

AUMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA REGIÓN DE MURCIA; ¿UN MODELO SOSTENIBLE?

*José M^a Serrano Martínez*¹

Universidad de Murcia

RESUMEN

La construcción de viviendas mantiene durante los últimos años un ritmo fuerte en toda España. En la Región de Murcia crece igualmente con intensidad. Se analizan cuáles son las bases económicas y demográficas que lo favorecen, comparándolas con los del conjunto español. También se estudia su desigual incidencia territorial. Las áreas costeras y demás espacios litorales resaltan por su elevado número de viviendas construidas; así mismo toda el Área Metropolitana de Murcia. Se señalan algunos de los riesgos y peligros derivados de ese elevado ritmo de construcción de viviendas.

Palabras clave: construcción de viviendas, áreas turísticas, crecimiento urbano.

ABSTRACT

The construction of housings maintains during the last years a strong rhythm in all Spain. In the Region of Murcia it grows equally with intensity. They are analyzed which they are the economic and demographic bases that favor it, comparing them with those of the Spanish group. Their unequal territorial incidence is also studied. The areas coastal and other coast spaces stand out for their high number of built housings; likewise the whole Metropolitan Area of Murcia. They are pointed out equally, some of the risks and derived dangers of that high rhythm of construction of housings.

Key words: construcción of housings, tourist areas, urban growth.

Fecha de recepción: 17 de noviembre de 2003. Fecha de aceptación: 19 de enero 2204.

¹ Departamento de Geografía F. H. y A. G. R. Facultad de Letras. Campus de La Merced, 30001 MURCIA (España). E-mail: jmserran@um.es

1. BASES DE PARTIDA Y PLANTEAMIENTO

En su conjunto, el sector de la construcción ocupa un lugar destacado entre las actividades productivas, tanto por el número de los activos que demanda, como por su participación en el total de ocupados y en su significación concreta en el valor añadido global. A su vez, en la denominada «obra civil», la edificación de viviendas resalta por su especial relevancia.

Al mismo tiempo, de sobra es conocida su capacidad para influir en otros plurales y variados subsectores económicos. Su capacidad de influir en muchos de ellos le adjudica un efecto multiplicador elevado. De tal suerte que, cuando su dinamismo adquiere viveza, pronto se traslada su influencia al conjunto de la actividad económica (Asociación de Promotores, 2000). Por ello, se suele afirmar sin ambages que si la construcción funciona, todo se multiplica, y, viceversa, una ralentización en su ritmo de comportamiento termina influyendo y disminuyendo otros rubros de la actividad económica.

En especial, suele ser significativa su gran capacidad intrínseca para generar empleo, lo hace a mayor ritmo y con menor inversión que los demás subsectores productivos; otra cosa bien diferente es la consolidación y perdurabilidad de muchos de esos puestos directos o asociados de trabajo generados por ella.

Porque, según puede comprobarse fácilmente, en series estadísticas de media duración, registra evoluciones disímiles; con periodos de gran auge y actividad, seguidos de otros de notable reducción. Ese comportamiento dispar, se nota con mayor fuerza, como es lógico, cuando la escala territorial de análisis se encoge. Dado que dentro del proceder general que registra España, se puede ver acompañado, en un sentido u otro, por causas y efectos particulares y complementarios, en ciertas regiones. Ese creo que es un caso claramente aplicable a la Región de Murcia.

Además de esas connotaciones económicas, de gran relevancia, también se desprenden de él otros aspectos de enorme significación territorial. No hay que olvidar el consumo de suelo directo, además del dedicado a otras finalidades añadidas que precisa, de naturaleza urbanizadora, etc. Tales cuestiones afectan de lleno al análisis geográfico, donde la perspectiva espacial es uno de sus objetivos centrales.

Pues bien, desde hace unos años, mediados los ochenta, se inicia uno de esos tramos de ascenso vigoroso de sus cifras. Las viviendas visadas, construidas y terminadas comienzan a crecer con fuerza, mostrando a continuación una debilidad, que se prolonga desde 1992 a 1997. A partir de ese año resalta el aumento casi constante, que al igual que en el caso regional, continúa con toda su fuerza hasta el día de la fecha (Noviembre de 2003).

Durante los últimos años la construcción de viviendas se mueve a tal ritmo en el conjunto español, que está convirtiéndose en un asunto de ocupación cotidiana y de preocupación generalizada. En la Región de Murcia, con algunas matizaciones, dicho proceso es también llamativo por sus resultados. Eso se abordará aquí, centrándonos también en su dimensión espacial. Con ello se intenta desentrañar las claves regionales que explican y pueden así llevar a comprender mejor sus causas y consecuencias. Acaso es posible atisbar un modelo causal propio de esta región, dentro de un contexto nacional de mayor significación y relevancia.

2. EVOLUCIÓN DEL PARQUE INMOBILIARIO REGIONAL

Para comprender en su justa medida la evolución de la construcción de viviendas en la Región de Murcia en el presente, sólo se puede entender mejor si se sitúa dentro de lo que significa y representa su parque inmobiliario, en referencia a un contexto más amplio: el conjunto español. En tal sentido, y cotejando la significación demográfica de la Región de Murcia, su propia evolución, así como otros parámetros complementarios, podrán ser más justas las valoraciones de cuanto acontece en ese sentido. A tal efecto se ha confeccionado un cuadro donde se puede comprobar la evolución comparativa de dichos valores regionales y nacionales:

CUADRO 1
Evolución de parque inmobiliario de España y Murcia y otros valores complementarios

	1950	1960	1970	1981	1991	2001
España	6.370.354	7.859.258	10.709.624	12.330.652	17.098.450	20.801.490
Murcia	176.070	221.596	276.287	309.664	482.160	571.604
% de viviendas Murcia/España	2,76	2,81	2,57	2,51	2,81	2,74
% de población Murcia/España	2,68	2,61	2,45	2,54	2,69	2,93

Fuente. Elaboración propia sobre datos del INE.

Al analizar los datos es posible deducir de ellos, entre otros, los siguientes aspectos más destacados:

- 1º) Dentro de una tendencia general de fuerte incremento en el aumento del parque inmobiliario, nacional y regional, la proporción de lo que representa la Región, en el conjunto nacional, apenas se modifica en el transcurso del medio siglo. Sólo en los censos de 1961 y 1981, tal proporción desciende unas décimas. De lo que puede deducirse que, al paso de esas cinco décadas, el ritmo de incremento de viviendas en la Región de Murcia ha sido, a grandes rasgos, similar al promedio español.
- 2º) En ese mismo periodo de tiempo, sin embargo la significación demográfica regional ha logrado un balance más favorable, aunque discontinua en su devenir. Tras la inflexión de los años setenta, en 2001 representa una ganancia neta de 0,25 puntos, sobre la existente en 1950. Se llega a ella, tras treinta años recientes de mayor incremento que la media nacional.
- 3º) De lo anterior se deduce que, combinando las dos magnitudes, viviendas y población, en la Región de Murcia se alcanza una dotación de viviendas/población inferior al promedio español, tanto si se coteja la realidad de 2001, porcentual como si se valora el curso de su evolución en el último medio siglo. Puede incluso resumirse lo acaecido, señalando que ha aumentado más su cuota de población que la de viviendas.

Tal afirmación, encuentra su corroboración en los datos que se muestran en el cuadro 2:

CUADRO 2
Incremento total de viviendas en España y Murcia

	1950-60	1960-70	1970-81	1981-91	1991-01	2001-??
España	1.488.904	2.850.366	1.621.028	4.767.798	3.703.040	14.431.136
Murcia	45.526	54.691	33.377	172.496	89.444	395.534
% Murcia/España	3,05	1,91	2,05	3,61	2,41	2,74

Fuente. Elaboración propia sobre datos del INE.

Si tomamos como referencia básica, el porcentaje de la Región de Murcia/España en su apartado demográfico, —aunque pueda ser una valoración demasiado general, poco afinada, dada la finalidad plural de las viviendas, para uso habitual, segunda residencia, como objeto de negocio, etc.— la realidad es que el incremento de los dos parques inmobiliarios en los sucesivos periodos intercensales, señalan comportamientos temporales disímiles.

Así, frente a una mayor proporción del incremento regional de viviendas en los años cincuenta, desciende sobre ese promedio, durante los sesenta y setenta. En los ochenta es cuando se registra el periodo más vivo de su evolución, para caer de nuevo algo en la última década. De ahí, que el resultado final, no difiere en demasía, al comparar la acumulación de viviendas y su significación demográfica, sobre el promedio español.

La anterior afirmación, encuentra su corroboración en los datos porcentuales que se añaden en el cuadro siguiente:

CUADRO 3
Incremento de las viviendas totales, valores porcentuales, 1950, base 100

	1950	1960	1970	1981	1991	2001
España	100	123,37	166,12	193,56	268,41	326,54
Murcia	100	125,86	156,92	175,88	273,85	324,65
Diferencias Murcia/España		2,49	-9,20	-17,68	5,44	-1,89

Fuente. Elaboración propia sobre datos del INE.

Los motivos que han originado ese devenir son complejos de exponer de forma sucinta. Su interpretación hay que hacerla dentro de una serie de aspectos básicos que constituyen la clave de su elucidación. Entre otros creo que destacan:

- a) El comportamiento final de la población murciana no ha seguido un ritmo paralelo ni semejante al conjunto nacional. Murcia crece menos que la media española entre 1950 y 1975. En especial por sus saldos migratorios negativos. A partir de esos años, en el último cuarto de siglo, se invierte tal tendencia. Los saldos migratorios pasan a ser favorables, a la vez que el crecimiento vegetativo, si bien disminuye en

datos absolutos, progresivamente, decrece a menor ritmo que lo hace el total español (Serrano Martínez, J. M^a, 2003, a).

- b) Uno de los grandes acicates que ha tenido la expansión inmobiliaria española ha estado relacionada con el aumento de la actividad turística, de manera directa o indirecta (Jurdao Arrones, F., 1979; Álvarez Cienfuegos, F., 1984), y a través de diferentes apartados, modelos y fines (King, R.; Warnes, A.; Willians, A. M., 1998); pues bien, en ese proceso, la Región de Murcia se incorpora tarde, y con menor fuerza que otras regiones (Serrano Martínez, J. M^a; Calmés, R., 1998).

Todo lo antes expuesto, sirve como marco general para analizar con más detalle, lo que está sucediendo en los años más recientes: la construcción de viviendas en la Región de Murcia.

3. LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS

En páginas previas se hizo referencia a la frecuencia con que se suceden los ciclos dispares, acusados, en el ritmo de construcción de viviendas. A tal efecto en el cuadro 4, se aportan los valores regionales y del conjunto español, tanto los datos absolutos, como su significación porcentual, con el objetivo de calibrar mejor tal aseveración.

CUADRO 4
Construcción de viviendas, últimos años

	Murcia			España	
	Visadas, libres	Visadas VPO	Total	Total, en miles	% total, Murcia/España
1987	10.639	4.716	15.355	346,4	4,43
1988	11.669	3.833	15.502	382,8	4,04
1989	21.680	3.095	24.775	387,8	6,38
1990	9.380	2.095	11.475	275,3	4,16
1991	7.743	2.568	10.311	248,6	4,14
1992	7.332	2.272	9.604	264,7	3,62
1993	3.856	2.633	6.489	234,2	2,77
1994	5.491	2.697	8.188	295,0	2,77
1995	5.697	3.015	8.712	337,4	2,58
1996	5.293	2.210	7.503	307,1	2,44
1997	8.623	2.682	11.305	402,1	2,81
1998	9.784	1.976	11.760	460,6	2,55
1999	12.663	1.099	13.762	561,3	2,45
2000	14.096	819	14.915	578,4	2,57
2001	15.600	643	16.243	550,5	2,95
2002	19.843	643	20.486	575,2	3,56

Fuente. Elaboración propia sobre datos del INE.

Conviene añadir una aclaración metodológica: los datos empleados hasta ahora, se refieren a los que el INE ofrece como consecuencias de los censos decenales de población y viviendas; se contabilizan ahí, por tanto, el conjunto de las viviendas existentes en cada fecha; sin embargo, los valores del cuadro anterior, son los de los visados que precisa la construcción de una vivienda nueva. La suma de los últimos, respectivamente, no coinciden con los de los censos. Eso es así, por una parte, porque sucesivamente, junto a la edificación de nuevas viviendas, se debe restar la demolición y destrucción de otras. Pero también, porque los resultados de un censo, difieren en su método y forma, con la contabilidad de puesta en servicio de nuevas viviendas, aunque sea preceptiva. Para esto último, uno de los criterios más empleados es el que aquí se ha seguido: utilizar como referencia los visados obligatorios que deben cumplir.

Los datos absolutos señalados permiten comprobar que tanto en el conjunto de España, como de manera singular en la Región de Murcia, se produce con bastante claridad esa evolución temporal contrastada. Así, se inicia el año 1987 con una actividad constructora media en España, y algo más viva en la Región; de tal suerte que ésta última representa el 4,43% sobre la primera, lo que escasas veces había sucedido en otros momentos previos (Cachorro, E., 1997).

Los dos años siguientes, 1988 y 1989, se incrementan ambas cifras, más aún en Murcia, alcanzándose en 1989 en la Región la mayor cantidad absoluta de construcción de viviendas registrada hasta la fecha: (24.775 viviendas visadas); lo cual representó también la mayor cuota sobre el total español, 6,38%. Fueron los años en que la actividad constructora en las costas de Murcia, con un especial protagonismo de La Manga, registró un empuje tremendo. La existencia de una política económica y fiscal que favorecía la compra de viviendas con destino de segundas residencias ayudó a ello (Alcaide, A.; Fernández Díaz, Cl., 1992; Serrano Martínez, J. M^a, 1993, a).

A partir de ese año comienza un descenso desde 1990, encogiéndose progresivamente, hasta que toca fondo en 1993; pero tarda tiempo en recuperarse. Sólo en 1997 se consiguen valores similares a los de finales de los ochenta. En todo ese tiempo, la evolución de las cifras en Murcia son, proporcionalmente, más gurruminas que las del total nacional; llegan a significar sólo el 2,44% en 1996. En su conjunto tal discurrir coincide con los años de la crisis económica general de nuestra economía que aumentan a partir de 1992; la cual afecta con diferente intensidad a unas y otras regiones (Cuadrado Roura, J.M.; Mancha, T.; Garrido, R., 1998; Gámir, L., 1999). La construcción, como se constata, fue uno de los sectores más afectados.

Desde 1997 las cifras nacionales se mantienen, creciendo al alza, hasta el presente. Por el contrario, la evolución de los valores regionales, si bien siguen esa misma tendencia, su ritmo de aumento, proporcionalmente, no es tan vivo. Desde el 2,44%, como umbral más bajo referido, asciende a poco más de 2,5 puntos. Sólo en 2001 roza los tres puntos y en 2002, los supera, llegando al 3,56%. Pero, nos se olvide que todas esas proporciones son inferiores a las registradas entre 1987 y 1991, que siempre sobrepasaron el 4%.

Por tanto, cabe deducir de lo antes expuesto, una realidad clave. Si bien la edificación de nuevas viviendas está creciendo bastante en España, con cifras no conocidas hasta ahora, de tal suerte que no son pocos los que alertan de sus peligros y hablan de burbujas

inmobiliarias, etc., (Balmaseda, M.; San Martín, I.; Sebastiám, M., 2002) (cuestiones en las que no entro a analizar en este momento y a las que tendré ocasión de referirme más adelante), en la Región de Murcia, salvo los datos de 2002, por ahora, no han llegado a alcanzar un ritmo tan fuerte como el de años precedentes, en el último periodo más dinámico, en torno a 1989. De todas maneras conviene pensar que si se mantienen cifras cercanas al 3%, eso representa algo más de lo que significa su proporción poblacional; recuerdo que en 2001 era del 2,93%.

Otra transformación importante registrada en la construcción de viviendas a lo largo de esos años, es la evolución de las viviendas protegidas, frente a las de promoción libre. Se ha producido un cambio radical en la Región de Murcia y en toda España en general. Según puede comprobarse en el cuadro 4, en los primeros años especificados, las VPO representaban el 30,7% del total; a medida que aumenta el total de viviendas edificadas, ese porcentaje se reduce: 12,49% en 1989. Y viceversa; cuando disminuye el total de las edificaciones, asciende: así se llega al 23,65% en 1992 y, consigue una proporción aún más alta en 1995, 34,64%. A partir de ahí, cuando de nuevo aumenta el ritmo de construcción, inicia un descenso brutal: 16,80% en 1998 y 3,13% en 2002. Creo que ello se debe a dos causas básicas:

- a) De una parte, porque con el aumento de demanda del mercado y mayores posibilidades de venta, todo el sistema de promoción no precisa de los apoyos ni desea sufrir las limitaciones que conllevan las viviendas de protección oficial. Se encuentra más cómoda con las formas libres. Y, viceversa.
- b) A lo anterior se unen también modificaciones estructurales en las políticas de vivienda seguidas por las Administraciones Públicas, que se inclinan en una u otra dirección (Leal, J., 2002). Además, las grandes transformaciones que experimenta el mercado hipotecario de la vivienda en años próximos también ayuda con fuerza en ese sentido.

Queda por ver cuál será la evolución de tales cuestiones en los años venideros.

Llegados a este punto del análisis, conviene reflexionar sobre las bases socio-económicas que sustentan y propician la realidad murciana en el apartado de la edificación de viviendas en estos años, inicios del nuevo siglo, en referencia al conjunto español. Me refiero a ello, con suma brevedad, a renglón seguido.

- 1º) Mayor crecimiento poblacional. Los diferentes índices demográficos que suelen emplearse para evaluar su evolución y perspectivas de crecimiento, muestran valores mejores en la Región de Murcia, que la media española. Así, por ejemplo, (expresados en tantos por mil) la tasa de natalidad es de 12,60 frente a 9,91 (2000); la de mortalidad es más baja, 8,24 y 9,00, por lo que el crecimiento vegetativo supera con creces el promedio nacional 4,26 y 0,91. En correspondencia también es mayor el número de hijos por mujer, 1,51 y 1,20; así como el índice de nupcialidad 6,12 y 5,26. Ese último valor, junto a una población más joven, propician una demanda más abundante en la creación de nuevos hogares, que, en su caso, se traduce en necesidad de más viviendas.

- 2º) De la misma manera, la inmigración exterior asentada en la Región es superior al promedio español. En datos oficiales (30 junio de 2002), sobre un total contabilizado de residentes que ascendía a 1,3 millones, en Murcia residían 43.399. Pero, en las evaluaciones ajustadas que se realizan, sobre su valoración real, la cifra primera se incrementa hasta unos dos millones, en tanto que los que habitan en la Región se evalúa en cien mil. Con lo que se alcanza en la Región de Murcia una de las tasas mayores de residentes extranjeros de toda España.
- 3º) La anteriores magnitudes, junto a saldos migratorios interiores favorables, registrados ininterrumpidamente desde 1975, explican que la significación de los residentes en la Región de Murcia, haya acumulado un ascenso de 0,25%, en su cuota de participación nacional entre 1950 y 2001 (Serrano Martínez, J. M^a, 2003,a).

Si se considera la evolución económica regional, en referencia a España, cabe destacar que entre 1995 y 2001, la tasa acumulada en la Región de Murcia asciende al 30,37%, frente a una media nacional ligeramente superior al 20%. Eso confirma tasas de aumento regional anuales del orden del 4,52%; cifras así mismo superiores al promedio nacional. En una evaluación de mayor plazo temporal, vemos que Murcia ha pasado desde 1955, en que su PIB significaba el 1,83% al 2,30% en 2002. Todo ello no impide que los niveles de riqueza por persona, en su diferentes indicadores, muestren todavía que los promedios regionales son inferiores a la media nacional, distándose mucho de encaminarse con rapidez hacia una auténtica convergencia real. (Goerlich Gisbert, F. J.; Más Ivars, M., 2002).

Pero, sin duda, lo señalado confirma ciertas necesidades palpables en la demanda de nuevas viviendas y contribuyen a explicar su dinamismo en la Región. De tal suerte que el sector de la construcción da trabajo en ella al 11,9% de la población ocupada, frente a una media global española del 11,6%; la cual suma 53.550 activos (2003), repartidos en una profusión de pequeñas empresas.

Todos esos aspectos antes indicados, sólo adquieren su verdadera carta de naturaleza y una explicación más plausible, si se reflexiona sobre las condiciones globales españolas y Comunitarias, concurrentes en la actualidad en el mercado de la vivienda. Si bien se trata de un tema muy complejo, con participación de elementos de diferente naturaleza, analizado desde diferentes campos científicos, parece oportuno hacer mención de algunas reflexiones sobre ellos, aunque de manera harto esquemática, según corresponde abordar en un trabajo de esta índole.

Como ya se ha apuntado en páginas previas, dados los elevados volúmenes de construcción registrados en España durante los últimos años, a menudo se cuestiona la auténtica necesidad de construir tantas viviendas, las causas básicas que motivan eso y los peligros que todo ello puede encerrar en aras de su sostenibilidad. No es sencillo contestar a tales preguntas, dado que son numerosos los elementos participantes; todos muy difíciles de prever.

Es evidente que desde 1998 la construcción de viviendas en España sobrepasa los mayores umbrales alcanzados nunca (1997, 406.071 viviendas visadas, superándose tales cifras en los años siguientes; con un umbral máximo, hasta ahora, de 578.400 en 2000). A la vez, ese auge desmedido del sector va unido a una escalada de precios, muy por encima de los de la inflación, y otros indicadores al uso. Todo lo cual explica la preocupación

existente. Sin que tales asuntos constituyan un objetivo central en esta investigación, resulta oportuno añadir algunas consideraciones acerca de ello.

Creo que todo se debe a la conjunción de una serie de elementos propicios de naturaleza plural, de índole económica, social, sociológica, etc. aunados; de forma esquemática se apuntan a continuación (cfr. Serrano Martínez, J. M^a 2003, algunas de cuyas ideas centrales se emplean de nuevo aquí):

La población activa ha crecido con fuerza desde mediados los noventa, de tal suerte que los cotizantes a la Seguridad Social se han incrementado esos años en toda España, y de manera concreta en nuestra región, en proporciones no conocidas en el último medio siglo. A la vez, una parte apreciable de ellos son mujeres, con lo cual los ingresos de muchos hogares han aumentado. Esto permite a un copioso número de familias y personas acceder a la compra de una vivienda, bien para formar un hogar, o para cambiar la que tenían, por otra más acorde con sus necesidades, gustos o tendencia global del mercado.

Por otro lado, el estancamiento económico de la mayoría de las economías de la Unión Europea y otros grandes bloques económicos mundiales, en esos años, ha coincidido con el inicio de la puesta en marcha del euro y la instauración de las correspondientes autoridades monetarias. Así el Banco Central Europeo ha reducido progresivamente los tipos de interés, en consonancia con los de otros ámbitos más importantes del planeta, hasta alcanzar cifras desconocidas en los últimos lustros. Frente a tasas hipotecarias de la década de los noventa, cuyo valor final se situaba entre el 12 y el 15%, en julio de 2003 se ha reducido hasta el 3,54%. La morosidad se ha hecho más escasa. La mayor confianza económica y los elevados montantes de endeudamiento que pueden alcanzarse, hace que los tiempos de amortización se alarguen hasta cifras mucho mayores a las habituales hace unos años, lo que también favorece el proceso.

Dentro de un incremento natural de la población modesto en la última década, inferior a otras anteriores, en que la construcción de viviendas fue menor, no hay que olvidar dos cuestiones. Una, la entrada en pocos años de más de 1,5 millones inmigrantes, legales, y una cifra suplementaria de los mismos, calculada, a la baja (en 2003, según se ha apuntado ya), en 0,5 millones. Ese importante colectivo de nuevos residentes que, si bien, por ahora, la mayoría no pueden acceder a la compra de una vivienda, sí presionan de hecho sobre el mercado inmobiliario, en demanda de viviendas en alquiler, etc. Ya se ha indicado la importancia marcada que tales hechos representan en la Región de Murcia, en especial en algunas de las áreas donde, precisamente, la construcción de nuevas viviendas es mayor.

Tampoco conviene olvidar que, en estos años los nacidos durante los sesenta y setenta (periodo de elevadas tasas de natalidad), están alcanzando la edad de máxima probabilidad de formación de hogares. Así, en 2001, la población comprendida entre los 25 y los 34 años, significaba en España una cifra de 6.875.075 personas, es decir, 908.240 más que en 1991 (Cfr. Servicio de Estudios, La Caixa, 2003, p. 67). Las cifras porcentuales de Murcia, son superiores al promedio nacional, dadas las mayores proporciones de nacimientos registrados en tales años.

También constituye un motivo a tener presente el profundo cambio experimentado por la estructura y composición familiar en España. De acuerdo con la anterior fuente citada, durante la última década el total de familias creció en 2,4 millones, es decir un 20,4% más

que en la anterior; pero lo más llamativo es que de ellos, el 55,8% (o sea 1,35 millones) fueron hogares unipersonales. Algo sin precedente en España. En esta cuestión, el comportamiento de la población regional se asemeja a los promedios nacionales.

Ahora bien, el incremento de la demanda de viviendas, no sólo hay que enmarcarlo en las necesidades del mercado interior, nacional o regional, según las escalas de atención y análisis. Es necesario ampliarlo al conjunto del entorno europeo; desde donde se acrecienta una demanda de viviendas constante y en auge. Está relacionado con el tradicional mercado turístico, pero añade otros matices como lugar de residencia para jubilados o personas de otras tipologías y condición etc.; que encuentran la vivienda en España, tanto por su precio como por su mantenimiento, menos costos que en sus países de origen. Además, es interesante no olvidar un aspecto esencial: aquí en esta región abundan las áreas con unas condiciones climáticas de rasgos benignos, algo para muchos, muy deseable (Salgaro, S., 1995). Tampoco conviene dejar de lado que la adquisición de una vivienda representa una inversión económica, que puede ser productiva. En ese sentido, basta añadir que sólo en 2002 las entradas de capital foráneo en España, por tal concepto, alcanzó 6.043 millones de euros, equivalente al 0,87% del PIB español. Conviene resaltar que, en tal aspecto, la Región de Murcia, que quedó bastante apartada del gran despegue turístico de años precedentes, parece apostar ahora, con fuerza, dentro de esa nueva realidad estratégica turística residencial. Más adelante se volverá sobre ello.

A lo antes citado cabe añadir otro aspecto destacado. Desde hace años se advierte un cambio en las preferencias de tipología de viviendas entre los españoles. Tras décadas de concentración de personas y familias en viviendas de propiedad horizontal, en espacios urbanos con elevadas densidades de construcción; ahora se advierte un fenómeno contrario, donde las viviendas adosadas y todo tipo construcciones, aisladas, exentas, más abiertas, se edifican en las numerosas urbanizaciones que crecen en las periferias de cualquier ciudad mediana y, por supuesto, en las de tamaños mayores. Este fenómeno contribuye a cambios de domicilio «en cascada» de propietarios y usuarios. Numerosos barrios de nuestras ciudades están siendo abandonados por sus antiguos habitantes, los cuales se desplazan ahora hacia otras viviendas, vecinas o más alejadas de su domicilio anterior, pero más acordes con sus gustos; pasando las anteriores a ser ocupados por nuevos moradores, en uno u otro régimen. Desde luego todo ello no se trata de un fenómeno singular español, por el contrario encuentra típicos precedentes en otros países que ya vivieron estas mismas transformaciones hace tiempo (Merlin, P., 2002; VV. AA., 1996). En el caso de la Región de Murcia, son numerosos los ejemplos de todo ello; sin duda la bonanza climática predominante, ayuda a preferir una vida más próxima a la naturaleza, lejos de la ciudad compacta tradicional.

Aunque algunos de esos aspectos son coyunturales ó, pueden tener ciertas dosis de ello, otros lo son menos, e incluso acaso se incrementarán en los próximos años. Lo cual es posible que justifique el mantenimiento de una apreciable demanda de viviendas en España durante ese tiempo. En lo referente a nuestra región, creo que sus bases son menos coyunturales, dado que parecen más fuertes ciertas causas ya apuntadas. Ahora bien, todo ello no significa que existan ciertos peligros, relacionados con lo que ha dado en llamarse la «burbuja inmobiliaria». Es una cuestión que debe preocupar, sobre todo, por las dimen-

siones alcanzadas. Basta señalar que el sector de la construcción en el último trimestre de 2002 aportó en España casi el 40% del crecimiento de la economía (Servicio de Estudios del BBVA, 2002, p. 5); valores muy elevados, similares, siguen contabilizándose el año siguiente. Preocupa igualmente la escalada de los precios, pues desde 1987, mientras que aquellos, en general, y los salarios, en particular, se han multiplicado por 2, los de las viviendas lo han hecho por 4 (Ibídem, p. 24). Igualmente es poco tranquilizador el creciente endeudamiento familiar registrado. A fines del primer trimestre de 2003, el saldo vivo destinado a la adquisición y rehabilitación de hogares ascendía a 259.434 millones de euros, es decir, el 36,3% del PIB, mientras que ese mismo concepto en 1990 sólo representaba el 11,3%. Así mismo, a finales de 2002, dicho montante de crédito por vivienda alcanzó más de 20.000 euros por familia, lo cual representa en torno al 62% de la renta disponible; en tanto que, mediados los noventa, equivalía sólo al 25% (Serv. Est. La Caixa, pp. 69-70). A nadie se ocultan los riesgos derivados de tal situación, en un horizonte a largo plazo. Causa desasosiego que el sector vivienda esté alcanzando un protagonismo tan marcado dentro del conjunto de la actividad productiva española. Valores similares cabe aplicar a esta Región.

Es cierto que algunos aspectos relacionados con circunstancias coyunturales, que sin duda también han contribuido en el devenir del dinamismo del mercado y del alza de los precios, a menudo aducidos, ya han pasado, o alcanzan menos significación. Me refiero, por ejemplo, a la salida del dinero oculto, por la llegada de la nueva moneda. Pero, no debemos olvidar que la difusión del euro, hace que resalte con mayor nitidez, que los precios de la vivienda española, aún habiendo subido espectacularmente, no suelen admitir comparación con la de nuestros vecinos de La Unión. Y, aunque el mercado de la vivienda no es comparable al de otros productos comerciales, entre otras cuestiones, por la dificultad de sus intercambios, puede ser más atractiva como bien de inversión. En tal sentido, es útil recordar que mientras los rendimientos de las inversiones en los productos mobiliarias sigan siendo tan escasos, la vivienda se presenta como una alternativa aceptable y válida. Todo lo cual, no es óbice para intentar disminuir la escalada de precios alocada que, a nada bueno conduce; pero, tampoco se debe olvidar que el mercado del suelo y la vivienda son más difíciles de liberalizar introduciendo aspectos competitivos en su producción y consumo, dadas sus propias condiciones intrínsecas. Desde luego, sería deseable que la exuberancia inmobiliaria existente se fuese corrigiendo de forma paulatina, tanto para armonizar mejor el mercado, como para que sus precios se acomodasen al de los otros elementos económicos. Tareas de planeamiento adecuadas, de liberalización de suelo, etc. pueden ayudar a ello. Y, nunca debe olvidarse la naturaleza y el componente social que concurre en la vivienda, dada su necesidad esencial a todo colectivo humano.

En otro orden de cosas, creo que cabe esperarse menos, de lo que se dice habitualmente, de la reactivación del mercado de viviendas de alquiler como procedimiento para disminuir el deseo de adquisición de nuevas viviendas; aunque algo contribuiría a ello la reforma de todo lo relacionado con el marco legal que garantice a los propietarios de viviendas en alquiler su funcionamiento ágil, en los diferentes y complejos aspectos derivados de su tramitación regular. De todas maneras, es necesario contar con una costumbre muy arraigada entre los españoles, desde hace tiempo, y en auge reciente, el deseo de

poseer en propiedad su vivienda de uso. En 2003 se estima esa proporción en torno al 82% de las familias, frente a medias de otros países de la Unión donde apenas se sobrepasa el 50%. Un diferencial poco explicable en muchas ocasiones. En el caso regional de Murcia, tal proporción es aún más descompensada.

No obstante, produce zozobra pensar en el copioso número de viviendas desocupadas contabilizadas en el pasado censo (2,89 millones en el conjunto español, de las cuales más de 84.500 se contabilizaban en Murcia; es decir el 14,79% del parque inmobiliario regional total); lo cual confirma claras disarmonías en el mercado. A la vez, el elevado número de las viviendas declaradas como segunda residencia (3,23 millones, de ellas 98.595, el 17,2%, en la Región de Murcia); todo lo cual puede originar comportamientos inciertos, muy relacionados entre sí, y, no siempre del todo transparentes, ni ajustados a la auténtica realidad, ni a las necesidades del mercado.

Por otro lado, los equipamientos de viviendas son muy irregulares y diferenciados territorialmente, en correspondencia con las disimilitudes regionales (Alcaide Inchausti, J., 2002); de ahí el riesgo añadido para ciertas regiones, que han apostado con más fuerza por ello, o donde han concurrido con mayor intensidad los elementos favorables para su auge. Lo ocurrido en las áreas litorales en Murcia a finales de los ochenta, y su posterior reflujó, en los primeros noventa, puede constituir todo un ejemplo a tener presente, tras un periodo de atonía prolongado (Serrano Martínez, J. M^a, 1986).

A la mayoría no interesa una sobrevaloración de los precios de la vivienda. Menos todavía que continúen creciendo como lo vienen haciendo últimamente. Es cierto que el componente de mano de obra de este producto es muy alto y difícil de reducir de manera notable, al tiempo que sus valores finales son aún inferiores a los del promedio de la Unión. Pero, acaso las expectativas que han rodeado al sector durante los años recientes, aún siendo comprensibles, parecen desmesuradas. Por eso, en una sociedad tan dinámica y cambiante como la española es conveniente prever ciertos riesgos y adelantarse a los efectos negativos que de ellos pueden derivarse.

Además de lo antes expuesto, conviene también reflexionar, dentro de análisis de escala más reducidos, acerca de qué efectos se derivan de su desigual incidencia territorial, eso se aborda a continuación.

4. DIFERENCIAS TERRITORIALES DE LOCALIZACIÓN

Las viviendas edificadas en los últimos años no se distribuyen de manera armónica en el conjunto regional. Tampoco lo hacen siguiendo pautas similares a las que presenta el reparto de la población; por el contrario, muestran claros fenómenos de concentración, junto a vacíos apreciables. Con el objetivo de ofrecer una visión más detallada de ello, a la vez que se evita dedicar mayor atención a los comentarios, se ha confeccionado el cuadro 5, cuyos valores globales se plasman en la figura 1. Los datos utilizados, según se especifica, son las viviendas libres. Se han tomado estas dado que así continuamos con el empleo de la misma fuente (visados del Colegio de Arquitectos); en relación a las de promoción libre, pues son las que mayor proporción alcanzan, con diferencia, sobre las demás; en especial durante los últimos años, cuando los volúmenes totales de edificación son mayores.

CUADRO 5
Localización espacial de las viviendas construidas en la Región de Murcia,
Viviendas libres, visadas

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
Abanilla	34	34	16	12	26	32	44	35	31	17	281
Abarán	12	21	20	20	29	24	47	53	79	69	374
Águilas	100	95	62	102	211	185	254	296	582	570	2457
Albudeite	4	1	6	2	5	7	8	6	20	2	61
Alcantarilla	33	33	89	76	74	97	179	116	192	533	1422
Alcázares, L.	594	766	805	821	1051	921	847	889	723	699	8116
Aledo	3	2	5	5	8	13	10	16	17	10	89
Alguazas	22	20	9	9	11	23	14	50	29	97	284
Alhama	45	49	61	94	80	98	175	136	202	178	1118
Archena	26	45	50	52	41	94	141	93	143	129	814
Beniel	12	10	20	7	20	58	62	85	96	140	510
Blanca	4	6	16	13	23	8	30	17	29	11	157
Bullas	34	36	23	17	29	33	58	53	65	73	421
Calasparra	19	37	26	19	59	83	71	52	59	46	471
Campos R.	2	6	10	3	7	10	18	13	8	10	87
Caravaca	12	71	53	48	84	104	212	206	189	253	1232
Cartagena	281	357	348	400	813	1100	2136	2186	2012	2849	12482
Cehegín	40	49	53	32	45	62	123	95	105	90	694
Ceutí	25	33	37	31	67	91	110	116	123	157	790
Cieza	73	54	48	32	57	118	71	88	112	159	812
Fortuna	32	32	19	12	50	29	47	48	35	106	410
Fuente Álamo	87	34	44	71	81	86	86	119	139	457	1290
Jumilla	37	43	66	73	40	72	95	148	107	152	833
Librilla	16	49	16	25	42	31	28	36	35	14	292
Lorca	107	150	193	107	156	312	363	467	495	437	2787
Lorquí	27	11	19	13	15	54	67	35	93	32	366
Mazarrón	53	387	150	323	629	568	1077	1074	1407	2342	8010
Molina S.	211	213	138	258	480	679	713	1084	748	1026	5550
Moratalla	27	25	33	26	43	48	44	70	49	37	402
Mula	15	87	16	14	43	16	43	105	118	225	682
Murcia	1113	1489	2176	1523	2676	2902	3200	3357	4636	4956	28028
Ojós	0	0	2	2	2	2	0	0	1	1	10
Pliego	19	11	10	21	36	12	9	20	65	37	240
Puerto Lum.	36	39	46	48	102	59	133	76	74	152	765
Ricote	7	10	6	7	6	6	9	10	4	15	80
San Javier	185	395	235	347	578	559	963	1112	1299	1648	7321
San Pedro P.	239	499	338	247	315	280	292	431	374	533	3548
Santomera	29	28	77	58	118	139	89	212	126	246	1122
Torre Pache.	43	62	102	73	65	99	200	197	245	336	1422
Torres de C.	58	55	51	73	101	318	178	194	185	292	1505
Totana	54	54	67	58	89	147	114	204	190	251	1228
Ulea	0	0	2	1	4	1	3	16	1	2	30
Unión, L.	8	14	52	16	42	57	79	231	160	225	884
Villanue. R.S.	7	7	5	6	8	13	11	34	20	37	148
Yecla	81	72	77	96	162	134	190	215	178	192	1397
Total.	3856	5491	5697	5293	8623	9784	12663	14096	15600	19843	100946

Fuente. Elaboración propia sobre datos del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.

Sin entrar en comentarios prolijos, acerca de su distribución espacial en los términos municipales, interesa más bien, intentar establecer cuáles son las tendencias más palpables, con el objetivo de encontrar sus causas y razones que lo sustentan, así como las posibles consecuencias derivadas de ello. De forma esquemática, conviene hacer referencia a los siguientes aspectos.

Se advierte una clara **concentración** de las cantidades mayores de visados de viviendas en unos pocos municipios. La jerarquía queda encabezada por Murcia, y siguen: Cartagena, Los Alcázares, Mazarrón, San Javier, Molina de Segura, San Pedro del Pinatar, Lorca y Águilas. Estos nueve municipios suman un total cercano a las 80.000 viviendas, lo que representa un porcentaje superior al 77% sobre el conjunto regional. De ello se desprenden dos consideraciones básicas: *la primera*, que una gran parte del territorio regional, los restantes 36 municipios, consigue valores bastante más modestos, dada la ruptura de continuidad entre los anteriores citados y el siguiente. Con lo cual se ahondan los contrastes existentes entre los municipios regionales. *La segunda*, derivada de la anterior, nos introduce en la conveniencia de proceder de forma adecuada en el planeamiento correspondiente, ante esos procesos concentrados de la construcción de nuevas viviendas; a la vez que debe buscarse, a través de fórmulas diferentes, evitar se agudice esa dicotomía del espacio regional aquí apuntada, de unas áreas creciendo mucho, junto a otras que quedan rezagadas.

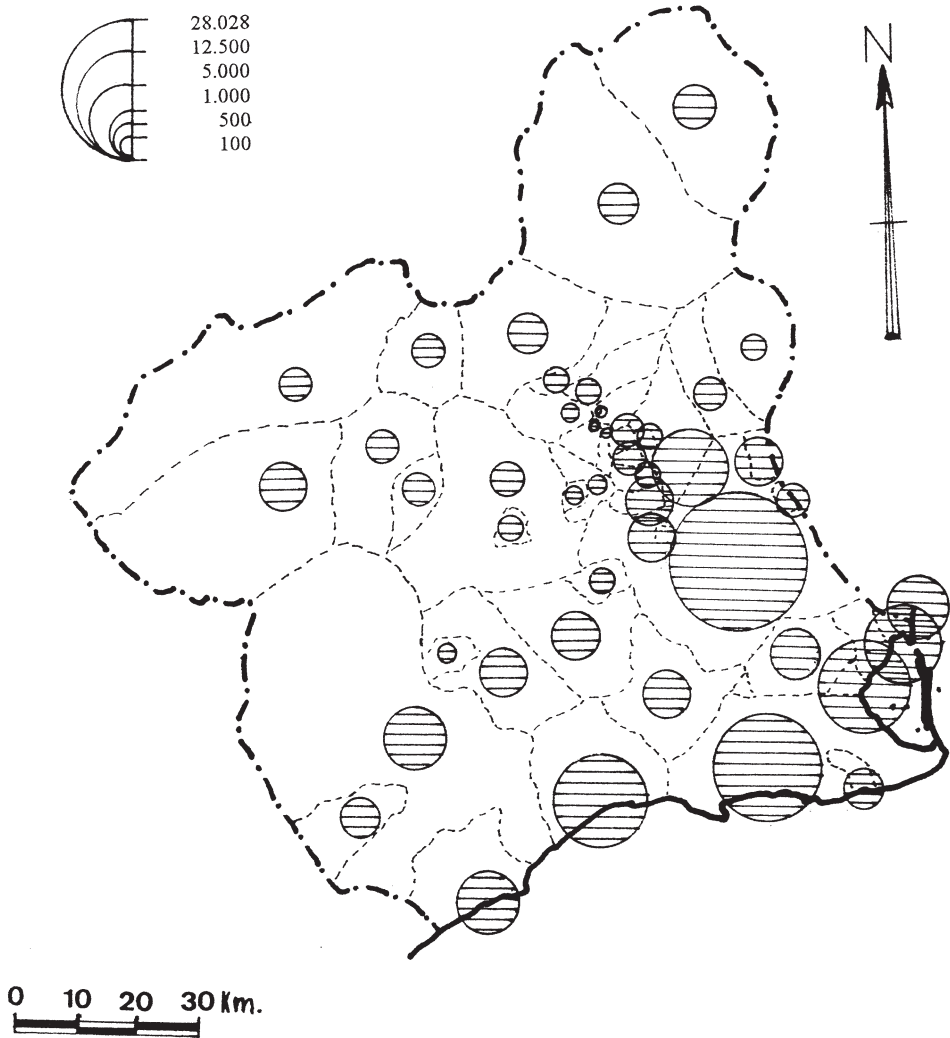
Los municipios, que contabilizan mayores cifras totales de edificación de viviendas, cuya importancia resalta aún más en valores relativos, son la mayoría de los que cuentan con un **espacio litoral**. Los Alcázares es un caso paradigmático de esa situación, donde se alcanza la mayor proporción de construcción de nuevas viviendas, en relación a sus efectivos demográficos. La suma de las viviendas visadas en esos municipios costeros (excepción de Lorca, cuyos reducidos kilómetros de costa apenas cuentan en ese sentido, y los datos globales así lo confirman), representan el 42,41%, superando la cifra de 42.000. Tal magnitud señala el protagonismo que alcanza esa finalidad, turística, residencial y recreativa como causa básica en el dinamismo constructor. Ya se ha hecho referencia a ello en otras ocasiones de este trabajo. Por consiguiente, no viene de más recordar los riesgos que se derivan de un proceso tan vivo en la construcción de viviendas en las áreas litorales. Si bien es algo común en numerosas áreas de todo el Mediterráneo (Cori, B.; Lemmi, E., 2002); no por ello es sobrado recordar y prevenir los peligros inherentes a ese modelo masivo extendido en otras partes de España, cara a su sostenibilidad (Serrano Martínez, 2003, b).

Los municipios que conforman el **Área Metropolitana de Murcia**, con el propio capitalino a su cabeza, constituyen otro espacio donde el total de viviendas visadas durante los últimos años es elevado: 38.421, que significan el 38,06 del conjunto regional. Pero, esa cantidad no es superior a la proporción que representan sus efectivos demográficos.

Frente a esas dos mayores concentraciones, el resto de los municipios muestran cifras mucho más modestas; algunos, los de mayor tamaño demográfico, consiguen valores acordes con su población, caso de Yecla, Caravaca, Cieza, Fuente Álamo, Torre Pacheco, etc. por ejemplo; pero, no faltan otros en que las viviendas construidas son escasas, casi simbólicas.

En el fondo, tras esa desigual distribución espacial, se puede rastrear la dinámica territorial diferenciada que se desprende de la evolución económica, e incluso, del propio modelo

FIGURA 1
Total viviendas libres visadas, 1993-2002



de desarrollo escasamente sostenible a largo plazo, por el que está apostando la Región. La construcción de viviendas constituye, a todas luces, un indicador significativo de todo ello.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALCAIDE, A.; FERNÁNDEZ DÍAZ, D.; RODRÍGUEZ SAIZ, CL. (1992): *Análisis económico del sector de la construcción*. Zaragoza. Colegio Universitario de Estudios Financieros, 436 pp.
- ALCAIDE, INCHAUSTI, J. (2002): «Delimitación y análisis de las áreas geoeconómicas españolas. Años 1995-2000». *Papeles de Economía Española*, FIES, n° 93, pp. 246-62, Madrid.
- ÁLVAREZ CIENFUEGOS, F. (1984): «El proceso de urbanización en España y sus condicionamientos estructurales, 1(940-81)». *Estudios Territoriales*, n°s 11-12, pp. 105-25. Madrid.
- ASOCIACIÓN DE PROMOTORES (2000): *El libro blanco de la promoción-construcción*, Barcelona, 546 pp.
- BALMASEDA, M.; SAN MARTÍN, I.; SEBASTIÁN, M. (2002): «Una aproximación cuantitativa a la «burbuja» inmobiliaria». *Situación inmobiliaria*, Servicio de Estudios del Banco de Bilbao-Vizcaya-Argentaria, Diciembre 2002, pp. 22-28. Madrid.
- CACHORRO RODRÍGUEZ, E. (1997): *Población y viviendas en la Murcia del Siglo XX*. CajaMurcia. Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, Murcia, 591 pp.
- CORI, B.; LEMMI, E. (eds.) (2002): *Spatial Dynamics of Mediterranean Coastal Regions. Vol. I, The North-Eastern Mediterranean, Vol. II. The Mediterranean Islands-States and Maghreb countries*. Bologna. Pàtron Editore, 2 vols. 292 y 152 pp.
- CUADRADO ROURA, J. R.; MANCHA, T.; GARRIDO, R. (1998): *Convergencia regional en España. Hechos, tendencias y perspectivas*. Madrid, Fundación Argentaria, 562 pp.
- GÁMIR, L. (dir.) (1999): *La convergencia real de la economía española*. Madrid, Price-Waterhouse Coopers, 197 pp.
- GOERLICH GISBERT, F. J.; MAS IVARS, M. (2002): *La evolución económica de las provincias españolas, 1955-98. Vol. I. Capitalización y crecimiento, Vol. 2: Desigualdad y convergencia*. Madrid, Fundación BBVA, 382 y 320 pp.
- JURDAO ARRONES, F. (1979): *España en venta; la compra de suelos por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*. Madrid, Ed. Ayuso, 318 pp.
- KING, R.; WARNES, A.; WILLIAMS, A. M. (1998): «International retirement migration in Europe». *International Journal of Population Geography*, Oxford, n° 4, 2, pp. 91-111.
- LEAL, J. (2002): *Informe para una nueva política de vivienda*. Madrid, M.O.P.U., 428 pp.
- MERLIN, P. (2002): *L'aménagement du territoire*. París, P. U. F., 448 pp.
- SALGARO, S. (1995): «Mediterranean Spain. Filling the Gap». En Corna Pellegrini, G., (Ed.) *Urban change and the Environment. The case of the North-Western Mediterranean*. Milan, Guen, pp. 36-63.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a (1986): «La construcción de viviendas en la Región de Murcia, un sector productivo estancado». *Papeles de Geografía*, n° 13, Univ. de Murcia, pp. 117-126.

- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a (1993, a): «Significación de las viviendas de segunda residencia en la Región de Murcia; inicio de los años noventa». *Cuadernos de Economía Murciana*, nº 9, pp. 48-68, Murcia.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a (1993, b): «Dinámica de crecimiento y difusión espacial de las viviendas secundarias en España en los inicios de los años noventa». *Situación*, Banco Bilbao-Vizcaya, nº 2, Bilbao-Madrid, pp. 45-64.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a; CALMÉS, R. (1998): *L'Espagne. Du sous-développement au développement*. París, L'Harmattan, 302 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a (2002): «Spagna: dall'emigrazione all'immigrazione. Prospettive future e nuove sfide nel 2000». *Inmigrazione e territorio*. Coord. G. Bellendin Meneguel; D. Lombardi, Bologna, Pàtron ed., pp. 43-73.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a (2003, a): *España en el nuevo milenio: realidad territorial y retos pendientes*. Murcia. Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Murcia, 683 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a (2003, b): «Le développement du tourisme en Espagne. Ombres et lumières d'un modèle majoritaire fondé sur le soleil et la plage» (dir. E. Auphan; B. Dézert), En: *L'Europe en mouvement. Population-Transports-Aménagement-Tourisme*. Paris, Ed. Ellipses, pp. 270-281.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a (2003): «Expansión del parque inmobiliario en España. Algunas reflexiones desde la perspectiva territorial» Información Comercial Española (en prensa).
- SERVICIO DE ESTUDIOS de «La Caixa (2003): «La expansión del mercado de la vivienda en los últimos años», *Informe mensual*, Septiembre, 2003, pp. 64-72. Barcelona.
- SERVICIO DE ESTUDIOS, BANCO BILBAO-VIZCAYA-ARGENTARIA (2002): *Situación inmobiliaria*, Diciembre, 28 pp. Madrid.
- VV. AA. (1996): *An urbanizing World. Global report on Human Settlements*. United Nations, Oxford Univesity Press, Oxford, 528 pp.
- VV. AA. (2003): *Anuario Estadístico del mercado inmobiliario español, 2003*. Rr de Acuña & Ass., Madrid, 353 pp.

