

Agotamiento y desajuste del sector de edificación de viviendas en España: breves consideraciones territoriales

José María SERRANO MARTÍNEZ & Ramón GARCÍA MARÍN

Departamento de Geografía, Universidad de Murcia.

RESUMEN: El gran crecimiento de la actividad constructora y urbanizadora en España desde mediada la última década del pasado siglo xx ha venido seguido de su colapso tras el estallido de la crisis económica generalizada (2007). Se presentan en este estudio los principales rasgos y datos de ambos procesos contrapuestos, así como una síntesis de sus factores explicativos. Al mismo tiempo que aumentó con vigor el parque inmobiliario, se produjeron notables desajustes de su estructura (composición) y uso (finalidad). La metodología se basa en la selección, aplicación y análisis de indicadores estadísticos básicos a escala nacional y regional (Comunidades Autónomas). Un panorama complejo y difícil se presenta para ciertas regiones que han mantenido una excesiva especialización en la edificación de viviendas. Se trata, por tanto, de un gran problema de dimensión económica general, acusado en determinadas regiones carentes, de momento, de alternativas efectivas y realistas.

DESCRIPTORES: Edificación de viviendas. Desajuste estructural. Diferenciación territorial.

1. Introducción, planteamiento y procedimiento de trabajo seguido

A finales de 2007, España inicia un proceso de caída y recesión económica profundo, del que ahora, acabando 2013, se indica que hay ciertos síntomas que apuntan a que podría estar tocando fondo. La tasa de paro casi alcanza a fines de 2013 el 26%, con unas cifras cercanas a los 6 millones de parados (Encuesta de Población Activa). La población ocupada total apenas sobrepasa los 16,5 millones de personas, con un retroceso de cuatro millones de empleos, en referencia

al momento de mayor ocupación. El descenso acumulado del PIB (Producto Interior Bruto), tras varios años de registros negativos, suma más del 7%. La deuda pública soberana ha crecido con vigor, pasando del 36% del PIB en 2003 a casi el 95%, en que se evalúa acabará 2013. El propio déficit público (del conjunto de las administraciones y sectores) se acercó en 2010 al 10% del PIB; tras dos años de profundos ajustes y reformas, parece controlado, pero el objetivo a cumplir para este año 2013 es del 6,5%. Se ha reajustado gran parte del sistema financiero, y ha sido preciso recibir ingentes ayudas de la UE (Unión Europea)

Recibido: 07.01.2015; Revisado: 10.04.2015.
Correo electrónico: jmserran@um.es; ramongm@um.es

Los autores agradecen a los evaluadores anónimos sus valiosos comentarios.

para salvaguardarlo (sobre una línea de crédito europea con un tope en 100.000 millones de euros —verano de 2012—, se ha dado por concluido —noviembre de 2013—, habiendo sido necesario utilizar 40.330 millones de euros). Se trató así de evitar la intervención del conjunto de la economía española. Tales datos sólo pretenden esbozar una situación grave. Esto, unido a su dimensión dentro del conjunto de la UE, ayudó a sembrar ciertas dudas, en especial durante 2011 y 2012, sobre la continuidad de España dentro de la moneda común y la propia viabilidad Comunitaria. La situación parecida de otros países vecinos ayudaba a agravar semejante escenario.

En el caso español, la construcción es el sector económico que ha registrado mayor retroceso. Numerosos indicadores confirman la gravedad de su hundimiento. Dentro del mismo, la edificación de viviendas representa un apartado destacado. Analizar su regresión y sus causas, así como las dificultades para su recuperación, son el objetivo central de esta investigación. Todo eso dentro de su incidencia regional contrastada. La configuración de una determinada política de vivienda ha llevado a una situación atípica e irregular que no parece posible, ni aconsejable, mantener.

Es habitual señalar que la economía española no atraviesa sólo una crisis coyuntural, sino que se trata de algo más profundo, sufre un acusado desequilibrio estructural que precisa encontrar un nuevo modelo productivo. El anterior se encuentra agotado. Aceptando tal aserto, es fácil convenir que eso, en caso de lograrse, llevará tiempo. Además, en todos los países, sea cual fuese su sistema productivo, el sector de la construcción, y dentro de este, la edificación de viviendas, siempre ocupa un papel relevante, nunca se prescinde de él; si bien, es común que mantenga niveles inferiores a los alcanzados desde décadas atrás en la economía española. El problema es que el margen de maniobra que resta a España en tal sentido, como se analiza en este trabajo, es reducido. Eso constituye un problema añadido importante.

El tema de la edificación de viviendas, dada su complejidad, admite enfoques multidisciplinarios, pues confluyen aspectos económicos, sociales, sociológicos y territoriales. De una parte, porque debido a su propia naturaleza, no conviene fijarse sólo en su acción directa, también en la indirecta e inducida. De ahí que, a menudo, se la considere como un motor que, puesto en movimiento, ayuda a movilizar otros muchos subsectores productivos, y viceversa. De otra,

un rasgo singular y básico de la vivienda y todo el mercado que organiza, reside en su particularidad, pues al tratarse de bienes individualizados, no cabe pensar en ellos como un mercado global y conjunto, homogéneo. Al contrario, cada región, y casi cada comarca y ciudad, participan de singularidades que difieren de lo común. Esa preocupación territorial, y su enfoque espacial, son atendidos en esta investigación.

Dada la escala territorial empleada, es preciso combinar procedimientos de trabajo que armonicen el análisis y la síntesis. También constituye una aportación esencial la abundante literatura científica consultada. Las figuras y mapas aportados ayudan a su estudio y presentación. En concreto, se realiza:

- Un análisis de los rasgos del modelo constructor seguido, las causas y sus fundamentos.
- Las fases de su desarrollo y la discusión de sus resultados.
- Las motivaciones que llevaron a su auge y la dimensión alcanzada.
- Las contradicciones inherentes que acompañaron al mercado inmobiliario creado.
- Sus consecuencias territoriales contrastadas.

Estos últimos aspectos se abordan dentro de la realidad que conlleva el mercado de la vivienda, que funciona dentro de marcos locales y regionales singulares; muy diferentes de unas zonas a otras.

2. El modelo constructor: su configuración, causas y fundamentos. Desarrollo, fases, dimensión y resultados

Numerosos autores han destacado el papel clave del sector de la construcción como parte esencial en el crecimiento económico (NAREDO, 1996; CUADRADO, 2010). Es capaz de producir bienes de inversión, además de propiciar efectos relevantes de arrastre sobre otras numerosas actividades derivadas y trasladarlos a diversos subsectores (GARCÍA & MÁS, 2000). Como cualquier otro bien de capital, demanda una serie amplia y variada de elementos. La mayor disponibilidad de los mismos incrementa la productividad y eficiencia general de los sectores productivos. Así no debe extrañar que su importancia sea mayor de lo que refleja su participación en el valor añadido total.

Una clasificación inicial, básica, diferencia entre obra civil y edificación residencial y no residen-

cial. La primera está compuesta, esencialmente, por los segmentos orientados a los dispares modos de transporte (carreteras, ferrocarriles, puertos y tráfico aéreo), urbanizaciones y equipamientos hidráulicos. La segunda engloba, de un lado, todo tipo de viviendas (edificación residencial), mientras que la no residencial abarca el equipamiento social, compuesto por inmuebles con fines dispares (sanitario, docente, deportivo...). Además, conviene especificar sus ramas más destacadas, de acuerdo con la naturaleza disímil y los objetivos y fines a cubrir: comercial, industrial, administrativo, logístico. A su vez, en todos ellos cabe un doble sentido: realización de obra nueva junto a su reparación y mantenimiento (TALTAVULL, 2001: 24 y ss).

Durante un largo periodo temporal, desde mediados del siglo xx y casi hasta el presente, la construcción ha representado uno de los elementos motores de la economía española (BILES & DUARTE, 2008). Para corroborar esa afirmación basta con analizar el comportamiento de algunos de sus indicadores esenciales. Se sugiere observarlos referidos a un amplio periodo temporal. En concreto se presentan los siguientes: participación en el PIB, significación de la población ocupada en él, consumo de cemento y la propia edificación de viviendas. Son de dispar naturaleza; pero todos aportan información y corroboran su significación destacada. Para aligerar el texto, se añaden las correspondientes figuras que permiten visualizar su comportamiento, acompañadas de concisas explicaciones.

En lo que se refiere al PIB, se puede comprobar que oscila entre poco más del 6% en sus momentos más bajos (1982) y por encima del 11% en años cumbre (2006 y 2007) (Fig. 1). No obstante, conviene tener en cuenta que

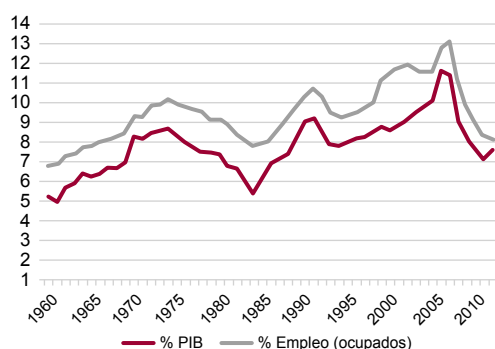


FIG. 1/ Significación porcentual de la actividad construcción sobre el total del PIB y empleo (ocupados)

Fuente: BBVA. Elaboración propia.

ese valor sólo se refiere a las actividades contabilizadas directamente dentro del mismo; quedan fuera aquellas otras relacionadas con la actividad constructora. Eso justifica que ciertos autores enfatizen que su aportación a la formación bruta de capital es bastante superior, lo cual magnifica la relevancia del sector.

Por su parte, la adscripción directa de personas ocupadas en dicho sector contabiliza valores porcentuales que oscilan entre el 7,8% (1985) y el 13,2% (2007). Aún porcentajes mayores contabilizan otras fuentes como los datos de la Seguridad Social; en ese año ascendían al 14,17%. No debe olvidarse que durante ese largo periodo temporal la población ocupada española ha registrado un ascenso significativo (pasa de 10,3 millones de personas a más 20 millones). A su vez, la incluida en la construcción también se ha doblado (Fig. 1).

Algo similar cabe indicar en referencia al tercer indicador, el consumo de cemento. La cifra absoluta ha registrado un incremento intenso, si bien con variaciones apreciables, de acuerdo con las dispares fases del ciclo vividas (la Fig. 2 detalla tal evolución). Como muestra, debe indicarse que su valor total extremo parte de un consumo de 6,5 millones de TM en 1960 y llega a 55,9 millones de TM en 2007 (la base 100 inicial se multiplica por 8,6). La población española en ese tiempo pasa de 30,7 millones de personas a 45,2 millones de personas, es decir, un aumento del 47,2%. Por su parte, el consumo per cápita (con variaciones apreciables en las diferentes fases) no deja de mostrar cambios significativos. Así, mientras que en los años iniciales del periodo (1960) era de 202 kg/persona, en el momento de mayor auge de actividad del sector esa cifra alcanza los 1.268 kg/persona (2006).

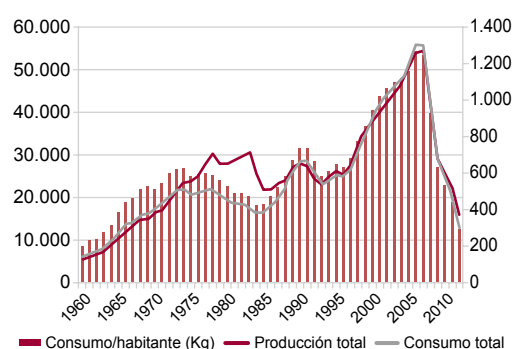


FIG. 2/ Evolución de la producción y consumo de cemento. Total en España (miles de toneladas métricas), consumo/habitante (Kilogramos)

Fuente: Anuarios Estadísticos del Ministerio de Fomento. Oficemen. Elaboración propia.

La continua y progresiva acumulación de este material base, junto a los añadidos inherentes a la propia actividad constructora, permiten hacerse una idea de la carga antrópica conjunta adicionada. Ello ha incrementado con fuerza el agregado de elementos artificiales al territorio español, alterando sustancialmente numerosas áreas, como consecuencia de semejante auge (MATA, 2008). Eso ha supuesto una abultada transformación de los paisajes, que en ciertos casos, magnifican su significado (FERNÁNDEZ, 2006).

El paso del tiempo permite calibrar mejor el pasado. Así, es posible una interpretación más cabal de lo acaecido. Es un tema complejo en el cual intervienen causas de diferente naturaleza. No es sencillo resumir en extremo el camino seguido. Poco nuevo se puede aportar mediante un análisis somero; sin embargo, interesa exponer de manera abreviada sus causas fundamentales.

Durante el último medio siglo la transformación de la economía española ha sido ingente. Puede decirse que pasó de ser propia de un país subdesarrollado, a otra más moderna y pujante, con rasgos absolutos típicos de economías avanzadas. Los diferentes valores relativos también confirman una transformación sustancial, si bien afloran ciertos desequilibrios. Quizás por ello, ahora se agrandan los desajustes gestados en tiempos pasados.

De una estructura productiva autárquica, sustentada en el sector agropecuario, se construyó otra más abierta e internacionalizada; con claro predominio del terciario, en la cual los servicios y la industria eran sus principales activos. Alcanzar un incremento de producción diferente precisó transformar sus equipamientos en infraestructuras, en sus diferentes apartados: transportes y obras hidráulicas (para suplir sus irregulares recursos hídricos y aprovecharlos de manera adecuada). También, se realizaron plurales y cuantiosas inversiones en todas aquellas edificaciones necesarias para modernizar y adecuar el sistema productivo. Ello explica, y en parte, acaso justifica, el fuerte sesgo que durante décadas, si bien con desigual intensidad, desempeñaron las Obras Públicas dentro del devenir conjunto de la construcción en España (AGUILERA & NAREDO, 2009). También conviene mencionar la apreciable significación alcanzada por la edificación no residencial. Al comparar el punto de partida en los años sesenta del siglo pasado con la realidad presente, su balance es brillante. Otra cuestión bien distinta es que, a menudo, se ha pasado de superar ciertas mermas y

deficiencias, como medio para conseguir el crecimiento económico, a hacer de ello un fin en sí mismo (HERCE, 2013).

Por su parte, la destacada importancia de la edificación residencial de viviendas encuentra motivaciones particulares y claras. Ésta ayuda a entender lo acaecido; aunque eso no justifica el modelo adoptado ni, menos aún, su volumen y dimensión. La población autóctona ha crecido con fuerza (unos 7 millones entre 1970 y 2011), sustentada en un crecimiento vegetativo apreciable, si bien con debilidad progresiva. La llegada de más de 5 millones de inmigrantes en años recientes contribuyó a su aumento global, cifrado en algo más de 12 millones de incremento conjunto (MARTÍNEZ & *al.*, 2006).

Además, los movimientos migratorios interiores, interregionales, han sido copiosos; afectaron a más de cinco millones de personas en el transcurso del último medio siglo. Eso ha liberado varios millones de viviendas en los lugares de partida y ha creado otras tantas necesidades en los de arribada. Conviene tener presente los balances netos tan dispares registrados por la mayoría de las regiones españolas.

Debe igualmente recordarse, al respecto, que se partía en los años sesenta de un parque inmobiliario raquítrico, escaso, envejecido y poco adecuado para los nuevos estándares de vida que demandaba una sociedad crecientemente más rica. Lo brevemente expuesto explica, en parte, el impulso del mercado de la vivienda, espoleando su demanda, debido a todas esas transformaciones.

A la par, una sociedad que aumenta su poder adquisitivo pronto desea también, de forma creciente, nuevas viviendas destinadas a segunda residencia. No han sido ajenas a tales impulsos las ayudas fiscales de los gobiernos sucesivos y el destacado protagonismo que fue adquiriendo el turismo, y de manera específica el llamado turismo residencial (RAMÓN & TALTAVULL, 2005). Esa tendencia singular acentuada explica que, con todas las cautelas que deben tenerse al cotejar datos españoles con los de otros países (dada la disparidad de criterios empleados), la proporción de viviendas no principales en España sea bastante más elevada frente a casi todos los demás (salvo Grecia); así, 160,4 por mil habitantes en España, frente a 143,1 en Portugal, 81,7 en Francia, 89,9 en Italia, etc.

Todo lo anterior debe situarse dentro de un contexto global elegido de forma consciente

por sus impulsores, y orientado a auspiciar una cultura predominante que promovió el modelo de vivienda en propiedad. Ello ayudó a incrementar la demanda de vivienda. Su fin no siempre fue el de su ocupación directa por los propietarios, pronto se combinó con su destino como inversión (LEAL, 2007). Acaso, ante la debilidad de otras alternativas para los ahorros familiares, éstos se encauzaron hacia este sector, confiados en su mayor rentabilidad y resguardo.

En definitiva, la adición de varias causas básicas, esenciales, junto a otras complementarias, han contribuido a que la edificación de viviendas no se haya realizado pensando en una política dirigida a cubrir una necesidad personal y social —ya de por sí algo clave—, sino también impulsando una «industria de la vivienda» como inversión, y a menudo, como medio de especulación y ganancia económica fácil, a la vez que todo ello servía para dinamizar la actividad productiva.

3. El subsector de la vivienda. El por qué de su auge y dimensión

En consonancia con lo señalado, se parte de distinguir, según lo ya apuntado, como punto de partida, entre construcción y mercado inmobiliario. La primera aglutina el conjunto de las actividades que tienen como fin último la provisión de toda la gama de edificaciones e infraestructuras dentro de un territorio, mientras que el mercado inmobiliario es aquel que intermedia los servicios derivados de esos bienes concretos.

Aquí se centra el análisis en los bienes inmobiliarios. De sobra es sabido que éstos tienen características que los distinguen de otros y

condicionan el funcionamiento de su mercado. Son inmóviles, de larga duración, apegados a un territorio concreto que ha de ser considerado como único. Esa dimensión espacial proporciona un argumento básico al sesgo de nuestra preocupación, de índole geográfica. A la vez, al caracterizarse por «su naturaleza de permanencia», se añade una cierta estabilidad y duración mayor que la hace coincidir con la preocupación esencial de la disciplina geográfica, a menudo identificada con lo que se consideran los problemas clave a los que intenta responder (relaciones hombre-medio y la diferenciación causal del territorio). Si bien, con ello, se delimita su finalidad académica. Conviene añadir que la demanda de viviendas no se circunscribe a su necesidad directa; también se relaciona con su rentabilidad derivada. Conlleva, pues, una demanda de uso, junto a la propia finalidad de inversión, la cual, frecuentemente, prima en la realidad cotidiana. El solapamiento de ambas es evidente. Se trata, en última instancia, de calibrar la incidencia espacial diferenciada inherente a este proceso. Las disparidades territoriales, de acuerdo con una escala regional, determinan consecuencias disímiles.

Un modo sencillo de iniciar el análisis de lo acaecido en España se obtiene a partir de los datos resumidos que ofrecen los correspondientes censos de viviendas. La FIG. 3 los detalla.

No parece necesario proceder a comentarios ni exégesis detalladas de esos valores. Su ascenso es tan contundente que observarlo confirma la dimensión del cambio registrado. Basta comparar las modificaciones contabilizadas en cada periodo decenal para comprobar su aumento espectacular. El incremento del parque de viviendas en el transcurso de esas seis décadas ha sido de 18,8 millones; la base cien inicial casi se multiplica por cuatro. Un hecho sobre el que se volverá más adelante es el

FIG. 3/ Evolución del parque inmobiliario en España

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011	1950/2011
España (cifras absolutas)	6.370.280	7.859.258	10.709.624	12.330.652	17.154.365	20.823.369	25.208.623	18.838.343
Diferencia sobre periodo anterior	—	1.488.904	2.850.366	1.621.028	4.823.713	3.669.004	4.385.254	—
Valoración porcentual	100	123,37	166,12	193,56	269,28	326,88	395,72	295,72
Diferencia sobre periodo anterior	—	23,37	42,75	27,44	75,72	57,60	68,84	—
Viviendas/100 hab.	22,61	25,53	31,46	32,72	43,98	50,97	53,84	31,23

Fuente: elaboración propia sobre datos del INE.

aumento de las viviendas totales en referencia a la población; se asciende de 22,61 por cada 100 habitantes en 1950 a 53,84 en 2011. Eso confirma algo esencial: la edificación de viviendas no ha estado motivada sólo por una demanda auspiciada por el aumento de la población y sus crecientes necesidades; también lo ha sido, y de manera muy significativa, por la adición de otros objetivos relacionados con los cambios en sus fines y usos; asunto que se abordará más adelante. Además, conviene añadir dos matizaciones al respecto:

- a) La primera, referida a la fuente, los censos, lo que significan y representan. Iniciados en España en 1950, y realizados a la par que los de la población, constituyen la fuente más detallada para conocer el parque inmobiliario nacional. Si bien, como es lógico en toda contabilidad de esa naturaleza, dejan fuera aquellas viviendas no registradas (que permanecen en la ilegalidad), además de aquellas otras que, estando en diferente fase de ejecución, aún no han cubierto todos los trámites legales y administrativos para ser adjudicadas a sus últimos propietarios. Este último aspecto adquiere especial relieve en el presente, dado que abarcan un colectivo significativo. En el apartado correspondiente se analiza con más detalle.
- b) Otra matización a tener presente, de naturaleza intrínseca, se centra en sus cifras. Sólo evalúan los registros netos de viviendas existentes en cada década. Los valores señalan avances o retrocesos. Pero, interesa valorar que en el transcurso de esas décadas, decenas de miles de viviendas han desaparecido, por renovación, especialmente en las áreas intraurbanas; o bien por extinción, a causa de su abandono y mal estado, más frecuente en numerosas áreas rurales, sometidas a fuertes procesos de despoblación. Es decir, que el conjunto de la actividad edificadora de viviendas en España ha sido superior al que indica la mera contabilidad de ascenso del parque inmobiliario. Su papel, por consiguiente, dentro de la actividad constructora, sobrepasa el indicado, de por sí considerable (incremento neto de 18,6 millones de unidades, antes referido). De ello se deduce una idea básica: la evidente especialización alcanzada por este modelo constructor. Eso se refiere tanto a la mera tarea edificatoria, propiamente dicha, como a todos aquellos otros aspectos derivados y complementarios que acompañan a su puesta en servicio, los cuales abarcan numerosas y plurales actividades que afectan a subsectores variados de actividades productivas relacionadas.

A lo largo del periodo analizado se calcula que se han edificado en total más de 20 millones de viviendas. Esa copiosa cantidad no ha tenido un ritmo regular en su proceso de construcción. Por el contrario, se advierten diferencias y ritmos contrapuestos (RODRÍGUEZ, 2006). Se parte de un ascenso débil en los primeros años, para luego irse modificando de forma irregular en los lustros sucesivos. La comparación de los datos absolutos y porcentuales permiten diferenciar ciertas fases en que se ha avivado el proceso (TALTAVULL, 2005). Algunos autores señalan periodos álgidos separados por etapas valle. Las fases de mayor intensidad suelen agruparse en torno a los siguientes ciclos en que se contabilizan las cantidades más intensas: 1969-1974, 1986-1992 y 1996-2007 (LOIS & *al.*, 2012, p. 329). En gran medida, tales ciclos se corresponden con bastante exactitud con una evolución parecida en los otros indicadores generales, concernientes a todo el sector de la construcción, utilizados como elementos de referencia, y ya señalados anteriormente (consumo de cemento, significación de todo el sector en relación con el PIB global, y su participación sobre el total de la población ocupada del conjunto del sector).

Al analizar y correlacionar sus concordancias, sobresale la relevancia del último periodo (FIG. 4). Destaca su intensidad en datos absolutos y su duración. Otro aspecto a considerar es la participación cambiante de la iniciativa privada, en su sentido amplio, en oposición a la ayuda, subsidiación, o contribución directa de las Administraciones Públicas. Con ligeras variantes, se comprueba que, cuando se aviva la actividad edificatoria de viviendas, asciende el protagonismo de la actividad privada, y viceversa. Ello, aparte de la lógica empresarial que subyace en nuestro sistema económico de libre mercado, es una confirmación palpable de la política de vivienda seguida por los diferentes gobiernos sucedidos en España (BORGIA & DELGADO, 2009). De ello se deduce que en el fondo permanece constante una consideración esencial: la vivienda, en su sentido general, no se ha considerado de manera prioritaria como un bien social, destinado a cubrir las necesidades de cobijo y habitabilidad para la mayoría de la población, sino como una actividad económica que se ha favorecido manteniéndola en auge, por sus implicaciones directas y sus consecuencias derivadas y favorables para todo el sistema productivo (CAPEL, 2013). La edificación de viviendas pasa de ser considerada como un medio responsabilidad de los gobiernos dentro de su «obligación social», a convertirse en un fin en sí mismo (NAREDO, 2010). Resulta curioso que, con ligeros mati-

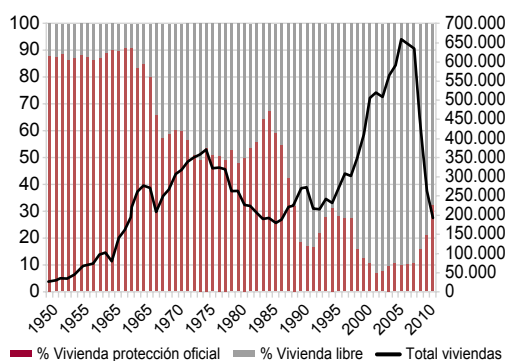


FIG. 4/ Evolución de la construcción de viviendas y significación porcentual tipológica (viviendas libres-viviendas de protección oficial)

Fuente: INE. Elaboración propia.

ces, esa actitud se mantiene, desde los gobiernos no democráticos y predemocráticos a aquellos otros de diferente orientación ideológica, sucedidos desde 1978 (TRILLA, 2010). Eso confirma que este sector se ha empleado como una constante sostenida durante ese largo periodo. Todos han recurrido a él convirtiéndolo en parte esencial del modelo productivo español desde la segunda mitad del siglo xx.

4. Desajustes estructurales en su composición y finalidad (uso y disfrute). Grados de «especialización» territorial

Al mismo tiempo que aumentó con vigor el parque inmobiliario, destacan también los desajustes de su estructura y uso. Resulta atípica en referencia a otros países del entorno europeo (BALL, 2005). Eso no es una casualidad, tampoco una coincidencia azarosa. Al contrario, pue-

de afirmarse que es consecuencia directa del modelo edificatorio de viviendas al primar determinados fines (GONZÁLEZ, 1991). A la vez, esa orientación prioritaria de sus destinos ha coadyuvado a que el conjunto de la actividad constructora de viviendas alcanzase mayor intensidad. Así se impulsó la demanda. Un resumen de los datos del periodo temporal analizado se detalla en la figura siguiente (FIG. 5).

Durante el transcurso de ese periodo se ha producido una auténtica transformación. Poco se asemeja la estructura de partida con la final. Durante los años cincuenta y sesenta del siglo xx el predominio de las viviendas denominadas «principales» era abrumador. De manera complementaria, significaban una proporción modesta las viviendas secundarias y las vacías y desocupadas. La debilidad de las viviendas secundarias se explica al tratarse de una sociedad con escaso nivel de vida en buena proporción de sus gentes (RODRÍGUEZ, 2007). Incluso una parte apreciable de las viviendas que figuran como tales, no pueden considerarse en puridad como viviendas secundarias (ORTEGA, 1975). Eran consecuencia, en gran medida, de los copiosos flujos migratorios que afectaron a centenares de miles de personas, emigrantes, las cuales abandonaron el mundo rural y numerosas áreas deprimidas hacia otros destinos nacionales o del exterior (VILA & CAPEL, 1970). Lo reciente de su desplazamiento, en esos años, mantenía el apego a sus orígenes, y convertía a sus antiguos hogares familiares en «viviendas secundarias» que se ocuparían, o pensaban hacerlo así, en periodos de vacaciones u holganza; o bien podrían servir como refugio futuro si su proyecto emigratorio no encontraba el éxito esperado. La localización específica de buena parte de las mismas permite corroborar esta afirmación.

FIG. 5/ Parque inmobiliario en España, diferencias de uso (%/total y valores absolutos)

	Viviendas principales		Viviendas secundarias		Viviendas desocupadas, vacías y otras		Total parque inmobiliario	Viviendas/ 100 hab.	Δ Viviendas/ 100 hab.
1950	94,83	6.041.450	2,79	177.910	2,36	150.920	6.370.280	22,61	—
1960	88,24	6.935.785	3,29	259.355	8,45	664.118	7.859.258	25,53	2,92
1970	81,14	8.719.777	7,50	804.292	11,06	1.185.555	10.709.624	31,46	5,93
1981	72,53	8.944.159	15,32	1.890.288	12,13	1.496.205	12.330.652	32,72	1,26
1991	71,58	12.279.903	15,37	2.637.712	13,03	2.236.750	17.154.365	43,98	11,26
2001	70,13	14.605.256	15,95	3.323.127	13,91	2.894.986	20.823.369	50,92	6,94
2011	71,73	18.083.692	14,60	3.681.565	13,65	3.443.365	25.208.623	53,84	2,92

Fuente: elaboración propia sobre datos del INE.

Algo similar ocurre con las viviendas desocupadas. Su cantidad y proporción era insignificante en los inicios de esos años (1950); algo más de 150.000 unidades y un mínimo porcentaje (2,36%). Diez años más tarde se advierte un ascenso apreciable, se sobrepasa el número de 600.000 y remonta hasta el 8,45% del total. Tal cifra y su correspondiente porcentaje prosiguen su aumento en los datos de 1970. En esa fecha, la proporción supera el 11%, con una suma total de más de 1,1 millones de viviendas. Tales variaciones no se deben tanto al incremento de la actividad de la construcción (con un balance de sobreoferta), como a numerosos desajustes originados, en esencia, por los copiosos desplazamientos de personas, consecuencia de los intensos flujos migratorios interiores (anteriormente aludidos). Pero, a partir de esas fechas, poco a poco, se afianza y gana protagonismo invertir en vivienda, aunque no se ocupe de inmediato. Muchas familias comprueban que sus ahorros invertidos en la compra de «pisos», aún dejándolos cerrados, se revalorizan más que los destinados en otras inversiones. Así, en las décadas siguientes su cantidad y proporción no cesa de crecer, aunque su ascenso es menos vigoroso que la vivienda de segunda residencia, al menos en lo que se refiere a su significación sobre el total del parque inmobiliario. Los datos absolutos alcanzan su cumbre en el censo de 2001. Los valores de ese momento contabilizan 2,89 millones de unidades y un porcentaje del 13,91 sobre el total. La intensa edificación de viviendas en los primeros años del presente siglo no incrementa más la proporción de viviendas secundarias, dado el intenso ascenso que registran las principales (con un aumento significativo de nuevos hogares) y vacías (dado que no había compradores para tanta oferta, dedicándolas a tales fines —vivienda secundaria o principal—, además de que la especulación desatada hacía de ellas sujetos de esperanza para próximas y nuevas ganancias).

Por consiguiente, el modelo conjunto de uso de la vivienda en España es atípico en referencia a todos los países de su entorno (KARLBERG & VICTORI, 2005). La disimilitud es mayor en lo relativo a la abultada cantidad y proporción de viviendas vacías y desocupadas. Esto ha sido calificado con rotundidad como derroche y despilfarro de recursos (VINUESA, 2008). Derroche, en el sentido de dedicar ingentes cantidades de suelo y otros materiales en su edificación, incrementado sin necesidad las áreas urbanizadas (RULLÁN, 2012). Despilfarro, porque la prolongación temporal de esa condición, en tan elevada cantidad de unidades habitacionales, ni genera riqueza, ni origina beneficios para sus propietarios, apenas

recompensa las sumas invertidas. También debe precisarse, en aras de su descargo, que una cierta proporción de las mismas engloba situaciones específicas de viviendas en mal estado, de casi abandono. Así, con tales características, aunque se contabilicen, muchas de ellas no están disponibles para su uso, ni tampoco, por ende, pueden salir al mercado. En cierta medida constituyen una bolsa sobredimensionada de viviendas que ha ido acumulándose, consecuencia de la naturaleza predominante en la política de viviendas configurada y mantenida durante décadas. Semejante estructura, junto a la inercia de su mantenimiento, explica que su presencia no haya dificultado recientemente el último boom inmobiliario, como se aborda a continuación.

5. Acerca del tsunami urbanizador reciente y la acentuación de las contradicciones del mercado inmobiliario español

En años recientes (mediados los noventa hasta 2007), se intensifica la edificación de viviendas. Eso incrementa las contradicciones gestadas desde décadas. En definitiva, se puede hablar de una tercera fase álgida de aportación de viviendas. Ahora bien, dada su dimensión, naturaleza y consecuencias, adquiere rasgos que han permitido calificarlo, acaso con términos hiperbólicos. Así, diferentes investigadores se refieren al mismo como «tsunami urbanizador» (FERNÁNDEZ, 2006); «década prodigiosa» (BURRIEL, 2008); «boom constructor» (FERRAZ, 2006). Desde luego, el análisis de los datos produce asombro, en el mejor de los casos, e incluso pavor, cuando se reflexiona sobre lo acaecido y sus consecuencias. Las FIGS. 1, 2 Y 4, que recogen el comportamiento del ciclo temporal amplio que abarca las últimas décadas, ayudan a valorar lo acontecido, en comparación con el devenir en toda su evolución. Se comprueba que se ha alcanzado una cierta exacerbación, en referencia a las fases temporales previas. Los datos de ciertas variables básicas del auge edificatorio de viviendas permiten valorarlo en su justa medida. La FIG. 6 los detalla.

Las magnitudes especificadas son un claro exponente de su dimensión desbordada. El promedio de los visados concedidos anualmente supera ampliamente el medio millón. Cifra algo inferior, pero similar a la misma, corresponde a las viviendas iniciadas. Lo que en realidad produce sorpresa, por cuanto se trata

Fig. 6/ Resumen de la actividad constructora de viviendas en España

Periodo	Visadas	Iniciadas	Terminadas
1997-2006	6.350.219	5.636.231	4.718.109

Fuente: Elaboración propia sobre datos del MINISTERIO DE FOMENTO Y VIVIENDA.

de una cifra real, son las viviendas terminadas durante esa década, incorporadas al parque inmobiliario final existente en 2011; éstas representan el 18,71%. Es decir, en sólo una década se edifican tantas viviendas en España que suponen casi una quinta parte de las acumuladas a lo largo de toda su historia. Tales datos justifican los términos empleados para calificar lo sucedido.

Ahora bien, el interés mayor reside en explicar sus causas. Se trata, sin duda, de una realidad compleja. Por su dimensión e importancia es abundante la literatura científica al respecto. Se abordan sus motivaciones desde diferentes perspectivas, que provienen de situaciones de naturaleza bien distinta. Una sucinta relación de la naturaleza de sus causas tienen que ver con la combinación de hechos concretos, específicos, los cuales se superponen sobre una estructura y una tendencia que, como se ha referido, se venía gestando y arrastrando desde hace tiempo. Los principales campos desde donde proceden, escuetamente apuntados, tienen que ver con los siguientes aspectos:

- Demográficos y sociológicos:
 - Aumento de la población (llegada en esos años de más de 5 millones de inmigrantes).
 - Incremento de las cohortes de edad nacidas desde los sesenta y primeros setenta, las cuales propician ahora formar nuevos hogares.
 - Modificaciones sustanciales en la estructura y composición de los hogares. Se reduce el número de sus miembros y amplía la creación de otros nuevos.
- Económicos:
 - Reducidos tipos de interés junto a mayor facilidad y abundancia en la concesión de créditos.
 - Modificación y alargamiento en los periodos de amortización de hipotecas, que favorecen el aumento de su demanda. Acaso, este elemento y el anterior, por su novedad en el discurrir económico español, han sido de los más influyentes en el crecimiento del parque inmobiliario español.

- El cambio a una nueva moneda; esto aporta más seguridad e incrementa la estabilidad, a la vez que facilita las transacciones y el intercambio, allanando la comparación de precios dentro de un mercado europeo de mayores dimensiones.

- Legislativos:

- Una legislación más liberal en lo concerniente a la regulación del suelo.
- Nuevas figuras que han introducido diferentes mecanismos, más ágiles en el proceso urbanizador.
- Ejercicio pleno de competencias normativas; descentralización hacia municipios y regiones.

Ante esa nueva realidad configurada, todos los sujetos participantes en el complejo proceso que engloba el mercado de la vivienda se adhieren a la nueva dinámica. Ven en ella un medio de obtener beneficios. Se entrecruzan los mutuos intereses que confluyen en impulsar el sistema creado y organizado. Sus consecuencias son dispares. Su enumeración no presupone prioridad. Se trata sólo de principiar por uno de ellos:

- a) Las diferentes Administraciones Públicas, desde el poder local (ayuntamientos), el regional (gobiernos de las Comunidades Autónomas) y el Central, contemplan el auge edificador de viviendas como una fuente rápida, provechosa y segura, a corto plazo, para obtener financiación y sobre el cual recaudar recursos abundantes. Así se facilita cubrir sus necesidades de gasto. Los impuestos obtenidos merced a la copiosa edificación se convierten en bases seguras y a veces, esencial de sus ingresos. Sus presupuestos crecen con vigor, incluso por encima de los beneficios obtenidos directamente y de las expectativas creadas. Insertos en una espiral creciente, muchos pensaron que dicho proceso continuaría su ascenso de forma prolongada (LEIRADO, 2006). Así, pronto podrían compensarse las deudas contraídas por adelantado. Dejando fuera los numerosos casos de abusos, ilegalidad o corrupción —también impulsados por esa fiebre constructora— (JEREZ & *al.*,

- 2012), se estiró al máximo la permisividad inherente, posibilitada en ese proceso reglado. Todo favoreció la dinámica expansiva.
- b) Las empresas privadas, concernientes a los diferentes apartados englobadas en el sistema de la construcción, advirtieron que el camino de aumento continuado de negocio ofrecía nuevas oportunidades, las cuales propiciaban crecientes beneficios (FERNÁNDEZ-TABALES & CRUZ, 2011, 2013). Sucede con todas las relacionadas en gestionar el suelo (HERCE & al., 2005). Igual ocurre con los promotores que emprenden operaciones de muy dispar volumen y envergadura. También las dedicadas directamente a la edificación comprueban horizontes de actuación abiertos, aumentando sin cesar. Esa actitud hay que extenderla a todos aquellos negocios que, indirectamente, de forma inducida o complementaria, han participado y contribuido a la edificación de viviendas. Numerosas ramas de diferentes rubros se engloban en ellas, dada la naturaleza plural y compleja que rodea esta actividad.
- c) Como es común en economías avanzadas, la financiación de todo el proceso se convierte en un apartado esencial. Bancos, Cajas de Ahorro y Cooperativas de Crédito compiten en participar de manera creciente en la carrera por financiar nuevos proyectos y obras. La movilidad de capitales permite conectar las actuaciones realizadas en España con ámbitos mayores: europeo y mundial. Los flujos de capitales se mueven con rapidez y acuden ante las expectativas de oportunidades crecientes de negocio (DAHER, 2013). Así ha sucedido en España (LIMOTE & LUNA, 2006).
- d) Los particulares, confiados en la solidez que, tradicionalmente, se ha atribuido a estos «bienes raíces», estaban prestos a aprovechar las crecientes subidas de precios, garantía de futuros beneficios. Pugnaron por adquirir viviendas, tanto atendiendo a sus necesidades de uso inmediato, como de inversión o especulación (PARRA, 2008). Todo parecía presentarse a su favor. El

apalancamiento generado por la obtención elevada de créditos incrementó su vulnerabilidad, pero, muchos se obnubilaron por las expectativas de ganancias fáciles y cercanas.

Una consecuencia inmediata que originó semejante proceso fue el dinamismo registrado por el conjunto del crecimiento económico. Durante los años de bonanza (la «década prodigiosa»), el PIB nacional creció a mayor ritmo que los vecinos países de la Unión Europea (una media de dos puntos). La generación de puestos de trabajo en España fue proporcionalmente superior a la de esos países. Se crearon en total en torno a cuatro millones de puestos de trabajo. De la misma manera, el ascenso de la riqueza inmobiliaria no cesaba de aumentar; véase la FIG. 7.

Su ascenso abarca los diferentes apartados, en su aumento absoluto, su valor porcentual y su proporción en referencia al conjunto del PIB. Pocos atendieron las advertencias acerca del excesivo protagonismo del sector y la desproporcionada dependencia hacia donde caminaba la economía española (SERRANO, 2006). La significación del valor de la construcción de viviendas superaba con creces a la de otros países vecinos más poblados y de mayor dimensión (NAREDO, 2002). Eso constituía una muestra palpable de la desmesura que estaba gestándose. Un apartado llamativo, indicador de la debilidad sobre la que se asentaba el sector, lo aporta su financiación y el endeudamiento adquirido. La FIG. 8 detalla unos datos que constituyen un resumen de ese proceder.

El ascenso de los créditos en esa década fue intenso y continuado. Las cifras acumuladas producen turbación. Se multiplica por 7,7. Participa, en esencia, todo el sistema financiero. Las Cajas de Ahorro consiguen la hegemonía (55,99%), seguidas muy de cerca por los Bancos (44,01%). Los créditos a la edificación de viviendas fueron, con diferencia, quienes concentraron mayor volumen sobre el conjunto de los concedidos. Un aspecto sustantivo del

FIG. 7/ Riqueza inmobiliaria y riqueza financiera

	1997	2000	2006	Incremento 1997-2006
Riqueza inmobiliaria (millones de euros)	1.334.000	2.016.000	5.760.000	331%
Riqueza Inmobiliaria/PIB	270%	320%	600%	—
Riqueza inmobiliaria/financiera	2,4%	2,7%	6,3%	—
Parque de viviendas (miles)	19.120	20.420	24.600	29%

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

FIG. 8/ Crédito hipotecario gestionado. Millones de euros

	Total	Entidades de depósito						EFC	
		Total	Cajas	%	Bancos	%	Cooperativas de crédito	%	Valores absolutos
1996	124.985	120.065	65.278	52,23	48.782	39,03	6.005	4,80	4.920
2000	261.757	257.132	139.887	53,44	102.133	39,02	15.112	5,77	4.625
2005	739.295	728.179	401.069	54,25	281.067	38,02	45.043	6,23	11.116
2007	968.654	953.085	533.727	55,99	419.358	44,01	49.728	5,14	15.569

Fuente: BANCO DE ESPAÑA y ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA.

tema es que su procedencia no era del ahorro propio. Las entidades crediticias, espoleadas por la demanda creciente de créditos, buscaron su financiación en el exterior. Así, en especial, desde las principales entidades bancarias europeas fluyeron abundantes préstamos a las españolas, con la esperanza de obtener las correspondientes ganancias. Todo marchaba bien, mientras que el volumen de la edificación proseguía, los precios se incrementaban y continuaban los negocios.

El término burbuja se utiliza delimitándolo conceptualmente como «un crecimiento no sostenible del precio de un activo inmobiliario o financiero. Surge cuando los precios del activo aumentan por encima de lo razonable, lo que justifica la evolución de sus fundamentos económicos. Así, las tasas de crecimiento de los precios no son sostenibles a largo plazo» (BALMASEDA & *al.*, 2002: 22). De los dos tipos básicos de burbujas existentes, éste no se debe a ningún impacto de nuevos factores económicos (si bien la puesta en funcionamiento del euro constituye un elemento excepcional, que está presente en todo el proceso), más bien se sostiene en las expectativas de revalorización futura de los

activos inmobiliarios, autoalimentándose de continuo. De hecho, su ascenso de precios, así lo corrobora (FIG. 9).

En el transcurso de los años del boom edificador las viviendas casi triplicaron su precio (ALGUACIL & *al.*, 2013: 95). Pero interesa fijarse en otros apartados de la figura que muestran como a tal aumento de precios sólo se le pudo hacer frente merced a la reducción de los tipos de interés y al alargamiento de los periodos de amortización, ya citados. Así y todo, el esfuerzo de pago medio de las familias no hizo más que aumentar; pasó del 30,4% al 44,8%. Se aproximó a proporciones que han supuesto un ahogo para muchas economías domésticas. En definitiva, la burbuja inmobiliaria, sostenida en una tradición de tenencia en propiedad de las viviendas, auspiciada desde hace décadas, favoreció una «concepción y una cultura popular» que sobrevaloró en exceso la «bonanza» y la «seguridad» de los activos inmobiliarios. Eso se estiró y amplió sin cesar, al amparo de coyunturas favorables, si bien escasamente sólidas. En el fondo, tenía unos límites, pero se sobrepasaron ampliamente. Los beneficios inmediatos nublaron a muchos. Fue un espejismo que mantuvo cierta continuidad.

FIG. 9/ Capacidad de compra y capacidad de pago

	1997	2000	2005	2007
Precio de la vivienda/renta bruta por hogar	3,5	3,9	6,8	8,9
Capacidad de compra (%) salario/precio vivienda	28,5	25,6	15,0	112,5
Esfuerzo de pago (%)	30,4	31,8	36,8	44,8
Plazo medio crédito (años)	19	22	25	27
Número de hipotecas nuevas	479.000	613.000	1.258.000	1.419.000
Tipo de interés préstamo (%)	6,4	6,4	4,7	3,6
Rentabilidad bruta vivienda por alquiler (%)	3,8	3,5	2,2	1,9
Inflación	1,9	3,5	3,4	2,4

Fuente: ELABORACIÓN PROPIA SOBRE DATOS DEL BANCO DE ESPAÑA e INE.

Ya durante 2007 aparecieron ciertos síntomas de su agotamiento (MIGUEL, 2009). El estallido de las hipotecas sub-prime en Estados Unidos fue el detonante que avivó los recelos en varias partes del mundo. En algunos casos, como Dubai, las reservas de sus centros financieros matrices (Abu-Dhabi) aportaron garantías de soporte suficientes. Aquí, en España, donde las bases eran otras, comenzó el rápido desmoronamiento del sector. Pronto se vio que era imposible continuar con los ritmos de construcción anteriores. Pero la realidad era más grave aún. Se había ido demasiado lejos. No resultaba posible hacer frente a las deudas contraídas, ni por los particulares, ni por gran parte de las entidades crediticias, ni entre sí, ni hacia los prestadores foráneos. Era necesario sanear el sistema. Desde fines de 2007 se asistió a una larga agonía que encuentra su epítome en el «rescate bancario» del Banco Central Europeo (Julio-Agosto de 2012). Se dispuso una línea de financiación crediticia elevada. Todo el sistema bancario español ha sido reordenado. La casi totalidad de las Cajas de Ahorro han desaparecido. Bien han tenido que ser rescatadas por el Estado, transformadas en Bancos, o adquiridas por otras entidades españolas o exteriores. En Noviembre de 2013, se da por concluida la primera fase de ese saneamiento bancario. El sistema bancario está más saneado. Pero numerosos desequilibrios generados no han desaparecido del todo. Permanecen.

A pesar de los años transcurridos desde el inicio de los reajustes (2008-2013), las consecuencias aún se padecen. Todo el conjunto del sistema productivo se ha resentido. La intensa caída del sector de la construcción y el casi hundimiento de la edificación de viviendas ha arrastrado a otras partes colaterales de la industria y los servicios. Se evalúa en unos dos millones de puestos de trabajo directos perdidos, aunando los diferentes apartados relacionados con el sector. Las enormes deudas de las familias se trasladan hacia un incremento de los impagos bancarios. Cientos de miles de viviendas quedaron a medio construir, ingentes cantidades de suelo esperan el destino para el que fueron adquiridos, y volúmenes elevados de viviendas permanecen terminadas y sin adjudicar. Sería largo enumerar siquiera algunas de esas muchas consecuencias; además tampoco es posible hacerlo, ni corresponde a una investigación de esta envergadura y naturaleza. Sí interesa enfatizar que sus consecuencias territoriales son muy dispares en España. Esto se aborda en el epígrafe siguiente.

6. Una realidad territorial contrastada

Los contrastes territoriales de España son palpables y numerosos; se confirman en los diferentes apartados a considerar. Aunque sean generales las indicaciones apuntadas, interesa recordarlas para entender la modelización que se realiza en los aspectos analizados aquí. Las diferencias son tan abultadas que resultan llamativas, a pesar de su extensión y población. Casi todos los tópicos de la «Vieja Europa» encuentran acomodo en esa realidad regional española. Las Comunidades Autónomas (CC.AA.) son muy diferentes entre sí en numerosos aspectos de dispar naturaleza. Dejando de lado la singularidad de las dos ciudades autónomas de Ceuta y Melilla (por su reducida significación demográfica y espacial), el resto confirma abultados contrastes en los diferentes apartados y criterios de referencia. En extensión registran un abanico de 1 a 18,78. La población total residente en sus ejemplos extremos es de 1 a 26,06. La propia diferencia de las densidades medias de población contabiliza una variación entre 1 y 30,31. Además, su especialización económica y productiva, en sus dispares apartados, también difiere ampliamente. Por todo ello, no es de extrañar que en este caso específico de la vivienda existan realidades muy dispares. Estas afloran en todos los criterios empleados como referencia. Eso se detalla en la FIG. 14. También se han confeccionado las FIGS. 10, 11 y 12, en forma de mapas, ayudando a establecer una modelización de la heterogénea realidad que registra el sector de la vivienda en España.

Cualquier análisis desde esa perspectiva territorial, sobre el equipamiento y la dotación de viviendas, resulta complicado. Pues, además, se interrelacionan aspectos económicos y de especialización funcional, con otros de naturaleza histórica. Todo ello, además, debe combinarse con su dispar dimensión territorial y su abultado diferencial demográfico. Tampoco debe olvidarse que los mercados finales de la vivienda terminan siendo locales; si bien estas entidades regionales constituyen una escala de aproximación más precisa, que enriquece la visión nacional. Ese es el objetivo de este epígrafe. Así, de manera somera, se exponen algunas ideas básicas al respecto:

1. Proporción de **viviendas totales por 100 habitantes**. Sobre un promedio nacional de 53,8; los contrastes regionales indican 22,6 puntos de diferencia en los extremos: Madrid, el más reducido, frente a Castilla y León, el más denso. Al mismo tiempo es

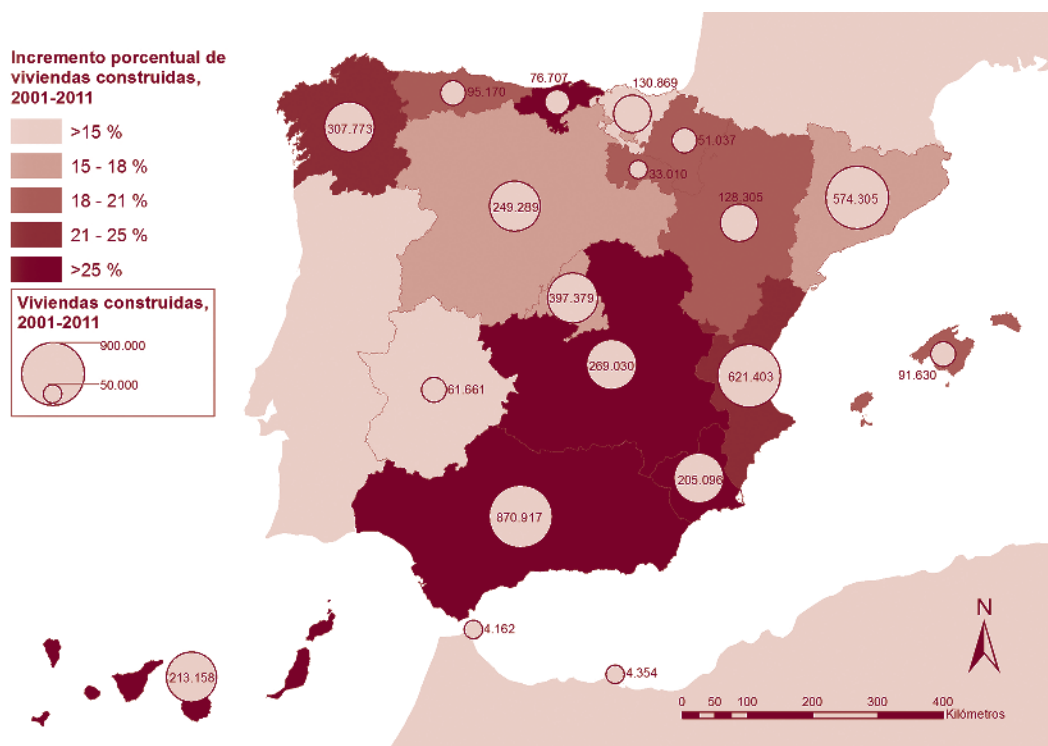


Fig. 10/ Incremento porcentual de viviendas construidas (2001-2011). Diferencias regionales

Fuente: INE. Elaboración propia.

posible encontrar disimilitudes y matices entre ellas. Así:

- La tasa más elevada de viviendas por habitante corresponde a dos tipologías de regiones con baja densidad de población, y que han padecido fuertes sangrías emigratorias (caso de Castilla y León y Castilla-La Mancha); o bien en aquellas otras donde la existencia de viviendas secundarias es alta (Región de Valencia, La Rioja y Cantabria), bien por su especialización en tal uso, o por su cercanía a otras con apreciable demanda.
 - Por el contrario, los valores menores, siempre inferiores a la media nacional, coinciden con regiones de elevada densidad de población (Madrid y País Vasco), o donde la emigración ha sido débil: Navarra.
2. Las **viviendas principales** representan en el conjunto español un promedio de 71,7% sobre el total. También en este apartado las diferencias regionales son marcadas: 27 puntos de horquilla (casos de País Vas-

co y Castilla y León). Al respecto conviene añadir lo siguiente:

- Este modelo, de superior porcentaje sobre el total, se encuentra en las regiones más desarrolladas, con una proporción terciaria e industrial superior, y casi siempre con densidades demográficas mayores. Sobre el promedio nacional se registran valores muy por encima: caso de País Vasco, Madrid y Cataluña.
- En sentido opuesto, los valores más débiles, inferiores a la media conjunta española, se encuentran de nuevo en Castilla y León y Castilla-La Mancha. Se repiten las motivaciones antes referidas (ambas con baja densidad de población y que han padecido fuertes sangrías migratorias, dejando numerosas viviendas vacías). No obstante, si se tiene en cuenta la proporción de estas viviendas, en relación con la densidad de población, es necesario añadir ciertos matices, dada la combinación de otros aspectos en su especialización productiva, con diferente significación en los destinos de uso de las viviendas.

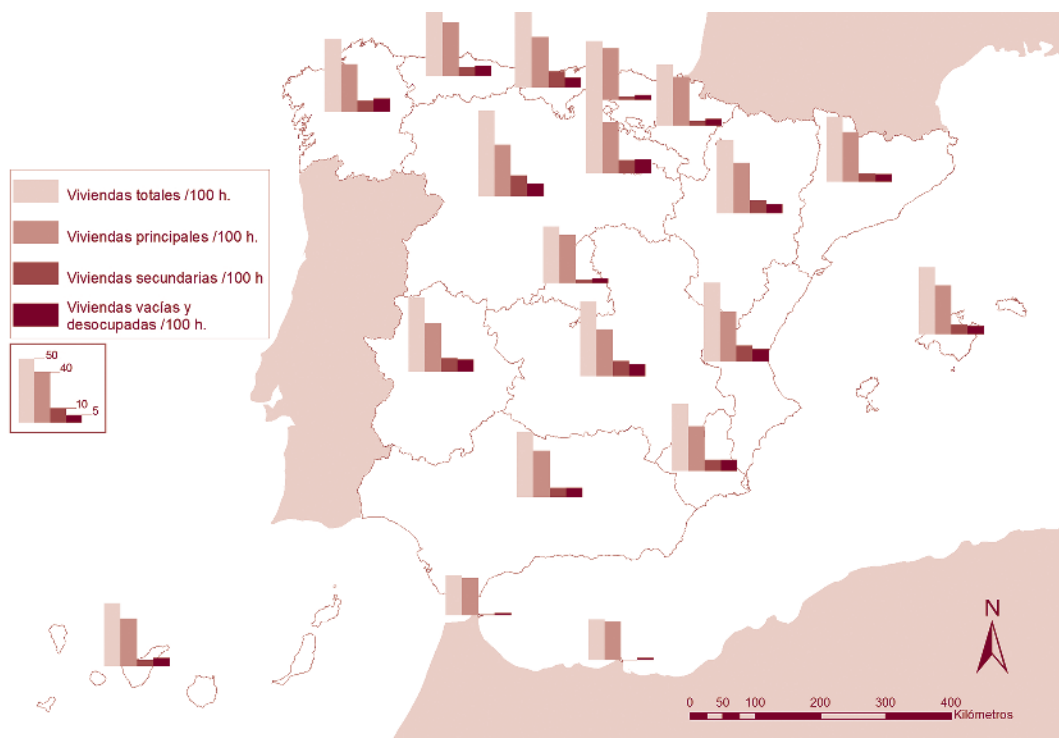


FIG. 11/ Equipamiento inmobiliario (viviendas) por cada 100 habitantes. Diferencias regionales

Fuente: INE. Elaboración propia.

3. Por su parte, la distribución espacial de las **viviendas secundarias** también muestra un panorama regional contrastado. A saber:

a) Atendiendo a su uso, la significación media nacional (14,6%) es ampliamente superada por ciertas regiones: Castilla y León, Cantabria y Región de Valencia. Las primeras ya aparecieron con una proporción destacada (en su referencia a viviendas totales por 100 hab.). La última, confirma con ello su especialización turística, de ahí la relevancia de estas viviendas. En sentido opuesto, con un desfase extremo de casi veinte puntos (19,9), lo cual significan registros muy endeble, se sitúan las regiones del País Vasco, Madrid y Navarra. Estas tres últimas coinciden con las CC.AA. con menor número total de viviendas por 100 habitantes. Es cierto que estos datos, tomados del último censo, pueden contener algunas inexactitudes, pero dado que es la fuente empleada en esencia para anteriores referencias, se considera que debe continuarse con la misma para mantener cierta coherencia y continuidad.

b) En cierta medida, esa situación se ve confirmada al analizar la dotación de viviendas secundarias por cien habitantes. La dimensión de los registros también es plural. Mientras que, de nuevo, en el País Vasco, Madrid y Navarra sólo representan el 2,2, 2,5 y 3,8 unidades, en Castilla y León y la Región de Valencia ascienden a 16,6 y 13,1 respectivamente.

4. Las viviendas **vacías y desocupadas** representan en el conjunto del parque inmobiliario español el 13,7% (Censo de 2011). Al descender a su análisis regional en detalle, se advierten ciertas situaciones disímiles. En buena medida, coinciden territorialmente con algunas de las tipologías dispares ya referidas, tanto las que contabilizan mayores proporciones y cantidades, como viceversa; sólo ciertos matices se advierten al respecto:

a) De nuevo las CC.AA. con valores más altos son la Región de Valencia, La Rioja y Castilla y León, a las que se añaden Murcia y Galicia. En todas se registran proporciones superiores al

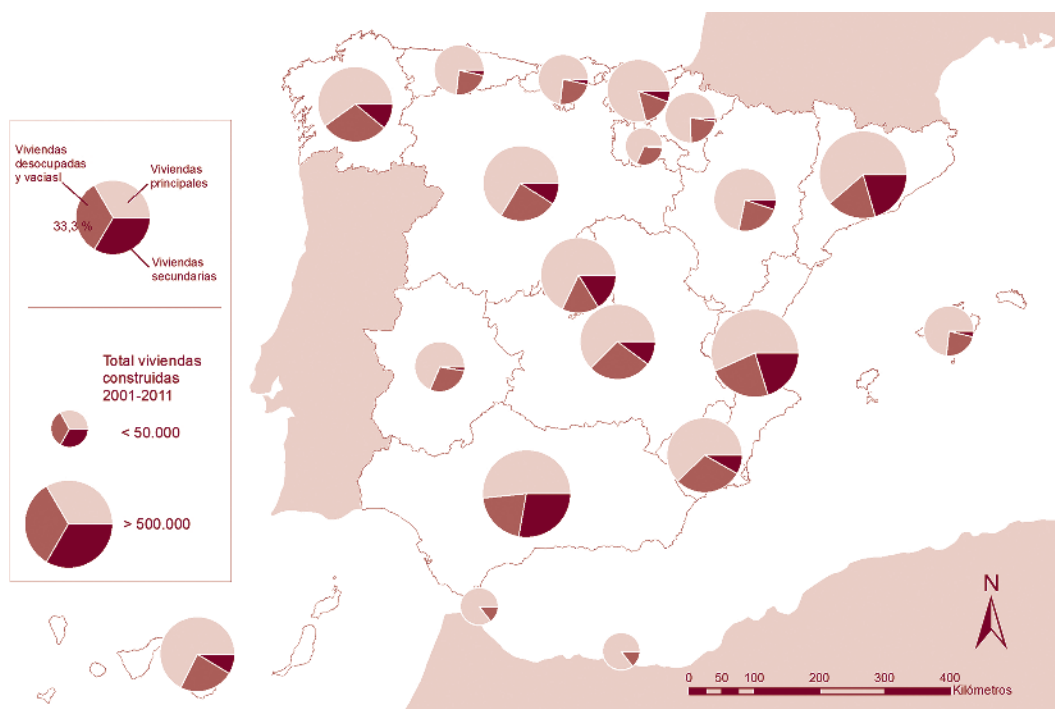


FIG. 12/ Significación porcentual de la tipología de viviendas (principales, secundarias y vacías o desocupadas). Diferencias regionales

Fuente: INE. Elaboración propia.

promedio nacional. Nuevamente la cautela debe hacerse constar en los resultados obtenidos, pues la forma de elaborar los datos del último censo puede llevar a que algunas viviendas contabilizadas como desocupadas se destinen ocasionalmente a su uso como viviendas secundarias.

- b) En el lado opuesto, nuevamente, aparecen País Vasco, Madrid y La Rioja, con menores proporciones. Realidades singulares se advierten en otras regiones.

Una conclusión esencial se deduce de lo expuesto: si ya de por sí, el mercado de la vivienda no puede considerarse como un bien a contemplar de manera general, sino que encierra un grado apreciable de fragmentación territorial al existir acusadas diferencias regionales en los diferentes apartados y elementos, atendiendo a sus plurales usos y destinos, ello añade en el caso español mayor fragmentación y singularidad en sus mercados inmobiliarios de ámbito regional. Realidades tan contrastadas exigen, por fuerza, tratamientos diferenciados. Cara al futuro, tropezarán con problemas disímiles que han de

encontrar respuestas diferentes. Por consiguiente, el asunto precisa atención. La disparidad de tratamiento presente para superar situaciones heterogéneas necesita articular propuestas de futuro adecuadas a cada realidad regional, al menos, de acuerdo con lo que aconsejan tales modelizaciones sugeridas. La sobredotación de unas regiones se corresponde poco con equipamientos más débiles en otras.

7. Sobre la ardua y compleja situación presente y su comprometido porvenir

Los datos del último Censo de Viviendas (2011), recientemente publicados (2013), son manifiestos, a pesar de que su protocolo de realización permita ciertas inexactitudes, como se ha indicado anteriormente (no obstante, también se indicó que se estima procedente utilizarlo en consonancia con los datos de décadas precedentes). Sobresalen como sustantividad atípica las proporciones de las viviendas atendiendo a su uso y destino (resumidas y especificadas en la FIG. 5 y comentadas en el apartado 4). Resaltan la proporción elevada

de viviendas (53,84 unidades por 100 hab.), con alta significación de las de segunda residencia y otra parte significativa de viviendas vacías y desocupadas. Pero, la realidad es más grave de la que señalan los anteriores datos. Como consecuencia del último boom edificatorio y la burbuja inmobiliaria analizada, no se incluyen en dicho censo ni las viviendas construidas, y no adjudicadas, ni las que han quedado a medio construir. Las primeras están en el mercado, y también una parte de las segundas van acabándose de manera progresiva. No es fácil aquilatar con precisión su dimensión total. Los datos que se barajan son variados (oscilan, en conjunto, entre 700.000 y 1.200.000) (OLIVER, 2011; MATEO, 2012). Tal disparidad, se explica, en parte, por el interés existente en disimular la amarga realidad. También, porque algunas partes interesadas estiman que una cierta opacidad sobre los datos resta gravedad a la situación dramática que aún padece el conjunto del sector de la edificación inmobiliaria en España, y que contamina en parte al sistema financiero y a otros aspectos de la contabilidad nacional. Acaso hubiese sido preferible optar, en sentido contrario, por transmitir mayor transparencia informativa.

A pesar de los años transcurridos desde que comenzó a desinflarse la burbuja inmobiliaria, seis años (2007-2013), diferentes estimaciones señalan que las viviendas terminadas y sin adjudicar a los diferentes usos regulares donde las incorporen sus nuevos dueños sobrepasa la cifra de medio millón de viviendas (LA CAIXA, 2012). Una cantidad también elevada suman las viviendas iniciadas y en diferente estadio de construcción. A medida que una buena proporción de las mismas termine acabándose, la oferta aumentará. De ahí la deducción de que, la suma de ambos conjuntos, alcanza un volumen superior tan considerable de viviendas. Por tanto, la auténtica dimensión del parque inmobiliario español sobrepasa los 26 millones de viviendas, cantidad que representa en torno a 55,5 viviendas por 100 habitantes. Todo ello conforma un escenario complicado en el cual participan elementos de naturaleza dispar. Con suma brevedad se hace referencia a continuación a su **mercado**, en su doble vertiente: **oferta y demanda**; paso previo para atisbar el devenir mediato que debe suceder a la situación de colapso y probable limitación extendida a un horizonte temporal próximo en el cual se encuentra el sector, tras años de desarrollar y afianzar un determinado modelo constructor de viviendas. En su conjunto, se advierte un acusado desajuste, dentro de su compleja

dimensión y naturaleza estructural, además de otras circunstancias coyunturales. Un punto de partida aconseja meditar sobre un aspecto básico: se ha conseguido que un 71,7% del parque inmobiliario reglado existente, más de 18,08 millones de viviendas, se destinen a primera residencia. De ellas hay un claro predominio de la vivienda en propiedad (en torno al 84% del total). Tal proporción ya constituye una anomalía si se la compara con las proporciones habituales en los países de nuestro entorno. Eso, según se ha señalado, es consecuencia directa del modelo de política de vivienda seguido desde hace medio siglo (SÁNCHEZ, 2010). Eso puede ser considerado favorable, en ciertos aspectos, a la vez que otros autores resaltan sus inconvenientes. Por otro lado, la cantidad y proporción de las viviendas de segunda residencia contabilizadas como tales, como ya se ha hecho referencia, alcanza valores elevados, tanto absolutos como relativos (3,61 millones de viviendas, es decir, el 14,60% del total). También es fruto de causas complejas, derivadas de políticas de vivienda y de un modelo de primar la edificación, impulsando este destino, y orientado tanto a la población nativa como a la foránea (el denominado turismo residencial ha sido un pivote significativo del modelo de crecimiento anterior) (ETXEZARRETA, 2005; MEMBRADO, 2015). Conviene recordar lo extraño que resulta la existencia de copiosas cifras de viviendas desocupadas y vacías (3,44 millones de unidades, es decir, el 13,68% del parque inmobiliario reglado). Todo ello, dentro de algunas imprecisiones que se barruntan acerca de esos destinos señalados, referidas a la difícil separación entre viviendas desocupadas y su uso, a veces, como segunda residencia. En referencia a las primeras ya se apuntó el perjuicio que ello conlleva: gasto inútil y desperdicio de inversiones, en la medida en que se mantenga tal destino; aunque se añadan ciertas causas que expliquen ese resultado. Ahora bien, a todo ese abundante parque inmobiliario hay que añadir la ingente cantidad de viviendas terminadas y en curso de edificación, acumuladas tras el último ciclo expansivo del sector de la edificación. Así se desemboca en el presente, caracterizado por una oferta sobredimensionada y un acusado desequilibrio en el mercado (RUÍZ, 2010). Esta certidumbre palpable ha destrozado por completo su marco tradicional, contribuyendo a una paralización acusada del sector de la edificación. Para entender la situación conviene tener en cuenta varios aspectos. Por el lado de la **demand**a, debe hacerse referencia, entre otras cuestiones esenciales, a las siguientes:

- a) **Precios.** En paralelo al incremento de la construcción, se ha registrado un alza intensa de los mismos (RESTOY, 2005). La vivienda ha multiplicado su precio medio por tres. Si bien durante los años recientes de crisis del sector (2007-2013), ha acumulado un apreciable descenso, estimado en torno a un 30% de promedio. No son pocos los que opinan que aún es posible que el ajuste a la baja todavía descienda otro 10% adicional. A pesar de los ajustes, los precios resultan elevados para el mercado interior, sometido a una crisis económica profunda, que se manifiesta en numerosos aspectos negativos como para reactivar lo suficiente la demanda.
- b) Además, existe otra circunstancia a tener presente: la común percepción social sobre la seguridad de inversión en bienes raíces se ha modificado sustancialmente: La idea tradicional de que éstos (los bienes raíces inmobiliarios) gozaban de una garantía y un suelo mínimo en su valor, se ha comprobado que eso no era así. Pues, el exceso de viviendas en el mercado no garantiza la posible rentabilidad de nuevas adquisiciones. Entre otros aspectos, no es factible la práctica fluida de compraventas que avale futuras ganancias especulativas (como ha sucedido antes). Tampoco es prometedor orientar inversiones hacia otros usos de la vivienda, como el alquiler. Éste, aunque se presente como un horizonte deseable (los responsables públicos a menudo abundan en ello con el objetivo de impulsarlo), mientras que se carezca de garantías rápidas, eficaces y aseguradas para los propietarios, las cuales permitan resolver los contratos de arrendamiento incumplidos, y se mantengan cautelas procesales lentas y farragosas, difícilmente podrá ser destino prioritario de inversiones (VINUESA, 2013, p.77). Ensalzar los fines sociales de esa modalidad de uso resulta del todo insuficiente. Puede quedar en mera política de campanario, sólo útil cara a la galería.
- c) La propia fiscalidad y los gastos parejos de mantenimiento de toda vivienda se han incrementado con fuerza. Los gobiernos municipales, al reducirse los ingresos derivados de la actividad edificatoria, pretenden compensarlos con mayores impuestos sobre las viviendas construidas. Todo ello incrementa sus costes de sustentación y reduce el atractivo de mantener viviendas en propiedad, a la espera de mejores perspectivas.
- d) Así mismo, el apartado de la financiación contribuye a la debilidad de la demanda. Si

bien los intereses de préstamos hipotecarios son menguados (el euríbor de referencia apenas alcanza a fines de 2013 el 0,5%), las entidades financieras son más exigentes y precavidas en su concesión. Sólo se muestran menos severas cuando se trata de adquirir viviendas almacenadas en su cuenta de activos. Las fuertes deudas acumuladas por las entidades financieras explican su cautela, y se aconseja no acrecentar posibles créditos que puedan devenir fallidos y que incrementen así los porcentajes de morosidad; tampoco les interesa aumentar sus apalancamientos. También debe recordarse que para muchas familias, aún necesitando un hogar, o dispuestas a adquirir una vivienda para otros fines, la situación de fuerte crisis económica inspira prudencia ante nuevas compras, en espera de ofertas de precios más atractivas o de tiempos mejores.

De todas maneras, un apartado esencial para entender la debilidad de la demanda presente, y lo que resulta más grave, cara al futuro, se encuentra en el análisis de las **variables demográficas**. La debilidad demográfica de la población española es evidente. Tras un ligero repunte de la natalidad en años recientes (pasa de 9,2 por mil en 1995 a 11,3 en 2008), de nuevo retrocede en los años posteriores (9,7 por mil en 2012). Así, se está volviendo a una situación de clara atonía que lleva a un estancamiento demográfico (el crecimiento vegetativo bruto fue de 134.305 personas en 2008 y sólo 84.536 en 2011). Eso, unido a un rápido envejecimiento general de la población, anuncia situaciones de debilidad futuras que rozan el retroceso poblacional (SERRANO & GARCÍA, 2013). Hay que añadir también el cambio de signo que registran ahora los saldos migratorios. Es creciente el retorno de inmigrantes y el incremento de las salidas de españoles hacia el extranjero.

Un aspecto que ayuda a entender esa perspectiva lo proporciona la relación entre población, hogares y viviendas. Frente a un ascenso creciente de los hogares entre 1970 y 2011 (época que coincide con el auge y ascenso de la última fase expansiva y constructora), ahora este proceso parece ralentizarse en extremo. La debilidad demográfica reduce las cohortes de edad dispuestas a formar nuevos hogares. Aparte, las causas económicas adversas, tampoco ayudan a su aumento. Por otro lado, ya se han alcanzado proporciones magras de miembros por hogar, como se especifica en la FIG. 13.

FIG. 13/ España: viviendas y variables demográficas

	Población	Hogares	Viviendas	Personas/hogar
1960	30.582.936	7.028.651	7.726.423	4,35
1970	33.956.047	8.504.326	10.655.785	3,99
1981	37.742.561	10.153.895	14.726.859	3,72
1991	39.433.942	11.834.849	17.206.363	3,33
2001	40.847.371	13.591.000	20.843.369	3,01
2011	46.815.916	17.220.379	25.208.624	2,71
2020*	47.300.000	17.760.000	26.100.000	2,66

Fuente: INE (* Estimaciones y proyecciones) y BBVA.

Dentro de esa realidad general, el panorama regional es dispar. Sólo en algunas comarcas (caso de ciertas aglomeraciones urbanas con comportamientos demográficos más favorables) las perspectivas de la demanda interna de viviendas son más prometedoras. Ahora bien, el panorama global es poco satisfactorio, sólo la demanda exterior ofrece mejores perspectivas. En general, en la medida en que los precios de las viviendas en venta en España sean inferiores sustancialmente, comparados con los del exterior, éstas podrían constituir un acicate de compra. Ahora bien, esta orientación tiene limitaciones. Para las viviendas de primera residencia sus volúmenes vendrán dados por la cantidad de personas que tengan proyecto de habitarlas con regularidad (téngase en cuenta que es una posibilidad contemplada para favorecer el acceso a la obtención de la nacionalidad española). La otra posibilidad, adquirirlas con vistas a su puesta en alquiler, encuentra las dificultades antes mencionadas de la falta de agilidad en el funcionamiento del mercado de arriendo. No sólo se trata de modificar, en su caso, la normativa, también que, de manera práctica, ello se traduzca en su ejecución diligente y cotidiana. La expectativa de tener los inmuebles vacíos o sin habitar no parece contemplarse ahora, al menos en una dimensión apreciable.

Ciertamente, el único campo más abierto, con mayores esperanzas de ampliación, es la adquisición de viviendas destinadas a la segunda residencia por extranjeros. Aquí las salidas ofrecen un horizonte esperanzador (SERRANO, 2011). En la medida en que se alcancen circunstancias globales favorables, su número será mayor. Los datos de la inversión extranjera en el sector inmobiliario alcanza sus cotas máximas durante los primeros años del nuevo siglo, cuando la edificación estaba en pleno

auge (superó los 7.000 millones de euros en 2003). A partir de ahí retrocedió progresivamente (en 2011, se redujo a 1.164 millones). En 2012, y en lo que va transcurrido del 2013, se atisba una cierta recuperación. Pero, desde luego, por el momento, se encuentra muy lejos de los anteriores valores referidos.

8. Conclusiones

El equipamiento de viviendas en España está sobredimensionado. Además, existe otra apreciable cantidad de viviendas (terminadas o en proceso de construcción) esperando entrar en el mercado. Esto le añade saturación. La oferta supera con mucho a la demanda. Todo eso, junto a otros elementos, de dispar naturaleza, ha llevado a un colapso en el sector de la construcción. En buena medida ha contribuido a acentuar la crisis económica existente. La situación es muy contrastada territorialmente. Las diferencias entre regiones y CC.AA. son acusadas. Los grados de especialización alcanzados por esta actividad han sido diferentes durante largo tiempo y destacadas sus diferencias durante el transcurso del último boom inmobiliario.

Por otro lado, la propiedad y los diferentes usos de la vivienda muestran un modelo atípico y singular, muy diferente al común de los países del entorno europeo. Se advierte una abultada proporción de las viviendas principales, en propiedad, frente a una reducida tasa de alquiler y una exigua oferta de vivienda pública. La dimensión de la vivienda secundaria es considerable, superior a los promedios Comunitarios. Todo ello, en buena medida, es consecuencia de organizar y mantener, durante largo tiempo, una política de vivienda que ha respondido a un modelo que, en cierta forma, ha primado el negocio y la especulación.

En definitiva, ha propiciado el uso de los bienes inmobiliarios como vehículo alternativo de inversión de los ahorros particulares, antes que a su dimensión social. Así se ha contribuido a avivar el crecimiento económico.

Las circunstancias demográficas y socioeconómicas no propician tampoco un mercado expansivo de la vivienda hacia el mercado interior. El panorama demográfico es desalentador. Estancamiento de su evolución natural, envejecimiento rápido y progresivo, por la atonía poblacional iniciada tres décadas atrás. Eso reduce las expectativas de nuevos hogares. En pocos años pueden ser más los desaparecidos. La crisis económica camufla una situación global con males más amplios y profundos; abarcan a todo el modelo productivo precedente. La vivienda no podrá seguir manteniendo el protagonismo anterior.

Es fácil convenir que se ha alcanzado una fase en que no existe, a corto ni a medio plazo, la posibilidad de proseguir con el modelo de política de vivienda anterior. Puede decirse que se ha agotado. Además, las causas de naturaleza demográfica son determinantes y poco favorables cara al futuro. Es muy difícil que todo eso cambie a medio plazo. Tampoco ayudan otras razones de índole económica, fiscal y sociológica. Sólo el segmento de vivienda secundaria, orientado hacia el mercado exterior, presenta mejores perspectivas de futuro; siempre que el entorno del conjunto de la Unión Europea, mercado natural y básico de su destino, sea más favorable para relanzar su demanda.

El dilema al que se enfrenta España es arduo y complicado. Aunque se busque un nuevo modelo productivo, con una participación de la edificación de viviendas más menguado, de conseguirse, eso llevará cierto tiempo. Por otro lado, la economía actual no puede prescindir de un sector de la construcción inmobiliaria dinámico y vigoroso, que ahora no existe. Pero, en sí mismo, es demasiado importante. Tampoco es soportable aguantar el hundimiento presente. Así todo será más difícil. Además, no es posible relanzarlo, pues hay que digerir los excesos anteriores y buscar nuevas alternativas. La ya apuntada finalidad de incrementar aún más la segunda residencia, orientada en buena medida hacia el mercado exterior, puede constituir un respiro, si se logra incrementarla. Otro camino de ayuda al sector consiste en centrarse en una política urbana que prime la renovación de viviendas, en un parque inmobiliario que ya muestra síntomas de envejecimiento y degradación, más que por su edad media, por la mediocre calidad que caracteriza a buena parte del parque inmobiliario edificado durante años. Pero es dudoso que eso sea suficiente.

Todo apunta, pues, a que nada será en adelante como fue. Un panorama complejo y difícil, en especial para ciertas regiones y CC.AA. que han mantenido una excesiva especialización en la edificación de viviendas. En otras, al contrario, la situación es menos grave. Se trata, por tanto, de un gran problema de dimensión económica general, acusado en determinadas regiones carentes de alternativas efectivas y realistas.

FIG. 14/ Vivienda, diferencias regionales en 2013 (CC.AA.)

CC.AA.	Superficie	Población (2011)	Densidad (hab/km²)	Viviendas totales/100 hab.	% Viviendas principales/total	Viviendas principales/100 hab.	% viviendas secundarias/total	Viviendas secundarias/100 hab.	% Viviendas desocupadas y vacías/total	Viviendas vacías y desocupadas/100 hab.	Total viviendas construidas 2001-2011
Andalucía	82.868	8.371.270	101,0	52,0	70,9	36,9	14,4	7,5	14,6	7,6	870.917
Aragón	47.650	1.344.509	28,2	57,9	69,2	40,1	17,9	10,3	12,9	7,5	128.305
Asturias	10.565	1.075.183	101,7	57,1	74,6	42,6	11,9	6,8	13,5	7,7	95.170
Baleares	5.014	1.100.503	219,4	53,3	73,2	39,0	14,6	7,8	12,1	6,5	91.630
Canarias	7.242	2.082.655	287,5	50,0	75,9	37,9	10,8	5,4	13,3	6,6	213.158
Cantabria	5.289	592.542	112,0	60,5	66,0	40,0	20,8	12,6	13,1	7,9	76.707
Castilla-La Mancha	79.230	2.106.331	26,5	59,1	63,3	37,4	20,5	12,1	16,3	9,6	269.030
Cast. y León	94.193	2.540.188	26,9	67,7	60,4	40,9	24,6	16,6	15,0	10,2	249.289
Cataluña	31.930	7.519.843	235,5	51,4	76,2	39,2	12,2	6,3	11,6	6,0	574.305
Extremadura	41.602	1.104.499	26,5	58,7	65,5	38,5	18,2	10,7	16,2	9,5	61.661
Galicia	29.434	2.772.928	94,2	57,9	66,0	38,2	15,4	8,9	18,6	10,8	307.773
Madrid	7.995	6.421.874	803,23	45,1	85,3	38,5	5,6	2,5	9,1	4,1	397.379
Murcia	11.317	1.462.128	129,1	53,1	66,4	35,2	17,0	9,0	16,6	8,8	205.096
Navarra	10.421	640.129	61,42	48,2	80,6	38,8	8,0	3,8	11,5	5,5	51.037
País Vasco	7.261	2.185.393	300,9	46,6	87,4	40,7	4,7	2,2	8,0	3,7	130.869
Rioja, La	5.034	321.173	63,8	61,9	65,4	40,5	16,6	10,3	18,0	11,1	33.010
C. Valenciana	23.305	5.009.931	214,9	62,8	63,1	39,7	20,8	13,1	16,1	10,1	621.403
C.A. Ceuta	20	83.517	4.261,0	31,9	93,4	29,8	1,5	0,5	5,0	1,6	4.162
C.A. Melilla	12	81.323	6.606,2	32,3	94,0	30,3	0,8	0,2	5,2	1,7	4.354
España	504.782	46.815.916	92,7	53,8	71,7	38,6	14,6	7,9	13,7	7,4	4.385.255

Fuente: Elaboración propia sobre datos del INE.

9. Bibliografía

- AGUILERA, F. & J. M. NAREDO, (eds.) (2009): *Economía, poder y megaproyectos*. Fundación César Manrique, Col. Economía y Naturaleza, Lanzarote.
- ALGUACIL DENCHE, A. & *al.* (2013): *La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda*. Caritas. Fundación Foessa, Ministerio de sanidad y Política Social, Madrid.
- BALL, M. (2005): «Mercados de la vivienda europeos: tendencias recientes y perspectivas futuras». *Economistas*, 103: 15-28.
- BALMASEDA, M. & I. SAN MARTÍN & M. SEBASTIÁN (2002): «Una aproximación cuantitativa a la burbuja inmobiliaria». *Situación Inmobiliaria* (Diciembre 2002), Servicio de Estudios del Banco Bilbao Vizcaya.
- BILES CALLAU, J. & R. DUARTE PAC (2008): «Sobre el peso del sector de la construcción en la economía española». *Boletín Económico ICE*, 2944.
- BORGIA, S. & A. DELGADO (2009): «Evolución de las políticas de vivienda en España. Comparativa con la UE-15». *Presupuesto y Gasto Público* 57/2009. Instituto de Estudios Fiscales: 33-49.
- BURRIEL DE ORUETA, E. L. (2008): «La Década prodigiosa» del urbanismo español (1997-2006). *X Coloquio Internacional de Neocrítica. Diez años de cambios en el mundo, en la Geografía y las Ciencias Sociales*, Barcelona. Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/xcol/383.htm>.
- CAIXA, LA (2012): «Inmobiliario: buscando salida». *Informe Mensual*, 362, noviembre: 49-52.
- CAPEL SÁEZ, H. (2013): *La morfología de las ciudades. Vol. III Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Ediciones del Serbal, Barcelona.
- CUADRADO ROURA, J. (2010): *El sector de la construcción en España: Análisis, perspectivas y propuestas*. Cuadernos del Colegio Libre de Eméritos. Diario Invertia, Disponible en <http://www.invertia.com>, Madrid.
- DAHER, A. (2013): «El sector inmobiliario y las crisis económicas». *EURE*, 39 (118): 47-76.
- ETXEZARRETA, M. (2005): *El lugar europeo de retiro. Indicadores de excelencia para administrar la gerontoinmigración de ciudadanos de la Unión Europea en municipios españoles*. Ed. Comares. Granada.
- FERNÁNDEZ DURAN, R. (2006): *El Tsunami urbanizador español y mundial. Sobre sus causas y repercusiones devastadoras, y la necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria*. Virus Folletos, Barcelona.
- FERNÁNDEZ-TABALES, A. & E. CRUZ (2011): Territorio y actividad constructora: del «tsunami» a la crisis. Factores explicativos y propuesta de indicadores a escala municipal en Andalucía. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 56: 79-110.
- (2013): «Análisis territorial del crecimiento y la crisis del sector de la construcción en España y la Comunidad Autónoma de Andalucía». *EURE*, 39 (111): 5-37.
- FERRAZ RECARTE, R. (2006): «La financiación del boom de la vivienda». *Papeles de Economía Española*, 109: 214-224.
- GARCÍA MONTALVO, J. & M. MAS (2000): *La vivienda y el sector de la construcción en España*. Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas, CAM, Valencia.
- GONZÁLEZ TAMARIT, L. (1991): «La política de vivienda en el final del siglo. Razones para un cambio». *Documentación Social*, 85: 9-17.
- HERCE, M. (2013): *El negocio del territorio. Evolución y perspectivas de la ciudad moderna*. Alianza Editorial, Madrid.
- HERCE, J. A. & M. A. LÓPEZ GARCÍA & J. RODRÍGUEZ LÓPEZ & P. TALTAVULL (2005): «El papel del suelo en el mercado de viviendas». *Economistas*, 103: 81-90.
- JEREZ DARIAS, L. M. & V. O. MARTÍN MARTÍN & R. PÉREZ GONZÁLEZ (2012): «Aproximación a una geografía de la corrupción urbanística en España». *Ería*, 87: 5-18.
- KARLBERG, B. & A. VICTORI (2005): «Formas de tenencia de viviendas en los países nórdicos». En M. LUJANEN (ed.): *Vivienda y política de vivienda en los países nórdicos*, Nordcn, Nordic Council of Ministres, ed. Esp. Ministerio de la Vivienda, 50-68, Madrid.
- LEAL, J. (2007): «La política de vivienda en España». *Documentación Social*, 138: 63-80.
- LEIRADO CAMPO, L. (2006): «Mercado de la vivienda. Evolución reciente. Una visión del estado de la cuestión». *Papeles de Economía Española*, 109: 107-124.
- LIMOTE FERNÁNDEZ, P. & W. DE LUNA (2006): «La inversión inmobiliaria. Criterios de valoración y panorámica en España». *Papeles de Economía Española*, 109: 140-154.
- LOIS, R. C. & J. M. GONZÁLEZ & L. A. ESCUDERO (2012): *Los espacios urbanos. El estudio geográfico de la ciudad y la urbanización*. Biblioteca Nueva, Madrid.
- MARTÍNEZ, D. & T. RIESTRA & I. SAN MARTÍN (2006): «La demanda de vivienda, factores demográficos». *Papeles de Economía Española*, 109: 91-106.
- MATA OLMO, R. (2008): *Auge inmobiliario y evolución de los usos de suelo en España. Por una nueva cultura del territorio*. Universidad Autónoma, Madrid.
- MATEO, B. (2012): *La verdad sobre el mercado inmobiliario español*. Ed. Manuscritos, Madrid.
- MEMBRADO, J. C. (2015): «Migración residencial y urbanismo expansivo en el Mediterráneo español». *Cuadernos de Turismo*, 35: 259-285.
- MIGUEL, M. (2009): «La crisis inmobiliaria». *Economistas*, 114: 256-264, año XXVII.
- NAREDO, J. M. (1996): *La burbuja inmobiliaria-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*. Ed. Siglo XXI, Madrid.
- NAREDO, J. M. (2002): «El patrimonio de los hogares españoles». *Bolsa de Madrid*, 108: 11-19.
- NAREDO, J. M. (2010): «El modelo inmobiliario español y sus consecuencias». *Tierra y Libertad*. Disponible en <http://Habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>.
- OLIVER, J. (Dir.) (2011): *Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España*. Servicio de Estudios de Catalunya. Caixa, Barcelona.

- ORTEGA VALCÁRCCEL, J. (1975): *Residencias secundarias y espacios de ocio en España*. Universidad de Valladolid, Valladolid.
- PARRA, P. (2008): «Especulación y estado del Bienestar en España». En L. Moya (ed.): *La vivienda social en Europa, Alemania, Francia y Países Bajos desde 1945*. Madrid, Universidad Politécnica, GPS, 169-174.
- RAMÓN, A. & P. TALTAVULL (2005): Turismo y vivienda. *Economistas*, 103: 68-80.
- RESTOY, F. (2005): «La evolución reciente del precio de la vivienda en España: algunas causas e implicaciones macroeconómicas». *Economistas*, 103: 52-61.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2006): «Los booms inmobiliarios en España. Un análisis de tres periodos». *Papeles de Economía Española*, 109: 76-90.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2007): «Urbanismo, vivienda y economía en España». *Revista ACE*, 1 (3): 83-88.
- RULLÁN SALAMANCA, O. (2012): «Urbanismo expansivo en el Estado español: de la utopía a la realidad». *Actas XXII Congreso Nacional de Geografía: Geografía, retos ambientales y territoriales*. Relatoría II. A.G.E., 165-209, Alicante.
- RUIZ BARTOLOMÉ, J. L. (2010): *Adiós, ladrillo, adiós. Claves para superar el crash inmobiliario*. Libros libres, Madrid.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a. (1993): «Dinámica de crecimiento y difusión espacial de las viviendas secundarias en España en los inicios de los años noventa». *Situación*, 2, Banco Bilbao-Vizcaya, 45-64.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a. (2006): «Un modèle économique et territorial difficilement durable: La construction de logements en Espagne». *Géographie. Acta Geographica*, 1520, 178 année, Mars, Société de Géographie, 17-47, Paris.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a. (2011): «La vivienda en España dentro de un nuevo modelo económico. El papel y los límites del sector turístico, ¿Hacia el ocaso de un ciclo?» *Cuadernos de Turismo*, 27: 855-874.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a. & R. GARCÍA MARÍN (2013): «Regresión demográfica en España: crisis económica y cambio de ciclo migratorio». *Papeles de Población*, 76: 89-128.
- TALTAVULL DE LA PAZ, P. (2001): *Economía de la construcción*. Civitas, Madrid.
- TALTAVULL DE LA PAZ, P. (2005): «Los ciclos en el mercado de viviendas y el papel de la oferta». *Economistas*, 103: 91-101.
- TRILLA, C. (2010): «Una reflexión sobre el modelo español de política de vivienda». En J. LEAL (coord.): *La política de vivienda en España*. Ed. Pablo Iglesias, Madrid.
- VILA VALENTI, J. & H. CAPEL SÁEZ (1970): *Campo y ciudad en la Geografía Española*. Salvat, Pamplona.
- VINUESA ANGULO, J. (2008): «La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible». *X Coloquio Internacional de Geocrítica. Diez años de cambios en el mundo, en la Geografía y las Ciencias Sociales*. Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/74.htm>, Barcelona.
- VINUESA ANGULO, J. (2013): *El festín de la vivienda*. Díaz & Pons, Madrid.