

# TERRITORIO Y ACTIVIDAD CONSTRUCTORA: DEL «TSUNAMI» A LA CRISIS. FACTORES EXPLICATIVOS Y PROPUESTA DE INDICADORES A ESCALA MUNICIPAL EN ANDALUCÍA<sup>1</sup>

Alfonso Fernández Tabales

Estrella Cruz Mazo

Universidad de Sevilla

## RESUMEN

El artículo analiza el gran crecimiento de la actividad constructora y urbanizadora en España en la primera mitad de esta década, seguido de su colapso tras el estallido de la crisis económica internacional. Se distinguen los rasgos que singularizan por su magnitud el caso español en el contexto europeo, detallando sus factores causales. Finalmente se estudia en detalle el ejemplo de la Comunidad Autónoma de Andalucía, seleccionando e interpretando una serie de indicadores que abordan la temática desde un enfoque territorial a escala municipal.

**Palabras clave:** Incidencia territorial sector construcción, crecimiento urbanización, políticas territoriales, desarrollo territorial, mercado de la vivienda, indicadores a nivel municipal.

## ABSTRACT

In this paper the marked growth of the construction and urbanization activity in Spain in the first half of this decade and the current collapse caused by the current international economic crisis is studied. The causal factors of the particular spanish case in the european

---

Fecha de recepción: febrero 2010.

Fecha de aceptación: mayo 2011.

1 Este artículo es resultado de los trabajos realizados en el Proyecto de Investigación «Gobernanza territorial y conformación espacial de destinos turísticos. Discursos, procesos y dialécticas en diferentes escenarios» (Ref CSO 2010-20284), financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación de España. Plan Nacional de I+D+i 2008-2011.

context are differentiated. Finally, the case of the Autonomous Region of Andalusia is studied from a series of indicators that explain the phenomenon from a territorial approach at municipal level.

**Key words:** Territorial impact construction sector, growth of urbanization, land policies, territorial development, housing market, municipal level indicators.

## I. INTRODUCCIÓN

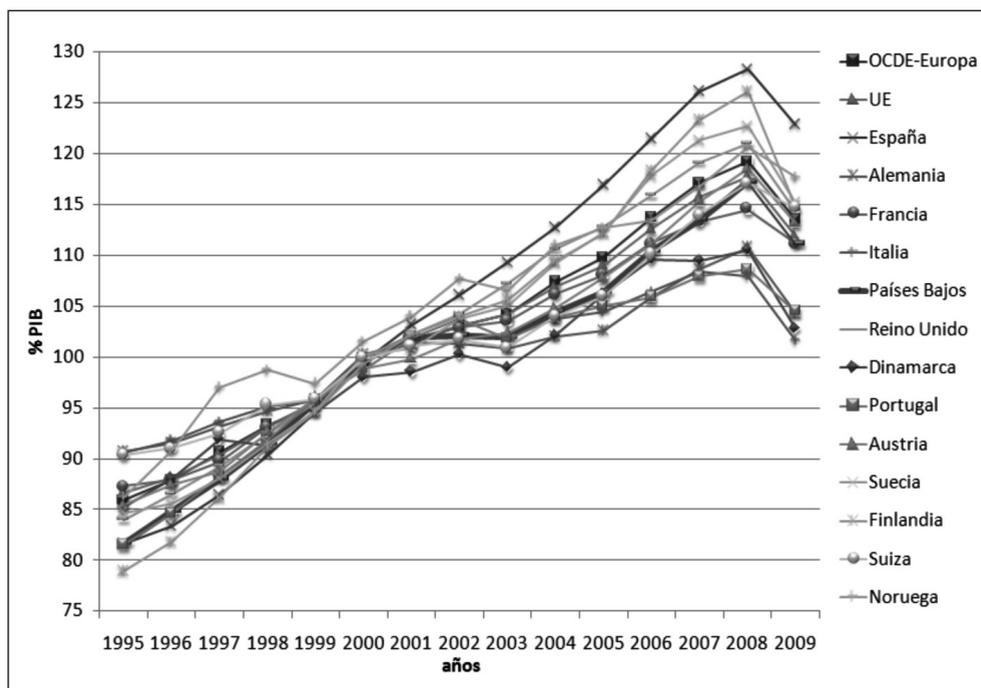
Desde que fuera popularizada por Javier García-Bellido en 2005, la expresión «tsunami» urbanizador o urbanístico ha hecho fortuna para referirse al histórico crecimiento de la actividad constructora y urbanizadora en España durante la primera mitad de esta década; el cual ha sido seguido de la práctica paralización del sector a partir del estallido de la crisis económica internacional. El presente artículo pretende tratar en su vertiente territorial este fenómeno, cubriendo varios objetivos que se corresponden con los epígrafes en los que se estructura el mismo. Dichos objetivos son:

- Exponer brevemente, a partir de una selección de datos estadísticos, la magnitud del proceso en el caso español, diferenciándolo en el contexto europeo. Cuestión que será tratada en este mismo epígrafe introductorio.
- Profundizar en el diagnóstico del proceso, planteando una revisión detallada de los factores que le han dado lugar.
- Presentar, a través de una síntesis estadística, los rasgos que caracterizan y diferencian el caso de Andalucía dentro del contexto español.
- Por último, proponer una serie de indicadores para medir diferentes manifestaciones del proceso en el caso andaluz, aplicando dichos indicadores a la escala municipal, cartografiando los resultados y obteniendo conclusiones de los mismos.

Por lo que respecta a la caracterización del caso español en el escenario europeo, es preciso recordar que desde la mitad de la década de los años noventa hasta el año 2007, la economía española ha atravesado un potente ciclo expansivo, con crecimientos anuales del P.I.B. superiores al 3%; de esta forma, como muestra la Figura 1 (considerando como base cien el valor de la media de la OCDE-Europa en el año 2000), España presenta la variación positiva más acusada del P.I.B. respecto al resto de países de la UE12 hasta que se produce el cambio de tendencia generalizada en el año 2008. Es un tema muy debatido el nivel de influencia que haya tenido en este crecimiento la progresiva basculación del modelo económico español hacia el sector de la construcción (Naredo, 2006; Rodríguez, 2007), pero parece innegable que el acelerado incremento del peso proporcional del mismo no puede ser ajeno al resultado global. A este respecto, la singularidad del caso español queda bien reflejada en los datos que Eurostat proporciona respecto al volumen de población empleada dedicada a esta actividad económica. Si se realiza este análisis en términos absolutos para el año 2006, España, Italia, Francia, Alemania y Reino Unido son los países que encabezarían el ranking

de mayor número de empleados en este sector<sup>2</sup>. En términos relativos los resultados son aún más relevantes: el 14,17% de la población española dada de alta en la Seguridad Social estaba empleada en el sector de la construcción, ocupando el segundo lugar después de Luxemburgo (18,29%) (Véase figura 2).

Figura 1  
CRECIMIENTO PRODUCTO INTERIOR BRUTO ESTADOS MIEMBROS UE. 1995-2009.  
ÍNDICES BASE 2000 (%)



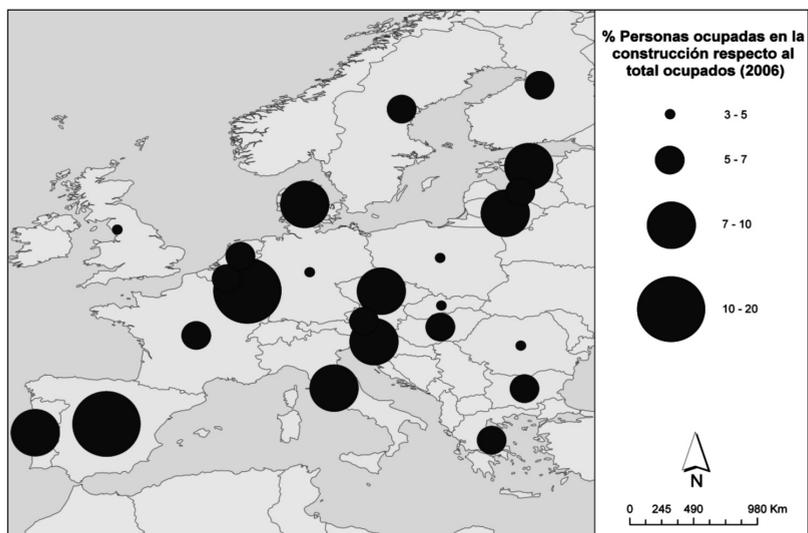
Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE.

Este dato queda reforzado al comparar la evolución cronológica del sector de la construcción respecto al resto de ramas de actividad, de forma que, en datos relativos tomando el año 2000 como base 100 (Figura 3), se observa que la construcción incrementa su VAB en la economía española en un 43% entre el año 2000 y el 2007, siendo con diferencia la actividad que ha experimentado un incremento más acusado en dicho intervalo<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> España: 2.797.500, Italia: 1.844.895, Francia: 1.651.546, Alemania: 1.498.760, Reino Unido: 1.393.461. Valores aportados por EUROSTAT para el año 2006 (unidad: personas)

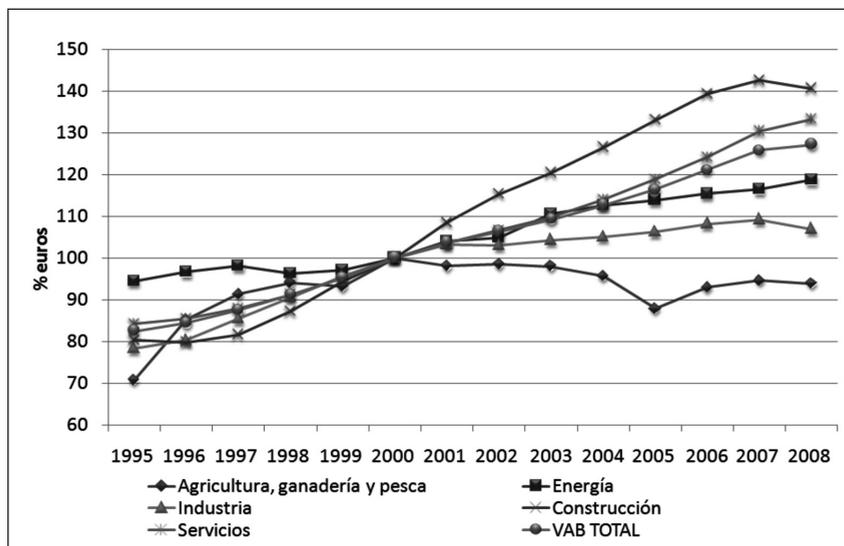
<sup>3</sup> Datos semejantes se obtienen en lo referente a la participación de cada rama de actividad en el PIB español, en este sentido los datos registrados en el año 2008 son: 2,36% agricultura, ganadería y pesca; 2,43% energía; 13,12% industria; 10,44% construcción y 63,16% servicios.

Figura 2  
 PROPORCIÓN EMPLEADOS CONSTRUCCIÓN SOBRE TOTAL EMPLEADOS. ESTADOS MIEMBROS DE LA U.E. (2006)



Fuente: elaboración propia a partir de estadísticas de EUROSTAT.

Figura 3  
 VALOR AÑADIDO BRUTO POR RAMAS DE ACTIVIDAD (1995-2008). ESPAÑA.  
 BASE 100: AÑO 2000



Fuente: elaboración propia a partir de estadísticas del INE.

Por último, a modo de apretada síntesis estadística previa al diagnóstico del proceso, el sector de la construcción en España cuenta con una serie de características propias que lo diferencian de la mayoría de los países de la Unión Europea. Una de las más destacables se refiere a que el principal volumen de construcción se ha basado en obra nueva, tanto en vivienda como en obra pública; de esta forma según datos del Observatorio de la Sostenibilidad de España (2009), el valor más alto de nuevas viviendas construidas se obtuvo en el año 2006, con la cifra de 18.000 viviendas nuevas por cada millón de habitantes, frente a las 5.000 viviendas por cada millón de habitantes de los Estados Miembros de la UE. Otro aspecto diferenciador del modelo español respecto al europeo se refiere al modo de tenencia de la vivienda, destacando la vivienda en propiedad frente a la vivienda en alquiler. Respecto a esta última, en el año 2005 se registraron los valores más bajos de toda la Unión Europea: sólo el 10,4% de los hogares españoles se radicaban en vivienda alquilada (INE, 2005). Respecto a la ocupación temporal de la vivienda, hay que destacar la extendida presencia de la segunda residencia, de forma que el 13,4% de los hogares españoles declaraban poseer una residencia secundaria en 2001 (INE, 2005).

En definitiva, puede concluirse que todos estos rasgos ofrecen un escenario español singular y nítidamente diferenciado del resto de países del entorno; resultado de la incidencia de una serie de factores igualmente diferenciados que van a ser analizados en el epígrafe siguiente.

## **II. DIAGNÓSTICO DEL PROCESO: FACTORES GENERADORES DE LA OLEADA CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA**

Tras la exposición de datos estadísticos realizada en el epígrafe anterior, éste se dirige a detallar los factores explicativos cuya acción ha dado el resultado descrito. En este sentido, cabe señalar que dicho resultado es el producto de una notable diversidad de aspectos relacionados entre sí, que se han retroalimentado y estimulado sinérgicamente, siendo a menudo difícil distinguir las causas de los efectos en la imbricación de los mismos. Estos factores serían los siguientes.

### **1. Crecimiento económico y demográfico**

Son éstos los factores más evidentes e inmediatos, por así decirlo los más «naturales», para el incremento del parque de viviendas, y su incidencia en el caso español es fácilmente constatable (si bien no explicarán la magnitud del fenómeno, como más tarde se ampliará).

En efecto, durante el final de la década de los noventa y la primera mitad de la actual la economía española ha presentado, como ya se ha señalado, unas tasas de crecimiento del P.I.B. muy notables, superiores al 3% interanual; alcanzando, sobre un índice base 100 para el año 2000, una cifra proporcional de 126,1 para el P.I.B. de 2007 (INE, 2009). Ello se ha traducido en una mejora generalizada de los niveles de renta y empleo, con un destacable incremento de la población activa (a título de ejemplo, en este periodo los cotizantes a la Seguridad Social han aumentado en cinco millones de personas —INE, 2007—).

Ello ha significado para grandes contingentes de población la posibilidad de acceder al mercado de la vivienda, bien para la adquisición de una primera residencia o bien para

cambiar a mejor la anteriormente poseída o incorporar una segunda residencia vacacional. Todo ello, lógicamente, ha dinamizado el sector inmobiliario, con pautas bien conocidas y estudiadas en otros países (Englund y Ioannides, 1997; Otrók y Terrones, 2005).

De forma paralela e interrelacionada con lo anterior se registra un considerable incremento demográfico, impulsado esencialmente por la llegada de inmigrantes, que en la década de 1995 a 2005 se cifra en unos cuatro millones de personas, alcanzando casi el 10% de la población total (INE, 2007), en un proceso absolutamente inédito en la historia de España.

Este enorme flujo migratorio ha presionado de diferentes formas al mercado de viviendas, como corresponde con su propia heterogeneidad, por una parte los inmigrantes provenientes de países con menor nivel de desarrollo, venidos en busca de trabajo, los cuales han ocupado los estratos más bajos de dicho mercado (fundamentalmente alquileres, pero que al revitalizar este segmento también cooperan al incremento de los precios y los beneficios del resto del parque inmobiliario; sin despreciar la compra de viviendas por parte de los mejor situados); por otra, los procedentes de países europeos más desarrollados, fundamentalmente jubilados que fijan su residencia en España, cuya singularidad y notable incidencia merecerán ser tratadas con mayor detenimiento en un epígrafe posterior.

Por último, entre los aspectos poblacionales, no pueden ser olvidados otros dos factores de indudable trascendencia: en primer lugar el hecho de que en el periodo estudiado han alcanzado la madurez familiar y profesional las generaciones nacidas en las décadas de los sesenta y setenta, que han sido las más numerosas de la historia demográfica española, aportando un potente contingente de hogares demandantes de su primera vivienda. En segundo lugar, las transformaciones operadas en los modelos familiares españoles, propias de las sociedades avanzadas pero que llegaron aquí algo más tarde (reducción del número de hijos, familias monoparentales, nuevos hogares resultado de divorcios, etc.), y que en general se han traducido en una disminución en promedio del número de ocupantes de las viviendas y por tanto en la necesidad de un mayor número de éstas (a título de ejemplo, entre 1991 y 2001 más del 55% de los nuevos hogares creados fueron unipersonales —La Caixa, 2003—).

## 2. El favorable escenario financiero

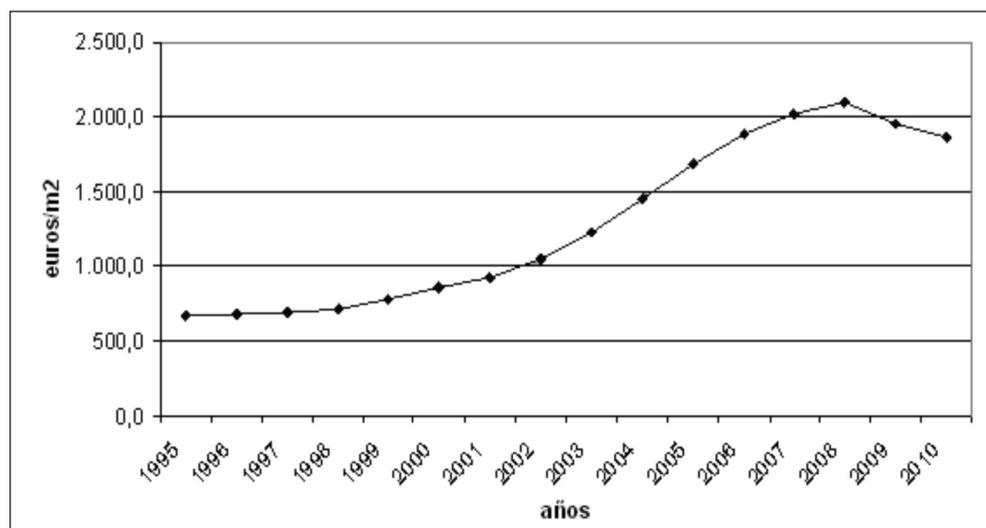
A la vista de la incidencia del resto de factores, puede afirmarse que es éste, las posibilidades de financiación para la adquisición de inmuebles, concretadas en los bajos tipos de interés imperantes durante el periodo, el que presenta mayor potencial para explicar lo ocurrido en España en los últimos años; llegando a afirmar uno de los más prestigiosos especialistas en la materia que «La incidencia expansiva de la baja del tipo de interés sobre la demanda inmobiliaria (en España) aporta un ejemplo modélico de la interacción entre los aspectos financieros y los inmobiliarios» (Naredo, 2002: 12).

En efecto, en la primera mitad de la década actual se han contabilizado en España los tipos de interés más bajos de los últimos 50 años (Rodríguez, 2007: 84), con valores establecidos en continuo descenso por el Banco Central Europeo, llegando a situarse entre 2003 y 2005 en torno al 2%; situación que contrasta abiertamente con la década anterior, en la que las tasas hipotecarias alcanzaron en España cifras estables entre el 12% y el 15%. A ello se ha unido un incremento notable en los plazos medios de devolución de los préstamos hipotecarios (unos 25 años, pero llegando en algunos casos a los 40 y hasta a los 50 años),

la elevación en la relación préstamo/valor, y la práctica ausencia de restricciones crediticias. De todo esto puede fácilmente concluirse que las condiciones del crédito para la adquisición, y promoción, de vivienda han sido las mejores de la historia de España desde que hay constancia estadística.

Este dato resulta esencial para explicar la acentuada elevación del precio de la vivienda (véase la Figura 4, con la evolución de los precios de la vivienda libre en España, entre 2000 y 2009; y la Tabla 1, con la comparación del incremento porcentual del precio de la vivienda en diferentes países, entre 2000 y 2008) y las consiguientes alzas en los beneficios de los agentes promotores, principal mecanismo dinamizador de la oleada constructiva. De esta forma, en el mercado de la vivienda (en tanto que bien de primera necesidad, no prescindible, no importable y con fuertes barreras de entrada en el sector) el precio del producto no viene determinado por la dialéctica oferta-demanda, o por una voluntad o disposición a pagar un precio (en función de la calidad del producto, hábitos de consumo, etc.); sino que el precio se establece a partir de la «capacidad límite de pago» de la demanda, elevándose muy por encima de los costes para acercarse al «techo de capacidad adquisitiva de la población» (Ocaña, 2009: 358).

Figura 4  
EVOLUCIÓN PRECIOS VIVIENDA LIBRE (1º TRIMESTRE).  
TOTAL NACIONAL 2000-2010



Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas del Ministerio de Vivienda.

A partir de este hecho es fácil deducir que las históricas condiciones del mercado hipotecario se han traducido en una acusada elevación de dicha capacidad adquisitiva en amplias capas de la población (medida cotidianamente en la mensualidad a pagar por

Tabla 1  
 VARIACIÓN ANUAL DE PRECIOS DE LA VIVIENDA POR PAÍSES (2000-2008)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Estados Unidos</b>	6,5	7,7	6,5	6,3	9,5	11,4	7,3	1,9	-2,9
<b>Japón</b>	-3,8	-4,2	-4,6	-5,4	-6,1	-4,8	-3,0	-1,0	-1,6
<b>Alemania</b>	0,0	0,0	-2,8	-1,0	-1,9	-2,0	0,0	1,0	1,0
<b>Francia</b>	8,8	7,9	8,3	11,7	15,2	15,3	12,1	6,6	1,3
<b>Italia</b>	8,3	8,2	9,6	10,3	9,9	7,5	6,4	5,2	1,7
<b>Reino Unido</b>	14,9	8,1	16,1	15,7	11,9	5,5	6,3	10,9	-0,9
<b>Canadá</b>	3,7	4,7	9,9	9,0	9,9	9,9	11,3	11,3	-1,2
<b>Australia</b>	8,3	11,2	18,8	18,2	6,5	1,5	7,8	11,3	4,4
<b>Bélgica</b>	5,4	4,8	6,4	6,9	8,7	12,7	11,8	9,3	4,8
<b>Dinamarca</b>	6,5	5,8	3,6	3,2	8,9	17,6	21,6	4,6	-4,5
<b>Finlandia</b>	5,4	-0,9	10,5	5,9	6,1	5,5	7,0	6,9	0,5
<b>Irlanda</b>	16,5	8,2	10,7	15,9	11,6	11,8	13,5	1,0	-8,8
<b>Corea</b>	1,8	4,0	16,6	9,1	1,1	0,8	6,1	9,0	4,0
<b>Países Bajos</b>	18,2	11,1	6,5	3,6	4,3	3,8	4,6	4,2	2,9
<b>Noruega</b>	15,7	7,0	4,9	1,7	10,1	8,2	13,7	12,6	-1,1
<b>Nueva Zelanda</b>	-0,4	1,8	9,5	19,4	17,8	14,5	10,5	10,9	-4,4
<b>España</b>	7,5	9,5	16,9	20,0	18,3	14,6	10,0	5,5	0,2
<b>Suecia</b>	11,2	7,9	6,3	6,6	9,3	9,0	12,2	10,4	3,2
<b>Suiza</b>	0,9	1,9	4,6	3,0	2,4	1,1	2,5	2,1	2,6

Fuente: OCDE.

el préstamo hipotecario), cimentando un ingente proceso de adquisición de viviendas pese (o «debido a», como más tarde se ampliará) la elevación acelerada del precio de las mismas. A ello se une que dichas condiciones favorables de financiación han sido igualmente disfrutadas por las empresas constructoras y agentes promotores, que han podido así afrontar con mayor facilidad y menores costes financieros sus operaciones inmobiliarias. De hecho, esta orientación de las entidades financieras españolas hacia el préstamo a la promoción inmobiliaria, no tanto al préstamo a compradores, ha colocado a algunas de ellas en difícil posición tras el colapso del sector en 2008, llegando en los ejemplos más extremos a la necesidad de su intervención por el Banco de España, como en el conocido caso de la Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha en Marzo de 2009, al constatar que dicha entidad contaba con un volumen de créditos concedidos por valor de 19.536 millones de euros frente a 17.265 millones en depósitos de sus clientes, al cierre del ejercicio 2008 (Diario El País, 30-3-09).

Asimismo, dicha coyuntura de bajos tipos de interés, traducida en una escasa rentabilidad de los depósitos bancarios, unida a una reducción del atractivo de las inversiones bur-

sátiles durante el periodo, ha contribuido de forma manifiesta a dirigir la práctica totalidad del ahorro nacional hacia la adquisición de suelo o inmuebles, en los que la revalorización anual por la acelerada subida de precios auspiciaba beneficios notoriamente superiores a los ofrecidos por las restantes formas de inversión, desincentivando igualmente el ahorro (a este respecto baste recordar que durante más de 24 meses a mediados de la presente década los tipos hipotecarios han descendido por debajo de la inflación, figurando por tanto a interés neto negativo —Caruana, 2005—), con lo que se ha alimentado todo el mecanismo expansivo del sector (aspecto éste que se tratará con mayor profundidad en el siguiente epígrafe).

Así pues, la incidencia del escenario financiero como estimulador del proceso parece innegable a estas alturas, existiendo abundantes precedentes internacionales que ratifican el diagnóstico, referenciados por la literatura científica: Corea del Sur a finales de los ochenta y principios de los noventa (Kim, 1999); Reino Unido durante los ochenta (Meen, 1996); o Irlanda a finales de los noventa y comienzos de la década actual (Stevenson y Young, 2006). Finalmente, si bien no es el objetivo de este artículo, no puede dejar de señalarse lo que este fenómeno ha significado en cuanto al endeudamiento de los hogares y las empresas españolas, duplicándose dicho endeudamiento de los agentes privados entre 1999 y 2007; periodo en el que la deuda de los hogares ha pasado de poco más del 60% al 130% de su renta bruta disponible, y la deuda de las empresas, del 270% a casi el 600% del excedente bruto de explotación (Banco de España, 2009). Crecimiento que ha llegado hasta el punto que el conjunto del sistema financiero español se ha mostrado insuficiente para atender tal demanda crediticia, debiendo recurrir a buscar capital exterior (a título de ejemplo, en 2006 la financiación externa hacia España se elevó al 7,8% del PIB nacional —INE, 2007—).

### **3. La vivienda como bien de inversión**

Estrechamente vinculado con el factor anterior, pero con elementos diferenciales que lo singularizan, cabe citar como fenómeno explicativo del proceso analizado la extensión en el caso español de la concepción según la cual la vivienda se transforma de bien de uso en bien de inversión, o incluso de especulación. Este hecho, la adquisición de viviendas no tanto con el objetivo de su utilización (ya sea como residencia primaria o secundaria), sino para la obtención de beneficios con su venta posterior, no es en absoluto novedoso ni privativo del caso español (Whitehead, 2006; Norriss y Winston, 2010), pero ha alcanzado dimensiones espectaculares en la primera mitad de la década actual en España.

La causalidad del mismo ya ha sido en buena parte señalada al tratar de la incidencia de la evolución de los tipos de interés, a lo que cabe añadir el afloramiento de «dinero negro» generado por la entrada en vigor del euro, y la difícilmente demostrable pero algo más que anecdótica llegada a España de capitales procedentes de redes internacionales de actividades ilegales. Todo ello permite explicar la presencia de la finalidad inversora, más allá de la lógica demanda de uso, como uno de los principales motores del proceso, con la consiguiente elevación artificial de los precios de la vivienda, que a la vez retroalimenta el mecanismo y casi imposibilita el acceso a la misma de la demanda real, en especial la que busca adquirir el bien inmueble para la formación de nuevos hogares.

En esta dinámica ha tenido particular relevancia lo que algunos autores (Malpezzi y Wachter, 2005) vienen denominando como «comportamiento miope» de los participantes en el mercado de la vivienda, los cuales cifran sobremanera sus expectativas de beneficio inversor en el historial de precios recientes del sector, confiando que las tendencias alcistas, evidentes en coyunturas a corto plazo, se sigan manteniendo y les permitan liquidar beneficios a través de la venta del bien, antes del estallido de las conocidas «burbujas inmobiliarias» (Stevenson y Young, 2006). Baste para reflejar la dimensión del fenómeno en España que para finales de 2008 se estimaban en 997.652 las viviendas vacías no vendidas, de las que 449.111 se situaban sólo en la costa mediterránea y archipiélago balear (Ministerio de la Vivienda, 2009); como muestra inequívoca del desfase entre oferta y demanda real y de la magnitud de recursos atrapados tras el estallido de la burbuja.

#### **4. Orientación del mercado de la vivienda hacia la propiedad y la segunda residencia**

Dos aspectos que singularizan nítidamente el caso español frente al contexto europeo, como ya se ha señalado en el apartado introductorio, son, en primer lugar, la marcada preponderancia de la vivienda en propiedad frente al alojamiento en alquiler; y, en segundo lugar, la extendida presencia de la segunda residencia, de forma que, como ya se ha comentado, casi el 15% de los hogares españoles poseían una residencia secundaria en 2001, ya antes de la gran expansión (INE, 2001), habiéndose incrementado posteriormente (a este respecto, véase en el apartado relativo al caso andaluz los resultados del Índice de Función Residencial No Permanente).

Ambos fenómenos comparten algunos factores explicativos comunes, tales como la ya tradicional (desde la década de los cincuenta) política fiscal favorecedora de la adquisición de vivienda (Taltavull, 2005; Rodríguez, 2007), la facilidad crediticia desde los últimos años noventa, o un componente sociológico en el seno de la población española tendente a orientar buena parte del ahorro familiar hacia los bienes raíces, como inversión de probada seguridad de cara al futuro.

A ellos se unen factores específicos de cada fenómeno, en el caso del alquiler la aparición de legislaciones desde los años noventa que paradójicamente han endurecido las condiciones de los inquilinos (Fernández Durán, 2006), o la inexistencia de alquiler público. En el caso de la segunda residencia, el notable impacto y extensión de la concepción de éstas como bien de inversión; o la elevada potencialidad turística de buena parte del territorio español, que ha convertido a amplias zonas del interior y casi todo el litoral en «espacios de ocio», ya sea en alojamiento reglado o en residencia secundaria, y todo ello a una isocrona de menos de hora y media de las principales aglomeraciones urbanas (excepto Madrid en lo que respecta al litoral) de donde parte el grueso de su demanda. Aspecto éste, además, notablemente mejorado en la última década por el desarrollo de nuevas infraestructuras de transporte, hasta el punto de que España es hoy el primer país de la U.E. en la relación de km. de autopistas y autovías por 1.000 habitantes (Segura, 2005), lo cual ha colaborado decisivamente para «poner en el mercado» nuevas zonas para urbanizaciones de segunda residencia en el litoral o zonas montañosas.

Todo ello, en conclusión, ha coadyuvado a potenciar enormemente el número de transacciones inmobiliarias, calentando dicho mercado y elevando nítidamente los beneficios derivados de la puesta en venta de nueva oferta.

## 5. Adquisición de viviendas por gerontoinmigrantes o inmigrantes climáticos

El fenómeno en sí es bien conocido, si bien el hecho diferencial del caso español estriba en las magnitudes alcanzadas y la celeridad con la que se ha desarrollado. Consistiría en la llegada de población de edad avanzada (de ahí la expresión «gerontoinmigración»), ya jubilada, procedente de países con elevado nivel de desarrollo, Gran Bretaña y Alemania, fundamentalmente, que adquieren residencias en las zonas litorales y turísticas españolas, si bien progresivamente han ido adentrándose en el interior (Fernández Tabales, 2005).

Las motivaciones del proceso son diversas, debiendo citarse en primer lugar la confortabilidad climática del litoral español (por ello se les califica de «inmigrantes climáticos —Requejo, 2005—), la buena imagen turística y conocimiento de España como destino «doméstico» en esos mercados, la estabilidad monetaria y seguridad jurídica derivadas de la integración en la U.E. y la Zona Euro, el diferencial de precios de la vivienda, aún favorable a España, la facilidad de desplazamiento a los países de origen gracias a vuelos «low-cost», así como la notable mejoría de las comunicaciones interiores españolas ya señalada; o, por último, la notable seguridad en todos los aspectos (seguridad ciudadana, sistema sanitario, seguridad alimentaria, derechos del consumidor, etc.) que España ofrece a estas poblaciones de edad avanzada, ventaja competitiva esencial frente a destinos emergentes del Mediterráneo, con mejores precios pero menores niveles de desarrollo socioeconómico y territorial.

Esta realidad obliga a contextualizar cada vez más las coyunturas españolas en el ámbito internacional europeo, es decir, nos enfrentamos a la necesidad de cambiar la escala de diagnóstico de los problemas territoriales que, aunque con decisiva influencia en lo local, encuentran algunos de los principales factores explicativos de su génesis en la escala supranacional. Este hecho, también esencial en todo lo relativo a las fluctuaciones de los tipos de interés, se manifiesta en toda su trascendencia en el factor aquí tratado, con cifras que cabe calificar de espectaculares:

- Las entradas de capital extranjero para compra de inmuebles en España, así como su correspondencia proporcional con el P.I.B. nacional de los diferentes años han sido (Fuente: Banco de España, INE y elaboración propia):
  - Año 2002: 6.043 millones de euros, el 0,83 % del PIB nacional.
  - Año 2003: 7.072 millones de euros, el 0,90 del PIB nacional.
  - Año 2004: 6.650 millones de euros, el 0,79 % del PIB nacional.
  - Año 2005: 5.495 millones de euros, el 0,60 % del PIB nacional.
  - Año 2006: 4.766 millones de euros, el 0,48 % del PIB nacional.
- De 1998 a 2003 dicha inversión en inmuebles creció a una tasa media anual del 28% (Naredo, 2004), estimándose que estas compras significaron para el mismo periodo entre el 12% y el 16% de todas las compras de vivienda realizadas en territorio español (Naredo, Marcos y Carpintero, 2004).

Así pues, no es arriesgado afirmar que la demanda exterior, junto con la llegada de capitales de inversión externos al sector inmobiliario, han sido factores determinantes de la oleada urbanizadora y la elevación de los precios en los últimos años, muy especialmente en territorios con fuerte orientación turística, como los litorales de Cataluña, Comunidad Valenciana, Murcia, Andalucía y los archipiélagos canario y balear.

## 6. Impactos de reformas en la legislación de suelo

Es éste un tema muy debatido por especialistas españoles en los últimos años (García Bellido, 2005; Leal, 2007; Parejo, 2007), en concreto la reforma se plasma en el año 1998, en la denominada Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, la cual se ha mantenido en vigor hasta la nueva Ley del Suelo de 2007. En resumen aquella norma, a partir del principio teórico de que una mayor oferta de suelo urbanizable a disposición de los agentes abarataría el precio final de la vivienda, introduce un potente factor de liberalización del mercado de suelo al concebir como urbanizable toda aquella superficie que no estuviera específicamente protegida (aunque no sea la finalidad de este artículo, cabe decir que la elevación de los precios de la vivienda en España durante los años de vigencia de la Ley parecen desmentir dicho principio).

Es una opinión extendida (Rodríguez, 2007; Ocaña, 2009) que esta liberalización ha facilitado y, por ello, potenciado la extensión del proceso urbanizador en buena parte de la geografía española. Sin embargo, si bien entendemos que ello puede ser cierto en comunidades autónomas como Madrid, Murcia o Comunidad Valenciana, cuyas legislaciones regionales asumieron y desarrollaron las orientaciones de la normativa estatal, es igualmente cierto que otras comunidades con gobierno de signo político diferente aprobaron legislaciones que contrarrestaban el sesgo liberalizador señalado, otorgando mayor peso a la capacidad planificadora de las administraciones públicas (uno de los casos más significativos sería el de Andalucía, con la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía). Pues bien, si se analizan la realidad territorial resultante, el número de viviendas construidas o el comportamiento de los agentes implicados (véanse más adelante tablas y mapas para el caso andaluz), no cabe sino señalar la dificultad de encontrar diferencias sustanciales entre comunidades con legislaciones urbanísticas de distinta inspiración; lo cual confirmaría, si bien no es el tema central de esta investigación, la reducida capacidad real por parte de los poderes públicos españoles (al menos en lo que se refiere a la escala supramunicipal, siendo diferente en la escala local) para incidir decisivamente en los procesos territoriales cuando éstos vienen impulsados por factores macroeconómicos como los ya señalados en este texto. A ello se añadiría la debilidad financiera estructural de los municipios españoles, que han encontrado en la instrumentación del urbanismo y la actividad constructora una fórmula para compensar dicha debilidad, subordinando el objetivo de lograr un orden territorial racional a la necesidad de transformar el urbanismo en una herramienta de mantenimiento de las haciendas locales.

## 7. Debilidad de contestación social al modelo

Es éste un factor de carácter sociopolítico o de psicología social, difícilmente demostrable más allá de la evidencia de los resultados electorales en comicios locales o regionales, pero que a nuestro juicio resulta de obligada referencia en un diagnóstico de lo ocurrido. El hecho resaltable ha sido la práctica ausencia de oposición, incluso podría hablarse de apoyo tácito, por parte de la sociedad española al gigantesco proceso de urbanización y edificación registrado. En efecto, exceptuando algunos ámbitos académicos y asociaciones ecologistas (Murray, Rullán y Blázquez, 2005; Fernández Durán, 2006; Naredo, 2006; AGE, 2006), cuya

certeza en los diagnósticos ha sido inversamente proporcional a su capacidad para influir en la opinión pública, apenas han surgido cuestionamientos al modelo de crecimiento, al menos hasta que su vulnerabilidad se hizo palpable desde 2006.

La explicación de ello estriba en que los efectos a corto plazo del fenómeno beneficiaron a grandes contingentes de clases medias, en concreto todos los que fueran ya propietarios de una primera vivienda, que vieron elevarse espectacularmente el valor de su patrimonio familiar (Naredo, 2002), permitiéndoles aventurarse en la compra de nuevos inmuebles como inversión; hasta el punto de que la mayor fractura de dualización social en la España de estos años ha sido la condición de «propietario» o «no propietario» de inmuebles. Al mismo tiempo, la bonanza económica paralela al proceso, en especial en las zonas litoral-turísticas, permitió un mercado de trabajo con cifras cercanas al pleno empleo en áreas que jamás habían conocido históricamente tal circunstancia, lo cual avaló socialmente el modelo, sin una percepción extendida de los riesgos inherentes al mismo.

Todo ello, además, se desarrolla en el seno de una sociedad, la española, con una escasa tradición democrática y una extrema debilidad de la sociedad civil articulada, aspecto éste que sugiere no sólo factores explicativos a lo ocurrido años atrás, sino también profundas inquietudes acerca de la posible reactivación del mecanismo en caso de futuras coyunturas macroeconómicas que lo hagan de nuevo factible.

### **III. ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL CONTEXTO REGIONAL: EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ANDALUCÍA**

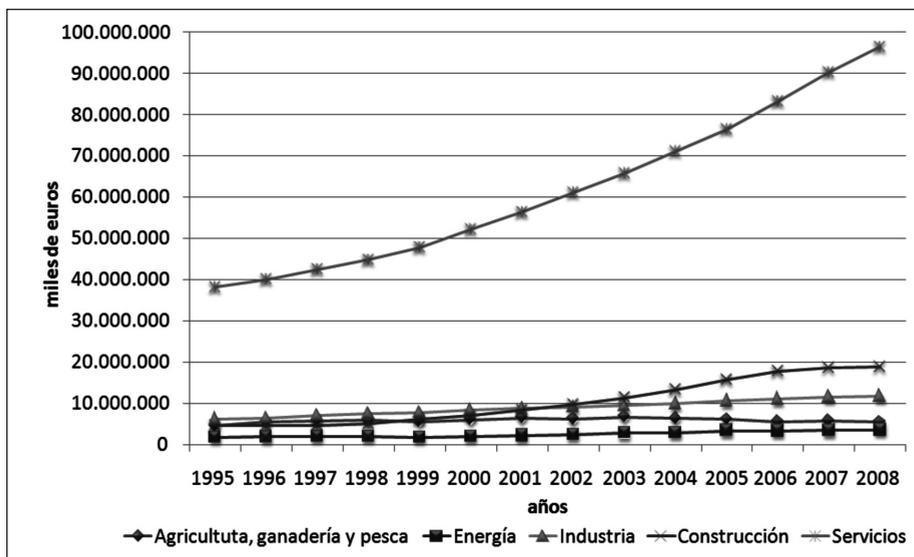
Este apartado se dirige a mostrar, a partir de una selección de datos estadísticos básicos, los principales rasgos caracterizadores del sector de la construcción en Andalucía, y de su evolución en los últimos años, mostrando lo relevante del caso andaluz dentro del contexto español, dada la magnitud alcanzada por el fenómeno aquí estudiado.

Si se analiza el peso del valor añadido bruto de los diferentes sectores productivos, destaca el sector servicios como el preponderante tanto a nivel andaluz como español. Sin embargo, en lo que se refiere a la construcción, a partir del año 2002 este sector se convierte en el segundo en importancia de la región, lo cual convierte a Andalucía en una singularidad, ya que en el caso español el sector industrial es el segundo en importancia durante todo el período 1995-2008, tras el sector servicios (véase Figura 5). En este sentido, destaca que el sector de la construcción experimenta un crecimiento en valores relativos superior al resto de los sectores durante la primera década del siglo, presentando un crecimiento acumulado en el año 2007 de 150% respecto al año 2000.

A análogas conclusiones se puede llegar estudiando el fenómeno a partir de determinados indicadores relacionados con el subsector de la vivienda, tales como el número de licencias municipales, número de viviendas iniciadas y terminadas, o variaciones en el precio de las viviendas, los cuales ofrecen estadísticas relevantes para analizar el período de auge de la construcción en Andalucía (así como la crisis posterior, en la segunda mitad de la década).

Centrando la atención en algunos de los indicadores citados, como las licencias municipales de obra concedidas en Andalucía, se obtiene que en el año 2006 se destinaron 28,49 millones de m<sup>2</sup> de superficie para la construcción de viviendas libres de nueva planta, destacando como la comunidad autónoma española que más superficie destinó para tal fin, repre-

Figura 5  
VAB SECTORES PRODUCTIVOS. ANDALUCÍA (1995-2008)



Fuente: elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional de España (INE).

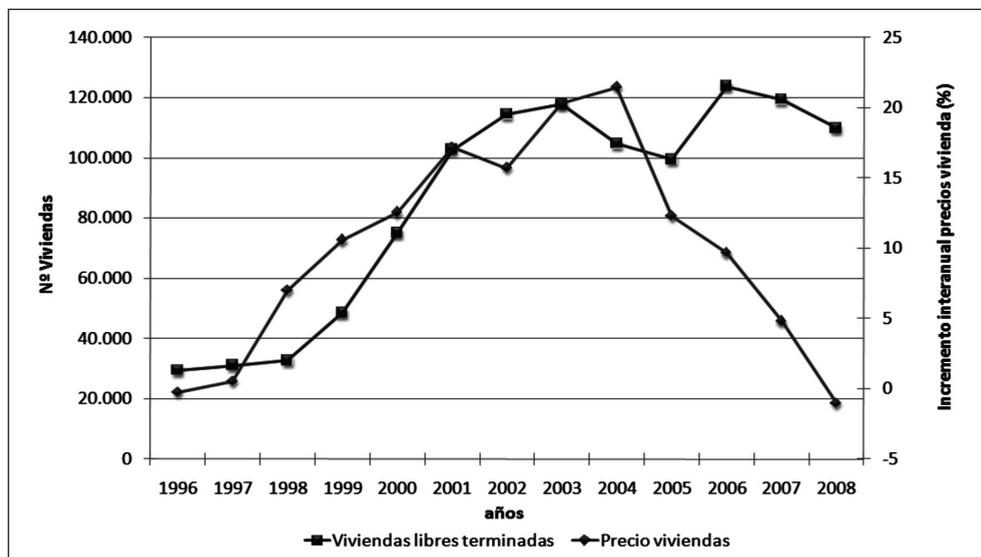
sentando un 20% del valor estatal, y cuyo valor anual ha ido en ascenso hasta el año 2007 (Ministerio de Fomento, 2007).

Si se analiza la evolución del número de viviendas libres terminadas y las variaciones porcentuales interanuales del precio de las viviendas desde 1996 hasta 2008 (Figura 6), se obtiene que partiendo de una producción de aproximadamente 30.000 viviendas libres en 1996 se registró para el año 2006 una producción cercana a las 124.000 viviendas, significando un total de producción de vivienda libre durante el período 1996-2006 de 1.109.264 unidades. A partir de dicho año se registran descensos, similares en magnitud a los que ya se observaron en los años 2003 y 2004, pero con la diferencia de que en esta ocasión no parece deberse a una tendencia de ajuste puntual del mercado de la vivienda, sino que más bien se vinculan al proceso estructural de crisis económica y cambio de ciclo, motivo por el cual se prevén bajadas más acusadas hasta el final de la década.

Respecto al precio de la vivienda, en el gráfico se muestran las variaciones interanuales de los precios desde 1996 hasta 2008. Destaca el hecho de que en casi todo el periodo se registran variaciones positivas, no produciéndose un decrecimiento en dichos precios respecto al año anterior hasta el 2008, como consecuencia de la paralización del mercado y la necesidad de dar salida al stock de viviendas acumulado. Esta situación es muy diferente a la que se alcanzó en el año 2004, momento en el cual se produjo un máximo de crecimiento interanual, superior al 20%. Desde ese año, los precios, aunque siguieron subiendo, lo hacen a un ritmo cada vez menor hasta llegar a la citada variación negativa en 2008. Hay que decir que en relación al resto de comunidades autónomas, Andalucía es la que ha registrado en los últimos

años una bajada de precios menor, con la particularidad, además, de que los precios del suelo han seguido subiendo hasta dicho año 2008, a diferencia del contexto general español.

Figura 6  
PERFIL DEL ÚLTIMO CICLO DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA (1996-2008)

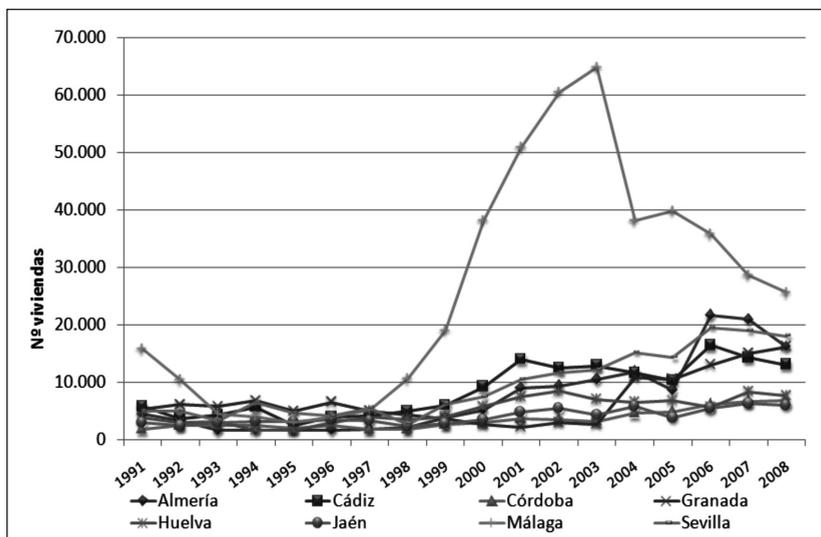


Fuente: elaboración propia a partir de estadísticas del Ministerio de Vivienda.

En cuanto a la producción de viviendas libres a nivel provincial en Andalucía (Figura 7), hay que destacar la provincia de Málaga como aquella donde se registraron los valores más sobresalientes de producción de viviendas, tanto iniciadas como terminadas. En este sentido, con un valor total de 65.000 viviendas terminadas en el año 2003, la provincia de Málaga adquiriría el valor más alto de producción de Andalucía en los últimos veinte años. En ese mismo año 2003, la producción total del resto de las provincias andaluzas fue de 53.000 viviendas, no alcanzando a la producción propia de la provincia de Málaga, fenómeno éste que cabe explicar ante el explosivo crecimiento de las urbanizaciones turístico-residenciales de la Costa del Sol y espacios preliterales cercanos. Aún así, ha de señalarse que a partir de ese año la producción de Málaga va descendiendo progresivamente mientras que el resto de las provincias sube o se mantiene.

En definitiva, puede observarse la relevancia del crecimiento alcanzado por la actividad constructora en la Comunidad Autónoma durante los últimos años, de forma que dicha actividad, y sus consecuencias sobre la expansión del proceso urbanizador, representan uno de los factores esenciales imprescindibles para comprender y explicar las dinámicas del desarrollo territorial en Andalucía en la primera década del siglo XXI, aspectos éstos que serán tratados de forma pormenorizada en el epígrafe siguiente.

Figura 7  
VIVIENDAS LIBRES TERMINADAS POR PROVINCIAS (1991-2008)



Fuente: elaboración propia a partir de estadísticas del Ministerio de Vivienda.

#### IV. ESTABLECIMIENTO DE INDICADORES Y APLICACIÓN AL CASO DE ANDALUCÍA

Este epígrafe se plantea proponer una serie de indicadores que permitan cuantificar distintos aspectos de la temática tratada, aplicando los mismos a escala municipal para el caso de Andalucía, escala que permite distinguir los diferentes comportamientos y dinámicas que se han dado en el territorio regional, dentro del contexto general ya caracterizado; finalmente, se procede a cartografiar los resultados obtenidos, como paso previo a su interpretación y valoración. Cabe señalar que la selección y aplicación de estos indicadores se enmarcan dentro de una línea de investigación más amplia acerca del establecimiento de indicadores de desarrollo territorial en Andalucía (Zoido (coord.), 2001; Zoido y Caravaca (coords.), 2005) en la que los autores se integran.

##### 1. Fuentes de información y variables seleccionadas

Las variables seleccionadas para su estudio y las fuentes utilizadas se detallan en la Tabla 2. Estas variables pueden ser agrupadas en tres epígrafes que se corresponden con sendos objetivos informativos que se ha pretendido cubrir; éstos serían:

- Orientación municipal hacia la actividad inmobiliaria. Dirigidos en conjunto a mostrar el peso proporcional alcanzado por dicha actividad a nivel municipal tanto en lo económico como en lo social y territorial. Es preciso aclarar algunas cuestiones relativas a los indicadores seleccionados, como son:

- Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana. Base Imponible: Este impuesto se calcula a partir de una base imponible derivada de las características objetivas, tanto cuantitativas como cualitativas, del parque inmobiliario de cada municipio; a la cual se aplican unas cuotas o coeficientes multiplicadores establecidos según decisión de cada ayuntamiento. El indicador aquí comentado, al tomar solamente la base imponible, resultante de criterios homogéneos para todos los municipios, permite realizar una comparación intermunicipal del valor de los bienes inmuebles presentes en los mismos.

Tabla 2  
VARIABLES SELECCIONADAS Y FUENTES

<b>Título</b>	<b>Fuente</b>
Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana. Base Imponible (2006)	Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.
Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal (2006)	Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda. SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)
Índice de Función Residencial No Permanente (2008)	Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda. SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)
Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio (2006)	Seguridad Social
Evolución del número de empleados en la construcción (2000-2006)	Seguridad Social
Transacciones de vivienda 2006	Ministerio de la Vivienda
Variación de transacciones de vivienda 2006-2008	SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)
Proporción de transacciones sobre total de unidades catastrales de uso residencial 2008.	Ministerio de la Vivienda Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.
Modificaciones puntuales del planeamiento 2000-2009	Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Andalucía.
Relación entre incidencia laboral del sector de la construcción (2006) y evolución del desempleo posterior (2006-2008)	Seguridad Social SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA)

- Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal: En este caso se toma el montante del IBI de Naturaleza Urbana con la denominada «Base Cuota», es decir, una vez que se han aplicado las cuotas diferenciales aprobadas por cada municipio, de lo que resulta el valor real del IBI recaudado. Este dato se pone en relación proporcional con el total del presupuesto del ayuntamiento para cada uno de los municipios andaluces, obteniendo de esta forma un indicador de la trascendencia alcanzada por la fiscalización de la riqueza inmobiliaria en el conjunto de dichos presupuestos.
  - Índice de Función Residencial No Permanente: Es resultado del cociente de las unidades catastrales de uso residencial de un municipio entre los habitantes de derecho del mismo. Al indicar la relación entre el volumen de viviendas y la población de derecho o permanente, muestra el peso proporcional alcanzado por las viviendas desocupadas o las de uso estacional (como segundas residencias de uso vacacional) (Vera, 2006). De esta forma, este indicador cubre las carencias de información derivadas de la periodicidad decenal de la principal fuente para analizar dicha cuestión, como es el Censo de Población y Vivienda.
  - Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio, y Evolución del número de empleados en la construcción entre 2000 y 2006. Con estos indicadores se amplía el análisis al conjunto del sector de la construcción, superando el ámbito de lo estrictamente inmobiliario. Dichos empleos se contabilizan a partir de los registros de afiliados en la Seguridad Social.
- Dinámica del mercado de la vivienda. Con indicadores orientados a mostrar la situación y evolución del mercado de viviendas a escala municipal, dada la trascendencia de dicho mercado como principal motor del sector de la construcción, y por la importancia alcanzada por sus fluctuaciones como factor explicativo de la evolución del entorno socioeconómico en numerosos municipios andaluces.
- Los tres indicadores utilizados (Transacciones de vivienda por municipio en 2006; Variación de dichas transacciones entre 2006-2008; y Proporción de transacciones sobre total de unidades catastrales de uso residencial en 2008) se refieren a la compraventa de viviendas, tanto nuevas como usadas; relacionándolas en el tercer caso con las unidades catastrales de uso residencial de cada municipio para hacer el indicador proporcional al tamaño del parque inmobiliario de éstos.
- Repercusiones de la intensidad de la actividad constructiva: Se enfocan a mostrar las consecuencias diferenciadas que han experimentado los distintos territorios en función de su mayor o menor orientación hacia la actividad inmobiliaria y constructiva en general. Los indicadores seleccionados han sido:
- Modificaciones puntuales del planeamiento entre 2000 y 2009. Se emplea esta variable al considerar que la práctica de aprobar modificaciones no previstas en el planeamiento urbanístico vigente refleja (en líneas generales aunque puedan detectarse excepciones) la intensidad y aceleración de la dinámica urbanizadora y constructora en los municipios, de forma que quedan desbordadas las previsiones iniciales; igualmente la frecuencia de estas modificaciones revela deficiencias en la calidad de la acción planificadora, si bien no es ésta una temática a tratar en este capítulo.

- Relación entre incidencia laboral del sector de la construcción (2006) y evolución del desempleo posterior (2006-2008). La aplicación de este indicador da como resultado el establecimiento de una tipología de municipios según su comportamiento al respecto, poniendo en relación el porcentaje de empleos en la construcción sobre el total de empleos del municipio con el posterior incremento o descenso del desempleo global en el mismo. Con ello se intenta mostrar el nivel de vulnerabilidad en sus estructuras socioeconómicas que han experimentado aquellas áreas que han mostrado mayor dependencia hacia la actividad constructiva. En concreto se ofrece una tipología de municipios con seis categorías, resultado de combinar dos variables:
  - Proporción del empleo en la construcción sobre total de empleos, en 2006. Distinguiendo entre municipios con marcada dependencia del sector (más del 20%) o reducida dependencia (menos del 20%). En este sentido, es preciso recordar que el promedio andaluz se sitúa para dicho año en torno al 15%.
  - Incidencia de incremento del desempleo entre 2006 y 2008. Distinguiendo entre municipios con incidencia moderada (crecimiento del desempleo por debajo del 30% o mejora del empleo); incidencia intensa (incremento entre el 30% y el 60%); e incidencia muy intensa (crecimientos superiores al 60% en el periodo).

## **2. Distribución territorial de los indicadores en Andalucía y valoración de la misma**

Este epígrafe, orientado a diferenciar el comportamiento en relación a la actividad constructiva de las diferentes subunidades del territorio andaluz, se estructura en tres apartados correspondientes a los objetivos señalados con anterioridad.

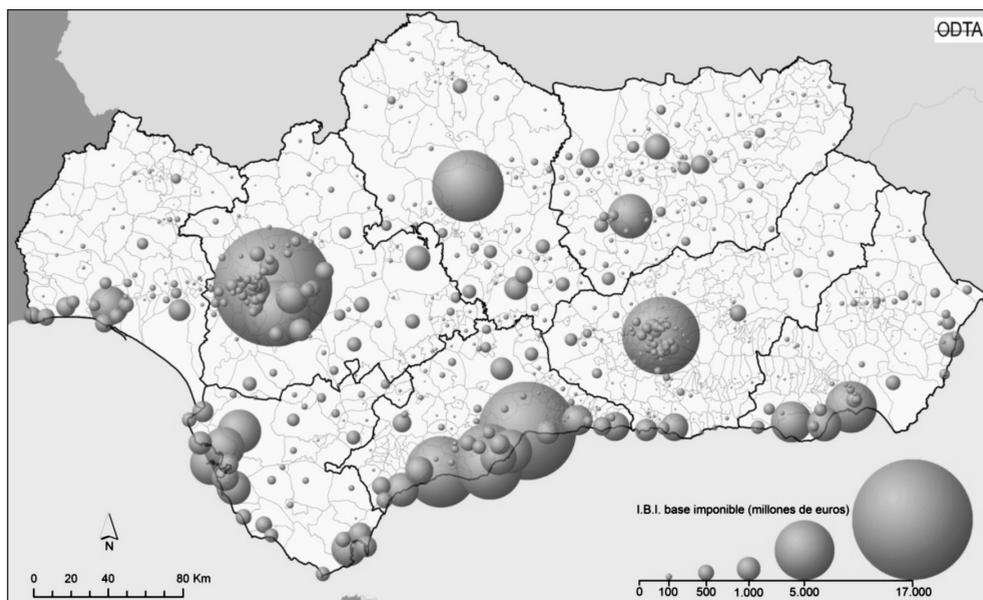
### *2.1. Orientación municipal hacia la actividad inmobiliaria*

El primer indicador considerado es el total de lo recaudado por el Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana para cada municipio en 2006 (Figura 8). Esta primera aproximación permite apreciar la distribución del valor fiscal del parque inmobiliario en el territorio, lógicamente muy dependiente del tamaño poblacional, aunque matizado por las diferencias en el valor de los inmuebles. Consecuentemente, destaca la fuerte presencia de las grandes aglomeraciones urbanas (Sevilla y Málaga, sobre todo), con una apreciable desviación positiva en las áreas litorales más dinámicas, dado el elevado valor promedio alcanzado por sus parques inmobiliarios, tales como la Costa del Sol Occidental, el Poniente Almeriense o la Bahía de Cádiz.

Mayor precisión desde el punto de vista cualitativo ofrece el siguiente indicador, la proporción porcentual que significa la recaudación del IBI de Naturaleza Urbana sobre el montante total del presupuesto municipal (Figura 9). Este aspecto reviste notable importancia dado que revela el grado de dependencia que las haciendas locales presentan respecto a la tributación derivada de su parque inmobiliario, factor éste que no puede ser ignorado a la hora de explicar la oleada de expansión urbanizadora que ha recorrido Andalucía y España en los últimos años. El mapa revela como, salvo alguna excepción en el interior rural, son las coronas metropolitanas de las grandes aglomeraciones y los municipios con mayor presencia de urbanizaciones

turístico-residenciales (ya sea en el litoral o en puntos como la estación de esquí de Sierra Nevada) las que presentan valores más elevados (véase al respecto la Tabla 3, en la que constan los diez municipios andaluces con valores más elevados), coincidiendo así con las áreas en las que más intenso ha sido el crecimiento urbanístico desde comienzos de la década.

Figura 8  
IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA. BASE IMPONIBLE, 2006



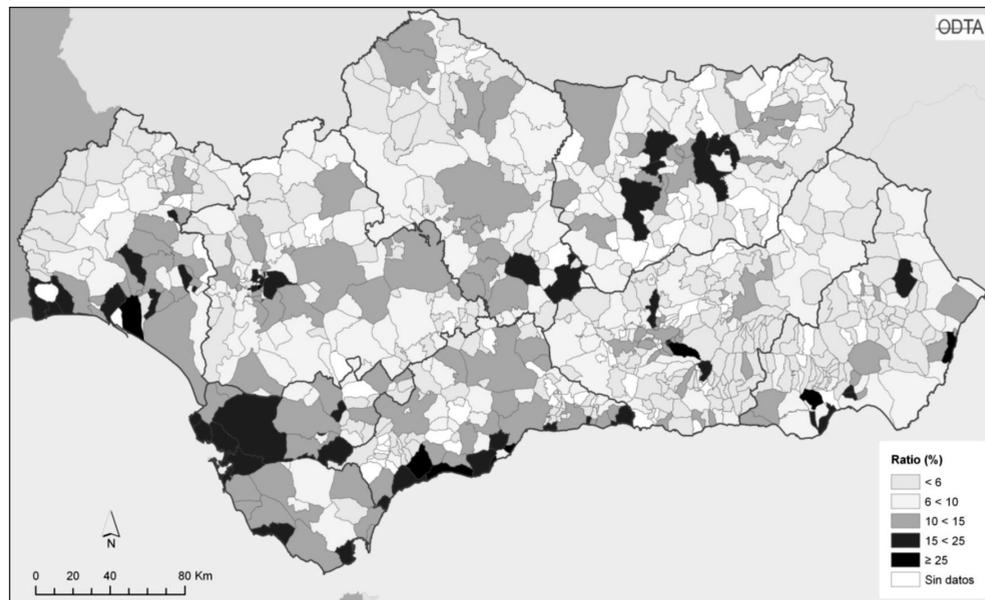
Fuente: elaboración propia a partir de la Dirección General del Catastro, Ministerio de Economía y Hacienda.

Tabla 3  
MUNICIPIOS ANDALUCES CON MAYOR PROPORCIÓN DEL IBI DE NATURALEZA URBANA  
SOBRE TOTAL DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL EN 2006

Municipio	% IBI urbana / prespto. mpal.	Municipio	% IBI urbana / prespto. mpal.
Tomares	54,20	Torremolinos	29,16
Benahavís	42,38	Moguer	25,56
Marbella	31,03	Monachil	25,10
Mojácar	29,57	Rota	24,47
Fuengirola	29,49	Mijas	23,87

Fuentes: Dirección General del Catastro, Ministerio de Economía y Hacienda; y Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía, IEA.

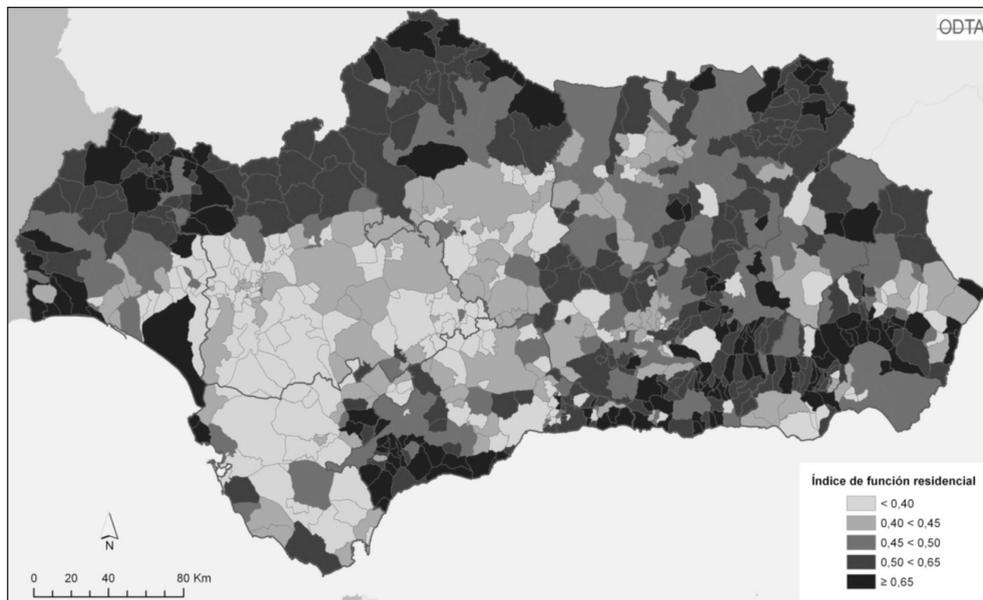
Figura 9  
 PROPORCIÓN IBI URBANA (BASE CUOTA) SOBRE EL TOTAL DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL, 2006



Fuente: elaboración propia a partir de Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda. SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA).

En cuanto al Índice de Función Residencial No Permanente (Figura 10), se aprecia una marcada intensidad en el número de unidades catastrales de uso residencial por habitantes de derecho (o, en términos equivalentes, en el volumen proporcional del parque de viviendas destinadas a usos estacionales) en aquéllas áreas con notable presencia de atractivos desde el punto de vista del turismo y el ocio, tales como las áreas litorales, con penetración hacia el interior para rentabilizar el confort climático, así como en las áreas serranas con elevada calidad ambiental; espacios éstos en conjunto en los que se han extendido de manera masiva las residencias secundarias de uso vacacional (si bien cabe señalar que en algunas áreas serranas la presencia destacable de viviendas vacías o desocupadas, resultado del éxodo rural, puede dificultar la interpretación de los resultados). En concreto, destacan con los valores más elevados la Costa del Sol, tanto Occidental como Oriental (Benahavís alcanza el máximo valor de Andalucía, con 1,58 viviendas por cada habitante de derecho), la Costa Tropical Granadina, el Levante Almeriense y la Costa de Huelva, entre las litorales; y los parques naturales de S<sup>a</sup> Nevada, S<sup>a</sup> de Aracena y Picos de Aroche, Cazorla-Segura-Las Villas, y S<sup>a</sup> de Grazalema, entre otros. Todo ello en contraste con las áreas agrícolas y aglomeraciones urbanas del interior, en las que sus condiciones naturales y paisajísticas, así como los modelos de ocio asociados a las mismas, propician un reducido número de viviendas vacacionales.

Figura 10  
ÍNDICE DE FUNCIÓN RESIDENCIAL NO PERMANENTE, 2008



Fuente: elaboración propia a partir de Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda. SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA).

Por lo que respecta a los indicadores basados en el empleo, se aportan el peso del empleo en el sector de la construcción sobre el total del empleo en el municipio, en 2006 (Figura 11), y la evolución del número de empleados en la construcción entre 2000 y 2006 (Figura 12). En lo referente al primero, hay que destacar el elevado promedio alcanzado para el total andaluz, cercano al 15% del total de empleos, en clara muestra de la marcada orientación hacia la construcción alcanzada por la estructura socioproductiva andaluza. A escala local, casi 300 municipios presentan más del 20%, y hasta 8 municipios de más de 10.000 habitantes superan el 30% (véase Tabla 4); localizándose los valores más elevados en una segunda línea de litoral cercana a las áreas turísticas más tradicionales, así como en la corona metropolitana externa de las grandes aglomeraciones y en pequeños municipios serranos con significativo crecimiento residencial-turístico, destacando entre otras áreas la Alpujarra Almeriense.

Estos datos se completan desde un enfoque evolutivo al analizar el incremento del número de empleados en la construcción entre 2000 y 2006. El crecimiento ha sido de tal magnitud que en casi la mitad de los municipios andaluces (375 municipios, que en conjunto albergan el 27% de la población andaluza) el incremento ha superado la duplicación; con un reparto territorial muy diseminado, si bien destacan por sus valores los

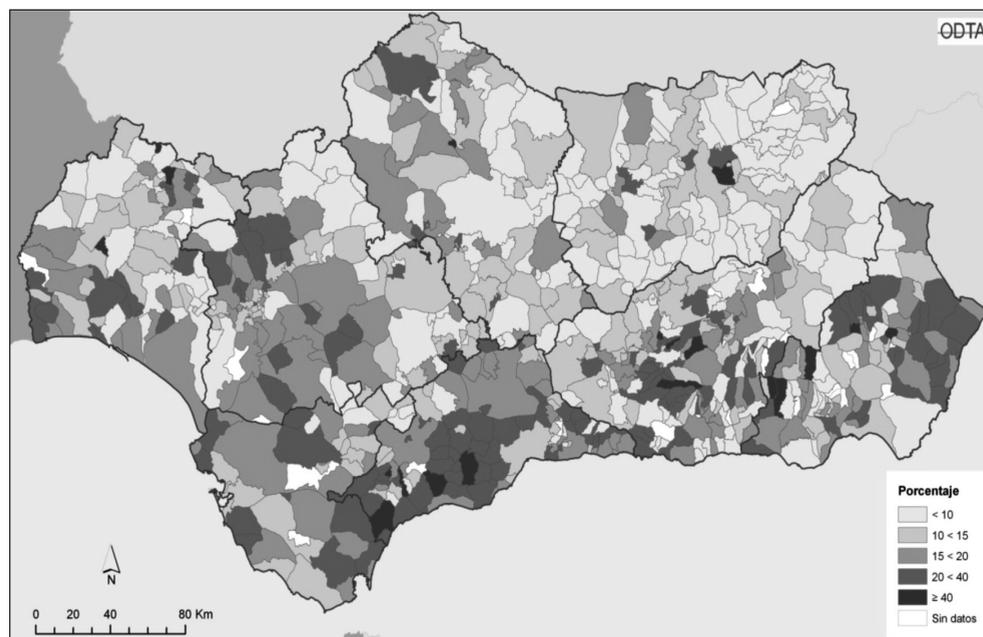
ámbitos inscritos o cercanos a las mayores aglomeraciones urbanas, donde lógicamente el crecimiento cuantitativo de la construcción ha sido más intenso.

Tabla 4  
MUNICIPIOS ANDALUCES SUPERIORES A 10.000 HABITANTES CON MAYOR PROPORCIÓN DE EMPLEOS EN SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE TOTAL EMPLEOS. 2006

Municipio	% empleo constucc / total empleo	Municipio	% empleo constucc / total empleo
Coín	40,83	Gabias (Las)	31,80
Gibraleón	37,38	Cártama	30,63
Manilva	34,94	Churriana de la Vega	30,21
Alhaurín el Grande	33,94	Salobreña	30,05

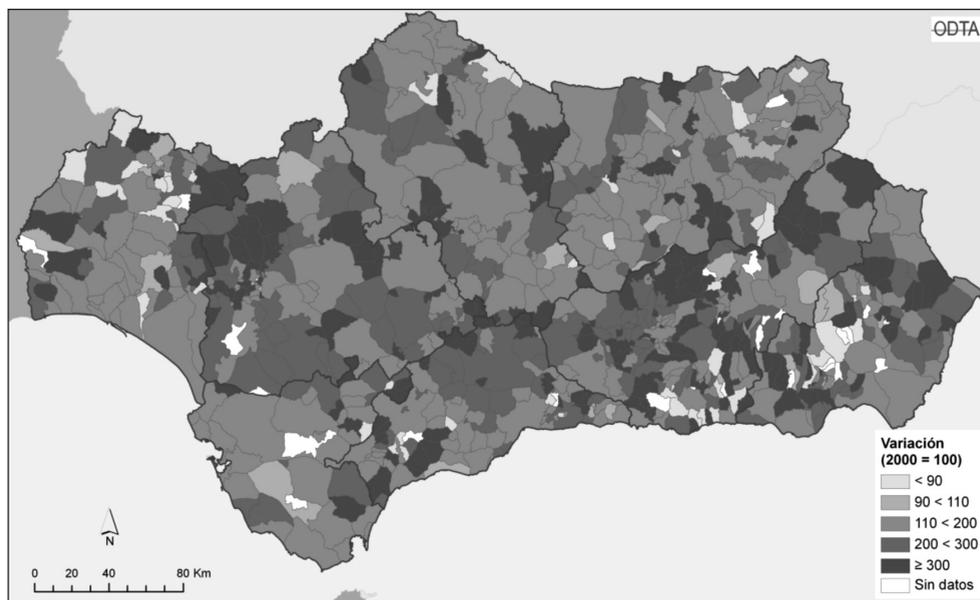
Fuente: Seguridad Social.

Figura 11  
EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN SOBRE EL TOTAL DEL EMPLEO EN EL MUNICIPIO, 2006



Fuente: elaboración propia a partir del Registro de la Seguridad Social.

Figura 12  
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN, 2000-2006



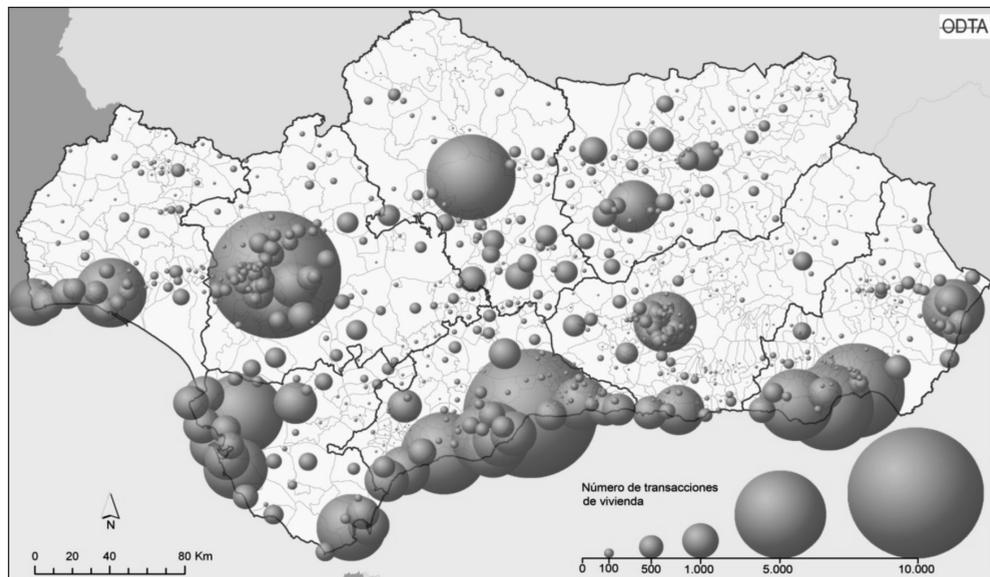
Fuente: elaboración propia a partir del Registro de la Seguridad Social.

## 2.2. Dinámica del mercado de la vivienda

Los tres indicadores seleccionados, Transacciones de viviendas en 2006 (Figura 13), Variación de las transacciones de viviendas entre 2006 y 2008 (Figura 14), y Proporción de las transacciones de viviendas sobre total de unidades catastrales de uso residencial en 2008 (Figura 15); muestran el elevado dinamismo alcanzado por dicho mercado en las aglomeraciones urbanas y áreas litorales. Comportamiento estrechamente vinculado a la tendencia registrada hacia la consideración de la vivienda como un bien de inversión (cuando no de especulación) antes que un bien de consumo, con el resultado de sucesivas compraventas de los bienes inmuebles con alzas progresivas en los precios.

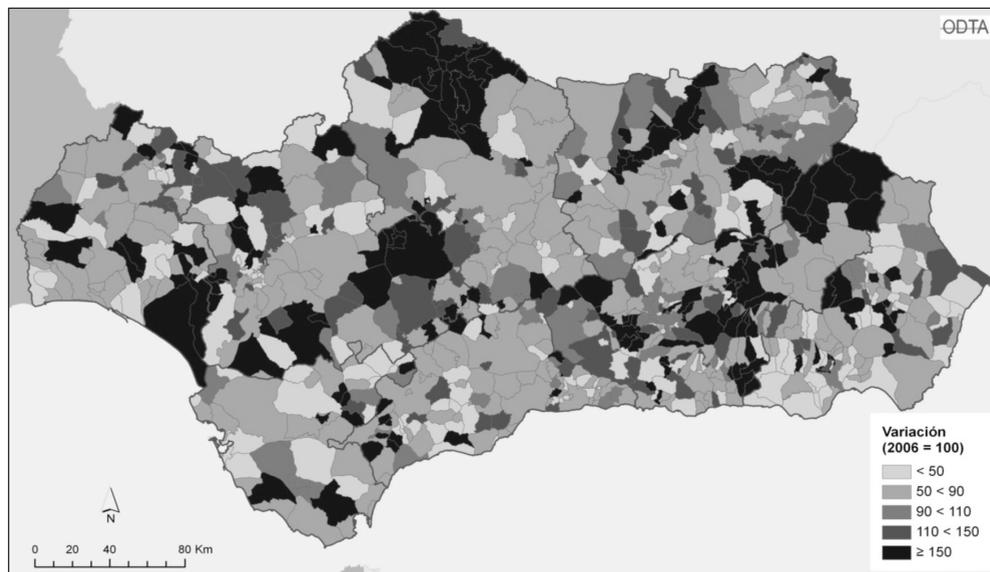
El punto de inflexión de esta dinámica se produce a partir del estallido de la crisis económica, de forma que como se muestra en el mapa de la ya citada Figura 14, entre 2006 y 2008 se produce una caída muy extendida de las transacciones, destacando que a lo largo del litoral andaluz son excepcionales los casos de municipios en los que haya aumentado el número de las mismas. Conclusión que se confirma a la vista de la Figura 15, en la que se constata a niveles proporcionales como las áreas anteriormente más dinámicas no han recuperado dicha primacía, ocupada ahora por municipios con menor parque inmobiliario, en los que inciden más poderosamente factores o iniciativas puntuales.

Figura 13  
TRANSACCIONES DE VIVIENDA, 2006



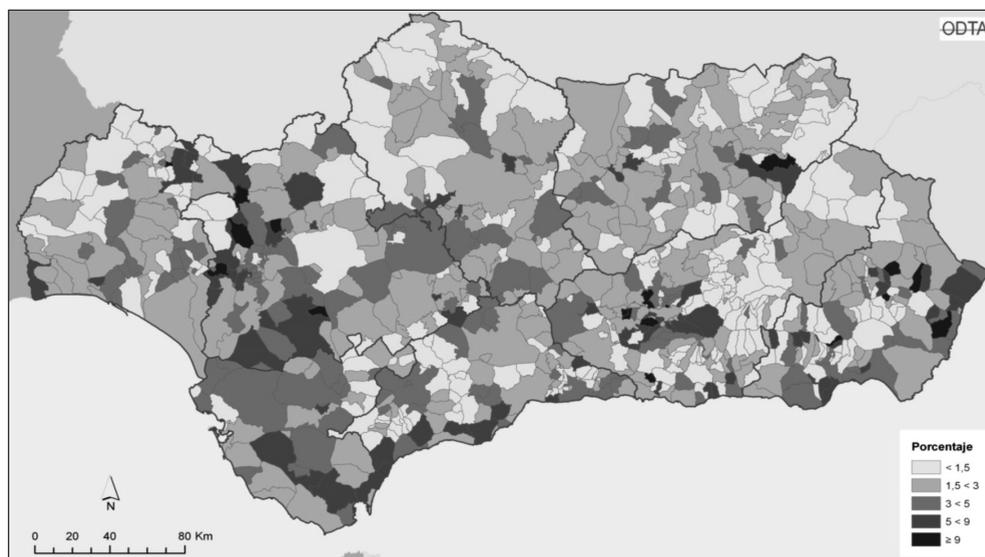
Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de la Vivienda.

Figura 14  
VARIACIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA, 2006-2008



Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de la Vivienda.

Figura 15  
 PROPORCIÓN DE TRANSACCIONES DE VIVIENDA SOBRE TOTAL DE UNIDADES  
 CATASTRALES DE USO RESIDENCIAL, 2008



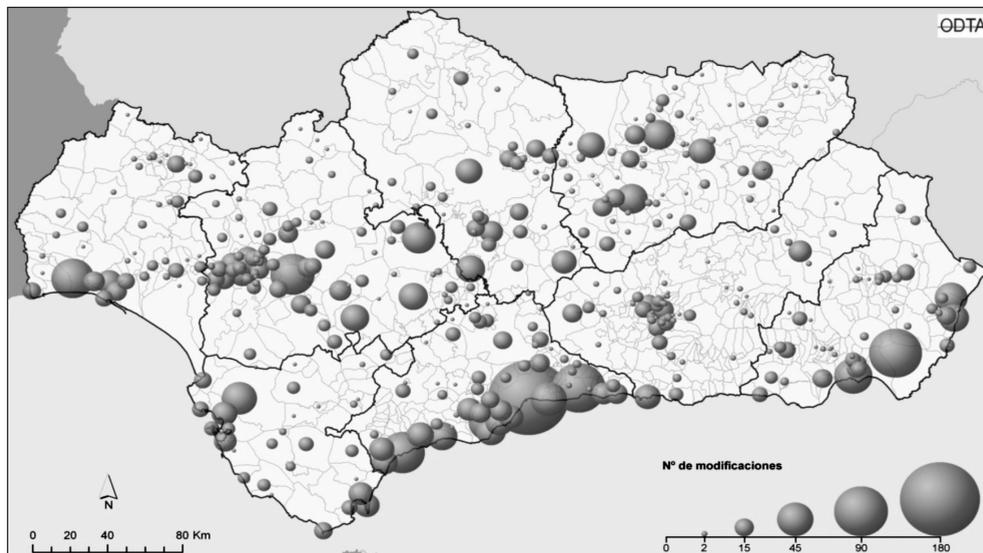
Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de la Vivienda. Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.

### 2.3. Repercusiones de la intensidad de la actividad inmobiliaria

En lo referente a las modificaciones puntuales de planeamiento entre 2000 y 2009 (Figura 16), se constata la relación existente entre el dinamismo del sector de la construcción y la proliferación de este tipo de actuaciones, al coincidir el mayor número de modificaciones con las áreas que los anteriores indicadores han mostrado como las de mayor intensidad constructora. Así, resaltan de nuevo la Costa del Sol, tanto Oriental como Occidental, aglomeraciones urbanas de Sevilla y Granada, Costa de Almería, Costa Occidental de Huelva o Bahía de Cádiz-Jerez.

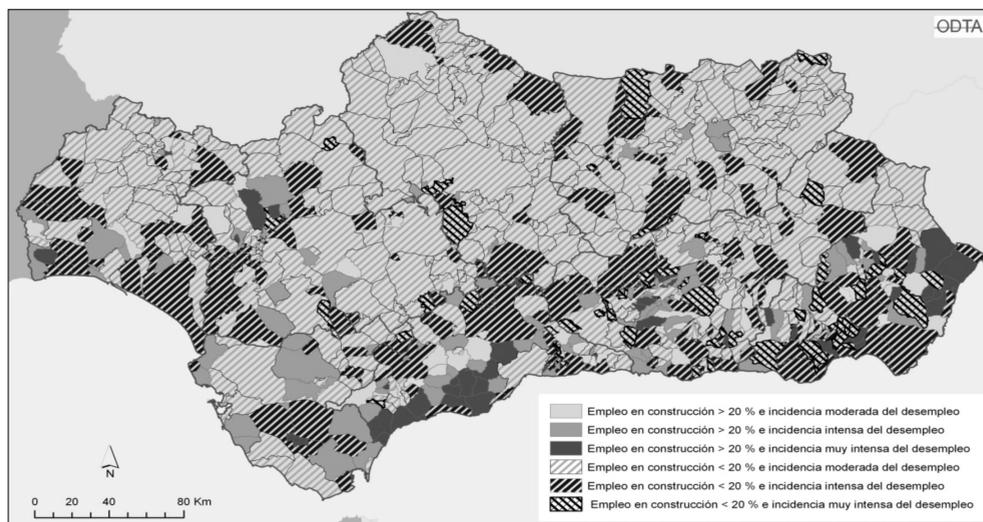
Por lo que se refiere a la relación entre la incidencia laboral de la construcción y la evolución del desempleo a partir del estallido de la crisis, el mapa de la Figura 17 revela un acusado impacto del desempleo en los municipios que con mayor intensidad habían orientado sus estructuras socioproductivas hacia la construcción, frente a un comportamiento en general menos desfavorable en aquéllos otros que presentaban una mayor diversificación en su economía productiva. Ello resulta de gran trascendencia, en tanto que permite establecer una relación causal directa entre el dinamismo alcanzado por el sector de la construcción en algunas zonas, que en los casos más extremos puede calificarse de dependencia, y la vulnerabilidad o fragilidad presentada por dichas zonas ante la aparición de la crisis económica tras 2006, traducida en un colapso de dicho sector que ha arrastrado a buena parte del tejido económico local, como los datos de desempleo demuestran.

Figura 16  
MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLANEAMIENTO, 2000-2009



Fuente: elaboración propia a partir de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Andalucía.

Figura 17  
RELACIÓN ENTRE INCIDENCIA LABORAL DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN (2006)  
Y EVOLUCIÓN DEL DESEMPLEO POSTERIOR, 2006-2008



Fuente: elaboración propia a partir de la Seguridad Social. SIMA. Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (IEA).

Descendiendo al análisis por áreas, se aprecia la marcada correlación existente en la Costa del Sol Occidental y el Levante Almeriense, así como en las zonas de influencia de éstas (sierras prelitorales, espacios de segunda línea de litoral), al extenderse a las mismas la expansión de urbanizaciones turístico-residenciales y además proveer de mano de obra a las actividades constructivas en los municipios propiamente costeros. También destacan, como ya se ha manifestado en otros indicadores, algunos espacios serranos de atractivo natural y las coronas metropolitanas.

## V. CONCLUSIONES

Como conclusiones de lo anteriormente expresado se pueden plantear las siguientes:

- En primer lugar, la singularidad del caso español en el contexto europeo por las dimensiones proporcionales alcanzadas por el sector de la construcción y la rapidez de su crecimiento desde finales de los años noventa hasta mediados de la década actual. De hecho, este espectacular crecimiento se cuenta entre los factores principales de las notables tasas de incremento del P.I.B. español durante el periodo, superiores a los promedios europeos (si bien el punto de partida era estadísticamente inferior). Todo ello se ha traducido, como ya es bien sabido, en una oleada urbanizadora sin precedentes que ha transformado drásticamente las estructuras territoriales de amplias zonas, en especial los espacios litorales y aglomeraciones urbanas.
- Esta singularidad se explica por un complejo conjunto de factores interrelacionados, entre los que destacan el favorable escenario financiero, con tipos de interés históricamente bajos, y la orientación hacia una concepción de la vivienda como bien de inversión más que de uso. Sin olvidar otros como el propio crecimiento económico y demográfico, la preferencia del mercado de la vivienda español por la propiedad frente al alquiler, la adquisición masiva de inmuebles por compradores extranjeros, los efectos de cambios legislativos, el apoyo generalizado al proceso de todas las fuerzas políticas, o la aceptación social acrítica (excepto una minoría concienciada desde el punto de vista ambiental) del modelo económico y territorial impulsor del fenómeno.
- Dentro de este marco estatal, y en concordancia con el mismo, la Comunidad Autónoma de Andalucía presenta algunos rasgos diferenciales, destacando la gran magnitud registrada por el fenómeno aquí tratado y su marcada influencia en el crecimiento regional (también en este caso el punto de partida estadístico era nítidamente inferior a la media española); en especial si se tiene en cuenta la trascendencia proporcional alcanzada por el sector de la construcción en el conjunto de la economía andaluza, ante la debilidad comparativa de otros sectores, como el industrial, en relación a otras comunidades autónomas o al promedio estatal.
- En este sentido, como los indicadores seleccionados muestran, puede afirmarse que Andalucía ha asistido a una oleada constructiva y urbanizadora sin precedentes por su intensidad y extensión territorial; oleada que ha marcado, como ningún otro fenómeno en estos años, el curso de los acontecimientos tanto en el orden económico y social como territorial. Como consecuencia, el sector de la construcción ha desem-

peñado un papel clave para el desarrollo territorial en Andalucía durante la presente década, tanto por su trascendental incidencia en la mejora del empleo durante la primera mitad del decenio, como por la intensidad del efecto de arrastre negativo que ha ejercido sobre las economías locales a partir de la práctica paralización del sector que se produce desde los años 2007-2008, y que continúa en sus rasgos fundamentales hasta el final de la década.

De esta forma, la aplicación de indicadores a escala municipal al caso andaluz muestra las distintas intensidades que el fenómeno ha experimentado en las diferentes áreas del territorio regional, registrándose las mayores magnitudes, como era previsible, en los espacios litorales y aglomeraciones urbanas; pero con la aparición de valores igualmente muy elevados en áreas serranas de notable calidad ambiental y en espacios prelitorales cercanos a los ámbitos turísticos consolidados. Ello representa una clara demostración de la extensión de este modelo económico-territorial, basado en la construcción y la urbanización, a amplias superficies del territorio andaluz, en algunos casos hacia áreas que habían permanecido ajenas al proceso hasta hace poco más de una década; realidad ésta que se manifiesta en variables tan significativas como el elevado grado de dependencia que las haciendas locales presentan respecto a la tributación derivada de su parque inmobiliario, la proporción de empleos en la construcción sobre el total, o el número de transacciones de viviendas en relación al total de éstas, entre otros indicadores analizados en el texto precedente. Por último, la conclusión más relevante extraída del análisis a nivel municipal es la constancia de que existe una notable coincidencia entre las áreas en las que se registró una mayor intensidad del proceso constructivo y urbanizador, y aquéllas que sufren actualmente con mayor virulencia el impacto de la crisis (medido en el incremento de las tasas de desempleo), de forma que se demuestra que una excesiva basculación hacia el sector de la construcción conlleva una notable vulnerabilidad de las estructuras socioeconómicas locales (al margen de los costes territoriales y ambientales que dicha basculación implica). Enseñanza ésta que no debiera olvidarse ante la posibilidad de una reactivación de la oleada constructiva y urbanizadora cuando la coyuntura macroeconómica vuelva a ser favorable para la misma.

## VI. BIBLIOGRAFÍA

- A.G.E. (2006): *Manifiesto por una nueva cultura del territorio*. Asociación de Geógrafos Españoles. Disponible en: [http://age.ieg.csic.es/docs\\_externos/06-05-manifiesto\\_cultura\\_territorio.pdf](http://age.ieg.csic.es/docs_externos/06-05-manifiesto_cultura_territorio.pdf).
- BANCO DE ESPAÑA (2009): *Boletín Económico Febrero 2009*.
- CARUANA, J. (2005): «Monetary policy, financial stability and asset prices». *Banco de España. Documentos ocasionales*, N.º 0507.
- CUADRADO-ROURA, J. (2010): *El sector de la construcción en España: Análisis, perspectivas y propuestas*. Cuadernos del Colegio Libre de Eméritos.
- ECHEZARRETA, M. (2005): *El lugar europeo de retiro. Indicadores de excelencia para administrar la gerontoinmigración de ciudadanos de la Unión Europea en municipios españoles*. Editorial Comares. Granada.

- ENGLUND, P. and IOANNIDES, Y. M. (1997): «House price dynamics: an international empirical perspective», *Journal of Housing Economics*, nº 6, pp. 119-136.
- FERNÁNDEZ DURÁN (2006) : «El tsunami urbanizador español y mundial». *El Ecologista*, nº 48, pp. 20-24.
- FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, M. y FUENTES CASTRO, D. (2007): «El sector de la construcción en España. Efectos económicos y prospectiva», *Boletín Económico del ICE*, nº 2928, pp. 49-60.
- FERNÁNDEZ TABALES, A. (2005): «Turismo», en *Andalucía. Segundo Informe de Desarrollo Territorial*. ZOIDO, F. y CARAVACA, I. (Coords.). Sevilla, Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla, Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía y Fundación Sevillana-ENDESA, pp. 205-222.
- FORONDA, C. (2008): «El proceso de maduración del turismo rural en Andalucía» en Vázquez, I. y Díaz, M.C. (coord.) *Investigaciones turísticas. Una perspectiva multidisciplinar*. Escuela Universitaria de Estudios Empresariales. Universidad de Sevilla, pp. 105-118.
- GARCÍA-BELLIDO, J. (2005): «Por una liberalización del paradigma urbanístico español (III): El tsunami urbanístico que arrasará el territorio», *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*, nº 144, pp. 273-288.
- INE (2001): *Censo de población y viviendas 2001*. Madrid. Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Economía y Hacienda.
- INE (2005): *Encuesta de condiciones de vida 2005*. Madrid. Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Economía y Hacienda.
- INE (2007): *España en cifras 2007*. Madrid, Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Economía y Hacienda.
- INE (2009): *España en cifras 2009*. Madrid. Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Economía y Hacienda.
- KIM, K. (1999): «Korea. Could a real estate price Hubble have caused the economic crisis?», en *Documento de Trabajo, Sogang University*.
- LEAL, J. (2007): «La política de vivienda en España», *Documentación Social* nº 138, 63-80.
- MALPEZZI, S. y WACHTER, S. (2005): «The role of speculation in real estate cycles», *Journal of Real Estate Literature*, nº 13, pp. 143-166.
- MAZÓN, T., HUETE, R. y MANTECÓN, A. (2011): *Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial*. Santander, Editorial Milrazones.
- MEEN, G. (1996): «Ten propositions in UK housing macroeconomics: An overview of the 1980s and early 1990s», *Urban Studies*, nº 33, pp. 425-444.
- MINISTERIO DE VIVIENDA DE ESPAÑA. Estadísticas [base de datos en línea]. Disponible en [http://www.mviv.es/es/index.php?option=com\\_content&task=blogsection&id=9&Itemid=35](http://www.mviv.es/es/index.php?option=com_content&task=blogsection&id=9&Itemid=35)
- MURRAY, I., RULLÁN, O. y BLÁZQUEZ, M. (2005): «Las huellas territoriales de deterioro ecológico. El trasfondo oculto de la explosión turística de Baleares», *Scripta Nova*, vol. IX, núm. 199, 15 de octubre de 2005. Universidad de Barcelona. Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-199>.
- NAREDO, J. (2002): «El Patrimonio de los hogares españoles». *Bolsa de Madrid*, nº 108, pp. 11-19.

- NAREDO, J. (2004): «Perspectivas de la vivienda», *Información Comercial Española*, nº 815, pp. 143-154.
- NAREDO, J. (2006): «Mitos inmobiliarios de nuestro tiempo», *El Ecologista*, nº 46.
- NAREDO, J. M., MARCOS, C. y CARPINTERO, O. (2004): «El patrimonio financiero-inmobiliario de los hogares españoles». *Bolsa de Madrid*, nº 127, pp. 12-20.
- NORRISA, M. and WINSTON, N. (2010): «Second-Home Owners: Escaping, Investing or Retiring?», *Tourism Geographies*, Vol. 12, November 2010, pp. 546-567.
- OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD DE ESPAÑA (2006): *Cambios de ocupación del suelo en España. Implicaciones para la sostenibilidad*. Madrid, Ministerio de Medio Ambiente, Fundación Biodiversidad y Fundación Universidad de Alcalá-OSE.
- OCDE [base de datos en línea]. Economic Outlook No. 88 Annex Tables. Disponible en [http://www.oecd.org/document/61/0,3746,en\\_2649\\_33715\\_2483901\\_1\\_1\\_1\\_1,00.html](http://www.oecd.org/document/61/0,3746,en_2649_33715_2483901_1_1_1_1,00.html)
- OCAÑA, C. (2009): «Urbanización y vivienda, negocio financiero y conflicto social» en *Territorios, sociedades y políticas*. Sevilla, Universidad Pablo de Olavide y Asociación de Geógrafos Españoles, pp. 349-368.
- OTROK, C. and TERRONES, M. (2005): «House prices, interest rates and macroeconomic fluctuations: International evidence». *Conferencia: Housing, Mortgage finance and the Macroeconomy*. Banco de la Reserva Federal de Atlanta.
- PAREJO ALFONSO, L. (2007): «Condiciones básicas de igualdad de los ciudadanos y régimen básico del suelo en la Ley del Suelo», *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* nº 152-153, pp. 311-360.
- REQUEJO, J. (2005): «El problema del urbanismo. El tsunami de los climáticos», *Diario El País*, 20-12-2005.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2007): «Urbanismo, vivienda y economía en España». *Revista ACE*, Vol. 1, nº 3, pp. 83-88.
- SEGURA, P. (2005): «El PEIT: echando gasolina al fuego», *Revista Ecologista*, nº 43, primavera 2005.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M. (2004): «Expansión del parque inmobiliario en España. Algunas reflexiones desde la perspectiva territorial», *Boletín Económico de ICE*, nº 2.798, pp. 11-30.
- SERVICIO DE ESTUDIOS DE «LA CAIXA» (2003): *La expansión del mercado de la vivienda en los últimos años*, Barcelona.
- STEVENSON, S. y YOUNG, J. (2006): «Comportamiento especulativo en los mercados de la vivienda: Una perspectiva internacional», *Papeles de Economía Española*, nº 109, pp. 14-26.
- TALTAVULL DE LA PAZ, P. (2006): «La oferta de viviendas y el mercado inmobiliario en España», *Papeles de Economía Española*, Nº 109, pp. 156-181.
- TALTAVULL DE LA PAZ, P. (2010): «El sector de la construcción y el mercado de la vivienda: del valle a la recuperación», *Economistas*, año 28, nº 123, pp. 88-99.
- VERA, F. (2005): «El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación», *Papers de Turisme*, nº 37-38, pp. 95-114.
- WHITEHEAD, C. (2006): «Una perspectiva internacional de los mercados de la vivienda», *Papeles de Economía Española*, nº 109, pp. 2-13.

ZOIDO, F. (Coord.) (2001): *Informe de Desarrollo Territorial de Andalucía*. Sevilla, Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla, Fundación Sevillana-ENDESA y Caja Granada.

ZOIDO, F. y CARAVACA, I. (Coords.) (2005): *Andalucía. Segundo Informe de Desarrollo Territorial*. Sevilla, Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla, Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía y Fundación Sevillana-ENDESA.