%	-38,0%
Castilla-La Mancha	21851	3773	25624	21153	4281	25434	-3,2%	13,5%	-0,7%
Castilla y León	23836	9540	33376	31380	7994	39374	31,6%	-16,2%	18,0%
Castilla y León-Este	14060	5015	19075	19952	3845	23797	41,9%	-23,3%	24,8%
León	9776	4525	14301	11428	4149	15577	16,9%	-8,3%	8,9%
Cataluña	51705	46850	98555	73999	36748	110747	43,1%	-21,6%	12,4%
Extremadura	7062	3212	10274	9970	1827	11797	41,2%	-43,1%	14,8%
Galicia (a)	15355	1195	16550	12343	641	12984	-19,6%	-46,4%	-21,5%
Madrid	36560	26948	63508	47770	18637	66407	30,7%	-30,8%	4,6%
Murcia	12414	3252	15666	11204	2281	13485	-9,7%	-29,9%	-13,9%
La Rioja	3603	5624	9227	4700	1680	6380	30,4%	-70,1%	-30,9%
Comunidad Valenciana	41014	10023	51037	36098	10266	46364	-12,0%	2,4%	-9,2%
Vasco-Navarro	30118	21113	51231	31186	38817	70003	3,5%	83,9%	36,6%
País Vasco	22382	16238	38620	15430	32194	47624	-31,1%	98,3%	23,3%
Navarra	7736	4875	12611	15756	6623	22379	103,7%	35,9%	77,5%
Ceuta-Melilla	320	98	418	781	314	1095	144,1%	220,4%	162,0%

(a) Sin Lugo ni Santiago. Sin Vigo (Trim. II-IV)

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

Comunidad Colegio	Octubre-Diciem. 1992			Octubre-Diciem. 1993			Evolución real		
	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional (a)	361211	209463	570674	382676	143894	526570	5,9%	-31,3%	-7,7%
Andalucía	53899	9172	63071	57823	8478	66301	7,3%	-7,6%	5,1%
Andalucía Occidental	30451	5503	35954	32181	4839	37020	5,7%	-12,1%	3,0%
Andalucía Oriental	23784	3772	27556	26423	3953	30376	11,1%	4,8%	10,2%
Aragón	17938	4954	22892	19417	3246	22663	8,2%	-34,5%	-1,0%
Asturias	11569	1759	13328	5579	2426	8005	-51,8%	37,9%	-39,9%
Baleares	10510	44201	54711	8940	3753	12693	-14,9%	-91,5%	-76,8%
Canarias	8184	10428	18612	8383	2183	10566	2,4%	-79,1%	-43,2%
Cantabria	3098	750	3848	1950	322	2272	-37,1%	-57,0%	-41,0%
Castilla-La Mancha	22942	3961	26903	21153	4281	25434	-7,8%	8,1%	-5,5%
Castilla y León	25026	10016	35042	31380	7994	39374	25,4%	-20,2%	12,4%
Castilla y León-Este	14762	5265	20027	19952	3845	23797	35,2%	-27,0%	18,8%
León	10264	4751	15015	11428	4149	15577	11,3%	-12,7%	3,7%
Cataluña	54287	49189	103476	73999	36748	110747	36,3%	-25,3%	7,0%
Extremadura	7415	3372	10787	9970	1827	11797	34,5%	-45,8%	9,4%
Galicia (a)	16122	1255	17376	12343	641	12984	-23,4%	-48,9%	-25,3%
Madrid	38385	28293	66679	47770	18637	66407	24,4%	-34,1%	-0,4%
Murcia	13034	3414	16448	11204	2281	13485	-14,0%	-33,2%	-18,0%
La Rioja	3783	5905	9688	4700	1680	6380	24,2%	-71,5%	-34,1%
Comunidad Valenciana	43062	10523	53585	36098	10266	46364	-16,2%	-2,4%	-13,5%
Vasco-Navarro	31622	22167	53789	31186	38817	70003	-1,4%	75,1%	30,1%
País Vasco	23500	17049	40548	15430	32194	47624	-34,3%	88,8%	17,5%
Navarra	8122	5118	13241	15756	6623	22379	94,0%	29,4%	69,0%
Ceuta-Melilla	336	103	439	781	314	1095	132,5%	205,2%	149,5%

(a) Sin Lugo ni Santiago. Sin Vigo (Trim. II-IV)

Fuente índice de costes: CNC

