

TRIBUNA: LA VIVIENDA EN ESPAÑA JULIO RODRÍGUEZ LÓPEZ

Los ciclos largos y las estadísticas

El autor resalta la importancia de los datos de los arquitectos sobre la construcción de pisos y la coincidencia con la marcha del déficit exterior.

Julio Rodríguez López es economista y estadístico.

EL PAÍS - Economía - 02-11-2005

La serie mensual revisada del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España de los proyectos de viviendas visados en el periodo 1960-2004 permite detectar tres etapas largas en la evolución de la vivienda en España desde 1960 y también facilita el análisis territorial de la oferta inmobiliaria. La primera de dichas etapas (1961-1974) terminó en 1974 como consecuencia de los recortes crediticios justificados por el entonces elevado déficit exterior. Los records de construcción de viviendas alcanzados en 1973 fueron superados casi 30 años después, coincidiendo de nuevo en 2005 unos niveles excepcionales de actividad constructora y unos espectaculares déficit de balanza de pagos.

- Las tres ondas largas del ciclo de la vivienda en España. Entre 1960 y 1973 se desarrolló en España una primera etapa larga de fuerte auge de la construcción de viviendas, a la que siguieron otras dos, de signo alternativamente distinto, en 1974-1995 y 1986-2005. La evolución de la construcción residencial no fue uniforme durante dichas etapas. El auge inmobiliario de la primera etapa citada fue consecuencia de la recuperación de la economía española derivada de la política económica posterior a 1959, lo que llevó a aumentar y mejorar el insuficiente parque de viviendas entonces existente.

Desde un total anual de 144.000 viviendas visadas en 1960 se llegó a alcanzar un máximo de 553.400 viviendas en 1973. La vivienda protegida suponía por entonces más del 50% de las viviendas iniciadas. A falta de buenos créditos libres para la compra de vivienda, los créditos a largo plazo sólo estaban disponibles para construir viviendas protegidas, al calor de los coeficientes de inversión obligatoria impuestos a las entidades de crédito. Los pisos protegidos de entonces lo mismo se situaban en la periferia de las grandes capitales como en primera línea de playa o en la calle Serrano de Madrid

La intensa elevación de los precios del petróleo de finales de 1973 acabó con la citada etapa de la construcción de viviendas en España, que duró unos 14 años. El nuevo *shock* petrolífero de 1979, derivado del cambio de régimen político en Irán, que originó los más altos precios reales de la historia del crudo, reforzó el perfil depresivo del periodo posterior a 1973 (1974-1985). Esta etapa se prolongó hasta bien avanzados los ochenta, correspondiendo a 1984 el mínimo de 224.700 viviendas visadas.

La tercera onda larga de la construcción de viviendas (1986-2005), de carácter netamente expansivo, se inició en la segunda mitad de los ochenta, favorecida por las excepcionales mejoras de las condiciones de financiación a largo plazo a la vivienda. Las reformas de los sistemas financieros acabaron con la separación operativa entre los mercados hipotecarios y la banca universal. Tras dichos cambios, ya no era imprescindible en España acudir a la vivienda protegida para disponer de financiación a largo plazo.

La primera guerra del Golfo de 1991 interrumpió unos cuatro años la etapa de auge citada. Coincidieron entonces un nuevo y breve *shock* petrolífero y unos elevados tipos de interés. Los continuados descensos posteriores de estos últimos, permitieron el retorno a la senda expansiva de la vivienda ya perfilada en los cambios financieros de los años ochenta. El auge inmobiliario se ha prolongado de forma ininterrumpida tras 1997. Los proyectos de nuevas viviendas visados por los arquitectos ascendieron a casi 762.000 en 2004 y en 2005 podrían superarse ampliamente los 800.000. El millón de viviendas al año no parece estar muy lejos, a la vista del celo calificador de suelo de los Gobiernos locales.

Financiación abundante y barata, la nueva demanda que supone la inmigración y la ausencia de restricción exterior, a pesar del excepcional déficit corriente, son los grandes factores impulsores de la tercera etapa cíclica revelada por las estadísticas de vivienda de los arquitectos. Las expectativas alcistas respecto de los precios de las viviendas y la fuerte demanda inversora han permitido alcanzar los excepcionales volúmenes de construcción de los últimos años, junto a los más altos precios relativos de la vivienda de la historia de España. El reaparecido déficit exterior es más un aviso que un freno efectivo al prolongado auge inmobiliario.

- ¿Dónde se construye? Costa Mediterránea y Madrid, claves del reciente auge inmobiliario. Los 761.800 proyectos de viviendas visados en España en 2004 equivalieron a las viviendas iniciadas en dicho año en Francia, Alemania y Reino Unido juntos. Cuatro autonomías concentraron en 2004 casi el 60% del total de dichos proyectos: Andalucía (158.200), Cataluña (103.790), Comunidad Valenciana (103.759) y Madrid (78.100). Las provincias con más visados fueron las de Madrid, Barcelona (55.500), Alicante (52.141), Murcia (49.844) y Málaga (44.400).

Si se emplea la *ratio* de viviendas por 1.000 habitantes (17,6 para España en 2004), los niveles más elevados correspondieron en 2004 a las autonomías de Murcia (38,5), Castilla-La Mancha (23,8), La Rioja (23,2) y Comunidad Valenciana (22,8). Por provincias, la *ratio* más elevada correspondió a Almería (42,9), seguida por Murcia, Toledo (37,8), Guadalajara (36,6) y Castellón (34).

La mayor intensidad constructora de nuevas viviendas está teniendo lugar, en primer lugar, en las provincias costeras mediterráneas (Almería, Murcia, Castellón, Tarragona y Málaga). En dichas provincias se construyen, sobre todo, viviendas en principio destinadas a vivienda secundaria. También son importantes las compras efectuadas con fines de inversión. Escasez de agua e intenso ritmo constructor parecen ir de la mano en las dos provincias españolas en las que más se construye por habitante. En segundo lugar, destaca el alcance de la construcción residencial en las provincias castellanas limítrofes con la Comunidad de Madrid (Toledo, Guadalajara, Ávila, Segovia). Las provincias vecinas a esta última autonomía tienen las mayores proporciones de viviendas secundarias de España y también sirven de alternativa, ante los hipertrofiados precios de la vivienda en Madrid.

La estadística de los arquitectos permite, pues, situar territorialmente dónde se construye en España y también reconstruir la historia de los ciclos de la vivienda. La coherencia inversa de los picos y valles de dichos ciclos con los de la serie anual de saldos de balanza corriente de España invita a pensar que algo tienen que ver los auges inmobiliarios con la *sequía* competitiva de la economía española.