

*José M^a Serrano Martínez**

LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS EN ESPAÑA, FINAL DEL CICLO Y ¿OCASO DEL MODELO?

La actividad de la construcción, y muy en particular la edificación de viviendas, ha registrado en España un periodo expansivo intenso y prolongado. Durante el último medio siglo ha destacado, si bien con diferentes fases de intensidad. Numerosas causas propicias se han aunado para conseguir ese devenir. Este sector ha sido uno de los soportes básicos del dinámico comportamiento del sistema productivo español. De forma brusca asistimos ahora al derrumbe del último ciclo. Éste se inserta en una situación de crisis y recesión económica amplia y compleja. Se analizan las causas y consecuencias que han llevado a ello, así como sus diferencias regionales. Se indaga, en especial, sobre si se trata de un escenario coyuntural o tras ello se esconde algo más profundo: el agotamiento de un modelo productivo.

Palabras clave: edificación de viviendas, ciclo productivo, impacto espacial, diferencias regionales.

Clasificación JEL: L74, N64, R21.

1. Planteamiento e hipótesis central

Durante la segunda mitad del siglo pasado y los primeros años de éste la actividad de la construcción, en general, ha desempeñado un protagonismo marcado dentro del sistema productivo español. No es una hipérbola indicar que sus consecuencias directas, indirectas e inducidas, alcanzaron una elevada proporción en referencia al montante global de la actividad económica. Dentro de ello, la edificación de viviendas ha destacado sobremanera.

Como es lógico, semejante discurrir no ha sido constante ni homogéneo; se advierten diferentes ciclos de dispar intensidad, junto a otros periodos

de debilidad y crisis. En gran medida, eso es inherente al propio devenir económico habitual.

Por su significación sobresaliente, sus consecuencias inmediatas alcanzan, entre otras, una doble dimensión y naturaleza; sobresalen las de índole meramente económica y las espaciales. Ambas son objeto de atención.

Entre 1997 y 2007 se registra un ciclo expansivo extraordinario de la edificación de viviendas. Asombra su volumen, número de viviendas construidas y su larga duración, algo más de una década. Después sigue un cambio brusco de tendencia. Se habla de crisis del sector, de hundimiento de la actividad constructora, de explosión de la burbuja inmobiliaria. Incluso, algunos señalan el agotamiento fehaciente de un modelo productivo, en el cual este sector ha desempeñado un marcado ▷

* Catedrático de Análisis Geográfico Regional. Universidad de Murcia.

protagonismo. No son pocos los que argumentan que la actual crisis se anuncia severa; dicen que acaso es el preludio del final de un largo periodo de crecimiento económico registrado por España. Tal vez todo ello constituye una ocasión propicia para interrogarse acerca de la naturaleza y los rasgos estructurales básicos que han sustentado su desarrollo, así como sobre su orientación próxima y el futuro que puede y debe seguirse. Todo ello analizado con realismo y crudeza (Miguel, 2009). A nadie se oculta que constituye un asunto difícil de analizar, más aún, de contestar y sobre el cual es arriesgado enunciar una prognosis. Eso implica, entre otros aspectos, introducirse en el difícil escenario que supone nuestro presente, caracterizado por la globalización, el cual conlleva, entre otras cuestiones básicas, la feroz y atroz competitividad en todos los sectores productivos y las dispares escalas territoriales.

Así, estudiar lo sucedido durante los últimos años, analizar en profundidad el enredo de elementos imbricados y la compleja trama que participa en la realidad presente, constituyen un enorme reto. Abordarlo puede ser de gran utilidad para dilucidar el devenir al que se enfrenta el sistema de producción nacional. Todo hace pensar que, en adelante, nada volverá a ser igual. Indagar y repensar esas cuestiones se presenta como un objetivo básico e ineludible al que se dedican las páginas que siguen.

Un tema tan complejo precisa para su tratamiento científico de un enorme esfuerzo de síntesis, sustentado en el análisis de plurales fuentes. Algunas de éstas, las relacionadas con la vivienda, se caracterizan por su pluralidad, no exenta de aspectos que pueden llevar a cierta confusión, de ahí la necesidad de calibrarlas en su justa medida.

2. El último ciclo inmobiliario expansivo: hechos y causas más destacadas

Dentro de la destacada importancia de la actividad de la construcción inmobiliaria residencial, los ciclos muestran oscilaciones (Rodríguez López,

	Viviendas visadas	Viviendas terminadas
1950.....	22.235	—
1955.....	59.585	—
1960.....	77.199	—
1965.....	240.904	—
1970.....	308.049	—
1975.....	374.391	—
1980.....	278.756	—
1985.....	235.754	—
1990.....	275.316	—
1995.....	337.360	—
1996.....	319.456	268.211
1997.....	402.100	319.326
1998.....	460.600	339.834
1999.....	561.300	356.781
2000.....	578.400	416.184
2001.....	550.500	505.271
2002.....	575.200	519.328
2003.....	619.648	508.268
2004.....	687.051	565.278
2005.....	729.652	590.631
2006.....	812.329	657.990
2007.....	651.427	502.233
2008.....	264.378 *	450.000 *

* Estimación, cifras provisionales.
Fuente: Datos del INE y del Ministerio de Fomento.

2006). Tras años de intensidad y bonanza en su comportamiento, siguen otros de debilidad. Acotar con precisión el inicio y el final de estos ciclos no resulta siempre sencillo. La mayoría de los autores, refiriéndose al último, convienen en circunscribirlo a los años que van de 1997 a 2007. El análisis de algunos indicadores, usuales al respecto, ayuda a su certera evaluación. Tal sucede con los datos que miden los visados de viviendas y las unidades terminadas¹. En el Cuadro 1 se incorporan una serie de datos que contribuyen a calibrar la evolución de lo sucedido. Si se toman como referencia los visados de los colegios de arquitectos de obras nuevas, se advierte que 1997 contabiliza ▷

¹ Los criterios que pueden utilizarse para contabilizar la edificación de viviendas son diferentes. Cada uno registra las unidades en un momento sucesivo de su devenir. Durante el proceso habitual y común desde el inicio del proyecto, hasta su entrada en el Catastro, suele transcurrir un plazo entre uno y dos años. En ese tiempo se contabilizan las fases correspondientes. Así: visados del colegio de Arquitectos de obra nueva, permisos de licencias de obra de los ayuntamientos, certificados de final de obra, cédulas de habitabilidad de obras terminadas, registros de entrada de viviendas en el mercado inmobiliario, incorporación al catastro, etcétera. Como es lógico, a lo largo de estos pasos, las cifras no coinciden, pues miden aspectos y situaciones disímiles. Algunas unidades quedan en el camino. No obstante, entre todos los datos se advierten claras correspondencias.

LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS EN ESPAÑA, FINAL DEL CICLO Y ¿OCASO DEL MODELO?

CUADRO 2
EVOLUCIÓN DEL PARQUE INMOBILIARIO DE ESPAÑA

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2008
España (cifras absolutas)	6.370.354	7.859.258	10.709.624	12.330.652	17.098.450	20.801.490	25.129.207
Diferencia sobre periodo anterior	–	1.488.904	2.850.366	1.621.028	4.767.798	3.703.040	4.327.717
Valoración porcentual	100,00	123,37	166,12	193,56	268,41	326,54	394,47
Diferencia sobre periodo anterior	–	23,37	42,75	27,44	74,85	58,13	67,93
Viviendas por 100 habitantes	22,61	25,53	31,46	32,72	43,98	50,92	53,85

Fuente: *Elaboración propia sobre datos del INE.*

un ascenso apreciable sobre 1996. El aumento de las viviendas terminadas comienza a elevarse, más lentamente, a partir de ese año.

El cómputo global de esos once años (1997-2007) asciende a 6,63 millones de visados para construir otras tantas viviendas. También, durante ese tiempo, las viviendas terminadas se incrementan en 5,46 millones. La dimensión abultada del auge constructor es palpable. Destacan por sus elevadas cifras ciertos años (más de 0,81 millones de viviendas visadas en 2006), junto a valores superiores al medio millón de viviendas terminadas en varios de ellos. Un aspecto destacado, al analizar esos datos, es que el proceso constructor de viviendas se mantiene bastante tiempo (casi el doble de años de lo acaecido en los ciclos expansivos anteriores); a la vez que, en su discurrir, esta última fase, acumula valores mayores. Por eso, se ha dicho que su comportamiento es un proceso que se autoalimenta durante varios años, con ciertos síntomas de alteración de la normalidad de los ciclos (Taltavull de la Paz, 2005). De ahí el calificar a este periodo, sin ambages, como típico de una burbuja inmobiliaria (Campos Echevarría, 2008), al ir unido a determinadas circunstancias más adelante analizadas; en especial dado su final brusco, cuando confirma su agotamiento en 2008 (Rodríguez López, 2009).

Desde la perspectiva actual resulta fácil evaluar que, el montante global de nuevas viviendas de esos años, atendiendo a ambos registros, es superior a las incorporaciones de nuevas unidades, correspondientes a los últimos periodos intercensales². En ese sentido, resulta de sumo interés ana-

lizar los datos que aporta el Cuadro 2, donde se detallan sólo ciertos datos básicos derivados de los censos previos, para cotejarlos con los aquí señalados, del último periodo álgido del proceso de edificación de nuevas viviendas.

Sólo el periodo intercensal de los ochenta, con una adición de 4,7 millones de viviendas, alcanza un valor parecido al arriba indicado. Así, entre 2001 y 2008 el parque de viviendas se incrementa en 4,32 millones³. Es de esperar que, aunque durante los últimos años del tramo intercensal presente, el ritmo constructor se ha detenido con brusquedad, el balance final, mediante los datos del próximo censo de 2011, confirmará, con toda probabilidad, resultados superiores a los precedentes.

Junto a esos datos absolutos copiosos, también es interesante fijarse en lo que significan proporcionalmente las nuevas incorporaciones de viviendas. Es fácil convenir que adiciones anuales superiores al tres por ciento conllevan una duplicación del parque inmobiliario en pocos años. La realidad reciente es aún más exagerada, toda vez que los porcentajes registrados y mantenidos durante varios años, son mayores; en ciertos casos sobrepasan el cinco por ciento.

Desde una perspectiva territorial, las diferencias interregionales confirman comportamientos dispares. Dentro del panorama generalizado de intensos contrastes regionales españoles, con poblamiento y distribución espacial de los efectivos humanos disími- ▷

² Bien es cierto que se trata de dos mediciones diferentes, por lo que cualquier conclusión debe hacerse con cautela. Pues las cifras censales

también deducen las viviendas que, por diferentes causas, salen del mismo (el parque inmobiliario conjunto).

³ El incremento de viviendas se evalúa contabilizando las entradas menos las salidas; es decir, edificación, menos demolición y derribo; de acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento (2009).

CUADRO 3
 PARQUE DE VIVIENDAS, INCREMENTOS ABSOLUTOS Y PORCENTUALES EN LOS ÚLTIMOS AÑOS;
 DIFERENCIAS TERRITORIALES ACUSADAS

	Parque inmobiliario en 2001	Parque inmobiliario en 2008	Aumento 2001-2008, valor absoluto	Incremento porcentual de 2001-2008
Andalucía.....	3.482.229	4.408.278	926.049	32,74
Aragón.....	650.011	759.921	109.910	19,15
Asturias.....	518.735	607.620	88.885	19,24
Baleares.....	495.079	587.918	92.839	22,44
Canarias.....	827.787	1.045.184	217.397	37,48
Cantabria.....	281.792	345.145	63.353	28,06
Castilla-La Mancha.....	975.911	1.214.458	238.547	29,12
Castilla y León.....	1.469.463	1.695.579	226.116	17,83
Cataluña.....	3.289.076	3.923.033	633.957	23,08
Extremadura.....	586.689	651.408	64.719	13,77
Galicia.....	1.297.708	1.544.625	246.917	22,61
Madrid.....	2.497.300	2.890.229	392.929	20,39
Murcia.....	571.604	778.815	207.211	42,98
Navarra.....	257.565	310.175	52.610	26,04
País Vasco.....	886.733	997.294	110.561	14,29
Rioja, La.....	165.659	193.904	28.245	22,01
Valencia, Reg.....	2.525.659	3.123.236	597.577	28,63
C.A. Ceuta y Melilla.....	44.369	52.387	8.018	23,47
España.....	20.801.490	25.129.207	4.327.717	25,31

Fuente: *Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Vivienda e INE.*

les, resultan especialmente notables las dispares intenciones en la incorporación de nuevas viviendas. Los datos de los incrementos de viviendas (2001-2008), según el procedimiento antes indicado (entradas menos salidas) se especifican en el Cuadro 3.

Los datos absolutos son más difíciles de cotejar, dadas las diferencias de significación, en los plurales aspectos caracterizadores de las regiones españolas. Ahora bien, los valores porcentuales confirman un comportamiento muy diferenciado de las mismas. Basta fijarse en las cifras que incorporan mayor proporción (Murcia, 42,98 por 100; Canarias, 37,48 por 100 y Andalucía 32,74 por 100); frente a las que desarrollan una actividad constructora de viviendas más débil: Extremadura, 13,77 por 100; País Vasco, 14,29 por 100 y Castilla y León, 17,83 por 100).

Es fácil deducir las causas que propician ese dispar comportamiento, partiendo de una dotación del parque inmobiliario previo muy diferente en su densidad. A las de naturaleza demográfica, dado el diferente comportamiento de la inmigración, se añaden las que tienen que ver con el aumento de las viviendas de segunda residencia, con especial protagonismo de las áreas costeras, etcétera. No me extiendo

más en este asunto que se abordará con mayor detalle adelante.

Otros hechos de enorme significación, implícitos en el auge de la construcción, tienen que ver con el aumento de los espacios urbanizados a consecuencia de los incrementos en la ocupación de suelo. Aunque es posible diferenciar entre el espacio ocupado netamente por la construcción de viviendas de aquellos otros urbanizados con dispar finalidad, a menudo las relaciones entre ambos son complejas. El Cuadro 4 aporta información interesante al respecto.

Los datos confirman modificaciones acentuadas. Durante el pasado auge constructor casi trescientas mil hectáreas se transforman en superficies artificiales, lo que supone más de una tercera parte de todo lo realizado hasta entonces. Casi sobran los comentarios. Su procedencia mayor es de terrenos agrícolas (unas 200.000 hectáreas de secano y 35.000 hectáreas de regadío); a lo cual se añaden otras 55.000 hectáreas de superficies forestales. Es de destacar, así mismo, el incremento de espacios netos urbanizados en 146,5 miles de hectáreas. Es decir, en poco más de una década, el espacio urbanizado aumenta una cuarta parte, añadiéndose al acumulado durante los siglos precedentes. La ▷

LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS EN ESPAÑA, FINAL DEL CICLO Y ¿OCASO DEL MODELO?

CUADRO 4
CAMBIOS EN LA OCUPACIÓN DEL SUELO EN ESPAÑA, SUPERFICIES ARTIFICIALES, 1997-2007
(Miles de hectáreas)

	Valores absolutos			Porcentaje
	1997	2007	Diferencia	Diferencia
Tejido urbano continuo	339,4	380,2	40,8	12,02
Tejido urbano discontinuo.....	270,3	378,1	107,8	39,28
Áreas en construcción.....	21,2	69,7	48,5	228,77
Áreas verdes urbanas	5,9	9,1	3,2	54,23
Áreas de instalaciones deportivas y recreativas.....	13,2	18,4	5,2	39,39
Zonas industriales y comerciales	90,8	115,3	24,5	26,98
Zonas ocupadas por los diferentes servicios y modos de transportes.....	76,5	129,6	53,1	69,41
Otros espacios artificiales, asimilados a las tareas de urbanización.....	78,5	86,2	7,7	9,80
SUMA	895,8	1.186,6	290,8	32,46

Fuente: OSE, 2006, 2009 y elaboración propia.

intensidad de los cambios es manifiesta. Al mismo tiempo, en ese cuadro se detallan numerosos valores de sumo interés. Así, por ejemplo, conviene subrayar la fuerte expansión del espacio ocupado por tejido urbano discontinuo, frente al continuo o tradicional. El primero suma más del doble de nuevas ha urbanizadas; crece un 72,58 por 100 frente a un 27,45 por 100 del segundo. Ello confirma la preferencia por nuevos modelos de urbanización (Brandis, 2007), donde la ciudad difusa y las periferias urbanas constituyen la tipología de paisaje urbano en alza. Claro, eso explica el tremendo ascenso de la movilidad urbana y el aumento en espiral de las necesidades de transporte, por esa nueva morfología urbana (Indovina, 1998); de ahí que el suelo ocupado por éste (las diferentes formas de transportes), se incremente en ese tiempo el 69,41 por 100. Más cuando la carretera es el modo que registra mayor proporción en las periferias y entornos urbanos (Serrano & Schliephake, 2004). Las dotaciones complementarias e inherentes al nuevo modelo de expansión urbana (comerciales, logísticas, etcétera) también precisan disponer de añadidos espacios urbanizados, generando amplias ocupaciones de suelo para esos fines (Escudero, 2008). El aumento de espacios verdes urbanos (54,23 por 100) aporta un dato positivo; si bien la propia destrucción de espacios de regadío y forestales, superior a esa extensión, empaña el balance. El cambio de signo del proceso constructor se confirma con rotundidad al evaluar las áreas en construcción registradas y su aumento sobre el

registrado en la fecha inicial de partida (228,77 por 100). Ello ayuda a valorar la dimensión del proceso urbanizador seguido, calificado por algunos de forma llamativa como «tsunami urbanizador» (Fernández Durán, 2006).

También resulta obvio que el tremendo auge de la construcción hecho en España durante los últimos años, donde la copiosa edificación de viviendas representa un aspecto sobresaliente, conlleva fuertes alteraciones en los usos del suelo (Mata, 2007). Tal ritmo de cambio no permite una continuidad, a todas luces resulta insostenible.

Por su parte, la incidencia en las diferentes regiones españolas ha sido contrastado. El umbral inicial mostraba una realidad heterogénea, atendiendo a su diferente densidad demográfica y a la disímil significación de la vivienda en sus plurales usos residenciales, turísticos y segunda morada, tanto para nacionales como extranjeros. Durante los últimos años el proceso urbanizador ha continuado, en general, siendo bastante intenso en algunas áreas: Comunidad Valenciana, regiones insulares, Cataluña, Madrid, etcétera; pero, otras regiones se han incorporado con fuerza a esa tendencia (caso de Murcia). De esa forma, las áreas litorales propiamente dichas y sus alrededores, así como los espacios de las periferias de las grandes ciudades, son las que han registrado un acentuado proceso de ocupación de suelo, aplicado a estos usos.

Las tareas productivas asociadas a la construcción en general, y a la edificación de viviendas, de manera concreta, han desempeñado un peso esen- ▷

CUADRO 5
INDICADORES ECONÓMICOS DURANTE EL PERIODO DE AUMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN, 1997-2007
(Valores porcentuales)

	1997	2007
PIB por habitante (euros).....	12.661	23.400
Población residente.....	39,9	45,2
Tasa de población, inmigración/total.....	1,6	9,9
Significación de la construcción dentro del esfuerzo inversor (porcentaje PIB).....	13,8	21,6
Valor de la construcción al aumento del PIB.....	6,6	18,9
Significación de la construcción, trabajadores ocupados/total.....	9,7	13,1
Inversión en vivienda/PIB.....	4,7	9,3
Retroceso de la tasa de ahorro familiar/renta disponible.....	13,4	10,4
Significación del crédito inmobiliario /PIB.....	39,9	60,2
Crédito inmobiliario/crédito sector privado.....	39,9	60,2
Crédito promotor/crédito inmobiliario.....	12,4	28,1
Crédito inmobiliario/PIB.....	28,4	102,9
Participación del ahorro familiar/PIB.....	9,1	6,6
Endeudamiento familiar/renta disponible familiar.....	52,7	132,1
Variación de los intereses de los préstamos, media TAE.....	9,6	3,3
Plazo medio de amortización de los préstamos hipotecarios, meses.....	149	336
Precio medio de la vivienda, euros/m ²	730	2.101
Precio de la vivienda (90 m ²), precio mercado/salario anual medio.....	4,3	9,1
Tasaciones de viviendas.....	632.100	1.030.970
Tasaciones suelo urbano.....	15.100	34.780

Fuente: Elaboración propia sobre datos del Banco de España e INE.

cial, trasladando su influencia al conjunto de la actividad económica española y a su sistema productivo global. Incluso, ciertos aspectos no desestimables de su estructura social también se han modificado en el transcurso de esos años por su causa. No se trata sólo de cambios centrados en elementos directamente relacionados con ese sector; las modificaciones han afectado también a otros aspectos directos, indirectos o inducidos relacionados con ella. No podía ser de otra forma. La continuidad, durante más de una década, de semejante intensidad constructora ha propiciado cambios acentuados. Una forma sencilla de calibrar semejante transformación se deduce al comprobar la variación de ciertos indicadores en el inicio y el final de ese ciclo. A título de ejemplo algunas magnitudes se detallan en el Cuadro 5.

Las transformaciones son intensas, en algunos casos espectaculares. Es incorrecto decir que todas se deben a la dinámica constructora. Pero, sin ésta no es fácil entender los intensos cambios registrados. En gran medida, son consecuencia directa de su especial protagonismo dentro del conjunto del sistema productivo español (Malo de Molina, 2005).

No es oportuno, ni tampoco es éste el lugar adecuado para analizar con detalle todas las variables detalladas en el cuadro. La mayoría, por sí solas, abarcan tantos aspectos que haría muy prolijo su

realización. Así mismo, no es posible desarrollar esa tarea en una investigación de esta naturaleza. Merced a un esfuerzo de síntesis me limito a subrayar algunos aspectos más sobresalientes, tales como:

- En el transcurso de esos once años (1997-2007), la población residente en España ha aumentado 5,3 millones de personas, lo que representa un ritmo de ascenso más vivo que los decenios previos. Al mismo tiempo, los foráneos han crecido 4,5 millones. Ello confirma la enorme significación de estos últimos sobre el aumento poblacional conjunto. A nadie se ocultan las plurales relaciones que ambos aspectos deben al ascenso de la construcción residencial (Campo, 2009; Leirado, 2006; Vinuesa, 2005).

- El nivel global de la riqueza también se ha incrementado con fuerza; los datos del PIB por habitante son una muestra indicativa.

- La significación del conjunto del sector de la construcción registra un alza llamativa; basta comprobar los diferentes indicadores arriba especificados; a saber: su específica relevancia dentro del esfuerzo inversor (porcentaje del PIB) que sube del 13,8 por 100 al 21,6 por 100. El valor de la construcción dentro del aumento del PIB (asciende del 6,6 por 100 a 18,9 por 100). La superior partici- ▷

pación de los trabajadores ocupados sobre el total (aumenta del 9,7 por 100 a 13,1 por 100).

– Si nos fijamos en el comportamiento de valores estrictamente económicos, el sector ha cobrado fuerza. La inversión en vivienda ha pasado del 4,7 por 100 del PIB al 9,3 por 100. Ahora bien, la significación del crédito inmobiliario, en referencia al PIB, se ha disparado (se eleva del 28,4 por 100 al 102,9 por 100). Dentro de ello, la parte correspondiente al sector privado pasa del 39,9 por 100 al 60,2 por 100; en tanto que el crédito al promotor, en relación al crédito inmobiliario, lo hace del 12,4 por 100 a 28,1 por 100. Por consiguiente, no resulta extraño que se reduzca la participación del ahorro familiar (en referencia al PIB baja del 9,1 por 100 al 6,6 por 100). Por su parte, el endeudamiento familiar se multiplica (al cotejarlo con la renta familiar disponible, remonta del 52,7 por 100 al 132,1 por 100).

– Esos fuertes trastornos de las magnitudes económicas se producen dentro de otras modificaciones intensas de ciertos apartados esenciales. Un descenso de los intereses de los préstamos hipotecarios, (la media TAE, se reduce de 9,6 puntos a 3,3, entre 1997 y 2007), junto a la prolongación del plazo medio de su amortización (el cual asciende de 149 meses a 336); eso permite hacer frente al tremendo ascenso del precio de las viviendas. Sus valores absolutos aumentan con fuerza (de 730 euros/m² a 2.101). Sin embargo, al final, se incrementa el esfuerzo de los particulares al adquirir una vivienda (los 4,3 años de salario medio necesarios en el primer año de referencia, se convierten en 9,1 en el último).

– Así y todo, en pleno proceso de expansión del ciclo edificador, se disparan las tasaciones de viviendas y de suelo urbano, asemeja una espiral alocada, en apariencia atractiva. Parecía no tener fin.

– Los elementos señalados son determinantes. Resumen con claridad la amplitud y significación del proceso inmobiliario y las modificaciones que ocasiona en el conjunto del sistema productivo (Rodríguez, 2004).

Señalados de manera sucinta, pero buscando su concordancia y relación interna, procede ahora indagar en las causas esenciales subyacentes, que han favorecido semejante comportamiento. Con extrema concisión parece oportuno hacer referencia a:

1. Por lo común, los auges inmobiliarios van unidos a aumentos en la demanda de viviendas, al amparo de circunstancias objetivas o amplificadas, en medio de un contexto natural, a menudo favorecido por otras motivaciones. Dado que el «bien» vivienda no puede estar sometido a la rapidez de su disponibilidad, ni modificar su ubicación, como otros productos industriales, los cambios acelerados conllevan desajustes en los precios, por lo común, al alza (Loungani, 2008).

2. La segunda mitad de los noventa, cuando se inicia su apogeo, coincide con el acusado proceso de ajuste que realiza la economía española, necesario para acceder a la moneda única europea. Su integración y su puesta en circulación, constituye así mismo un elemento importante para entender lo sucedido en el *boom* inmobiliario español.

3. La nueva divisa se presenta como una moneda fuerte, que da estabilidad y proporciona mayor confianza a los inversores interiores y foráneos (Banco de España, 2007). El intenso empuje que experimenta todo el mercado interno, con acusada elevación de los déficits exteriores, no hizo necesarias medidas estabilizadoras, como había ocurrido antes. En ese contexto, con tipos de interés sometidos a leves cambios, (siempre bajos, inferiores al 6 por 100). Así, el crédito, nacional o exterior, afluyó con intensidad al mercado inmobiliario en expansión; tanto al promotor como al resto de las partes. La abundante y fácil financiación engrasó su crecimiento (Allen *et al.*, 2004). Sólo ha sido necesario articular procedimientos variados, algunos dentro de la llamada ingeniería financiera, para multiplicar la demanda de créditos y la creación de dinero, en un proceso enorme, creciente, que fue autoalimentándose.

4. Es posible añadir algunas causas objetivas impulsoras de la demanda de viviendas. Tales ▷

como la mayor creación de hogares (llegada a la edad de emancipación) de las numerosas cohortes nacidas en los sesenta y primeros setenta, unido a los cambios en los modelos familiares y otras modificaciones sociológicas. Ahora bien, no conviene olvidar que el mayor incremento poblacional se ha debido a la llegada de extranjeros, una buena parte de los cuales, a su vez, encontró su ocupación trabajando directa o indirectamente en las actividades de la construcción.

5. La falacia, comúnmente aceptada, de que la inversión en bienes inmobiliarios es más segura que otras, constituye también un hecho básico para entender lo sucedido (Vinuesa, 2006). Cuando estos bienes inician un alza de precios (acaso mayor por ciertos desajustes iniciales), todos intentan participar de esa «ganancia asegurada»; necesitan la vivienda como primer hogar, o segundo, como inversión o por mera especulación. Su progresivo aumento de precios, con ganancias efectivas para muchos de los participantes, impulsó el deseo de nuevas adquisiciones, espoleando la demanda y la oferta en un proceso que parecía indefinido.

6. Se ha hecho referencia, y se conoce de sobra, que durante todo el último medio siglo se consolidó una tradición y experiencia haciendo de la construcción una actividad importante, dentro del sistema productivo español. Por ello, no es de extrañar que junto a una multitud de empresas pequeñas y medianas, dedicadas a ello desde hace tiempo, se forjaron una serie de empresas orientadas a la construcción cuyo tamaño, dimensión y grado de especialización es destacado (García Montalvo & Mas, 2000). Éstas, debido a su éxito empresarial, pronto abarcaron en su campo de trabajo en ámbitos internacionales. Durante los años recientes de expansión del sector, algunas han crecido con fuerza granando protagonismo, no sólo dentro del marco europeo comunitario, sino en el mundial⁴.

⁴ Sólo a título de ejemplo puede citarse a ACS, 3^a empresa mundial del sector, con un valor bursátil en septiembre de 2009 de 16.795 millones de euros; Acciona, 6^a, con 9.112, Ferrovial 13^a, 5880, Sacyr, 16^a 5.423, FCC 17^a, 5.346. Bien es cierto que en ellas la edificación de viviendas sólo representa una parte de su actividad constructora en general; pero los datos confirman su poderío.

7. Desde la ya lejana ley del suelo (1956), la flexibilidad para el proceso urbanizador ha sido notoria. La reciente ley de 1998 abrió posibilidades mayores de urbanización para gran parte del suelo. Ante los abusos y exageraciones constatadas, hace poco tiempo se ha intentado limitar algo ese escenario. El asunto es grave. A menudo se aborda de manera hipócrita y tangencial. Entiendo que, en el fondo, la realidad escuetamente apuntada radica en la conjunción de dos cuestiones básicas. De una parte, el exceso de capacidad normativa que disponen las entidades locales y las propias comunidades autónomas. Desde hace treinta años, en un proceso rápido, se ha vaciado de contenido la posibilidad reguladora del Estado en ese campo. Son los municipios y las autonomías a quienes compete casi toda la acción reguladora en urbanismo, llegando a una situación casi singular en todo nuestro entorno europeo (García Bellido, 2005). No es esta la ocasión para abordar tal aspecto, ni dilucidar las cuestiones, a favor o en contra del mismo, aducidas a menudo para justificar esa situación. De otra, las entidades locales, e incluso las autonómicas, han hecho descansar buena parte de la obtención de sus ingresos en ese sector, ante lo menguado de otros recursos. Las licencias de construcción de viviendas, los impuestos sobre bienes inmuebles, y otras tasas relativas a la actividad constructora, constituyen, a menudo, una de las bases para sufragar sus ingresos (Bilbao *et al.*, 2006; Claros, 2007). A nadie se oculta que la combinación de ambos aspectos, crea una situación peligrosa, en la medida en que propicia impulsar, a toda costa, proseguir con la actividad constructora de manera ininterrumpida.

8. En el apartado anterior, sólo se planteaba el asunto dentro de un marco legal, de cumplimiento de la normativa establecida. Ahora bien, es fácil deducir que cuando un sector productivo alcanza un exagerado protagonismo, todo se vuelve dependiente del mismo (Taltavull, 2000). Para facilitar su expansión se tiende a ampararlo; en ese devenir a veces se bordea la legalidad. En casos demasiado frecuentes se ha constatado su incumplimiento. ▷

A menudo, en los periodos álgidos de crecimiento, donde son comunes las fuertes ganancias y las copiosas plusvalías, la avaricia y la codicia humanas inducen a acciones delictivas. Estas son más fáciles de traspasar cuando existe una cercanía constante entre la toma de decisiones y los beneficiarios directos.

9. Ahora bien, fuera de comportamientos ilegales, que como tales deben tener su tratamiento judicial, convertir una actividad productiva en elemento básico del sistema económico constituye siempre una situación delicada y peligrosa. Durante los años de bonanza económica, los flujos de dinero generados por la construcción han permitido a numerosos entes públicos, desde los municipios al propio Estado, recaudar copiosas sumas de dinero, merced a las cuales abordar presupuestos expansivos (Ocaña, 2009). Este comportamiento ha sido común. Casi todos los gestores, de diferente signo ideológico, lo han propiciado. Por ello, se entiende que, a la hora de la verdad, el sector de la construcción, y muy particularmente, la edificación de viviendas, ha sido mimado e impulsado, proporcionándole numerosas facilidades para que siguiese creciendo sin parar, dentro de una dinámica indefinida. Era el medio más fácil de impulsar la estructura productiva creada; proporcionaba empleo, generaba riqueza en abundancia, permitía recaudar impuestos generosos, y para los desaprensivos, facilitaba ganancias al margen de la ley.

3. Se desinfla la burbuja; un cambio de horizonte y un futuro incierto

Se dice que existe burbuja inmobiliaria en una situación donde los precios de la vivienda son inestables, pero moviéndose al alza; basados fundamentalmente en las expectativas que los compradores e inversores tienen, acerca de su crecimiento rápido y sostenido cara al futuro. Con ello se advierte que una parte importante del aumento del proceso no se vincula directamente a valores

objetivos y, en cierta medida, estables, (como el nivel de riqueza, los costes de la construcción, tipos de interés), sino por las propias expectativas de crecimiento de los precios hacia el porvenir. Esa naturaleza de los hechos encierra una peligrosa inestabilidad (García Montalvo, 2004). Iniciada esa tendencia se amplía y autoalimenta, tiende a proseguir. A los participantes les interesa mantener las ganancias obtenidas; los que están fuera, pugnan por entrar, para conseguir también su parte de beneficios deseados (Álvarez & Nuño, 2007). Todos se aúnan para que la burbuja siga adelante (Cutler *et al.*, 1991; Levin *et al.*, 1997; Loungani, 2008). Los datos desagregados de la evolución de los precios medios y los incrementos anuales de la vivienda en España durante esos años confirman lo acaecido.

CUADRO 6
EVOLUCIÓN DE PRECIOS MEDIOS E INCREMENTOS ANUALES DE LA VIVIENDA NUEVA EN ESPAÑA

	Precios medios anuales (en euros/m ²)	Incrementos anuales (en porcentaje)
1996	1.002	1,3
1997	1.036	3,4
1998	1.089	5,1
1999	1.187	9,0
2000	1.355	12,5
2001	1.453	8,9
2002	1.667	14,7
2003	1.931	15,8
2004	2.286	12,5
2005	2.516	10,1
2006	2.763	9,8
2007	2.905	5,1
2008	2.431 *	-16,3 *
2009	2.253 **	-7,3 **

* Datos provisionales.

** Datos previstos.

Fuente: Sociedad de Tasación, 2009.

En consonancia con lo analizado en el apartado anterior, cabe enfatizar que la situación en España durante esos años del ciclo indicado, es posible calificarla como un marco perfecto, para que ese proceso de auge edificatorio se produjese (Rodríguez López, 2008). Varios aspectos complementarios se aunaron para ello, creando las bases adecuadas para el inicio del proceso.

Se advierte que, desde 1996, de manera ininterrumpida, el ascenso de los precios es constante. Los vaivenes de aumento de los valores porcentua-

CUADRO 7
EVALUACIÓN Y APROXIMACIÓN A LA BURBUJA INMOBILIARIA ESPAÑOLA

Institución	Fecha	Tamaño de la burbuja (porcentaje)	Método
BBVA, Situación inmobiliaria	Diciembre 2002	28,0	Regresión de precios
FUNCAS, J. García Montalvo	Abril 2003	28,5	Ratio precios/alquileres
Economist.....	Julio 2003	30-52	Ratio precios/alquileres
Banco de España	Septiembre 2003	8-20	Regresión-ratio alquileres/precios

Fuente. Elaboración propia sobre datos de J. García Montalvo.

les, acumulan cifras finales en alza, lo cual termina en una situación final con precios que casi triplican las cifras de donde se partía (hechos ya referidos antes). Llegados a ese punto, existe cierta discordancia a la hora de evaluar la envergadura de la burbuja. Para algunos, la dimensión de los sobrepuestos llega a significar la mitad del valor alcanzado; para otros, se reduce a casi un cuarto. En todos los casos alcanza una cuantificación destacada. El paso de los años determinará su auténtica dimensión.

Ahora bien, más que calibrar su auténtica dimensión, aquí interesa analizar, sobre todo, sus consecuencias para el devenir de la actividad productiva nacional y sus dispares resultados territoriales.

Los continuos y crecientes aumentos de la expansión constructora e inmobiliaria apuntaban que no podía prolongarse de manera indefinida ese proceso. Los desajustes originados en varios sectores eran palpables (algunos de los cuales se especifican en el Cuadro 5). Pero lo sucedido en el marco español, sólo se interpreta de manera correcta, en el más amplio ámbito internacional. En ese contexto todo se produce con rapidez. Durante el verano de 2007, en Estados Unidos y Gran Bretaña, aparecen varios ejemplos que muestran la debilidad del sistema financiero, en su propio epicentro (Nuelbauer, 2008); a ello no era ajeno el componente de los excesos de la vivienda. Tras años de «ingeniería financiera» la falta de regulación, acusa ahora fuertes debilidades, algunas denunciadas años antes (Chiuri & Japelli, 2002). El tema de las hipotecas *subprime* desencadena en Estados Unidos y, por extensión, en otros países una serie de problemas que amenazan con desencadenar consecuencias de mayor envergadura para toda la economía mundial.

La vivienda, pues, se muestra como uno de los aspectos destacados que ha contribuido a la exuberancia financiera en varios países (Estados Unidos, Irlanda, Gran Bretaña, etcétera). La globalización planetaria facilita la expansión territorial de los problemas en un mundo crecientemente interdependiente (Ruiz, 2008). Conscientes de los riesgos, los principales gobiernos e instituciones internacionales han buscado con prontitud atajar esa dinámica, intentando reconducir esa situación. Tras más de dos años desde sus inicios, los interrogantes abiertos son numerosos.

Resulta fácil deducir, a posteriori, que la aparición de esos síntomas iniciales de la crisis económica internacional, constituyeron el detonante para detener y desinflar el proceso de auge inmobiliario español. Al principio se trató de negar la evidencia, luego se minimizó su dimensión, más tarde se disimuló su efecto en España. Pero, la realidad es que ahora nos encontramos con una situación compleja y difícil, fruto de la conjunción de tres problemas básicos:

- Una realidad económica internacional que traslada sus consecuencias a España, en la medida que es un país dependiente, abierto e interrelacionado en su economía. Se ignora la dimensión que alcanzará, su duración y características más destacadas.

- El sistema productivo español ha estado muy supeditado a la construcción (con gran significación de la edificación de viviendas). Basta traer a colación que en 2007 este sector alcanzó el 14 por 100 del empleo y el 16 del PIB; a la vez, con las demandas conexas se llegaba al 25 por 100 de incidencia en el producto nacional, y al 23 por 100 del censo laboral (Tamames, 2009). De ahí se deduce que su reducción trasladará sus múltiples efectos, ▷

CUADRO 8
EVOLUCIÓN DEL PARO, CRISIS ECONÓMICA
(Datos absolutos en miles)

	Primario	Industria	Construcción absolutos	Construcción porcentaje total parados	Servicios	Sin empleo anterior
2005	56	296	220	10,95	1.208	228
2006	62	286	211	10,51	1.223	224
2007	63	270	214	10,84	1.202	225
2008	77	299	349	9,12	1.389	230
2009	93	495	713	19,69	2.074	246

Fuente: Instituto Nacional de Empleo.

además de los directamente implicados, a numerosos sectores productivos como: cerámica, madera, áridos, hierro, acero, vidrio, muebles, aluminio, textil, sanitarios industriales. De ahí su enorme trascendencia.

– La reducción sustancial de la construcción, y demás aspectos relacionados con ella, plantea una pregunta clave: ¿cómo se la sustituye?, ¿cuáles son las alternativas reales, factibles a poner en funcionamiento, capaces de crear varios millones de puestos de trabajo destruidos? Al mismo tiempo debe pensarse en el mercado hacia dónde se van a dirigir esos nuevos productos y bienes alternativos, en un mundo comercialmente más abierto y ferozmente competitivo.

El análisis combinado de esos aspectos lleva a deducir una realidad presente y un devenir inmediato de preocupación.

Con brusquedad la irrupción de la crisis económica y financiera mundial, desde el otoño de 2007, traslada sus consecuencias prestas a España, estallando la burbuja inmobiliaria (Fernández *et al.*, 2005). Un síntoma claro es que ya ese año se reduce en más de 160.000 las licencias para la construcción de nuevas viviendas. Se acentúa su gravedad en 2008 al retroceder los datos de ese indicador un 59,5 por 100, sobre el ya disminuido 2007. Las licencias de nuevas viviendas de 2008 sólo representan el 32,5 por 100 en referencia al año de su mayor empuje, 2006. El cambio de escenario ha sido muy brusco. Esos datos apuntan, sobre todo, una ruptura de confianza. De manera complementaria, los cientos de miles de viviendas ya comenzadas, aunque muchas de ellas han detenido su proceso de edificación, otras siguen su curso, entrando en

el mercado de forma sucesiva (García Montalvo, 2006). El problema se agrava en ese sentido, pues si ya se estima que había a fines de 2008 en torno a un millón de viviendas terminadas sin vender en el mercado, la entrada de nuevas unidades, a un ritmo mayor al que siguen las nuevas adquisiciones, no hará más que engrosar ese *stock* de viviendas acabadas sin comprador. Todo un proceso negativo que se acumula. Pues si el mercado de la vivienda registra una progresiva reducción de sus precios, a pesar de la ventaja que ello conlleva, no anima a los potenciales compradores, ya que ¿por qué comprar ahora lo que posiblemente después, pasados unos meses, cueste menos? Son comportamientos habituales de la deflación aplicados a este sector. En plena caída y con un desajuste amplio del mercado inmobiliario resulta difícil romper esa espiral de declive. Dada la significación marcada del sector en la economía española, sus consecuencias se trasladan a numerosos sectores de la vida, como se aporta en el Cuadro 8.

Contabilizar las cifras de paro es complejo. Las fuentes usadas ofrecen valores bastante disímiles. Ahora bien, unas y otras coinciden al señalar similares tendencias en los procesos de ocupación o desempleo. Todas confirman en los dos últimos años ascensos acusados. Los datos del cuadro anterior permiten analizar lo sucedido. Destaca con nitidez su progresivo aumento en el transcurso de los dos últimos años, al pasar de 2,0 a 3,65 millones. Mucho tiene que ver con ello el hundimiento del sector de la construcción. De un valor mínimo de parados de 211 (miles) en 2006, se eleva hasta 713 en 2009. Una subida neta de más de medio millón de parados en ese tiempo. El comportamiento de ▷

los valores relativos afianza ese resultado, pues el paro en la construcción se ha duplicado, al crecer del diez por ciento sobre el conjunto a casi el veinte. A ese valor es conveniente añadir otros aumentos contabilizados en los sectores productivos ligados a él. De sobra se conoce el fuerte componente de empleo, inherente a esta actividad económica (Alcaide *et al.*, 1992). De la misma forma que durante los años del ciclo expansivo de la economía española la creación de puestos de trabajo se incrementa con vigor, en buena medida debido a la intensa participación del sector de la construcción, ahora sucede lo contrario. Tampoco es ajena a ello la peculiar estructura dual del mercado de trabajo en España, caracterizada, en parte, por la rigidez del mercado laboral. Igualmente, la significación abultada de la economía sumergida, contribuye, sin duda, a agrandar esas dimensiones exageradas de la crisis económica.

Ese ascenso del paro en general, adquiere rasgos bastante diferenciados en las comunidades autónomas. En aquéllas donde la actividad de la construcción, y en particular la edificación de viviendas era más intensa, sus cifras son ahora más elevadas. Aunque todavía es pronto para realizar una evaluación precisa ya es posible encontrar diferencias superiores a cinco puntos⁵ de unas a otras. De esa forma, ciertas regiones contabilizan valores preocupantes, superiores al veinticinco por ciento. La situación muestra en 2009 una naturaleza tan abrumadora, que desde el Gobierno central se ha buscado introducir planes de urgencia para relanzar la actividad de la construcción con inversiones plurales de ámbito local, para generar la máxima ocupación. Otra cosa es que ello consiga algo más que meros resultados temporales y de dudosa efectividad⁶.

⁵ Los casos de Andalucía y Murcia se encuentran entre los de mayor significación. En ambas, al igual que en algunas regiones españolas, en ciertas comarcas sobre todo, sus consecuencias han sido acuosadas.

⁶ Puede entenderse la opción de dedicar cuantiosas sumas de dinero para propiciar obras en miles de municipios españoles. Eso genera puestos de trabajo e insufla oxígeno a numerosas empresas. Pero su duración es muy corta y, a menudo, la utilidad de las acciones emprendidas discutible. Pasada la coyuntura la estructura real de la situación prosigue.

Las consecuencias globales de la crisis económica son abrumadoras. Es palpable que dentro de ese entorno general, la situación española es más acusada por el sesgo particular derivado del derrumbe del sector de la construcción y, concretamente, la caída de la edificación de viviendas. Algunas referencias que se añaden permiten calibrar cuanto sucede. A partir de ellas resulta más sencillo realizar una evaluación, a fin de calibrar la dimensión actual padecida en España. A título de muestra se hace breve referencias a las más destacadas.

Frente a crecimientos constantes del PIB durante la década anterior, 2008 se cierra con un ligero retroceso; en 2009 se alcanzan ya caídas superiores al 3 por 100. La disminución de la actividad económica generalizada conlleva una reducción abultada de los ingresos públicos. Frente a una situación de equilibrio durante la década anterior (incluso con ligeros superávits), 2008 se cierra con un claro déficit de las cuentas públicas (en torno a -3 por 100). La situación se agrava con fuerza en 2009, que se espera cerrar con un montante cercano al 10 por 100 de déficit público. La política seguida de mantener el gasto público (con un ascenso vertiginoso de las partidas sociales, entre otros aspectos, para atender los costes de los millones de desempleados) contribuye a su desequilibrio. Por eso, se ha programado en el nuevo presupuesto un aumento de la imposición, directa e indirecta, para evitar que ascienda semejante desfase.

Dentro de ese marco general del conjunto de la nación, la realidad no es menos preocupante para los entes públicos regionales y locales. Una parte significativa de éstos, como ya se ha apuntado, procedía de los ingresos, sobre las actividades directas o relacionadas con la construcción, y concretamente sobre la edificación de viviendas. Ahora todo se desmorona. La situación se vuelve comprometida para muchos que apenas recaudan para mantener sus abultados gastos corrientes. Lo apuntado confirma una relación de hechos encadenados, propios de una crisis económica general, que en España —en referencia a lo que sucede en la mayoría de países de la Unión— resulta asimétrica, dado el protagonismo ejercido por la construcción. ▷

De no ser por su gravedad, parece un sarcasmo que la construcción, que había alcanzado un protagonismo desequilibrado, y a la que se demonizó, ahora, a menudo se intenta impulsarla de nuevo, directa o indirectamente, como medio inmediato de relanzar la economía. Eso se hace, aún a sabiendas, que es del todo necesario cambiar el modelo económico que propició su auge. La desesperación se entiende toda vez que, al paso de los meses, se advierte que otros sectores económicos básicos del sistema productivo español, también registran retrocesos. Me refiero, por ejemplo, al turismo y sus asociados (tiempo libre, ocio, recreación), la industria del automóvil, etcétera. La retracción de la demanda (por la generalización de la situación de crisis que viven los países hacia donde se dirigía preferentemente la oferta española de bienes), propicia la caída de la producción nacional. Pocos sectores quedan fuera de ese panorama.

Los elementos señalados se refieren a la economía real. Por su parte, se advierten otros negros nubarrones que amenazan al sistema bancario y financiero. Así procede citar, entre otros: el aumento preocupante de la morosidad en entidades financieras, la necesidad de hacer frente a cambios estructurales en el sistema bancario (con un apartado destacado de las Cajas de Ahorro), la propia financiación exterior, la desconfianza en su solvencia, el menoscabo del *rating* español en el concierto internacional, etcétera.

Con ser muy graves todas esas cuestiones, es evidente que, a corto, e incluso a medio plazo, nada parece indicar que ni el sector de la construcción en general, ni el de la edificación residencial, en concreto, volverán a ser un apartado tan significativo como lo fueron en el pasado. Además, acaso tampoco conviene que lo fuesen de nuevo. El análisis que se hace a continuación aborda, con suma concisión, este asunto.

En consonancia con la hipótesis inicial planteada, cabe afirmar que nada indica la existencia de condiciones objetivas que permitan que la edificación de viviendas recobre en poco tiempo el vigor perdido. Algunos datos evidentes apoyan esa afirmación.

El *stock* de viviendas construidas y sin vender se evalúa en una cifra superior a un millón. Pero cada mes entran en el mercado mayor número de nuevas unidades de las que se venden (Servicio de Estudios, La Caixa, IX, 2009); iniciadas durante el periodo previo al desencadenamiento de la crisis. De esa forma, asciende la presión a la baja sobre los precios (Banco Central Europeo, 2008). Lo cual no siempre se traduce en un acicate para nuevas compras. Pues ese escenario de reducción de precios aconseja a muchos esperar cierto tiempo para realizar adquisiciones más baratas, como se apuntó antes. No es sencillo saber cuánto tiempo se mantendrá esta espiral de comportamiento; todo apunta a que aún queda cierto recorrido. Conviene reflexionar acerca de este asunto que no es resultado de una situación coyuntural. Tras tales síntomas se encierra una estructura más compleja y, por consiguiente, difícil de ajustar y superar. El análisis de algunos datos referidos a toda España ayudan a ello.

El aumento del parque inmobiliario en España ha sido rápido y abultado; el Cuadro 2 los detalla. Ya se hicieron las oportunas referencias a ello. Ahora, sólo se traen de nuevo a colación para calibrar los cambios estructurales registrados en el destino de las viviendas⁷ (Cuadro 9).

Al mismo tiempo que se ha incrementado el número total de viviendas ha aumentado la proporción de las llamadas secundarias, las «vacías» y las denominadas «otras». Las primeras pasan, entre 1950 y 2001, de significar el 2,85 por 100 al 15,97 por 100. Las segundas crecen del 2,41 por 100 al 13,91 por 100. Ambos aumentos se hacen a costa de reducirse la proporción de las viviendas principales; las cuales, en ese tramo temporal, se aminoran del 94,72 por 100 al 70,10 por 100. Una estimación sobre su significación actual apunta la existencia de 17 millones⁸ de viviendas principales. Si se da por válida esa cifra, representa un ▷

⁷ Interesa señalar que los datos del parque inmobiliario de 2008, no permiten conocer la continuación de la serie de los anteriores censos.

⁸ El valor de 17 millones de hogares, se fundamenta en la evaluación de nuevos modelos de familia, con valores más reducidos en sus miembros.

CUADRO 9
EVOLUCIÓN DEL PARQUE INMOBILIARIO EN ESPAÑA

	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías y otras	Total parque inmobiliario	Viviendas por 100 habitantes	Viviendas por 100 habitantes, diferencia con el valor precedente
1950.....	6.034.304	182.040	154.010	6.370.354	22,61	—
1960.....	6.935.785	259.355	664.118	7.859.258	25,53	2,92
1970.....	8.719.777	804.292	1.185.555	10.709.624	31,46	5,93
1981.....	8.944.159	1.890.288	1.496.205	12.330.652	32,72	1,26
1991.....	12.223.988	2.637.712	2.236.750	17.098.450	43,98	11,26
2001.....	14.583.377	3.323.127	2.894.986	20.801.490	50,92	6,94
2008.....	—	—	—	25.129.207	53,85	2,93

Fuente: *Elaboración propia sobre datos del INE.*

nuevo retroceso de la proporción, ello supone el 67,65 por 100 sobre el total. En tal caso ese cambio representa un nuevo ascenso de las viviendas secundarias y vacías, prosiguiendo una tendencia que viene de décadas atrás.

Es decir, que la ampliación tan intensa del parque inmobiliario español no se debe sólo al incremento de las viviendas principales, aunque en datos absolutos éste ha sido copioso. Pues mientras la base cien de ellas en 1950 pasa a 241 (en 2001), las secundarias aumentan en mayor proporción, creciendo en más de 18,25 veces y las vacías y asimiladas también se multiplican de forma parecida, por 18,79 veces (durante ese periodo temporal).

Esos dispares, diferenciados y abruptos aumentos son motivados por causas complejas de diferente naturaleza. Abarcan las razones referidas a la evolución demográfica (crecimiento vegetativo y flujos migratorios, en su sentido más plural y extenso), ciertos cambios sociológicos familiares y otros de naturaleza económica. Aumento del nivel de riqueza, opción de formas de vida con creciente protagonismo del ocio y el tiempo libre, etcétera. Todo ello dentro de un horizonte constante en el que la vivienda se ha contemplado, a menudo, como un activo de inversión seguro y atractivo. Algunos aspectos coyunturales se modificarán también, si bien interesan menos. Lo más destacado se refiere al devenir de su estructura. Analizar cualquier tiempo por venir es un ejercicio aventurado. Pero, el estudio del pasado propicia atisbar mejor el devenir. Resulta útil para vislumbrar hacia dónde puede encaminarse el comportamiento

inmediato, con el objetivo de indagar hacia dónde nos dirigimos.

De manera constante se señala ahora que durante los últimos años se ha estado construyendo una media en torno a las 600.000 viviendas, cuando se necesitaban sólo 400.000. De ahí el desfase presente y la dificultad para asumir el conjunto almacenado y posibilitar su reducción. Más arduo es precisar la dimensión real de la demanda futura, en sus diferentes apartados. Pero eso no es óbice para intentar hacer algunas reflexiones sobre ello.

Durante los primeros años del reciente milenio el comportamiento demográfico ofrece un nuevo horizonte. La recuperación de la natalidad se afianza tras años de encogimiento. El crecimiento vegetativo contabiliza cifras considerables, en relación a lo sucedido en años anteriores⁹. Sobre todo, la entrada de inmigrantes extranjeros ha contribuido al aumento considerable de la población. Con esa perspectiva, las prospecciones de entrada de nuevos hogares señalan cifras significativas, como se detalla en los datos del Cuadro 10.

No se duda del realismo de esos valores cuando se confeccionaron, pero ahora, en 2010 el horizonte es otro. Varios aspectos se han modificado. Es muy dudosa la continuidad de incremento de los residentes extranjeros evaluados años atrás. Todo hace pensar que ese ritmo calculado de los tres lustros previos se reducirá. También es probable ▷

⁹ Datos del crecimiento vegetativo ascienden un poco. Entre 1996 y 2008 la tasa de natalidad sube del 9,19 por mil al 11,38; la mortalidad se mantiene prácticamente en ese tiempo: 8,55 por mil y 8,47. De ahí que el aumento neto registre alzas destacadas: al pasar de menos de 20.000 a 138.000 en esas fechas de referencia.

CUADRO 10
ESPAÑA, FLUJO BRUTO DE NUEVOS HOGARES RESIDENTES POR ESTRATO DE EDAD
(Previsiones, 2005-2011)

	15-19	20-24	25-30	31-35	Más 35	Total hogares
2005.....	6.514	37.070	125.618	156.568	29.023	354.793
2006.....	6.418	35.384	118.803	162.514	33.769	356.888
2007.....	6.297	34.152	111.671	165.553	41.944	359.618
2008.....	6.167	33.198	104.830	164.850	53.520	362.566
2009.....	6.045	32.442	98.262	161.025	67.214	364.988
2010.....	5.935	31.909	92.380	154.229	81.073	365.525
2011.....	5.865	31.439	87.750	144.857	93.751	363.661
Promedio 2005-2011.....	6.177	33.656	105.616	158.514	57.185	361.148

Fuente: BBVA (D. Martínez et al., *Papeles de Economía*, nº 109, 2006, p. 101).

que la formación de nuevos hogares, en especial por parte de los jóvenes, en la medida en que permanezca la situación de crisis económica, sufrirá un retroceso. Por todo ello creo que debe revisarse a la baja la cifra final señalada. Además, la entrada de nuevos hogares no puede asociarse a la necesidad de nuevas viviendas. En esencia, deben contemplarse dos aspectos más:

- La proporción de la población española envejecida aumenta sin parar. Ya significa una parte significativa. El número de hogares que se destruye cada año así es creciente. Por tanto, el volumen de viviendas que saldrán al mercado, de acuerdo con este concepto, se incrementará sin parar, reduciendo la demanda de viviendas nuevas.

- El parque inmobiliario español es de los más rejuvenecidos de Europa, por la gran proporción alcanzada de las viviendas edificadas durante recientes décadas. De ahí que no se espera, salvo catástrofes inesperadas, la demanda de proporciones elevadas de viviendas para su progresiva renovación.

Al mismo tiempo, la estructura familiar española ya se ha modificado sustancialmente durante los últimos años. Han aumentado con fuerza las familias monoparentales. Es probable que en años venideros prosiga esa tendencia. Ahora bien, con cifras medias de poco más de 2,5 personas por hogar, el recorrido que resta se presenta más limitado. No se presumen demasiados cambios por ese concepto.

Todo lo antes expuesto permite deducir que la demanda real anual de nuevas viviendas, orientadas hacia el uso de hogares familiares, se aminora-

rá, en referencia a lo que ha sido la tónica dominante durante años precedentes. Por consiguiente, si los diferentes apartados indicados se comportan en consonancia con lo antes señalado, no parece que supere con amplitud la cifra de doscientas mil al año.

Muy complejo resulta también el análisis de las llamadas viviendas secundarias. Las preguntas claves se centran en conocer hasta dónde alcanzará la dimensión de su demanda. Durante las últimas décadas su volumen y proporción no han hecho más que ascender; al principio con mucha intensidad; recientemente, con menor ritmo. Son numerosas las motivaciones que han favorecido ese proceso (Serrano, 2003). Así se ha llegado en esta tipología de viviendas a una de las proporciones más elevadas entre los países de nuestro entorno. Se supera ampliamente la realidad ofrecida por otras áreas mediterráneas próximas (Cori & Lemmi, 2002). Así mismo, el mercado interno parece saturado; se advierten numerosos síntomas de agotamiento. Salvo que se modifiquen profundamente las circunstancias existentes, no resulta probable que pueda seguir demandando, como hasta ahora, volúmenes elevados de viviendas para esta finalidad. De ahí que no cabe esperar una participación viva ni copiosa cara a una reactivación en los próximos años.

Más incógnitas se abren en lo referente a la demanda externa. La compra de viviendas por extranjeros ha registrado un fuerte auge en los últimos lustros. La presencia de foráneos residiendo en España, de manera permanente o estacional, con su correspondiente demanda de viviendas para su ▷

alojamiento, ha supuesto una contribución destacada al auge de las viviendas secundarias (Rodríguez *et al.*, 2005). En ciertas regiones españolas su presencia es abrumadora desde hace años (Serrano, 1993). La coincidencia de numerosos factores favorables impulsó ese proceso. El interrogante se plantea hacia el futuro. Éste permanece abierto. Dependerá del atractivo español en ese amplio mercado potencial. Son numerosos los elementos a tener en cuenta, por ello no es sencillo, ni posible, abordarlo de forma escueta en un trabajo de dimensiones tan reducidas como este. El tema, en tal sentido, queda abierto, pues.

Las viviendas calificadas como vacías¹⁰ en el último censo ascendían a 2,89 millones. Se alcanza esa cifra, como se ha visto, tras un ritmo de ascenso vivo. Con toda seguridad su número hoy es más copioso, aunque resulta muy arriesgado cifrar su volumen. Serán de gran interés los datos del próximo censo de 2011. Un aspecto de fondo que cabe plantear es ¿hasta qué punto, existe la vivienda vacía como un fin en sí mismo?, o bien ¿es el resultado de las circunstancias generales hacia donde se ha dirigido el mercado inmobiliario y el escenario específico que atraviesa? De sobra se conoce que bajo esa denominación, se agrupan viviendas que han llegado a esa situación tras procesos muy dispares. La emigración de amplias áreas del interior español ha dejado cientos de miles de viviendas vacías, las cuales, al paso de los años, alcanzan situaciones diferentes. Algunas se usan a veces como segunda residencia no declarada, lugar de encuentro familiar ocasional, mantenimiento de una propiedad, del que se reserva su uso teórico, etcétera. No faltan algunas mantenidas en pie en un proceso de deterioro continuo. Pero, sin duda, la parte mayor de las mismas obedece a otras razones. El mantenimiento de viviendas para usos familiares futuros constituye una

finalidad bastante común. Esto, a su vez, se incardina dentro de su consideración como mantenimiento de inversiones a medio plazo. En general, se parte de considerar la adquisición de estos bienes raíces, por su seguridad intrínseca, unida a su revalorización casi asegurada. De ahí su naturaleza atractiva (Haight & Singer, 2005). Pero su reciente y abrupta caída de precios afectará de lleno al mercado, en especial, si ésta prosigue. Así es probable que se modifiquen muchas opiniones. Además, el intenso desajuste del mercado, de continuar, impulsará con fuerza al alza el parque inmobiliario de viviendas vacías, volviendo más compleja la situación final.

Resulta a las claras poco razonable mantener más de tres millones de viviendas vacías en España (Vinuesa, 2008); es decir, más del quince por ciento del parque inmobiliario nacional. Ello constituye una anomalía sin parangón en otros países. Distorsiona el mercado futuro de la vivienda. Acaso es una de las consecuencias más palpables de mantener una política de vivienda poco acertada. Ahora bien, debido a su dimensión no parece fácil su absorción por los otros usos. Se precisará el paso del tiempo, unido a ciertas modificaciones en la política de vivienda.

Dentro de ese escenario general, nuevo en cuanto a su configuración y preocupante por las características que presenta, uno de sus rasgos más destacados concierne a su dispar intensidad en las regiones españolas. Las diferencias entre ellas son marcadas; tanto que puede decirse se trata de realidades territoriales diferentes. Estas disimilitudes no afectan sólo a los valores absolutos. Los cuales, en buena medida, son el resultado de la irregular distribución de otros elementos socioeconómicos. La misma densidad de población es un aspecto destacado de partida. También lo ha sido la contrastada distribución de la riqueza. Pero, sobre todo, estamos ante el resultado de mantener durante décadas modelos disímiles de organización del sistema productivo, dentro de los cuales, el peso de la edificación de viviendas ha sido dispar, en referencia al marco común señalado (Goerlich & Mas, 2007). ▷

¹⁰ No resulta fácil acotar el concepto de viviendas vacías. Por exclusión se incluyen en ellas las que no son declaradas como vivienda habitual ni como segunda residencia. Eso no impide que puedan ser utilizadas de manera esporádica, o que carecen de utilización por sus propietarios.

Por eso, ahora, sea cual fuere el indicador analizado, los resultados confirman siempre esa heterogeneidad territorial. Basta comparar el peso que las actividades relacionadas con la edificación de viviendas han alcanzado en las provincias vascas y, en general, en toda la franja cantábrica, con el registrado en las áreas litorales del mediterráneo y los archipiélagos. Ahora, cuando se producen los acusados ajustes, sus consecuencias, por consiguiente, son plurales. Éstas abarcan a todos los sectores, subsectores y segmentos productivos. Desde las tasas de desempleo, la destrucción de empresas, la reducción de la producción de bienes directos, utilizados en la edificación, hasta otras numerosas actividades relacionadas con las actividades de la edificación.

Lo expuesto y analizado, entiendo, permite plantear varias cuestiones básicas: ¿hasta qué punto el modelo de crecimiento, basado en un especial protagonismo de la actividad de la edificación y el consiguiente aumento del parque inmobiliario, con un afianzamiento progresivo de las viviendas secundarias y vacías, puede continuar?, ¿la actual situación de desplome del sector inmobiliario, dentro de la recesión global de la economía, es posible e incluso conveniente, superarlo prosiguiendo con el mismo modelo y protagonismo de la edificación de viviendas como hasta ahora? Todo parece indicar que no. A medio plazo, casi todos los analistas convienen en afirmar que no interesa. Además, tampoco es factible. En ese caso, pues, estaríamos no sólo ante un final de la burbuja inmobiliaria, un reajuste brusco del sector, sino también ante el ocaso del protagonismo de un sector productivo, que ha destacado durante décadas como parte fundamental de un modelo económico. Ahora bien, si eso es así, ¿cuál es la alternativa posible?, es decir, ¿qué nuevo sector o sectores productivos son capaces de cumplir esa tarea doble, de suplir el papel desempeñado por la construcción y la edificación de viviendas, hasta ahora; y, a la vez, contribuir al empuje global de la economía, creando los suficientes puestos de trabajo destruidos? No se vislumbra una alternativa. Los retos abiertos son graves y los desafíos de dispar naturaleza.

Bibliografía

- [1] ALCAIDE, A.; FERNÁNDEZ DÍAZ, D.; RODRÍGUEZ SAIZ, CL. (1992): *Análisis económico del sector de la construcción*. Zaragoza. Colegio Universitario de Estudios Financieros, 436 pp.
- [2] BANCO CENTRAL EUROPEO (2008): Análisis de la evolución de los precios de la vivienda en la zona euro. *Boletín Mensual*, enero, Madrid.
- [3] BANCO DE ESPAÑA (2007): «El papel de los extranjeros residentes en la evolución reciente del crédito en España», *Boletín Económico*, abril, pp. 62-69, Madrid.
- [4] BILBAO TEROL, C., GARCÍA VALIÑAS, M^a. A., SUÁREZ PENDIELLO, J. (2006): «Intervenciones públicas, haciendas territoriales y precios de la vivienda». *Papeles de Economía Española*, n^o 109, pp. 237-255, Madrid.
- [5] BRANDIS, D. (2007): «Los espacios residenciales españoles en el cambio de siglo», en: *Espacios públicos-espacios privados. Debate sobre el territorio (XIX Congreso de Geógrafos Españoles, 2005)*. Santander, A.G.E., Universidad de Cantabria, pp. 23-51.
- [6] CLAROS PEINADO, R. (2007): «Urbanismo y financiación municipal», en Iglesias, F. (dir.): *Urbanismo y democracia, alternativas para evitar la corrupción*. Madrid, Fundación Alternativas, I, pp. 133-145.
- [7] CAMPO, S. del, S. (2009): «Demografía y desarrollo urbano», en: *La ciudad del Futuro*, Bonet Correa, A., (ed.), Madrid, Instituto de España, pp. 303-326.
- [8] CAMPOS ECHEVERRÍA, J. L. (2008): *La burbuja inmobiliaria española*. Madrid, Pons, 216 pp.
- [9] CORI, B.; 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. Bolonia. Pàtron Editore, 2 vols. 292 y 152 pp.
- [10] CUTLER, D., POTERBA, J., SUMMERS, L. (1991): «Speculative Dynamics», *Review of Economics Studies*, n^o 58, pp. 529-546. ▷

- [11] CHIURI, M.C., JAPPELLI, T. (2002): «Financial markets imperfections and home ownership: a comparative study». *European Economic Review*, vol. 47, pp. 857-875, Londres.
- [12] ESCUDERO GÓMEZ, L. A. (2008): Los centros comerciales. Espacios postmodernos de ocio y consumo. Cuenca, Universidad de Castilla-La Mancha, 250 pp.
- [13] FERNÁNDEZ, S., MARTÍN, A., MARTÍNEZ, D. (2005): «Situación y perspectivas de la demanda de vivienda y conveniencia y riesgos de su desaceleración», *Economistas*, n° 103, pp. 29-36, Madrid.
- [14] FERNÁNDEZ DURÁN, R. (2006): El tsunami urbanizador español y mundial. Sobre sus causas y repercusiones devastadoras y la necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria. Barcelona, Virus, 87 pp.
- [15] FERRAZ RICARTE, R. (2006): «La financiación del boom de la vivienda». *Papeles de Economía Española*, n° 109, pp. 214-223, Madrid.
- [16] GARCÍA BELLIDO, J. (2005): «Por una urbanización del paradigma urbanístico español: el tsunami urbanístico que arrasará el territorio». *Ciudad y Territorio-Estudios Territoriales*, XXXVII (144), pp. 47-65, Madrid.
- [17] GARCÍA MONTALVO, J.; MÁS, M. (2000): La vivienda y el sector de la construcción en España, Valencia, Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas, CAM, 442 pp.
- [18] GARCÍA MONTALVO, J. (2003): «La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias». *Perspectivas del sistema financiero*, FUNCAS, n° 78, pp. 1-44. Madrid.
- [19] GARCÍA MONTALVO, J. (2006): «Deconstruyendo la burbuja. Expectativas de revalorización de la vivienda en España», *Papeles de Economía Española*, n° 109, pp. 44-74, Madrid.
- [20] GOERLICH GISBERT, F.J.; MÁS UVARS, M. (dirs.) (2007): La localización de la población española sobre el territorio. Un siglo de cambios. Madrid, Fundación BBVA, 536 pp.
- [21] HAIGHT, G.T.; SINGER, D.D. (2005): The Real State Investment Handbook. John Wiley & Sons, New Jersey
- [22] INDOVINA, F. (1998): «Algunes consideracions sobre la ciutat difusa». *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, n° 33, pp. 32-32, Barcelona.
- [23] LEIRADO CAMPO, J. (2006): «Mercado de la vivienda, factores demográficos», *Papeles de Economía Española*, n° 109, pp. 107-123.
- [24] LEVIN, J., WRIGHT, r.e. (1997): «Speculation in the housing market», *Urban Studies*, n° 34, pp. 1419-1437, Londres.
- [25] LOUNGANI, P. (2008): House Prices. Corrections and consequences. Washington, World Economic Forum IMF.
- [26] MALO DE MOLINA, J. L. (2005): «Una larga fase de expansión de la economía española». *Papeles Ocasionales del Banco de España*. <http://www.bde.es>.
- [27] MARTÍNEZ, D., RIESTRA, T., SAN MARTÍN, I. (2006): «La demanda de vivienda, factores demográficos» *Papeles de Economía Española*, n° 109, pp. 91-105, Madrid.
- [28] MATA OLMO, R. (2007): Auge inmobiliario y evolución de los usos de suelo en España. Por una nueva cultura del territorio. Madrid, Universidad Autónoma.
- [29] MIGUEL, M. (2009): «La crisis inmobiliaria», *Economistas*, 119, pp. 256-255, Madrid.
- [30] MINISTERIO DE FOMENTO (2009): Estimación del parque de viviendas en España, Estadística y notas metodológicas, Madrid. Secretaría General Técnica.
- [31] MUELBAUER, J. (2008): Housing, Credit and Consumer Expenditure. CEPR, Londres, Discussion Papers 6782.
- [32] OCAÑA OCAÑA, M^a. C. (2009): «Urbanización y vivienda. Negocio financiero y conflicto social», en: Feria, J.M. (ed.) : *Territorio. Sociedades y políticas*, Sevilla, Universidad Pablo de Olavide, pp. 349-368.
- [33] RODRÍGUEZ, J. (2004): «En torno al primer auge inmobiliario del siglo XXI en España», *Cuadernos de Información Económica*, n° 179, pp. 62-71, Madrid.
- [34] RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2006 a): «Los booms inmobiliarios en España. Un análisis de tres perio- ▷

- dos», *Papeles de Economía Española*, n° 109, pp. 76-90, Madrid.
- [35] RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2006 b): Situación y perspectivas futuras en el sector inmobiliario en España, Madrid, Ministerio de Vivienda, pp. 22-33.
- [36] RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2008): «La demanda de viviendas». *Economistas*, n° 117, pp. 78-92.
- [37] RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2009): «Auge y derrumbe del sector del mercado de la vivienda en España», *Economistas*, n° 119, pp. 78-88, Madrid.
- [38] RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, V., CASADO DÍAZ, M^a. A., HUBER, A. (eds.) (2005): La migración de europeos retirados en España. Madrid, CSIC, 346 pp.
- [39] RUÍZ AGUIRRE, P. (2008): «Perspectivas para el mercado inmobiliario: cambio de nivel en la actividad, espoleado por un ajuste financiero». *Economistas*, n° 116, pp. 84-92, Madrid.
- [40] SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a. (1993): «Dinámica de crecimiento y difusión espacial de las viviendas secundarias en España en los inicios de los años noventa». *Situación*, Bilbao-Madrid, Banco Bilbao-Vizcaya, n° 2, pp.45-64, Madrid.
- [41] SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a. (2003): «La vivienda de segunda residencia en la sociedad del bienestar. El caso de un país turístico: España». *Cuadernos de Turismo*, n° 12, pp. 53-75, Murcia.
- [42] SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a. ; SCHLIEPHAKE, K (2004): «Spaniens modernes Strassennetz (Autobahnen und Schnellstrassen) und seine Bedeutung für die räumliche Entwicklung». *Wurzburger Geographische Manuskripte*. Heft 67; pp. 111-127; KONRAD SCHLIEPHAKE und TILMAN A. SCHENK: *Verkehrsgeographie, Mobilität, Logistik und Infrastruktur*. Würzburg, 154 pp.
- [43] SERVICIO DE ESTUDIOS DE LA CAIXA (2009). «Coyuntura española», *Informe mensual*, Septiembre, pp. 47-71, Barcelona.
- [44] TALTAVULL DE LA PAZ, P. (2000): «Activity development leadership and geographic areas in Spain», *Journal of Property Investment and Finance*, vol 18 (3), pp. 371-397, Londres.
- [45] TALTAVULL DE LA PAZ, P. (2001): Economía de la construcción, Madrid, Civitas.
- [46] TALTAVULL DE LA PAZ, P. (2005): «Los ciclos en el mercado de viviendas y el papel de la oferta» *Economistas*, n° 103, pp. 91-97, Madrid.
- [47] TAMAMES, R. (2009): Para salir de la crisis global. Análisis y soluciones. Propuestas para España y Latinoamérica, Madrid, EDAF, 255 pp.
- [48] VINUESA ANGULO, J. (2005): «Dinámica demográfica, mercado de vivienda y territorio». *Papeles de Economía Española*, n° 104, pp. 253-269, Madrid.
- [49] VINUESA ANGULO, J. (2006): «La vivienda en propiedad: patrimonio familiar y activo financiero», en R. Puyol, A. Abellán: *Envejecimiento y dependencia. Una mirada al futuro de la población española*, Madrid, A.G.E., pp. 32-49.
- [50] VINUESA ANGULO, J. (2008): «La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible». Barcelona, *X Coloquio Internacional de Geocrítica*, www.ub.es/geocrit/-xcol.



INFORMACIÓN COMERCIAL ESPAÑOLA

en

INTERNET



www.revistasICE.com