Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España
Comisión de Estadística y Edificación

Informe de Coyuntura cuarto trimestre 1995

Ricardo Vergés Escuín
Coordinador de la Comisión "Estadística y Edificación"

Resumen

El sector vivienda comienza la fase descendiente del ciclo. En los últimos tres meses de 1995, y con respecto a octubre-diciembre de 1994. El número de viviendas visadas ha disminuido en un -4,5 por ciento. El sector libre toca techo (+0,1 por ciento) y el sector protegido sufre los efectos del agotamiento del Plan de Vivienda (-8,8 por ciento).

Los edificios industriales, comerciales, administrativos y otros aceleran su descenso, dejando atrás la incipiente recuperación de la primera mitad de 1995. En octubre-diciembre del año pasado, el sector de edificios productivos ha experimentado un retroceso de un -18,4 por ciento con respecto al cuarto trimestre de 1994.

Retrospectivamente, los datos muestran que el ciclo alcista de 1994-1995 ha consistido casi exclusivamente en una mayor inversión en vivienda, tanto del sector libre como del protegido.

Por su lado, la exigüidad y brevedad del ciclo en edificios productivos continúa planteando serios interrogantes sobre la realidad y efectividad de la denominada recuperación económica de 1994-1995.

Los datos sobre la coyuntura presentados en este informe, son los primeros en ser difundidos para el conjunto del año 1995. Los visados recogidos son, salvo excepción, visados de ejecución retirados del Colegio por el cliente, previo pago de los correspondientes honorarios. Por consiguiente, estos datos reflejan de cerca y con varios meses de antelación, lo que será la actividad edificadora real.

Viviendas libres y protegidas visadas según el colegio
Cuarto trimestre de 1994 y de 1995

Comunidad	Octubre - diciembre 1994			Octubre - diciembre 1995			Evolución (%)		
Colegio	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	**21.847**	**57.967**	**79.814**	**18.227**	**58.009**	**76.236**	**-16,6**	**0,1**	**-4,5**
Andalucía (*)	3.947	8.035	11.982	3.687	7.495	11.182	-6,6	-6,7	-6,7
Andalucía Occidental	2.461	3.930	6.391	2.481	3.361	5.842	0,8	-14,5	-8,6
Andalucía Oriental	1.507	4.157	5.664	1.282	4.213	5.495	-14,9	1,3	-3,0
Aragón	866	3.066	3.932	679	2.139	2.818	-21,6	-30,2	-28,3
Asturias	344	1.762	2.106	260	908	1.168	-24,4	-48,5	-44,5
Baleares	349	1.684	2.033	346	1.872	2.218	-0,9	11,2	9,1
Canarias	778	2.467	3.245	1.317	2.301	3.618	69,3	-6,7	11,5
Cantabria	38	750	788	153	524	677	302,6	-30,1	-14,1
Castilla-La Mancha	704	3.766	4.470	949	2.922	3.871	34,8	-2	-13,
Castilla y León	230	4.726	4.956	322	5.485	5.807	40,0	16,1	17,2
Castilla y León-Este	189	2.858	3.047	215	3.423	3.638	13,8	19,8	19,4
León	41	1.868	1.909	107	2.062	2.169	161,0	10,4	13,6
Cataluña	1.498	11.437	12.935	1.234	8.853	10.087	-17,6	-22,6	-22,0
Extremadura	640	1.178	1.818	945	978	1.923	47,7	-17,0	5,8
Galicia	955	3.895	4.850	1.103	3.882	4.985	15,5	-0,3	2,8
Madrid	4.674	4.087	8.761	1.985	9.521	11.506	-57,5	133,0	31,3
Murcia	1.368	1.834	3.202	1.147	1.694	2.841	-16,2	-7,6	-11,3
La Rioja	72	511	583	351	516	867	387,5	1,0	48,7
Comunidad Valenciana	4.092	5.540	9.632	2.748	4.926	7.674	-32,8	-11,1	-20,3
Vasco-Navarro	1.271	3.177	4.448	925	3.914	4.839	-27,2	23,2	8,8
País Vasco	775	2.087	2.862	0	3.025	3.025	-100,0	44,9	5,7
Navarra	496	1.090	1.586	925	889	1.814	86,5	-18,4	14,4
Ceuta-Melilla	21	52	73	76	79	155	261,9	51,	112,3

Cuadro 1

Estos datos reflejan de cerca y con varios meses de antelación, lo que será la actividad edificadora real

Viviendas libres y protegidas visadas
Ultimos 12 meses respecto a los 12 meses anteriores

Comunidad	Enero 94 - Diciem. 94			Enero 95 - Diciem. 95			Evolución (%)		
Colegio	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total	VPO	Libres	Total
Conjunto nacional	**69.735**	**218.544**	**288.279**	**83.825**	**254.141**	**337.966**	**20,2**	**16,3**	**17,2**
Andalucía (*)	14.655	32.839	47.494	14.121	35.998	50.119	-3,6	9,6	5,5
Andalucía Occidental	10.610	15.449	26.059	9.602	17.636	27.238	-9,5	14,2	4,5
Andalucía Oriental	4.228	17.772	22.000	4.675	18.749	23.424	10,6	5,5	6,5
Aragón	3.101	11.728	14.829	3.836	13.162	16.998	23,7	12,2	14,6
Asturias	836	4.476	5.312	748	4.204	4.952	-10,5	-6,1	-6,8
Baleares	964	4.682	5.646	1.183	6.014	7.197	22,7	28,4	27,5
Canarias	4.385	8.276	12.661	4.551	10.321	14.872	3,8	24,7	17,5
Cantabria	412	2.032	2.444	1.142	2.761	3.903	177,2	35,9	-59,7
Castilla-La Mancha	3.352	13.637	16.989	3.087	13.762	16.849	-7,9	0,9	-0,8
Castilla y León	1.674	18.273	19.947	1.886	22.556	24.442	12,7	23,4	22,5
Castilla y León-Este	637	10.812	11.449	655	13.361	14.016	2,8	23,6	22,4
León	1.037	7.461	8.498	1.231	9.195	10.426	18,7	23,	22,7
Cataluña	6.080	37.588	43.668	7.897	37.418	45.315	29,9	-0,5	3,8
Extremadura	3.174	4.909	8.083	3.185	5.245	8.430	0,3	6,8	4,3
Galicia	2.839	15.815	18.654	3.707	17.737	21.444	30,6	12,2	15,0
Madrid	7.131	23.298	30.429	15.415	37.256	52.671	116,2	59,9	73,1
Murcia	4.081	5.494	9.575	4.334	5.901	10.235	6,2	7,4	6,9
La Rioja	714	1.660	2.374	1.066	1.963	3.029	49,3	18,3	27,6
Comunidad Valenciana	12.733	20.905	33.638	13.845	23.688	37.533	8,7	13,3	11,6
Vasco-Navarro	3.421	12.550	15.971	3.666	15.768	19.434	7,2	25,6	21,7
País Vasco	1.632	8.574	10.206	827	12.366	13.193	-49,3	44,2	2
Navarra	1.789	3.976	5.765	2.839	3.402	6.241	58,7	-14,4	8,3
Ceuta-Melilla	183	382	565	156	387	543	-14,8	1,3	-3,9

(*) Sin Ceuta ni Melilla
Fuente: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España

Cuadro 2

Desciende la vivienda en el cuarto trimestre de 1995...

En este cuarto trimestre, el visado de viviendas libres toca techo: +0,1 por ciento con respecto al último trimestre de 1994. En cuanto al sector protegido, se observa una neta disminución, del orden de un -8,8 por ciento, respecto al mismo periodo de 1994. En su conjunto, el sector vivienda disminuye en un -4,5 por ciento, siempre con respecto al trimestre correspondiente del año anterior (Cuadro 1).

En presupuesto real, la evolución negativa trimestre a trimestre es algo menor, lo cual indica una relativa disminución, ya sea de la superficie por vivienda (incluyendo la parte de garajes y locales comerciales), ya sea la calidad de las mismas. El descenso es de un -5,4 por ciento con respecto al otoño de 1994 (Cuadro 4)

Estas cifras concluyen lo que sin duda habrá sido un corto pero intenso boom del sector residencial, por lo menos con respecto a 1993, que fue el año hueco del ciclo, como lo muestra el Gráfico 1. También en presupuesto real, pero esta vez comparando 1995 con 1994, la evolución interanual ha sido menor que en número de viviendas (11,4 por ciento contra 17,2 por ciento.

Por supuesto, las comparaciones trimestrales del Cuadro 4 arrojan fuertes diferencias entre Comunidades, donde

predominan los números negativos, salvo en Baleares (75 por ciento), Canarias (8 por ciento), Castilla y León (10 por ciento), Madrid (18 por ciento), La Rioja (25 por ciento) y Vasco-Navarro (13 por ciento).

...y disminuye un poco más el sector no residencial

Los resultados reales del presupuesto visado de octubre-diciembre aparecen como los peores de la historia para un cuarto trimestre del año (ver Gráfico 2). En efecto, se observa, por un lado, que hay una caída del -18,4 por ciento con respecto al mismo trimestre de 1994 (Cuadro 4) y, por otro lado, que el crecimiento de los doce últimos meses, que había recuperado hasta un 12,7 por ciento en julio 94-junio 95, retrocede aún más que en octubre 94-septiembre95, reduciéndose finalmente a un simple +1,9 por ciento para todo 1995 con respecto a todo 1994 .

Naturalmente, la situación trimestre a trimestre (y también la de año a año) difiere mucho según las Comunidades, siendo mayoritariamente negativa, aunque positiva en Andalucía Oriental (92 por ciento), Aragón (50 por ciento), Baleares (40 por ciento), Castilla y León-Este (58 por ciento) y Comunidad Valenciana (23 por ciento).

Otra vez las vacas flacas

Recordemos que desde este verano, el Banco de España y otros analistas vaticinaban ya, a la luz de los resultados económicos del segundo trimestre (Boletín Trimestral de Coyuntura, 57, INE), que la denomidada recuperación económica iba a ser de corta duración. La reciente publicación de los datos sobre los componentes de la formación bruta de capital fijo no residencial del tercer trimestre (BTC, 58), parece confirmar lo dicho.

En su conjunto, el sector vivienda disminuye en un 4,5 por ciento, con respecto al trimestre correspondiente del año anterior

Pero, con sus habituales tres meses de antelación, los resultados colegiales del presente informe aportan nuevas evidencias, ya que se refieren a la inversión en edificios visados durante el cuarto trimestre de 1995. Estos resultados han sido integrados en los Gráficos 1 y 2 que muestran en pesetas constantes, la evolución trimestral del nivel de presupuestación residencial y no residencial dese 1991 ¿Confirman estos resultados las previsiones anteriores, relativas a la inversión general?

Primero, la recuperación en construcción residencial, que empezó a principios del año pasado, ha sido intensa hasta este último verano. Pero habiendo tocado techo ya en el tercer trimestre, comienza ahora su fase descendente.

Segundo, en lo referente a edificios comerciales, industriales y administrativos, parecía existir una incipiente recuperación durante el primer semestre del 95. Pero los últimos resultados negativos muestran una ruptura de tendencia. Teníamos razón pues, antes del verano, de no echar las campanas al vuelo...

Queda en evidencia, una vez más,

Presupuesto de proyectos visados por tipo de obra
Cuarto trimestre de 1994 1995. En millones de pesetas corrientes

Comunidad	Octubre-Diciembre 94			Octubre-Diciembre 95			Evolución nominal (%)		
Colegio	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	**526.449**	**155.674**	**682.123**	**516.211**	**131.614**	**647.825**	**-1,9**	**-15,5**	**-5,0**
Andalucía (*)	62.596	10.824	73.420	59.573	12.174	71.747	-4,8	12,5	-2,3
Andalucía Occidental	33.314	7.438	40.752	30.490	5.425	35.915	-8,5	-27,1	-11,9
Andalucía Oriental	29.676	3.452	33.128	30.027	6.884	36.911	1,2	99,4	11,4
Aragón	28.766	5.318	34.084	21.539	8.303	29.842	-25,1	56,1	-12,4
Asturias	16.072	4.336	20.408	8.744	1.975	10.719	-45,6	-54,5	-47,5
Baleares	16.309	4.590	20.899	29.626	6.669	36.295	81,7	45,3	73,7
Canarias	17.918	4.838	22.756	20.072	1.840	21.912	12,0	-62,0	-3,7
Cantabria	4.775	362	5.137	3.975	337	4.312	-16,8	-6,9	-16,1
Castilla-La Mancha	24.360	3.166	27.526	21.533	3.242	24.775	-11,6	2,4	-10,0
Castilla y León	33.226	8.191	41.417	37.846	8.763	46.609	13,9	7,0	12,5
Castilla y León-Este	21.314	3.636	24.950	25.124	5.962	31.086	17,9	64,0	24,6
León	11.912	4.555	16.467	12.722	2.801	15.523	6,8	-38,5	-5,7
Cataluña	111.264	32.240	143.504	88.462	31.535	119.997	-20,5	-2,2	-16,4
Extremadura	9.223	2.949	12.172	9.528	1.899	11.427	3,3	-35,6	-6,1
Galicia	31.431	13.355	44.786	32.547	6.182	38.729	3,6	-53,7	-13,5
Madrid	63.299	31.405	94.704	77.272	23.669	100.941	22,1	-24,6	6,6
Murcia	17.175	4.863	22.038	15.825	2.582	18.407	-7,9	-46,9	-16,5
La Rioja	4.657	1.290	5.947	6.061	1.000	7.061	30,1	-22,5	18,7
Comunidad Valenciana	52.297	5.774	58.071	44.267	7.355	51.622	-15,4	27,4	-11,1
Vasco-Navarro	32.687	22.107	54.794	38.397	13.954	52.351	17,5	-36,9	-4,5
País Vasco	21.794	17.844	39.638	25.520	11.707	37.227	17,1	-34,4	-6,1
Navarra	10.893	4.263	15.156	12.877	2.247	15.124	18,2	-47,3	-0,2
Ceuta-Melilla	394	66	460	944	135	1.079	139,6	104,5	134,6

(*) Sin Ceuta ni Melilla
Fuente: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España

Cuadro 3

Presupuesto de proyectos visados por tipo de obra
Cuarto trimestre de 1994 y de 1995. Millon. de ptas. constantes del 4º trim. de 1995

Comunidad	Octubre-Diciembre 1994			Octubre-Diciembre 1995			Evolución real (%)		
Colegio	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total	Vivienda	Otros	Total
Conjunto nacional	**545.653**	**161.353**	**707.006**	**516.211**	**131.614**	**647.825**	**-5,4**	**-18,4**	**-8,4**
Andalucía (*)	64.879	11.219	76.098	59.573	12.174	71.747	-8,2	8,5	-5,7%
Andalucía Occidental	34.529	7.709	42.239	30.490	5.425	35.915	-11,7	-29,6	-15,0
Andalucía Oriental	30.759	3.578	34.337	30.027	6.884	36.911	-2,4	92,4	7,5
Aragón	29.815	5.512	35.327	21.539	8.303	29.842	-27,8	50,6	-15,5
Asturias	16.658	4.494	21.152	8.744	1.975	10.719	-47,5	-56,1	-49,3
Baleares	16.904	4.757	21.661	29.626	6.669	36.295	75,3	40,2	67,6
Canarias	18.572	5.014	23.586	20.072	1.840	21.912	8,1	-63,3	-7,1
Cantabria	4.949	375	5.324	3.975	337	4.312	-19,7	-10,2	-19,0
Castilla-La Mancha	25.249	3.281	28.530	21.533	3.242	24.775	-14,7	-1,2	-13,2
Castilla y León	34.438	8.490	42.928	37.846	8.763	46.609	9,9	3,2	8,6
Castilla y León-Este	22.092	3.769	25.860	25.124	5.962	31.086	13,7	58,2	20,2
León	12.347	4.721	17.068	12.722	2.801	15.523	3,0	-40,7	-9,1
Cataluña	115.323	33.416	148.739	88.462	31.535	119.997	-23,3	-5,6	-19,3
Extremadura	9.559	3.057	12.616	9.528	1.899	11.427	-0,3	-37,9	-9,4
Galicia	32.577	13.842	46.419	32.547	6.182	38.729	-0,1	-55,3	-16,6
Madrid	65.608	32.551	98.159	77.272	23.669	100.941	17,8	-27,3	2,8
Murcia	17.802	5.040	22.842	15.825	2.582	18.407	-11,1	-48,8	-19,4
La Rioja	4.827	1.337	6.164	6.061	1.000	7.061	25,6	-25,2	14,6
Comunidad Valenciana	54.205	5.985	60.189	44.267	7.355	51.622	-18,3	22,9	-14,2
Vasco-Navarro	33.879	22.913	56.793	38.397	13.954	52.351	13,3	-39,1	-7,8
País Vasco	22.589	18.495	41.084	25.520	11.707	37.227	13,0	-36,7	-9,4
Navarra	11.290	4.419	15.709	12.877	2.247	15.124	14,1	-49,1	-3,7
Ceuta-Melilla	408	68	477	944	135	1.079	131,2	97,3	126,3

Fuente Indice de Costes: CNC
(*) Sin ceuta ni Melilla

Cuadro 4

El anterior ciclo económico ha beneficiado al sector vivienda, cuyas inversiones se añaden a un stock de capital no productivo ya pletórico

que el anterior ciclo económico no ha beneficiado particularmente a la inversión productiva. En cambio, sí ha beneficiado al sector vivienda, cuyas inversiones se añaden a un stock de capital no productivo ya pletórico. Debemos pues reflexionar sobre si lo prioritario es, hoy por hoy, invertir para crear riqueza o bien invertir para disfrutar de ella.

Evidencias de un ciclo que concluye

En la primavera del 94 sonaron los indicadores del crecimiento: por fin, la depresión consecutiva al 92 iba a tocar fin. Pero fue por poco tiempo. Apenas dos años más tarde, volvemos a encontrarnos ante la amenaza de un nuevo desfile de vacas flacas. ¿Qué ha ocurrido pues? ¿Podemos hablar de un verdadero ciclo económico de tipo Juglar, de tres y medio a cuatro años de duración? Veamos primero a qué podemos llamar ciclo de crecimiento.

El punto de partida es siempre una mayor liquidez. Su origen puede ser un mayor rendimiento en la producción resultante de inversiones anteriores, o bien puede ser la llegada circunstancial de dinero, tal como una buena temporada turística, un aumento de las exportaciones debido a devaluaciones monetarias, o cualquier otro flujo no siempre digno de alabanza. En todo caso, esta liquidez es siempre contrapartida de una masa de bienes y servicios reales y disponibles, cuya demanda puede tener distintos destinos: inversión productiva, inversión suntuaria, aumento del consumo, o bien, acumulación de existencias en espera de horizontes más despejados.

Es obvio que sólo la inversión productiva es instrumento acelerador del crecimiento futuro. En esto están de acuerdo todos los clásicos, desde Schumpeter hasta Hansen. En efecto, el sector productivo es el único destino que permite crear eso que llamamos riqueza, mientras que la inversión suntuaria sólo busca disfrutar de ella. En cuanto al consumo, lo que hace es comérsela, simplemente. En definitiva, cuando en un ciclo no se pone suficiente énfasis en la inversión productiva, se desaprovecha la única oportunidad que tenemos de asegurar el crecimiento económico futuro.

Preponderancia de la inversión en vivienda

Las cifras del Informe Trimestral de Coyuntura del cuarto trimestre de 1995 del Consejo Superior, plasmadas en los grá-

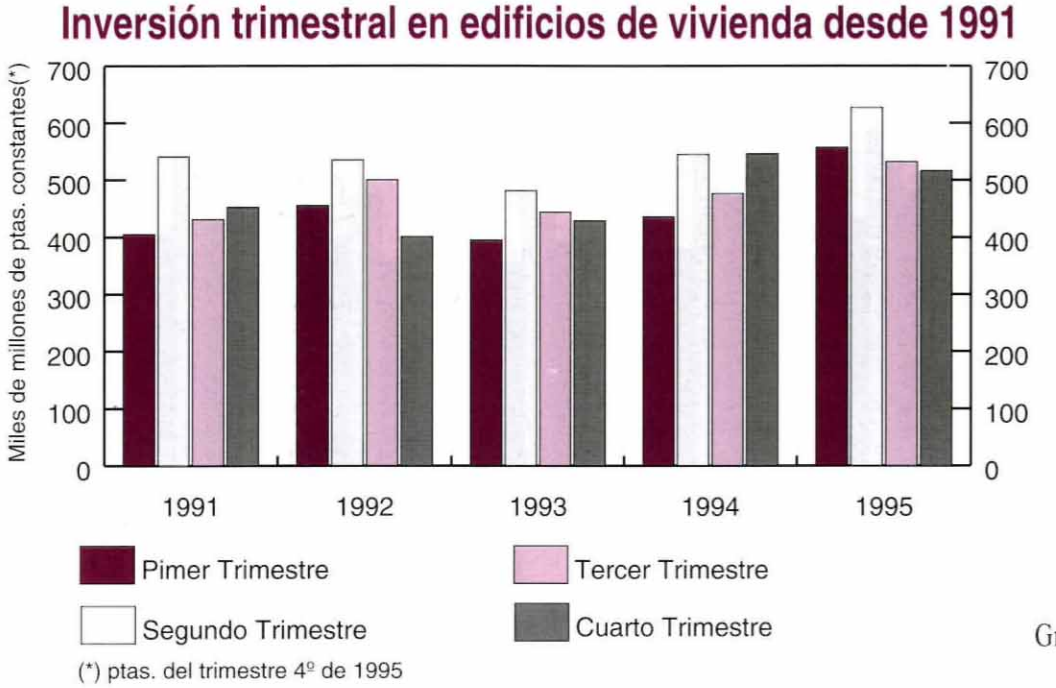


Gráfico 1

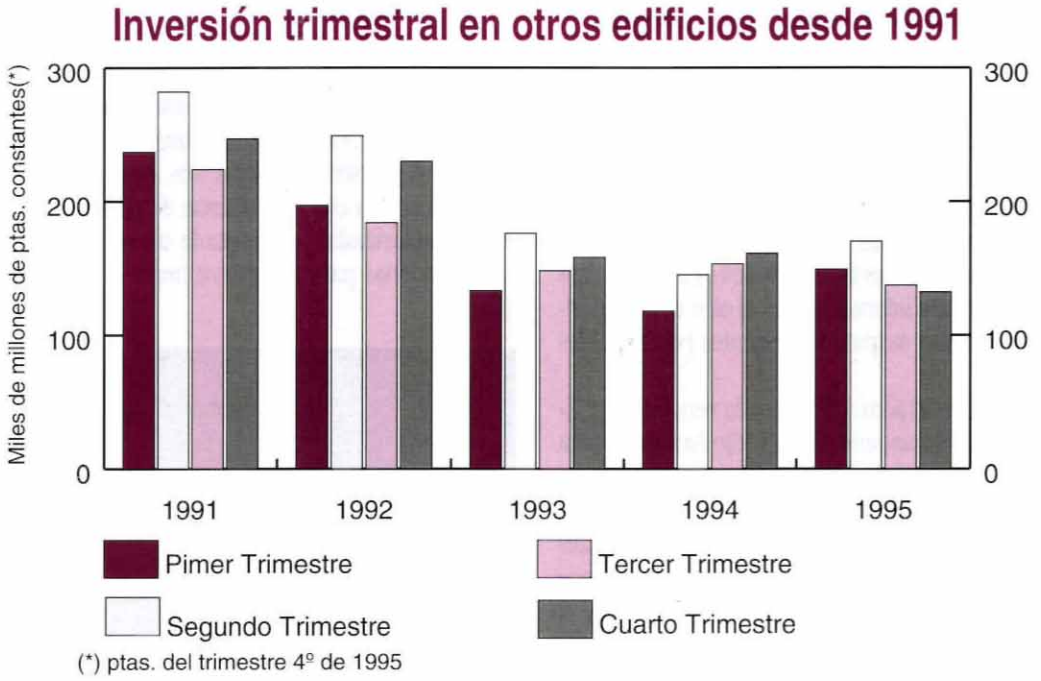
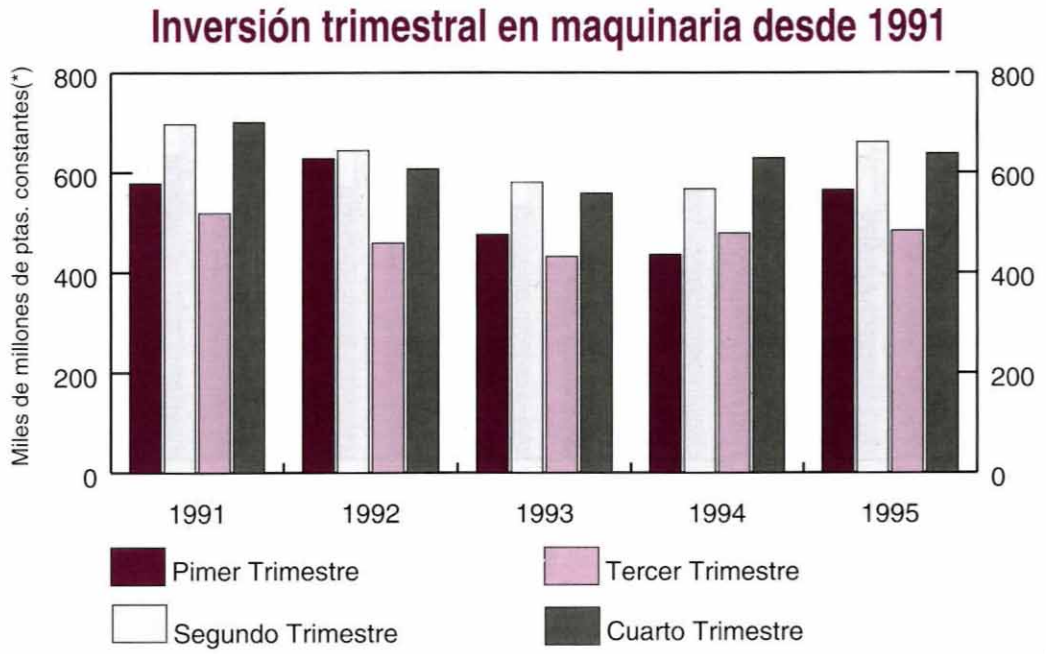


Gráfico 2

ficos Inversión trimestral en edificios de vivienda y en otros edificios desde 1991, muestran que algo de esto ha ocurrido en España durante los dos últimos años. Dichos gráficos ilustran el hecho de que mientras el sector vivienda ha crecido fuertemente, el sector "otros edificios" no ha cesado de disminuir, sobre todo después del forcing previo y concomitante al 92.

Se podría argumentar que del boom inmobiliario anterior de mediados y finales de los 80, queda todavía mucho espacio disponible y que, por tanto, aún no es problema encontrar dónde instalar nuevas máquinas o nuevas oficinas. Este argumento es cierto, pero no basta para demostrar que la inversión en bienes de producción haya sido suficiente. En efecto, el ritmo de formación bruta de capital en dichos bienes no ha evolucionado, ni de lejos, como lo ha hecho en el sector vivienda.



(*) ptas. del trimestre 4º de 1995

Gráfico 3

Escaso crecimiento de la inversión en maquinaria

Para ilustrar este hecho, hemos elaborado una serie sobre la inversión en las ramas de maquinaria industrial (agrícola, de construcción, mecánica y de oficinas y ordenadores), cuyo destino productivo está fuera de dudas. En ellas, la formación de capital es igual al producto interior bruto (valor añadido más consumo intermedio), más las importaciones, menos las exportaciones. Dicho cálculo es factible porque en estas ramas no existe apenas consumo interno, que es el otro destino posible, según las tablas input-output más recientes (ver nota metodológica adjunta)

Veamos ahora los resultados. Como puede verse en el gráfico Inversión trimestral en maquinaria, ésta sólo ha conocido un ciclo suave que se inicia a mediados de 1994 y que toca ya a su fin. Este ciclo no es insignificante en sí, pero sí lo es cuando se le compara con la "explosión" que ha experimentado el sector vivienda durante el mismo período. Esta comparación puede documentarse mediante el análisis "interbianual", puesto que el ciclo completo parece haber durado cerca de cuatro años. Dicho análisis arroja pues unos crecimientos medios del orden de un 11% para la maquinaria y de un 24% para la vivienda. En cuanto a los otros edificios que no son de vivienda, su crecimiento medio ha sido negativo, del orden de un -10%.

Paradojas que frenan el futuro

Cometeríamos un grave error si pensáramos que este hecho es sólo anecdótico. Se trata, en realidad, de un nuevo episodio en el desarrollo de unos comportamientos socioeconómicos preocupantes, que empezaron a generalizarse en España hace tan sólo diez o doce años. Estos comportamientos han conducido a situaciones tan paradójicas como la de disponer de un parque de viviendas sin duda el más pletórico del mundo (cerca del 1,7 viviendas por hogar), y al mismo tiempo de un capital industrial entre los más exiguos y obsoletos de Europa, sin contar con la existencia de abundante mano de obra muy escolarizada, pero dotada de escasos instrumentos y oportunidades para dar nuevo impulso a la vida económica del país.

Nota metodológica

Las series de inversión en maquinaria se obtienen, por un lado, con los índices mensuales de producción industrial, apoyados en el PIB de la ramas según la contabilidad nacional (CNE) de 1991. Por otro lado, las importaciones y exportaciones de las mismas ramas proceden de las series también mensuales de la Subdirección de Previsión y Coyuntura del Ministerio de Economía y Hacienda (SDPC), deflactadas a pesetas de 1991 con el índice de precios de comercio exterior en bienes de equipo.

Nótese que la clasificación de estas últimas series no es exactamente la misma que la clasificación de la CNE. Concretamente, las ramas de la SDPC incluyen también al comercio exterior de material eléctrico, rama que no consideramos en la serie de producción interior por destinarse en buena parte al consumo interno y a inversión no industrial. Sin embargo, esta heterogeneidad no parece introducir sesgo importante en nuestra estimación final, como tampoco lo introduce el utilizar deflactores menos desagregados que las propias series.