

# Auge y crisis inmobiliaria según las estadísticas de trámite



Ricardo Vergés.

Arquitecto y economista  
[www.ricardoverges.com](http://www.ricardoverges.com)



## AUGEY CONTROL INFORMATIVO

Obras paralizadas, viviendas nuevas sin vender o adquiridas sin registrar. Mercado de segunda mano por los suelos. Promotores sin dinero, bancos y cajas sin dinero, empresas sin dinero, familias sin dinero, ayuntamientos sin dinero, gobiernos sin dinero, prensa sin dinero, todos ellos endeudados y sin reserva tecnológica por delante. El ex director de un gran periódico nacional se interroga: ¿Dónde han estado nuestros economistas, urbanistas y demás expertos? Pues, como siempre, con promotores, bancos, cajas, empresas, familias y, sobre todo, con ayuntamientos, gobiernos y prensa. Igual que los inmobiliarios, arquitectos, ingenieros, notarios y demás profesionales y operarios de la construcción, muchos de ellos hoy en paro.

Y si se encontraban en la calle ufanándose del éxito ¿cómo no se dieron cuenta de que el suelo cedía bajo sus pies? Pues porque pensaban que

así eran las cosas dado que a los concedores, nadie los publica por aguafiestas. Ése es un resultado del control de información que subsiste en España y que viene de lejos: el epitafio de María Pacheco, escrito en pleno siglo XVI, ya habla de ello.

Cabe mencionar que el control informativo es tal vez el único instrumento que le queda al poder ejercido desde el *principio de honor* (que obliga), una vez destruido el *principio de confianza* (que negocia)<sup>1</sup>. El principio de honor es un resquicio del macho o hembra dominante: antepone su éxito social a su éxito personal, es decir a su autoestima. Es la eterna competición entre *dopamina* y *oxitocina* que parecen regir la maduración de la mente. Su problema es la intolerancia ante la crítica, sobre todo pública, lo cual le lleva a pretender al derecho de control informativo y, por consiguiente, a entorpecer el progreso.

Eso he podido comprobarlo a lo largo del "*juicio de palacio*" llevado a cabo desde 2003 contra las estadísticas de vivienda y cuyo veredicto, más que desfavorable, ha calado hondo no sólo en el sector inmobiliario y la prensa, sino también en los círculos más ilustrados. El "*pre-juicio*" ha desprestigiado a aquella información *independiente* que pudiera contradecir cualquier información *oficial* acerca de actuaciones político-económicas no demasiado ortodoxas (cosas de la *Nueva Economía...*) que han fomentado la *burbuja* inmobiliaria hasta su derrumbe<sup>2</sup>:

- Acopio de suelo para fines especulativos.
- Financiación de la sobreproducción con liquidez europea.
- Tributación sobre sobrepuestos para financiar infraestructuras.

– Reducción de intereses para cebar a la demanda.

– Asignación de valores de mercado a bienes ajenos al mercado.

Sin embargo, los medios *oficiales* no consiguen explicar la situación actual, dado que según ellos, todo ha sido (casi) normal y que ahora, los problemas *vienen de fuera*. En cambio, la información desechada, al valorar el volumen de dichas actuaciones, explica por qué los resultados desembocan en una situación crítica, y ello sin referirse a ningún factor externo como no sea el recurso (ahora *repudiado* por el BCE) a la liquidez europea para financiar obras.

Para restablecer la validez de la información descartada, he reanudado parte del trabajo que debería haberse confiado a la Comisión creada para ello (BOE 277/19-11-05). Valía la pena, ya que me he llevado varias sorpresas. Las contaré sin demasiados detalles, proponiendo a los estudiosos apreciarlos en un artículo de carácter más técnico<sup>3</sup>.

Examinaremos sucesivamente las series de los principales trámites del *proceso de inversión residencial* o *Time to Build & Time to Sell (TBTS)* el cual comprende: 1º visados de proyecto, 2º visados de dirección de obra, 3º certificados de final de obra, 4º transacciones de vivienda nueva, 5º compraventas registradas, incluyendo las dos últimas sus precios brutos.

## ESTADÍSTICA DE VISADOS

España es uno de los pocos países que dispone de datos técnicamente documentados sobre proyectos de obra. Su alcance exhaustivo es un hecho, por lo menos desde los años 70. Se trata de los *visados de proyectos de ejecución* de arquitectos. Desde 1992 se recogen también los *visados de direcciones de obra* de aparejadores. Ambos sirven de indicador de inicio (si todo va bien).

En cambio, el trámite de licencias de obra no es indicador de inicio, a pesar de su innegable calidad, porque puede concederse sobre *proyecto básico* con bastante antelación al inicio de obra. Además, no todos los ayuntamientos remiten los datos de licencia dentro de plazo al Ministerio de Fomento. En cuanto a las series llamadas *iniciadas* y *terminadas* publicadas por el Ministerio de Vivienda, no son observaciones ni estadísticas de *trámite* sino derivados sin valor estadístico añadido<sup>4</sup>.

## VIVIENDAS VISADAS TOTALES EN ESPAÑA EN PROYECTOS DE ARQUITECTOS Y EN DIRECCIONES DE OBRA DE APAREJADORES

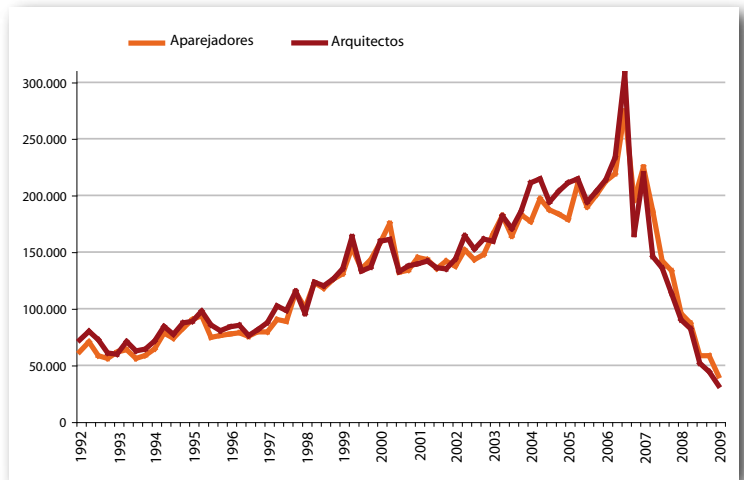


GRÁFICO 1

FUENTE: Ministerio de Fomento, CSCAE

España es uno de los pocos países que dispone de datos técnicamente documentados sobre proyectos de obra )

¿Existen diferencias entre el número de viviendas contenidas en ambos visados? Desde un punto de vista cualitativo, los arquitectos dan régimen y tipo de obra, mientras que los aparejadores dan tipología del edificio, tipo de obra y clase de promotor. Desde un punto de vista global, las diferencias son poco significativas, dado que ambos se nutren de una única fuente, que es el expediente visado del proyecto de ejecución del arquitecto. Si hay divergencias, dependen más de la eventual asincronía de ambos trámites que de interpretaciones partidarias de atribuciones profesionales. El gráfico 1 (nacional) da fe de ello.

## DIRECCIONES DE OBRA Y CERTIFICADOS DE FINAL DE OBRA

Aclarada la sintonía entre visados, relacionaremos las direcciones con los certificados, por ser ambos recogidos por los aparejadores y publicados por Fomento. Ello permite centrarse sobre

Se han equivocado  
los agentes, políticos y  
gobiernos al pretender que  
lo que estaba mal eran los  
visados de obra.)

los datos de viviendas promovidas por *sociedades mercantiles* y vendidas en el mercado de vivienda nueva, ya sea libre o protegida, que son los que han sido puestos en tela de juicio.

Las dudas nacen al observar que las series de certificados de final de obra de estos últimos años desvían a la baja con respecto a los visados de dirección de obra. Ello ha conducido a elegir entre dos hipótesis: o bien hay demasiados visados o bien demasiado pocos certificados.

Obviamente, lo políticamente *correcto* era escoger la primera hipótesis, debido a que Europa aún está asustada por lo de *tantas viviendas como Francia, Alemania e Inglaterra juntas*. Sin embargo, la existencia de expedientes cerrados pero sin certificado de fin de obra, sugería acudir a la segunda hipótesis, lo que ha sido juzgado políticamente *incorrecto*.

Esta segunda hipótesis nos ha llevado a pensar que la mencionada desviación podía ser causada por inoperancia del certificado, lo cual no deja de ser cierto en provincias rurales donde la autopromoción o la micro-promoción por autónomos llega a ser preponderante y que, por tanto, puede haber tendencia a obviar el trámite. Pero tal razonamiento no es aplicable a la gran mayoría de viviendas promovidas para la venta, a pesar de que también se desvían a la baja desde 2001<sup>5</sup>.

Los que de verdad se han equivocado son los agentes, políticos y gobiernos al pretender que lo que estaba mal eran los visados, proclamándolo a los cuatro vientos y confiando su substitución por encuestas o lo que sea, nada menos que al propio Ministerio de Vivienda, sin consultar siquiera a la mencionada Co-

misión. Las consecuencias de este error en términos de desregulación del mercado, durarán años antes de reabsorberse.

O sea que hemos incurrido en lo que los psicólogos llaman *distorsión atributiva*, con efecto de descartar la posibilidad más sencilla: que ambas series fueran correctas. Ello nos ha ocultado la verdadera explicación de la desviación entre direcciones y certificados, explicación que no es otra que el alargamiento de la duración del proceso de edificación, a causa de la considerable sobreproducción del último auge. Ese alargamiento en tiempos de auge, no se debe tanto a una mayor duración de la obra en sí, sino a la propia logística, así como al aplazamiento del inicio real con respecto a la fecha del visado de dirección y a la ralentización y paralización de obras en curso por razones de desfase entre necesidades de financiación y disponibilidad de crédito.

Referente a la logística, la estadística considera el plazo entre visado y final de proyecto. Si sólo comprende un edificio, el plazo del certificado es el de la obra, pero si hay varios, los trabajos se solapan y por tanto, la duración se alarga hasta la entrega de la última obra. Claro que se emiten certificados parciales, pero no son esos los que figuran en la estadística sino los del conjunto del proyecto. O sea que, aunque los medios sean proporcionales, a mayores proyectos, mayor duración.

Referente a los aplazamientos y paralizaciones, utilicemos una analogía. Si me preguntan cuánto tiempo me lleva ir de Madrid a Segovia, responderé: una hora. Ahora bien, si hay atasco para entrar en la autopista o en los peajes, llegaré más tarde. Pero si, además, desvían el tráfico desde la nacional porque hay obras, todavía tardaré más. Y si vigilo el combustible o que me quedo a seco, puede que no llegue a tiempo a la cita. Moraleja: los problemas de duración están en todas partes y se estudian en mecánica cuántica, esa matemática de los estados que analiza todo lo que evoluciona. Por eso, es absurdo estimar el plazo de certificación para 800.000 visados con las mismas funciones de duración que para 400.000.

## AJUSTE ENTRE VISADOS Y CERTIFICADOS

¿Cómo transformar este razonamiento en una explicación que aclare por qué los certificados tardan más cuando la demanda aumenta? Ante todo, hay que tener una respuesta para tiempos normales. Por sorprendente que parezca, sólo existe una observación objetiva sobre el porcentaje de viviendas visadas en un trimestre determinado que se terminan en los trimestres siguientes.

tes<sup>3</sup>. Se trata de una función de tipo gamma, que es como una curva Gauss en forma de campana pero, con la pata derecha mucho más larga que la pata izquierda. Ello se explica porque primero se terminan las viviendas pequeñas y sencillas que son pocas, luego las normales que son muchas, en tercer lugar las grandes y complicadas que son menos y por último, las escasas que tienen problemas y que son difíciles de quitarse de encima. Así que el punto más alto de la curva (moda) se encuentra más cerca del inicio que del final, siendo la media algo inferior a los dos años, más o menos como afirman los promotores.

Esta función se observó cuando en España se construían ya 400.000 viviendas al año (periferias, Marbella, Llançà, Mojácar...). Con esa función se consigue explicar el nivel de los certificados observados hasta el año 2000 más o menos, en la mayoría de provincias españolas. Pero claro, arrecia el auge y subimos a 800.000. La duración se alarga y necesitamos no ya una función sino una familia de funciones con las que calcular empíricamente mayores duraciones. En el artículo citado 3, se demuestra cómo se generan tales familias. O sea que se puede disponer de un abanico de duraciones, representado en el gráfico 2 de la nota 6.

El gráfico 4 muestra esquemáticamente un auge de ladrillo representado por una serie de visados de dirección de obra en trazo color naranja. ¿Qué ocurriría si la duración de las obras fuera fija? Pues que los certificados serían paralelos a los visados (trazo azul). Pero ya hemos explicado que el propio auge alarga la duración entre ambos. Entonces, los certificados van desplazándose hacia la derecha, dando la impresión de que desvían a la baja (trazo azul) con respecto a los visados. Una vez terminados, la superficie en menos entre certificados fijos y variables (en el centro), debería ser igual a la superficie en más (a la derecha).

Eso es lo que ha ocurrido en casi todas las provincias, por lo menos desde el año 2000 y hasta tocar techo en 2007, debido al aumento de demanda reflejada por el crecimiento de los visados de dirección de obra. Así se consigue explicar por qué los certificados han desviado cada vez más con respecto a dichos visados<sup>7</sup>.

#### APLAZAMIENTO DEL INICIO DE OBRA

Sin embargo, no siempre las cosas son tan sencillas. Tomemos el caso de la provincia de

#### VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA Y CERTIFICADOS DE FINAL DE OBRA EN ESPAÑA. DURACIÓN FIJA Y DURACIÓN VARIABLE

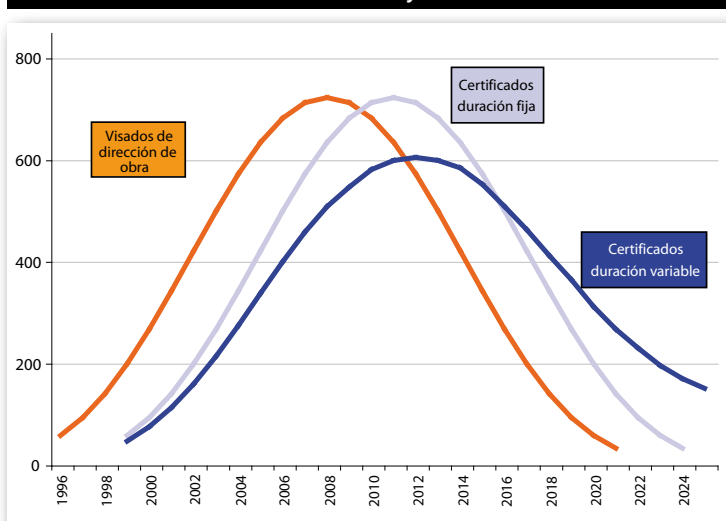


GRÁFICO 4

FUENTE: Ministerio de Fomento y autor

Castellón. A partir de 1998, un cierto número de promotores se han visto obligados a posponer el inicio de operaciones ya visadas y listas para empezar obras. Finalmente, las obras se han llevado a cabo, terminándose todas ellas, aunque con un retraso apreciable. Todo ello ha dado lugar a una peculiar estadística en la cual el flujo de certificados sobrepasa las 9.000 viviendas por trimestre, cuando el mayor flujo de visados observado en la provincia, apenas alcanza los 7.000. Además, por no ser de la caída generalizada de los certificados en Castellón, como en las demás provincias, es obvio que todas las viviendas visadas desde que se tienen datos hasta el actual *punto cero*, habrían acabado certificándose no más allá del 2012.

Por supuesto, Castellón no es la única provincia en haberse visto afligida por aplazamientos de inicio de obra a la misma época. La primera pregunta es entonces: ¿es posible encajar estos casos dentro de la teoría de las duraciones variables? La respuesta es afirmativa, aunque al precio de recurrir no a una *familia* de funciones sino a una *matriz de funciones*.

Supongamos que en una cualquiera de las funciones *longitudinales* representadas en el gráfico 2 (nota 6), un número significativo de viviendas, no se inician de inmediato sino solamente al cabo de 24, 30 o incluso 36 meses después del visado, ejecutándose luego en tiempos normales. Al retrasar la función desde la fecha del visado,

VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA Y CERTIFICADOS DE FINAL DE OBRA. SOCIEDADES MERCANTILES. X-11 Castellón-1992/2009

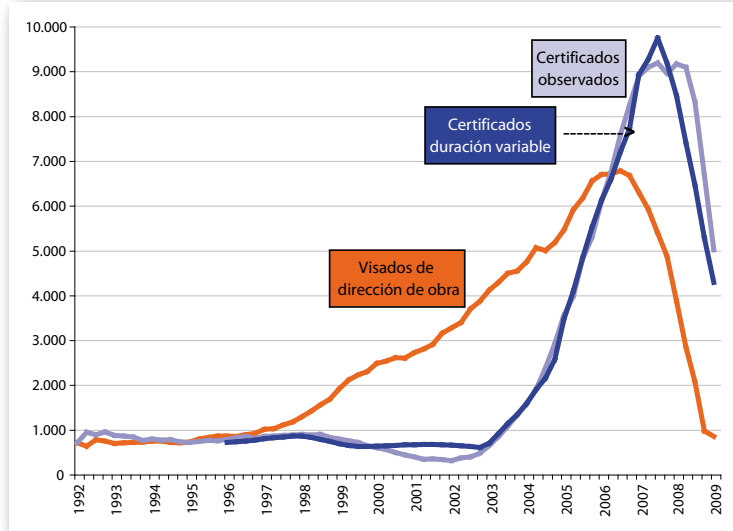


GRÁFICO 5

FUENTE: Ministerio de Fomento y autor

observaremos que no sólo la duración media general será mayor sino que, además, la *moda*, es decir el punto culminante de la función, se situará bastante más a la derecha.

Ello significa que cada una de las funciones longitudinales, es tan sólo un caso particular de una familia de funciones *transversales* de mismas propiedades y algunas más, como la de poder representar aplazamientos de inicio. Estas funciones forman a su vez familias que figuran en el gráfico 3 de la nota <sup>6</sup>, como variantes de una función base del gráfico 2 que le precede.

Cruzando finalmente las dos familias, obtenemos una *matriz de funciones* en las que un algoritmo de tipo *zoom* <sup>8</sup> busca sin cesar la que mejor se ajusta a los certificados observados. Para Castellón y aunque de forma experimental, los resultados muestran que, por insólita que sea la evolución de los agregados, (casi) siempre existe una combinación de funciones capaces de describirla. Es lo que representa el trazo azul oscuro del gráfico 5.

### PARALIZACIONES DE OBRA

En cualquier análisis cuántico, deben considerarse eventuales alteraciones del fenómeno, imposibles de ser explicadas por la ley general propuesta. Estas alteraciones se definen como *variables ocultas* que pueden ser locales (*LHV*) o no

(o *NLHV*), algo así como lo inaudito o lo inesperado... Algunas de estas variables consiguen ser descritas por analogía pero otras no <sup>9</sup>.

Buen ejemplo de ello es que desde mediados de 2008, ya ningún grupo de funciones de la matriz es capaz de reproducir el derrumbe de certificados de fin de obra, ni en Castellón ni en las demás provincias implicadas en el auge. Ello es debido al cierre del grifo de Frankfurt que no sólo ha parado en seco a los visados, sino que también ha secado la fuente de crédito de apoyo a las obras por terminar. Por tanto, a partir de ahí, la situación ya no está bajo control por falta de *combustible* y por falta de perspectiva realista de aprovisionamiento financiero.

### TRANSACCIONES Y COMPRAVENTAS

Hemos visto que los resultados anteriores validan las series de viviendas visadas y certificadas. Hemos terminado pues con el *Time to Build*. Ahora nos queda por examinar el *Time to Sell*, dado que hasta que el bien adquirido no se haya registrado como bien patrimonial, el proceso de inversión no estará concluido. Ahora la pregunta ya no es ¿cuándo se termina la obra? sino ¿cuánto tiempo la llave recibida del constructor permanece en manos del promotor hasta su entrega al propietario de derecho?

Para responder a esa pregunta, basta comparar las adquisiciones de vivienda nueva con los certificados de viviendas promovidas. Al respecto, los notarios ofrecen datos trimestrales de transacciones de vivienda nueva o usada, libre o protegida, por provincia y que son publicados por Vivienda desde 2004. Estos datos cubren n° de viviendas, valores totales y, por tanto, valores medios por vivienda. También cubren superficies, aunque por tramos sin totales ni medias, con lo cual es difícil derivar valores medios por m<sup>2</sup> como estadística de trámite.

Además, el INE calcula un índice de precios de vivienda libre y usada por comunidad autónoma, a partir de la base de datos de los notarios. Este índice requiere ponderaciones tan *hedónicas* como las fuentes lo permiten y se destina a las Cuentas Nacionales y a otros menesteres especializados. Pero no proporcionan los valores finales por m<sup>2</sup>. O sea que nos quedamos sin ese dato esencial que existe en tantos otros países.

Por su lado, los registradores ofrecen datos mensuales por provincia sobre número de com-

praventas de vivienda nueva y usada, y de vivienda libre y protegida sin cruzar, publicados por el INE desde 2007. Además, en la *Estadística Registral Inmobiliaria* (ERI), dichos datos figuran desde 2004 por trimestre, aunque con ciertas vacilaciones en los dos primeros años<sup>10</sup>. También dan la superficie media anual por vivienda nueva según régimen y usada, por comunidad autónoma. Pero no dan valores, aunque disponen de ellos puesto que los primeros *Informes de Coyuntura* los proporcionan por m<sup>2</sup> y con un desglose trimestral II-2004-I-2006 por comunidad autónoma. Por tanto, desde 2006, no se publica la tan ansiada serie de trámite sobre valores medios por m<sup>2</sup> de vivienda, sea nueva sea usada y debemos remitirnos a las tasaciones<sup>11</sup>.

Las series económicas disponibles al nivel nacional, quedan reflejadas en el gráfico 6.

Observamos que desde un principio, la captación de la vivienda usada es bastante correlativa entre notarios (en color burdeos) y registradores (en añil), lo cual parece normal por lo preponderante de esa tarea en notarías y registros. En cambio, la vivienda nueva financiada y adquirida con recursos ajenos distintos, es de masificación más reciente y su paso a escritura pública es más exigente e invasivo. Si además, hay que rellenar un estadillo aparte, puede que la joven estadística notarial (en verde oscuro) se resienta de *subregistro*.

Por su parte, el registrador no tiene ese problema puesto que recibe la información ya construida, pero tiene los suyos propios como es el de descubrir incongruencias. En todo caso, a efectos del cálculo, ciertos datos de la reciente estadística registral anterior a 2006 (en verde claro), han sido completados más por deducción que por inducción.

Tras el año bisagra 2006, llegamos a la comparación 2007-2008. En estos años y en grandes números, la relación entre nº de transacciones notariadas y compraventas registradas no se aleja demasiado de 1, excepto en el agregado hoy en día más importante, que es la vivienda libre nueva de ciertas provincias. Para investigar esa esencial diferencia, calculamos dicha variable provincia por provincia. En el conjunto de Andalucía, Baleares, Canarias, Cataluña, Navarra y Euskadi (menos Álava), la relación se mantiene cercana a 1 (0,98). En cambio, para las restantes comunidades (más Álava), da tan sólo 0,68. Los mínimos son para Extremadura (0,42) y Castilla-la Mancha (0,53).

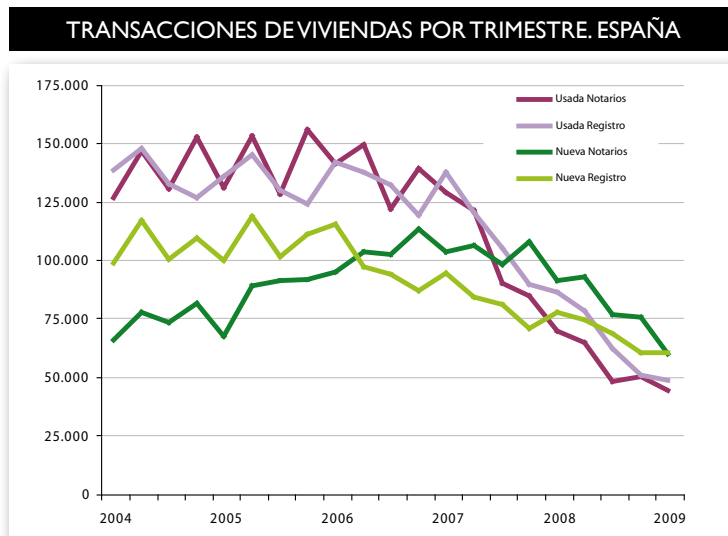


GRÁFICO 6  
FUENTE: Ministerio de Vivienda, ERI e INE

Desde 2006 no se publica la tan ansiada serie de trámite sobre valores medios por metro cuadrado de vivienda nueva o usada y debemos remitirnos a las tasaciones )

O sea que hay comunidades donde el registro es fluido mientras que en otras tarda en formalizarse. Y resulta que es precisamente en estas últimas donde ha habido las grandes avalanchas de oferta y, por consiguiente, de compra. Dichas comunidades son las de la Meseta y del Noroeste, como mayores beneficiarias de obras llevadas a cabo con los 365.000 millones llegados de Frankfurt desde Octubre 2003 hasta principios de 2007.

También Andalucía ha salido beneficiada pero, al parecer, lo aprendido de la anterior *burbuja de Maastricht* (Ibid. nota <sup>2</sup>), le permite pasarse al grupo de *alto rendimiento* ubicado al norte del Ebro y en las Islas. No así en Madrid y el Levante donde, a pesar de la considerable experiencia anterior, la *lanzadera* entre notaría y registro continúa tropezando con piedras en el camino.

Esas últimas observaciones ponen de manifiesto lo siguiente. En este momento, ya no son las estadísticas económicas las que cojean, sino que nos encontramos con problemas análogos a los observados en las obras ante una explosión de demanda. Si los despachos se ven desbordados en su capacidad productiva y administrativa y no consiguen el registro *a la primera*, lo más seguro es que se alarguen los procesos. Eso es probablemente lo que explicaría las diferencias aludidas en las recientes series de notarios y registradores referentes a operaciones de vivienda nueva libre.

#### CONCLUSIÓN: DEL VISADO AL REGISTRO

Era de esperar que el gobierno regulara el mercado inmobiliario. No lo ha hecho porque probablemente ignoraba que podía y que debía hacerlo. Lo que no ignoraba era qué hacer en caso de oír sonar las alarmas: pararlas de inmediato mediante férreo control de la información. Es lo que ha ocurrido desde 2003 (e incluso antes) con las estadísticas de trámite relativas a vivienda <sup>12</sup>.

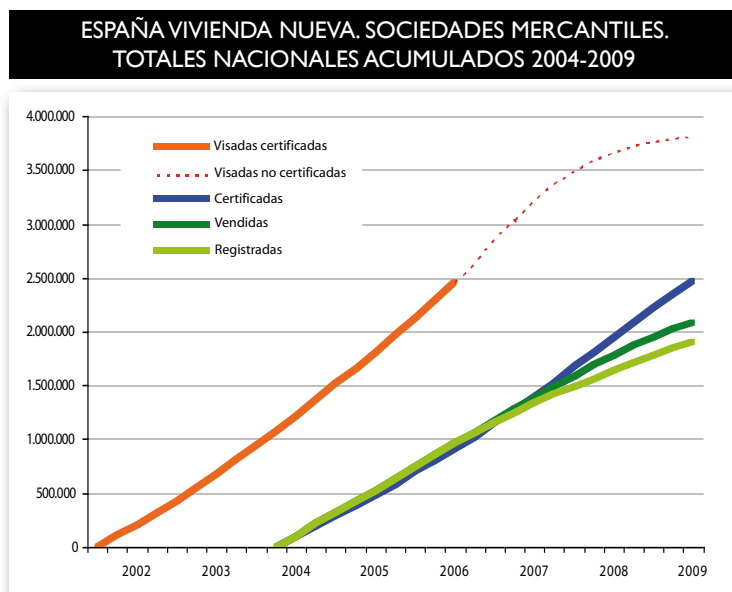


GRÁFICO 7

FUENTE: Ministerio de Fomento, Ministerio de Vivienda, ERI.

La pregunta es saber ahora si, una vez reabilitadas, esas mismas estadísticas pueden informar objetivamente de la situación en la que se encuentran los agregados relativos a vivienda nueva promovida. Para comprobarlo, haremos una retrospectiva estrictamente cronológica de los agregados acumulados a partir de 2004, primer año en disponer de datos económicos. El gráfico 7 muestra los cúmulos de visados desde alrededor de 28 meses antes de 2004, obtenidos hasta la fecha mediante medias ajustadas <sup>13</sup>.

El gráfico muestra también que los certificados acumulados desde 2004, deberán alcanzar en algún momento los 3,8 millones, que es la cifra de visados que les corresponde. Eso asumiendo, entretanto, que el flujo futuro de nuevos visados continúe siendo poco significativo (la información más reciente contenida en los gráficos 4 y 5, sugiere que así será durante bastante tiempo). El primer reto aparece pues de forma indiscutible: cerrar la promoción de las 1.350.000 viviendas visadas pero no certificadas. Ello implica:

- Terminar las obras iniciadas, estén o no retrasadas.
- Concursar las obras paralizadas *sine die*.
- Devolver a la *franja* el suelo todavía por edificar.

El segundo reto es dar salida comercial a unas 615.000 viviendas de sociedades mercantiles ya terminadas pero aún sin vender, así como las que se terminen en el futuro a medida que se finalicen. O sea que para *cerrar el auge* es necesario colocar cerca de dos millones de viviendas (diferencia entre línea de puntos y línea azul claro) menos las que se resuelvan de otra forma.

En cuanto al tercer reto, quedan 180.000 escrituras pendientes de registro, más las que vengan.

Frente a esos retos, hemos visto ya en el gráfico 5 que los certificados, como indicadores de seguimiento del primer reto, están de capa caída por falta de liquidez capaz de reactivar obras y ponerlas en el mercado. El gráfico 6 muestra también cómo el derrumbe del mercado obliga a modificar las ya de por sí exiguas carteras hipotecarias, orientando el goteo del lado de la vivienda nueva en detrimento de la usada que, en principio, siempre debería serle superior. Es por eso que la caída de la venta de vivienda usada es más severa. Es un precio más que pagar para

que el promotor pueda devolver su préstamo al banco y éste a su vez al banco exterior que le ha prestado el dinero. Claro que si el banco acreedor fuera nacional, el dinero devuelto se quedaría aquí procurando normal liquidez. Pero no es así.

En definitiva, la actual desviación de liquidez hacia Europa es lo que subyace bajo el comportamiento deprimido del mercado de vivienda, tanto nueva como usada. Tal escasez afecta igualmente a los demás mercados vinculados directa o indirectamente con la producción residencial. Esa producción misma que tanto hemos deseado sin reparar en las consecuencias.

Estos análisis muestran hasta qué punto la deficiente política económica apoyada en el control informativo de los dos factores esenciales que son las cantidades y los precios, influencia al comportamiento de los mercados a todo lo largo de los procesos económicos. Por lo tanto, que a nadie se le ocurra suprimir estadísticas de trámite o, lo que es peor, suprimir los propios trámites en nombre de reformas estructurales mal entendidas, ya que sin ellos nos quedamos sin información y sin información, ya no hay libre mercado sino caos<sup>14</sup>.

Que a nadie se le ocurra suprimir estadísticas de trámite o, lo que es peor, suprimir los propios trámites en nombre de reformas estructurales mal entendidas, ya que sin ellos nos quedamos sin información y sin información ya no hay libre mercado, sino caos )

Aviso que incluso con la información actual, va a ser difícil encontrar salidas a la situación actual, debido a que dichas salidas fueron bloqueadas hace generaciones para formar esas exasperantes *cárceles culturales* cuyas creencias de carácter sociopolítico ocupan el lugar de lo único que nos distingue de los animales: el libre intercambio de bienes e ideas entre personas y entre colectivos libres<sup>15</sup>. )

## NOTAS

1. Ver Pagden, A. (1991). El imperialismo español y la imaginación política. Planeta. Según el hispanista Anthony Pagden, la teoría de la sustitución de principios procede de dos economistas del siglo XVIII (Doria y Genovesi) que analizaron la decadencia del reino de Nápoles después de que la casa de Austria engullera a la corona de Aragón. En una brillante columna Honor y confianza en El País (junio de 1995), Cándido le atribuyó nuestro alejamiento de Europa. Al día de hoy, han ido acorralándose los instrumentos coercitivos derivados. Sin embargo, el principio ha conseguido sobrevivir al sistema democrático, manteniendo el control informativo sobre el que se apoya, sobre todo en el interior del *croissant* que va de la cordillera cantábrica a la bética pasando por el sistema ibérico. En cambio, fuera del *croissant*, aún prevalece el principio de confianza heredado de mercados milenarios como el comercio marítimo, el transpirenaico y sobretodo el peninsular, antes de los sometimientos cometidos por el Conde-Duque y, poco después, por Felipe V. Hoy por hoy, el predominio del principio de honor sólo puede ser combatido a través de Internet, ya que el desaprendizaje vía educación, topa precisamente con la adicción social implantada hace siglos.
2. Para una crítica de la política económica véase <http://www.ricardoverges.com/pdf/Politica.pdf>.
3. "Time to Build and Time to Sell. El mercado residencial en España" (submitted). Artículo planteado en la línea de Kydland y Prescott (1982), Premios Nobel de Economía 2004.
4. Conviene advertir que todas las estadísticas mencionadas en el presente artículo son de trámite, es decir de carácter censal y exhaustivo con vistas a una rápida difusión a través del mercado informativo. Las series de trámite no requieren tratamiento estadístico sino exclusivamente contable y en ningún caso deben ser substituidas por encuestas no exhaustivas. Ahora bien, tratándose de series temporales brutas, su fiabilidad depende de la calidad de la inserción y extracción en base de datos, calidad cada vez mayor debido a la tecnología informática y a la mejor formación del personal corporativo en materia de auto-depuración. En cambio, como las series resultantes son materia prima para el análisis estadístico de contenidos, ello implica llegar a acuerdos sobre los mismos, pero nunca en detrimento de la independencia de la publicación ni de la inmediatez de su difusión, criterios estos entre los principales que mantienen la confianza del usuario.
5. Vergés y Martín, 2007. [www.ine.es/revistas/estaespa/166\\_6.pdf](http://www.ine.es/revistas/estaespa/166_6.pdf).



6. Esta función fue observada en 1996 sobre el período 1986-1995 en la provincia de Barcelona. [www.ricardoverges.com/pdf/Questiio2001.pdf](http://www.ricardoverges.com/pdf/Questiio2001.pdf) y ha servido para confeccionar las Cuentas Nacionales de Inversión en Vivienda base 2000: [www.ricardoverges.com/pdf/ArticuloCN.pdf](http://www.ricardoverges.com/pdf/ArticuloCN.pdf).

GRÁFICO 2: MODELOS DE DURACIÓN DE OBRA CFO/VDO

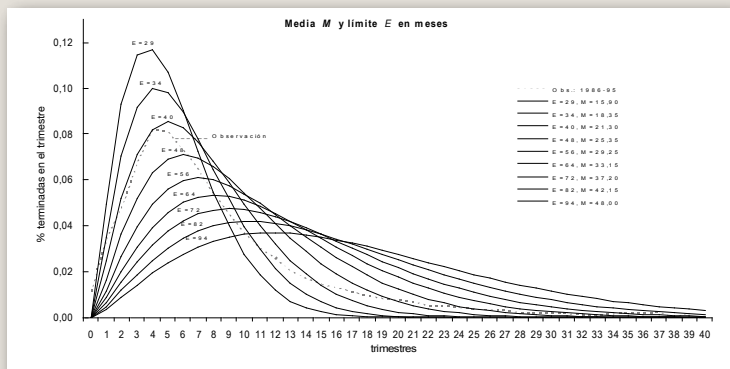
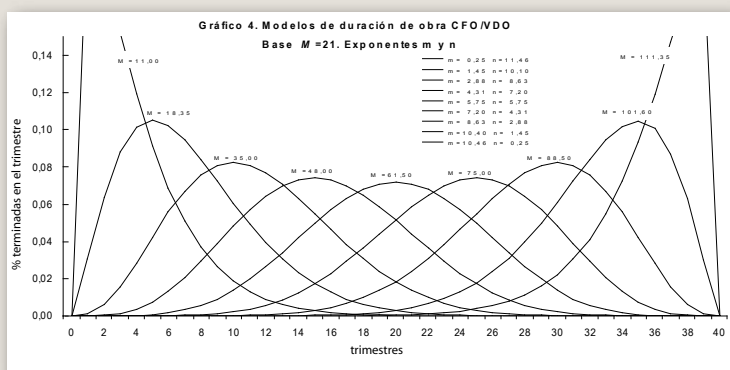


GRÁFICO 3: MODELOS DE DURACIÓN DE OBRA CFO/VDO



7. Puede existir subregistro de certificados si los arquitectos lo entregan al cliente sin la firma del aparejador. Por tanto, dichas series pueden estar sesgadas a la baja con resultado de sesgo al alza de las duraciones. Sólo un barrido de las bases de datos colegiales determinará su amplitud.

8. Algoritmo utilizado en la planificación del Área Metropolitana de Barcelona, para medir la duración de vida de las cohortes del parque residencial [www.ricardoverges.com/pdf/Balears.pdf](http://www.ricardoverges.com/pdf/Balears.pdf).

9. La crisis de liquidez de finales de los 90 es ya historia. Tras la hiperactividad constructora financiada por el diferencial entre tipos e inflación y que culmina en el 92, se evaden beneficios por temor a la devaluación de la peseta frente al euro. Ahora bien, tras fijarse el tipo de cambio en Maastricht (marzo 1997), vuelve el dinero, como en Grecia, Italia y Portugal. En España, ese dinero no se reinvierte en lo suyo de años antes, sino que se dirige hacia el ladrillo. Sin embargo, parte de lo recuperado sale por la otra puerta hacia Ibero-América (100.000 millones de € según Comercio Exterior), dejando a muchos bancos sin liquidez para financiar proyectos con suelo adquirido por las propias empresas inmobiliarias en varias provincias españolas.

Tras el euro, llega la solución en octubre 2003: comprar liquidez en el mercado interbancario de Frankfurt. El 14-M siembra dudas al respecto, pero el nuevo gobierno hace suya la idea y se desplaza la burbuja hacia la Meseta y el N-O. El resultado es que el ladrillo se sale con la suya, aunque al precio de acumular una deuda interbancaria sin parangón en Europa. Según las estadísticas del Fondo Monetario Internacional, el déficit supera el tercio de billón de euros, en su mayor parte invertida en las comunidades centrales, del noroeste y levante sur. Ahora, Europa quiere recuperar ese crédito monetario (más los intereses) a ritmo más rápido que la devolución hipotecaria. Por eso estamos sin liquidez (Donges, 2007). Consultar artículo de la nota 2.

10. 2004 sólo da CC.AA y totales por deducción. Además, también en 2005 faltan datos trimestrales.

11. En el artículo citado en la nota 3, se explica el indebido papel jugado por las tasaciones en la asignación de precios de venta de origen a las viviendas promovidas. El resultado es que incluso los precios por simulación de compra recogidos por ciertas empresas, acaban por tender hacia los valores de tasación. Sería pues esencial comparar dichas tasaciones con las series derivadas de escrituras y registros, teniendo en cuenta que las primeras actúan al principio del proceso TBTS mientras que los precios declarados lo son al final.

12. Las estadísticas indicaban, ya desde 1999, que el visado de viviendas crecía excesivamente y que los precios empezaban a dispararse. Al mismo tiempo, nuestra construcción para los sectores productivos permanecía estancada. La creencia en el milagro estaba servida. Véanse los Informes de Coyuntura del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos difundidos desde 1992 y editados desde 1995 hasta 2006. La colección completa puede consultarse en Internet. El primer dígito es el trimestre y los dos siguientes el año. Por ejemplo: [www.ricardoverges.com/pdf/195.pdf](http://www.ricardoverges.com/pdf/195.pdf).

13. La acumulación de visados se hace con las medias ajustadas, lo que significa que al principio, la curva real de certificados (azul) arrancarían algo más pronto y sería ligeramente más suave.

14. Si incluso con la globalización a cuestas, las fronteras deben mantenerse para recoger información, también deben potenciarse los trámites. Unas y otros son los jueces de línea de los mercados. Fujita, M., Krugman, P., Venables, A.J. (1999). The Spatial Economy. Mass: MIT Press. Traducción 2000. Barna: Ariel Economía.

15. Coase, Ronald (1974). The market for goods and the market for ideas. American Economic Review, 64, 2, 384-392 (Premio Nobel de Economía 1991). Traducción consultable en Internet: [www.eumed.net/cursecon/textos/rev45\\_coase1.pdf](http://www.eumed.net/cursecon/textos/rev45_coase1.pdf). Lo más urgente es difundir los términos de la renegociación de nuestra deuda interbancaria. Para ello habrá que desvelar cuáles son los bancos acreedores (europeos o no), cuáles son los bancos españoles intermediarios y cuáles las finalidades de los préstamos. Habrá que desvelar también los términos contractuales, ya que son esos los que deberán ser modificados. Y dado que la devolución es imposible en los términos actuales, habrá que reevaluar garantías, en su mayor parte situadas en zonas de burbuja, y empezar a pensar en la posible oferta de participación extranjera en nuestras empresas productivas, muchas de ellas localizadas fuera de dichas zonas.