

Los arquitectos tenían un gran futuro en el pasado

Dejad que florezcan mil DIN-A4

por Gonzalo García¹

Copyright © Gonzalo García 2009

Esta obra es propiedad del autor. Está prohibido reproducirla, almacenarla o transmitirla por cualquier medio, incluso parcialmente, en cualquier formato o soporte, sin autorización expresa y escrita, que se puede solicitar a gonzalog@arqueting.com. Están autorizadas las citas con la condición de mencionar el origen.

El autor atiende gratuitamente las consultas que se le hagan por escrito sobre la materia de este artículo dirigiéndolas a la dirección de correo indicada arriba.

Otros artículos sobre esta materia en www.arqueting.com

1984 fue el año escogido por Orwell en 1949 para situar el futuro.

El otro día, ordenando papeles, encontré un ejemplar de abril 1984 (nº 77) de la revista del Consejo Superior de los Colegios de arquitectos, 'Arquitectos', que contiene en sus páginas 4-6 un artículo del entonces Presidente del CSCA (la 'E' final es posterior), Joaquín Cores.



Períodos de menos encargos

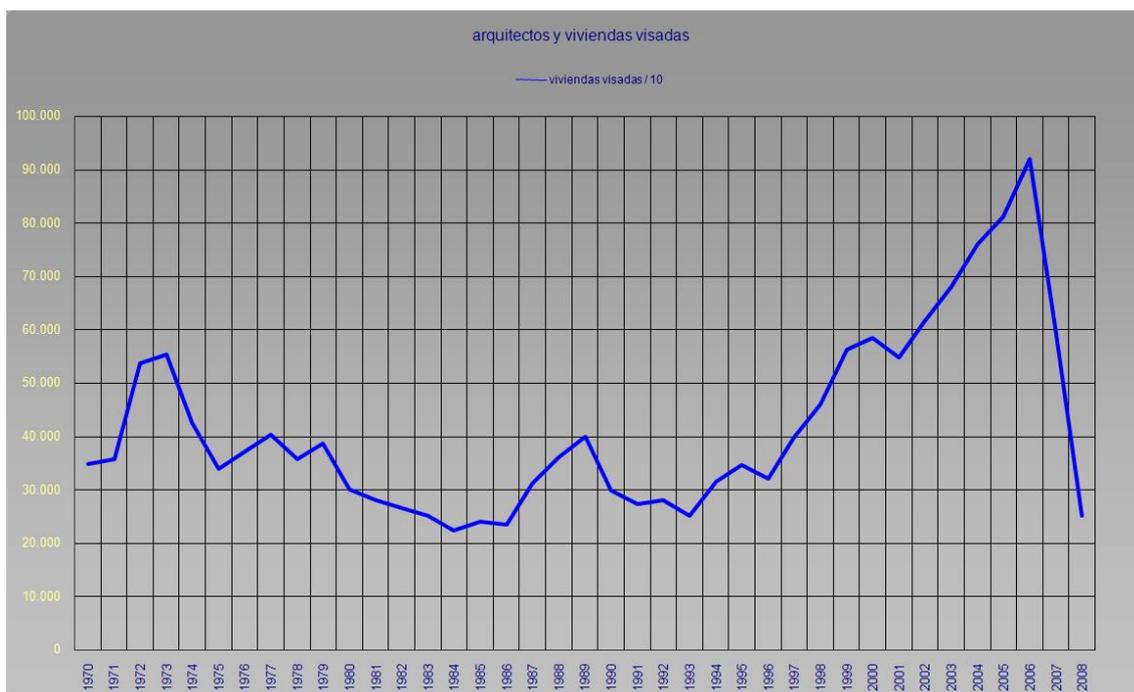
Decía Joaquín Cores que *'la profesión de Arquitectos se ve obviamente sacudida por la larga y profunda crisis que atraviesa el sector de la construcción, con consecuencias muy graves y concretas: de una parte, se ha creado una importante situación de desempleo profesional, con particular afectación a las promociones más jóvenes (pero no sólo a ellas), y, de otra parte, se está produciendo una progresiva disminución de la capacidad del colectivo para sostener una organización corporativa muy costosa [está hablando de los colegios profesionales]. Ambas*

¹ Gonzalo García es arquitecto por la UP de Barcelona (1969) y PADE por el IESE (1995). Fundó y trabaja en la empresa Soft S.A., autora del programa Presto.

tendencias configuran un cuadro que difícilmente podría valorarse como coyuntural por más que se derive de una crisis de coyuntura’.

La crisis es un período de menos encargos y de muchos fallidos, retrasos en los cobros y reducción del crédito, que dificulta la supervivencia de los estudios.

La evolución de los encargos desde 1970 queda reflejada en la siguiente gráfica:



Evolución del número de viviendas visadas anualmente por los CCOOAA de España desde 1970. La escala de la izquierda corresponde al número de viviendas visadas anualmente, dividido por 10: en 1970, 350.000. Ilustración del autor, basada en datos estadísticos del CSCAE y de elaboración propia.

El año 1984 corresponde al mínimo absoluto de la serie de viviendas visadas anualmente, con 224.711. Hubo otro mínimo en 1993, con 252.787. El dato registrado en 2008 es de 252.916 viviendas visadas en España, casi lo mismo que en 1993.

Hubo pues una crisis antes de la actual, en 1984, que se prolongó dos años. Luego hubo otra, aguda también, en 1993, que se recuperó enseguida.

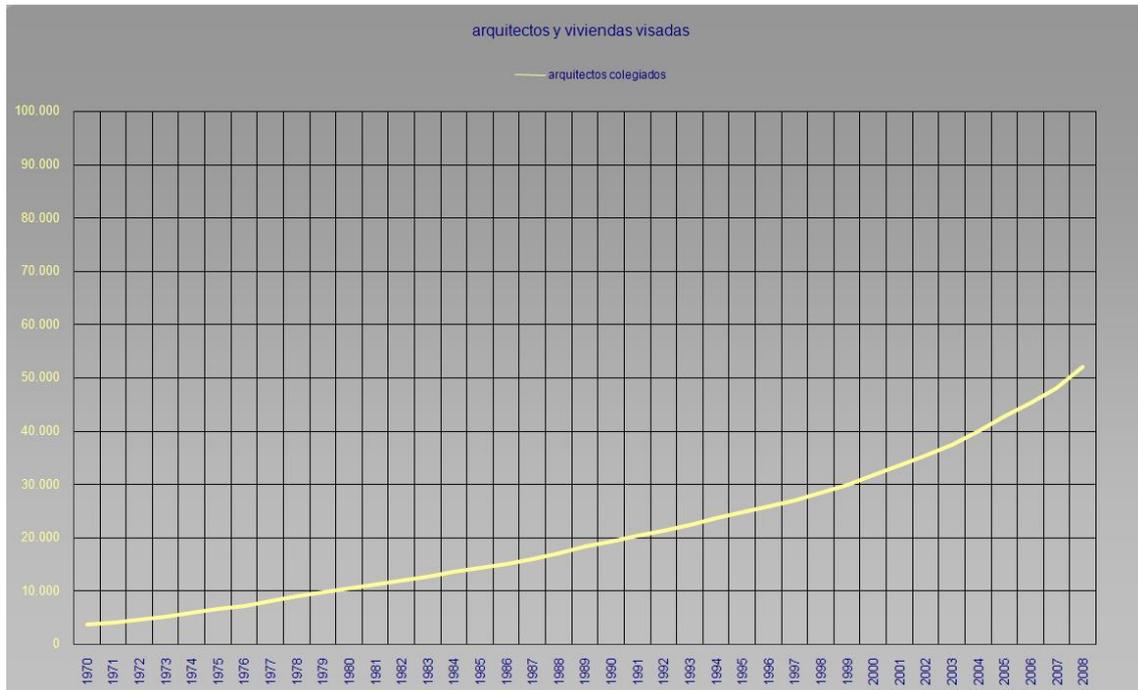
Crecimiento de la población de arquitectos

Cores señala dos efectos de aquella crisis: las dificultades de los arquitectos más jóvenes para encontrar encargos, y la incapacidad del colectivo para sostener el coste de los Colegios.

Las dificultades para encontrar encargos proceden no sólo del debilitamiento de la demanda, sino también del aumento de población de la oferta. El mercado aporta pocos encargos y hay más arquitectos a repartírselos, por lo que a cada uno le tocan muy pocos.

Joaquín Cores, consciente de ello, señala en su artículo que *‘el número total de Arquitectos en España (12.700) se ha doblado en ocho años (1975 a 1983) y que el volumen total de los*

ingresos generales por la profesión viene descendiendo, en pesetas constantes, por lo menos desde 1979'.



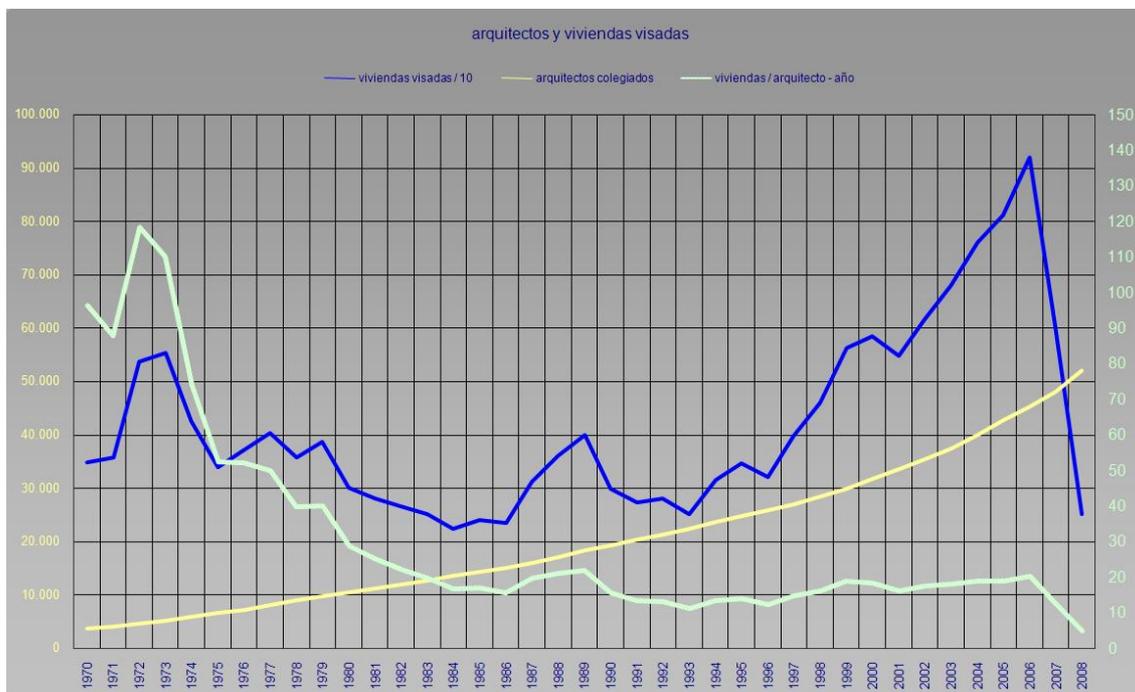
Población de arquitectos colegiados en España. El eje izquierdo indica el número de los colegiados netos (descontadas las bajas) a final de cada año.

La población de arquitectos colegiados en España goza de magnífica salud, con un crecimiento medio de 1.330 arquitectos anuales desde 1970, que es de 3.600 entre 2005 y 2009. Crecemos, y cada vez crecemos más.

Desde 1983 el número de arquitectos colegiados se ha cuadruplicado. En los 25 años transcurridos, los 12.700 arquitectos nos hemos convertido en 53.500 (4,2 veces más).

Índice de actividad de los arquitectos

Un índice elocuente para valorar el impacto de estas variaciones en la actividad de los arquitectos es el cociente de ambas magnitudes, viviendas visadas divididas por arquitectos colegiados, es decir, a cuántas viviendas tocamos cada uno al año. Es un ratio imperfecto, ya que los arquitectos hacemos más cosas que construir (y visar) viviendas nuevas, pero es probablemente el mejor indicador de actividad de nuestra profesión.



La curva verde es el cociente de dividir la azul (viviendas visadas) por la amarilla (arquitectos colegiados). Se mide en las unidades del eje vertical derecho. Ilustración del autor, basada en datos estadísticos del CSCAE y de elaboración propia.

En 1972 hubo 120 viviendas para cada arquitecto; en 2008 no llegan a 5, 26 veces menos.

El grito de alarma del presidente del Consejo en 1984 corresponde al momento en que la tasa de viviendas por arquitecto bajó de 20 (17,98) por primera vez en la historia. Ese momento llegó después de un descenso paulatino a lo largo de 12 años. Su visión resulta profética al afirmar que ese descenso *'difícilmente podría valorarse como coyuntural por más que se derive de una crisis de coyuntura'*. Los años le han dado la razón: aquel descenso se ha mantenido hasta 2006.

Durante estos 25 años la tasa de actividad de los arquitectos ha permanecido prácticamente estable, ya que el aumento de la actividad inmobiliaria se ha compensado con el del número de arquitectos: desde 1984 hasta 2006, la actividad se ha mantenido en una media de 18 viviendas/arquitecto / año, con un mínimo de 11 en 1993 y un máximo de 22 en 1989.

Ingresos de los arquitectos

Esa tasa prolongada durante tantos años ha provocado una adaptación de la profesión a un nuevo estándar de ingresos bastante reducido, en el que nos hemos instalado resignadamente. Las cuentas gruesas son: 18 viviendas anuales por arquitecto, con un PEM medio de 100.000 €/vivienda, y unos honorarios del 7% del PEM, dan una facturación anual de 126.000 € / arquitecto / año, que con un margen neto del 10% (que raras veces alcanzamos), proporcionan unos ingresos personales de 12.600 €. Los arquitectos somos mileuristas puros.

Un síntoma de la resignación es el desaprovechamiento sistemático que todos hacemos de las nuevas oportunidades que nos ha ido brindando la normativa para añadir honorarios a los

encargos. En lugar de saltar de alegría porque se vuelva obligatorio el estudio de seguridad y salud, el libro del edificio o el plan de calidad, lo que nos permitiría añadir muchos euros a nuestra factura, lo aceptamos como un nuevo castigo de la fatalidad: hacemos esos trabajos, pero no los cobramos. Aconsejo la lectura de la ponencia presentada en el Congreso de los Arquitectos de Valencia 2009 por Fernando Valderrama, cuyo título he copiado como subtítulo de este artículo: 'Dejad que florezcan 1,000 DIN-A4'.

Nuestro trabajo es más agradable que el del pintor o el electricista que nos acompañan en las visitas de obra, pero la rentabilidad es decididamente menor y la responsabilidad mayor. Y nuestro trabajo sólo es más agradable si aislamos los escasos ratos de proyectar, porque si tenemos en cuenta los tiempos dedicados a la negociación, a la gestión, a la comprobación de normativa y a la resolución de las inconformidades e incumplimientos de quienes convergen con nosotros en las obras, entonces ni eso.

Pronósticos para nuestro futuro

Joaquín Cores: *'El futuro próximo (¿una década?) apunta a un horizonte de hipótesis como las siguientes: división de la rama de edificación en especializaciones sustantivas, separación definitiva del urbanismo como titulación pluridisciplinar autónoma, salarización como modo normal de empleo, consolidación y extensión del Arquitecto funcionario de dedicación exclusiva, posibilidad de ejercer la profesión bajo personificaciones colectivas o empresariales, etc. Ello aun sin contar con las transformaciones que nos imponga la entrada de España en la CEE'*.

Un escenario probable del futuro cercano (desde 2007 hasta 2012) se compone de:

- 1) Estancamiento de la producción de viviendas, que no superará las 300.000 anuales. Las circunstancias del mercado inmobiliario, con los bancos vendiendo baratas las viviendas que recuperan al ejecutar las hipotecas impagadas, y con el gran depósito de viviendas construidas y no vendidas por los promotores desde 2007, pronostican que la iniciación de viviendas nuevas alcanzará mínimos históricos.
- 2) Incorporación de 4.000 arquitectos anuales, hasta 60.000 – 63.000, con pocas o ninguna expectativa de trabajo liberal. La imagen de los arquitectos en la sociedad española corresponde a su realidad anterior a los años ochenta: somos gente que gana dinero y trabaja a gusto. Mientras esa imagen no cambie, las escuelas seguirán llenas y produciendo parados muy bien preparados.
- 3) Estabilización de la tasa de actividad como consecuencia de los dos factores anteriores, en 3-5 viviendas / arquitecto / año desde 2008. Muy pocos arquitectos podrán vivir del ejercicio profesional liberal. Como un arquitecto necesita un mínimo de 60 viviendas anuales para mantenerse, sólo habrá trabajo para 5.000 o 6.000 arquitectos en España.
- 4) Cierre del 80% de los estudios, desde los aproximadamente 32.000 iniciales hasta que queden unos 6.000. La rapidez del descenso de la tasa de ocupación, hasta menos de un tercio de la de

1984 (4,7 viviendas/ arquitecto / año) en sólo dos años, ha impedido a muchos estudios prepararse para las nuevas circunstancias.

La falta de experiencia y de conocimientos para gestionar ese entorno competitivo agrava el efecto del descenso.

Sobrevivirán los que cuenten con gestión profesionalizada, posicionamiento correcto, producto y mercado definidos, tamaño suficiente y buenos ahorros.

- 5) Dispersión hacia otras formas de ejercicio profesional como consecuencia de las circunstancias anteriores: enseñanza, gestión, funcionariado, tasaciones, mantenimiento de edificios, *Project, property y facility management...*, incluso hacia profesiones completamente ajenas a la construcción.
La formación que recibimos en las escuelas prioriza fuertemente la creación de proyectos, por lo que cualquier dedicación a otra actividad nos resulta ajena y a menudo lamentable.
- 6) Aumento importante del número de licitantes en todos los concursos internacionales, nacionales y locales.
La rentabilidad de los concursos ha sido siempre dudosa; pero si aumenta el número de contendientes, la probabilidad de ganarlos se reduce y la rentabilidad desaparece. Confiar en los concursos como herramienta de captación de encargos es casi tan ingenuo como confiar en la primitiva para devolver la hipoteca.
Desconocemos otros métodos para captar encargos en las condiciones actuales del mercado.
- 7) Los honorarios seguirán bajando, como llevan haciendo desde 1997. La mayor presión competitiva por conseguir encargos conduce en nuestro caso a la reducción de precio. Pocos encargos y a menor precio causarán la asfixia económica de algunos de los estudios que aún trabajen.
- 8) Aparición de dificultades financieras en las entidades que dan servicio a los arquitectos, como los colegios, cooperativas de crédito, de seguros y asistenciales. Nuestra profesión ha pasado de ser un grupo económica y socialmente poderoso, aunque poco solidario, a ser un grupo numeroso y pobre, que sigue siendo poco solidario. Hemos de comprenderlo pronto y adaptarnos a ello.

Si en 1984 Joaquín Cores hubiera escogido al año 2009 para simbolizar el futuro, no parece que hubiera pronosticado grandes bienes para nuestra profesión, dado el tono del horizonte que vislumbraba para 1994. Pero dudo que hubiera llegado a entrever una situación como la actual.

El panorama es desastroso, lo que nos obliga a reaccionar para adaptarnos, sin dejarnos llevar por la rabia, la desesperación o la apatía.

Ideas para una estrategia de cambio

- a) Los arquitectos, especialmente de forma corporativa, debemos defender la edificación.
Hemos de aprender a ocupar nuestro puesto en la sociedad, como los camioneros, que

no defienden la limpieza de la atmósfera (ellos contaminan mucho), sino la bajada del precio del gasóleo y la conveniencia del transporte por carretera.

Nuestra comunicación a la sociedad debe proclamar que somos partidarios de todo lo que signifique edificar más (ya vendrán los ecologistas a frenarnos), por ejemplo, el entusiasmo inversor de los promotores, el aumento de la natalidad, la inmigración, la segunda vivienda y las bajadas de los tipos de interés. Y lo que supone aumentar nuestros ingresos y proteger el acceso a los aficionados, como el CTE, o el proceso de Bolonia. Los arquitectos hemos de preferir paisajes como Benidorm que los prados verdes de Cantabria.

- b) Otro mensaje para nuestra comunicación en estos años: los arquitectos ganamos muy poco dinero, tenemos un trabajo duro y de gran responsabilidad y coste, y somos pobres. Nos llenamos de barro y tenemos jornadas de trabajo muy largas. Es la profesión peor remunerada. Los promotores y las corporaciones públicas nos asfixian. Hemos de acabar con la falsa imagen pública que nos atribuye una vida de marqueses y grandes beneficios, porque no es la verdad. Entretanto no dejarán de abusar de nosotros ni de enviarnos a sus hijos a las escuelas. Les tenemos engañados, para nuestro mal.
- c) Hemos de aprender a competir. Mientras nuestra formación no incluya esta disciplina, la única manera de competir que se nos ocurrirá será reducir el precio, que es una forma de competir de corto recorrido y que conduce en poco tiempo a la ruina de todos. Para aprender a competir, hemos de estudiar y formarnos en la práctica del marketing de servicios, con cursos de postgrado. El plan de estudios del grado en Arquitectura debe dar peso suficiente a esta herramienta de supervivencia.
- d) Hemos de aprender a dirigir la empresa que es nuestro estudio: gestión de personas y recursos, economía, producción, planificación, estructura societaria... No basta con el sentido común y lo que hemos visto que otros hacen, porque muy pocos hacen algo de esto. Hemos de aprender a tomar decisiones estratégicas, las más fecundas a medio y largo plazo: tamaño del estudio (ver la ponencia del autor en el Congreso de Arquitectos de Valencia 2009 'El tamaño del estudio como factor de competitividad'), posicionamiento, productividad... Más cursos de postgrado (ver <http://www.uem.es/es/oferta-academica/postgrado>) y más contenidos en el grado.
- e) Hemos de aprender a ganar dinero. Según Valderrama en su ponencia citada, más del 50% de los honorarios del arquitecto en un encargo medio proceden del trabajo que se presenta en DIN-A4: mediciones y presupuesto, pliegos de condiciones, estudios de calidad y de seguridad y salud... Hemos de acostumbrarnos a presupuestar, facturar y cobrar todos los DIN-A4 del proyecto. El programa Presto realiza esos trabajos casi automáticamente, por lo que esa facturación apenas supone coste adicional: va directamente a beneficios.
- f) Racionalización del sistema de cálculo de los honorarios: hemos de aprender a calcular bien los costes y a partir de ellos, los honorarios de cada encargo. Los baremos

orientativos eran adecuados para los años de vacas menos flacas, pero no para este período que estamos iniciando. Y todos debemos comprender que jamás se trabaja por debajo de los costes, ni se regala el propio trabajo.

- g) Adelgazamiento de todos los requisitos que impliquen costes para el estudio: cuotas de cualquier especie. Los colegios deben acompañarnos a perder peso.

Y que Dios, el gran Arquitecto, reparta suerte.