

La construcción residencial en España: dificultades de cuantificación

Son muchos hoy en día los indicadores estadísticos disponibles para conocer los volúmenes y ritmos de construcción de nuevas viviendas en nuestro país. A principios de los años 80 sólo se podía utilizar como guía la información de inicios de obras derivada de los visados de obra nueva de los colegios de arquitectos. Hoy, además de este histórico indicador, contamos con otro de igual significación, el de la asunción de proyectos por parte de los arquitectos técnicos aparejadores, y contamos también con la agregación a nivel de comunidades autónomas y estatal de las licencias municipales de obra mayor de edificación de nuevas viviendas. Por lo que respecta a las finalizaciones de proyectos, los certificados finales de obra de los colegios de arquitectos técnicos y aparejadores han supuesto, desde principios de los años 90, la base de cálculo de referencia obligada.

Carme Trillo

directora general de vivienda del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda

España se sitúa entre los países europeos con mayor capacidad de análisis y conocimiento del importante sector de la vivienda, tanto desde el punto de vista económico como social.

Sin embargo, la riqueza del abanico de series estadísticas no consigue dar una imagen de exactitud sobre los volúmenes efectivos de construcción y crea incertidumbres. El cuadro que se adjunta (derecha) muestra bien a las claras las importantes discrepancias entre estas series estadísticas y, lo que es más preocupante, muestra las discrepancias que todas ellas mantienen con un escenario de contraste escogido para verificar su bondad: el crecimiento observado en el número de viviendas totales del parque, entre los censos de población y vivienda de 1991 y 2001.

Dejando clara constancia de que suele atribuirse mayor precisión a los censos de edificios (aún hoy no disponible el correspondiente al año 2000), los censos de vivienda son el registro más habitual para contabilizar el total de unidades de vivienda existentes en un momento del tiempo. Según esto, las diferencias registradas entre dos momentos (3.726.155 viviendas en el decenio 1991-2001) serían el resultado de las nuevas viviendas añadidas al stock inicial, menos las desaparecidas por demolición o cambio de destino a otras actividades.

Tal como se observa en el cuadro adjunto (página siguiente), si se acepta como válida la información censal, ninguna de las series de construcción anual logra alcanzar niveles de explicación suficientes. Para los visados de obra nueva de arquitectos o arquitectos técnicos y de licencias municipa-

les, en tanto que indicadores avanzados de actividad, se considera la serie desde un año antes a la operación censal (1990-1999), mientras que en el caso de los certificados finales de obra se considera la serie a partir del año posterior (1992-2001).

De las series presentadas, la que mejor aproxima el incremento del parque es la de los visados de los colegios de arquitectos, aunque tan sólo expliquen el 94% de la variación neta del stock; los visados de los colegios de arquitectos técnicos y aparejadores, por su parte, tan sólo explicarían el 83% del crecimiento; y, si se compara con la serie de certificados finales de obra, la diferencia es mucho más elevada, situándose en el 73%, casi un millón de viviendas no registradas como terminadas por los profesionales. El indicador de las licencias municipales es sin duda el más discrepante, escasamente por encima del 70% de la variación.

DIFERENCIA INTERCENSAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS 1991-2001	
Parque total de viviendas	
Censo 1991	17.220.399
Censo 2001	20.946.554
Diferencia intercensal	3.726.155

Fuente: INE



© Pepe Alcalá

El indicador de las licencias municipales es sin duda el más discrepante en las estadísticas sobre vivienda.

Las razones que pueden explicar estas diferencias son muchas y de muy distintos órdenes: diferencias temporales en las tramitaciones administrativas que están en la base de todas las series de flujos, juventud e inexperiencia en el tratamiento, agregación, control y depuración de los datos en las series más recientes, correcto establecimiento de los coeficientes de elevación en las series basadas en muestras, etc. Pero también por el lado de la determinación del stock, es decir, por el lado de las operaciones censales, surgen dudas sobre el grado de exactitud de los resultados. Partiendo de que el conjunto de indicadores es en sí mismo una riqueza evidente de la que dispone el sector de la vivienda en España, sería una lástima que la constatación de las discrepancias e insuficiencias no sirviera de acicate para establecer los mecanismos de mejora y corrección con el objetivo de llegar a un instrumental de ajuste más fino y preciso a la realidad que en definitiva se quiere conocer.

LICENCIAS MUNICIPALES

	Visados Obra Nueva Arquitectos	Visados Obra Nueva Aparejadores	Viviendas a construir (1)	Viviendas creadas (2)		Certificados finales de obra Aparejadores
1990	288.697	257.731	224.739	219.725	1992	205.720
1991	270.253	241.265	206.728	204.316	1993	205.317
1992	272.382	222.866	218.577	217.208	1994	219.511
1993	249.502	218.523	212.463	214.574	1995	242.122
1994	300.291	269.952	226.812	228.592	1996	253.377
1995	351.729	309.112	271.464	273.673	1997	272.333
1996	328.488	282.447	256.151	257.610	1998	275.596
1997	386.911	337.728	292.996	295.964	1999	321.177
1998	473.941	429.821	350.431	351.448	2000	366.776
1999	580.852	515.493	392.208	390.885	2001	365.663
Acumulado 90-99	3.503.046	3.084.938	2.652.569	2.653.995	Acumulado 92-01	2.727.592
Comparación con la diferencia intercensal	94%	83%	71%	71%		73%
(1) viviendas obra nueva. (2) viviendas obra nueva + viviendas creadas en rehabilitación - viviendas a demoler.						