

La evolución del sector de la construcción residencial: una descripción territorial

Magdalena FERRÁN ARANAZ

Profesora Titular del Departamento de Estadística e I.O. III Escuela Universitaria de Estadística
Universidad Complutense de Madrid

RESUMEN: en un sector tan relevante para la economía española como es el de la construcción residencial podemos encontrar la que posiblemente sea la serie histórica económica más antigua y completa de España: la estadística mensual de viviendas según régimen. Desde 1960 los datos provienen de los proyectos visados por los Colegios Oficiales de Arquitectos como única fuente de información sobre el proceso de edificación. Con la publicación de la información relativa al año 2009 se cumplía medio siglo de recopilación de datos. Para conmemorar este acontecimiento el presente trabajo describe la serie histórica de edificación residencial en España y la compara con la de las distintas provincias y comunidades autónomas españolas.

DESCRIPTORES: Mercado de vivienda. Estadísticas. Ciclos de la construcción.

1. Introducción

La relevancia del mercado de la vivienda se justifica por ser uno de los mercados con mayor peso en la economía española y con mayor protagonismo en la actual situación de crisis económica. En el año 1982 se publicaba el análisis posiblemente más exhaustivo del sector de la construcción residencial en España (ALCAIDE & *al.*, 1982). En su prólogo, Evelio Verdura y Tuelles ofrecía una descripción del panorama económico de principios de los ochenta que es íntegramente aplicable a la reciente situación. En la economía española, como en toda economía de mercado, el fenómeno cíclico se presenta en

forma de crisis recurrentes, aunque con periodicidad, características e intensidad distintas en cada uno de los ciclos.

Uno de los grandes inconvenientes a la hora de describir la evolución de un determinado fenómeno es la calidad de la información estadística correspondiente: no abundan las series históricas que abarquen un periodo lo suficientemente largo como para explicar el pasado y, menos aún, para hacer proyecciones futuras. En un sector tan relevante para la economía española como es el de la construcción residencial podemos encontrar la que posiblemente sea la serie histórica económica más antigua y completa de España: la estadística mensual de viviendas según régimen. Desde

Recibido: 14.10.2010; revisado: 14.03.2011
e-mail: maenafer@estad.ucm.es
Me gustaría agradecer los comentarios y sugerencias formulados por los evaluadores expertos anónimos de-

signados por el Comité de Redacción de la Revista CyTET, sin los cuales la publicación de este artículo no habría sido posible.

1960 los datos provienen de los proyectos visados por los Colegios Oficiales de Arquitectos como única fuente de información sobre el proceso de edificación. Las series han sido revisadas y publicadas por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España¹. Con la publicación de la información relativa al año 2009 se cumplía medio siglo de recopilación de datos.

Aunque existen diversos indicadores para el análisis dinámico del sector de la construcción residencial², la serie de visados de los Colegios de Arquitectos presenta dos grandes ventajas frente al resto: su representatividad y su longitud, tal como ponen de manifiesto VERGÉS & MARTÍN (2007), que revisan las series históricas de edificación residencial de los colegios de arquitectos, investigando la información no disponible, incierta o ambigua, y realizan una puesta a punto de los datos con fines tanto descriptivos como predictivos; además exploran la representatividad de las series, comparando el permiso, el inicio y el final de obra.

RODRÍGUEZ (2006) analiza algunas de las circunstancias que rodearon los tres episodios de auge del subsector inmobiliario acaecidos en los periodos 1969-1974, 1986-1991 y 1997-2006. El primero de ellos lo asocia con el crecimiento de la economía española y con el aumento de la población; el segundo, lo relaciona con los cambios introducidos en el funcionamiento de los sistemas financieros en un amplio número de países occidentales; y por último, destaca el papel decisivo que desempeñaron las excepcionales condiciones de financiación a largo plazo en el más reciente episodio de auge del sector residencial.

El objetivo de este trabajo es analizar si, bajo la óptica territorial, podemos hablar de estos tres mismos episodios de auge y si, en dicho caso, su magnitud es comparable a la de los episodios de la serie agregada. Para ello compararemos, desde el punto de vista cuantitativo, la serie histórica de edificación residencial en España con la de las distintas provincias y comunidades autónomas españolas.

¹ La «Metodología» de revisión puede ser consultada on-line. La «Consulta Personalizada» permite confeccionar tablas a medida a partir de las series históricas.

² Para una descripción detallada de los mismos, véase TALTAVULL, 2001: 173-174.

³ El CSCAE publica, tanto para cada una de las provincias españolas como para España en su conjunto, el número de visados otorgados mensualmente. La serie mensual de acumulados anuales se obtiene sumando a cada dato los once mensuales precedentes. Si limitamos dicha serie a los valores correspondientes al tercer mes de cada trimestre, la serie así obtenida será la serie trimestral de acumu-

2. Serie histórica de edificación residencial nacional

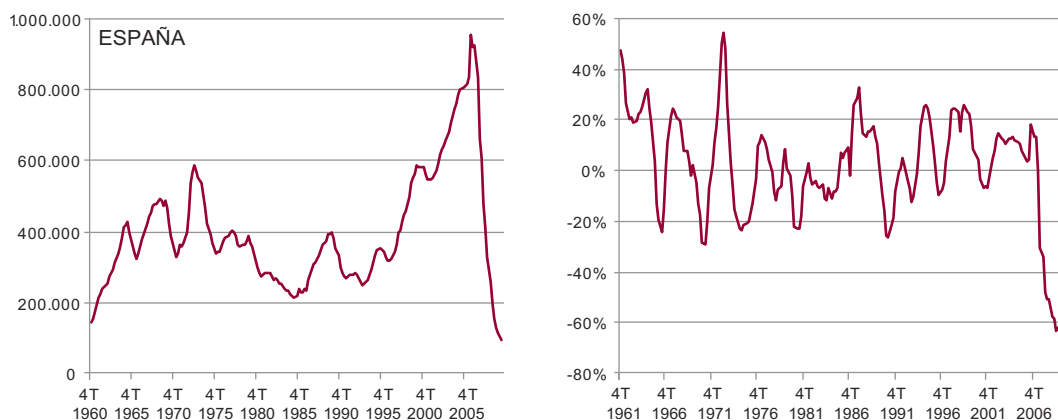
Sea V_t la serie relativa a los proyectos de construcción de nueva vivienda en España en el trimestre t (en acumulados anuales), con t igual a 1 para el cuarto trimestre de 1960; igual a 2, para el primero de 1961,...; e igual a 199, para el segundo de 2010³. En su trayectoria se distinguen tres etapas diferenciadas (FIG. 1, *Sup. Izqda.*), cada una con sus correspondientes episodios de auge y recesión (FIG. 1, *Inf.*). La primera de ellas, de veinticinco años de duración (del cuarto trimestre de 1960 al tercero de 1985), se caracteriza por cuatro episodios de auge y cuatro de recesión, siendo especialmente acusados, tanto en duración como en fuerza, el primer episodio de auge, con una duración de cuatro años y medio y un incremento del 195%, y el último de recesión, con una duración de casi ocho años y un decremento del 46%.

La segunda etapa, de ocho años y medio de duración (del tercer trimestre de 1985 al cuarto de 1993), se caracteriza por un fuerte episodio de auge, en el que en un plazo de algo más de cuatro años se produce un incremento del 83%, seguido de una fuerte recesión de una duración algo inferior a los dos años, seguido, a su vez, de otro débil episodio de auge y de una nueva recesión, tras la que se recupera un nivel próximo al observado al inicio de esta etapa.

La tercera etapa, de dieciséis años y medio de duración (del cuarto trimestre de 1993 al segundo de 2010), comienza con un moderado episodio de auge seguido de una débil recesión, a la que siguen dos fuertes episodios de auge, entre los que se intercala otra débil recesión. La etapa finaliza con una recesión de tal magnitud que el nivel obtenido no sólo está por debajo del observado al inicio de la propia etapa, sino que se trata del mínimo valor a lo largo de todo el recorrido de la serie.

Resumiendo, en la primera etapa, partiendo de 144.177 unidades visadas anualmente (4t 1960) pasamos a 589.077 (2t 1973), lo que su-

lados anuales. Dado que la primera observación publicada por el CSCAE corresponde al mes de enero de 1960, el primer dato válido (calculado sobre un total de doce observaciones) para los acumulados anuales corresponde al mes de diciembre de 1960 y, en consecuencia, la primera observación disponible de la serie trimestral de visados anuales corresponde al cuarto trimestre de 1960. Así, dado que la última observación disponible de la serie trimestral corresponde al segundo trimestre de 2010, en lugar de las 200 observaciones correspondientes a cuatro observaciones anuales a lo largo de cincuenta años, disponemos de 199.



Etapa	Ámbito	Auge/Recesión	Tiempo transcurrido (en trimestres)	Valor inicial-final (en miles)	Variación
4T 1960 - 3T 1985	4T 1960 - 2T 1965	Auge	18	144-426	195%
	2T 1965 - 2T 1966	Recesión	4	426-323	-24%
	2T 1966 - 1T 1969	Auge	11	323-491	52%
	2T 1965 - 2T 1966	Recesión	8	491-330	-33%
	1T 1971 - 2T 1973	Auge	9	330-589	78%
	2T 1973 - 4T 1975	Recesión	10	589-340	-42%
	4T 1975 - 4T 1977	Auge	8	340-404	19%
	4T 1977 - 3T 1985	Recesión	31	404-219	-46%
4T 1960 - 3T 1985	3T 1985 - 4T 1989	Auge	17	219-400	83%
	4T 1989 - 3T 1991	Recesión	7	400-270	-32%
	3T 1991 - 3T 1992	Auge	4	270-285	5%
	3T 1992 - 4T 1993	Recesión	5	285-252	-11%
4T 1993 - 4T 2009	4T 1993 - 3T 1995	Auge	7	252-354	40%
	3T 1993 - 4T 1996	Recesión	5	354-321	-9%
	4T 1993 - 1T 2000	Auge	13	321-586	83%
	1T 1993 - 4T 2001	Recesión	7	586-546	-7%
	4T 1993 - 3T 2006	Auge	19	546-954	75%
	3T 1993 - 2T 2010	Recesión	15	954- 96	-90%

FIG. 1/ *Sup. izquierda:* Serie nacional de visados anuales; *Sup. derecha:* Serie nacional de visados anuales en incrementos interanuales; *Inferior:* Periodos de auge y recesión por etapas en la serie nacional de visados anuales

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CSCAE

pone un incremento del 309% en un periodo de doce años y medio, para volver en otros doce años y medio a 218.820 (3t 1985), lo que supone un decremento del 63%; en la segunda, partiendo de 218.820 unidades (3t 1985) pasamos a 400.118 (4t 1989) para volver a 252.116 (3t 1985), lo que supone un incremento del 83% seguido de un decremento del 37%; finalmente, en la tercera, partiendo de 252.116 unidades visadas (4t 1993) pasamos a 953.875 (3t 2006), lo que supone un incremento del 278% en un periodo de doce años y medio, para volver en cuatro años a 96.203 (2t 2010), lo que supone un decremento del 90%.

En términos de la tasa de incremento anual, obsérvese que la trayectoria correspondiente (FIG. 1, *Sup. Dcha.*) es tal que la mayor parte de sus valores se encuentra comprendida entre el -20% y el 20%. Tanto en la primera etapa, en la que se alcanzan los máximos (valores por encima del 48% en el cuarto trimestre de 1961 y entre el cuarto de 1972 y el segundo de 1973), como en la segunda, la trayectoria está bastante centrada en el 0%; sin embargo, en la tercera etapa el valor promedio hasta el segundo trimestre de 2007 es del 10% aproximadamente, fecha a partir de la que la trayectoria se precipita hasta obtener valores por

debajo del -60% en el año 2009, con una leve recuperación en los dos primeros trimestres de 2010.

Comparando las tres etapas podemos apreciar que, salvo en lo que respecta a las observaciones iniciales y finales, a lo largo de todo el periodo de observación la trayectoria de la serie nacional está comprendida entre 200.000 unidades visadas anualmente y un millón; a pesar de ello, en la primera etapa no supera las 600.000 y en la segunda ni siquiera las 400.000. En términos generales podemos hablar de tres ciclos completos que se extienden, en torno a una tendencia de nivel constante, desde un valle hasta otro pasando por una cima. El primer ciclo se extiende a lo largo de la primera mitad del periodo de observación (veinticinco años aproximadamente), los otros dos a lo largo de la segunda, el segundo ocupando el primer tercio (ocho años y medio) y el tercero, los dos tercios restantes (dieciséis años y medio), siendo la cima del tercer ciclo significativamente más alta que la del primero, a su vez, significativamente más alta que la del segundo, y los valles relativamente parecidos entre sí. Dado que cada valor de la serie nacional procede de los correspondientes valores para las series provinciales, la pregunta que surge de forma natural es: ¿Sucede lo mismo en las distintas provincias españolas, siendo esta estructura de la trayectoria de la serie nacional consecuencia de un comportamiento homogéneo de las distintas provincias españolas? En lo que sigue trataremos de dar respuesta a esta cuestión.

3. Series históricas provinciales de edificación residencial

Denominemos $V_{t,j}$ al número de visados en la provincia j en el trimestre t (acumulado anual). Al estar ordenadas alfabéticamente dentro de la comunidad autónoma correspondiente (a su vez ordenadas alfabéticamente), el valor de j es igual a 1 para Almería, igual a 2 para Granada, ... e igual a 50 para Navarra. En la representación simultánea de las trayectorias de las cincuenta series de visados provinciales (FIG. 2, *Sup. Izqda.*) podemos observar que, aunque en general los valores están por debajo de las veinte mil unidades anuales, existen algunas trayectorias cuyos valores oscilan entre las veinte mil y las cien mil unidades anuales.

Concretamente, si denominamos \bar{V}_j al valor medio del número de visados en la provincia j , prácticamente la mitad de las provincias son

tales que dicho valor está por debajo de las 5.000 unidades visadas anualmente (FIG. 3, *Sup.*): Soria, Teruel, Cuenca, Palencia, Zamora, Segovia, Ávila, Orense, Huesca, Guadalajara, Lugo, Cáceres, Albacete, Álava, Salamanca, La Rioja, Ciudad Real, Burgos, Badajoz, Lleida, León, Guipúzcoa, Huelva y Jaén; otras diecinueve tienen valor medio comprendido entre 5.000 y 10.000: Córdoba, Valladolid, Navarra, Cantabria, Almería, Toledo, Santa Cruz de Tenerife, Pontevedra, Zaragoza, Castellón, Girona, Las Palmas, Granada, Vizcaya, Tarragona, Cádiz, A Coruña, Baleares y Asturias; otras cinco, entre 10.000 y 25.000: Sevilla, Murcia, Málaga, Alicante y Valencia; y otras dos con valor medio próximo a las 45.000: Barcelona y Madrid.

Esta distinta escala de medida de las series provinciales hace que sea muy difícil la comparación de la estructura de sus trayectorias mediante la representación gráfica situada en el panel superior izquierdo de la Figura 2, surgiendo la necesidad de utilizar una escala de medida común. Dado que la comparación se establecerá en términos de la serie nacional, situaremos en su misma escala las trayectorias de las distintas provincias.

Denominemos $X_{t,j}$ al porcentaje de visados en la provincia j respecto del total en España en cada trimestre t :

$$X_{t,j} = 100 \cdot \frac{V_{t,j}}{V_t}$$

En prácticamente la mitad de las provincias el valor de \bar{X}_j , porcentaje medio de visados en la provincia j respecto del total en España, está por debajo del 1,25% (FIG. 3, *Ctro.*): Soria, Teruel, Cuenca, Palencia, Zamora, Segovia, Ávila, Orense, Huesca, Guadalajara, Lugo, Albacete, Cáceres, Álava, Ciudad Real, Salamanca, La Rioja, Lleida, Badajoz, Burgos, León, Huelva y Guipúzcoa; para otras veinte el valor de \bar{X}_j está comprendido entre 1,25% y 2,5%: Jaén, Valladolid, Cantabria, Córdoba, Navarra, Almería, Toledo, Santa Cruz de Tenerife, Pontevedra, Castellón, Las Palmas, Girona, Zaragoza, Granada, Tarragona, Cádiz, A Coruña, Vizcaya, Baleares y Asturias; para otras cinco, entre 2,5% y 6,5%: Sevilla, Murcia, Málaga, Alicante y Valencia; y para otras dos, está próximo al 11,25%: Barcelona y Madrid. En media, el porcentaje de población en cada una de las provincias españolas respecto del total en España (cifras relativas a los censos de 1960, 1970, 1981, 1991 y 2001, y al padrón municipal de 2009), es un valor muy parecido al de visados (FIG. 3, *Inf.*).

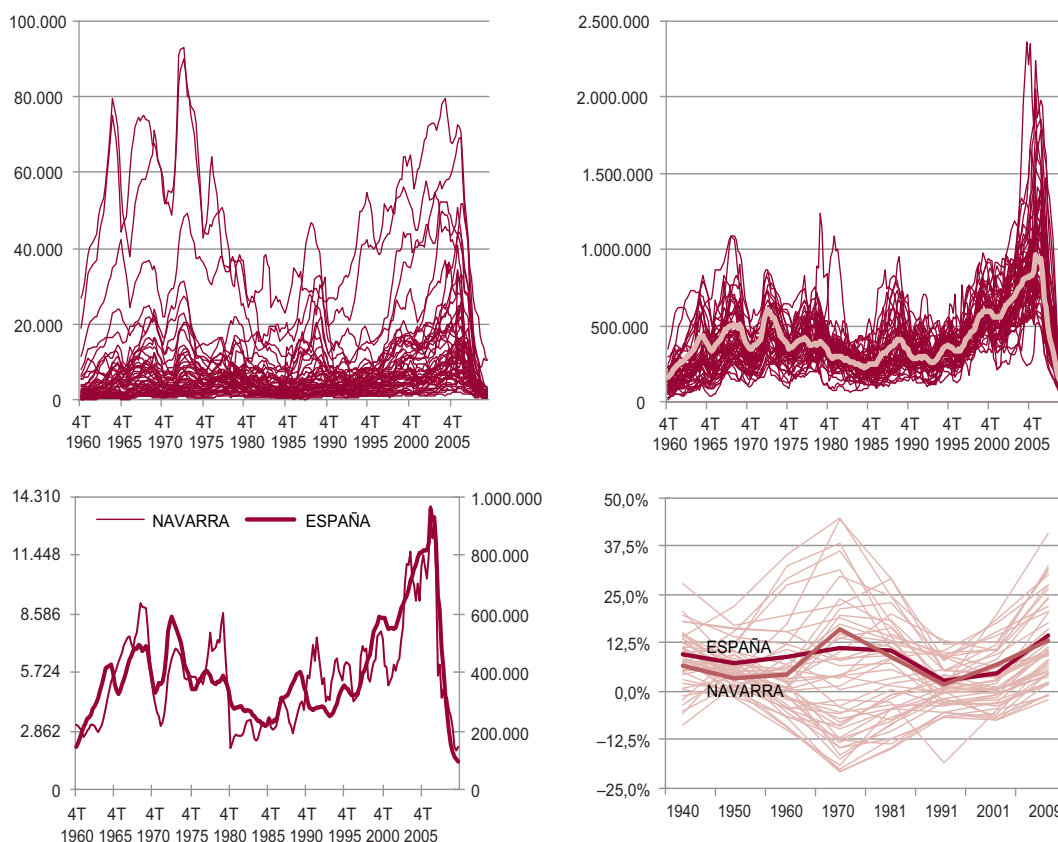


FIG. 2/ **Sup. izquierda:** Series provinciales de visados anuales; **Sup. derecha:** Series provinciales de visados anuales expresadas en la escala de la serie nacional (resaltada). **Inf. izquierda:** Series de visados anuales de Navarra (eje de escala izquierdo) y nacional (eje de escala derecho); **Inf. derecha:** Incrementos poblacionales intercensales provinciales

Fuente: elaboración propia a partir de datos del CSCAE y del INE

Dado el porcentaje medio de visados en cada una de las cincuenta provincias, para homogeneizar la escala de medida de las distintas trayectorias consideraremos la siguiente transformación de los valores $V_{t,j}$:

$$V_{t,j}^N = 100 \cdot \frac{V_{t,j}}{\bar{X}_j}$$

Así el nuevo conjunto de trayectorias conserva la misma estructura que el original pero en la escala de la serie nacional (FIG. 2, *Sup. Dcha.*). Por ejemplo, el número de visados en Navarra supone, en media, un porcentaje del total de visados en España ligeramente superior al 1,25% (FIG. 3 *Ctro.*); para representar su trayectoria en la escala de la serie nacional multiplicaremos cada valor por cien y lo dividiremos entre dicho porcentaje (FIG. 2, *Inf. Izqda.*). Obsérvese que también el porcentaje de po-

blación en Navarra respecto del total en España es, en media, ligeramente superior a 1,25% (FIG. 3, *Inf.*).

Si, por otro lado, consideramos las secuencias provinciales de variaciones poblacionales intercensales (cifras relativas a los siete últimos censos: 1940 a 2001, y al padrón municipal de 2009), las correspondientes a Navarra y a España son muy parecidas (FIG. 2, *Inf. Dcha.*). Esta similitud no es generalizable a otras provincias: mientras que en 1950 y en 1991 las variaciones intercensales fueron relativamente homogéneas, con valores no demasiado alejados del global en España (7,5% y 3,15%, respectivamente), en 1970 fueron muy dispares: en algunas provincias se produjo un crecimiento superior al 25% mientras que en otras se produjo un decrecimiento próximo al 20%, siendo el crecimiento global en España del

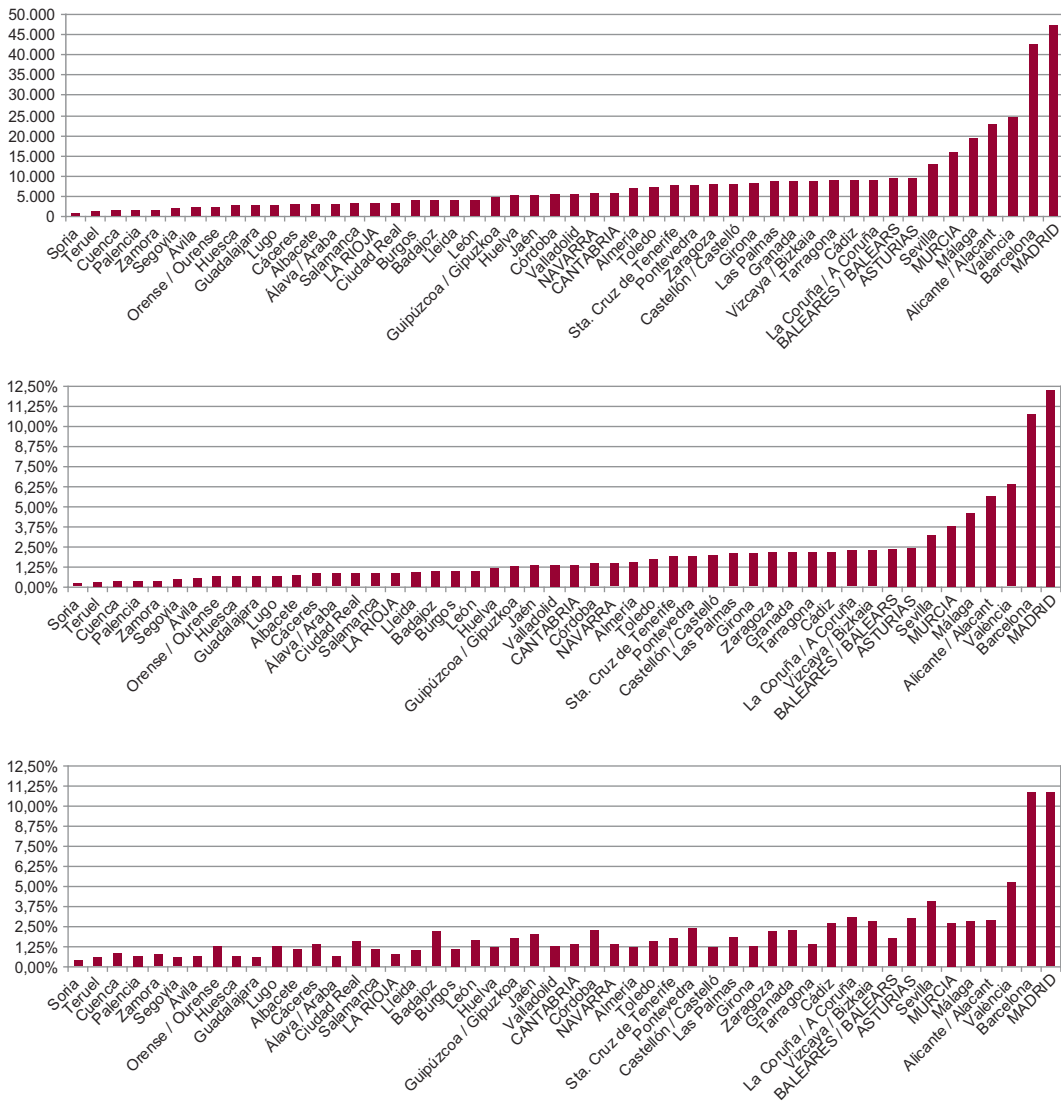


FIG. 3/ **Superior:** Visados provinciales, valor medio desde 1960 a 2009; **Centro:** Porcentaje provincial de visados respecto del total en España, valor medio desde 1960 a 2009; **Inferior:** Porcentaje provincial de población respecto del total en España, valor medio desde 1960 a 2009

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CSCAE y del INE

11,5%. Por otro lado, el aumento global de población entre 2001 y 2009 (del 14,4%), procede de un aumento provincial generalizado (sólo en cuatro provincias ha disminuido la población, y en todos los casos de forma poco significativa).

A pesar de las diferencias que se observan entre las trayectorias de España y Navarra a lo largo de todo el periodo de observación (FIG. 2, *Inf. Izqda.*), podemos concluir que en términos de su estructura son bastante pare-

cidas; pero ¿sucede lo mismo con las restantes provincias? En lo que sigue trataremos de dar respuesta con rigor a esta pregunta aunque, para hacerlo, conviene anticipar la existencia de tres pautas de desviación respecto de la serie nacional representadas por Vizcaya, Guadalajara y Las Palmas. Justifiquemos esta afirmación.

Para comparar la evolución del número de visados en las distintas provincias españolas consideraremos sus trayectorias expresadas

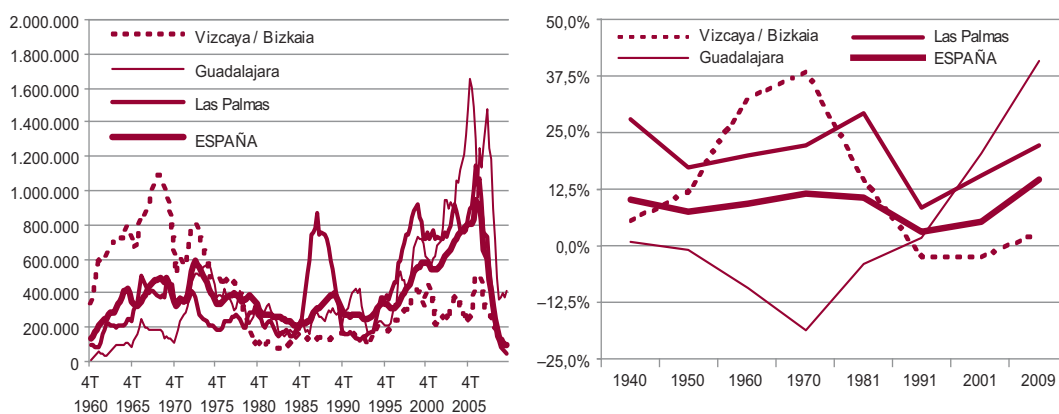


FIG. 4/ *Izquierda:* Series de visados anuales para Vizcaya, Guadalajara y Las Palmas expresadas en la escala de la serie nacional, junto con la propia serie nacional; *Derecha:* Incremento poblacional intercensal en Vizcaya, Guadalajara, Las Palmas y España

Fuente: elaboración propia a partir de datos del CSCAE y del INE

en la escala de la serie nacional, V_{tj}^N (FIG. 4, *Izqda.*). La trayectoria de Vizcaya transcurre claramente por encima de la de España hasta el año 1975, fecha a partir de la que transcurre por debajo, siendo significativamente grande las diferencias en la última década del periodo de observación. Por el contrario, Guadalajara presenta una trayectoria, en comparación con la de España, con valores bajos al principio del periodo de observación y muy altos al final. La trayectoria de Las Palmas transcurre bastante próxima a la de España en la primera mitad del periodo de observación, despegándose hacia valores muy altos en la segunda mitad de los años ochenta y recuperando en la primera mitad de los años noventa el nivel previo al despegue; en la segunda mitad de los años noventa se despega de nuevo con fuerza estabilizándose en valores claramente por encima de los de España hasta el año 2005, fecha a partir de la que transcurren unidas. Podemos concluir, siempre expresándonos en términos relativos, que Vizcaya se caracteriza por valores muy altos en la primera década del periodo de observación; Guadalajara, por valores extremadamente altos en el último lustro; y cerrando la terna Las Palmas, por valores muy altos en la segunda mitad de los años ochenta.

Estos tres comportamientos diferenciados en visados también se dan en lo que respecta a variaciones poblacionales (FIG. 4, *Dcha.*): aunque tanto Vizcaya como Guadalajara parten y llegan a variaciones intercensales en 1950 y 1991 parecidas a la de España, sus trayectorias entre ambos puntos son muy diferentes; mientras que Vizcaya es una de las provincias

caracterizadas por un fuerte aumento de la población entre 1960 y 1970 (por encima del 37,5%), Guadalajara, por el contrario, se caracteriza por una fuerte disminución (en torno al 18%). Por otro lado, mientras que en Guadalajara se ha producido un fuerte aumento de la población en los últimos veinte años, en Vizcaya el tamaño poblacional ha permanecido bastante estable, a pesar del crecimiento generalizado en España. Por su parte, el incremento de población intercensal en Las Palmas ha estado sistemáticamente por encima de global en España, siendo especialmente acusado, en comparación con las otras dos provincias, el correspondiente a 1981. Además, aunque el más reciente valor del incremento es inferior al de Guadalajara, supera al de España y, en consecuencia, al de Vizcaya.

Recordemos que la trayectoria de España se caracterizaba por presentar tres ciclos, siendo la cima del tercero significativamente más alta que la del primero, a su vez, significativamente más alta que la del segundo. En estos términos, podemos afirmar que Vizcaya se caracteriza por la altura de la cima del primer ciclo, Las Palmas por la del segundo y Guadalajara por la del tercero. Estas tres pautas de comportamiento no responden a casos aislados sino que se repiten en otras provincias. Por ejemplo (FIG. 5, *Izda.*), la estructura de la trayectoria de Barcelona es muy parecida a la de Vizcaya, la de Alicante a la de Las Palmas y la de Toledo a la de Guadalajara. Obsérvese que también lo son las correspondientes estructuras de incrementos poblacionales (FIG. 5, *Dcha.*). Analicemos la relación entre las restantes provincias españolas en estos términos.

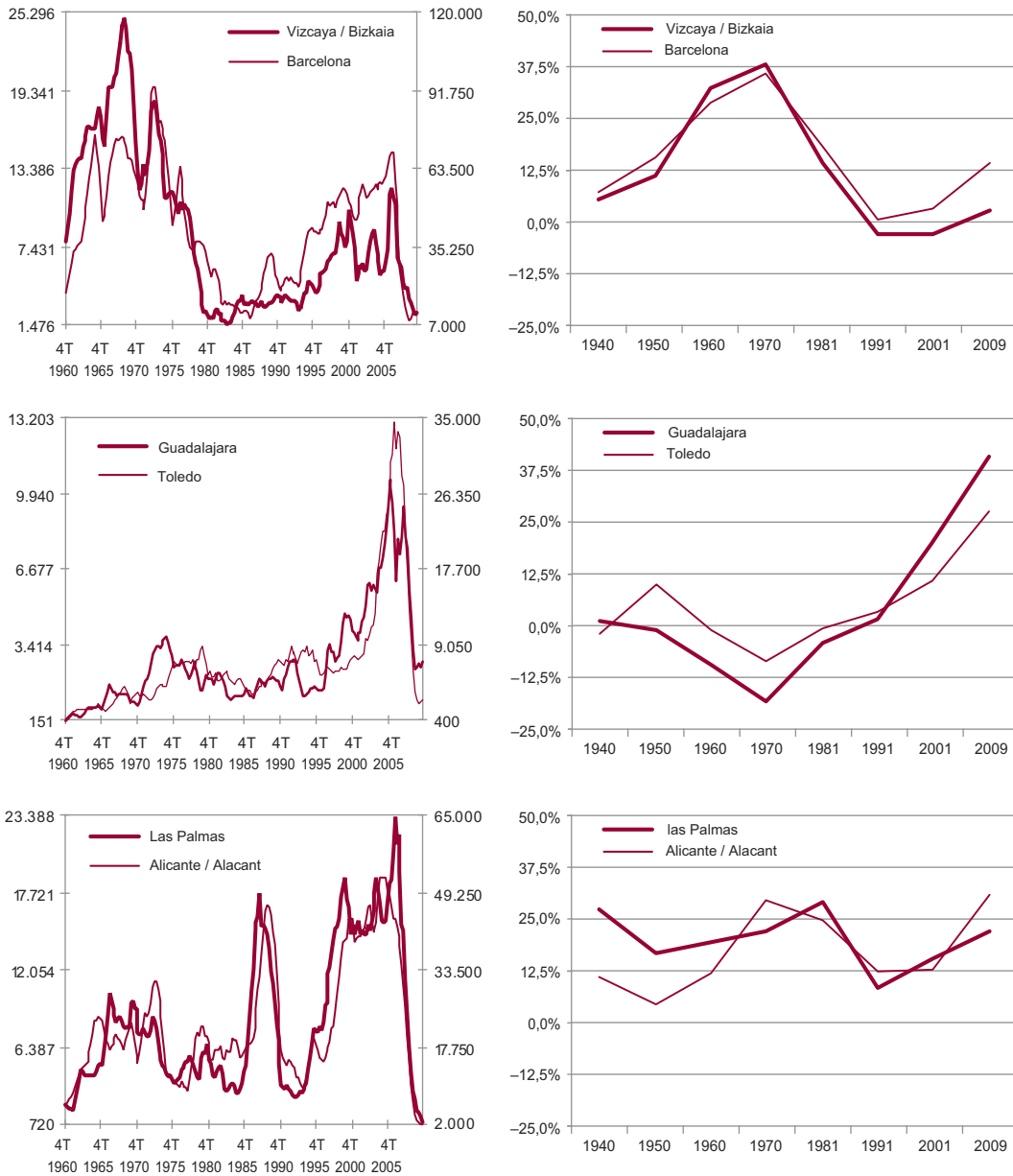


FIG. 5/ **Izquierda** Número de visados anuales: Vizcaya —eje de escala izquierdo— y Barcelona —eje de escala derecho—, en el panel superior; Guadalajara y Toledo, en el central; y Las Palmas y Alicante, en el inferior; **Derecha:** Incrementos poblacionales intercensales: Vizcaya y Barcelona, en el panel superior; Guadalajara y Toledo, en el central; y Las Palmas y Alicante, en el inferior.

Fuente: elaboración propia apartir de datos del CSCAE y del INE

4. Series históricas autonómicas de edificación residencial

Dado que la interpretación de la evolución del número de visados se hará sobre las provincias agrupadas por comunidades autónomas,

calculemos previamente los estadísticos descriptivos correspondientes a las series de visados autonómicas.

Consideremos ahora la nomenclatura $V_{t,k}$ para referirnos al número de visados en la comuni-

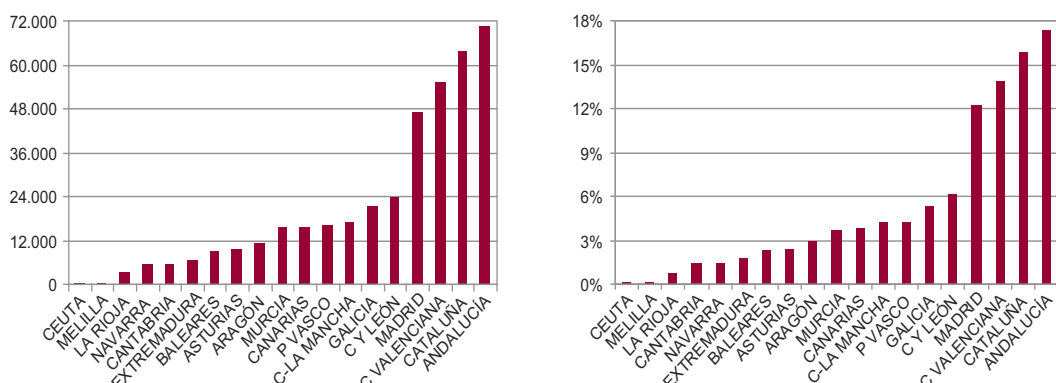


Fig. 6/ **Izquierda:** Visados por comunidades autónomas, valor medio desde 1960 a 2009; **Derecha:** Porcentaje de visados respecto del total en España por comunidades autónomas, valor medio desde 1960 a 2009

Fuente: elaboración propia a partir de datos del CSCAE y del INE

dad autónoma k en el trimestre t (acumulado anual), \bar{V}_k para referirnos al valor medio⁴, $X_{t,k}$ para referirnos al porcentaje de visados en la comunidad autónoma k respecto del total en España en el trimestre t y, finalmente, \bar{X}_k para referirnos al porcentaje medio.

Las dos ciudades autónomas: Ceuta y Melilla, junto con siete de las diecisiete comunidades autónomas tienen un valor de \bar{V}_k por debajo de las 12.000 unidades visadas anualmente (Fig. 6, *Izqda.*): La Rioja, Navarra, Cantabria, Extremadura, Baleares, Asturias y Aragón; en estas comunidades, además, el valor de \bar{X}_k está por debajo del 3 por ciento (Fig. 6, *Dcha.*). Para otras seis, el valor de \bar{V}_k está comprendido entre 12.000 y 24.000 y el de \bar{X}_k entre el 3 y el 6 por ciento: Murcia, Canarias, País Vasco, Castilla-La Mancha, Galicia y Castilla y León. Las cuatro restantes Comunidades autónomas: Madrid, Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía, tienen un valor de \bar{V}_k comprendido entre las 48.000 y las 72.000 unidades visadas anualmente, y de \bar{X}_k entre el 12 y el 18 por ciento.

5. Series territoriales frente a serie nacional

Para el análisis de la evolución del número de visados en cada una de las comunidades autónomas españolas así como en las distintas provincias que las forman recurriremos a la

representación gráfica de la trayectoria expresada tanto en su propia escala como en la de la serie nacional, junto con la propia serie nacional (en el panel superior izquierdo de la Fig. 7). Con el objetivo de facilitar la comparación entre provincias y/o comunidades autónomas, los puntos de referencia del eje de escala derecha son comunes a todas las representaciones; es decir, la escala de España en las sucesivas representaciones será siempre la misma: el eje temporal cortará el eje de escala derecha a la altura del valor 0; la primera línea paralela, a la altura de cuatrocientos mil; la segunda, a la altura de ochocientos mil; y así sucesivamente hasta la sexta, a la altura de dos millones.

Andalucía: Presenta una trayectoria muy parecida a la de España, aunque en el primer tercio del periodo de observación sus valores son, en términos relativos, ligeramente más bajos que en los dos restantes. Esta similitud es consecuencia de que, en general aunque con claras excepciones, la trayectoria de las distintas provincias andaluzas también es parecida a la España⁵. Destacar que Almería, al igual que Guadalajara y Toledo, presenta valores acusadamente altos en la tercera etapa del periodo de observación, precediendo a la recesión final.

Aragón: Aunque como comunidad autónoma presenta una trayectoria bastante parecida a la España, al distinguir por provincias, se observan comportamientos muy dispares. Huesca

⁴ Al estar ordenadas alfabéticamente, el valor de k es igual a 1 para Andalucía, a 2 para Aragón...

⁵ Entre el tercer trimestre de 2007 y el cuarto de 2009 el Colegio de Arquitectos de Sevilla no ha aportado datos.

Los datos correspondientes se han estimado mediante técnicas de interpolación considerando la información relativa a su comunidad autónoma, Andalucía.

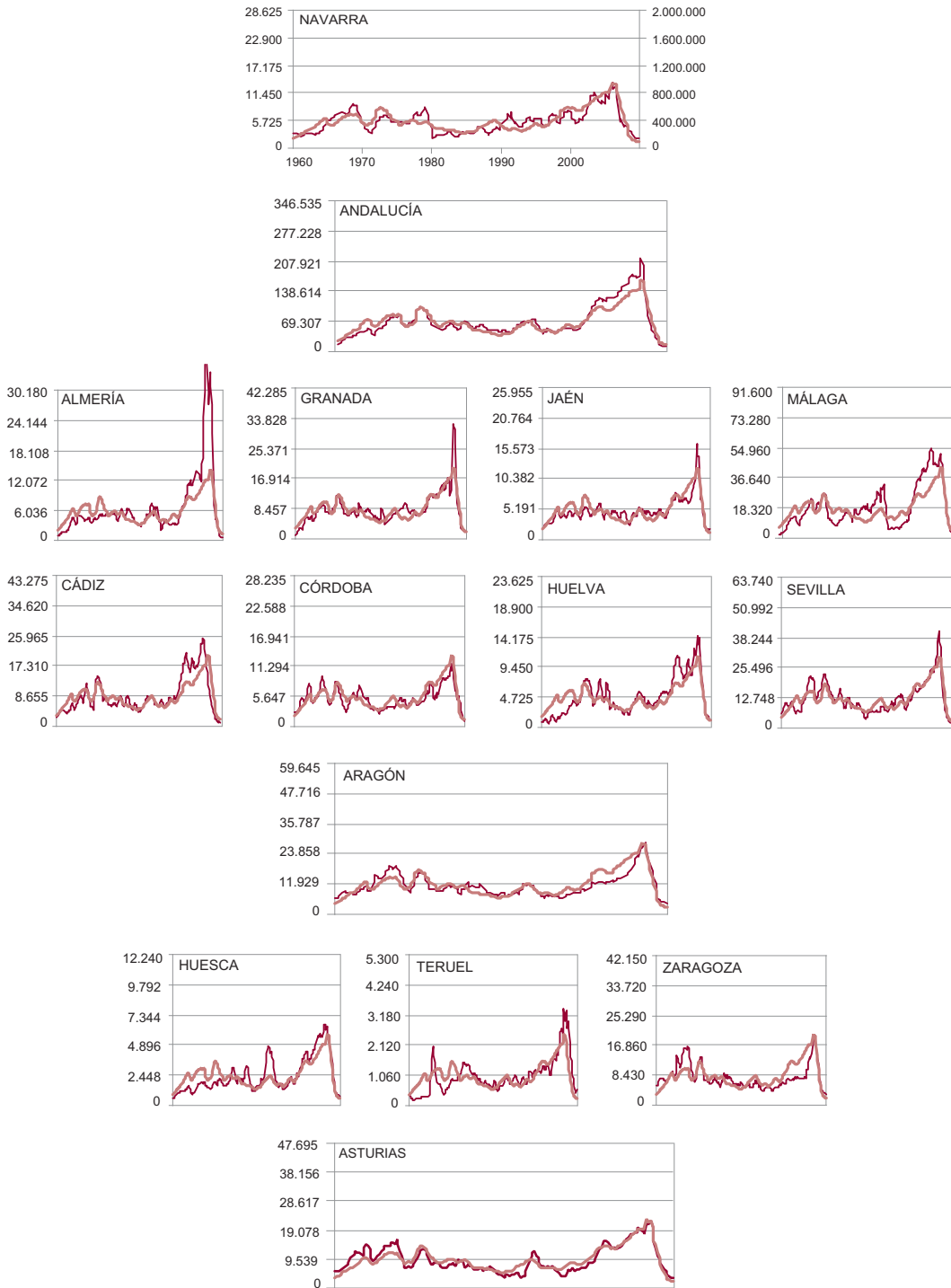


FIG. 7/ *Eje de escala izquierdo: Visados anuales en cada comunidad autónoma o provincia; Eje de escala derecho: Visados anuales en España*

(continúa)

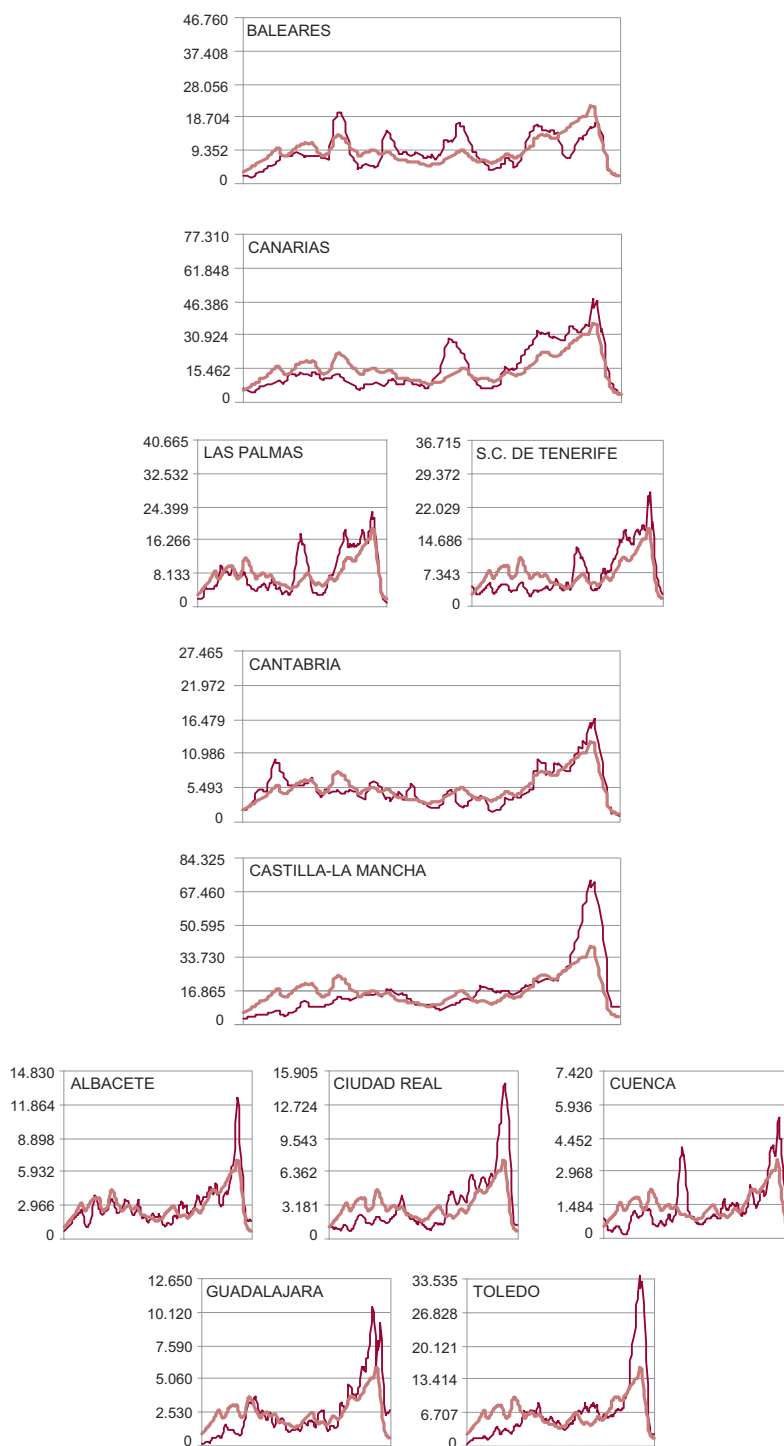


FIG. 7/ *Eje de escala izquierdo: Visados anuales en cada comunidad autónoma o provincia; Eje de escala derecho: Visados anuales en España*

(continúa)

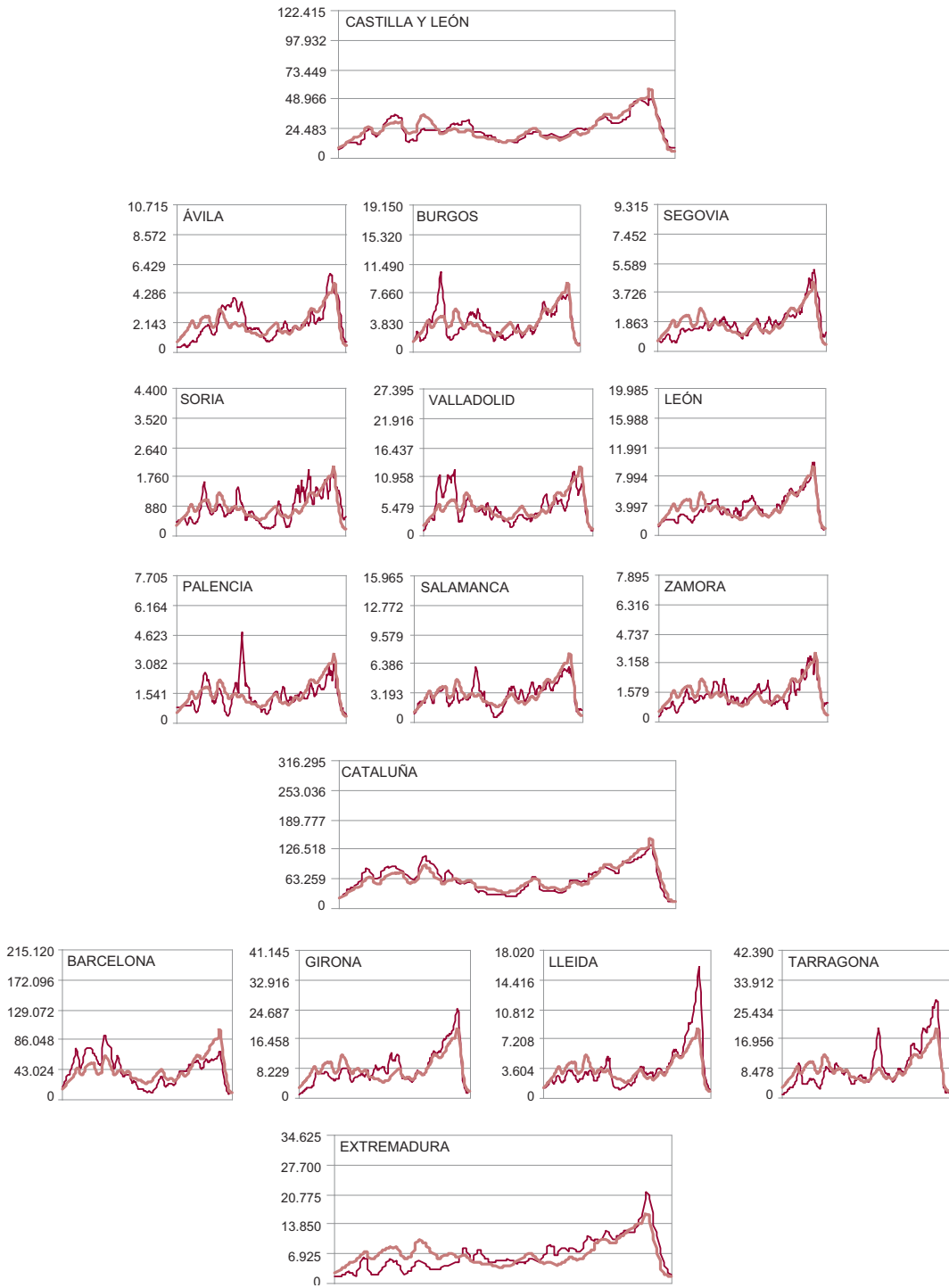


FIG. 7/ Eje de escala izquierdo: Visados anuales en cada comunidad autónoma o provincia; Eje de escala derecho: Visados anuales en España

(continúa)

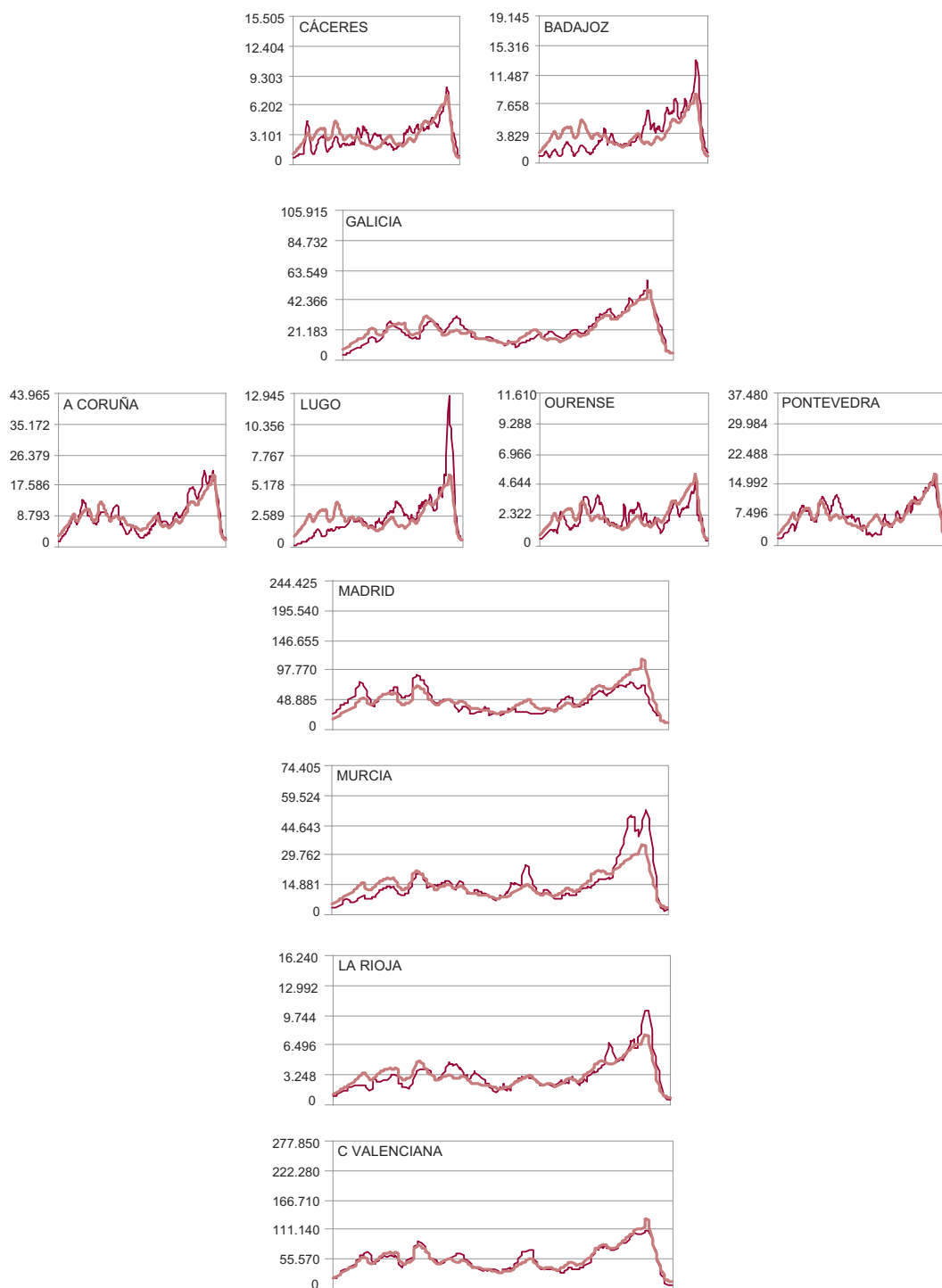


FIG. 7/ *Eje de escala izquierdo: Visados anuales en cada comunidad autónoma o provincia; Eje de escala derecho: Visados anuales en España*

(continúa)

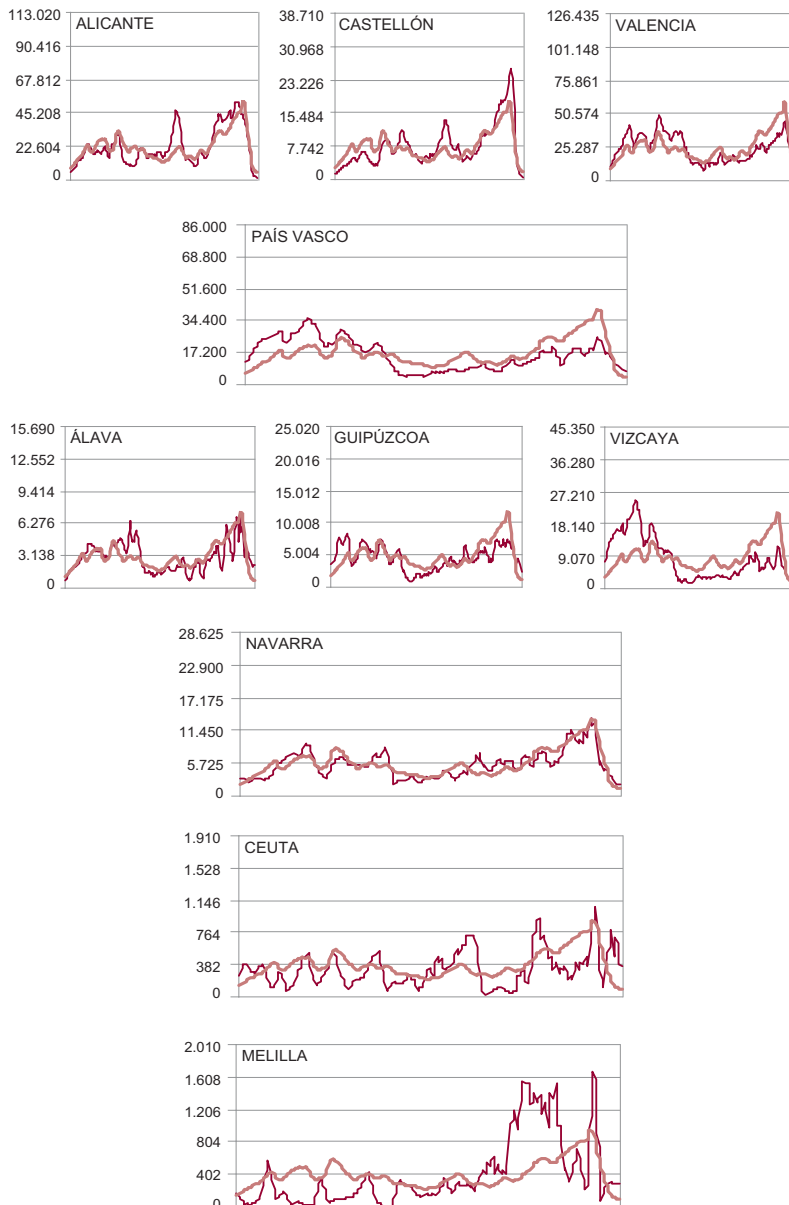


FIG. 7/ *Eje de escala izquierdo: Visados anuales en cada comunidad autónoma o provincia; Eje de escala derecho: Visados anuales en España*

Fuente: elaboración propia a partir de datos del CSCAE

se caracteriza por valores acusadamente altos en la cima del segundo ciclo, mientras que Teruel lo hace por valores acusadamente altos en la cima del tercero; aún así, se parecen entre sí por presentar valores relativamente bajos en la primera etapa, a diferencia de Zaragoza, que los presenta relativamente altos. Ésta, por su parte, presenta valores altos en la primera etapa y bajos en la tercera.

Asturias: Se caracteriza por una trayectoria muy parecida a la de España.

Baleares: Su trayectoria, entre las menos parecidas a la de España, presenta valores relativamente bajos en el primer y en el tercer tercios del periodo de observación, pero lo que más la caracteriza son los valores acusadamente altos en la cima del segundo ciclo.

Canarias: Se caracteriza por valores relativamente bajos en la primera etapa del periodo de observación, relativamente altos en la tercera y, fundamentalmente, por valores acusadamente altos en la cima del segundo ciclo. Esta misma pauta de comportamiento también caracteriza a las dos provincias de esta comunidad autónoma.

Cantabria: Aunque presenta algunos valores relativamente altos al principio del periodo de observación, en términos generales puede concluirse que su trayectoria es muy parecida a la de España.

Castilla-La Mancha: Presenta una trayectoria claramente distinta de la de España, caracterizada por valores significativamente bajos en la primera mitad del primer ciclo, que van creciendo en términos relativos, hasta ser significativamente altos en la segunda mitad del tercero. Esta pauta de comportamiento es consecuencia de que sus cinco provincias también la muestran, aunque Albacete de forma menos acusada que las cuatro restantes. Cuenca, por su parte, también se caracteriza por un fuerte episodio de auge durante 1980 y 1981 seguido de una fuerte recesión en 1982.

Castilla y León: Presenta una trayectoria muy parecida a la de España. En este caso, a diferencia de otras comunidades autónomas, se puede hablar de un grupo de provincias homogéneo, en el sentido de que las trayectorias de las distintas provincias son parecidas entre sí y parecidas, a su vez, a la de la comunidad autónoma. Las diferencias son puntuales: por ejemplo, destacar el fuerte episodio de auge que presenta Palencia durante 1970, seguido de una fuerte recesión en 1980. Valladolid, aunque parecida a las demás provincias de su comunidad, en el primer tercio del periodo de observación presenta valores, en comparación con los de España, relativamente altos, de tal forma que la cima del primer ciclo es tan alta como la del tercero.

Cataluña: Como Andalucía, presenta una trayectoria muy parecida a la de España, aunque a diferencia de ella en el primer tercio del periodo de observación sus valores son, en términos relativos, ligeramente altos. Como ya habíamos destacado, esta misma pauta de comportamiento se observa también en Barcelona; sin embargo, Girona y Tarragona se caracterizan por valores acusadamente altos en la cima del segundo ciclo, mientras que Lleida se caracteriza por valores acusadamente altos en la cima del tercero. En otras palabras, Ca-

taluña se caracteriza por la heterogeneidad del comportamiento de sus provincias, aunque la estructura de la serie agregada sea muy parecida a la de España.

Extremadura: Aunque de forma menos acusada que Castilla-La Mancha, presenta una trayectoria que, en comparación con la de España, se caracteriza por valores significativamente bajos en la primera mitad del primer ciclo y relativamente altos en la segunda mitad del tercero. Esta pauta de comportamiento es consecuencia de que sus dos provincias también la muestran, aunque Badajoz de forma claramente más acusada que Cáceres.

Galicia: Presenta una trayectoria muy parecida a la de España, posiblemente como consecuencia de la fuerte similitud de las dos provincias con mayor número de visados: A Coruña y Pontevedra. Destacar que la trayectoria de Lugo, caracterizada por valores significativamente bajos en la primera mitad del primer ciclo y relativamente altos en la segunda mitad del tercero, responde más al patrón de las provincias de Castilla-La Mancha o Extremadura

Madrid: En términos generales su trayectoria es bastante parecida a la de España. Aún así, como Barcelona aunque de forma menos acusada, se caracteriza porque en el primer tercio del periodo de observación presenta valores relativamente altos, mientras que en los dos tercios restantes presenta valores relativamente bajos, de tal forma que la cima del primer ciclo es más alta que la del tercero.

Murcia: Se caracteriza por valores bastante altos tanto en la cima del segundo ciclo como del tercero.

La Rioja: Aunque presente algunos valores relativamente bajos al principio del periodo de observación, en términos generales puede concluirse que su trayectoria es muy parecida a la de España.

Comunidad Valenciana: Su trayectoria es prácticamente igual que la de España, a pesar de la heterogeneidad de sus tres provincias. En primer lugar, como Vizcaya, Barcelona o Madrid, Valencia se caracteriza por valores muy altos en el primer tercio del periodo de observación y bajos en el último; en segundo, Alicante, como Las Palmas, se caracteriza por valores muy altos en la segunda mitad de los años ochenta; y cerrando la terna Castellón, que se caracteriza por valores bastante altos tanto en la cima del segundo ciclo como del tercero.

País Vasco: Siendo Vizcaya la provincia en la que se concentra la mayoría de los visados de la comunidad autónoma, su trayectoria y la de la comunidad son muy parecidas: en el primer tercio del periodo de observación presentan valores, en comparación con los de España, muy altos, mientras que en los dos tercios restantes presentan valores muy bajos, de tal forma que la cima del primer ciclo es significativamente más alta que la del primero. Como Vizcaya, también Guipúzcoa y Álava, aunque esta última de forma menos acusada, se caracterizan por valores altos en el primer tercio del periodo de observación y bajos en los dos restantes.

Navarra: Presenta una trayectoria bastante parecida a la España a lo largo de todo el periodo de observación.

Ceuta: A pesar de las fuertes diferencias que se observan frente a la serie nacional a lo largo de todo el periodo de observación, en la etapa que comprende los dos primeros tercios se reconocen episodios de auge y recesión en común.

Melilla: Con una trayectoria claramente distinta de la de España, se caracteriza por la fuerte explosión de sus valores en la segunda mitad de los años noventa.

Si descartamos Ceuta y Melilla podemos concluir que las estadísticas en el sector de la construcción residencial en España a lo largo del último medio siglo se caracterizan globalmente por su homogeneidad territorial: las distintas series históricas de edificación residencial, tanto provinciales como autonómicas, presentan estructuras parecidas entre sí y, a su vez, parecidas a la de España.

Recordemos que la trayectoria de España se caracteriza por presentar tres ciclos: el primero de ellos de veinticinco años de duración (del cuarto trimestre de 1960 al tercero de 1985); el segundo, de ocho y medio (del tercer trimestre de 1985 al cuarto de 1993); y el tercero, de dieciséis y medio (del cuarto trimestre de 1993 al segundo de 2010). Estos tres ciclos son tales que la cima del tercero es significativamente más alta que la del primero, a su vez, significativamente más alta que la del segundo.

Bajo la óptica territorial podemos hablar de estos tres mismos ciclos, aunque en términos de su magnitud podemos distinguir, además del correspondiente a la serie agregada, otros tres patrones de comportamiento. Siempre en comparación con la serie nacional, el primero de ellos se caracteriza por la altura de la cima del

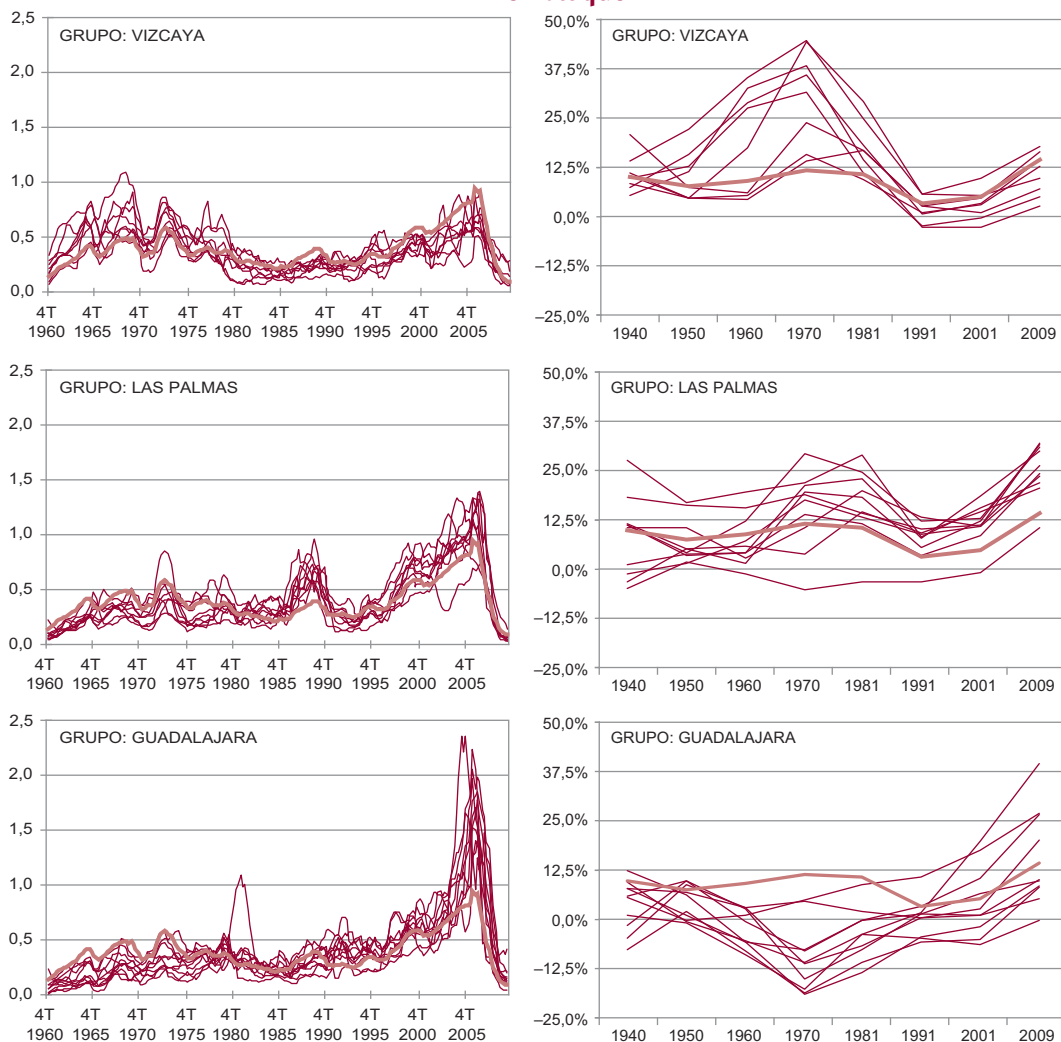
primer ciclo; el segundo, por la altura del segundo; y el tercero, por la del tercero. Estos tres patrones, identificadas en las series históricas correspondientes a Vizcaya, Las Palmas y Guadalajara, dan lugar a una partición del conjunto de provincias españolas en tres grupos.

El primer grupo, al que denominaremos «Vizcaya», está formado por ocho provincias: Zaragoza, Barcelona, Valladolid, Madrid, Valencia, Álava, Guipúzcoa y Vizcaya; el segundo, al que denominaremos «Las Palmas», por diez: Málaga, Huesca, Baleares, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Girona, Tarragona, Murcia, Castellón y Alicante; y el tercero, al que denominaremos «Guadalajara», por otras diez: Almería, Teruel, Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Guadalajara, Toledo, Lleida, Badajoz y Lugo (FIG. 8, *Izda.*). Las correspondientes estructuras de incrementos poblacionales también muestran un comportamiento diferenciado: no sólo Barcelona, Alicante y Toledo presentan estructuras parecidas a las de Vizcaya, Las Palmas y Guadalajara respectivamente (FIG. 5, *Dcha.*), sino que, salvo excepciones, también lo hacen las restantes provincias del grupo (FIG. 8, *Dcha.*).

Para describir la estructura de las restantes provincias (FIG. 8, *Izda.*) es más adecuado el patrón de la serie agregada que cualquiera de los tres anteriores, aunque dentro de este conjunto (grupo «España») hay dos situaciones diferenciadas. Por un lado, las trayectorias de Cádiz, Sevilla, Asturias, Cantabria, A Coruña, Pontevedra y Navarra (grupo «Navarra») se caracterizan porque permanecen al nivel de la de España a lo largo de todo el periodo de observación. Por otro, las de La Rioja, Granada, Jaén, Córdoba, Huelva, Ávila, Burgos, Segovia, Soria, León, Palencia, Salamanca, Zamora, Cáceres y Orense (grupo «Resto») se caracterizan por valores ligeramente por debajo del nivel de España hasta mediados de los setenta, ligeramente por encima hasta finales de lo noventa y ligeramente por debajo hasta el año 2006.

De nuevo, las similitudes observadas en visados se manifiestan en población (FIG. 8, *Izda.*): mientras que las secuencias de incrementos poblacionales correspondientes a las provincias del grupo «Navarra» permanecen próximas a la de España, las de las provincias del grupo «Resto» se desvían de ella mostrando la misma pauta de comportamiento que la de las provincias del grupo «Guadalajara». Parece entonces que estos dos grupos diferenciados en términos de los visados («Resto» y «Guadalajara») no lo están en población.

Primer bloque



Segundo bloque

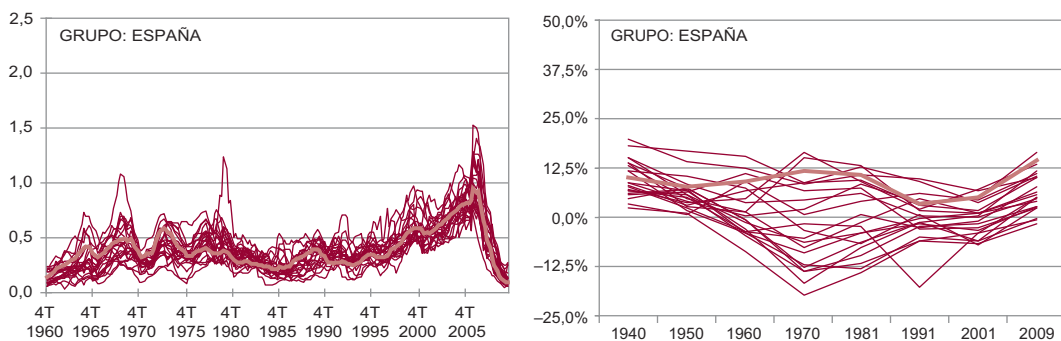


FIG. 8/ **Primer bloque:** Grupos «Vizcaya», «Las Palmas» y «Guadalajara»; **Segundo bloque:** Grupos «España», «Navarra» y «Resto»; **Izquierda:** Número de visados anuales para las provincias del grupo correspondiente; **Derecha:** Incrementos poblacionales intercensales para las provincias del grupo correspondiente

(continúa)

Segundo bloque

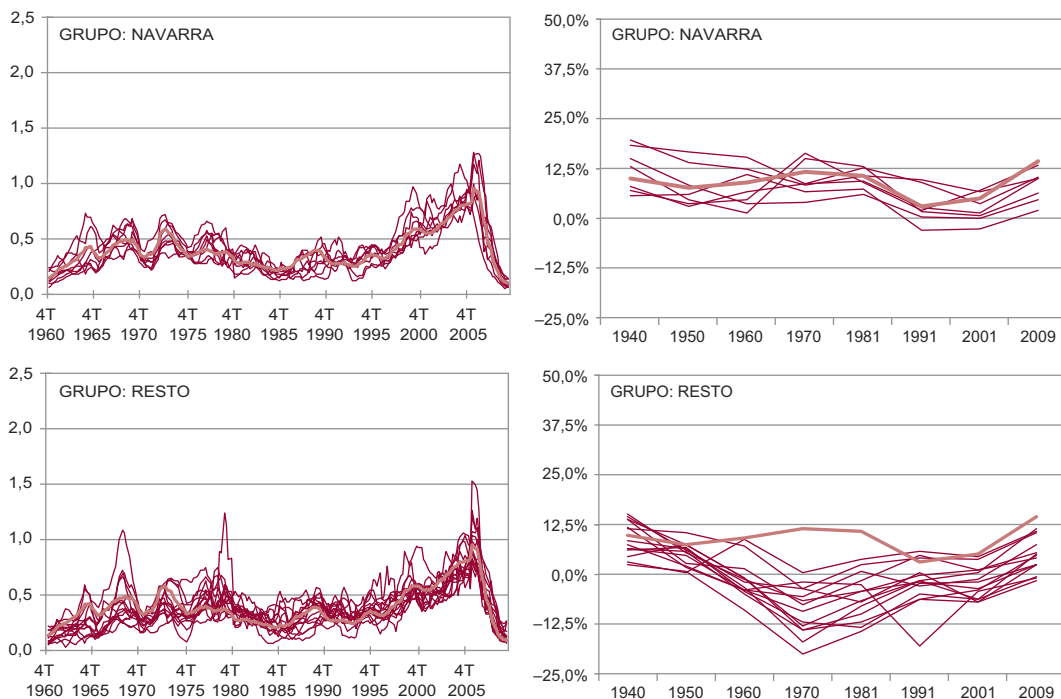


FIG. 8/ **Primer bloque:** Grupos «Vizcaya», «Las Palmas» y «Guadalajara»; **Segundo bloque:** Grupos «España», «Navarra» y «Resto»; **Izquierda:** Número de visados anuales para las provincias del grupo correspondiente; **Derecha:** Incrementos poblacionales intercensales para las provincias del grupo correspondiente

Fuente: elaboración propia a partir de datos del CSCAE y del INE

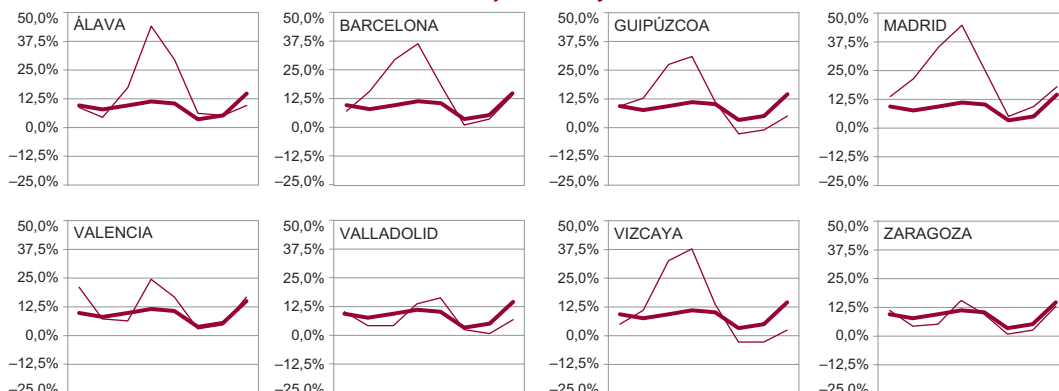
6. Visados frente a población

En definitiva, la partición establecida en el conjunto de las provincias españolas en términos de los visados, aunque claramente asociada a la evolución poblacional, presenta algunas divergencias. Analicemos con mayor detalle, mediante las secuencias de incrementos poblacionales en cada provincia por separado (FIG. 9), en qué consisten estas divergencias.

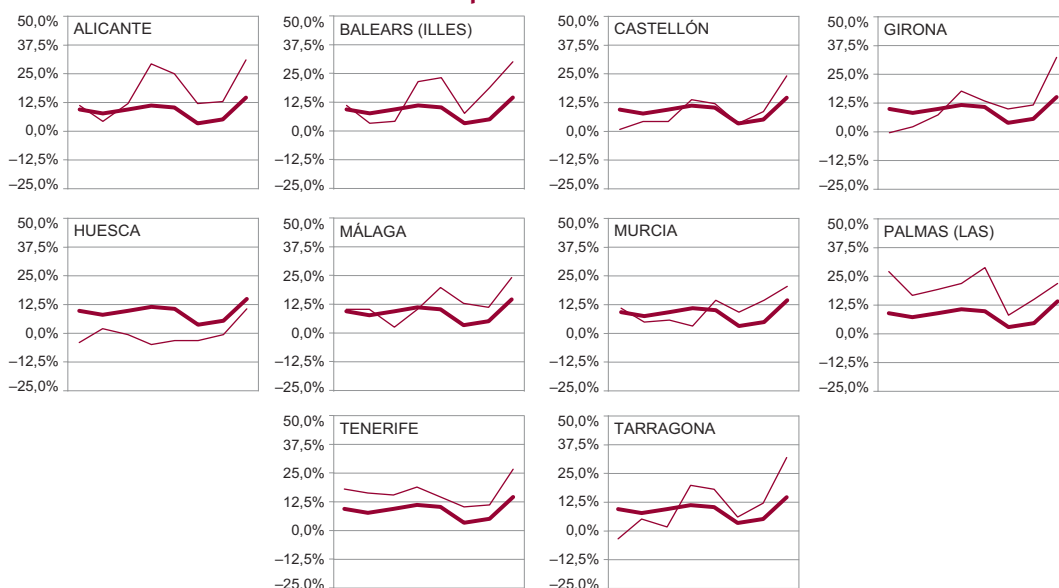
A grandes rasgos las provincias del grupo «Vizcaya» se caracterizan en términos de la variación poblacional por valores muy altos en 1960, 1970 y 1981, lo que indica un fuerte aumento de la población entre 1950 y 1970 y por valores muy parecidos al global en España en 1991, 2001 y 2009; las clasificadas en «Las Palmas» se caracterizan por valores sistemáticamente por encima del de España, siendo especialmente significativos, en comparación con las provincias de otros grupos, los correspondientes a 1981; las clasificadas en «Navarra» se caracterizan por secuencias

de valores muy parecidas a las de España; las clasificadas en «Guadalajara», por valores muy bajos en 1960, 1970 y 1981, lo que indica una fuerte disminución de la población entre 1950 y 1970, además los valores relativos a 2001 y a 2009 están por debajo del global. Estos dos últimos aspectos son los más destacables del grupo «Resto», por lo que, bajo la óptica poblacional, estaríamos hablando de un único grupo formado por todas las provincias procedentes de los grupos «Resto» y «Guadalajara» con tres excepciones: Almería, Guadalajara y Toledo. Estas tres provincias formarían en la solución poblacional un segundo grupo caracterizado también por incrementos por debajo del global hasta 1991, pero muy por encima en 2001 y 2009, indicando un fuerte crecimiento de la población entre 1991 y 2009, especialmente acusado en el caso de Guadalajara. En otras palabras, en términos de las variaciones poblacionales, el grupo «Guadalajara» se reduce a Almería, Guadalajara y Toledo, incorporándose las restantes provincias a «Resto».

Grupo: Vizcaya



Grupo: Las Palmas



Grupo: Navarra

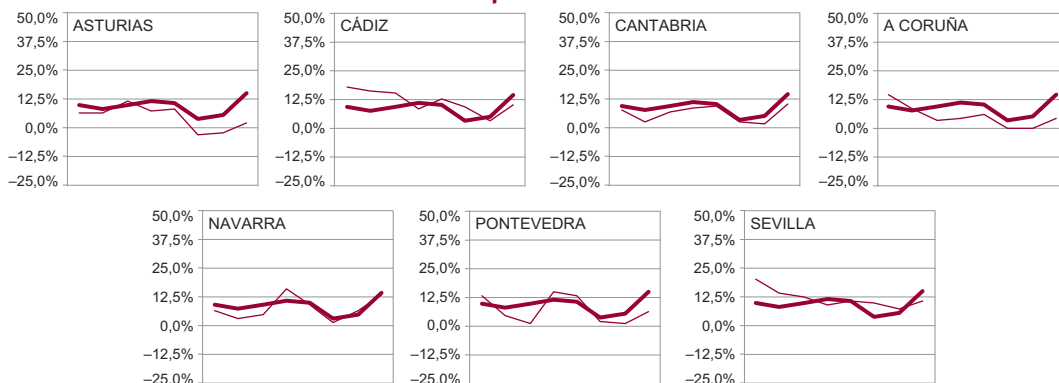
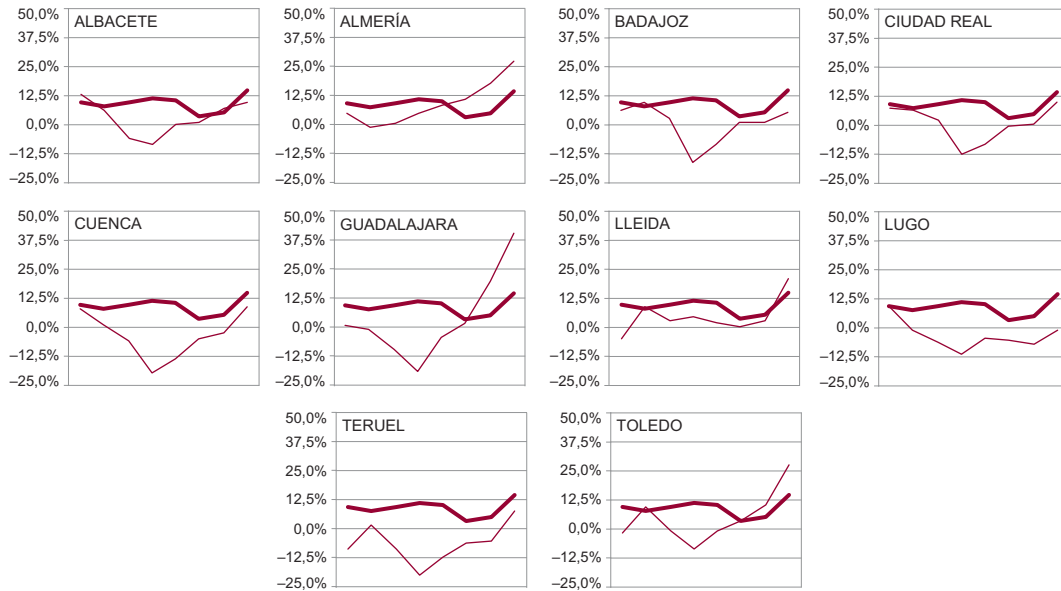


Fig. 9/ **Incrementos poblacionales intercensales (desde 1940 hasta 2009): Según la partición establecida en términos de los visados**

(continúa)

Grupo: Guadalajara



Grupo: resto

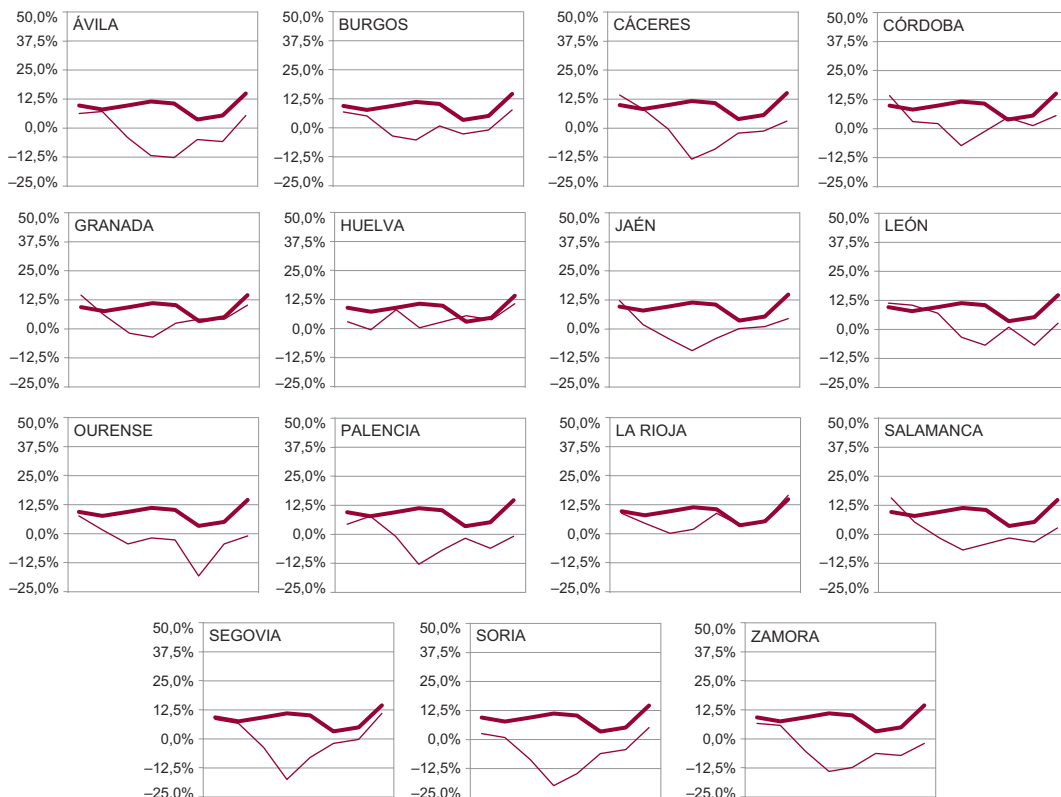


Fig. 9/ **Incrementos poblacionales intercensales (desde 1940 hasta 2009): Según la partición establecida en términos de los visados**

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

En definitiva, las cinco pautas de comportamiento diferenciado detectadas en términos de las trayectorias de visados de la construcción residencial (FIG. 10, *Sup.*) están asociadas a las pautas de variación poblacional (FIG. 10, *Inf.*), aunque hay excepciones tales como: Valencia, Valladolid y Zaragoza que, en términos de las variaciones poblacionales, presentan una estructura más acorde con la de las pro-

vincias clasificadas en el grupo «Navarra»; Huesca, que a pesar de que su trayectoria en visados es muy parecida a la de algunas de las provincias de «Las Palmas», en especial a la de Tarragona, su secuencia de variaciones poblacionales responde más al patrón de las provincias de «Resto»; y, finalmente, las ya mencionadas relativas a los grupos «Resto» y «Guadalajara».

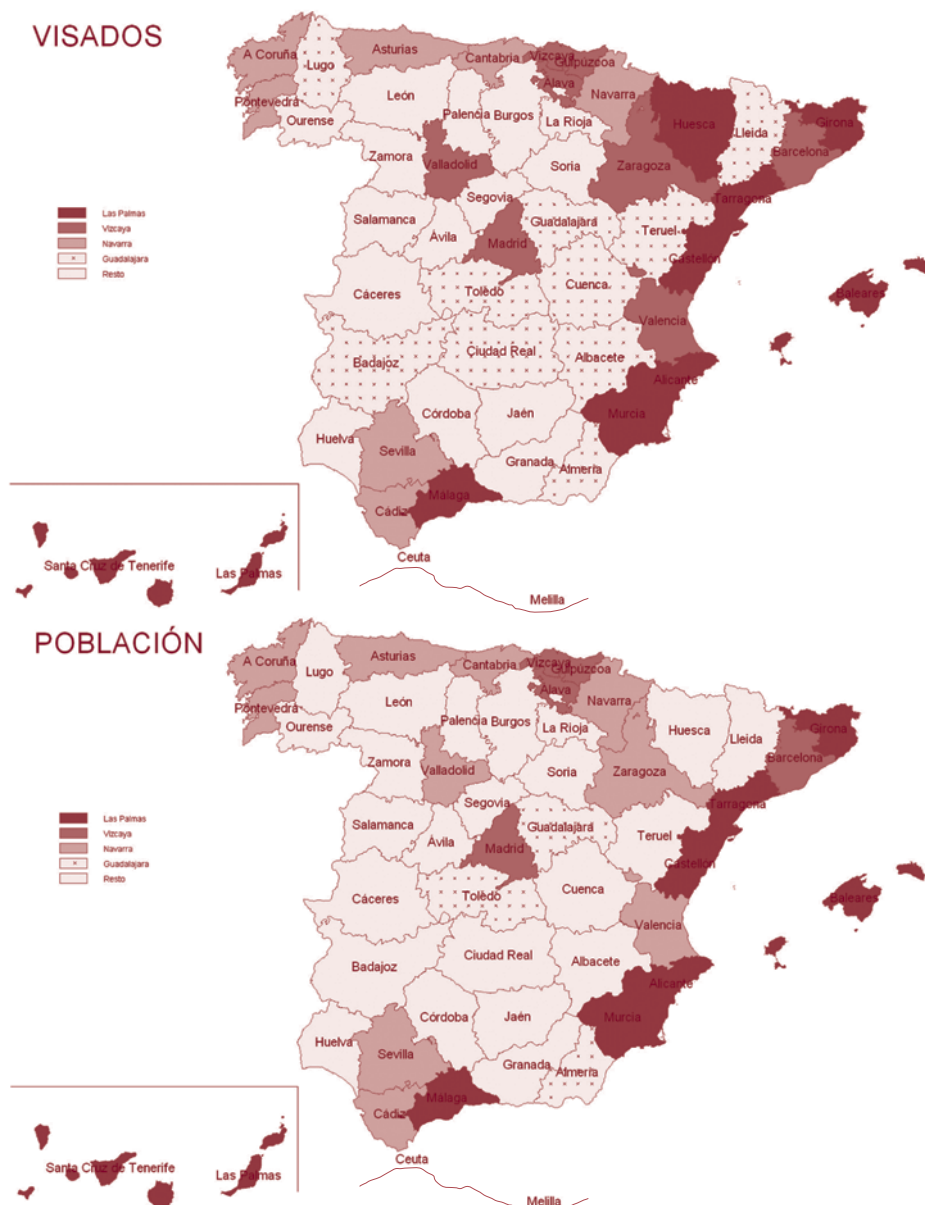


FIG. 10/ *Superior*: Solución en términos del número de visados anual; *Inferior*: Solución en términos del incremento poblacional intercensal

Fuente: elaboración propia a partir de datos del CSCAE y del INE

Según la solución provincial la trayectoria de la serie histórica de visados en la comunidad autónoma de Madrid responde al patrón del grupo «Vizcaya» (FIG. 7); las de Baleares y Murcia, a la de «Las Palmas»; y las de Navarra, Asturias, Cantabria y La Rioja, a la de «Navarra». En lo que se refiere a las comunidades autónomas no uniprovinciales, el País Vasco responde al patrón del grupo «Vizcaya»; Canarias, al de «Las Palmas»; y Castilla-La Mancha y Extremadura, al de «Guadalajara». La estructura de las restantes comunidades autónomas no uniprovinciales: Andalucía, Aragón, Castilla-León, Cataluña, Galicia y Comunidad Valenciana, responde al patrón de la serie agregada; sin embargo, mientras que Castilla-León se caracteriza por una fuerte homogeneidad provincial, Andalucía, Aragón, Cataluña, Galicia y la Comunidad Valenciana responden a una combinación de pautas heterogéneas. En Cataluña, por ejemplo, Barcelona presenta el patrón del grupo «Vizcaya»; Girona y Tarragona, el de «Las Palmas»; y Lleida, el de «Guadalajara».

La solución de visados relativa a las comunidades autónomas uniprovinciales está, como ya hemos visto, en correspondencia directa con la solución poblacional; sin embargo, en el caso de las no uniprovinciales se detectan fuertes discrepancias que vienen marcadas fundamentalmente por el efecto de las provin-

cias con mayor peso poblacional en cada comunidad autónoma (FIG. 11): en un extremo, la secuencia de variaciones poblacionales en el País Vasco responde al patrón del grupo «Vizcaya»; en el extremo opuesto, la de Extremadura responde al del grupo «Resto»; y entre ambas, Cataluña, Comunidad Valenciana, Canarias, Andalucía (con una pauta muy parecida a la de la serie agregada), Galicia, Castilla-León y Castilla-La Mancha.

7. Conclusiones

Tras esta descripción territorial, y respondiendo a la pregunta de si la estructura de la serie histórica de visados nacional es consecuencia de un comportamiento homogéneo de las distintas provincias españolas, podemos concluir que respecto de una estructura básica, la identificada en Navarra, Cádiz, Sevilla, Asturias, Cantabria, A Coruña y Pontevedra (FIG. 10, *Sup.* Grupo «Navarra»), se observan tres pautas de desviación, lo que no es óbice para que el patrón de la serie agregada responda también a esta misma estructura básica.

La primera pauta de desviación respecto de la serie agregada está presente en la trayectoria de las series de visados de Zaragoza, Barcelona, Valladolid, Madrid, Valencia, Álava, Gui-

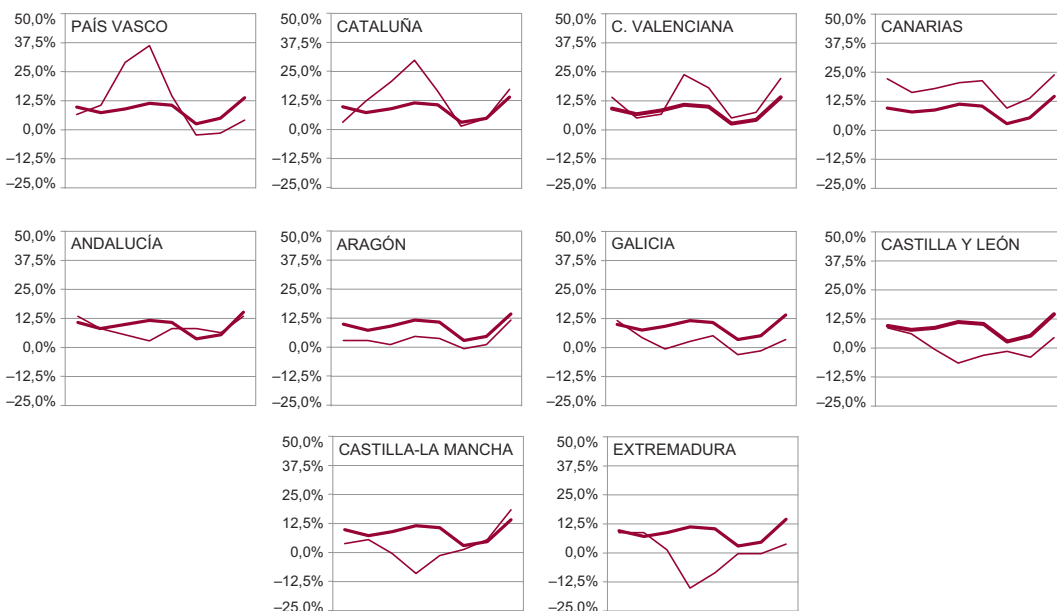


Fig. 11/ Incremento poblacionales intercensales (desde 1940 hasta 2009) en las comunidades autónomas no uniprovinciales

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

púzcoa y Vizcaya (FIG 10, *Sup.* Grupo «Vizcaya»), y se caracteriza por la fuerza del primer episodio de auge detectado en la serie nacional, el comprendido entre 1969-1974.

Las trayectorias de Málaga, Huesca, Baleares, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, Girona, Tarragona, Murcia, Castellón y Alicante (FIG. 10, *Sup.* Grupo «Las Palmas») presentan la segunda pauta de desviación, que se caracteriza por la fuerza del segundo episodio de auge detectado en la serie nacional, el comprendido entre 1986-1991.

La pauta común al resto de las veinticinco provincias españolas es la de valores relativamente bajos hasta mitad de los años setenta y relativamente altos entre principios y finales de los noventa; sin embargo, en la última década del periodo de observación podemos identificar dos comportamientos claramente diferenciados. Mientras que la trayectoria de la mayoría de las provincias: La Rioja, Granada, Jaén, Córdoba, Huelva, Ávila, Burgos, Segovia, Soria, León, Palencia, Salamanca, Zamora, Cáceres y Orense (FIG. 10, *Sup.* Grupo «Resto»), toma valores relativamente bajos en esta última década, hay otro grupo de provincias: Guadalajara, Almería, Teruel, Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Toledo, Lleida, Badajoz y Lugo (FIG. 10, *Sup.* Grupo «Guadalajara»), que se caracterizan por la fuerza del tercer episodio de auge, el comprendido entre 1997-2006.

Hemos visto que esta partición de las provincias en cinco grupos en términos de la evolución del sector de la construcción residencial está en consonancia con las pautas de variación poblacional (FIG. 10, *Inf.*), lo que permite simplificar la interpretación de las similitudes entre provincias de un mismo grupo y de las diferencias entre provincias de distintos grupos.

Desde la década de los cincuenta se produce un gran impulso de las migraciones internas que alcanza sus momentos más álgidos en la década de los sesenta y en el primer lustro de los setenta. Las migraciones en cascada (aldea —cabecera comarcal— capital provincial —metrópoli), muy frecuentes en las fases precedentes, redujeron su protagonismo en favor del éxodo rural directo a las grandes ciudades. Los movimientos tuvieron un carácter básicamente unidireccional, con valores extremos, muy positivos o muy negativos, de los saldos migratorios registrados durante este periodo (Romero, 2003). Entre 1940 y 1960 hubo un pequeño grupo de provincias de atracción permanente frente a otro grupo mayoritario de

repulsión permanente. Entre unas y otras, las provincias restantes ofrecían, según las etapas, saldos migratorios de signo variable (NADAL, 1971).

A partir de la década de los cincuenta el litoral español empezó a ser frecuentado de forma masiva por turistas extranjeros, creando nuevos hábitos de veraneo en parte de la población española, que se generalizaron en las décadas siguientes con la adquisición de una segunda vivienda de ocupación estacional, generalmente en las proximidades de una playa. Además, determinados municipios litorales asociados con la residencia estacional, se convirtieron en asentamientos permanentes de gran peso poblacional (ZOIDO & ARROYO, 2003). Las provincias insulares y del arco mediterráneo con un pujante sector turístico de sol y playa consolidan su papel de áreas receptoras durante el segundo lustro de los ochenta. Otras provincias asociadas con el turismo de nieve, que hasta entonces habían sido emisoras netas, se incorporan al conjunto de áreas receptoras (ROMERO, 2003).

En definitiva, estas dos etapas de fuertes cambios en la estructura poblacional española son determinantes en la composición de los grupos establecidos en términos de la evolución del sector de la construcción residencial. Así, el grupo «Vizcaya» se asocia a los procesos de concentración poblacional en los grandes núcleos urbanos e industriales de los años cincuenta a setenta. Si en esta etapa de fuerte migraciones interiores el papel que juegan las provincias de «Vizcaya» es el de receptoras, las de «Guadalajara» y «Resto», asociadas al éxodo rural, juegan el de emisoras. El grupo «Las Palmas» está formado por las provincias insulares y del arco mediterráneo protagonistas del *boom* turístico de sol y playa de mediados de los ochenta, y por Huesca, asociada al turismo de montaña y nieve. Finalmente, en lo que respecta al grupo «Navarra», podríamos concluir que se caracteriza por no caracterizarse, valga la redundancia, por ninguno de estos aspectos, marcando la pauta de tendencia global de la que se desvían los demás grupos, y a la que, a su vez, responde la serie agregada.

La intensidad del *boom* de la construcción residencial que se inició a finales de los noventa contrasta con el declive en crecimiento demográfico de los ochenta. En una etapa en la que la población mostraba síntomas de estancamiento sorprende el hecho de que se construyeran anualmente más viviendas de las que, para resolver las necesidades que se venían arrastrando desde la postguerra y las nuevas

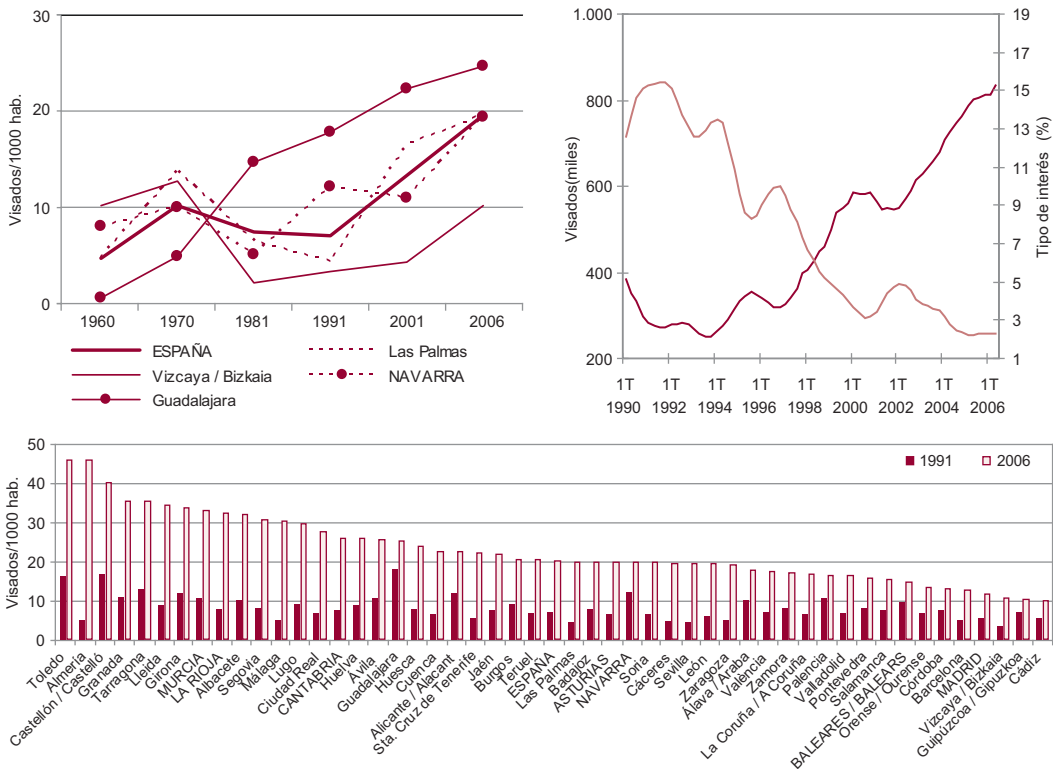


FIG. 12/ Superior izquierda: Número de visados por cada mil habitantes desde 1960 a 2006 en España, Las Palmas, Vizcaya, Navarra y Guadalajara; Superior derecha: Relación entre la evolución del número de visados en España y el tipo de interés entre 1990 y 2006; Inf. Número de visados por cada mil habitantes en 1991 y en 2006 en las distintas provincias españolas

Fuente: elaboración propia a partir de datos del CSCAE y del INE

derivadas del crecimiento demográfico y de las fuertes migraciones, se construyeron a principios de los setenta (NAREDO, 2004). En 1991 el número de visados por cada mil habitantes era superior al de 1960 (FIG. 12, Sup. Izqda.). Si llama la atención este dato, más sorprendente es el aumento generalizado de esta magnitud entre 1991 y 2006 (FIG. 12, Inf.). Obsérvese que entre las provincias con mayor número de visados por mil habitantes en 2006 se concentran las de los grupos «Las Palmas» y «Guadalajara». Recordemos (FIG. 9) que las provincias del grupo «Las Palmas» así como Almería, Toledo y Guadalajara⁶ son las de mayores incrementos poblacionales en los últimos quince años.

A lo largo del periodo objeto de análisis la estructura de los hogares españoles ha sufrido

una profunda transformación: mientras que en 1960 el tamaño medio del hogar era de 4 miembros, el número de hogares compuestos por una sola persona del 7,5% y el número de hogares con más de cuatro miembros del 33,5%, en 2001 dichas cifras eran de 2,85, 20,7% y 11,6%, respectivamente, lo que implica que el número de hogares ha crecido notablemente más que el número de habitantes (LEAL, 2007). Sin embargo, ni siquiera el fuerte crecimiento del número de hogares puede justificar el desorbitado valor del número de visados de la mayor parte de provincias, siendo la consecuencia más inmediata la de un fuerte aumento de viviendas vacías: en el periodo intercensal 1991-2001 el crecimiento de las viviendas vacías fue del 25,5% frente al 3,3% del periodo intercensal precedente (RODRÍGUEZ, 2007).

⁶ El efecto mancha de aceite de la aglomeración de Madrid, que extiende sus límites más allá de las fronteras provinciales, así como el extraordinario incremento del precio del suelo y la vivienda en los municipios de su comunidad au-

tónoma, explican que Guadalajara y Toledo, limítrofes y con buena accesibilidad a Madrid, se convirtieron en provincias receptoras desde 1989, presentando desde entonces las tasas más elevadas de migración neta (Romero, 2003)

En conclusión, el tema de la vivienda como bien de uso se ve influido por aspectos inmobiliario-especulativo que implican una evolución cíclica tanto de construcción como de precios fuertemente ligada a aspectos de coyuntura económica (NAREDO, 2004). El más reciente episodio de auge del sector residencial se justifica por las excepcionales condicio-

nes de financiación a largo plazo (RODRIGUEZ, 2006) y, en particular, por la disminución de los tipos de interés (FIG. 12, *Sup. Dcha.*): en el periodo comprendido entre 1990 y 2006 a medida que, en tendencia, disminuía el valor del tipo de interés, aumentaba el número de visados, produciéndose esta relación con un desfase de tres trimestres (FERRÁN, 2006).

8. Bibliografía

- ALCAIDE, A. & A. FERNÁNDEZ DÍAZ & L. RODRÍGUEZ SAIZ (1982): *Análisis económico del sector de la construcción*, Colegio Universitario de Estudios Financieros, Madrid.
- FERRÁN, M. (2006): «Tipo de interés y oferta de vivienda nueva», *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 148: 475-490.
- LEAL, J. (2007) *Los Hogares*, en: *Atlas estadístico de las áreas urbanas en España*. Ministerio de Vivienda, Madrid.
- NADAL, J. (1971): *La población española (siglos XVI a XX)*, Ariel, Barcelona.
- NAREDO, J.M. (2004): «Perspectivas de la vivienda», *Revista de economía ICE*, 815:143-154.
- RODRÍGUEZ, J. (2006): «Los booms inmobiliarios en España. Un análisis de tres periodos», *Papeles de Economía Española*, 109: 76-90.
- (2007): *Las viviendas*, en: *Atlas estadístico de las áreas urbanas en España*. Ministerio de Vivienda, Madrid.
- ROMERO, J.M. (2003): «Migraciones», en: *Tendencias Demográficas Durante el Siglo XX en España*, Vol. 1: 17-75. Instituto Nacional de Estadística, Madrid, España.
- TALTAVULL, P. (2001): *Economía de la construcción*, Civitas, Madrid.
- VERGÉS, R. & D. MARTÍN (2007): «Series históricas de edificación residencial. Estadística de visados de los colegios de arquitectos 1960-2006», *Estadística Española*, Vol. 49, 166: 563-595.
- ZOIDO, F. & A. ARROYO, (2003): «La Población en España», en: *Tendencias Demográficas Durante el Siglo XX en España*: Vol. 1. 17-75, Instituto Nacional de Estadística, Madrid, España.

Abreviaturas

BDE Banco de España

CSCAE Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España

INE Instituto Nacional de Estadística