



# CSCAE

Consejo Superior de los  
Colegios de Arquitectos de España

## La crisis del Covid19 devuelve a la construcción a cifras de 2016, con caídas acumuladas superiores al 21% en superficies visadas de obra nueva y rehabilitación

- La estadística de los Colegios de Arquitectos registra 11.046 viviendas de nueva planta menos que entre enero y septiembre de 2019. Suponen un descenso del 14% y 3,5 millones de metros cuadrados autorizados menos
- La superficie rehabilitada de carácter residencial ha caído un 7,61% y la no residencial se ha desplomado hasta el 38%, constatando que la rehabilitación, sin ayudas públicas, no actúa como contrapeso para el sector en épocas de crisis
- Septiembre registra una ligera mejoría en obra nueva, con un aumento del 7% en el número de viviendas visadas, que hay que tomar con cautela, ya que puede ser efecto de la aplicación obligatoria de los cambios en el Código Técnico de la Edificación
- La primera ola del *Barómetro de Arquitectura y Edificación* puesto en marcha por el CSCAE muestra que el 46% de los arquitectos colegiados encuestados considera que 2021 empeorará
- El presidente del CSCAE advierte de que “la actividad en el sector de la construcción, especialmente en rehabilitación, se encuentra desde la crisis financiera muy por debajo de la actividad habitual en los países europeos que nos rodean. Ahora, es el momento de aprovechar su potencial para contribuir a salir de la crisis, impulsando la necesaria transformación de nuestros entornos urbanos para mejorar el bienestar de las personas y la sostenibilidad del planeta”

**Madrid, 11 de noviembre de 2020.** La crisis sanitaria, social y económica provocada por la pandemia de Covid19 ha devuelto a la construcción a cifras de visado del año 2016. La superficie visada en proyectos de ejecución de obra nueva acumula una caída del 21% entre enero y septiembre (3,5 millones de metros cuadrados menos). En número de viviendas, el impacto de la pandemia se traduce en 11.046 viviendas visadas menos que en el mismo periodo del año anterior, en el que se visaron 78.835. Así lo reflejan los datos agregados de los Colegios Oficiales de Arquitectos, que constatan igualmente una disminución de la superficie rehabilitada residencial del 7,61% que alcanza el 38% en el caso de la superficie rehabilitada no residencial.



# CSCAE

Consejo Superior de los  
Colegios de Arquitectos de España

Antes de la declaración del Estado de Alarma, el pasado 14 de marzo, la estadística mostraba una ralentización en el número de visados de vivienda y de superficie visada. Sin embargo, el visado tocó fondo en los meses de marzo, abril, mayo y junio, coincidiendo con el confinamiento y las semanas de hibernación de la economía para contener la propagación del coronavirus. En ese trimestre, la superficie residencial visada en obra nueva se desplomó hasta el 38% y el 39,3% en mayo y junio en comparación con los mismos meses de 2019, si bien la superficie no residencial autorizada empezó a resentirse en marzo. Ese mes del 41,6% respecto al mismo mes del año anterior.

El descenso es más ligero en la rehabilitación integral y parcial de viviendas, donde el número de inmuebles visados ha caído un 6% entre enero y septiembre, con 18.330 rehabilitaciones visadas frente a las 19.506 del mismo periodo de 2019. En este sentido, las operaciones empezaron a contenerse en el mes de abril como consecuencia de la Orden del Ministerio de Sanidad SND/340/2020, de 12 de abril, por la que se suspendieron determinadas obras en edificios existentes para evitar el riesgo de contagio por Covid19 a personas no relacionadas con los trabajos. En mayo cayó un 18,6% en comparación con el mismo mes del año anterior y remontó cuando el Gobierno levantó las restricciones a las reformas para volver a desplomarse un 48,4% en julio respecto al mismo mes de 2019.

Los altibajos que ha registrado la rehabilitación de viviendas en España aparecen de una forma más marcada en los datos sobre superficie residencial y no residencial. En la primera, se constata una caída ya en marzo del 13,7% que continúa en abril hasta alcanzar el 23,5% y, aunque se modera en los meses de mayo y junio (con un descenso del 6,5% y del 5%, respectivamente), vuelve a disminuir de forma acusada en julio hasta llegar al 30,3%. La caída acumulada del 7,61% en la superficie rehabilitada de carácter residencial representa 197.101 metros cuadrados visados menos que en el mismo periodo de 2019. Pero, sin duda, los peores datos se registraron en superficie rehabilitada no residencial, donde la caída interanual acumulada es del 38% (1.418.549 metros cuadrados menos).

Como ha explicado el presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), Lluís Comerón, en el transcurso de una rueda de prensa: “Que la caída en el número de viviendas rehabilitadas haya sido inferior a la que registra la obra nueva puede llevar a pensar que pudiera ser contracíclica. Pero, en realidad, los datos de superficie rehabilitada, tanto ahora como en la pasada crisis, nos advierten de que, en tiempos de crisis como el actual, la rehabilitación no se comporta como un elemento de estabilidad en nuestro sector. Si no se habilitan cuanto antes ayudas públicas, enmarcadas en un plan estratégico, la rehabilitación por sí sola no tiene capacidad para amortiguar una desaceleración en el sector”.



# CSCAE

Consejo Superior de los  
Colegios de Arquitectos de España

Hasta el mes de septiembre se han dejado de visar en España 11.046 viviendas en relación con el mismo periodo del año anterior y, aunque a partir de ese momento, se registra una ligera mejoría (con un aumento del 7% en vivienda nueva visada y del 10,9%, en rehabilitación integral y parcial), el CSCAE pide tomar estos datos con cautela, ya que uno de los factores que ha podido influir en este incremento es la aplicación obligatoria de los cambios introducidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE) en diciembre de 2019.

El presidente del CSCAE ha alertado de las consecuencias económicas y sociales que tiene la “interrupción” de la actividad en el sector provocada por la pandemia para garantizar el acceso a la vivienda y la adecuación del parque residencial a las necesidades de la ciudadanía. Comerón ha recordado que ya antes de la crisis del Covid19 el sector estaba produciendo menos viviendas que en los años sesenta del siglo pasado. Con 67.789 viviendas visadas entre enero y septiembre, las cifras acumuladas se asemejan a las de 2016, pero quedan muy lejos de las 144.594 del año 1960, cuando empiezan a recogerse datos de visado de vivienda nueva en España. “En 2019, se visaron la mitad de las viviendas del peor momento de la historia del visado desde que se tienen registros: el año 1984. Desde la crisis financiera, la actividad en la construcción, especialmente en rehabilitación, se encuentra muy por debajo de las tasas habituales en los países europeos que nos rodean. Ahora, es el momento de aprovechar el potencial del sector para contribuir a salir de la crisis, impulsando la necesaria transformación de nuestras viviendas, pueblos y ciudades para mejorar el bienestar de las personas y la sostenibilidad del planeta”, ha reivindicado Comerón, que ha apostado por la rehabilitación, la regeneración y renovación urbanas y la construcción de obra nueva allí donde sea preciso.

Además de la honda huella que ha dejado en el sector el pinchazo de la burbuja financiera, el presidente del CSCAE ha considerado un “grave error” no conservar la titularidad pública de la VPO: “A diferencia de otros países europeos, en España se vendió a particulares y, a partir de 1987, la construcción de vivienda pública siempre ha estado por debajo de las 100.000 unidades al año”. La principal consecuencia es un parque de vivienda pública que no llega al 2,5% con el impacto que ello tiene en el acceso a la vivienda asequible. En este sentido, Comerón ha reivindicado la necesidad de revertir esta tendencia para alcanzar cotas similares a las de otros países de nuestro entorno, donde el parque público de vivienda ronda el 11%, para facilitar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

En este sentido, uno de los datos que arroja la estadística de visado de los Colegios de Arquitectos, a partir de un muestreo aleatorio realizado sobre 1.650 expedientes del primer semestre del año, es que la obra nueva que se está realizando en la ciudad consolidada y no en zonas de expansión, contribuyendo a la regeneración urbana, ronda el 40%.



# CSCAE

Consejo Superior de los  
Colegios de Arquitectos de España

## Preocupación ante un impacto prolongado de la crisis

En correspondencia con los datos objetivos que ofrece la estadística de visado, la percepción de los arquitectos y arquitectas colegiados acerca de la evolución de la actividad en el sector es negativa. La primera ola del *Barómetro de Arquitectura y Edificación*, puesto en marcha por el CSCAE, arroja que el 46% de los encuestados prevé un impacto prolongado de la crisis económica y considera que 2021 será peor o mucho peor. Ese pesimismo aumenta entre aquellos profesionales que trabaja en el ámbito de la obra nueva (52,63% frente al 47,67% de quienes trabajan en el ámbito de la rehabilitación).

Preguntados por los tres principales factores que pueden hacer caer la actividad, los encuestados apuntan la caída en la capacidad de encargo de los clientes públicos y/o privados, la incertidumbre provocada por la crisis del Covid19 y las dificultades financieras para la obra nueva y, en el caso de la rehabilitación, además del impacto de la pandemia y la caída de la capacidad de encargo, las trabas impositivas, una fiscalidad desfavorable y la dilación en la tramitación de ayudas.

Los principales factores que pueden revertir la tendencia serían, en obra nueva, un aumento en la capacidad de encargo de clientes públicos y/o privados, facilidades a la financiación de proyectos y la agilización en la tramitación de licencias. En el caso de la rehabilitación, los arquitectos y arquitectas encuestados mencionan el aumento de las ayudas públicas directas a los propietarios de viviendas y a la promoción directa de las obras y la mejora de la capacidad de encargo de los clientes públicos y/o privados.

Debido al impacto de la crisis del Covid19, la actividad profesional cayó para el 60% de los encuestados en el segundo trimestre del año, siendo esta disminución ligeramente superior en el caso de la obra nueva (63,63%) frente a quienes trabajan en rehabilitación (59,97%). En cuanto al impacto del Covid19 en las obras, el 89,3% de los arquitectos y arquitectas que participó en el sondeo manifiesta que, en ocho meses, no se han detectado contagios en las obras en las que ejerce la dirección facultativa, frente al 10,05% que señala casos en alguna de sus obras.

El *Barómetro de Arquitectura y Edificación* tiene como objetivo ofrecer a la sociedad la visión de los arquitectos y arquitectas colegiados sobre la evolución de un sector estratégico en el que el trabajo que se realiza en los despachos y estudios de arquitectura se convierte en un indicador avanzado de lo que va a ocurrir. El primer sondeo se realizó entre el 4 y el 27 de septiembre, a través de la web del CSCAE, con acceso restringido a los profesionales colegiados para garantizar la validez de la muestra. En él han participado 846 arquitectos/as colegiados/as de los que el 69,35% son hombres y el 30,65%, mujeres, en una proporción similar a la



# CSCAE

Consejo Superior de los  
Colegios de Arquitectos de España

estructura del universo de profesionales colegiados en España, del 69,13% y el 30,87%, respectivamente. Predominan las respuestas de profesionales de entre 41 y 50 años, ajustándose igualmente al reparto por edades del universo de colegiados/as.

Nota de prensa