

Expansión del parque inmobiliario en España

Algunas reflexiones desde la perspectiva territorial

.....
JOSÉ M^a SERRANO MARTÍNEZ*
.....

Durante las últimas décadas la construcción de viviendas en España ha sido mucho más intensa que el aumento de la población, al amparo de una serie de causas y circunstancias favorables. Su ritmo de aumento no es constante, sino sometido a coyunturas contrastadas. Las diferencias entre las Comunidades Autónomas son notables. A la vez, se han producido cambios acusados en su uso y destino; sobresale el elevado aumento de las viviendas secundarias y las desocupadas. En estos años recientes se ha avivado el proceso de edificación, alterándose el mercado con elevaciones notables de precios. La realidad presente resulta más comprensible cuando se dispone de una visión temporal amplia.

Palabras clave: economía de la vivienda, mercado inmobiliario, política de la vivienda, coyuntura económica.

Clasificación JEL: R31.



COLABORACIONES

1. Planteamiento e hipótesis centrales

El aumento notable de la construcción de viviendas y el alza que registran sus precios medios durante los últimos años, convierten al sector en un asunto del que con frecuencia se hacen eco los diferentes «media». Quizás eso motiva, de manera añadida, emprender un análisis, en el cual, entre otras cosas, se intente conseguir una visión de conjunto, de cuanto sucede y ha venido ocurriendo en España en los últimos años; para intentar, de esa manera, cotejarlo con la realidad presente, fuera de coyunturas, más o menos espectaculares, pero que poco ilustran sobre todo ello.

A nadie escapa que se trata de un tema complejo, en el que participan elementos plurales muy disímiles y heterogéneos; todo lo cual dificulta, incluso, alcanzar una comprensión suficiente del sector, que permita extraer deducciones claras y básicas.

En este trabajo de investigación se extiende mi atención a las últimas décadas, como marco temporal que nos muestra aspectos muy interesantes, dentro del cual es más fácil insertar lo sucedido durante los últimos años. Así, cuando hacemos una fácil comparación del ritmo de construcción de viviendas en España, con facilidad se advierte que lo que ahora viene sucediendo, sin duda con menor fuerza en datos absolutos, es algo que ya ha tenido lugar en lustros cercanos. Esa es una primera hipótesis a contrastar.

De otro lado, la perspectiva territorial es la que organiza de forma prioritaria este artículo. Con ello no se olvidan otras cuestiones muy ligadas al proceso, imposible, incluso, de dejar de lado; pero interesa, en especial, analizar las diferencias y similitudes territoriales contabilizadas. De esa forma se advierte que —es una segunda hipótesis— junto a rasgos particulares, a veces marcados, se registran ciertas modificaciones comunes que afectan al conjunto de España.

De lo anterior, se desprende una tercera hipótesis; al buscar una explicación a ese proce-

* Catedrático de Análisis Geográfico Regional.

so de incremento vivo del parque inmobiliario, junto a diferentes causas de naturaleza económica, existen otras sociológicas que señalan cambios claros de esa naturaleza, sin las cuales es imposible entender cuanto sucede. Todos estos aspectos, constituyen elementos de gran significación, que refuerzan y dan más estabilidad al ritmo de construcción de viviendas; a la vez que pueden ayudar a mitigar posibles efectos de neta coyuntura.

La escala espacial utilizada, el conjunto de España, no permite detenerse ni profundizar en aspectos concretos, aunque sean de gran significación local o comarcal. Unicamente, como subescala de trabajo, se desciende al marco territorial de las Comunidades Autónomas (en adelante y para abreviar, CCAA) españolas —a pesar de las apreciables diferencias en su extensión y tamaño poblacional—. También, aunque esas unidades político-administrativas son de creación reciente (desde 1978), se ha considerado conveniente mantenerlas al referirse a décadas previas, con el único fin de realizar las pertinentes comparaciones.

Las fuentes básicas empleadas son el Instituto Nacional de Estadística, a través de los diferentes censos de población y viviendas. También, de manera complementaria, se tienen en cuenta otras, del mismo INE, o de los servicios de Estudios del BBVA y La Caixa, ambos de gran sol-

vencia y credibilidad. Fuentes adicionales, estadísticas o de literatura científica, consultadas, se refieren en cada caso de manera específica a lo largo del texto.

2. Significación del aumento de las viviendas en España; sus diferencias territoriales

Si nos limitamos sólo a su comportamiento en la segunda mitad del siglo XX, destaca su incremento constante tras cada uno de los recuentos censales. Los sucesivos equipamientos de las CCAA se aportan en los datos del Cuadro 1.

Como es lógico, son contrastados los parques inmobiliarios copiosos con aquellos otros más reducidos, en consonancia con las propias diferencias de efectivos demográficos; pero también lo son, a consecuencia de otras causas complementarias de naturaleza económica, social, etcétera.

Así mismo, como se tendrá ocasión de comentar más adelante, sus ritmos regionales de evolución difieren, al hilo, igualmente, de las causas, antes apuntadas, que los motivan.

Un elemento básico de partida que debe resaltarse es el ritmo disímil de incremento del número de viviendas, tras cada recuento censal. Los datos absolutos se aportan en el Cuadro 2.



COLABORACIONES

CUADRO 1
EVOLUCION DEL TOTAL DE VIVIENDAS
Datos absolutos

	1950	1960	1970	1981	1991	2001
Andalucía	1.185.280	1.442.528	1.773.845	1.919.591	2.828.284	3.482.229
Aragón	285.280	319.246	395.003	423.825	573.957	650.011
Asturias	187.310	245.671	328.059	355.571	462.052	518.735
Baleares	132.250	146.096	213.473	274.113	413.680	495.079
Canarias	147.240	210.438	312.180	370.915	580.097	827.787
Cantabria	87.000	104.602	150.780	162.071	225.815	281.792
Castilla-La Mancha	487.030	544.965	586.774	602.897	819.100	975.911
Castilla y León	680.510	762.840	870.543	927.769	1.268.283	1.469.463
Cataluña	775.820	978.363	1.635.164	2.088.354	2.746.195	3.289.076
Extremadura	301.220	340.207	367.054	343.918	469.854	586.689
Galicia	567.394	629.930	748.214	784.938	1.092.225	1.297.708
Madrid	395.080	682.638	1.139.533	1.468.529	1.927.376	2.497.300
Murcia	176.070	221.596	276.287	309.664	482.160	571.604
Navarra	82.140	97.245	131.702	149.127	202.041	257.565
País Vasco	211.370	312.987	522.941	606.365	773.845	886.733
La Rioja	55.980	64.773	80.688	90.435	128.337	165.659
Comunidad Valenciana	588.730	722.744	1.146.157	1.423.735	2.086.894	2.525.659
Comunidad Autónoma de Ceuta	9.760	14.318	15.184	14.854	18.255	22.490
Comunidad Autónoma de Melilla	14.890	18.071	16.043	13.981	15.913	21.879
España	6.370.354	7.859.258	10.709.624	12.330.652	17.098.450	20.801.490

Fuente: Elaboración propia sobre datos del INE.

CUADRO 2
INCREMENTO DEL TOTAL DE VIVIENDAS
Datos absolutos

	1950-60	1960-70	1970-81	1981-91	1991-01	1950-2001
Andalucía	257.248	331.317	145.746	908.693	653.945	2.296.949
Aragón	33.966	75.757	28.822	150.132	76.054	364.731
Asturias	58.361	82.388	27.512	106.481	56.683	331.425
Baleares	13.846	67.377	60.640	139.567	81.399	362.829
Canarias	63.198	101.742	58.735	209.182	247.690	680.547
Cantabria	17.602	46.178	11.291	63.744	55.977	194.792
Castilla-La Mancha	57.935	41.809	16.123	216.203	156.811	488.881
Castilla y León	82.330	107.703	57.226	340.514	201.180	788.953
Cataluña	202.543	656.801	453.190	657.841	542.881	2.513.256
Extremadura	38.987	26.847	-23.136	125.936	116.835	285.469
Galicia	62.536	118.284	36.724	307.287	205.483	730.314
Madrid	287.558	456.895	328.996	458.847	569.924	2.102.220
Murcia	45.526	54.691	33.377	172.496	89.444	395.534
Navarra	15.105	34.457	17.425	52.914	55.524	175.425
País Vasco	101.617	209.954	83.424	167.480	112.888	675.363
La Rioja	8.793	15.915	9.747	37.902	37.322	109.679
Comunidad Valenciana	134.014	423.413	277.578	663.159	438.765	1.936.929
Comunidad Autónoma de Ceuta	4.558	866	-330	3.401	4.235	12.730
Comunidad Autónoma de Melilla	3.181	-2.028	-2.062	1.932	5.966	6.989
España	1.488.904	2.850.366	1.621.028	4.767.798	3.703.040	14.431.136

Fuente: Elaboración propia sobre datos del INE.

Dentro de las cifras generales de España, llama la atención la disparidad de las variaciones intercensales, 1,48 millones; 2,85; 1,62; 4,76 y 3,70 de nuevas viviendas respectivamente. Tales valores, no se corresponden con las propias variaciones de la población española que, en esos mismos períodos intercensales, se incrementa en los datos siguientes: 2,60 millones de habitantes; 3,14; 3,64; 0,86 y 2,42.

De manera muy escueta conviene recordar algunas de las causas básicas que, indicadas de forma sucinta, han influido en esa situación; son, entre otras, las siguientes (con independencia de que luego sea necesario volver sobre algunas cuestiones relacionadas con ellas):

a) Los propios ritmos disímiles seguidos por el crecimiento global de la población española, tanto derivados de la evolución de crecimiento vegetativo, como de los flujos migratorios.

b) Una buena parte del parque inmobiliario español estaba en 1950 en condiciones lamentables de vejez y abandono, que aconsejaba una pronta renovación; la cual tendría lugar cuando así lo permitía la mejora de las circunstancias económicas.

c) Los grandes desplazamientos de la población que se produjeron en España, en especial durante la primera mitad del período aquí comprendido, trastocaron por completo las necesidades de nuevas viviendas. A saber: en aquellas

regiones con saldos migratorios negativos, las necesidades fueron menores, casi mínimas, mientras en aquellas donde se contabilizaron los mayores saldos migratorios, se convirtió en una necesidad perentoria la construcción urgente de miles de ellas, para servir de hogar a tantas familias allí desplazadas (Vilá, J.; Capel, H., 1970).

d) Durante esas décadas, España ha desarrollado una actividad turística masiva, fundamentalmente de sol y playa, lo cual ha requerido la puesta en servicio de un ingente patrimonio inmobiliario para hacer frente a tales necesidades. Eso ha influido con fuerza en todo el sector de la construcción, y de manera muy particular la edificación de centenares de miles de viviendas relacionadas con ello (Serrano Martínez, J. M^a, 2003, a).

e) La elevación general del nivel de vida ha sido espectacular en ese tiempo. El aumento generalizado de la capacidad de compra para muchas familias ha hecho posible, de manera común, la adquisición de una vivienda secundaria, generándose así una demanda añadida de nuevas viviendas.

f) El «bien» vivienda, suele ser empleado con mucha frecuencia como destino de inversión económica. En determinadas circunstancias ello adquiere mayor fuerza. En ese período transcurrido, es posible comprobar aquellos tramos tempo-



COLABORACIONES

rales cuando tal realidad ha tomado mayor dinamismo.

Además de esas causas generales y básicas, es posible añadir otras numerosas, complementarias, sobre algunas de las cuales se volverá después. No obstante, parece conveniente aportar un dato absoluto, de base, a tener presente. Durante la segunda mitad de siglo XX, mientras que el total de la población española aumenta en 12,67 millones de habitantes, el parque inmobiliario se incrementa en 14,43 millones de viviendas.

Para calibrar con mayor precisión el alcance y la significación de esa transformación conviene fijarse también en la contabilidad que nos proporcionan los datos porcentuales, tanto referidos al conjunto de España, como de manera pormenorizada, a sus diferentes CCAA. A tal efecto, se ha confeccionado el Cuadro 3 que permite avanzar en ese camino.

Los valores porcentuales proporcionan una medida más ajustada del diferente comportamiento de las CCAA españolas en el transcurso de esos años, dadas sus notables diferencias internas de tamaño y efectivos humanos, ya señaladas. De esa manera, se advierte que el conjunto español durante esas cinco décadas ha multiplicado con 3,26 el parque inmobiliario inicial. Dicho de otra forma, considerando como valor 100, el total existente en 1950, en el último censo ha ascendido a 326,54 por 100. Una proporción altamente

significativa, y de gran importancia, como ya se ha apuntado, y tendremos ocasión de seguir analizando más adelante.

Pero, los comportamientos internos de las CCAA son bastante contrastados, en correspondencia con otros apartados diferentes de sus resultados económico (Goerlich, F.J.; Mas, M., 2002). Dejando de lado los datos referidos a las ciudades autónomas, Ceuta y Melilla, que dada su reducida significación demográfica pueden desvirtuar las comparaciones con otras, se comprueba la existencia de acusadas diferencias. Tomando como referencia el promedio español antes citado, las que consiguen mayores crecimientos porcentuales son: Madrid, 632,10 por 100; Canarias, 562,20; Comunidad Valenciana, 429,00; Cataluña 423,95 y Vascongadas 419,52. En el lado opuesto, las proporciones más reducidas, siempre, por debajo del promedio español, corresponden a: Extremadura, 194,77 por 100; Castilla-La Mancha, 200,38; Castilla y León, 215,94; Aragón, 227,85 y Galicia 228,71. De los datos señalados se deduce que entre los extremos referidos, la cifra es de 437,33 puntos. Ello es un claro resumen del diferencial de crecimiento interregional del sector de la construcción inmobiliaria.

Si bien no procede, por razones de espacio comprensibles, hacer una modelización temporal, matizando los diferentes resultados que señalan las cifras de los sucesivos censos, como evalua-



COLABORACIONES

CUADRO 3
INCREMENTO DE LAS VIVIENDAS TOTALES
Valores porcentuales, (1950: base 100)

	1950	1960	1970	1981	1991	2001
Andalucía	100	121,70	149,66	161,95	238,62	293,79
Aragón	100	111,91	138,46	148,56	201,19	227,85
Asturias	100	131,16	175,14	189,83	246,68	276,94
Baleares	100	110,47	161,42	207,27	312,80	374,35
Canarias	100	142,92	212,02	251,91	393,98	562,20
Cantabria	100	120,23	173,31	186,29	259,56	323,90
Castilla-La Mancha	100	111,90	120,48	123,79	168,18	200,38
Castilla y León	100	112,10	127,93	136,33	186,37	215,94
Cataluña	100	126,11	210,77	269,18	353,97	423,95
Extremadura	100	112,94	121,86	114,18	155,98	194,77
Galicia	100	111,02	131,87	138,34	192,50	228,71
Madrid	100	172,78	288,43	371,70	487,84	632,10
Murcia	100	125,86	156,92	175,88	273,85	324,65
Navarra	100	118,39	160,34	181,55	245,97	313,57
País Vasco	100	148,08	247,41	286,87	366,11	419,52
La Rioja	100	115,71	144,14	161,55	229,26	295,93
Comunidad Valenciana	100	122,76	194,68	241,83	354,47	429,00
Comunidad Autónoma de Ceuta	100	146,70	155,57	152,19	187,04	230,43
Comunidad Autónoma de Melilla	100	121,36	107,74	93,90	106,87	146,94
España	100	123,37	168,12	193,56	268,41	326,54

Fuente: Elaboración propia sobre datos del INE.

ción global se advierte con claridad que tales balances obedecen a una clara lógica, derivada de las siguientes pautas:

a) Los mayores incrementos coinciden con aquellas regiones donde los aumentos de la población han sido más intensos; algo obvio, por demás; dada la finalidad primordial de la vivienda, como lugar de acogida de nuevos hogares; a la vez que esas mismas regiones fueron el destino de los flujos inmigratorios abundantes.

b) Pero, a ello hay que añadir también otro aspecto, relacionado con el turismo y las actividades de ocio; lo cual explica los incrementos que reciben las CCAA de Canarias, Valencia y, en cierta medida, Cataluña.

El mismo razonamiento, *sensu contrario*, puede aplicarse a las CCAA que contabilizan los menores ascensos en las tasas porcentuales aportadas. Es decir, se comprueba que son aquellas CCAA que apenas incrementan sus efectivos poblacionales (en algunos casos se registran como balance en esos cincuenta años, incluso retrocesos netos, tal ocurre en Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura y Galicia).

3. Crecimiento constante y disímil en la construcción de viviendas

El comportamiento global de la economía y de sus diferentes sectores y subsectores, tiende a comportarse de acuerdo con unos ciclos, en los que se suceden años de mayor crecimiento, junto a otros de aminoración. Este subsector, como confirman las cifras, no es una excepción a ello. Al efecto, y a título indicativo se aportan algunos de sus datos más señeros en el Cuadro 4.

Durante los primeros años de referencia se recogen sólo los valores correspondientes a cada lustro, con el fin de comprobar cuál es la tendencia general seguida. Sólo durante los últimos años, desde 1995, se especifican anualmente, con el objetivo de analizar con mayor detalle la realidad actual y sus antecedentes inmediatos.

Destacan dos hechos básicos de esas series estadísticas: de una parte, se comprueba el peso

CUADRO 4 SIGNIFICACION LABORAL Y ECONOMICA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION			
	1	2	3
1970	1.120	8,9	8,8
1975	1.267	9,9	8,9
1980	1.101	9,3	7,9
1985	820	7,5	6,4
1990	1.277	9,9	8,8
1995	1.194	9,5	7,5
1996	1.228	9,6	7,2
1997	1.300	9,8	7,1
1998	1.380	10,0	7,3
1999	1.567	10,8	7,8
2000	1.716	11,2	8,4
2001	1.850	11,6	8,7
2002	1.913	11,8	9,0

1: Total población ocupada en el sector, en miles.
2: Porcentaje sobre el total de la población activa.
3: Significación sectorial del VAB.
Fuente: Elaboración propia sobre datos del BBVA.

significativo que este sector económico representa dentro del conjunto del sistema productivo español, una parte sustancial del cual se relaciona directamente con el apartado inmobiliario (A. Alcaide *et al.*, 1992). Tal afirmación se sostiene en que en el último año de referencia, daba ocupación a 1,9 millones de personas, lo cual significa el 11,8 del conjunto de la población activa. Así mismo, su participación económica dentro del global del VAB nacional ascendía en la misma fecha al 9,0 por 100. Todo eso explica que, cuando se comporta con brío, debido a su tremenda naturaleza multiplicadora, actúa de locomotora, trasladando su eficacia a numerosos rubros y apartados del sistema productivo (Asociación de Promotores, 2000).

De otra, la serie estadística utilizada, muestra un balance global bastante favorable (aumento neto de 0,9 millones de empleos directos; 2,9 por 100 de ascenso en su participación dentro de la población activa y 0,2 por 100 de incremento sobre el conjunto del VAB español). Pero, a pesar de que los valores de referencia, son sólo quinquenales, se registran variaciones apreciables. Así, durante los primeros años 80 se advierte un significativo retroceso en todos los indicadores, contabilizando hacia la mitad de la década los valores más reducidos.

Junto a las cifras globales señaladas, aportan una visión más precisa de su evolución, aquellas que se refieren de forma concreta a la construcción anual de viviendas. A tal efecto se añaden los datos en el Cuadro 5.



COLABORACIONES

CUADRO 5
PROYECTOS DE VIVIENDAS VISADOS
POR LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS

1950	22.235	100,00
1951	21.068	94,75
1952	22.746	102,29
1953	25.314	113,84
1954	47.268	212,58
1955	69.585	312,95
1956	45.382	204,10
1957	46.512	209,18
1958	99.519	447,57
1959	103.670	466,24
1960	77.199	347,19
1961	172.676	776,59
1962	228.976	1.029,79
1963	275.439	1.238,76
1964	393.988	1.771,92
1965	240.904	1.082,54
1966	221.100	994,37
1967	250.453	1.126,39
1968	*288.380	1.296,96
1969	*270.254	1.215,44
1970	*308.049	1.385,42
1971	*318.914	1.434,28
1972	*336.304	1.512,49
1973	*348.548	1.567,56
1974	*358.460	1.612,14
1975	*374.391	1.683,79
1976	376.038	1.691,19
1977	406.071	1.826,26
1978	348.645	1.568,00
1979	367.083	1.650,92
1980	278.756	1.253,68
1981	271.298	1.220,13
1982	246.906	1.110,43
1983	248.736	1.118,66
1984	218.301	981,78
1985	235.754	1.060,28
1986	232.414	1.045,26
1987	346.338	1.557,62
1988	382.752	1.721,39
1989	387.701	1.743,65
1990	275.316	1.238,21
1991	248.442	1.117,34
1992	264.661	1.190,29
1993	234.083	1.052,76
1994	295.027	1.326,85
1995	337.360	1.517,24
1996	319.456	1.436,72
1997	402.100	1.803,41
1998	460.600	2.071,50
1999	561.300	2.524,39
2000	578.400	2.601,30
2001	550.500	2.475,82
2002	575.200	2.586,91

* Calificación provisional.

Fuente: Datos del INE y del Ministerio de Fomento.



COLABORACIONES

Antes de nada conviene hacer una aclaración acerca de esos datos. Extraídos de diferentes anuarios del INE, recogen, como se especifica en su título, los proyectos de viviendas visados obligatoriamente por los Colegios de Arquitectos. Sin embargo se aprecian inexactitudes, al cotejarlos con la cifra que recoge el propio INE al elaborar los censos respectivos de viviendas. Añado: mientras que de los referidos censos de viviendas se contabiliza un aumento del parque inmobiliario de 14.431.136 viviendas entre 1950 y 2001, la

suma de los proyectos visados por los Colegios asciende a 13.841.207. Eso significa un desajuste de 589.929 viviendas en 50 años. Pero, el desfase debería tener el signo contrario; pues el número de viviendas visadas tendría que ser superior al de las viviendas contabilizadas en los censos, ya que de ellos habría que deducir las numerosas viviendas que han sido demolidas, sobre todo en las áreas ya construidas, para dar paso a nuevas edificaciones. Bien es cierto que, casi siempre, la demolición de una vivienda en un marco urbano, suele dar paso a la construcción en su solar de un número mayor de nuevas viviendas. Todo lo cual quiere decir que un porcentaje apreciable de viviendas, se han contabilizado en los censos y, salvo errores en ese proceso (o distorsiones en su consideración, que los ha habido al paso de unos censos a otros), no aparecen, sin embargo, recogidas anualmente entre las viviendas visadas. Cabe atribuirlo también a construcciones realizadas al margen de ese procedimiento oficial, por unas u otras razones. De todas maneras, conviene insistir en que la medición del dinamismo del sector de la construcción suele hacerse con frecuencia mediante ese dato: los visados para la construcción de nuevas viviendas, de ahí su empleo aquí. Acaso los controles y procedimientos hace cincuenta años eran menos exhaustivos y precisos que ahora. Pero, así y todo, como valores de aproximación ajustada creo que son de gran utilidad, pues a través de ellos se puede reconstruir cuál ha sido la evolución constructora. De tal suerte que, desglosados, tanto en cifras absolutas, como porcentuales, desde el inicio de su referencia, permiten seguir y evaluar el camino recorrido durante todo ese tiempo.

Como no podía ser de otra forma, en el transcurso de todo el período señalado, se producen variaciones, ciclos y tendencias diferenciados. De forma muy sucinta, puede añadirse lo siguiente:

a) La década de los cincuenta, si bien de forma ascendente, incrementa la construcción de viviendas; destaca por aportar valores reducidos. Sin duda eran años en que el conjunto de la economía española aún se comportaba dentro de parámetros de debilidad (Fuentes Quintana, E., 1988), motivados por toda una serie de circunstancias complejas y de sobra conocidas (L.

Gámir, 1975). El balance de la vivienda y la evolución de nuestras ciudades no era una excepción (Camposino Fernández, A.J., 1996) De tal suerte que si se tiene la paciencia de cotejar los planos de cualquiera de las ciudades españolas de mediados del siglo XX, se verá que guardan tremendas similitudes con la realidad existente un siglo antes, hacia la mitad del XIX (Quirós Linares, F., 1991). A pesar de eso, al final de la década de los cincuenta, ya se había multiplicado por cuatro la cifra de sus inicios.

b) Los años sesenta constituyen un ciclo sostenido y expansivo en la construcción de viviendas. Las cifras en torno a las 250.000 se consiguen durante muchos años. Ello supone un cambio drástico en referencia a la década precedente. Sin duda fue el período de inicio de la expansión económica española, con la puesta en práctica de otra política económica, más liberalizadora; dejando atrás las prácticas autárquicas (J. Ros Hombravella, 1979). Al mismo tiempo, en esos mismos años se registra un enorme despegue del turismo que contribuye también con fuerza a dinamizar el sector de la construcción (Jurdao Arrones, F., 1979).

c) Durante los setenta, el proceso de crecimiento en la construcción de viviendas continúa, alcanzando un cifra record, hasta esa fecha, que todavía puede considerarse con los parámetros actuales de enorme envergadura (406.071 viviendas, en 1977). Sólo en los últimos años se debilita el ritmo. Aunque fueron tiempos en que el conjunto de la actividad económica se retrae, durante unos años de disminución de actividad, iniciados a partir de 1973, dentro de la tan citada crisis energética, en España, las necesidades de nuevas viviendas eran muchas. No debe olvidarse que los mayores desplazamientos interiores de población, por los flujos migratorios, se producen entre finales de los cincuenta y principios de los setenta. Ello generaba en todas las áreas de destino y, en todas las capitales de provincia y grandes ciudades, la necesidad de numerosas viviendas para cubrir la tremenda demanda de alojamientos existente (Rodríguez Osuna, 1985; Serrano, J.Mª., Calmés, R., 1998). Sin embargo, esos tremendos flujos migratorios llevaron al abandono, la destrucción, quedando fuera de uso numerosas

viviendas existentes. Ello explica que, a pesar del enorme proceso de edificación de nuevas viviendas, el censo correspondiente de 1981 no significase un saldo tan favorable, como podría esperarse, en referencia a 1970.

d) Los años ochenta, aún con notables variaciones dentro de la década, significaron un período de disminución de la actividad constructora de nuevas viviendas. En sus inicios se va reduciendo la cifra, hasta alcanzar su mínimo en 1984; después se recupera progresivamente la actividad, de tal suerte que a finales de esa década ya se habían alcanzado valores similares a los contabilizados al acabar la precedente. Ello hay que interpretarlo dentro de lo que fue el comportamiento de la economía global de España. Pero, en tales años los movimientos migratorios interiores se amortiguan y dejan de constituir un acicate tan fuerte en las necesidades de viviendas. Aunque el mercado de segunda residencia y la demanda turística, se ven favorecidas por políticas fiscales que la impulsan. Por otro lado, al mismo tiempo no se produce una renovación tan intensa de viviendas existentes, demoliendo y dejando fuera de uso numerosas viviendas, como ocurrió en la década precedente. Eso explica que el censo de 1991 sea el que registra el mayor avance de todos los contabilizados en el período aquí analizado. Tal renovación adquirió su mayor intensidad y sus consecuencias más nefastas en la transformación urbana de muchas ciudades en España. Son demasiados los ejemplos que pueden encontrarse en todas ellas. Al actuar con tanta rapidez, sin unos controles democráticos de los órganos de gestión, el planeamiento fue escaso y los desmanes y tropelías urbanísticas harto frecuentes (Terán, F. de, 1999). Por desgracia afectaron incluso a centros históricos y cascos antiguos (Troitiño Vinuesa, M.A., 1992)

e) Por último, en la pasada década, la construcción de viviendas, que comienza con retrocesos apreciables, mantenidos en todo su primer lustro, pronto se recupera, con fuerza; pues ya en 1997 alcanza una cifra notable (402.100 nuevas viviendas). Valores que, en lo sucesivo, y hasta el presente (2003) no dejan de crecer. Pero, este proceso más reciente, será objeto de atención en otro epígrafe de este artículo.



COLABORACIONES

4. Modificación estructural del parque inmobiliario

Una idea central que debe enfatizarse, en consonancia con lo expuesto en el planteamiento inicial de este trabajo, es que la construcción de viviendas no sólo ha crecido con intensidad en su número. También se han registrado cambios intensos y llamativos en su uso y destino. La idea central que debe presentarse desde el comienzo, es que como consecuencia de la elevación general y constante del nivel de vida, además del desarrollo tan notable de todas las actividades relacionadas con el turismo, el ocio y la recreación, en España se han incrementado con fuerza las viviendas de segunda residencia.. Por otras razones más complejas, a las que más tarde se hará referencia, también han aumentado con intensidad las viviendas desocupadas. Unos datos iniciales permiten situarnos en la auténtica dimensión de los hechos. Las viviendas secundarias han pasado de 182.040 en toda España en 1950, a 3.323.127 en 2001. Así mismo las consideradas «desocupadas», registran un incremento espectacular. En el paso de esos cincuenta años, ascienden de 154.010 a 2.894.986. Ambas magnitudes encierran tal significación que no puede comprenderse sin ellas el avance tan fuerte que ha tenido el conjunto del sector.

Aunque no es posible analizar con detalle ni el mercado ni el entorno que rodean a ambas categorías de viviendas, resulta del todo necesario fijar algunos aspectos de interés común, al igual que conviene también precisar ciertas cuestiones relacionadas con su incidencia territorial. En ese sentido, nada mejor que ver con detenimiento los datos que aportan los dos Cuadros 6 y 7.

En los años cincuenta las circunstancias económicas y sociales predominantes hacían de la vivienda un bien tremendamente escaso para la inmensa mayoría de la población española. En sus inicios, tras los pocos más de diez años transcurridos desde la Guerra Civil, con la enorme destrucción de viviendas causada en ella, apenas se había tenido tiempo de construir un escaso número para cubrir las grandes necesidades existentes. Eso explica la acusada debilidad de las viviendas secundarias. Porcentualmente, sobre el conjunto del parque inmobiliario apenas significaba un modesto 2,86 por 100. Incluso, una parte significativa de las mismas hay que asociarlas a actividades de naturaleza agrícola. Pues se contabilizaban como tales, viviendas rurales, situadas en el campo, caso de los cortijos en Andalucía y Extremadura, y demás explotaciones de semejante naturaleza en otras regiones, como Cataluña y la región de Valen-



COLABORACIONES

CUADRO 6
VARIACIONES EN LA COMPOSICION DE LAS VIVIENDAS
1950-2001

	1950				2001			
	Principales	Secundar.	Desocup.	Totales	Principales	Secundar.	Desocup.	Totales
Andalucía	1.116.570	45.740	22.970	1.185.280	2.492.957	485.789	503.483	3.482.229
Aragón	263.430	4.460	17.390	285.280	453.953	114.985	81.073	650.011
Asturias	183.610	1.950	1.750	187.310	398.958	52.904	66.873	518.735
Baleares	116.360	11.040	4.850	132.250	321.157	94.350	79.572	495.079
Canarias	140.830	3.580	2.830	147.240	598.564	111.596	117.627	827.787
Cantabria	82.340	2.640	2.020	87.000	196.925	50.571	34.296	281.792
Castilla-La Mancha	465.040	12.220	9.770	487.030	623.027	222.987	129.897	975.911
Castilla y León	648.100	14.000	18.410	680.510	913.618	349.798	206.047	1.469.463
Cataluña	733.390	25.550	16.880	775.820	2.369.648	505.194	414.234	3.289.076
Extremadura	283.310	12.410	5.500	301.220	375.924	107.001	103.764	586.689
Galicia	548.904	5.010	13.480	567.394	917.704	165.329	214.675	1.297.708
Madrid	389.060	3.030	2.990	395.080	1.914.055	290.800	292.445	2.497.300
Murcia	161.340	6.880	7.850	176.070	388.413	98.595	84.596	571.604
Navarra	78.930	750	2.460	82.140	194.274	29.804	33.487	257.565
País Vasco	203.550	3.950	3.870	211.370	752.686	47.762	86.285	886.733
La Rioja	54.040	1.040	900	55.980	103.470	36.946	25.243	165.659
Comunidad Valenciana	541.350	27.670	19.710	588.730	1.551.802	557.913	415.944	2.525.659
Comunidad Autónoma de Ceuta	9.700	10	50	9.760	19.682	423	2.385	22.490
Comunidad Autónoma de Melilla	14.450	110	330	14.890	18.439	380	3.060	21.879
España	6.034.304	182.040	154.010	6.370.354	14.583.377	3.323.127	2.894.986	20.801.490

Fuente: Elaboración propia sobre datos del INE.

CUADRO 7
CAMBIOS EN EL USO Y SIGNIFICACION DE LAS VIVIENDAS
1950-2001

	1951			2001		
	Principales	Secundar.	Desocup.	Principales	Secundarias	Desocup.
Andalucía	94,20	3,86	1,94	71,59	13,95	14,46
Aragón	92,34	1,56	6,10	69,84	17,69	12,47
Asturias	98,02	1,04	0,93	76,91	10,20	12,89
Baleares	87,98	8,35	3,67	64,87	19,06	16,07
Canarias	95,65	2,43	1,92	72,31	13,48	14,21
Cantabria	94,64	3,03	2,32	69,88	17,95	12,17
Castilla-La Mancha	95,48	2,51	2,01	63,84	22,85	13,31
Castilla y León	95,24	2,06	2,71	62,17	23,80	14,02
Cataluña	94,53	3,29	2,18	72,05	15,36	12,59
Extremadura	94,05	4,12	1,83	64,08	18,24	17,69
Galicia	96,74	0,88	2,38	70,72	12,74	16,54
Madrid	98,48	0,77	0,76	76,64	11,64	11,71
Murcia	91,63	3,91	4,46	67,95	17,25	14,80
Navarra	96,09	0,91	2,99	75,43	11,57	13,00
País Vasco	96,30	1,87	1,83	84,88	5,39	9,73
La Rioja	96,53	1,86	1,61	62,46	22,30	15,24
Comunidad Valenciana	91,95	4,70	3,35	61,44	22,09	16,47
Comunidad Autónoma de Ceuta	99,39	0,10	0,51	87,51	1,88	10,60
Comunidad Autónoma de Melilla	97,04	0,74	2,22	84,28	1,74	13,99
España	94,72	2,86	2,42	70,11	15,98	13,92

Fuente: Elaboración propia sobre datos del INE.

cia. Así se explica que, dentro de valores generales absolutos modestos, las mayores cifras correspondan a tales regiones, aunque nunca se alcanzan valores elevados. Sobre el promedio nacional de 2,86 por 100, sólo sobresalen algo: Baleares, 8,35; Valencia, 4,70; Extremadura, 4,12, Cataluña, 3,86 y Murcia, 3,91. Únicamente el caso de Baleares puede también asociarse a un inicio de la dotación turística. También en el litoral valenciano y catalán se estaba gestando ese mismo proceso, si bien con menor significación aún. Igual motivo obedece la proporción superior a la media española de Murcia. Sus calurosos estíos empujaban a muchas familias a pasar los largos meses de verano junto a las costas del Mar Menor, en un avance de lo que ahora es un fenómeno más masivo (Serrano Martínez, J.M^a., 1993, a). En el resto de las regiones, ni siquiera en aquellas con mayores aglomeraciones urbanas, como Madrid, que podrían empujar a sus gentes más pudientes hacia la posesión de tales viviendas, se consiguen valores significativos; por el contrario, sólo representan en ese momento un modesto 0,77 por 100, sobre el total.

Progresivamente, al paso de las décadas siguientes la situación fue cambiando e incrementándose el número de estas viviendas secundarias (Ortega Valcarcel, J., 1975). De forma muy conci-

sa pueden añadirse las causas más importantes que favorecieron el proceso.

1. No cabe duda que la razón principal radica en la mejora económica extendida progresivamente a capas más amplias de población; para las cuales se convierte en una posibilidad la adquisición de una segunda vivienda donde pasar sus vacaciones. Sin que pueda darse un umbral concreto, fue algo que al paso de los años alcanzaba a mayor número de usuarios. Lo que en un principio era sólo posibilidad para una exigua minoría pronto fue una posibilidad real para una extensa clase media

2. La propia política económica favoreció mediante ayudas de desgravación fiscal la adquisición de estas segundas viviendas; lo que representa un acicate nada despreciable para muchos compradores.

3. El mercado de la vivienda, con el alza continuada de los precios, pronto se presenta como una posibilidad de inversión real y fructífera, frente a otras opciones de inversión mobiliaria. También conviene precisar que esa finalidad no está reñida con su uso regular y esporádico como segunda residencia; pues al dejar de usarla siempre cabe pensar en su revalorización en el mercado.

4. La mayor disponibilidad de tiempo libre y la generalización de las vacaciones en todo el



COLABORACIONES

mundo laboral, fueron otros elementos que ayudaron con fuerza a aumentar la demanda de viviendas secundarias.

5. El propio desarrollo de numerosas y generalizadas áreas de equipamiento turístico revalorizó y ayudó a popularizar estas viviendas secundarias en numerosas partes de España. De tal suerte que junto a comarcas especializadas de manera notable en ellas, cada región urbana, o espacio bastante poblado, ha ido propiciando la creación singular de un espacio especializado en estas viviendas, usado mayoritariamente por sus habitantes (Valenzuela Rubio, M., 1977; Miranda Montero, M^a. J., 1985).

6. Lo anterior encuentra su plena explicación por la progresiva concentración de la población española en espacios urbanos (Serrano, J.M^a.; King, R., 1994). Estos pronto mostraron los agobios y los inconvenientes de la gran ciudad para sus habitantes, que encontraban en las viviendas secundarias el lugar para salir de su rutina diaria.

7. Por supuesto, no es preciso insistir en que para los desplazamientos periódicos y ocasionales que precisa su utilización, se necesita la generalización de vehículos privados, en complemento con otros equipamientos de transportes públicos. Así, la progresiva puesta en funcionamiento de una amplia y moderna red de infraestructuras viarias de gran capacidad constituye otro aspecto nada desdeñable para entender la enorme difusión de estas viviendas (Serrano Martínez, J.M^a., 2001).

Todos esos aspectos y otros más, imposibles de enumerar aquí por su naturaleza complementaria, explican la realidad actual a la que se ha llegado, cuyas cifras y proporciones generales se especifican en los Cuadros 6 y 7. De hecho, en todas las regiones españolas las viviendas secundarias suman en el último censo, varias decenas de miles. Las mayores cantidades corresponden a las regiones más pobladas Andalucía, Cataluña, Madrid, y en aquellas otras con mayor especialización en las actividades turísticas, y de ocio: Cataluña, Valencia, etcétera. La coincidencia de ambos elementos origina, a su vez, mayor dotación de las mismas.

De esa manera, significan en 2001, nada menos que el 15,98 por 100 del total del parque inmobiliario (con un aumento de 13,12 puntos sobre el valor registrado en 1950). Los valores porcentuales mayores corresponden, sin embargo, a ciertas CCAA que no resaltan por su especial sesgo en actividad ligadas al turismo, el ocio y la recreación. Tal sucede con Castilla y León, 23,80 por 100; Castilla-La Mancha, 22,85 y La Rioja, 22,30 por 100. Tal dotación elevada, se justifica porque en esas regiones han sufrido flujos emigratorios muy fuertes, que han dejado vacías decenas de miles de sus viviendas; las cuales, al paso de los años, han pasado a ser utilizadas y consideradas por sus propietarios, antiguos o recientes, como viviendas de segunda residencia (Serrano Martínez, J.M^a., 1993, b). Incluso, la gran área metropolitana madrileña, por su fuerte demanda de esta clase de viviendas, extiende su área de influencia hasta esas provincias próximas. También otras áreas urbanas periféricas como las de las provincias vascas hacen lo propio en el Norte de Burgos y La Rioja. Los menores precios, la congestión más reducida y las posibilidades de disfrutar de espacios con bajas densidades de población y mayor contacto con la naturaleza proporcionan a todas esas tierras, en tal sentido, un potencial notable (Figura 1).

Obtenidos a partir de los datos del último censo, 2001, podemos saber algunos de los rasgos más llamativos relacionados con su existencia y disponibilidad. En el Cuadro 8 se especifican los más significativos.

La difusión de la segunda residencia alcanza ya al 13,4 por 100 de los hogares españoles, lo cual si bien es una proporción elevada, dista mucho de poder considerarse como un mercado saturado. Aspecto a tener presente en cualquier pronóstico que se realice sobre el devenir. La localización de tales viviendas, indica que el mismo



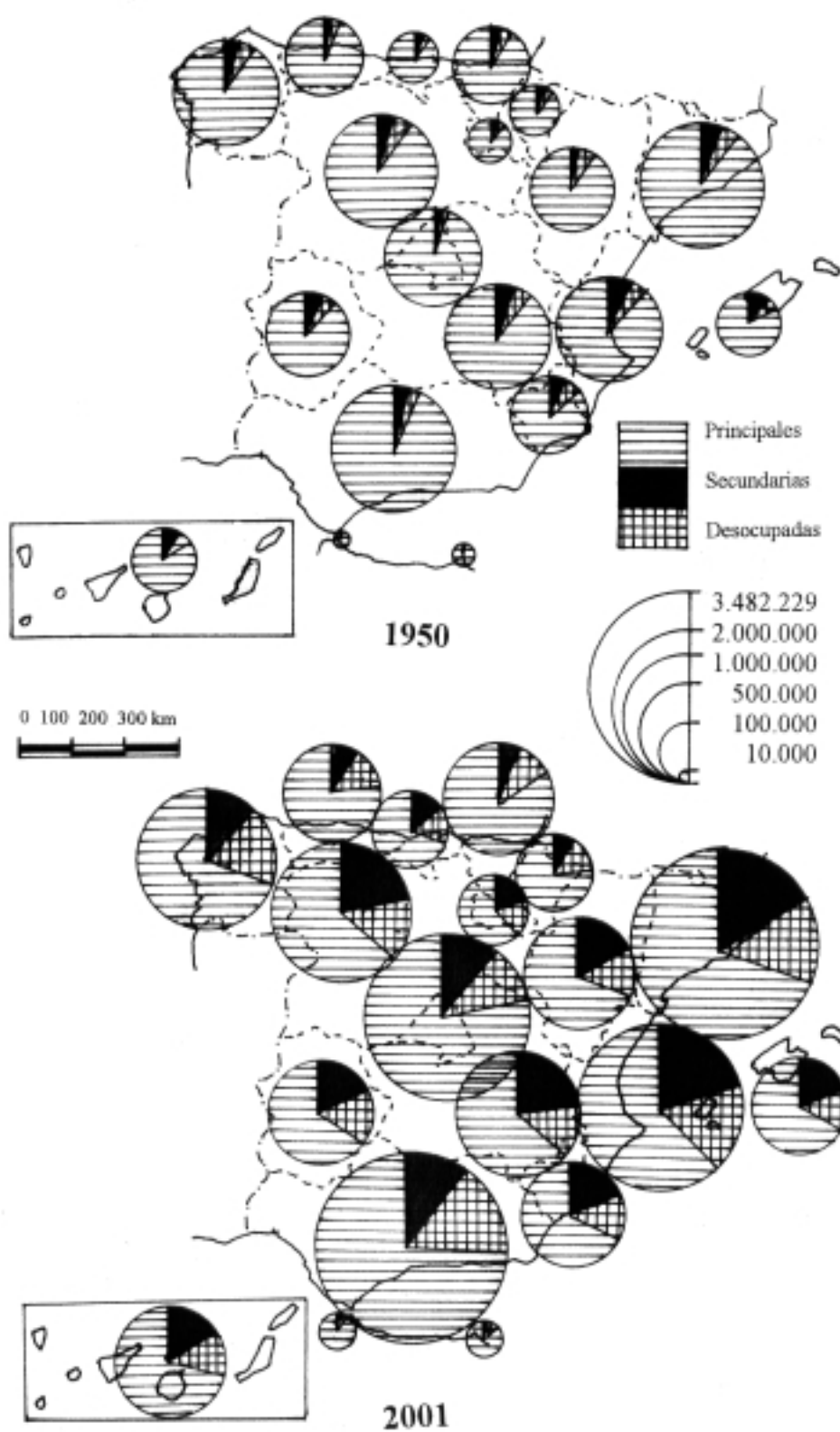
COLABORACIONES

CUADRO 8
HOGARES CON DISPONIBILIDAD DE SEGUNDA VIVIENDA (%)

En el mismo municipio	2,3
En la misma provincia	4,9
En distinta provincia o en el extranjero	6,2
Hogares sin disponibilidad de segunda residencia	86,6
Hogares con disponibilidad de vehículo	68,3

Fuente: Elaboración propia sobre datos del INE, Censo de viviendas, 2001.

FIGURA 1
VARIACIONES EN EL TOTAL DE VIVIENDAS Y EN SU USO



COLABORACIONES

municipio sólo es escogido por el 2,3 por 100 de los ciudadanos; mientras que su preferencia es mayor por otras áreas de la misma provincia o de otra Comunidad Autónoma, aunque ello signifique una dependencia de desplazamientos más largos. Este esquema de ubicación de las segundas residencias, se corresponde con lo señalado en páginas precedentes sobre los modelos de localización prioritarios.

Por último, dentro de este epígrafe conviene hacer referencia al otro apartado en el que también se han producido modificaciones estructurales destacadas: me refiero a las denominadas viviendas desocupadas. Ya en páginas previas se señaló su aumento tan espectacular y las cifras considerables que alcanzan ahora, 2,89 millones; con una proporción, sobre el total de 15,98 por 100 (registrándose un alza de 13,12 puntos sobre el porcentaje inicial). En resumen, estas viviendas han pasado en el tramo temporal analizado de apenas tener importancia, eran casi un «residuo coyuntural», a tratarse de una «categoría» que, constantemente, en los diferentes censos, confirma su importancia (eran ya 2,39 millones en 1981 y 2,23 millones en 1991). Es decir, tras un estancamiento, durante los ochenta, ascienden de manera apreciable en la última referencia.

Desde una perspectiva territorial, de nuevo aparecen notables diferencias regionales. Exceptuando las ciudades autónomas, Ceuta y Melilla, por su reducido tamaño, se registran 8,46 puntos de diferencia entre las áreas extremas; tal ocurre con Extremadura y las Vascongadas. Los porcentajes más elevados, varios puntos sobre la media española, se registran en: la ya citada Extremadura, 17,69 por 100; Galicia, 16,54 por 100; Valencia, 16,47 y La Rioja, 15,24 por 100. Intentando relacionar esa circunstancia con otras en el devenir del sector de la construcción, así como con aspectos socio-económicos, imbricados en el tema, se advierte que las dos primeras CCAA, ni han tenido una especial significación en el auge de la construcción, ni tampoco su especialización turística es elevada. Más bien son CCAA con un comportamiento demográfico, caracterizado por el estancamiento. Acaso esa elevada proporción de viviendas desocupadas, tiene que ver precisamente con ello. Una parte apreciable de la pobla-

ción ha apostado por la adquisición de viviendas, no ocupadas por la atonía poblacional, ni tampoco por la demanda turística, quedando como un remanente de activos de inversión, de posible utilidad futura. Ese mismo planteamiento puede extenderse a La Rioja. Por el contrario, Baleares y la Comunidad Valenciana, al tratarse de dos de las CCAA españolas con mayor protagonismo turístico, sus elevados porcentajes de viviendas secundarias es posible atribuirlos a unas expectativas, en ese sentido, no cubiertas del todo, dentro del gran incremento de la edificación, común en numerosas áreas del Mediterráneo (Cori, B.; Lemmi, E, eds., 2002).

En su conjunto, dado su número considerable, creo que, desde luego, no cabe referirse a ellas como algo pasajero, ni meramente coyuntural; por el contrario, su dimensión y comportamiento, constituyen un ejemplo, no sólo de un mero desajuste del mercado, sino de una realidad estructural que conviene tener presente cuando se analiza el mercado actual de la vivienda y su posible comportamiento y evolución, cara a los próximos años; aspectos que se abordan en el apartado siguiente.

5. Acerca de la realidad coyuntural presente

Un crecimiento tan rápido y constante de la construcción de viviendas durante los últimos lustros ha traído consigo una serie de cambios acusados en numerosos aspectos del parque inmobiliario español. Está fuera de lugar querer abordarlos todos en un trabajo de esta naturaleza. Sólo voy a referirme a algunos aspectos más destacados, que pueden ayudar a comprender la realidad presente, y permite también avizorar ciertos aspectos de lo que, presumiblemente, puede ser el comportamiento más inmediato.

5.1. Apreciable rejuvenecimiento del parque inmobiliario español

Debido a la construcción continuada y elevada de viviendas, en especial desde los años sesenta, la composición de nuestro parque inmobiliario destaca por su especial juventud. Además, a eso



COLABORACIONES

se une que la rehabilitación de viviendas ha sido en España muy escasa, sólo durante las dos últimas décadas ha conocido un pequeño auge. Pero, así y todo, sigue significando un porcentaje reducido, en referencia a la construcción de nuevas viviendas; además, esa realidad pasa bastante desapercibida dado que sólo en algunas ciudades se contabilizan mayores proporciones; en el resto, lo que predomina es una enorme profusión de nuevas construcciones, extendidas por doquier (Alvarez Cienfuegos, F., 1984). No es fácil encontrar en los países de nuestro entorno situaciones comparables a la española. Basta unas cifras generales para confirmar lo apuntado: el 48,2 por 100 de las viviendas existentes en el censo de 2001, han sido construidas con posterioridad a 1970. Por el contrario, sólo el 22 por 100 corresponden a edificaciones anteriores a 1941. Ello no quiere decir, por supuesto, que una parte significativa de éstas últimas, u otras, se encuentren en mal estado. Pero ello no disminuye la afirmación categórica antes realizada.

Como ya viene siendo una constante en otros aspectos abordados en este artículo, las diferencias entre las CCAA son notables; así puede constatare en los datos especificados en el Cuadro 9.

Si se toma como referencia la proporción de viviendas existente hoy, construidas antes de 1941, se comprueba que sobre la media nacional

del 22,0 por 100, hay varias regiones, en las que resalta su mayor proporción; las más destacadas son: la Rioja, 45,4; Asturias 43,3; Cantabria, 37,9; Aragón, 37,7; Vascongadas 37,0; Melilla, 35,8; Navarra, 32,2 y Castilla y León, 30,9; en todas se sobrepasan en varios puntos el promedio conjunto; incluso en las dos primeras prácticamente se duplica. Por el contrario, hay otras cuatro CCAA en las que se contabilizan porcentajes muy reducidos sobre esa cifra media. Tal sucede en: Madrid, 6,5 por 100; Canarias, 12,8; y Andalucía, 14,5 por 100.

En sentido complementario, al analizar las diferencias registradas entre las CCAA, atendiendo a la proporción de viviendas de 2001, construidas desde 1970, los resultados son igualmente llamativos y diferenciados. Así mientras que, siempre en referencia al promedio conjunto de ese tramo temporal (48,2 por 100), encontramos valores bastante inferiores a él, contabilizados en: Asturias, 26, por 100; La Rioja y Ceuta, 29,8; Melilla, 31,8; Aragón, 34 por 100 y Cantabria, 34,1; en las otras CCAA, se contabilizan proporciones mucho mayores; a saber: Madrid, 65,9 por 100; Andalucía, 56,1; Murcia, 52,7; Canarias, 51,3, etcétera.

Cabe establecer pues, en esencia, dos grandes modelos, el de aquellas CCAA con un parque inmobiliario más envejecido, con elevadas proporciones de viviendas construidas antes de 1941,



COLABORACIONES

CUADRO 9
EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS, SEGUN AÑOS DE CONSTRUCCION
(%)

	Antes de 1941	1941-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000
Andalucía	14,5	15,7	13,7	16,4	22,6	17,1
Aragón	37,7	18,2	10,1	10,9	12,2	10,9
Asturias	43,3	20,6	10,1	8,8	9,2	8,0
Baleares	25,3	18,9	12,8	17,3	18,3	7,4
Canarias	12,8	18,5	17,4	19,2	19,8	12,3
Cantabria	37,9	18,5	9,5	8,5	11,2	14,4
Castilla-La Mancha	19,3	17,7	11,6	15,5	19,3	16,6
Castilla y León	30,9	20,1	10,3	11,9	14,6	12,2
Cataluña	22,7	13,8	13,6	18,0	19,9	12,0
Extremadura	25,2	19,1	10,8	11,9	17,5	15,5
Galicia	29,9	16,2	12,5	15,8	15,5	10,1
Madrid	6,5	13,1	14,5	19,5	24,4	22,0
Murcia	14,9	16,6	15,8	17,4	20,1	15,2
Navarra	32,2	17,4	11,6	10,9	11,9	16,0
País Vasco	37,0	16,2	13,4	11,4	8,7	13,3
La Rioja	45,4	17,0	7,8	9,6	10,3	9,9
Comunidad Valenciana	18,7	18,1	14,0	17,6	20,9	10,7
Comunidad Autónoma de Ceuta	28,1	29,6	12,5	12,8	11,3	5,7
Comunidad Autónoma de Melilla	35,8	24,7	7,7	8,5	13,4	9,9
España	22,0	16,9	12,9	15,6	18,7	13,9

Fuente. Elaboración propia sobre datos del INE.

escasas y con valores inferiores al promedio, de las posteriores a 1970; frente al opuesto, CCAA con muy bajas tasas de viviendas de más tiempo y elevada proporción de viviendas edificadas recientemente. Asturias, La Rioja y Aragón son ejemplos paradigmáticos del primero; mientras que Madrid, Andalucía y Murcia y Canarias, lo son del segundo.

Aunque pueda tratarse de una inicial modelización, poco afinada, y que admitiría numerosos matices, si se realizasen análisis con escala más detallada, sirve para comprobar la dinámica tan dispar seguida en España, en sus diferentes regiones, en el proceso de construcción de viviendas. Tal disimilitud básica, encuentra su justa correspondencia en su comportamiento demográfico, tanto debido a la evolución de sus movimientos naturales, como al signo e importancia de los flujos migratorios (Reques Velasco, P.; Rodríguez Rodríguez, V., 1999). Tras esos aspectos demográficos que actúan como causa inmediata, es posible rastrear otras numerosas causas de naturaleza económica y social, en su crecimiento y modelos plurales de desarrollo regional (Alcaide Inchausti, J., 2002; Cuadrado Roura, J.R., et al., 1998; Gámir, L, coord., 1999).

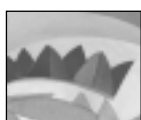
Cara a un futuro esta realidad de mercado inmobiliario tan contrastada territorialmente deberá ser tenida en cuenta en numerosas tareas de planeamiento que afecten y hagan referencia al medio urbano (Leal, J., 2002). Ya en el presente,

los propios paisajes urbanos de unas a otras regiones, muestran diferencias notables debidas a esos ritmos disímiles en la renovación y en los procesos de construcción dispares registrados en el transcurso de las últimas décadas.

5.2. Niveles territoriales diferenciados de equipamiento inmobiliario

El mayor incremento en la construcción de viviendas, junto a un menor ritmo de aumento de la población ha originado directamente una mayor proporción en el equipamiento de viviendas por habitante. Para cotejar tal aspecto nada más sencillo que comprobar cuál es la proporción de viviendas existente en cada CCAA por cada 1000 habitantes. Aunque, a nadie se oculta que, tras ese número absoluto, la estructura del conjunto de viviendas es diferente en su finalidad, como ya se ha abordado en un epígrafe anterior. Los datos que señalan su evolución en todo el período que abarca nuestra atención se contienen en el Cuadro 10.

Como se ha señalado con anterioridad, el mayor ritmo de construcción de viviendas al del aumento de la población ha hecho crecer la proporción de aquellas sobre ésta. El ascenso, se cuantifica en valores nacionales en un incremento de 283,13 puntos, al pasar de 226,12 viviendas por 1.000 h. en 1950 a 509,25 en el último censo. Por consiguiente, si hacia la mitad del siglo XX a



COLABORACIONES

CUADRO 10
INCREMENTO DEL TOTAL DE VIVIENDAS POR 1.000 H.

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	1950-2001
Andalucía	209,89	242,85	296,08	298,03	412,29	473,29	263,40
Aragón	261,64	290,52	342,57	354,09	487,01	539,78	278,14
Asturias	209,10	246,99	311,83	314,79	423,48	487,99	278,90
Baleares	315,16	330,73	400,55	417,91	588,64	588,21	273,05
Canarias	182,28	217,80	277,38	271,21	398,29	488,52	306,24
Cantabria	214,59	242,05	321,44	315,86	431,25	526,59	311,99
Castilla-La Mancha	236,46	270,42	338,65	365,71	496,40	554,33	317,87
Castilla y León	235,92	261,59	326,26	359,16	499,82	598,20	362,28
Cataluña	241,04	251,61	320,14	350,61	460,78	518,53	277,48
Extremadura	220,52	241,91	313,88	322,94	432,45	554,26	333,74
Galicia	210,01	230,66	279,56	279,15	403,07	481,37	271,36
Madrid	216,67	271,94	302,96	313,33	397,74	460,47	243,80
Murcia	232,94	275,93	332,06	324,09	467,08	477,27	244,33
Navarra	214,27	239,03	282,26	292,98	391,30	463,39	249,12
País Vasco	203,34	230,36	280,05	283,11	369,66	425,78	222,44
La Rioja	242,33	280,19	343,90	355,55	490,52	598,69	356,36
Comunidad Valenciana	254,94	289,22	372,36	390,41	530,85	606,72	351,78
Comunidad Autónoma de Ceuta	171,50	221,20	242,53	227,60	267,32	314,52	143,02
Comunidad Autónoma de Melilla	195,29	249,50	263,68	260,87	281,66	329,45	134,16
España	226,12	255,36	315,75	328,26	444,97	509,25	283,13

Fuente: Elaboración propia sobre datos del INE.

cada vivienda correspondía, como promedio 2,95 personas, cuando ha finalizado el siglo esa proporción es de sólo 1,96 personas por vivienda.

Bien es cierto que esos datos son sólo resultado de cotejar los valores globales del conjunto inmobiliario, y, detrás de ello, hay diferencias notables en la tipología y finalidad de las viviendas, lo cual puede desaconsejar realizar una comparación de esa naturaleza, salvo que se acompañe de las matizaciones adecuadas, (es decir la deducción de 3,32 millones de viviendas secundarias y 2,89 millones de viviendas desocupadas, las cuales cumplen otra finalidad). Así y todo, tomando sólo en consideración las denominadas viviendas principales, la proporción antes apuntada ha pasado de 4,66 personas por vivienda en 1950 a 2,77, en 2001.

Según se ha tenido ocasión de señalar a lo largo del trabajo, esa importante expansión del mercado inmobiliario, en general, ha sido posible gracias a las apreciables mejoras en el nivel de vida y ascenso de la riqueza media experimentadas por nuestra sociedad en esos años (Gaviria, M., Serrano Martínez, J.M^a, 2003). Además, junto a esa realidad general, es preciso añadir otras causas importantes relacionadas con las transformaciones de la sociedad, las propias estructuras familiares, etcétera. El mismo desarrollo del turismo y sus modelos diferenciados abre una vía de revalorización del sector vivienda, tanto para uso directo de sus propietarios, como indirectamente, alquileres no declarados, situaciones subrepticias, etcétera. De la misma manera, la vivienda ha ido convirtiéndose en un elemento muy destacado dentro de las inversiones económicas familiares y empresariales. Todo ello, junto a otros aspectos coyunturales en ciertos momentos, explican el tremendo aumento que el número de viviendas se ha conseguido en España. Eso, dadas las circunstancias actuales, nos introduce en una realidad reciente que presenta numerosos interrogantes, a los cuales me referiré en el próximo apartado; tras abordar, con suma brevedad, algunas cuestiones relacionadas con las notables disparidades territoriales que el equipamiento de viviendas registra en las diferentes CCAA españolas.

En ese sentido cabe destacar que, ya en 1950 existían ciertas diferencias en la proporción de viviendas, en relación al total de habitantes, en lo que ahora son los ámbitos espaciales de las CCAA. Así, frente a los valores más reducidos que correspondientes a: Ceuta, 171,50 por mil habitantes; Canarias, 182,28; Melilla, 195,29; País Vasco, 203,34; y Asturias 209, 10; se oponen otros valores más elevados como: Baleares, 315,16; Aragón, 261,64; C. Valenciana, 254,94; La Rioja, 242,33; Cataluña, 241,04, etcétera. Entre ambos extremos había 143,66 puntos de diferencia. Pasados cincuenta años, las dotaciones diferenciadas se han agrandado. Basta, por una lado, comprobar que las cifras que cuentan los dos extremos ascienden a 292,20. Las mayores dotaciones corresponden a la Comunidad de Valencia, 606,72 viviendas por mil habitantes; La Rioja, 598,69; Castilla y León, 598,20; Baleares, 588,21 y Castilla-La Mancha, 554,33. Frente a las proporciones más reducidas localizadas en: Ceuta, 314,52; Melilla, 329,45; País Vasco, 425,78; Madrid, 460,47; Navarra, 463,39, etcétera.

Dada la heterogeneidad de las CCAA englobadas en unas y otras situaciones resulta difícil realizar una modelización sobre tales cifras del total de viviendas. No obstante, sí pueden extraerse algunas circunstancias que, sin duda, han contribuido a ello, al hilo de lo ya expuesto en otros apartados de este artículo:

Aquellas regiones en las que aumentó con rapidez su población, bien por un elevado crecimiento vegetativo, o por la llegada de un número elevado de inmigrantes, tardan tiempo en superar lo que conlleva una necesidad añadida de nuevas viviendas. Incluso, el encarecimiento mayor de precios, que suele originar esos desfases entre oferta y demanda, retarda la existencia de una dotación más equilibrada. Por el contrario, el estancamiento e incluso el retroceso de la población, origina un resultado de signo opuesto.

La existencia de grandes ciudades, se comprueba que actúa también como otro factor a tener presente para que la proporción final sea menguada; obteniendo un resultado de otro signo cuando el tamaño de las ciudades es de menor dimensión.



COLABORACIONES

Las actividades relacionadas con el turismo, el ocio y la recreación, en especial las vinculadas al turismo de sol y playa, pero también las de turismo rural, de montaña, segunda residencia en general, etcétera, constituyen elementos que incrementan la dotación de un elevado número de viviendas, las cuales, de esa forma, terminan influyendo en los mejores resultados finales.

Pero, no hay que olvidar que esos diferentes aspectos se pueden combinar, de forma plural entre sí, participando en distinto grado y proporción, originando realidades tan complejas como las que en el presente nos ofrecen las CCAA españolas.

5.3. *¿Hasta cuándo un ritmo tan vivo en la construcción de viviendas?*

Llegados a tales niveles de dotación de viviendas, con frecuencia se plantea una cuestión compleja, que intenta dilucidar si estamos ante una cierta saturación del mercado inmobiliario. No es sencillo contestar a tal cuestión, en especial porque es preciso saber primero si los parámetros de comparación tradicionalmente empleados, como la dimensión del mercado nacional, el tipo de familia tradicional, los hábitos de comportamiento, etcétera, se mantendrán, o se modificarán en el futuro, y en qué intensidad. Además, por supuesto, del comportamiento global del conjunto de los rasgos económicos, no sólo de España, sino del total europeo, ámbito dentro del cual es preciso situar cada vez más nuestro devenir, y de manera clara, el propio mercado de la vivienda.

Es una realidad palpable que desde 1998 la construcción de viviendas sobrepasa, con diferencia, los mayores umbrales alcanzados nunca (1997, 406.071 viviendas visadas, frente a valores bastante superiores a esa cifra en los años siguientes, con un umbral máximo, hasta ahora, de 578.400 en 2000, véanse datos señalados en el Cuadro 5). A la vez, ese auge desmedido del sector va unido a una escalada de precios, muy por encima de los de la inflación, y otros indicadores al uso. Eso ha disparado las alarmas y ha hecho que el sector se convierta en objetivo de atención de los media. Sin que ello sea nuestra meta fundamental, parece conveniente aportar algunas refle-

xiones, en consonancia con lo que ha sido el análisis realizado de la expansión de la vivienda durante las última décadas.

Parece claro que ello se debe a la conjunción de una serie de elementos propicios de naturaleza plural, de índole económica, social, sociológica, etcétera, que, se aúnan, de forma esquemática se apuntan a continuación.

La población activa ha crecido con fuerza desde mediados de los noventa, de tal suerte que los cotizantes a la seguridad social se han incrementado esos años en cerca de 5 millones de personas. A la vez, una parte apreciable de ellos son mujeres, con lo cual los ingresos de muchos hogares han aumentado. Esto permite a decenas de miles de personas acceder a la compra de una vivienda, bien para formar un hogar, o para cambiar la que tenían.

De otra parte, la ralentización económica de la mayoría de las economías de la Unión Europea y del entorno mundial más destacado, ha llevado al Banco Central a reducir progresivamente los tipos de interés, en consonancia con los de otros ámbitos más importantes del planeta, a cifras inusuales. Frente a tasas hipotecarias de la década de los noventa, cuyo valor final se situaba entre el 12 y el 15 por 100, en julio de 2003 ha descendido hasta el 3,54 por 100. La reducción de la morosidad, la mayor confianza y los elevados montantes de endeudamiento alcanzados, hace que los tiempos de amortización se alarguen hasta cifras mucho mayores a las habituales hace unos años.

Aunque el incremento de la población en la última década ha sido inferior al de otras anteriores, en que la construcción de viviendas fue menor, no hay que olvidar dos cuestiones. Una, la entrada en pocos años de más de 1,5 millones inmigrantes, legales, y una cifra suplementaria de los mismos, calculada, a la baja (en 2003), en 0,5 millones (Serrano Martínez, J.M^a, 2002). Por consiguiente, estamos hablando de unos 2 millones de nuevos residentes que, si bien la mayoría no acceden, por ahora, a la compra de una vivienda, sí presionan de hecho sobre el mercado inmobiliario, en diferentes formas y maneras.

Además, en estos años los nacidos durante los sesenta-setenta (período de elevadas tasas de natalidad), están alcanzando la edad de máxima



COLABORACIONES

probabilidad de formación de hogares. Así, en 2001, la población comprendida entre los 25 y los 34 años, alcanzaba la cifra de 6.875.075 personas, es decir, 908.240 más que en 1991 (Cfr. Servicio de Estudios, La Caixa, 2003, página 67).

De manera complementaria, conviene no olvidar el profundo cambio experimentado por la estructura y composición familiar en España, según la anterior fuente citada, durante la última década creció en 2,4 millones, es decir un 20,4 por 100 más que en la anterior; pero lo más llamativo es que de ellos, el 55,8 por 100 (o sea 1,35 millones) fueron hogares unipersonales. Algo que nada tiene que ver con la realidad de lustros precedentes.

Pero, el ascenso de la demanda de viviendas, no sólo hay que enmarcarlo en las necesidades del mercado nacional. Al contrario, desde nuestro entorno europeo se acrecienta un flujo de demandas constante y elevado. No sólo relacionado con el tradicional mercado turístico, sino como lugar de residencia para jubilados o personas de otras tipologías y condición, que encuentran la vivienda en España, aún menos costosa que en sus países de origen, dentro de un ámbito climático, para ellos deseable, además de constituir igualmente una posible inversión económica (King, R, et al., 1998; Salgaro, S., 1995). En ese sentido, basta añadir que sólo en 2002 las entradas de capital foráneo en tal concepto alcanzó 6.043 millones de euros, equivalente al 0,87 por 100 del PIB español.

También debemos añadir otro aspecto destacado. Desde hace años se advierte un cambio en las preferencias de tipología de viviendas entre los españoles. Tras décadas de concentración de personas y familias en viviendas de propiedad horizontal, en espacios urbanos con elevadas densidades de construcción, ahora se advierte un fenómeno contrario, donde las viviendas adosadas y todo tipo construcciones más abiertas se edifican en las numerosas urbanizaciones que crecen en las periferias de cualquier ciudad mediana y, por supuesto, en las de tamaños mayores. Este fenómeno contribuye a cambios «en cascada» de propietarios y usuarios, en los que numerosos barrios de nuestras ciudades están siendo abandonados por sus antiguos habitantes, que se despla-

zan hacia otras viviendas, más acordes con sus gustos; restando las anteriores ocupadas, en uno u otro régimen, por nuevos moradores. No se trata de un fenómeno singular, sino que encuentra típicos precedentes en otros países que ya vivieron estas mismas transformaciones hace tiempo (Merlin, P., 2002).

Si bien algunos de esos elementos son coyunturales o, al menos, tienen ciertas dosis de ello, otros lo son menos, e incluso pueden incrementarse. Lo cual es posible que justifique el mantenimiento de una apreciable demanda de viviendas en España durante los próximos años. Ahora bien, eso no significa que existan ciertos peligros, relacionados con lo que ha dado en llamarse la «burbuja inmobiliaria». Es una cuestión que debe preocupar, sobre todo, dadas las dimensiones alcanzadas. Basta señalar que el sector de la construcción en el último trimestre de 2002 aportó casi el 40 por 100 del crecimiento de la economía (Servicio de Estudios del BBVA, 2002, página 5); valores muy elevados, similares, siguen contabilizándose el año siguiente. Preocupa igualmente la escalada de los precios, pues desde 1987, mientras que los precios, en general, y los salarios se han multiplicado por 2, los de las viviendas lo han hecho por 4 (Ibíd, página 24). Igualmente es poco tranquilizador el creciente endeudamiento familiar. A fines del primer trimestre de 2003, el saldo vivo destinado a la adquisición y rehabilitación de hogares ascendía a 259.434 millones de euros, es decir, el 36,3 por 100 del PIB, mientras que ese mismo concepto en 1990 sólo representaba el 11,3 por 100. Así mismo, a finales de 2002, dicho montante de crédito por vivienda alcanzó más de 20.000 euros por familia, es decir, en torno al 62 por 100 de la renta disponible; en tanto que, mediados los noventa, equivalía sólo al 25 por 100 (Servicio de Estudios La Caixa, páginas 69-70). A nadie se ocultan los riesgos derivados de ello, en un horizonte a largo plazo. Causa cierto desasosiego que el sector vivienda esté alcanzando tal protagonismo dentro del conjunto de la actividad económica española.

Es cierto que algunos aspectos relacionados con circunstancias coyunturales, que sin duda también contribuyeron en el devenir del dinamis-



COLABORACIONES

mo del mercado y del alza de los precios, ya han pasado. Me refiero, por ejemplo, a la salida del dinero oculto, por la llegada de la nueva moneda. Pero, no debemos olvidar que la difusión del euro, hace que resalte con mayor nitidez, que los precios de la vivienda española, aún habiendo subido espectacularmente, no suelen admitir comparación con la de nuestros vecinos de la Unión. Y, aunque el mercado de la vivienda no es comparable al de otros productos comerciales, puede serlo más como bien de inversión. Mientras que los rendimientos de las inversiones en los productos mobiliarios sigan siendo tan magros, la vivienda se ofrece como una alternativa a tener en cuenta.

Todo eso no es óbice para intentar disminuir la escalada de precios alocada que, a nada bueno conduce; pero tampoco debemos olvidar que el mercado del suelo y la vivienda son más difíciles de liberalizar y de introducir aspectos competitivos en su producción y consumo, por sus propias condiciones intrínsecas. Desde luego, sería deseable que la exuberancia inmobiliaria existente se fuese corrigiendo de forma paulatina, tanto para armonizar mejor el mercado, como para que sus precios se acomodasen al de los otros elementos económicos. Tareas de planeamiento adecuadas, de liberalización de suelo, etcétera, pueden ayudar a ello. Y, nunca debe olvidarse la naturaleza y el componente social que tiene la vivienda, en cuanto elemento básico de toda sociedad.

Pero, creo que cabe esperarse menos, de lo que se dice habitualmente, de la reactivación del mercado de viviendas de alquiler, aunque contribuiría a ello la reforma de todo lo relacionado con el marco legal que garantice a los propietarios de viviendas en alquiler su funcionamiento ágil, en los diferentes y complejos aspectos derivados de su vida regular. De todas maneras es necesario contar con una costumbre muy arraigada entre los españoles, desde hace tiempo, y en auge, por poseer en propiedad su vivienda de uso. En 2003 se estima esa proporción en torno al 82 por 100 de las familias, frente a medias de otros países de la Unión donde apenas se sobrepasa el 50 por 100. Un diferencial poco explicable en muchos casos.

No obstante, produce zozobra pensar en el copioso número de viviendas desocupadas contabilizadas en el pasado censo (2,89 millones); lo cual confirma claras disarmonías en el mercado. A la vez, el elevado número de las viviendas declaradas como segunda residencia (3,23 millones) puede estar sometido a comportamientos inciertos, muy relacionados entre sí, y, no siempre del todo transparentes ni ajustados a la auténtica realidad.

Los equipamientos de viviendas, son muy irregulares y diferenciados territorialmente, de ahí el riesgo añadido para ciertas regiones, que han apostado con más fuerza por ello, o donde han concurrido con mayor intensidad los elementos favorables para su auge.

A la mayoría no interesa una sobrevaloración de los precios de la vivienda. Menos todavía que continúen creciendo como lo vienen haciendo últimamente. Es cierto que el componente de mano de obra de este producto es muy alto y difícil de reducir de manera notable, al tiempo que sus valores finales son aún inferiores a los del promedio de la Unión. Pero acaso las expectativas que han rodeado al sector durante los años recientes, aún siendo comprensibles, son exageradas. Por eso en una sociedad tan dinámica y cambiante como la española es conveniente prever ciertos riesgos y adelantarse a los efectos negativos que de ellos pueden derivarse.

Bibliografía

1. ALCAIDE, A.; FERNANDEZ DIAZ, D.; RODRIGUEZ SAIZ, K. L. (1992): *Análisis económico del sector de la construcción*. Zaragoza, Colegio Universitario de Estudios Financieros, 436 páginas.
2. ALCAIDE, INCHAUSTI, J. (2002): «Delimitación y análisis de las áreas geoeconómicas españolas. Años 1995-2000», *Papeles de Economía Española*, FIES, número 93, páginas 246-62, Madrid.
3. ALVAREZ CIENFUEGOS, F. (1984): «El proceso de urbanización en España y sus condicionamientos estructurales, (1940-81)», *Estudios Territoriales*, números 11-12, páginas 105-25, Madrid.
4. ASOCIACION DE PROMOTORES (2000): *El libro blanco de la promoción-construcción*, Barcelona, 546 páginas.
5. BALMASEDA, M.; SAN MARTIN, I. y SEBASTIAN, M. (2002): «Una aproximación cuantitativa a la «burbuja» inmobiliaria», *Situación inmobiliaria*, Servi-



COLABORACIONES

- cio de Estudios del Banco de Bilbao-Vizcaya-Argentina, diciembre 2002, páginas 22-28. Madrid.
6. CAMPESINO FERNANDEZ, A. J. (1996): «Ciudades y metrópolis, 1979-92». Políticas urbanísticas y planeamiento democrático». *Actas, VI Coloquio Ibérico de Geografía*, volumen I, Universidade de Porto, Oporto, páginas 149-73.
7. CORI, B. y LEMMI, E. (eds.) (2002): *Spatial Dynamics of Mediterranean Coastal Regions. Vol. I, The North-Eastern Mediterranean, Vol. II. The Mediterranean Islands-States and Maghreb countries*. Bologna. Pàtron Editore, 2 volúmenes, 292 y 152 páginas.
8. CUADRADO ROURA, J. R.; MANCHA, T. y GARRIDO, R. (1998): *Convergencia regional en España. Hechos, tendencias y perspectivas*, Madrid, Fundación Argentaria, 562 páginas.
9. FUENTES QUINTANA, E. (1988): «Tres decenios de la economía española en perspectiva», en J. L. GARCIA DELGADO (dir.): *España. Economía*. Madrid, Espasa-Calpe, páginas 1-77.
10. GAMIR, L. (1975) (coord.): *Política económica de España*. Madrid, Biblioteca Universitaria Guadiana, 514 páginas.
11. GAMIR, L. (dir.) (1999): *La convergencia real de la economía española*. Madrid, PriceWaterhouse Coopers, 197 páginas.
12. GAVIRIA, M. (1996): *España en positivo. España en el mundo. La séptima potencia*, Barcelona, Ed. B. 435 páginas.
13. GOERLICH GISBERT, F. J. y MAS IVARS, M. (2002): *La evolución económica de las provincias españolas, 1955-98. Vol. I. Capitalización y crecimiento, Vol. 2: Desigualdad y convergencia*, Madrid, Fundación BBVA, 382 y 320 páginas.
14. JURDAO ARRONES, F. (1979): *España en venta; la compra de suelos por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*, Madrid, Ed. Ayuso, 318 páginas.
15. KING, R.; WARNES, A. y WILLIAMS, A. M. (1998): «International retirement migration in Europe», *International Journal of Population Geography*, número 4, 2, páginas 91-111, Oxford.
16. LEAL, J. (2002): *Informe para una nueva política de vivienda*, Madrid, MOPU, 428 páginas.
17. MERLIN, P. (2002): *L'aménagement du territoire*, Paris, PUF, 448 páginas.
18. MIRANDA MONTERO, M^a J. (1985): *La segunda residencia en la provincia de Valencia*, Valencia, Universidad de Valencia, 260 páginas.
19. ORTEGA VALCARCEL, J. (1975): *Residencias secundarias y espacios de ocio en España*, Valladolid, Universidad de Valladolid, 96 páginas.
20. QUIROS LINARES, F. (1991): *Las ciudades españolas a mediados del siglo XIX. Vistas de ciudades españolas de Alfredo Guesdon, planos de Francisco Coello*, Madrid, Ed. Ambito, 315 páginas.
21. RAZQUIN LIZARRAGA, M. M^a. (2002): «Planificación turística territorial: la necesidad de una convergencia», en *Ordenación y gestión del territorio Turístico*, Dir. D. Blanquer, Valencia, Ed. Tirant lo Blanch, páginas 111-151.
22. REQUES VELASCO, P.; RODRIGUEZ RODRIGUEZ, V. (1999): *Atlas de la población española*. Madrid, Universidad de Cantabria, Servicio de Publicaciones, CSIC, 112 páginas.
23. RODRIGUEZ OSUNA, J. (1985): *Población y territorio en España. Siglos XIX y XX*, Madrid, Espasa Universitaria, 219 páginas.
24. ROS HOMBRAVELLA, J. (1979): *Política económica española (1959-1973)*, Barcelona, Ed. Blume, 108 páginas.
25. SALGARO, S. (1995): «Mediterranean Spain. Filling the Gap», en CORNA PELLEGRINI, G., (Ed.), *Urban change and the Environment. The case of the North-Western Mediterranean*, Milan, Guen, páginas 36-63.
26. SERRANO MARTINEZ, J.M^a. (1990): «The urban areas of Spain: recent growth and spatial organization of the system», *X Conferenza Italiana di Scienza Regionale*, Roma, volumen 2, páginas 797-817.
27. SERRANO MARTINEZ, J. M^a (1993, a): «Significación de las viviendas de segunda residencia en la Región de Murcia; inicio de los años noventa», *Cuadernos de Economía Murciana*, número 9, páginas 48-68, Murcia.
28. SERRANO MARTINEZ, J. M^a (1993, b): «Dinámica de crecimiento y difusión espacial de las viviendas secundarias en España en los inicios de los años noventa», *Situación*, Banco Bilbao-Vizcaya, número 2, Bilbao-Madrid, páginas 45-64.
29. SERRANO, J. M^a y KING, R. (1994): *Urban system and regional organization in Spain*. University of Sussex, 62 páginas.
30. SERRANO MARTINEZ, J. M^a y CALMES, R. (1998): *L'Espagne. Du sous-développement au développement*, Paris, L'Harmattan, 302 páginas.
31. SERRANO MARTINEZ, J. M^a (2001): «Accesibilidad territorial en España: autopistas y autovías», *Papeles de Geografía*, Universidad de Murcia, número 33, páginas 133-155, Murcia.
32. SERRANO MARTINEZ, J. M^a (2002): «Spagna: dall'emigrazione all'immigrazione. Prospettive future e nuove sfide nel 2000», *Inmigrazione e territorio*, Coord. G. BELLENDIN MENEGUEL; D. Lombardi, Bologna, Pàtron ed., páginas 43-73.
33. SERRANO MARTINEZ, J. M^a (2003a): «Le développement du tourisme en Espagne. Ombres et lumières d'un modèle majoritaire fondé sur le soleil et la plage» (dir. E. Auphan; B. Dézert), en *L'Europe en mouvement. Population-Transports-Aménagement-Tourisme*. Paris, Ed. Ellipses, páginas 270-281.
24. SERRANO MARTINEZ, J. M^a (2003b): *España en el nuevo milenio: realidad territorial y retos pendientes*, Murcia. Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Murcia, 683 páginas.



COLABORACIONES

25. SERVICIO DE ESTUDIOS DE «LA CAIXA» (2003): «La expansión del mercado de la vivienda en los últimos años», *Informe mensual*, septiembre, 2003, páginas 64-72, Barcelona.
26. SERVICIO DE ESTUDIOS DEL BANCO DE BILBAO-VIZCAYA-ARGENTARIA (2002): *Situación inmobiliaria*, diciembre, 28 páginas, Madrid.
27. TERAN, F. De (1999): *Historia del urbanismo en España*, volumen III, siglos XIX y XX, Madrid, Ed. Cátedra, 397 páginas.
28. TROITIÑO VINUESA, M. A. (1992): *Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas*, Madrid, MOPT, 225 páginas.
29. VALENZUELA RUBIO, M. (1977): *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*, Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 534 páginas.
30. VILA VALENTI, J. y CAPEL SAEZ. H. (1970): *Campo y ciudad en la Geografía española*. Barcelona, Ed. Salvat, 190 páginas.



COLABORACIONES