

Oferta, demanda y necesidad de viviendas en época de bonanza: el caso de Valladolid y su entorno

Fernando SÁNCHEZ MÍNGUEZ & José Luis SAINZ GUERRA

Arquitectos, profesores de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Valladolid.

RESUMEN: Durante el periodo 1996-2007, hubo una importante bonanza económica en España. Los promotores construyeron y colocaron en el mercado un número de viviendas superior al de años anteriores. La demanda se disparó por el crecimiento de la población, la inmigración, la mayor capacidad de compra, la disponibilidad de las entidades de crédito para conceder préstamos y la expectativa de ganancia de la inversión en vivienda. Este artículo analiza si hubo un ajuste entre oferta y demanda, a través del mercado, si la producción inmobiliaria se ajustó a la necesidad de vivienda, entendida en un sentido más amplio que el de proporcionar cobijo a las personas y se adentra en las causas del proceso de sobreproducción. Analizaremos el comportamiento del sector en cuatro ámbitos, el conjunto del territorio español, el regional, (Castilla y León), el provincial (provincia de Valladolid) y el metropolitano, centrado en la ciudad de Valladolid y los municipios de su Entorno, donde analizaremos el papel del planeamiento. Este proceso iniciado bajo el principio de aumentar la libertad de mercado para reducir los precios, ha concluido con la compra forzosa por parte del conjunto de los ciudadanos (el Estado español) de las viviendas que el mercado no puede absorber.

DESCRIPTORES: Necesidad de vivienda. Planeamiento urbanístico. Producción inmobiliaria. Mercado de vivienda. Burbuja inmobiliaria.

1. Introducción

Algunos expertos han analizado el comportamiento del mercado inmobiliario español en los años anteriores a la crisis económica, sus causas y consecuencias, destacando un factor esencial, que está en la base de todo el proceso, que es la sobre-

producción de vivienda. Por un lado está la sobre-demanda, determinada por varios factores, entre los que destaca la extrema facilidad para encontrar financiación a los particulares y a los promotores en ese periodo de tiempo (VERGÉS, 2002: 5-1). Las condiciones económicas existentes durante el periodo 1996-2007 facilitaron la compra de vivien-

Recibido: 26.01.2013; Revisado: 04.04.2014.
Correo electrónico: fersanmin@arq.uva.es;
jlsainzg@ana.uva.es

Los autores agradecen a los evaluadores anónimos sus valiosos comentarios para la mejora del artículo.

das, los tipos de interés bajaron y además las entidades de crédito ofrecieron unas condiciones muy favorables para «hipotecarse», el paro disminuyó notablemente por lo que había más capacidad económica. Otras inversiones (depósitos, letras del tesoro, etc.) no daban tanto rendimiento como la compra-venta de viviendas ya que el aumento del precio¹ de estas fue constante y muy superior al IPC.

El segundo factor es la desregulación del urbanismo, y sus sistemas de regulación del crecimiento. Es menester señalar que en el año 1996 el gobierno español publicó el R.D. 5/1996 de Medidas Liberalizadoras de Suelo y Colegios Profesionales, y en el año 1998 la ley 6/1998 Régimen del Suelo y Valoraciones favoreciendo la oferta de suelo. Estos instrumentos legales recogían muchas de las recomendaciones del Tribunal de Defensa de la Competencia publicadas unos años antes, a pesar de las voces críticas (ENRIQUEZ DE SALAMANCA, 1995). La nueva ley, que recogía la argumentación básica de dicho documento, dio impulso a los equipos municipales para cambiar los planes urbanísticos y conseguir la aprobación de crecimientos urbanos desmedidos e injustificables desde la disciplina urbanística. Se producía así un punto de inflexión en las políticas urbanísticas, que durante la primera década de la democracia habían basculado sobre la austeridad y el crecimiento contenido. A partir de ese momento se pasó a legitimar los crecimientos urbanos con el único argumento de aumentar la oferta, con el objeto de hacer bajar los precios. Se fomentaba con esa nueva ley claramente el dominio del mercado sobre las decisiones racionales del planeamiento. Se auguraba que a través de la actuación del mercado, se incrementaría la competitividad entre los agentes y eso daría lugar a la bajada de los precios del suelo y la vivienda, en función de la teoría económica clásica de la oferta y la demanda. La legislación urbanística ultraliberal estuvo vigente hasta la aprobación del nuevo texto de la Ley de Suelo, 8/2007. Se promueve públicamente el mito del funcionamiento regulador del

mercado, sin tener en cuenta un estudio serio sobre las carencias auténticas de habitación digna en las ciudades españolas o la falta de consideración de los estudios existentes. Ese periodo de máxima desregulación del urbanismo en España coincidió con el periodo de bonanza económica.

Un tercer factor es el cambio de modelo urbano, que pasa de una población concentrada en la ciudad histórica, normalmente la capital de la provincia, y evoluciona hacia la gran aglomeración metropolitana envolviendo a los municipios colindantes. Este cambio de modelo urbano está determinado por la construcción de grandes infraestructuras de comunicación, (rondas de circunvalación, autopistas, etc.) que permiten el acceso de grandes masas de ciudadanos motorizados a las zonas rurales próximas a las ciudades. Los barrios históricos pierden población y muy frecuentemente el municipio original ve mermar su censo que pasa a engrosar los censos de los municipios de su entorno. Estos fenómenos de redistribución poblacional son extremadamente complejos y hay que buscar sus causas en múltiples factores, pero la más inmediata y determinante es la capacidad de movilidad de grandes masas de población. Es decir, se aprovechan las oportunidades que el territorio ofrece: accesibilidad a nuevos suelos gracias a las inversiones públicas en infraestructuras (RODRÍGUEZ ALONSO, 2005: 41-1).

El mercado de la vivienda y los procesos de oferta y demanda están vinculados al espacio, al mercado local del suelo, al planeamiento, a la diversidad de agentes que actúan en ese espacio y sus estrategias y a los de factores económicos que influyen en una sociedad. Para poner de manifiesto la complejidad que se produce hemos elegido el caso de la ciudad de Valladolid y los municipios de su entorno².

2. Objetivo del trabajo

El presente artículo pretende analizar la relación existente entre la oferta y la demanda de viviendas en un periodo y en un ámbito

¹ Según el INE el precio de la vivienda subió de 693 euros/m² en el año 1996 a 2.086 euros/m² en el año 2007, representa un 200% de aumento, mientras que el IPC acumulado creció un 30%.

² Los municipios que en este artículo llamamos Entorno de Valladolid coincide con la delimitación que realizó el Esquema Comarcal de 1982, compuesto por los municipios de Arroyo de la Encomienda, Boecillo, Cabezón de Pisuerga, Cigales, La Cistérniga, Fuensaldaña, Laguna de

Duero, Renedo de Esgueva, Santovenia de Pisuerga, Simancas, Tudela de Duero, Viana de Cega y Zaratán. En algunos casos, para simplificar los cálculos, tomaremos los cinco municipios con mayor dinámica, que son Arroyo de la Encomienda, Laguna de Duero, Simancas, Tudela y Zaratán. En otros incluiremos algún otro municipio más alejado, como Aldeamayor y Villanueva de Duero, por la presencia de fenómenos particulares en relación al mercado inmobiliario.

espacial determinado. Llamamos oferta de viviendas a la cantidad de viviendas que producen los agentes y ponen en el mercado³. La demanda de viviendas incluye el número de viviendas de nueva construcción que han sido objeto de una Transacción Inmobiliaria; esta es la causa por la cual algunos autores la llaman demanda efectiva⁴. Dentro de este grupo están incluidas también las construidas en régimen de autopromoción⁵. La demanda abarca las viviendas utilizadas como residencia habitual (hogar) que llamamos demanda Principal, y aquellas otras viviendas no principales que se usan como segunda residencia e incluso las que se adquieren como inversión y permanecen vacías, que llamamos la demanda Complementaria⁶. No consideramos en este estudio como demanda de vivienda las transacciones inmobiliarias que se realizan con viviendas que no sean de nueva construcción, por ejemplo las de segunda mano, ya que la demanda que se satisface con una vivienda de segunda mano, desplaza a las personas que dejan de ocuparla y genera una nueva demanda igual a la que satisface.

Así pues, se van a realizar dos análisis:

- Se va a comparar la producción de nuevas viviendas con la demanda, lo que nos dirá si el mercado ha actuado de forma eficaz, manteniendo constante un equilibrio entre oferta y demanda; es decir si los promotores han construido las viviendas que la sociedad demanda según unas premisas relacionadas con la demografía, el comportamiento social y económico en las últimas décadas en relación con la inversión en vivienda.
- Como resultado del ajuste entre oferta y demanda se analizarán los mecanismos de flexibilización que se utilizan en el mercado (viviendas vacías y precios de la vivienda) y cuando se produzca desajuste, se analizará el *stock*⁷ de viviendas sobrantes.

³ Incluye la construcción de todo tipo de vivienda tanto la promoción libre como la protegida dirigida a la venta o al alquiler, así como la autopromoción en todas sus formas (particular, Comunidades de Bienes o de propietarios, cooperativas etc.).

⁴ Compraventas formalizadas en escritura pública ante notario entre el promotor y el demandante (adquiriente) de una vivienda.

⁵ Promociones en régimen de Cooperativa, Comunidad de Bienes o de Propietarios, así como personas físicas que se construyen para sí mismo una vivienda. Datos obtenidos de los Colegios de Aparejadores. Certificaciones Fin de Obra. Según promotor.

3. La producción de viviendas (oferta)

La producción de nuevas viviendas puede determinarse calculando la actividad constructiva que produce nuevas viviendas o rehabilitadas por periodos de tiempo.

Se determina de diferentes maneras según las fases de producción:

- Proyectos de ejecución visados (Colegios de Arquitectos).
Número de viviendas libres y protegidas así como las rehabilitadas contenidas en los proyectos. No incluye parte de la vivienda pública, las ilegales y las legalizaciones.
- Direcciones de Obra visadas (Colegio de Aparejadores).
Comprende el número de viviendas de obra nueva, ampliaciones y reformas.
- Licencias de obra (Ayuntamientos)
Distingue las obras de construcción, rehabilitación o demolición.
- Viviendas iniciadas
Los datos de 1980-1990 son los ofrecidos por SEOPAN. De 1991 a 2010 el Ministerio de Fomento los calcula aplicando un coeficiente corrector a los visados por el CSCAE.
- Viviendas terminadas
Los datos de 1970-1991 corresponden al Ministerio de la Vivienda. Para 1991-2010 el Ministerio de Fomento aplica un coeficiente corrector a las viviendas visadas (CSCAE) dos años antes. Desde 2005 la información es del Colegio de Aparejadores.
- Visados de certificaciones Fin de Obra (Colegios de Aparejadores.)
Comprende obra nueva, ampliaciones y reformas. INE Serie 1992-2011
- Viviendas Trasmitidas (Transacciones inmobiliarias del Ministerio de Fomento).
Compraventas formalizadas en escritura pública ante notario (Colegio del Notariado).

⁶ Seguimos aquí la nomenclatura del INE, que clasifica las viviendas que forman el Parque en viviendas principales y no principales y estas últimas en secundarias y desocupadas. «Viviendas no principales» aquellas que no son ocupadas como residencia habitual y permanente, esto es, que son consideradas como no necesarias, incluyendo por lo tanto las viviendas que se encuentran vacías y las que se solo se utilizan esporádicamente, en vacaciones, que son las denominadas de segunda residencia.

⁷ El Ministerio de Fomento lo define como el número de viviendas terminadas no vendidas.

3.1. Evolución de la actividad constructiva

A partir de dos fuentes principalmente, los Colegios de Arquitectos⁸ y el Ministerio de Fomento⁹, se pueden obtener datos de los valores de las variables anteriormente citadas en diferentes fechas y así analizar la evolución de la actividad constructiva en diferentes ámbitos¹⁰. Si representamos en un mismo gráfico (FIG. 1) los datos de la actividad constructiva desde 1981, obtenemos una serie de líneas que presentan similares trayectorias con un cierto desfase atribuible a las diferentes fases de la construcción en que se desarrolla cada actividad. Hay que destacar el crecimiento de todos los valores a partir de mediados de los 90 y su caída desde el año 2007. En el año 1986 se produjo un pequeño periodo de crecimiento que se truncó con la crisis de primeros de los noventa.

A partir de los datos obtenidos se puede comparar entre sí las viviendas proyectadas, iniciadas y terminadas por décadas (FIG. 2), en todas ellas el número de proyectos ha sido mayor que el número de las iniciadas y estas que las terminadas. Si tomamos todo el periodo 1971-2011 las diferencias se acumulan. La menor cantidad de proyectos en la última década se debe a la notable bajada de encargos realizados en los últimos tres años a consecuencia de la crisis económica, mientras que las iniciadas y terminadas corresponden a proyectos de años anteriores. Hay que destacar que la actividad constructiva ha sido mayor en la última década analizada (2001-2011), a pesar de haberse iniciado la crisis económica en el año 2007, siendo la década de los ochenta la de menor actividad.

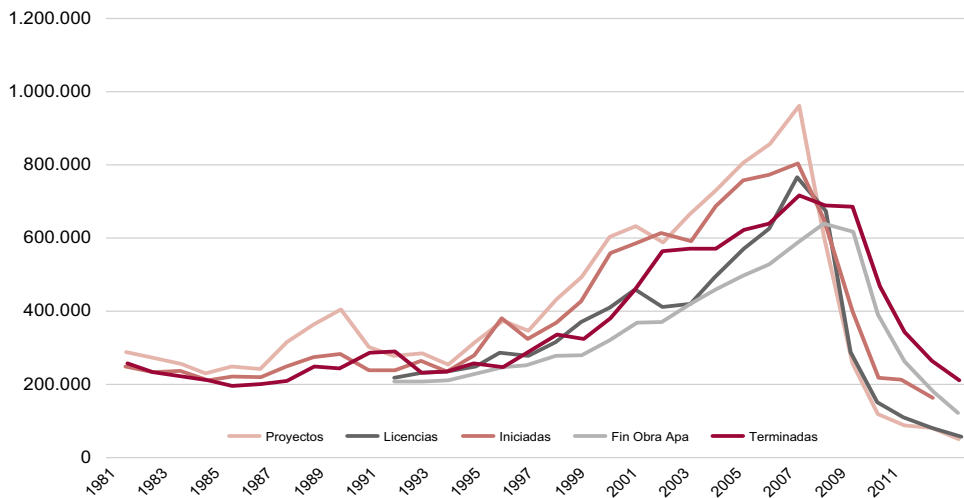


FIG. 1/ Indicadores de la producción de viviendas. 1980-2012. España

1. Número de viviendas contenidas en Proyectos visados por los Colegios de Arquitectos.
2. Licencias de obra concedidas a viviendas de Obra Nueva y Rehabilitación.
3. Viviendas Iniciadas (Libres + Protegidas + Rehabilitadas). Ministerio Fomento.
4. Finales de obra de viviendas visadas por los Colegios de Aparejadores. Ministerio Fomento.
5. Viviendas Terminadas (Libres + Protegidas + Rehabilitadas). Ministerio Fomento.

Fuente: elaboración propia con datos del CSCAE, Y MINISTERIO DE FOMENTO.

⁸ www.cscae.com Observatorio de la Edificación. Informes. Cuarenta y cinco años de edificación residencial por Ricardo Vergés Escuin (marzo 2005) publicación del CSCAE.

⁹ www.fomento.es Información estadística. Estadísticas y publicaciones:

- Vivienda y actuaciones urbanas:
 - Vivienda protegida. Series anuales. 1.6. Número de calificaciones definitivas. Planes estatales y planes autonómicos.
 - Rehabilitación protegida. Series anuales. 2.6. Número de aprobaciones definitivas. Planes estatales y planes autonómicos.

- Vivienda libre. 3.1. Número de viviendas libres iniciadas. 3.2. Número de viviendas libres terminadas.
- Construcción:
 - Obras en edificación (visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos).
 - Construcción de edificios (licencias municipales de obra).

¹⁰ Se han considerado cuatro ámbitos que van de más a menos: el Estado español, la Comunidad autónoma (Castilla y León), la provincia (Valladolid) y el ámbito local (Valladolid y los municipios del Entorno).

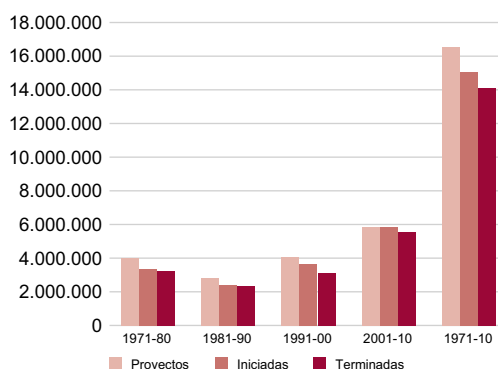


Fig. 2/ Comparativo viviendas proyectadas, iniciadas y terminadas. España

Fuente: elaboración propia con datos del CSCAE, INE y MINISTERIO DE FOMENTO.

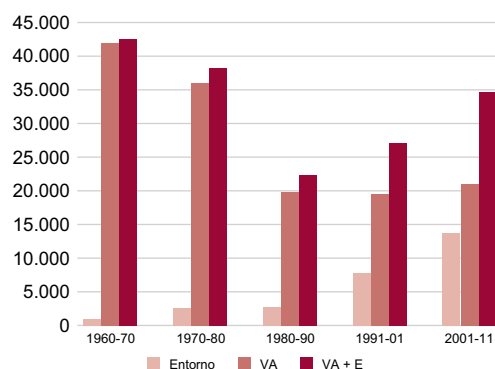


Fig. 3/ Crecimiento del parque de viviendas por décadas. Valladolid y entorno

Fuente: elaboración propia con datos obtenidos del INE.

3.2. La oferta en Valladolid capital y su entorno

Analizaremos por separado los datos de la oferta correspondientes a los municipios de Valladolid y los que configuran su Entorno. Veamos el crecimiento del Parque de viviendas¹¹ por décadas (Fig. 3). En la ciudad de Valladolid se produjo un crecimiento mayor en las décadas de los 1960 y 1970, gracias a la inmigración que hubo de la provincia a la capital, debido a la industrialización de esta y la transformación de la actividad agrícola en el ámbito rural. El Entorno ha tenido un crecimiento constante a lo largo de las cuatro décadas, siendo mayor en las dos últimas.

4. Demanda de viviendas

La demanda nace de la necesidad de la vivienda, pero además comporta una capacidad de compra y actúa sobre el mercado, demandando el producto en un determinado nivel económico. Parte de la demanda está basada en su valor como inversión económica, y ese valor, debería reposar finalmente en el bien vivienda, útil para vivir. La necesidad de vivienda no actúa de forma directa en la demanda, sino que está modulada por la capacidad económica y otros factores. Precios particularmente bajos pueden animar a la población a comprar más viviendas de las que puede necesitar, incluso sabiendo que no va a poder vivir en ellas. De manera que una cosa es la necesidad de vivienda y otra distinta es la demanda de vivienda. A su vez ya

sabemos que es posible encontrar dentro de la misma sociedad sectores de población con necesidades de vivienda altamente insatisfechas y por otro lado viviendas vacías.

Analizaremos en la demanda de vivienda los siguientes componentes:

- Necesidad básica de hogares, que depende de factores demográficos.
- La demanda complementaria, que consiste en la segunda residencia, relacionada con el ocio, y las viviendas vacías.
- La vivienda como bien de inversión (expectativas de revalorización futura de la vivienda) y la capacidad de compra.

4.1. Los factores demográficos

En primer lugar hay que señalar que la población española ha crecido en los últimos veinte años. En el Censo de Población de 1991 contabilizaba 38.872.268, en 2001 alcanzó 40.847.371 y en 2011 la cifra ya era de 46.815.916. El incremento en la década 1991-2001 es de 5,08%, mientras que en la década de 2001-2011 es de 14,6%. En este incremento tan espectacular en la última década, la contribución de la población española es del 5,8%, mientras que la población extranjera contribuye en 8,8% en relación al total (en ese periodo España recibe más de tres millones de extranjeros, un 234% de incremento en relación a la población extranjera de la década precedente). Por último es importante el

¹¹ Como dato de la producción inmobiliaria se toma los valores de la variación del parque de viviendas (censos del

INE) pues no hay datos de proyectos, ni de viviendas iniciadas y terminadas por municipio.

incremento en la última década del grupo de personas mayores (65 y más años) del 17,3%¹².

Para averiguar la necesidad de vivienda el cálculo que vamos a hacer está en función del aumento o la disminución de la población que está en disposición de utilizar una vivienda. El aumento de la población en esa década 2001-2011, es de 5.968.545 de personas. A esa cifra la aplicamos el tamaño medio del hogar según el Censo 2011 (2,58 hab./viv.)¹³ y tenemos una necesidad de **2.313.389 (D1)** viviendas. Esta cifra, obtenida de esta forma es muy aproximada. Vamos a intentar acercarnos más a las necesidades de vivienda, a partir de la consideración de las características reales de la población. A través del análisis de la estructura de la población vamos a analizar la necesidad de vivienda en función de 3 fenómenos:

1. La necesidad de vivienda producida cuando el individuo alcanza la edad adulta (aquellas personas que abandonan el hogar de sus padres al alcanzar un desarrollo pleno y se van a vivir solos o con otras personas a otra vivienda).
2. El incremento de la esperanza de vida en la población mayor de 65 años, y la reducción del flujo de vivienda que queda vacía a causa de la población que vive más tiempo.
3. El cambio de estructura del hogar y en particular la disminución de su tamaño en función de varios fenómenos que dan lugar a una necesidad adicional de vivienda.

Para evaluar cuantas viviendas pueden ser necesitadas por la creación de nuevos hogares en diez años de 2001-2011 hemos elegido la población, que en esa década cumple 25 años. Este cálculo tiene valor relativo dado que en la sociedad española la edad media de los jóvenes a la emancipación se sitúa entre los 26 y los 28 años, aunque la emancipación residencial tenga lugar unos años antes (BALLESTEROS & *al.*, 2012: 74). Este grupo de población es además el más numeroso durante toda la década, ya que a partir de ahí, hacia arriba o hacia abajo, las pirámides de población del 2001 y del 2011 se estrechan. Se trata de un grupo de población que en 2011 eran 6.981.333. Este grupo

se encuentra en la situación vital de demandar una vivienda. ¿Cuántas viviendas necesita este grupo de población? Si utilizamos el tamaño medio del hogar en esos años tendremos que en 2011 el tamaño del hogar era de 2,58 hab./viv, lo que nos da una demanda de **2.705.943 viviendas (D2)**.

La contribución de la población extranjera en este rango de edades es mayor que la de la población española. Hay varios problemas para evaluar la demanda de la población extranjera de forma independiente: sabemos su número, pero cabe citar la falta de información suficiente sobre sus costumbres, el hecho de que parte de ella está mezclada con la española¹⁴, y una proporción pequeña en este arco de edades, se ubica en áreas de costa con valor turístico.

En segundo lugar tenemos que la población mayor de 65 años se ha incrementado a causa de la mayor esperanza de vida, que se ha producido en los últimos años. Se ha producido un espectacular aumento del peso relativo de las personas mayores en la población española (11,2% en 1981, 13,8% en 1991, 17,1% en 2001 y 17,3% en 2011). La mayor esperanza de vida da lugar a que el flujo de viviendas vacías que vuelven al mercado se reduzca. En la década de 2001-2011 han fallecido 326.155 personas mayores de 65 años. Como resultado han quedado libres $326.155/1.4 = 126.416$ viviendas (D3). Es decir, han quedado libres esas viviendas, que hay que restar a la demanda.

La familia ha cambiado en estos últimos años. El fenómeno del divorcio¹⁵, aunque no es nuevo, pues ya lleva muchos años legalizado en España ha modificado las familias españolas. Al mismo tiempo mezclado con el divorcio se ha producido una tendencia en la población española que es el crecimiento de los hogares unipersonales. Entre 1991 y 2001 el número de hogares aumentó un 19,7% mientras que los hogares unipersonales aumentaron un 81,9%. En el periodo 2001-2011 ha aumentado el número de hogares con 1 y 2 personas, y simultáneamente han disminuido el número de hogares con 4 y más miembros. No obstante tiene mucho mayor peso relativo el aumento del número de hogares unipersonales. De manera que la población entre 35-64 en el 2011

¹² Datos del INE.

¹³ Utilizamos los datos del Censo de 2011. Población total (46.815.916) partido por los hogares (18.083.692) = 2.58 hab. /viv.

¹⁴ El 16,7% de los matrimonios celebrados en 2007 corresponde a parejas con al menos uno de los conyugues extranjeros.

¹⁵ Las cifras de divorcios alcanzaron en el año 2007 el 67,2% en relación con los matrimonios celebrados ese año.

ha requerido un mayor número de viviendas, al utilizar un tamaño de hogar menor, pues en 10 años ha pasado de 3.05 hab./hogar en 2001 a 2.58 hab./hogar en 2011. Como resultado de este fenómeno tenemos 19.930.410 habitantes entre 35 a 64 años en 2011, al que le aplicamos el cambio en el tamaño del hogar, 0.47, y nos da **1.190.405** viviendas de incremento en la demanda por causa de la disminución del tamaño del hogar (**D4**). Como resultado de las condiciones demográficas de la población vemos que hay una necesidad aproximada de **D2 - D3 + D4 = 2.705.943 - 126.416 + 1.190.405 = 3.769.932 (D5)** viviendas principales durante la década.

Esa cifra hay que compararla con el aumento de hogares en ese periodo, que ha sido de 18.083.692 (Censo 2011) - 14.187.169 (Censo 2001) = **3.896.523 hogares (D6)**, que es superior a D5, es decir la necesidad de viviendas generadas en la década que hemos calculado en función de la estructura de la población es inferior a la creación de hogares. La diferencia entre D5 y D6 puede explicarse por dos causas. Una es por la demanda no satisfecha de la década anterior, que finalmente se satisface cuando no hay tantas restricciones en el crédito y las mejores condiciones económicas lo permiten. La segunda causa es que la mejora económica y el aumento de la capacidad de compra modifican las necesidades de vivienda. Es extremadamente difícil analizar las necesidades de vivienda de forma independiente a las condiciones generales del país, pues está muy influenciada por las condiciones económicas, políticas y sociales. Así, por ejemplo, ya hemos dicho que en España la edad de emancipación de los jóvenes está entre los 26 y los 28 años. Sin embargo en los países europeos esa edad es de 25 años, a causa de que hay una mayor oferta de trabajo para los jóvenes, y una vivienda más barata. El estudio en el que nos hemos basado advierte que mejores condiciones económicas harían bajar la edad de emancipación (BALLESTEROS & *al.*, 2012). De manera que en España los jóvenes se independizan más tarde, por las peores condiciones económicas de nuestro país, pero ciertamente, si las condiciones fueran distintas su comportamiento se acercaría al de sus coetáneos europeos. Por otro lado, la masa de trabajadores extranjeros que han venido a España son ciertamente muy jóvenes (los porcentajes de trabajadores extranjeros en España son alrededor de 10 puntos más altos que los porcentajes de trabajadores es-

pañoles en las edades comprendidas entre los 20 y los 39 años) (MINISTERIO DE TRABAJO, 2009, 3) y claramente se han emancipado de sus familias, pues la sola decisión de cambiarse de país ya es una decisión emancipatoria. Nuevamente nos encontramos con unas necesidades de vivienda que dependen de las condiciones sociales de los países de procedencia y de las económicas de los países de acogida, no solo de una necesidad que depende de la biología.

4.2. La demanda complementaria

La demanda complementaria se da en el caso de aquellas personas que, disponiendo de una vivienda en la que residen habitualmente, demandan otra nueva con alguno de los siguientes fines:

1. Utilizarla como segunda residencia, de forma esporádica en vacaciones.
2. La vivienda vacía, que tiene un papel de inversión, y se colocará en el mercado oportunamente, o permanece en esa situación por otras circunstancias.

Para conocer las viviendas que son adquiridas para uso no principal (demanda Complementaria) nos basamos en los censos de población y vivienda (FIG. 4). Es destacable que los porcentajes de viviendas no principales (segunda residencia y vacías) en relación con las principales (necesidad primaria) han ido aumentando paulatinamente hasta estabilizarse en una relación del 30 % no principales sobre las principales. Esta relación puede variar según el ámbito estudiado, así en Castilla y León las viviendas no principales se acerca a las 40, mientras que en la provincia de Valladolid no llega a las 25. En el año 2011, último censo, por cada 71,7 viviendas principales hay 28,3 no principales en España. En los diez últimos años (2001-2011) el porcentaje de viviendas principales en España ha aumentado 4 puntos (71,7-67,7) o lo que es lo mismo las viviendas no principales han disminuido el mismo número de puntos (32,3-28,3), es decir, algunas viviendas vacías o de segunda residencia se han ocupado como principales o se han destinado menos viviendas nuevas al uso no principal. Llama la atención las cifras de vivienda secundaria en Castilla y León (39,6% de viviendas secundarias respecto del total), que en 2011 lideran la lista de todas las regiones españolas.

FIG. 4/ Destino del parque de viviendas. España

España	1950	1960	1970	1980	1991	2001	2011
Total	6.687.000	7.726.000	10.657.000	14.726.000	17.220.399	20.946.554	25.208.622
Principal	6.327.000	7.028.000	8.504.000	10.430.000	11.736.376	14.187.169	18.083.692
No principal	360.000	698.000	2.153.000	4.296.000	5.469.987	6.759.385	7.124.930
% Principal	94,6	91,0	79,8	70,8	68,2	67,7	71,7
% No principal	5,4	9,0	20,2	29,2	31,8	32,3	28,3
CyL	1950	1960	1970	1980	1991	2001	2011
Total	680.510	762.840	870.507	1.104.310	1.268.285	1.455.050	1.718.752
Principal	648.100	694.185	691.132	742.068	800.914	889.137	1.037.966
No principal	32.410	68.655	179.375	362.242	467.371	565.913	680.786
% Principal	95,2	91,0	79,4	67,2	63,1	61,1	60,4
% No principal	4,8	9,0	20,6	32,8	36,9	38,9	39,6
VA (Provincia)	1950	1960	1970	1980	1991	2001	2011
Total	77.500	92.400	128.200	169.400	195.869	236.701	287.951
Principal	74.600	85.000	103.400	130.800	146.524	171.871	215.838
No principal	2.900	7.400	24.800	38.600	49.279	64.818	72.113
% Principal	96,3	92,0	80,7	77,2	74,8	72,6	75,0
% No principal	3,7	8,0	19,3	22,8	25,2	27,4	25,0

Fuente: HISTÓRICO INE. CENSOS POBLACIÓN Y VIVIENDA DEL INE.

4.3. Las viviendas vacías¹⁶

En el último Censo de 2011 se ha producido un aumento de 352.365 viviendas vacías, en relación al Censo del 2001. Sin embargo el porcentaje sobre el total ha disminuido del 14,8 al 13,7. En el Censo del 2011 el número de viviendas vacías en España es de 3.443.365, que representa una de cada siete del total de viviendas. Un quinto de estas viviendas vacías se encuentra en edificios construidos en los últimos 10 años. Esta cifra de viviendas vacías tiene el significado de la vivienda utilizada como inversión y pone de manifiesto la cantidad de recursos destinados a ese propósito. El porcentaje de viviendas vacías alcanza su máximo en la década de los 80, cuando el ahorro en los bancos era más inseguro por los altos índices de inflación de la época. Sorprende la falta de acciones desde la Administración española ante los elevados ín-

dices de viviendas vacías. Recordemos solamente que en la antigua Alemania del Este se han realizado demoliciones masivas de vivienda vacías en ciudades con índices de vivienda vacía en torno al 20%, hasta situar esos índices en el 7,9% (T-ONLINE, 2013)¹⁷.

FIG. 5A/ Viviendas vacías 1960-80

	España	CyL
1960 Totales	7.726.000	762.840
Vacías	366.000	40.000
% vacias/total	4,7	5,2
1970 Totales	10.657.000	870.507
Vacías	1.355.000	120.797
% vacias/total	12,7	13,9
1980 Totales	14.726.000	1.104.310
Vacías	2.396.000	176.526
% vacias/total	16,3	16,0

¹⁶ En el Censo del 2001 no se consideran las viviendas vacías como concepto independiente, y en la encuesta las viviendas vacías se encuentran dentro de varias categorías, la número «3. Vivienda desocupada» o «5. Vivienda no principal, sin poder determinar si 2, 3 ó 4». «Con la categoría 5 se pretende no obligar a los agentes a tomar decisiones poco fundadas sobre el tipo de vivienda no principal cuando lo único que sepan es que la vivienda en

esos momentos se encuentra vacía y que no hay personas empadronadas en ella (es decir, no pueden conseguir suficiente información para determinar si es secundaria o desocupada)». Metodología. Censo 2001. INE. Por el contrario en el Censo de 2011 hay 3 tipos netamente diferenciados, «Principal», «No principal» y «Vacías».

¹⁷ Véanse las declaraciones del presidente de la cooperativa de viviendas de Sajonia (VSWG), Axel Viehweger.

Fig. 5B/ Viviendas vacías 1991-2011

		España	CyL	VA provincia	VA capital	Entorno VA	VA+E
1991	Totales	17.220.399	1.268.285	195.869	117.715	8.475	126.190
	Vacías	2.475.000	199.778	24.579	13.496	762	14.258
	% vacias/total	14,4	15,8	12,5	11,5	9,0	11,3
2001	Totales	20.946.554	1.455.050	236.701	138.032	16.065	154.097
	Vacías	3.091.000	209.000	34.702	17.298	870	18.168
	% vacias/total	14,8	14,4	14,7	12,5	5,4	11,8
2011	Totales	25.208.622	1.718.752	28.7951	158.259	27.540	185.799
	Vacías	3.443.365	258.451	36.319	18.757	4.275	23.032
	% vacias/total	13,7	15,0	12,6	11,9	15,5	12,4

Fuente: INE BASE CENSOS POBLACIÓN Y VIVIENDA.

En el caso de Valladolid en el Censo del 2011 las viviendas vacías alcanzan 18.757, que supone el 11,9% del total de viviendas en el municipio. De todas ellas 2.785 viviendas vacías se encuentran en edificios construidos entre el 2001 y el 2011, es decir, el 14,8% del total de viviendas vacías. Si hacemos el mismo cálculo con los municipios del Va + Entorno tenemos que el número de viviendas vacías alcanza el 12,4%. Sin embargo tomando solo los municipios del Entorno el porcentaje de viviendas vacías es de 15,5% lo que significa que en los municipios del Entorno se ha concentrado la compra de vivienda como inversión. Estas cifras tan altas de vivienda vacía nos indican que ya existía, antes de la época de bonanza, una importante bolsa de viviendas vacías en manos privadas, que se ha incrementado en valor absoluto en la última década. Dicha bolsa ha restado flexibilidad al mercado, que ya se encontraba en una situación extrema, si lo comparamos con los porcentajes de vivienda vacía de otros países de nuestro entorno (RODRÍGUEZ ALONSO, 2009).

4.4. Las circunstancias económicas que han favorecido el aumento de la capacidad de compra

Una de las causas del aumento de la demanda está en relación con el incremento de la capacidad de compra que se ha producido en España en la época de bonanza. Varias circunstancias económicas han potenciado la capacidad de adquisición de vivienda y en consecuencia ha aumentado la demanda:

- Para uso propio:
 - Mayor poder adquisitivo de los ciudadanos.
 - Mejores condiciones financieras.
 - Intereses más bajos.
 - Plazos de amortización más largos.
 - Mayor porcentaje de préstamo sobre el valor de la vivienda.
 - Menos garantías exigidas por la entidad financiera.
 - Estabilidad económica de los trabajadores. Menos paro. Hogares con más de un sueldo.
 - Ayudas de la Administración. VPO, desgravación fiscal por compra de una vivienda.
- Como inversión:
 - Capacidad de ahorro al aumentar los ingresos.
 - Inversión en inmuebles de capital extranjero (MINISTERIO DE FOMENTO, 2013, 25)¹⁸.
 - Aumento constante del precio de la vivienda, por encima de IPC durante los años del boom.
 - Mejores resultados que otras inversiones seguras.

El precio de la vivienda subió en los diez años de 1997 a 2007 en un aumento medio anual del 13%, por encima de lo que pudieran subir las materias primas que los conforman (costes de construcción). El suelo, uno de los costes con repercusión más importante sobre el precio final del producto, subió un 13,8% de media anual, y lo hacía por la presunción de la

¹⁸ Las cifras muestran que la inversión extranjera en inmuebles alcanzó su punto culminante en el 3T de 2008 y su punto más bajo en el 1T de 2010. No obstante es notable

que la inversión extranjera se ha recuperado en el 4T de 2012, hasta alcanzar las cifras de 2008.

existencia de una demanda futura. A partir del año 2005 el ciclo de la vivienda ya da signos de agotamiento (RODRÍGUEZ LOPEZ, 2005) y es a partir de 2007 cuando la demanda de vivienda desciende claramente, como consecuencia del aumento de los tipos de interés, así como la revisión a la baja de las expectativas de aumentos en los precios de las viviendas, y la desaceleración del crédito inmobiliario, lo que frenó la inversión en vivienda (RODRÍGUEZ & FELLINGER).

5. Comparación entre la oferta y la demanda

Teóricamente el ajuste entre oferta y demanda se realiza en función del precio. No obstante hemos visto claramente que dicho ajuste no ha funcionado, manteniéndose los precios altos de las viviendas al menos 3 años después de la explosión de la burbuja inmobiliaria. Es decir, durante los años 2008, 2009 y el 2010 el precio de la vivienda desciende ligeramente, en un 7%. A partir del 4º trimestre del 2010 la caída del precio se acelera hasta alcanzar el 30% en 2013 (MINISTERIO DE FOMENTO, 2013, 30). En el caso del precio del suelo urbano ha habido un descenso similar, si bien con un comportamiento más errático. Es menester reflexionar sobre el papel que han desempeñando en ese proceso de ajuste determinados mecanismos, y especialmente la vivienda vacía y el tiempo que se tarda en vender. Altos porcentajes de vivienda vacía avisan sobre la disfuncionalidad o ausencia de funcionamiento del sistema de ajuste del mercado, que es menos automático de lo que parece. La vivienda vacía pone de manifiesto también que el promotor encontrará una importante competencia a la hora de vender la nueva vivienda en los propietarios de vivienda vacía, que deciden poner a la venta su producto cuando los precios estén más altos. En este aspecto es importante destacar el diferente comportamiento entre precios de venta y de alquiler. Siguiendo al INE la caída de los precios de la vivienda entre el 2007 y el 2013, según el índice de precios de venta de la vivienda libre ha descendido hasta el 66,3% mientras que el índice de precios al consumo armonizado para el alquiler ha subido hasta el 111,5%, tomando como base 100 el primer trimestre de 2007

para ambos índices (MINISTERIO DE FOMENTO, 2013: 35). Es decir, esta diferencia de comportamiento entre venta y alquiler muestra que la caída de los precios se ha producido en el sector más especulativo, donde hay más riesgo y más margen, mientras que el alquiler tiene un comportamiento que depende más de la explotación del bien a largo plazo. En segundo lugar hay que tener en consideración la presencia de viviendas no vendidas, que permanecen en manos de los promotores o de los bancos, el llamado *stock*, que pone de manifiesto la ruptura entre oferta y demanda en el mercado y manifiesta un desajuste radical.

6. Demanda efectiva y *stock* de viviendas. Periodo 2004-2011

El ajuste que se venía produciendo entre oferta y demanda empezó a romperse de manera evidente en el inicio de la crisis, con la quiebra de las primeras promotoras en 2008¹⁹. Como consecuencia pasó a primer plano la existencia de un paquete importante de viviendas sin vender, que existía desde hace varios años, en manos de las promotoras y más adelante de los bancos, cuando éstas quebraron. Este exceso de producción que el mercado no era capaz de digerir eran denominadas «viviendas en venta», sin asumir la imposibilidad material de su venta en un corto plazo y sin aceptar la ruptura entre oferta y demanda y poniendo de relieve el hecho de la sobreproducción. Son las grandes dificultades de las empresas inmobiliarias, la renegociación de los créditos y la suspensión de pagos de algunas de las grandes lo que pone en el candelero la ruptura entre oferta y demanda. Se puede decir que desde el año 2004 ya se había producido el desajuste, pero éste había sido minimizado u ocultado bajo eufemismos. Desde el año 2004 disponemos de datos del Ministerio de Fomento, tanto de ventas realizadas²⁰ de viviendas de obra nueva y de autopromoción²¹ cuya suma coincide con la demanda, como de las viviendas Terminadas no vendidas (*stock*), que pone de manifiesto que ya en el año 2004 ese desajuste existía y era importante (FIG. 6). En el año 2011 el Ministerio de Fomento publica un texto donde cuantifica el *stock* de vivienda nueva. La demanda ha crecido hasta alcanzar valores máximos en

¹⁹ Martinsa-Fadesa presentó concurso de acreedores en julio de 2008. Representa un hito en la crisis inmobiliaria ya que se trata del mayor concurso de acreedores de la historia española, de la mayor empresa inmobiliaria de España.

²⁰ Los datos de ventas se obtienen a partir de la estadística censal de las Transacciones Inmobiliarias obtenida a par

tir de los datos remitidos trimestralmente por la Agencia Notarial de Certificación.

²¹ Aquellas promociones desarrolladas por los propios destinatarios finales (Comunidades de Bienes y Cooperativas) así como de las personas físicas que promueven para sí mismos, sin escritura de compraventa ante Notario.

FIG. 6/ **Demanda (ventas + autopromoción)**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
España	325.000	350.000	375.000	385.017	415.718	502.460	499.239	417.232	307.766	253.244	172.629	155.294
CyL	14.000	16.000	18.000	20.119	23.319	31.971	32.670	26.083	20.015	18.581	9873	10.052

Fuente: Datos del MINISTERIO DE FOMENTO. (Los datos de los años 2001, 2002 y 2003 son estimaciones realizadas a partir del dato de 2001 y los tres años siguientes, que denotan un progresivo crecimiento de las ventas).

FIG. 7/ **Stock 1 de viviendas. Ministerio de Fomento**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Acumulado E	102.825	195.184	273.363	413.642	613.512	688.044	687.523	676.038
Anual E		92.359	78.179	140.279	199.870	74.532	-521	-7523
Acumulado CyL					40.003	44.963	42.724	40.620
Anual CyL						4.960	-2.239	-2.104
Acumulado Va							8.017	7.301
Anual Va								-716

Fuente: Datos del MINISTERIO DE FOMENTO.

los años 2006 y 2007, después ha caído de manera fulgurante, en el último año ha llegado a la mitad del valor del año 2001. (FIG. 7).

Si a la demanda le sumamos el *stock* de viviendas nuevas no vendidas, datos publicados por el Ministerio de Fomento, el resultado debería ser equivalente a las viviendas Terminadas, sin embargo estas últimas han sido superiores en España en todos los años. Lo que hace pensar que los datos del Ministerio de Fomento (*stock* 1) son bajos, siendo más reales los que hemos denominado como *stock* 2. Llamamos *stock* 2 al resultado de restar a las viviendas producidas el número de las vivien-

das vendidas y pone de manifiesto un desajuste radical entre oferta y demanda, que penaliza gravemente a los promotores. (FIG. 8). A diferencia de los resultados de Fomento, consideramos el *stock* desde el año 2001 (FIG. 9), los datos así obtenidos son superiores a los que proporciona el Ministerio de Fomento tanto los incrementos anuales como el acumulado en el año 2012. En el año 2004 Fomento plantea que no hay *stock* mientras que es de suponer que el comportamiento en años anteriores a 2004 debió de ser muy similar al de ese año, y que, por lo tanto, ese ritmo de acumulación de unas 200.000 viviendas/año de *stock* tuvo que suceder en años anteriores a 2004 e inclu-

FIG. 8/ **Viviendas terminadas**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
España	559.777	565.522	566.194	619.034	639.291	710.922	683.038	677.299	467.233	337.461	259.936	204.516
CyL	36.524	37.094	31.288	34.617	40.279	49.607	47.338	45.951	30.456	20.793	19.166	11.081
VA	7.157	7.872	5.677	6.465	9.493	12.847	10.081	9.421	6.390	3.265	3.502	1.201

Fuente: Datos del MINISTERIO DE FOMENTO.

FIG. 9/ **Stock 2 de viviendas (terminadas-transmitidas)**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
E. anual	234.777	215.522	191.194	234.017	223.573	208.462	183.799	260.067	159.467	84.217	87.307	49.222
CyL anual	22.524	21.094	13.288	14.498	16.960	17.636	14.668	19.868	10.441	2.212	9.293	1.029
VA anual	1.157	872	-2.323	-2.330	-108	2.455	925	3.547	1.224	-3.160	-335	-2.585
E. acumulado		450.299	641.493	875.510	1.099.083	1.307.545	1.491.344	1.751.411	1.910.878	1.995.095	2.082.402	2.131.624
C y L acumulado		43.618	56.906	71.404	88.364	106.000	120.668	140.536	150.977	153.189	162.482	163.511
VA acumulado		2.029	-294	-2.624	-2.732	-277	648	4.195	5.419	2.259	1.924	-661

Fuente: Datos extraídos de las FIGS. 7 y 8.

so desde el inicio de la burbuja (1999). Si esta suposición es correcta, el *stock* sin vender al comenzar 2004 es muy probable que fuera bastante superior al millón de viviendas, con lo que el total de vivienda a fecha de hoy sin vender seguramente ronde los 2,1 millones.

7. El papel del planeamiento en la sobreproducción de viviendas

El papel de la actividad urbanística como función pública según se define en las leyes²², no ha funcionado correctamente, entre otras cosas por la filosofía existente en la Ley del Suelo 6/1998, que ha dominado el periodo, favoreciendo la sobreproducción y validando como guía más importante la regulación del mercado. Los planes urbanísticos de Valladolid y su entorno han sido modificados innumerables veces, con el objeto de hacer posible la construcción de más viviendas de las previstas hasta llegar a desvirtuar el planeamiento general aprobado originalmente. Basta una mirada al Archivo de Planeamiento de Castilla y León para darse cuenta que municipios como Valladolid han modificado tantas veces han creído conveniente el Plan General, acomodando el planeamiento a los requerimientos de los promotores, cuando algunas de dichas modificaciones del Plan General comportaban un cambio de modelo territorial que hubiera requerido la redacción de un nuevo plan general y no una modificación puntual. Las justificaciones que encontramos en las memorias de planeamiento son muy variadas, utilizándose argumentos que se apoyan: a) en el crecimiento de la población en función de cálculos sin base real; b) la ciega confianza en el permanente crecimiento del mercado, del que se espera que absorba todo lo que se produce. En los casos más extremos su papel ha sido el del «urbanismo a la carta», es decir, satisfacer la demanda de los promotores, como y donde los promotores señalaban. Para entender el papel que ha jugado el planeamiento bas-

ta analizar las justificaciones que se enuncian en las memorias del planeamiento de uno de los municipios que más ha crecido en España en la última década: Arroyo de la Encomienda²³. En las Normas Subsidiarias de 1999 ya se esgrimía que el Suelo Apto para Urbanizar se ajustaba a lo que pedían los agentes a corto y medio plazo²⁴, despreciando como guía el crecimiento demográfico u otros factores. Cuando 4 años más tarde se aprueba el nuevo Plan General, ante el desbordamiento de las expectativas de crecimiento del plan anterior, el argumento utilizado es el éxito de la gestión municipal, lo que obliga a redactar un nuevo plan²⁵. Se justifica el crecimiento futuro por el crecimiento presente. El PGOU de Arroyo de la Encomienda argumenta en su Memoria que «la Ley 6/1998 establece que todo el suelo que objetivamente no es objeto de una especial protección, es susceptible de ser integrado en el desarrollo urbanístico, con el fin de generar mayores superficies aptas para la urbanización y en consecuencia, posibilitar una disminución de los precios de la vivienda»²⁶. Paralelamente las DOTVAENT definen de forma pomenorizada los suelos que han de ser de especial protección, de manera que el resto ha de ser suelo urbanizable. El suelo urbanizable previsto en el PGOU de Arroyo de la Encomienda de 2003 alcanza el 42.41% de la superficie del término municipal mientras que el suelo urbano era solo el 13%²⁷.

8. El exceso de previsión de viviendas por el planeamiento. Valladolid y su entorno

Las últimas figuras de planeamiento general, que han sido aprobadas por los ayuntamientos de la capital y su entorno, han previsto suelo urbanizable con un importante crecimiento del número de viviendas para cada municipio. A finales de 2007, el número de viviendas previstas en el municipio de Valladolid (según el

²² Léase por ejemplo la Exposición de Motivos de la ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León, el art. 2.1 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y el art. 2.1 del Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

²³ Arroyo de la Encomienda ocupa el puesto 5 en la lista de los municipios españoles mayores de 2.000 hab. que más han crecido en viviendas entre el 2001 y el 2011, con un crecimiento superior al 300%. INE. Nota de prensa 18 de abril 2013: 6.

²⁴ «Se ha tenido en cuenta para la delimitación de este suelo la manifestación de iniciativas que los distintos agentes urbanos desean realizar a corto y medio plazo». Memoria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arroyo de la Encomienda de 1999. Página 55. www.jcyl.es/plau.

²⁵ «(...) la actividad de la gestión urbanística de la Corporación Municipal ha sido tan eficaz en la práctica, que las vigentes Normas se han agotado en todos los desarrollos

urbanos que se han demostrado viables, lo que provoca la necesidad de dar continuidad a su desarrollo de un modo perfectamente ordenado y sin interrupciones». Memoria del PGOU de Arroyo de la Encomienda, 2003: 4.

²⁶ «Así mismo, la aplicación del Artículo 10 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, y el decreto 4/2000 de 23 de junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, que asimila al suelo urbanizable todo el territorio que no tenga la condición de urbano o de rústico protegido, (...) hace en la práctica que todo suelo que no siendo urbano, se clasifique como rústico común, sin estar sometido a algún régimen especial protección, ha de ser considerado como urbanizable». Ayto. Arroyo de la Encomienda. Memoria PGOU: 76 y 77.

²⁷ Memoria del PGOU de Arroyo de la Encomienda de 2003: 95.

Fig. 10/ Crecimiento previsto en el planeamiento en Valladolid y su entorno

	Extensión Municipio	Suelo Urbano	Suelo Urbano No Consolidado	Suelo Urbanizable	Urbanizable No Delimitado	Máximo Viviendas
Aldeamayor	5.360	196,3	127,5	379,6	309,4	6.070
Arroyo	1.154	165,2		498,63		11.867
Boecillo	2.409	267,3		126,3	44	2.983
Cigales	6.140	42,26		54,04		800
La Cistérniga	3.412	78,57		92,7	56	3.772
Fuensaldaña	2.500			222,26		3.054
Laguna	2.900	301,74		201,85		5.656
Renedo	2.840	47,1		170		1.253
Santovenia	1.353	13,53	14,94	84,52		3.908
Simancas	4.253		20,77	140		5.520
Viana	1.800		5,83	30		481
Zaratán	2.021	40,2	41	57,89		1.723
Total	36.142			2.003,75		47.000
Valladolid						83.000
Total Va + E						130.000

Superficies en miles de Ha.

Fuente: Planes y normas de cada municipio.

PG04) en suelos que estaban sin edificar era de 23.000 (7.500 en sectores asumidos y 15.500 en sectores sin desarrollar). Además el PG04 propone 10 Áreas Homogéneas de carácter residencial con una superficie de 2.958 Ha, que suponiendo una densidad de población de 20 viv. /Ha, permite edificar un total de otras 60.000 nuevas viviendas. En total las viviendas que el planeamiento del municipio de Valladolid permite, alcanza las 83.000 nuevas viviendas. A eso hay que añadir los datos que recogen los Planes Generales y Normas Urbanísticas Municipales de cada uno de los municipios del Entorno, lo que nos da unas previsiones que apuntan a un total de 47.000 viviendas más en suelo urbanizable. La cifra total de viviendas que los planes permiten construir en los municipios de Valladolid y su Entorno es de 130.000. Si consideramos solamente 3 factores, a) que 130.000 viviendas representan un 64% de las viviendas existentes, b) que existen 25.713 viviendas vacías en ese ámbito y c) que se lleva perdiendo población desde hace una década, con una reducción particularmente importante de la población fértil, se puede llegar a la conclusión que el planeamiento ha dejado de cumplir su función y ha renunciado a regular el crecimiento, reduciéndose a una labor administrativa extraordinariamente costosa, pero inútil en lo referente a sus objetivos esenciales.

9. Final: La compra obligada

La sobreproducción y la falta de planificación han provocado como resultado la alta exposición de la economía española al sector inmobiliario. El documento firmado en 2012 entre el gobierno de España y la Comisión Europea titulado «Memorando de Entendimiento sobre condiciones de Política Sectorial Financiera» es muy claro en relación a las causas inmobiliarias de la crisis financiera en España y el plan diseñado para resolver el problema. Algunas entidades financieras, como prestatarias de la mayor parte del capital utilizado en las promociones inmobiliarias, han sufrido enormes pérdidas, generando el riesgo de colapso del sistema financiero. En particular, la gran exposición a los sectores inmobiliarios y de la construcción ha erosionado la confianza de los inversores y los consumidores. Para resolver este problema se acordó la segregación de los activos problemáticos de los bancos que habían recibido apoyo público para su recapitalización, y la transferencia de dichos activos deteriorados a una entidad externa de gestión de activos, el SAREB. Esto es, para salvar a las entidades financieras de la quiebra, justamente aquellas que más habían invertido en el sector inmobiliario, el Estado español sale en su ayuda (con el apoyo financiero de la Comisión Europea y del sector bancario), recapitalizándolas. Es lo que se ha

llamado rescate bancario. (MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES, 2012). Y para favorecer que las entidades financieras sigan cumpliendo su función se compran las viviendas y el suelo que las entidades financieras no son capaces de vender, los llamados «activos tóxicos». Irónicamente, aquello que empezó como una iniciativa para aumentar la libertad de mercado, aumentar la competitividad y con ello bajar los precios, ha terminado con la quiebra del mercado, la ruina de muchos promotores y la compra obligada por el estado español de las viviendas y el suelo que el mercado no puede digerir y amenaza el funcionamiento de toda la economía española. A causa de la intervención del Estado en el mercado de la vivienda los precios de la vivienda no han bajado más, a pesar del desplome de las ventas.

10. Conclusiones

De los resultados obtenidos podemos sacar las siguientes conclusiones:

- Durante los años 1999-2006 se ha producido un incremento espectacular de la oferta de vivienda, empujada por la presencia de abundante dinero barato, la desregulación del urbanismo y el cambio de modelo territorial, determinado por la inversión pública en infraestructuras.
- Ante la excesiva sobreproducción de vivienda la demanda y la oferta se deberían haber ajustado a través de dos mecanismos esencialmente, el aumento de las viviendas vacías, y el descenso de los precios. Las viviendas vacías han aumentado, pero no lo suficiente para absorber la sobreproducción, pues se partía de una cifra ya muy alta, con aproximadamente un 10 % más que los países de nuestro entorno. La bajada de los precios se ha producido muy lentamente, con un retraso de 3 años, a partir del cual el mercado de la vivienda ha sido intervenido por el Estado.
- La relación entre demanda y oferta era muy tensa desde principio de la década, dando lugar a la ruptura a causa de la retirada abrupta de la demanda a partir de 2008. La oferta no fue capaz de retirarse con la misma rapidez que hizo la demanda, a causa de su rigidez, lo que dio lugar a importantes disfunciones en el mercado inmobiliario, que ha dejado de ejercer funciones reguladoras a través del mecanismo de ajuste por medio de los precios.
- Cuando la demanda se ha retirado, han quedado importantes cantidades de vivienda sin vender, rompiéndose la relación entre oferta y demanda, y se ha producido el llamado *stock*, que se sitúa entre el 11.8% del total de las viviendas principales existentes, aproximadamente 10 veces la demanda anual de viviendas en España si tomamos como referencia la década anterior.
- La ruptura entre oferta y demanda se produjo a partir de 2008, ante el mantenimiento de los altos precios de la vivienda y la retirada del crédito. Hasta mediados de 2011 ese desajuste no se ha traducido en una bajada de precios significativa, lo que es un índice de la falta de flexibilidad de este mercado.
- Se puede decir que el mercado reaccionó con un retraso en torno a 3 años, de manera que desde los primeros indicios de crisis hasta la bajada de la curva de los precios y la reducción significativa de la producción transcurren 3 años, que es el tiempo mínimo entre el inicio de las obras y su finalización. Pero en este retraso hay que buscar también una causa financiera, el soporte bancario a lo construido sin vender y a las obras por finalizar, y a la postre la incapacidad de las instituciones financieras de entender el alcance de la crisis es lo que ha retrasado el ajuste.
- El planeamiento urbanístico no ha cumplido su función reguladora, ha fracasado, al perderse la perspectiva general del territorio y actuar a partir de modificaciones puntuales. El planeamiento urbanístico general de tipo municipal y territorial no han logrado sujetar el desbocamiento del sector inmobiliario. La legislación urbanística contribuyó a alimentar una ideología según la cual el mercado se autoregulaba, de modo que se relajaron los controles urbanísticos, minusvalorando la necesaria relación de proporcionalidad entre crecimiento poblacional y económico, o entre viviendas vacías y número de viviendas a construir.
- Por último hay que destacar que como consecuencia de la sobreproducción inmobiliaria y la consiguiente quiebra de las entidades financieras involucradas en su financiación, el Gobierno ha comprado parcialmente con dinero público a través del FROB y del SAREB las viviendas y el suelo que lastraban a muchos bancos y cajas, es decir, las que los agentes no podían vender, lo que representa la creación de un mercado intervenido por el Estado que tiene como consecuencia impedir una mayor caída de los precios. En otras palabras, el conjunto de los ciudadanos (España) hemos comprado miles de viviendas que no necesitábamos, sin conocer su localiza-

ción, ni sus calidades y a un precio que no hemos podido negociar. Es difícil imaginar algo más alejado de los ideales del libre mercado.

- Como resultado de esta gestión del mercado inmobiliario, la sobreproducción de vivienda se ha concentrado en el caso de ciudades como Valladolid, en las áreas periféricas, transformando de forma completa

el modelo de ciudad. La ciudad que se consolidará después de la crisis, una vez la mayoría de las viviendas de la burbuja hayan sido vendidas y ocupadas, será dependiente del coche y de las grandes infraestructuras, y paralelamente generará la decadencia de los centros históricos. A la falta de sostenibilidad económica se añade la insostenibilidad ambiental.

11. Bibliografía

- ARANDA AZNAR, J. (2006): *Acceso a la Propiedad de Vivienda de la Población Inmigrante*. Ministerio de Fomento, 2006. Dirección URL: <http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/0CFFF674-46EA-41E3-A992-4FD23FDA5DA9/99229/APV_PI.pdf>. Consulta: 2 de mayo de 2013.
- AYUNTAMIENTO DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA (2003): *Plan General de Ordenación Municipal. Memoria*. Dirección URL: <http://servicios.jcyl.es/PlanPublica/default_plau.do>. Consulta: 23 de marzo de 2013.
- (1999): *Normas Urbanísticas de Planeamiento. Memoria*. Dirección URL: <http://servicios.jcyl.es/PlanPublica/default_plau.do>. Consulta: 23 de marzo de 2013.
- AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID (1982): *Esquema de Ordenación de Valladolid y su Comarca*. Ejemplar mecanografiado, Valladolid.
- BALLESTEROS GUERRA, J. C. & I. MEJÍAS QUIRÓS & E. RODRIGUEZ SAN JULIÁN (2012): *Jóvenes y emancipación en España*. Fundación de Ayuda contra la Drogadicción. Dirección URL: <https://www.obrasocialcajamadrid.es/Ficheros/CMA/ficheros/OBSSocial_EstudioEmancipacionFAD.PDF>. Consulta: 12 diciembre de 2013, Madrid.
- ENRIQUEZ DE SALAMANCA, L. M^a. (1995): «Recomendaciones contradictorias de la Comisión de Expertos». *Urbanismo COAM*, 24: 92-93, COAM, Madrid.
- ESPAÑA. MINISTERIO DE ASUNTOS EXTERIORES Y COOPERACIÓN (2012): «Memorando de Entendimiento sobre condiciones de política Sectorial Financiera hecho en Bruselas y Madrid el 23 de julio de 2012, y Acuerdo Marco de Asistencia Financiera, hecho en Madrid y Luxemburgo el 24 de julio de 2012». *BOE*, 296 del 10 de diciembre de 2012: 84550-84620, Madrid.
- ESPAÑA. MINISTERIO DE FOMENTO (2011): *Informe sobre el stock de vivienda nueva 2011*. Dirección URL: <http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/3525DAE3-79D1-469A-B7BC-5DFA-F028D7DC/112289/SVN_11.pdf>. Consulta: 24 de noviembre de 2013.
- (2013): *Observatorio de vivienda y suelo. Boletín*, 5. Primer trimestre de. Dirección URL: <<http://www.fomento.gob.es/MFOM.CP.Web/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW015>>. Consulta: 24 de diciembre de 2013.
- ESPAÑA. MINISTERIO DE TRABAJO E INMIGRACIÓN: *Boletín Estadístico de Extranjería e Inmigración*, 21, agosto de 2009. Dirección URL: <http://extranje>
- ros.empleo.gob.es/es/InformacionEstadistica/Boletines/Archivos/Boletin_21.pdf. Consulta: 15 diciembre 2013.
- ESPAÑA. TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA (1995): «Remedios políticos que pueden favorecer la libre competencia en los servicios y atajar los daños causados por los monopolios», en *La Defensa de la Competencia en España y Europa. Informes del Tribunal de Defensa de la Competencia y de la Comisión Europea*. Colección de Estudios e Informes, 2. Dirección URL: <http://www.cncompetencia.es/Inicio/GestionDocumental/tabid/76/Default.aspx?EntryId=34760&Command=Core_Download&Method=attachment>. Consulta: 13 de noviembre de 2013.
- GARCÍA MONTALVO, J. (2004): «Burbujas inmobiliarias». *Economistas*, 101. Dirección URL: <http://www.econ.upf.edu/~montalvo/vivienda/articulo_fina_tribunal.doc>. Consulta: 24 de octubre de 2013.
- (2007): «Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España». *Papeles de Economía Española* (Universitat Pompeu Fabra e IVIE), 113. Dirección URL: <<http://www.econ.upf.edu/~montalvo/wp/funcas113.pdf>>. Consulta: 24 de octubre de 2013.
- INJUVE (2013): *Informe 2012. Juventud en España*. Instituto de la Juventud. Dirección URL: <www.injuve.injuve.es/observatorio>. Consulta: 20 de octubre de 2013.
- MOYA González, L. (2004): «Necesidad y demanda de vivienda: una aproximación conceptual». *Cuadernos de Investigación urbanística*, 41: 32. Dirección URL: <<http://polired.upm.es/index.php/ciur/article/viewFile/258/253>>. Consulta: 2 de noviembre de 2013.
- PALACIOS GARCÍA, A. J. (2008): «Fuentes estadísticas sobre la vivienda en España: un obstáculo para el diseño de la política de vivienda». *X Coloquio Internacional de Neocrítica. Universidad de Barcelona*, mayo, Dirección URL: <<http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/260.htm>>. Consulta: 22 de noviembre de 2013.
- RODRÍGUEZ ALONSO, R. (2005): «Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias». *Ciudades para un Futuro más Sostenible. Boletín CF+S*, 29/30, junio 2005. Dirección URL: <<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arro3.html>>. Consulta: 26 de noviembre de 2013.

- (2009): «La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos. Ciudades para un futuro más sostenible. *Boletín CF+S*, 47/48. Dirección URL: <<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n47/arro3.html>>. Consulta: 22 de diciembre de 2013.
- RODRIGUEZ LÓPEZ, Julio (2005): «Vivienda: la producción parece crecer más que la demanda», *CyTET*, XXXVII, 145-146: 755-780.
- & Erica FELLINGER JUSUÉ (2008): «El mercado de la vivienda en España. Previsiones 2007-2009». *Informe del Ministerio de la Vivienda. Universidad de Alcalá*. Dirección URL: <www.fomento.es/NR/rdonlyres/B407D011-7B13-4F63-B5C6-A898A-CAE76DF/99235/EMVE_P07_09.pdf>. Consulta: 22 de diciembre de 2013.
- T-ONLINE (2013): *Plattenbau: Günstig und für viele immer attraktiver*. 11-07-2013. <http://www.t-online.de/wirtschaft/immobilien/id_64427258/immobilien-plattenbauten-fuer-viele-wieder-attraktiver.html>. Consulta: 13 de noviembre de 2013.
- VERGÉS ESCUÍN, Ricardo (2011): «La información asimétrica en el sector inmobiliario español (2) Crisis y stocks». *Observatorio Inmobiliario y de la Construcción*, 48: 52. Dirección URL: <<http://www.ricardoverges.com/pdf/Stocks.pdf>>. Consulta: 25 de noviembre de 2013.
- (2002): «El mercado residencial español 1997-2006. Expectativas de vivienda y suelo». *Revista de Economía y Finanzas de Castilla y León*, 5: 73-85. Dirección URL: <<http://www.ricardoverges.com/pdf/CyL2002.pdf>>. Consulta: 2 de diciembre de 2013.
- ZOIDO NARANJO, F. & A. ARROYO PÉREZ (2004): «La población de España Tendencias demográficas durante el siglo XX en España», INE. Dirección URL: <http://www.ine.es/ss/Satellite?L=0&c=INE_Publicacion_C&cid=1259924959283&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios%2FPY_SLayout¶m1=PYSDetalleGratis>. Consulta: 4 de noviembre de 2013.

ACRÓNIMOS

- CSCAE: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.
- FROB: Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.
- INE: Instituto Nacional de Estadística.
- IPC: Incremento de Precios al Consumo.
- SAREB: Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria.
- SEOPAN: Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional de España.