

Repercusión de la entrada en vigor del CTE en el *stock* de viviendas: período 2006-2010

Rafael VÁZQUEZ BARROS

Ingeniero de la Edificación por la UEM. Arquitecto Técnico por la UDC

RESUMEN: La construcción de viviendas en España ha tenido gran importancia en su economía durante la última década. En el año 2006, entró en vigor el Código Técnico de la Edificación. En este trabajo se observa la influencia que ha tenido este hito dentro de un marco temporal coincidente con un período record en la construcción, seguido de otro de profunda recesión.

La aparición del CTE con nuevos requisitos en la construcción de edificios supuso un cambio que, con su entrada en vigor gradual, originó que empresas promotoras adelantaran la elaboración de proyectos con la intención de cumplir solamente la normativa empleada hasta ese momento. Esto produjo que se elevara en las estadísticas oficiales el número de viviendas que se iban a construir. Lo que debería haber sido un pico extraordinario en los datos corregido por la acción del tiempo, se vio truncado por el fin de la bonanza del sector con la entrada de una profunda crisis.

Existen gran cantidad de viviendas que, si bien constan en las estadísticas, aún no han sido iniciadas y menos terminadas, formando parte de una bolsa de proyectos a ejecutar, continuar o pendientes de terminar.

Cuando se recupere la construcción de viviendas en España, la existencia de este stock influirá retrasando la manifestación de la recuperación del sector, así como en la financiación de las administraciones.

DESCRITORES: Construcción. Viviendas. Edificación. Código Técnico de la Edificación.

1. Introducción

La construcción de viviendas constituye uno de los indicadores principales del crecimiento económico. Hoy en día la construcción de viviendas constituye el producto final de la edificación residencial, pilar

base de la marcha del sector construcción de un país, siendo el índice de construcción de viviendas uno de los principales indicativos empleados para su observación y control.

La construcción de edificación se rige por una serie de normas. Estas garantizan que las vi-

viviendas contarán con una serie de requisitos que a medida que la sociedad cambia y prospera se ven modificados y ampliados. Pueden ser opcionales, recomendables o de obligado cumplimiento. La aprobación de nuevas leyes y normas constituyen hitos en el tiempo para la redacción de los proyectos de construcción de viviendas. Uno de los cambios normativos más importantes en España ha sido la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE).

La Ley de Ordenación de la Edificación¹, aprobada en 1999 autorizaba «al Gobierno para que en el plazo de dos años apruebe un Código Técnico de la Edificación que desarrolle los requisitos básicos que deben cumplir los edificios. Los 2 años de plazo previstos se dilataron a 6, habiendo sido aprobado el CTE el día 17 de marzo de 2006. La entrada en vigor de la mayor parte de los documentos básicos fue gradual en dos etapas de 6 y de 12 meses. Estos 6 años han coincidido con un ciclo económico de gran crecimiento batiéndose records en la construcción residencial. Que como sabemos le ha seguido uno de profunda recesión tras el estallido de la llamada «burbuja inmobiliaria».

Es intención de este artículo la revisión del efecto de la entrada en vigor del CTE sobre la construcción de viviendas dentro del contexto económico existente durante el período 2006-2010.

2. Metodología y análisis de la información

Para poder obtener la autorización de construcción de una vivienda es imprescindible la obtención de documentos clave sobre los que se establece, ya sea por la Administración o por los Colegios Profesionales, un control estadístico:

1. Los visados de dirección de obra,
2. La concesión de la licencia de construcción, y
3. El certificado final de obra.

Una empresa que tiene intención de llevar a cabo una promoción de viviendas, comienza por encargo del proyecto, con un plazo variable de redacción, una vez finalizado solicita la licencia municipal de construcción (en éste momen-

to es requisito que se vise la dirección de obra). Pasa un plazo de tramitación hasta la concesión de la licencia, le sigue la ejecución material de la obra y la finalización de la misma, que se refleja en el certificado final de obra. Haciendo una equivalencia entre los documentos y lo que significan para la obra de construcción, se obtienen los datos desde que la intención de construir se hace firme (visado), el permiso para poder ejecutarla obra (licencia), y el momento en que se termina (certificado).

2.1. Estadísticas de construcción de viviendas

Son datos publicados por el Ministerio de Vivienda (MINISTERIO DE VIVIENDA, 2010) que contemplan la cantidad de viviendas protegidas y de promociones libres tanto iniciadas como finalizadas.

El origen de los datos de viviendas iniciadas son los Visados por Dirección de Ejecución Material de las obras pertenecientes a los Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos. Los datos de las viviendas terminadas se obtienen de los Visados de Certificaciones Finales de Obra de los dichos Colegios.

2.2. Las obras en edificación

Se trata de estadísticas publicadas por el Ministerio de Fomento (MINISTERIO DE FOMENTO, 2010) cuyos datos provienen de los visados de encargo profesional de dirección de obra y de los certificados fin de obra. Estos datos administrativos de los colegios profesionales corresponden a todo el territorio nacional y periodicidad mensual.

2.2.1. Los visados de dirección de obra

Son datos que provienen de la precepción de que en toda obra de arquitectura exista al menos la intervención de un Arquitecto Técnico según las condiciones expuestas en la LOE. Los datos que emplearemos corresponden a los de edificación en modalidad de:

«... obra nueva, ampliación y reforma y/o restauración de edificios. Dentro de los de obra nueva

¹ Ley de Ordenación de la Edificación, exposición de motivos punto 8. Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

distinguiremos si se trata de edificación de vivienda unifamiliar, en bloque o en otros edificios.»

2.2.2. *Los certificados finales de obra*

Se trata de los certificados correspondientes a los finales de las obras visados por los Colegios de Arquitectos Técnicos, coincidentes con datos base del visado de Dirección de Obra. Se emplearán los datos de *trabajos de edificación en obra nueva, ampliación y reforma y/o restauración de edificios*.

2.3. *Licencias municipales de obra*

Las obras de construcción de nueva planta, de demolición y de rehabilitación de edificios y viviendas que se vayan a realizar precisan de la correspondiente licencia municipal de obras. Una vez se ha solicitado la licencia, transcurrirá el tiempo necesario para completar el procedimiento administrativo para su concesión. La práctica nos dice que este tiempo necesario resulta muy variable (Resultan usuales plazos de obtención de licencia de más de un año desde su solicitud), dependiendo de diversos factores. Los datos que reflejan las estadísticas corresponden al mes de concesión de licencia.

3. *El Código Técnico de la Edificación*

La aprobación gradual de los diferentes documentos que integran el CTE en distintas fechas, constituyen los hitos que marcarán las hipótesis de este estudio. Para poder comprender la importancia que ha tenido el CTE en el ámbito de la edificación, resulta fundamental recordar los antecedentes normativos previos al mismo.

En 1999 la LOE se aprueba comprometiendo en su articulado la redacción de un Código Técnico de la Edificación que: «desarrolle los requisitos básicos que deben cumplir los edificios relacionados:

(...) Definiéndolo como el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones (...).

Anteriormente a la LOE la normativa nacional estaba compuesta por un conjunto de normas dispersas, algunas de ellas desfasadas, respecto a la evolución tecnológica y con campos de métodos constructivos sin referencias.

La aprobación del CTE se realizó en dos fases:

- 17 de marzo de 2006 se aprobó la Parte I (RD 314/2006 de 17 de marzo).
- 19 de octubre de 2007 se aprobó el «DB-HR protección frente al Ruido» (RD 1371/2007 de 19 de octubre), que fue modificado por el RD 1675/2008, el 17 de octubre de 2008.

La entrada en vigor se realizó de forma escalonada MINISTERIO DE VIVIENDA (2006):

- El 29 de marzo de 2006 entró en vigor el CTE con un período transitorio de 6 y 12 meses aplicables según el DB que se tratara. Aplicación voluntaria.
- El 30 de septiembre de 2006. De obligado cumplimiento los documentos DB-SI Seguridad en caso de Incendio, DB-SU Seguridad de Utilización y DB-HE Ahorro de Energía.
- El 30 de marzo de 2007 son de obligado cumplimiento todos los DB menos DB-HR Protección frente al Ruido que fue aprobado posteriormente.
- El 25 de abril de 2009 es de obligado cumplimiento la totalidad del CTE.

4. *Planteamiento de hipótesis*

La filosofía de los documentos constituyentes del CTE responden a la necesidad de recopilación de la normativa de edificación, a su actualización y puesta en común con otros países europeos y a la incorporación de normas nuevas, pretendiendo mejorar la calidad de las construcciones, la innovación de los sistemas constructivos y la eficiencia energética y confort en los edificios, introduciendo el concepto de sostenibilidad. Aumentan los requisitos de aislamiento térmico y acústico y se incorporan criterios sobre orientación solar, soleamiento, consumo energético, iluminación y uso de energías renovables.

Para los profesionales este cambio supuso cubrir la necesidad de reciclarse y adquirir nuevos conocimientos. En lo que se refiere a la elaboración del proyecto un aumento de los requisitos formales.

Las empresas promotoras en ese momento preveían que el cumplimiento de los nuevos requisitos del CTE implicaría un aumento en los costes.

Para intentar analizar la repercusión de este efecto, se plantea como hipótesis que los agentes involucrados en la edificación de un

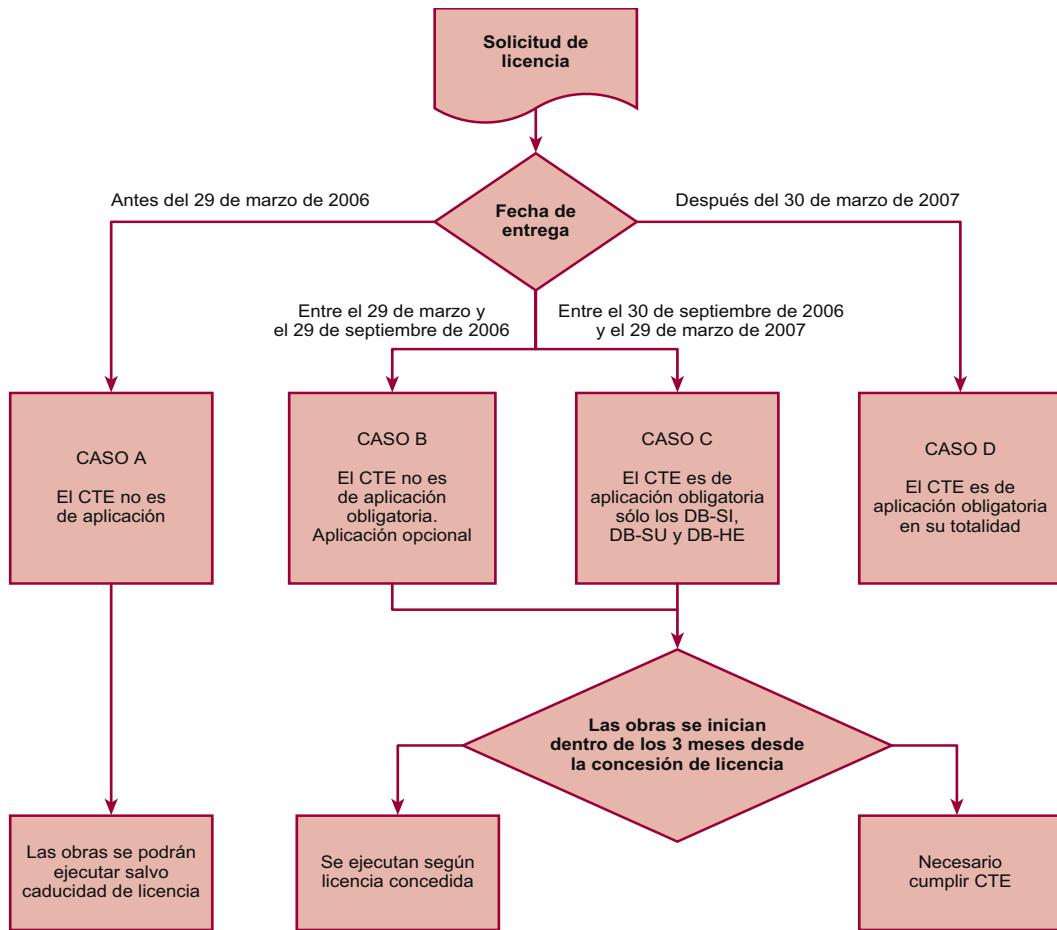


FIG. 1/ Cumplimiento del CTE según fecha de solicitud de licencia

Fuente: Elaboración propia.

solar destinado a viviendas, con la intención de edificar en corto plazo, intentarían ahorrarse el aumento de trabajo y de costes, (SÁNCHEZ, 2008; ASOCIACIÓN ESPAÑOLA PARA LA CALIDAD, 2008) que *a priori* podría suponer el cumplimiento del CTE. Para ello adelantaron su decisión firme de construir y la fecha de solicitud de licencia con intención de mantenerse dentro de los plazos oficiales.

Durante el período que nos ocupa de entrada en vigor del CTE, la posibilidad de obtener licencia y construir se rigió según el esquema de la FIG. 1.

De esta forma, las solicitudes de licencia entregadas entre la fecha de aprobación del 29 de marzo de 2006 y la de obligado cumplimiento total del 29 de marzo de 2007, tendrían para iniciar la obra, de un mínimo adicional

de 6 meses (3 meses para obtener la licencia y otros 3 meses para comenzar la obra). Si se tienen en cuenta plazos más realistas para la obtención de licencia, el plazo para iniciar la obra sin cumplir el CTE, se iría a bastante más de un año.

5. Exposición de los datos, metodología empleada en su elaboración

5.1. Comportamiento de los visados de dirección de obra

En la FIG. 2 se observa la evolución del número de viviendas a construir según series anuales desde 1992.

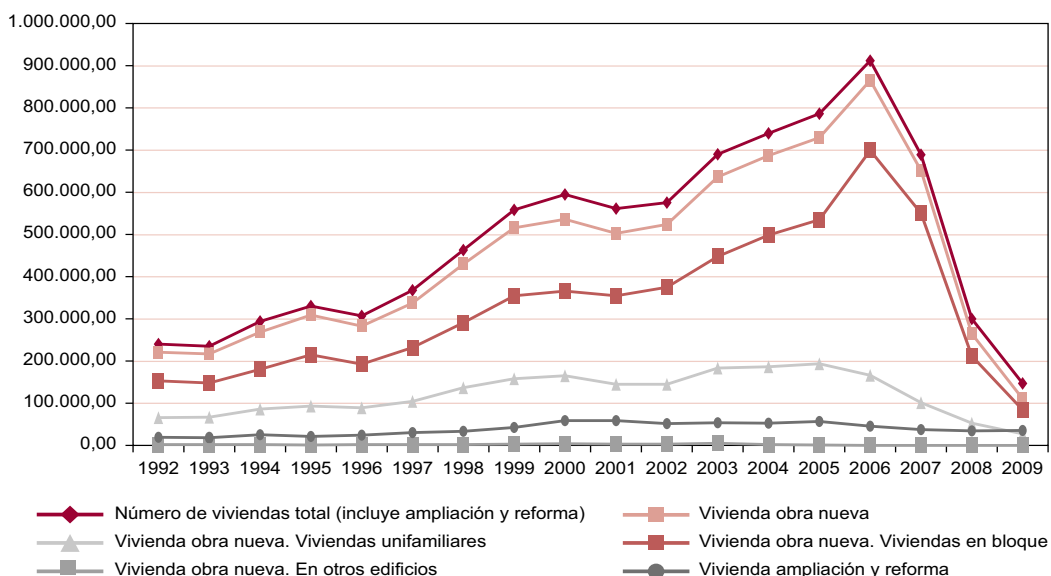


Fig. 2/ Visados de dirección de obra. Series anuales

Fuente: Elaboración Propia a partir de datos del MINISTERIO DE FOMENTO.

Desde 1992 la cantidad de viviendas iniciadas ha tenido un crecimiento irregular en el que, a períodos de tres o cuatro años de crecimiento sostenido, le han seguido uno o dos años de decrecimiento relativo. Las mayores cifras corresponden al período 2003-2007 en el que en el año 2006 se llegó a un pico de más de 900.000 viviendas (911.568) pasando en el año 2007 a caer fuertemente. En los últimos tres años las cifras disminuyeron hasta a visar-

se en el año 2009 prácticamente un 39% menos de lo que se hizo en 1992. Según el tipo de vivienda, el comportamiento resulta desigual, resultando las viviendas de obra nueva en bloque la que mayor peso tiene y un mayor crecimiento en 2006. Referenciando los datos absolutos al total de número de visados del año 1992 se puede apreciar el distinto comportamiento del visado de viviendas según tipo (ver FIG. 3).

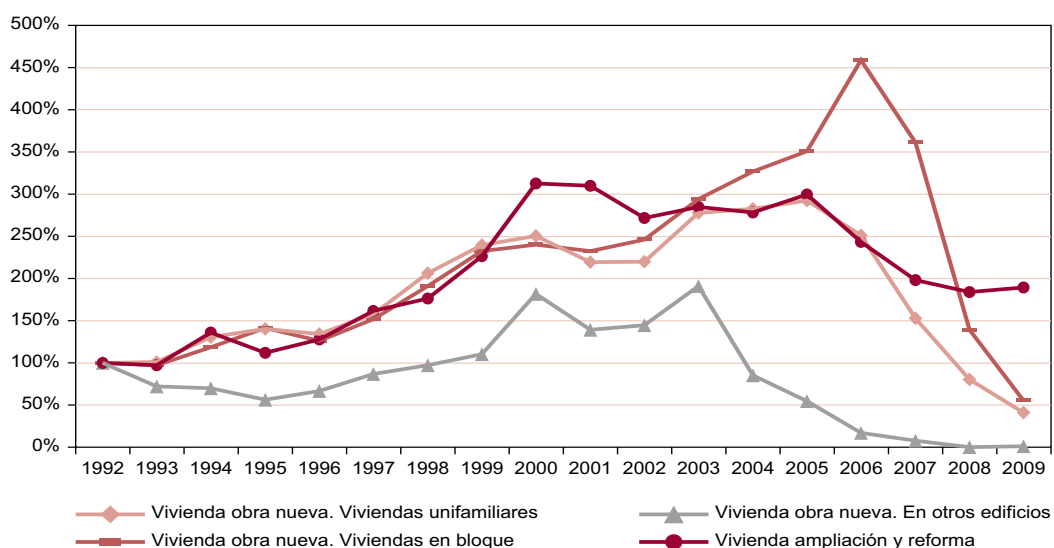


Fig. 3/ Visados de Dirección de Obra. Crecimiento relativo respecto a 1992 según tipo de vivienda

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MINISTERIO DE FOMENTO (2011a) e INE (2011).

FIG. 4/ Visados de Dirección de Obra

	Nº VIV. TOTAL (incluye ampliación y reforma)	VIV. obra nueva	VIV. obra nueva. Viviendas unifamiliares	VIV. obra nueva. Viviendas en bloque	VIV. obra nueva. En otros edificios	VIV. ampliación y reforma
1992	239.981,00	221.060,00	66.137,00	152.483,00	2.440,00	18.921,00
1993	234.864,00	216.520,00	66.788,00	147.981,00	1.751,00	18.344,00
1994	294.287,00	268.593,00	86.187,00	180.702,00	1.704,00	25.694,00
1995	330.261,00	309.112,00	92.749,00	214.997,00	1.366,00	21.149,00
1996	306.562,00	282.447,00	88.707,00	192.120,00	1.620,00	24.115,00
1997	368.259,00	337.728,00	104.094,00	231.524,00	2.110,00	30.531,00
1998	463.099,00	429.821,00	136.282,00	291.165,00	2.374,00	33.278,00
1999	558.260,00	515.493,00	158.487,00	354.324,00	2.682,00	42.767,00
2000	594.820,00	535.668,00	165.400,00	365.833,00	4.435,00	59.152,00
2001	561.186,00	502.583,00	144.937,00	354.260,00	3.386,00	58.603,00
2002	575.546,00	524.182,00	145.369,00	375.292,00	3.521,00	51.364,00
2003	690.206,00	636.332,00	183.411,00	448.260,00	4.661,00	53.874,00
2004	739.658,00	687.051,00	186.728,00	498.250,00	2.073,00	52.607,00
2005	786.257,00	729.652,00	193.468,00	534.859,00	1.325,00	56.605,00
2006	911.568,00	865.561,00	165.988,00	699.162,00	411,00	46.007,00
2007	688.851,00	651.427,00	101.152,00	550.093,00	182,00	37.424,00
2008	299.551,00	264.795,00	53.031,00	211.758,00	6,00	32.288,00
2009	146.640,00	110.849,00	27.072,00	83.750,00	27,00	0,00
2010	43.207,00	31.595,00	8.003,00	23.579,00	13,00	0,00
Promedio	488.325,33	449.381,89	120.332,61	327.045,17	2.004,11	36.817,94
Suma	8.789.856,00	8.088.874,00	2.165.987,00	5.886.813,00	36.074,00	662.723,00

Fuente: Elaboración propia a partir de MINISTERIO DE FOMENTO (2011a).

En la FIG. 4, que muestra los datos anuales desde 1992 incluyendo el promedio calculado para cada tipo de edificación, se refleja de forma numérica el comportamiento según tipo de edificación de vivienda. Desde 1992 se obtienen comportamientos similares en el número de viviendas a construir. Es a partir de 2003 cuando se produce un comportamiento dispar, el número de viviendas para edificar en obra nueva en bloque sigue creciendo hasta 2006 mientras que el resto se estabiliza y adelanta su decrecimiento a ese mismo año. Es 2006 el año clave cuando se produce la ruptura de una tendencia lógica para la construcción de viviendas en bloque. La mayor parte de las viviendas que se visan en España corresponden a la edificación en bloque constituyendo prácticamente (un 67%), siguiéndoles las viviendas unifamiliares (cerca de un 25%), las de ampliación y reforma (con casi un 8%) y las correspondientes a otro tipo de edificios de forma residual.

En la FIG. 5 se representa mediante un gráfico por sectores la composición porcentual de las viviendas a construir sobre el promedio de estos últimos 17 años, desde 1992 hasta 2009.

En la FIG. 6 se representan las series de datos mensuales del tipo de edificación de viviendas en bloque referenciándose respecto al mes y año.

Se observan dos picos correspondientes a los meses de septiembre de 2006 y de marzo de 2007. Estos picos son coincidentes con las entradas en vigor escalonadas del CTE. Este efecto se hace más evidente al tomar los promedios anuales hasta 2005 y hasta 2010 referenciando con los meses en el eje de abscisas y la cantidad de visados en el eje de ordenadas (FIG. 7).

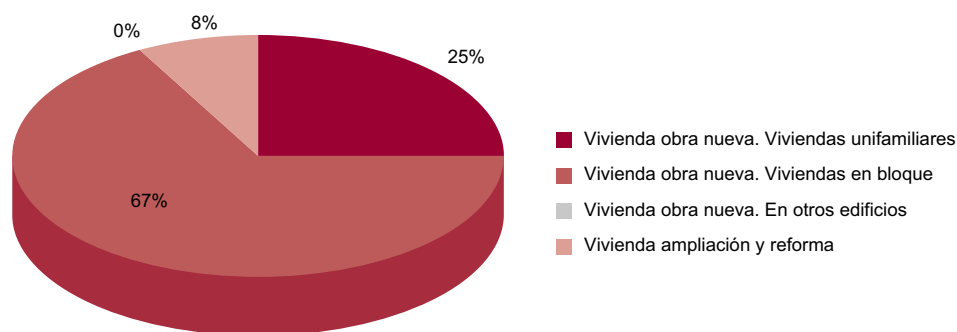


FIG. 5/ Viviendas visadas por tipo de edificación. Reparto proporcional sobre promedio período 1992-2009

Fuente: Elaboración propia a partir de MINISTERIO DE FOMENTO.

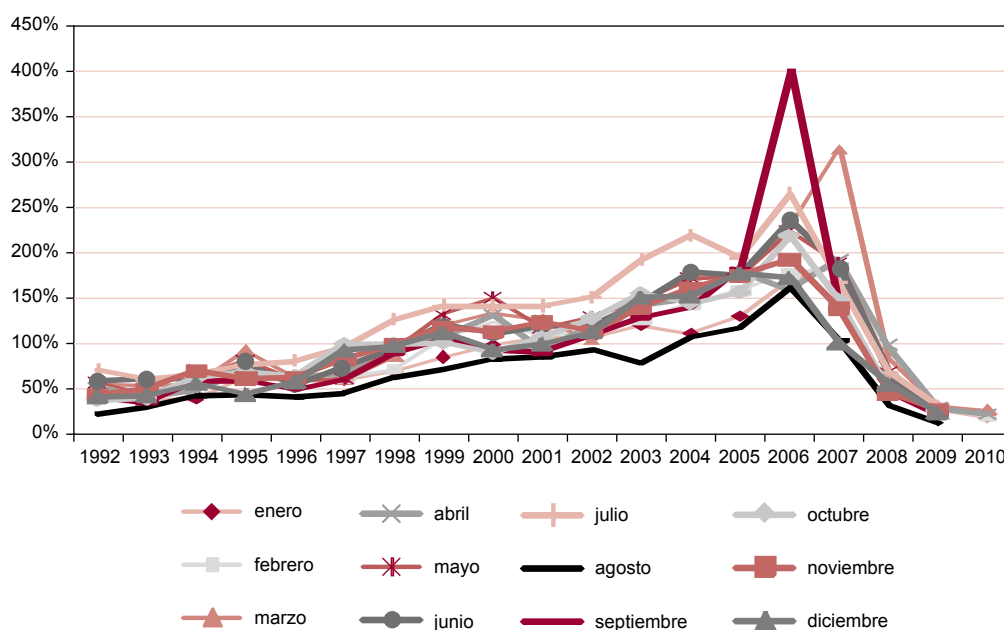


FIG. 6/ Incremento porcentual viviendas en bloque. Series mensuales (1992 = 100%)

Fuente: Elaboración propia.

Con respecto a los valores promedio en marzo de 2006 se produjo un pico al alza compensado parcialmente por una baja equivalente en el mes de abril. Los valores de los siguientes meses responden de forma proporcional a las tendencias seguidas por esos mismos meses en otros años hasta el mes de septiembre, mes en el que se produce un nuevo pico desproporcionado, volviendo a valores lógicos de tendencia en los últimos meses de 2006 y en 2007 hasta el mes de marzo que nuevamente muestra un incremento notable. Posteriormente, en abril de 2007 regresan valores lógicos a los que les sigue el comienzo de una tendencia de crecimiento negativo que continua du-

rante 2008. Estas series de picos en el número de visados coinciden con las fechas de entrada en vigor del CTE:

- Pico de marzo de 2006: el 29 de marzo de 2006 entró en vigor el CTE con un período transitorio de 6 y 12 meses aplicables según el DB (Documento Básico) que se tratara. Aplicación voluntaria.
- Pico de septiembre de 2006: el 30 de septiembre de 2006 comienzan a ser de obligado cumplimiento los documentos DB-SI Seguridad en caso de Incendio, DB-SU Seguridad de Utilización y DB-HE Ahorro de Energía.

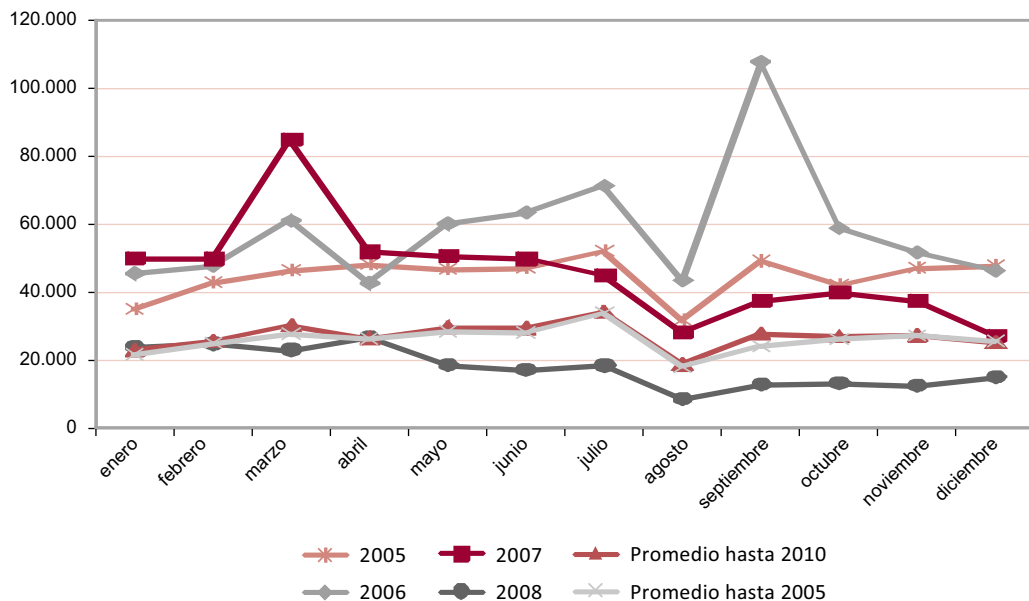


FIG. 7/ Número de visados de viviendas en bloque

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MINISTERIO DE FOMENTO (2011a).

— Pico de marzo de 2007: el 30 de marzo de 2007 son de obligado cumplimiento todos los DB menos DB-HR Protección frente al Ruido que fue aprobado posteriormente.

Asimismo el inicio de la tendencia negativa resulta coincidente con el inicio de los síntomas de la crisis inmobiliaria en España, que ha sido magnificada por la crisis financiera mundial. En abril de 2007 las acciones de una de las inmobiliarias más importantes de España cayeron en picado. Astroc perdió el 18 de abril de 2007 un 42,91% de su valor (*EL PAÍS*, 2007). Las caídas importantes en bolsa de lo que se ha llamado «crisis de las hipotecas *subprime*» (AMAT, 2008), han sido a partir de agosto de 2007. En relación con el comienzo de la crisis, el número de visados de dirección de obra de viviendas que no fueran en bloque, alcanzó su pico en 2005, ralentizándose y descendiendo desde 2006, adelantándose más de un año a lo que ha sucedido con las viviendas en bloque y al inicio de la crisis (FIG. 3).

5.2. Comportamiento en las licencias de obra

El número de solicitudes de licencia de obra ha seguido una tendencia anual paralela a lo largo del tiempo respecto a la de visados incluyendo el pico del año 2006 (FIG. 8).

En el año 2007 se rompe ese paralelismo llegando a solicitar licencia un número aproximado a la cantidad de visados de dirección de obra, pasando a desplomarse ambos valores en el año 2008 y 2009.

5.3. Cuantificación de las desviaciones observadas

A la hora de realizar y visar los proyectos, el Código Técnico ha tenido una influencia notable. Cuantificarla resulta complicado pues para ello tendríamos que saber cómo se habrían comportado sin el efecto del CTE. Para intentar acotar el número de viviendas visadas por este efecto, se realiza un planteamiento de análisis de los datos disponibles según tendencias anuales o mensuales, cuyo resumen se expresa en la FIG. 9.

Este cálculo resultaría conservador, puesto que es lógico pensar que, aunque en menor medida este comportamiento también afectaría al resto de tipologías de edificación (unifamiliares, reformas y rehabilitaciones, etc.).

La razón de un número de viviendas visadas que sobrepasan las cantidades lógicas, corres-

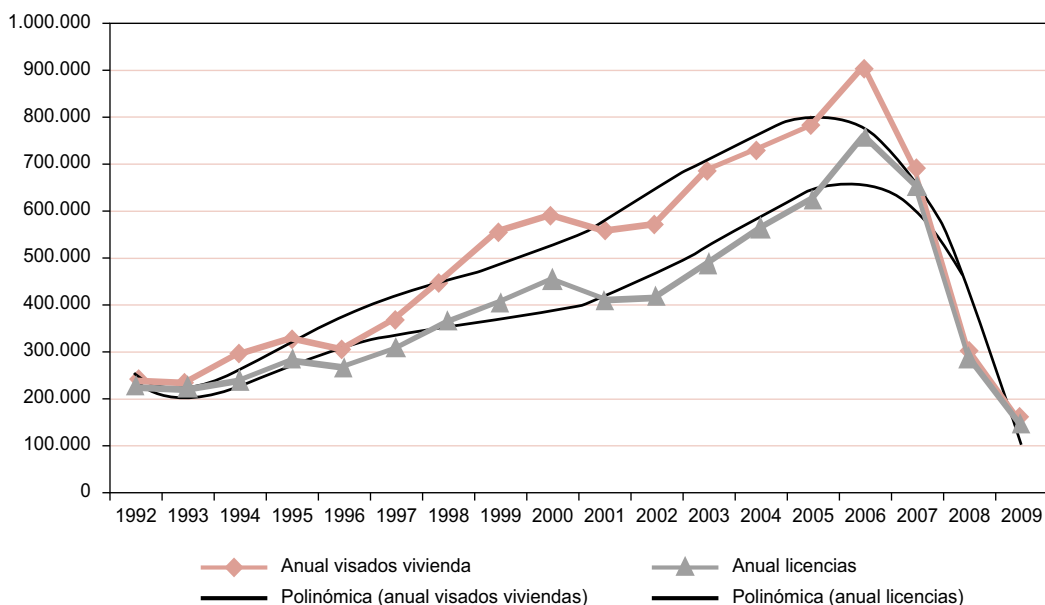


Fig. 8/ Número de Direcciones de obra y licencias municipales (I)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO (2011b).

Fig. 9/ Cuadro de estimación de viviendas iniciadas (Visados Dirección de obra) atribuibles a efecto CTE

	Datos reales			Intervalos posibles			
	Marzo	Sept.	Año	Marzo		Septiembre	
				Min.	Max.	Min.	Max.
2006	61.024	107.615	699.162	45.000	60.000	43.000	61.500
2007	84.711		550.093	40.000	67.000		
TOTAL	145.735		1.249.255	85.000	127.000		

	Diferencias							
	Marzo		Septiembre		Año		% año	
	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.
2006	16.024	1.024	64.615	46.115	80.639	47.139	11,50%	6,70%
2007	44.711	17.711			44.711	17.711	8,10%	3,20%
TOTAL	60.735	18.735			125.350	64.850	10,00%	5,20%

Fuente: Elaboración propia.

ponde a aquellas que tenían intención de construirse en un plazo no inmediato y se adelantó su presentación de visado y solicitud de licencia con el objeto de ahorrar los supuestos costes derivados del cumplimiento del CTE (tal y como está expuesto en el apartado 4 de Planteamiento de hipótesis).

5.4. Las obras finalizadas

Al introducir en las gráficas el número de visados de final de obra (FIG. 10), no se observa ningún pico proporcional a los incrementos sufridos en la cantidad de visados de dirección de obra así como en la solicitud de licencias.

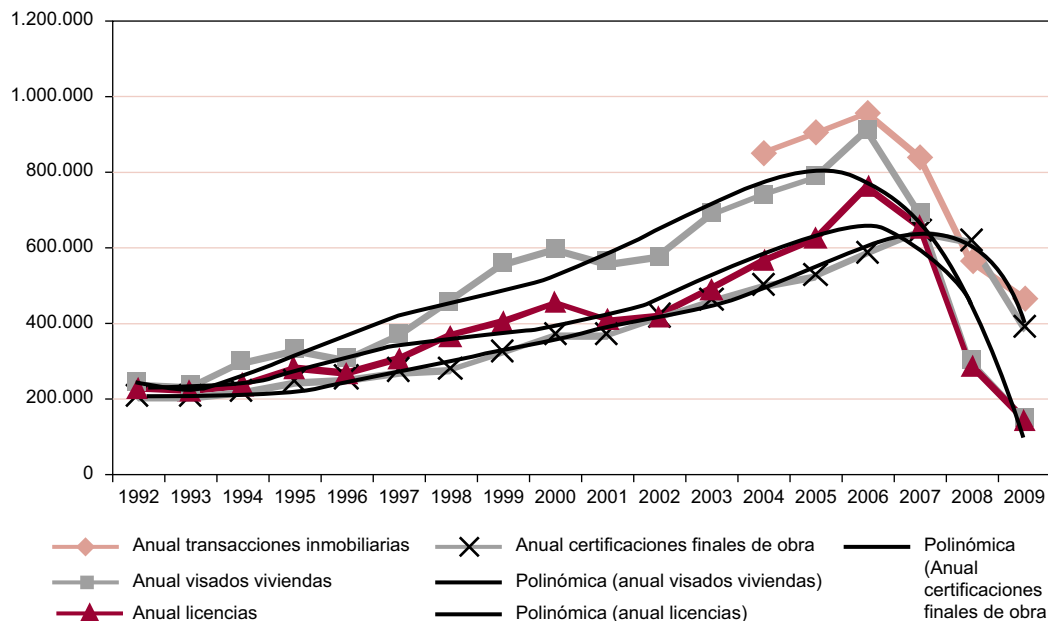


Fig. 10/ **Grafica visados, licencias, finales de obra y transacciones inmobiliarias**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO (2011b) y MINISTERIO DE VIVIENDA (2009a).

Si se tienen en cuenta los datos de las transacciones inmobiliarias desde el año 2004 (MINISTERIO DE VIVIENDA, 2009a), el año pico resultó en el 2006, pasando a caer a menos de la mitad de transacciones. Estos datos reflejan el total de transacciones incluyendo las de segunda mano.

Los descensos en todos los datos se hicieron generalizados en el año 2008 con la caída de las certificaciones finales de obra. Se aprecia un desfase notable entre la cantidad de visados de dirección de obra y la cantidad de licencias solicitadas (sobre todo a partir de 1997). Esta diferencia relativa aumenta sobre todo en el período 1997-2000, comportándose de forma paralela hasta el año 2006, pasando en el año 2007 a prácticamente visarse tantas obras como las que se concede la licencia municipal.

En períodos de crecimiento el número de licencias concedidas llega a un desfase de dos años respecto al mismo número de visados de dirección de obra. Los descensos en la intención de construir se ven repercutidos con movimientos equivalentes en la concesión de licencias. Las tendencias resultan paralelas respetando ese desfase de 2 años hasta 2007.

El comportamiento de los certificados finales de obra sigue una tendencia más suave, probablemente debida a que en períodos de decreci-

miento los plazos de ejecución de las obras se prolongan. También es perceptible un desfase temporal, entre la línea de tendencia de las concesiones de licencias y la de finales de obra, cercano a los dos años (esto coincidiría con la «distribución del período de construcción de una vivienda» publicada en un estudio realizado por el Ministerio de Vivienda sobre el stock de viviendas MINISTERIO DE VIVIENDA, 2009b). El descenso por la crisis se hace notar claramente en los años 2007 y siguientes.

5.5. Exceso de viviendas visadas

Frente a la hipótesis formulada (de que existió un exceso de viviendas visadas adelantadas correspondiente a la intención de construirlas en los años 2007, 2008 y 2009), el inicio de la crisis implicó que parte de las mismas no se iniciaron o se paralizó su ejecución a la espera de marcadores económicos más favorables y una recuperación del sector. Teniendo en cuenta los resultados parciales y acumulados de los tres datos (intención firme de construir, permiso para hacerlo y finalización de las obras) obtenemos la FIG. 14 (apéndice) y la FIG. 11.

Existe una diferencia en el número de viviendas a las que les fue concedida la licencia y las que fueron terminadas, la cual obtiene su

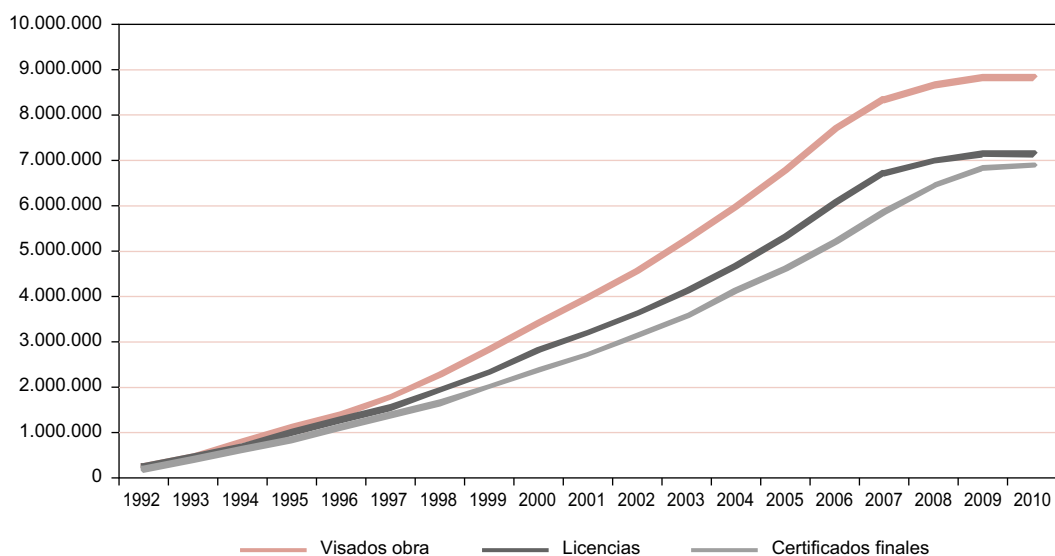


Fig. 11/ Gráfica histórica de visados, licencias, finales de obra y transacciones inmobiliarias (II)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO (2011b) y MINISTERIO DE VIVIENDA (2009b).

valor más alto en los años 2006 y 2007. Con un plazo medio de 2 años para la ejecución de las obras, el valor más alto de viviendas terminadas debería haber correspondido a los años 2008 y 2009. Este comportamiento correspondería a un escenario de crecimiento, pero la aparición de la crisis marcó un cambio de tendencia hacia un fuerte decrecimiento.

Nos encontramos que, inmediatamente después a batirse los records en número de viviendas visadas de dirección de obra y en concesiones de licencias, llega una de las ya confirmadas mayores crisis económicas que ha afectado con particular virulencia al sector inmobiliario español. Dado el desfase temporal existente entre el hecho de la inten-

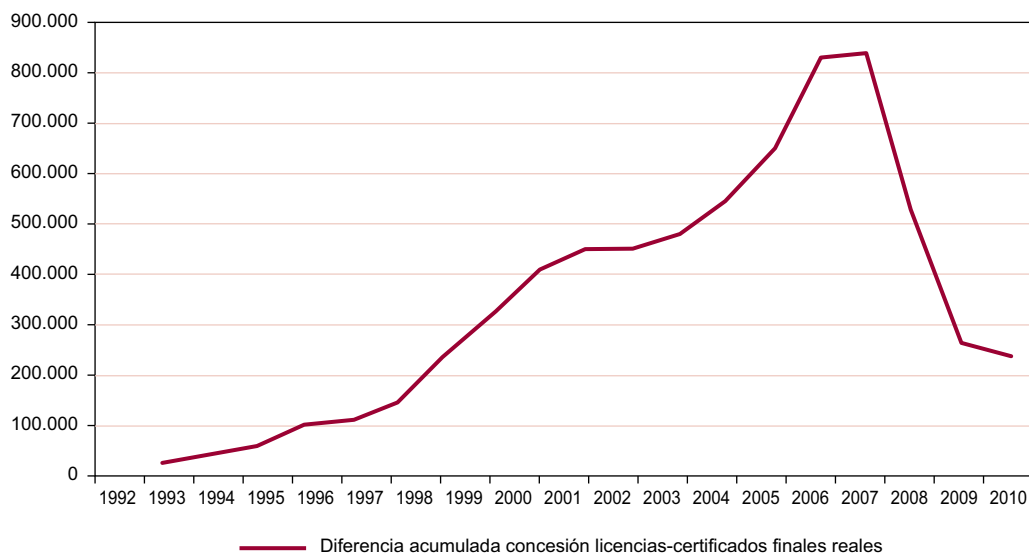


Fig. 12/ Diferencia acumulada concesión de licencias menos certificados finales

Fuente: Elaboración propia.

ción afirmada de construir, la obtención de la licencia, el momento de iniciar las obras y la finalización de las mismas, un promotor dispone de limitada flexibilidad para poder adaptarse a la demanda de vivienda del momento y decidir en consecuencia. Disponemos de datos estadísticos de todos los hitos excepto del momento real de iniciarse las obras, que si bien se materializa en el Acta de Replanteo, no se registran o publican sus estadísticas.

Las posibilidades de un promotor ante un proyecto de edificio de viviendas que se encuentra con el visado de dirección de su obra hecho son las siguientes:

1. Continuar con el proceso hasta la finalización de la obra. Ante lo que podría ocurrir:
 - a) que se termine satisfactoriamente la promoción de forma normal;
 - b) que continúe con la promoción alargando plazos de ejecución dándole tiempo a una posible mejora del mercado; o
 - c) que por razones financieras o estratégicas paralice la promoción en su ejecución.
2. Conseguir la licencia y no iniciar las obras provisionalmente, a la espera de una recuperación de la demanda.
3. Paralizar la tramitación de solicitud de licencia de obra. Ahorrar los gastos de permisos, tramitaciones, tasas, etc., y paralizar la inversión.
4. Vender la promoción inmobiliaria.

En un escenario en el que el mercado inmobiliario posee un stock de viviendas sin vender, no resulta rentable invertir en la construcción de nuevas, resulta lógico que se paralicen parte de las promociones. Este hecho concuerda con los datos que nos muestran la FIG. 14 (apéndice) en las columnas 3 y 4, donde se obtiene en febrero de 2010 una bolsa de viviendas con licencia sin haber sido terminadas de 234.869 y de viviendas visadas sin terminar de 1.910.651.

Dado que la construcción real de viviendas se frenó en el año 2008, nos encontramos con que la mayor parte del exceso de viviendas proyectadas por el efecto del CTE no se hayan iniciado.

Si les restamos estas 64.000-125.000 viviendas atribuibles al CTE, a las licencias obtenidas durante los años 2009 y 2010 en los

meses venideros las cifras de certificados finales de obra descenderán aún más hasta ser históricamente bajas y con ello el número de viviendas de obra nueva incorporadas al mercado. Esto ocurrirá hasta que el mercado inmobiliario mejore, comenzando por movilizar el stock de promociones paralizado. Momento en el cual la Administración se encontrará con licencias obsoletas y proyectos que deberán actualizarse al cumplimiento de la normativa actual. El siguiente paso será un nuevo crecimiento en el número de visados de dirección de obra y de concesión de licencias.

6. Conclusiones y repercusión

Existe una cantidad de viviendas que oscila entre 64.000 y 125.000 que se ha retrasado, ralentizado o cancelado su ejecución. Sin embargo constan en las estadísticas de los años 2006-2009.

Si nos encontráramos en un escenario económico estándar, este adelanto en la cantidad de viviendas a construir se corregiría en un corto espacio de tiempo (probablemente durante los dos o tres años siguientes) pero la fuerte crisis económica e inmobiliaria ha sucedido justo a continuación del momento en el que se produjo el mayor pico de la historia de España en la construcción de viviendas.

La respuesta de cada promotor individualmente ante la crisis del sector, con los plazos que le permiten los procesos de una promoción inmobiliaria, han originado una bolsa de promociones paralizadas a lo largo del territorio español que no se movilizará hasta tiempo después de que exista una demanda sensible de vivienda nueva.

Esta cantidad atribuible a la entrada en vigor del CTE de hasta 125.000 viviendas, originará un problema en las promotoras y sobre todo en los Ayuntamientos, en varios aspectos:

- Los proyectos están redactados con una normativa ya muy obsoleta. Se deberán modificar o hacer de nuevo cumpliendo el CTE.
- Habrán caducado las licencias concedidas.
- Los Ayuntamientos deberán revisar las obras iniciadas. Puede darse el caso de que se retome la construcción de edificios en los años siguientes a 2011 con proyectos que cumplen normas anteriores a 2006.
- ¿Nos encontraremos viviendas terminadas en 2016 con normas obsoletas 10 años?

- Retardará la financiación de los Ayuntamientos. No se recaudarán nuevos impuestos hasta que se acabe el stock de viviendas iniciadas.
- La recuperación en la construcción real se verá reflejada en menor proporción en las estadísticas hasta que se termine el stock.

Asimismo las estadísticas comunicadas a los distintos organismos internacionales están sobreestimadas con intervalos de entre un 7-12% en el año 2006 y un 3-8% en 2007, con lo que ello puede repercutir en todos los indicadores económicos de España (recordemos que en esos años fue cuando España recibía advertencias sobre su ritmo de construcción de viviendas).

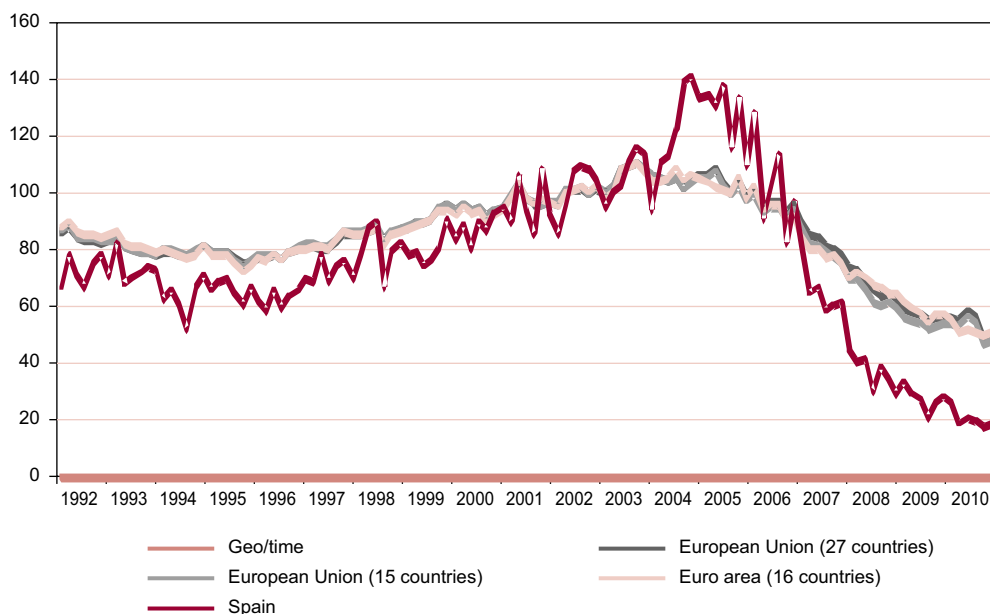


Fig. 13/ Licencias de construcción, crecimiento relativo, base año 2005 = 100

- (1) En este gráfico se incluyen las licencias concedidas para edificación de viviendas de nueva planta sumadas a las de rehabilitación total.
- (2) Los datos de 2010 corresponden únicamente a los meses de enero y febrero.
- (3) En el cálculo de los incrementos relativos no se han excluido los datos de los meses de marzo y septiembre.

Fuente: Eurostat.

7. Bibliografía

- AMAT, O. (2008): *Euforia y Pánico: aprendiendo de las burbujas y otras crisis: del crack de los tulipanes a las subprime*, Profit editorial. Barcelona.
- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA PARA LA CALIDAD (2008): *Código Técnico, Incidencia en la vivienda protegida*. <http://www.camarazaragoza.com/medioambiente/docs/bibliocamara/documentobibliocamara254.pdf>.
- EL PAÍS (2007): http://www.elpais.com/articulo/economia/Astrochunde/Bolsa/caer/42/dice/desconocer/motivos/elpepueco/20070418elpepueco_11/Tes18 de abril.
- ESPAÑA. MINISTERIO DE FOMENTO (2010): *Estadísticas de viviendas en construcción. Notas Metodológicas*. Centro de Publicaciones. Madrid.
- (2011a): Visados de Dirección de obra. Obra nueva, ampliación y/o reforma. Número de viviendas según clase de promotor. Series mensuales período 2000-2008. Notas Metodológicas.
- (2011b): *Licencias. Información histórica nacional período 2000-2008. Estadísticas de Número de viviendas según tipo de obra. Estadísticas de obras de demolición. Estadísticas de obras de rehabilitación*. ESPAÑA. MINISTERIO DE VIVIENDA (2006): *Nota informativa sobre la entrada en vigor del CTE*.
- (2009): *Estadísticas de transacciones inmobiliarias solo vivienda nueva, período 2004-2009*.
- (2009b): *Estudio sobre el stock de viviendas a 31 de diciembre de 2008*, p. 21.
- (2010): *Estadísticas de Construcción de viviendas. Notas Metodológicas*. Centro de Publicaciones. Madrid.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2011): *Series mensuales 1992-2010. Nº de viviendas según clase de promotor*.
- SÁNCHEZ, H. (2008): *Código Técnico de la Edificación: antecedentes, novedades y repercusiones*. Asociación Española para la Calidad <http://www.camarazaragoza.com/medioambiente/docs/bibliocamara/documentobibliocamara251.pdf>.

8. Apéndice

FIG. 14/ Histórico relación visados, licencias concedidas y certificados finales

	1-Datos parciales reales			2-Datos acumulados reales			3-Diferencia acumulada concesion licencias-certificados finales reales	4-Diferencia acumulada visados de obra-certificados finales
	Visados obra	Licencias	certificados finales	Visados obra	Licencias	certificados finales		
1992	239.981	227.292	205.893	239.981	227.292	205.893	21.399	34.088
1993	234.864	222.804	205.404	474.845	450.096	411.297	38.799	63.548
1994	294.287	237.214	219.553	769.132	687.310	630.850	56.460	138.282
1995	330.261	282.530	242.122	1.099.393	969.840	872.972	96.868	226.421
1996	306.562	265.956	253.377	1.405.955	1.235.796	1.126.349	109.447	279.606
1997	368.259	306.455	272.333	1.774.214	1.542.251	1.398.682	143.569	375.532
1998	463.099	364.086	275.596	2.237.313	1.906.337	1.674.278	232.059	563.035
1999	558.260	404.832	321.177	2.795.573	2.311.169	1.995.455	315.714	800.118
2000	594.820	454.212	366.775	3.390.393	2.765.381	2.362.230	403.151	1.028.163
2001	561.186	409.390	365.660	3.951.579	3.174.771	2.727.890	446.881	1.223.689
2002	575.546	417.769	416.682	4.527.125	3.592.540	3.144.572	447.968	1.382.553
2003	690.206	488.484	458.683	5.217.331	4.081.024	3.603.255	477.769	1.614.076
2004	739.658	565.677	496.785	5.956.989	4.646.701	4.100.040	546.661	1.856.949
2005	786.257	625.238	524.479	6.743.246	5.271.939	4.624.519	647.420	2.118.727
2006	911.568	760.314	585.583	7.654.814	6.032.253	5.210.102	822.151	2.444.712
2007	688.851	653.894	641.419	8.343.665	6.686.147	5.851.521	834.626	2.492.144
2008	299.551	285.419	615.072	8.643.216	6.971.566	6.466.593	504.973	2.176.623
2009	146.640	144.011	388.421	8.789.856	7.115.577	6.855.014	260.563	1.934.842
2010	18.810	17.307	43.001	8.808.666	7.132.884	6.898.015	234.869	1.910.651