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

INFORME DE COYUNTURA CUARTO TRIMESTRE 1994

---TITULARES----------

EL NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS CONSIGUE UN **FUERTE INCREMENTO** EN CADA TRIMESTRE DE 1994 RESPECTO AL TRIMESTRE CORRESPONDIENTE DEL AÑO ANTERIOR.

EN LOS ÚLTIMOS TRES MESES, Y CON RESPECTO A OCTUBRE-DICIEMBRE DE 1993, EL NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS AUMENTA ALREDEDOR DE UN **42%** EN LAS **LIBRES**, AL TIEMPO QUE SE REGISTRA UNA INESPERADA RECUPERACIÓN DE LAS **VPO** EN UN **37,7%**.

ESTAS CIFRAS MUESTRAN QUE EL SECTOR VIVIENDA HA COMPENSADO YA EL BACHE DE ORIGEN MONETARIO DEL 92-93, ANUNCIANDO TAL VEZ UN NUEVO **BOOM** DE LA OFERTA.

EN CAMBIO, EN LOS **EDIFICIOS INDUSTRIALES**, **COMERCIALES** Y OTROS, SÓLO SE OBSERVA **UNA TÍMIDA RECUPERACIÓN DE 7,6%** EN EL ÚLTIMO TRIMESTRE RESPECTO AL ÚLTIMO DEL 93. A PESAR DE ELLO, EL AÑO CIERRA CON **UN DÉFICIT DE 7,2%** RESPECTO AL 93.

EL DIFERENCIAL ENTRE INVERSIÓN EN VIVIENDA E INVERSIÓN EN EDIFICIOS PRODUCTIVOS, PLANTEA SERIOS INTERROGANTES SOBRE LA NATURALEZA DE LA DENOMINADA RECUPERACIÓN ECONÓMICA.

Ricardo Vergés Escuín
Coordinador de la Comisión

ANTICIPACIÓN DE LOS DATOS DE LOS COA

Los datos sobre la coyuntura del año completo presentados en este informe son los primeros en ser difundidos para 1994. Conviene resaltar su exhaustividad, ya que todos los Colegios han podido entregar los datos desglosados por mes y por tipo de obra visada. Los visados recogidos son, salvo excepción, visados de ejecución. Por consiguiente, salvo excepción también, estos datos reflejan de cerca y con varios meses de antelación, lo que será la actividad edificadora.

LA VIVIENDA EN EL CUARTO TRIMESTRE DE 1994

En este cuarto trimestre se acentúa la aceleración del número de viviendas libres visadas: 42% con respecto al cuarto trimestre de 1993. Al mismo tiempo, se observa una notable inflexión al alza del sector protegido, con un aumento de VPO visadas del orden del 37,7% con respecto al mismo período de 1993. En su conjunto, el sector vivienda crece pues en un 40,7%, siempre 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 1994 es muy elevado: 31,5% con respecto a los tres últimos meses de 1993 (tabla 4).

Estas recientes cifras trimestrales mejoran sensiblemente los resultados de conjunto de 1994 con respecto al "anno horribilis" 1993, aunque en presupuesto real (+16,4%, tabla 6) la evolución sea menor que en número de viviendas (+19,6%, tabla 2). Por supuesto, los resultados anuales (también los trimestrales) arrojan aún algunas fuertes diferencias entre Comunidades, desde los todavía negativos de Aragón hasta los altamente positivos de Asturias, Baleares, Canarias, Cantabria, Cataluña, Comunidad Valenciana o Madrid.

... Y LOS OTROS EDIFICIOS

En cambio, aunque en los últimos tres meses de 1994 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 7,6% con respecto al cuarto trimestre de 1993 (tabla 4), no añade lo suficiente para permitir que el año 1994 alcance siquiera el ya bajísimo nivel de 1993.

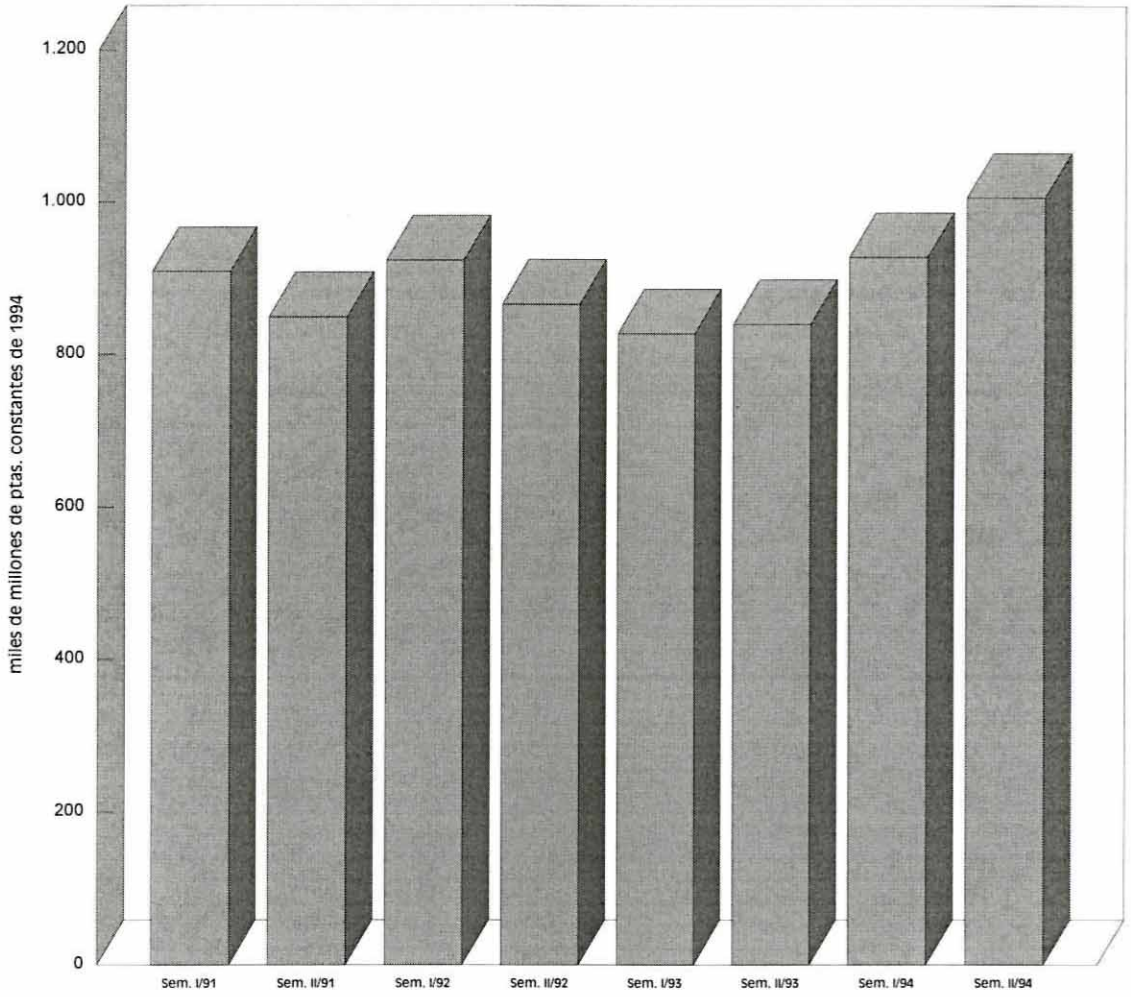
En definitiva, para el conjunto de 1994, la presupuestación visada del sector productivo habrá permanecido en términos reales en un 7,2% por debajo de la de 1993 (tabla 6). Naturalmente, también aquí la situación difiere según las Comunidades (tabla 6), pudiendo ser muy positiva en Andalucía (+21,8%), Asturias (+32,4%), Canarias (+107,4%), Extremadura (+48,3%) e incluso en Madrid (+12,2%). Pero la falta de aparente recuperación en edificios productivos continúa caracterizando a algunas otras regiones entre las más industrializadas, como Cataluña (-24%), Comunidad Valenciana (-65%) y País Vasco (-25%).

LA CRISIS A TRAVÉS DE LOS DATOS COLEGIALES

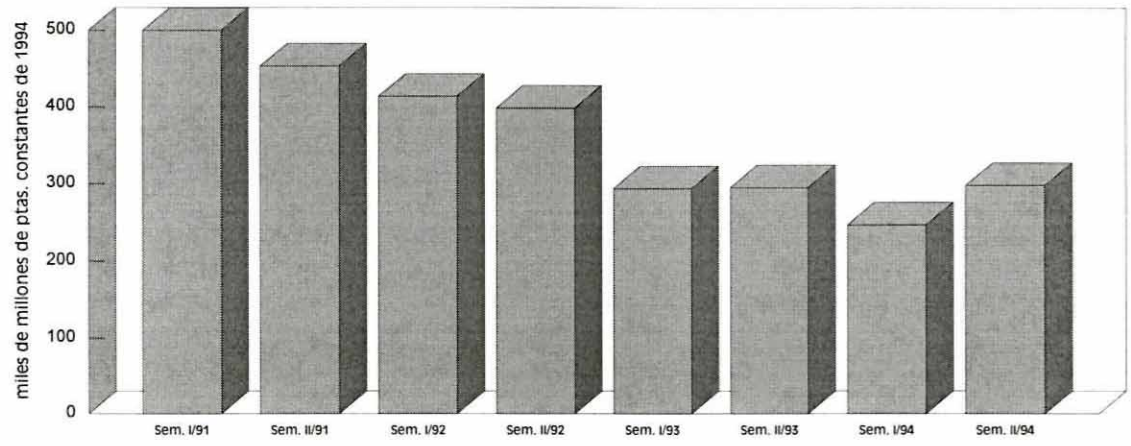
Hablar de crisis o de recuperación es hablar de un antes y un después. Una lectura retroactiva puede ser de gran ayuda en la interpretación de los hechos. Precisamente, la estadística presupuestaria de los visados colegiales empieza en 1991, poco antes de que la denominada crisis económica comenzara a hacer mella. Desde entonces, poseemos datos cuya observación presenta un inusitado interés. Estos datos se recojen en el gráfico siguiente. Para facilitar su lectura, han sido acumulados semestralmente.

El agregado representado es el del valor en miles de millones de pesetas de los presupuestos en edificios de vivienda por un lado, y en otros edificios e infrastructuras 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 de la CNC, difundido mensualmente por SEOPAN.

INVERSIÓN EN EDIFICIOS DE VIVIENDA



INVERSIÓN EN OTROS EDIFICIOS



NUEVA INFORMACIÓN Y NUEVOS PROBLEMAS

HACIA UN NUEVO BOOM INMOBILIARIO...

Debe dejarse claro, ante todo, que las dudas expresadas en los anteriores informes sobre el alcance de la reactivación del sector vivienda, se han disipado ... de momento. 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, después de la paralización de finales del 92 y del 93. Recordemos también que esta parálisis tenía su orígen en los altos tipos de interés que desincentivaban a la demanda: al vender poco y acumular demasiadas existencias, los promotores aplazaban sus nuevos proyectos y los visados disminuían.

Pero a partir del tercer trimestre de 1994, la situación parece ir 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). En efecto, datos en mano, lo que se insinúa es la inminencia de un posible nuevo "boom" de la oferta residencial. Claro que las recientes dificultades económicas que vive el país, que obligarán probablemente a una subida de tipos de interés, pueden inhibir de nuevo el flujo de demanda y ocasionar un nuevo parón.

... SIN BOOM INDUSTRIAL

Pero la eventualidad de otro parón coyuntural no es lo más inquietante. Lo que de verdad debería preocupar es la **evidencia de signos de recuperación económica sin que haya 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 infrastructuras 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 paises 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 para poder financiar mayores inversiones en **formación de capital allí donde haga falta**.

Por supuesto, si los mercados tanto de bienes y servicios como los 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, concentrándose en salvar sus situaciones personales.

Existe sobre todo un factor comportamental que, en nuestra opinión, es probablemente el mayor problema económico de España y que, según Jesús Cacho (*El Mundo*, 25 Ene. 95), "...debería ser el gran debate nacional de estos días, meses, años". 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 al mismo tiempo generan el desarrollo económico: **la investigación y la industria**.

LA LECCIÓN DE LOS DATOS COLEGIALES

Los datos que aparecen en el gráfico anterior muestran claramente cual es la naturaleza de la actual reactivación económica en España. Se observa que en cuanto hay posibilidad de ello, los promotores invierten mucho más en residencial que en aquellos edificios e infrastructuras que serían necesarias para renovar el parque de lo que fue la décima potencia industrial del mundo.

Algunos analistas comentaron este problema desde hace tiempo. Por ejemplo, Julio Rodríguez, antiguo presidente del Banco Hipotecario, observaba ya a finales de los 80, que en muchas ciudades, 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 definitiva, lo que que se documenta mediante la retrospectiva de 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.

EL DESEQUILIBRIO SECTORIAL DE LA EDIFICACIÓN: EFECTOS DIRECTOS ...

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 los 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 inocupados sin paragón, ni siquiera en los países vacinos 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 EPF, 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 temporada. Quedan todavía 4,5 o 5 millones de viviendas sin uso aparente.

Paradójicamente, la inoperancia del mercado de la vivienda y las políticas monetarias, fiscales y sectoriales contraproducentes, mantienen buena parte de estos stocks fuera del alcance de la demanda real, tanto si son de primera como de segunda mano.

... Y EFECTOS INDIRECTOS

Mientras tanto, continúa la descapitalización industrial que el anterior ciclo de bonanza no supo ni 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 nuestras 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** ... aupado en este sentido por la debilidad de la peseta y por el peligro que se corre yendo a otros países.

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. Ciertamente que la Profesión de Arquitecto, en sus múltiples ámbitos de actuación liberal, urbanística, administrativa y universitaria, podrá aportar a este debate su indispensable contribución.

METODOLOGÍA

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 y no los primeros, 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, según los propios Colegios, 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 presentadas.

Número 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 del conjunto de otras Demarcaciones. En todas ellas, se indica una E (Estimación) en las tablas de presupuesto (tablas empezando por P: PVI, PED, etc.).

Debe hacerse notar que el presupuesto de edificios de vivienda (es decir, cuyo principal uso es la vivienda) es el de la totalidad del edificio, salvo en un sólo caso que es el de Málaga, por no permitir su programa la agregación de los diferentes usos del edificio. Por consiguiente, salvo dicha excepción, el presupuesto de vivienda incluye también el de los locales comerciales, garajes, etc. que puedan contener.

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 Huesca, Alicante y Guadalajara. 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).

Como en el caso del presupuesto, la superficie de los edificios de vivienda es la de todo el edificio y no solamente la de las viviendas que contiene salvo, una vez más, en Málaga.

Módulos 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, por las razones desarrolladas en los puntos anteriores.