

SIGNIFICACIÓN DESMESURADA DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA; ¿INFLEXIÓN Y DECLIVE ACTUAL? LA DIFÍCIL SOSTENIBILIDAD.

José María Serrano*

RESUMEN:

Desde hace tiempo la actividad de la construcción en España, en sus diferentes apartados (viviendas, obras con fines no residenciales, transportes, obras públicas...) ha tenido especial significación dentro del sistema productivo. Durante la última década ha alcanzado un peso exagerado, tanto en su participación en el PIB como de las personas ocupadas en ella. En algunas regiones esa proporción representa extremos exagerados. La actual crisis económica ha afectado con intensidad al conjunto del sector de la construcción, haciendo más intensa las consecuencias de la recesión económica. Todo ello, no resulta a consecuencia de una crisis sólo coyuntural. Más bien se debe a razones estructurales. Parece probable que, en adelante, el conjunto del sistema económico español, debe articularse con una nueva organización, un nuevo modelo productivo, donde la construcción sólo signifique una parte más reducida del mismo. Eso es fácil de decir, pero muy difícil de conseguirlo. Representa un gran reto cara al futuro.

PALABRAS CLAVE: construcción; crisis económica; nuevo modelo de producción.

ABSTRACT:

Significance exaggerated of the activity of the construction in Spain; inflection and current decline? The difficult to their sostenibility

For some time the activity of the construction, in its different sections, (housings, works with non residential ends, transport, public works...) has had special significance inside the productive system in Spain. During the last decade it has reached an exaggerated weight, so much in their participation in the GDP like of people occupied in her. The some regions that proportion represents exaggerated ends. The current economic crisis has affected with intensity to the group of the sector of the construction, making more intense the consequences of the economic recession. Everything it, is not only as a consequence of a crisis of the situation. Rather she is due to structural reasons. It seems probable that, from now on, the group of the Spanish economic system, it should be articulated with a new organization, a new productive model, where the construction only means a more reduced part of the same one. That is easy to say, but very difficult of getting it. It represents a great challenge face to the future.

KEYWORDS: construction; crisis economic; new production model.

Delimitación, planteamiento del tema e hipótesis central.

Desde que se inicia el proceso de sedentización de los humanos, su impacto sobre el territorio no cesa de crecer. El progresivo aumento de la población, la adopción de nuevas

formas de vida y modelos de vida con uso intensivo de los recursos del planeta significan agresiones crecientes sobre el medio. De sobra son conocidos los hitos que representaron la práctica agrícola y la extensión de la ganadería en un proceso que, tras siglos de expansión,

ocupa proporciones amplias del planeta. La explotación minera de forma masiva y la industrialización a través de enormes factorías, después de centurias de auge, confirman por doquier sus riesgos y problemas. Todos son temas generales e importantes. De manera cotidiana se debaten en diferentes escalas y llegan a la opinión pública. Su análisis se realiza desde perspectivas dispares, con un tratamiento no siempre equilibrado. A veces, la propia exageración de los dictámenes y la hipérbole de sus consecuencias, contribuyen al descrédito de quienes las formulan. A menudo se infravaloran. El rigor de su análisis debe ser constante. La medida en la evaluación de los hechos no puede restar un ápice al fondo de su naturaleza.

Una cuestión, desde el inicio, es evidente: el crecimiento acelerado de la población, junto al cada vez mayor desequilibrio de su distribución territorial, en sus diferentes escalas espaciales. A eso se añaden los nuevos procesos de mundialización, dentro de los cuales, las diferentes formas productivas, industriales y de servicios, se generalizan por doquier. El propio término globalización encierra un concepto amplio y genérico, que permite interpretar mejor este complejo escenario mundial que se está gestando (Giddens, 2003). Al mismo tiempo, la finitud del planeta cada vez resulta más palpable, en la medida en que es más sencillo calibrar sus límites. De forma práctica, casi de manera cotidiana. Por tanto, acucia analizar e interpretar cuanto sucede. Cualquiera advierte que esta tarea es enormemente completa; por esencia constituye un ejercicio pluridisciplinar. Como geógrafos, el estudio del territorio y las relaciones que el hombre mantiene con él, constituye uno de los objetivos centrales de nuestra ciencia.

Dentro de ese planteamiento global, nuestro análisis se circunscribe al siguiente asunto: En España, durante las últimas décadas, las diferentes actividades relacionadas con el sector de la construcción, tanto de viviendas, en sus diferentes modalidades, como la obra civil, ha alcanzado y mantenido un peso destacado. En los dos últimos lustros se ha llegado a situaciones exageradas. La conjunción de causas

de dispar naturaleza ha llevado a ello. Los beneficios que tal proceder han supuesto para el conjunto del sistema productivo nacional y para el incremento de la actividad económica son indiscutibles. Tras esas afirmaciones de base, la hipótesis que se presenta para ser contrastada radica en lo antes apuntado, (disponer de un buen parque inmobiliario, o una adecuada red de infraestructuras), constituyen un medio necesario para el bienestar de la población y el desarrollo económico. Pero, estos no pueden ni debe convertirse en el centro motor, la actividad productiva básica, ni una parte esencial de la actividad económica nacional. Semejante modelo económico no resulta competitivo dentro de un mundo globalizado, cada vez más interdependiente. Además, otros riesgos se añaden a ello; los acusados efectos espaciales derivados de esa frenética actividad constructora, confirman la escasa sostenibilidad del modelo en cuestión. La actual crisis económica muestra, con toda su crudeza, su inherente debilidad. Tal vez, esta dramática realidad posibilite reflexionar sobre todo ello; se propone hacerlo con sosiego y acierto. Ese es un objetivo de este trabajo de investigación.

Aunque su ámbito espacial de referencia abarca el conjunto español, las circunstancias que aporta su análisis trascienden esa escala. Lo sucedido en España puede tomarse como referencia de un modelo de crecimiento económico que ha dado sus frutos, pero que arrastra tremendas debilidades y su imposible continuidad; entre otras razones, por su menguada sostenibilidad. Acaso otros países, deslumbrados por el éxito inmediato de España, deben reflexionar, mientras sea posible, acerca de los peligros y riesgos que conlleva adoptar y poner en práctica ese modelo.

Analizar este tema es complejo y difícil. Entre otras cuestiones porque convergen en él elementos de dispar naturaleza: económicos, productivos, sociales y territoriales. Estos últimos serán el objetivo complementario de análisis aquí, dado el sesgo geográfico básico de esta investigación. También es necesario insistir en la tremenda tarea de síntesis, que ha sido necesario

realizar para abordar un asunto tan complejo. Eso obliga a fijarse sólo en ciertos aspectos esenciales, dejando de lado cuestiones de destacada significación, pero colaterales al tema central analizado, focalizado a través de la hipótesis central arriba expuesta. La información empleada procede de fuentes de diversa naturaleza; a menudo se recurre a cuadros estadísticos precisos, como tarea de exponer el valor desnudo de los hechos analizados.

1. Algunos hechos destacados que confirman el discurrir de ese modelo económico y territorial.

En el transcurso del último medio siglo, el incremento de la población española ha sido apreciable. Este aspecto esencial debe servir como valor inicial para entender el curso de los acontecimientos. Nada mejor que un cuadro como resumen escueto, el cual permite considerar con precisión su balance:

Cuadro 1. Incremento de la población española

	Total	Incremento intercensal	1960:100
1960	30.776.935		100
1970	34.041.482	3.364.547	110,60
1981	37.682.355	3.640.873	122,24
1991	38.872.268	1.189.913	126,30
2001	40.847.371	1.975.103	132,72
2009	46.661.950	5.814.579	151,47
Aumento total		15.885.015	

Fuente: elaboración propia sobre datos del I.N.E.

Los efectivos humanos han crecido durante ese tiempo, en 15,8 millones de personas, es decir, un aumento del 51,4 % sobre la cifra inicial. Este ascenso significativo debe recordarse para comprender algunos apartados analizados más adelante. Se trata, pues, de una sociedad que incrementa su población con fuerza. Sin embargo, su devenir temporal es bastante irregular. El incremento entre 1960 y 1980 se sustenta en un crecimiento vegetativo (elevada natalidad y descensos de la mortalidad), mientras que el repunte de los años finales (ya en el siglo XXI) se debe fundamentalmente a la llega de residentes extranjeros¹.

Toda sociedad al registrar un aumento apreciable de sus efectivos humanos traslada sus consecuencias a los diferentes apartados de la vida económica y productiva. Esto adquiere mayor relevancia cuando, al mismo tiempo, se produce un ascenso en sus condiciones de vida y niveles de riqueza. Los datos del cuadro 2, contabilizan con detalle esa evolución:

Cuadro 2. Ascenso del nivel de riqueza español, en referencia al promedio de la Unión Europea.

	%
1960	59,2
1970	73,5
1981	70,1
1991	76,5
2001	85,9
2008	104,1

Fuente: elaboración propia sobre datos del I.N.E.

La mejora es palpable. También son dispares los ritmos temporales de su evolución. Asimismo, conviene enfatizar que se ha logrado esa mejora española, comparándola con uno de los espacios de mayor riqueza y prosperidad del planeta. No obstante, debe relativizarse algo ese balance, dado que las sucesivas ampliaciones de la Unión Europea, (pasando en ese tiempo de 6 a

27 miembros), rebaja el umbral medio de las magnitudes conjuntas.

En su conjunto, el denominado "sector de la construcción" es bastante heterogéneo y complejo. Por una parte se agrupan dentro de él empresas de muy diversa naturaleza y finalidad. Por otra, su efecto multiplicador es enorme, trasladando sus consecuencias a multitud de aspectos conexos (tales como: cerámica, cemento, madera, hierro, acero, aluminio, vidrio, áridos, sanitarios, muebles, textil, etc.). Tanto es

así que, a menudo, se dice de forma común que si "esta marcha todo camina y viceversa". A pesar de las dificultades de delimitación que ello implica, algunas cifras ayudan a calibrar su auténtica dimensión en España.

La primera se centra en los ocupados. Sólo se contabilizan los directamente vinculados con el sector, quedando fuera todos aquellos ligados a tareas complementarias. Como es de sobra sabido, estos últimos, pueden casi doblar la cifra previa (Taltavull, 2001).

Cuadro 3. Trabajadores ocupados en la construcción

	Valores absolutos (en miles)	% ocupados
1960	1.115	9,42
1970	1.204	9,33
1975	1.361	10,33
1980	1.157	9,51
1985	870	7,75
1990	1.343	10,29
1994	1.165	9,56
1995	1.200	9,74
1996	1.180	9,50
1997	1.243	9,73
1998	1.307	9,85
1999	1.464	10,75
2000	1.603	11,30
2001	1.850	10,38
2002	1.910	10,32
2003	1.991	10,49
2004	2.094	10,83
2005	2.422	11,45
2006	2.542,9	12,87
2007	2.693,5	13,15
2008	2.180,7*	10,98

Fuente: I.N.E. y BBVA. *Último trimestre

Los datos confirman su especial relevancia, casi siempre por encima del millón de ocupados, con una significación cercana o superior al 10 % de toda la población. Desde 1997, las cifras anuales señalan la dimensión de la "burbuja inmobiliaria" reciente (Campos, 2008). Su tope

máximo, registrado en 2007, casi alcanza los 2,7 millones con una proporción superior al 13 % (valores muy próximos a los que contabiliza el resto de la actividad industrial). Todo ello da idea de su alcance económico y lo que representa ahora su caída. La destrucción de

empleos en el sector contribuye con fuerza al aumento del paro².

Conviene añadir que, en ciertas regiones españolas, -buena parte de las ubicadas en torno al litoral mediterráneo y Canarias-, los datos registran cifras más abultadas; hasta cinco puntos superiores al promedio nacional. Lo cual confirma

la tremenda realidad que aqueja a las mismas, dada su dependencia directa con el sector.

Al mismo tiempo, la significación de esta actividad, analizando su esfuerzo inversor, confirma su importancia dentro del sistema productivo español. Los datos del cuadro 4 lo especifican:

Cuadro 4. Significación de la construcción dentro del esfuerzo inversor y sus componentes, (en porcentaje del PIB)

	Viviendas	Otras construcciones	Infraestructuras públicas	Suma
1994	5,2	6,3	2,6	14,1
1995	5,4	6,6	2,5	14,5
1996	5,9	5,9	2,2	14,0
1997	5,9	5,7	2,2	13,8
1998	6,3	5,6	2,4	14,3
1999	6,9	6,0	2,2	15,1
2000	7,7	6,2	2,2	16,1
2001	8,2	6,3	2,4	16,9
2002	8,8	6,3	2,7	17,8
2003	9,7	6,1	2,9	18,7
2004	10,3	6,8	2,5	19,6
2005	11,1	7,0	2,6	20,7
2006	11,6	7,2	2,6	21,4
2007	11,6	7,2	2,8	21,6
2008	9,9	7,4	2,8	20,1

Fuente: I.N.E.; Fundación BBVA, IVIE (Instituto Valenciano de Economía)

Desde mediados de los noventa, cuando se inicia el más reciente aumento de la actividad constructora, la suma global de los diferentes apartados siempre supera los dos dígitos. A su vez, se advierte que cobra fuerza, hasta superar varios años, la quinta parte del total. Como no podía ser de otra forma, coincide este ascenso con el del volumen de los empleados en el sector. Al mismo tiempo, dentro de él, la edificación de viviendas destaca por su elevada proporción, siempre algo más del 50 % sobre el total. También es importante el apartado denominado genéricamente "otras construcciones" (oficinas, centros comerciales, etc.) el cual, durante los últimos años de alta actividad, casi siempre contabiliza en torno al tercio del conjunto. Por su parte, más modesto aunque constante, es el

esfuerzo realizado en infraestructuras públicas; roza la quinta parte del total. Ciertas referencias más detalladas se hacen a continuación a todos ellos.

No obstante, esa diferenciación inicial básica debe de enmarcarse dentro de una clasificación más completa de las tareas englobadas en la construcción (Taltavull, 2001); conviene distinguir entre: edificación y obra civil. A su vez, dentro de la edificación pueden hacerse dos grandes subapartados: residencial, en viviendas (atendiendo a sus diversas tipologías); y no residencial, englobando este último el equipamiento social (docente, sanitario, deportivo y otras edificaciones) y el resto de las edificaciones (administrativas, industriales, comerciales

terminales y obras de reparación). Por su parte, dentro de la obra civil debe distinguirse entre la que atiende los transportes (en sus diferentes modos), obras hidráulicas y de urbanización.

Parece oportuno, dados los objetivos aquí perseguidos, abordar sólo algunos análisis

más detallados, centrados en aquellos apartados de mayor significación; es el caso de la vivienda, subsector que sobresale dentro del conjunto de la actividad constructora. El cuadro 5 concentra algunas cifras que confirman con rotundidad su significación y cambio.

Cuadro 5. Evolución de parque inmobiliario de España.

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2008
España (cifras absolutas)	6.370.354	7.859.258	10.709.624	12.330.652	17.098.450	20.801.490	25.129.207
Diferencia sobre periodo anterior		1.488.904	2.850.366	1.621.028	4.767.798	3.703.040	4.327.717
Valoración porcentual	100	123,37	166,12	193,56	268,41	326,54	394,47
Diferencia sobre periodo anterior		23,37	42,75	27,44	74,85	58,13	67,93
Viviendas por 100 h.	22,61	25,53	31,46	32,72	43,98	50,92	53,85

Fuente. Elaboración propia sobre datos del INE

El conjunto del parque inmobiliario español se ha incrementado en 18,75 millones de viviendas. Un valor absoluto sobresaliente. Ese ascenso adquiere mayor significación al evaluar su valor porcentual, en poco más de medio siglo se multiplica por casi cuatro veces. La base 100 de 1950 se convierte en 394,4 en 2008. Su incremento temporal no es regular. La década de los sesenta ya registró un aumento vivo y desde los ochenta, de nuevo, cobra fuerza. En los años más recientes se alcanzan las mayores cifras³, coincidiendo con las magnitudes laborales y de inversión señaladas.

La incorporación reciente y masiva de viviendas al parque inmobiliario, hace de este uno de los más nuevos y con mejores características de habitabilidad de Europa (Vinueza, 2008); un aspecto positivo. Pero, a la vez, la premura en su edificación ha conllevado costosas distorsiones y desajustes, muchos de los cuales están pendientes de resolver.

La dimensión del parque inmobiliario ha crecido a mayor ritmo a como lo ha hecho la población española. El número de viviendas por 100 h. pasa de 22,61 a 53,85 entre 1950 y 2008. El cambio es acusado. Se pasa de un valor, en

comparación con otros de nuestro entorno, menguado, a una proporción de las más elevadas del ámbito europeo. Esto constituye un signo inequívoco de la creciente especialización de la economía española en la edificación de nuevas viviendas. Más allá del aumento de la población, de la reciente creación de numerosos hogares -a consecuencia de los desequilibrios de la estructuras demográficas-, y de los nuevos modelos sociológicos de unidades familiares. La orientación del sistema productivo hacia la construcción de viviendas parece rotunda. Ya sea para su uso como doble residencia, o permaneciendo vacía, como para objeto de negocio, inversión o especulación. Todo ello, dentro de una marcada especialización económica, orientada hacia los servicios relacionados con el ocio, el tiempo libre, el turismo y la recreación (Taltavull, 2006).

Además de la vivienda, las actividades constructivas, que tienen que ver con al amplio y complejo apartado, denominado antes de forma genérica, "otras construcciones" también han desempeñado una amplia significación, según se ha expuesto. Aquí se engloban diferentes subapartados de destacada importancia y

variedad. Dentro del **comercio**, se debe referir su completa renovación y transformación estructural. La puesta en servicio de más de un centenar de grandes centros comerciales, un millar de grandes superficies y el reemplazo y remodelación de todo el sector minorista ha sido un objetivo reciente constante (Escudero, 2008). También las instalaciones que atienden el comercio al por mayor se han reconstruido y renovado completamente.

Los servicios de **logística**, dentro de la nueva concepción con planteamientos territoriales dinámicos, han sido objeto de modificaciones profundas, los cuales han exigido la construcción de miles de edificios e instalaciones en todo el territorio nacional (Tornos, 2000).

Los diferentes servicios, en su doble vertiente de dependencia, pública y privada, han precisado cambios profundos en su continente. Dentro de los primeros, sobre todo los tres niveles administrativos, estatales, autonómicos y municipales, han participado con frenesí en esas transformaciones. Unos al renovar, mejorar y ampliar sus instalaciones. Otros (caso del autonómico), merced al proceso reciente y continuado de su institucionalización a partir del nuevo marco legal constitucional (1978). Todos han necesitado contar con millones de metros cuadrados, con los cuales asumir sus funciones y prestar los servicios pertinentes. En numerosos casos se ha procedido a la rehabilitación y reacondicionamiento de numerosos edificios; en otros muchos se ha recurrido a la edificación de obra nueva. Todos, en definitiva, han contribuido al impulso del sector. Dentro de este apartado de los servicios puede referirse, como botón de muestra, el equipamiento de los centros universitarios. En el tiempo estudiado se pasa de una quincena de centros a ochenta. La ampliación del equipamiento y su renovación han sido espectaculares (Campos, 1999).

Una economía, como la española, sustentada en el sector servicios (estos pasan en ese periodo temporal analizado, de representar el 31,5 % en 1960, al 68,3 % en 2008), exige disponer de espacios adecuados para albergarlos. De ahí el creciente y constante proceso de

construir o reacondicionar millones de metros cuadrados de superficies para ello. Buena parte de los más de 8000 municipios existentes en España constituyen un ejemplo palpable de esas transformaciones. Si bien, son más abultados los cambios en los de mayor tamaño demográfico y más vitalidad económica. Es evidente que ello ha contribuido al protagonismo de la construcción.

De manera complementaria, las **infraestructuras públicas** conforman un apartado significativo. Su importancia en todos los Estados es remarcable; constituyen por sí mismos una muestra evidente de la presencia y afianzamiento de sus instituciones, en la medida en que prestan servicio a los ciudadanos. Se subraya su papel oportuno para ayudar al desarrollo de las actividades productivas, junto a sus consecuencias de naturaleza social. Ahora bien, la propia opinión académica difiere a la hora de precisar cuáles son las prioridades y los niveles de inversión, en aras de su contribución a ese doble papel, económico y de utilidad social, siempre inherente en las infraestructuras públicas (Comisión Europea, 1997). Lo que es incuestionable es su contribución sobresaliente al aumento de la actividad constructora. En España eso ha sido así. El gasto de las Administraciones Públicas ha supuesto un soporte constante y destacado en la actividad constructora. Los apartados afectados son numerosos. A título de ejemplo se hacen algunas referencias, sólo a tres de ellos, que pueden considerarse emblemáticos.

a) La **política hidráulica**. Durante años fue una de las orientaciones más sobresalientes de los sucesivos gobiernos. Los rasgos climáticos predominantes en buena parte de España explican y justifican esa preocupación por el agua. Los planteamientos elaborados a lo largo de periodos previos encuentran, en años recientes, su definitiva plasmación. Se trataba, en esencia, de regular y almacenar la máxima cantidad posible de ella para utilizarla después de forma ordenada en la ampliación del regadío y demás usos complementarios. La construcción de embalses (más de un millar) con la consiguiente ampliación de la capacidad de almacenamiento. En ese

tiempo ésta pasa de 20,4 mil Hm³ a 52,1, a la vez que la superficie regada también se duplica. Cualquiera entienda que, para conseguir esas abultadas cifras, se precisaron valores muy significativos de inversiones, junto a todo lo que ello representa en la actividad constructora. Basta hacer mínimos ejercicios de evaluación de las decenas de millones de toneladas de áridos que han sido necesario remover, el consumo de millones de toneladas de cemento y otros materiales, así como los correspondientes salarios consumidos. Sus efectos multiplicadores son igualmente espectaculares.

Cuadro 6. Aumento de la capacidad de agua embalsada y de la superficie regada

	Hm ³ agua embalsada	Hectáreas de regadío, (en miles)
1960	20.413	1.700
1970	31.679	2.500
1980	37.877	2.822
1990	39.419	3.200
2001	49.693	3.400
2009	52.124	3.600

Fuente: Ministerio de Fomento, y Ministerio de Agricultura, Anuarios Estadísticos y elaboración propia.

Durante lustros, lo relacionado con la política hidráulica tuvo un carácter prioritario. La

última década ha significado un cierto cambio. En parte, porque la posibilidad de proseguir con ella muestra ciertos límites; pero, sobre todo, por el cambio hacia una política territorial que dice buscar planteamientos mediambientales menos agresivos y más conservacionistas. Obras ambiciosas como el Plan Hidrológico Nacional, que buscaban completar y mejorar la tarea realizada, han quedado devaluadas y casi archivadas. El tiempo juzgará semejante proceder. Lo que es indiscutible, y de más interés para el asunto analizado, es que este caso constituye una muestra clara de cómo la inversión pública, durante unos años, ha ayudado a mover ingentes recursos, afianzando el sector de la construcción.

b) Otro ejemplo significativo de participación de los poderes públicos en las infraestructuras urbanas es la **construcción de carreteras**. Dentro de este apartado, se hace referencia sólo a las de mayor importancia por su capacidad de circulación, autopistas, autovías y vías de doble calzada en cada sentido, las que se llaman vías rápidas de gran capacidad (su acrónimo es VRGC). Todas ellas permiten, por su dimensión, trazado y carencias de interrupción semafórica, aumentar las isocronas y permitir que cantidades ingentes de tráfico las utilicen. En este sentido, los datos que resumen su construcción son palmarios (cuadro 7)

Cuadro 7. Vías rápidas de gran capacidad, evolución

	Autopistas de peaje	Autovías	Carreteras de doble calzada	Total vías rápidas de gran capacidad
1970	82	121	--	203
1975	619	269	--	888
1980	1.530	403	--	1.933
1985	1.807	643	469	2.919
1990	1.898	2.537	691	5.126
1995	2.023	4.939	1.171	8.133
2000	2.202	6.849	1.394	10.445
2005	2.647	8.764	1.716	13.112
2008	3.093	10.122	1.811	15.026

Fuente: Ministerio de Fomento, Anuarios Estadísticos y elaboración propia.

En menos de cuarenta años, la red española ha pasado de doscientos kms a más de quince mil. Un ritmo frenético de construcción mantenido y acelerado durante las dos últimas décadas ha permitido ese cambio (Serrano & Schliephake, 2004). En el apartado siguiente se hará referencia a las causas que han favorecido ese proceso. También, en otro posterior, a las consecuencias que todo ello ha tenido y se vislumbran cara al futuro. Aquí interesa enfatizar lo que ha significado este acelerado cambio en el aumento de la actividad constructora. Además, interesa enfatizar que la orografía del territorio español ha obligado a la realización de obras complejas. Los kilómetros de túneles y viaductos son muy numerosos; por consiguiente, la naturaleza de las realizaciones, su dimensión y el montante de las inversiones, durante años, ha supuesto la movilización de ingentes cantidades de dinero. Dado el modelo de ausencia de peaje (sólo el 20,5% de las VRGC, se engloban en él),

el mayor esfuerzo inversor ha correspondido a las Administraciones Públicas, en especial, al Estado. En definitiva, su puesta en servicio ha sido uno de elementos impulsores, clave y permanente, de la actividad constructora.

c) Ferrocarriles de alta velocidad. Ahora bien, al disponer ya de una cierta red de VRGC y una cantidad de tramos que supera en proporción a la media de la mayoría de los países europeos, no tiene mucho sentido continuar ese proceso con nuevas construcciones. De alguna manera, ese ciclo parece iniciar su declive, al menos abandonando su protagonismo pasado. Ahora el foco de atención se ha desplazado hacia el **ferrocarril de Alta Velocidad Española (AVE)**. El Plan Estratégico de Infraestructuras y Transportes (PEIT), programado para una actuación 2005-2020, contempla para ese fin cuantiosas inversiones públicas, ayudado de otras privadas. El cuadro 8 detalla un pequeño resumen.

Cuadro 8. Estimación económica de las actuaciones del PEIT (2005-2020)

	Millones de euros	%
Transporte por ferrocarril, excepto actuaciones urbanas	108.706	43,70
Transporte por carretera, " " "	62.785	25,23
Transporte aéreo	15.700	6,31
Transporte marítimo y puertos	23.460	9,43
Transporte intermodal de mercancías y viajeros	3.620	1,45
Transporte urbano y metropolitano	32.527	13,07
Investigación, desarrollo e innovación	2.040	0,82
Total actuaciones previstas	248.892	100,00

Fuente: Ministerio de Fomento.

Con harta diferencia, el ferrocarril es el mayor destinatario de inversiones; casi la mitad del gasto se dedica a él. En 2009, más de dos kilómetros de vías están en funcionamiento, otros cuatro mil en construcción y otro tanto en diferentes fases de proyecto y ejecución. A nadie se le escapa que ello comporta un programa de actuación enorme. Si termina siendo una realidad, será uno de los casos mundiales más completos de articulación de una red de esas vías tan tupida y densa. En su conjunto, puede representar el paso del ferrocarril del siglo XIX al del XXI. Acaso

debe valorarse aún más lo que está en marcha, dadas las dificultades orográficas españolas, eso precisa inversiones más costosas (Campos Mendes et al., 2009). Por consiguiente, el efecto derivado y multiplicador que está teniendo para el sector de la construcción en general es llamativo. Desde una perspectiva ecológica y de sostenibilidad, los laudos hacia el ferrocarril son frecuentes. Sin embargo, no son tan favorables las opiniones emitidas acerca de su eficacia y rentabilidad económica. Surgen ciertas dudas acerca de lo bajo que resultan sus umbrales de

uso (De Rus; Nash, 2009); de lo cual se infiere la duda acerca de la oportunidad y conveniencia de orientar hacia el mismo tales cantidades de gasto público. Ciertamente, benefician a este sector económico (la construcción) y probablemente arrastrará otros beneficios. Pero en una situación de crisis de todo un modelo productivo, la apuesta continuada y masiva pública por las infraestructuras, conviene calibrarla dentro de una gama de opciones más amplia.

Otros apartados de la tarea inversora del Estado, complementada por los demás poderes públicos, cuyos datos en parte se apuntan en el cuadro 8, confirman el protagonismo que estos desempeñan. Todo ello contribuye a impulsar ese modelo económico, donde la construcción ha desempeñado un destacado protagonismo.

2. Consideraciones acerca de las causas y motivaciones que han permitido configurar y mantener ese modelo productivo.

Son complejas y de dispar naturaleza; sin embargo, todas se aúnan para impulsar y primar este sector de la actividad económica. Ahora el objetivo es señalar algunas causas básicas que lo han permitido, de forma breve. Una manera sencilla de resumirlas consiste en enmarcarlo todo dentro de los grandes apartados que han influido en ello. Como se verá a continuación son elementos que poco tienen de común entre sí, pero todos contribuyen a su resultado final.

a) Marco global español y entorno internacional favorecedor de la política económica. Ya se hizo referencia a que el punto de partida de España hace medio siglo era el propio de un país con escaso nivel de desarrollo. Tras el siglo XIX, apenas aprovechado para la industrialización, una guerra civil y dos décadas de autarquía, el panorama era desolador, en comparación con los vecinos europeos. El Plan de Estabilización de 1959 significó un nuevo marco que abrió las puertas a tres lustros de fuerte crecimiento (Fuentes, 1988). El cambio de estructura interior junto a un contexto

internacional expansivo facilitan ese rápido cambio de signo. Basta pensar que, pasada la Segunda Guerra Mundial, los países vecinos de Europa emprendieron un ciclo de renovación y vivo crecimiento productivo. La ayuda recibida a través del conocido Plan Marshall contribuyó a ese proceso. España se quedó al margen por su singularidad política. A partir del citado Plan de Estabilización, se inicia la apertura de su economía hacia el exterior. La propia liberalización progresiva de su economía permitió beneficiarse del ciclo expansivo de los países europeos occidentales de su entorno, con los cuales incrementa sus relaciones con rapidez. De esa forma, las tasas de crecimiento económico son elevadas. Entre 1960 y 1973 se consiguen cifras medias superiores al 6% anual del PIB, si bien con acusadas diferencias regionales (Alcaide, 2002).

Dentro de ese marco general, se configura una estructura productiva, donde la construcción, en sus diferentes subsectores, ocupa un papel principal (Gámir, 1975). En buena medida, con ciertos cambios sus bases han perdurado medio siglo, hasta hoy (Alcaide & Fernández Rodríguez, 1992). Conviene diferenciar y recordar ciertos matices, referidos a los diferentes subsectores productivos, englobados dentro del apartado conjunto de la construcción. Así, por ejemplo, entre otros interesa añadir lo siguiente:

La edificación de viviendas ha sido, desde el comienzo del periodo analizado, el subsector de la construcción que, a pesar de sus ciclos de intensidad, ha mantenido mayor continuidad desde 1960 al presente. Éste se ha visto favorecido por una serie de factores directos y objetivos, algunos de los cuales se mencionan a continuación:

La expansión demográfica, registrada por España en ese tiempo (según se ha indicado) - por sí misma- demandó nuevas viviendas. Pero, su número ha sido bastante mayor que el del aumento poblacional. Eso es palpable cuando se añaden ciertos aspectos registrados en España. Tal sucede a raíz de los importantes cambios residenciales, el fuerte éxodo rural registrado en esos años y los complementarios y destacados

movimientos migratorios internos (Goerlich et al. 2007). También la necesidad de renovar buena parte del parque inmobiliario español, obsoleto, dañado y escasamente atendido durante la primera mitad del siglo XX. Además, pronto irrumpe con fuerza el turismo exterior, (más tarde complementado con el interior) que incrementa las necesidades de alojamiento, en sus diferentes formas. La contribución del turismo es un elemento muy destacado dentro del proceso de construcción de viviendas en España. No es una hipérbole decir que ha constituido una de sus motivaciones esenciales. En las áreas litorales y, en especial, en los espacios costeros mediterráneos e insulares, la concentración de viviendas orientadas a esa finalidad es extrema (Ramón & Taltavull, 2005). A menudo, estos conforman una especie de conurbación que se prolonga durante decenas de kilómetros (Serrano, 2003).

Por todo ello, motivaciones de índole demográfica (aumento de los efectivos y cambios espaciales de los mismos), junto a los nuevos desarrollos turísticos, mantenidos desde hace medio siglo, han contribuido a que la edificación de viviendas, se impulsara y mantuviese, afianzándose y convirtiéndose en una de las actividades más vivas y permanentes dentro del conjunto del sistema productivo español. Los 17,2 millones de nuevas unidades, el aumento del parque inmobiliario español entre 1960 y 2008, constituyen un dato irrefutable⁴.

Un hecho que confirma esa especialización sesgada en la edificación de viviendas se obtiene al comprobar las ventajas fiscales que, en diferentes momentos, se han otorgado al sector. No sólo se ha primado la primera vivienda (lo que puede ser más lógico), también la segunda. Con ello se persiguió mantener, a toda costa, el nivel de edificación y sus efectos multiplicadores sobre el conjunto de la economía.

Pero, según se ha apuntado, no puede hablarse del proceso constructor como un periodo homogéneo y regular. La crisis de mediados de los setenta del siglo XX hace mella en él, mostrando ya un primer signo de alarma. Junto a la difícil coyuntura internacional, el paso del

régimen político personalista de Franco a la democracia conlleva ciertos desajustes y temores que contribuyen a su desaceleración. Ahora bien, mediados los ochenta, ya se había reajustado de nuevo, registrando pronto un renacer vigoroso. La adhesión a la Comunidad Económica Europea en 1986 supuso un escenario diferente, prometedor, de seguridad y libertad para la economía española y su sistema político. La integración Europea refuerza la confianza. El sector de la construcción cobra renovada fuerza (Rodríguez, 2006). Con ligeras modificaciones se prosigue con el mismo sistema productivo, donde la construcción sigue siendo un pilar fundamental. La edificación de viviendas se sustentaba en parecidas motivaciones inmediatas a las antes apuntadas, si bien con una base de mercado mayor. Entre 1991 y 1993, de nuevo, una crisis cíclica afecta al conjunto de la economía. El bache de la edificación se recupera pronto. Desde mediada esa década principia uno de los mayores impulsos del sector, atendiendo a su duración, unos diez años, como a su intensidad. Los datos más significativos que confirman sus éxitos y consecuencias se han expuesto en los diferentes cuadros del epígrafe primero.

Sobre la crisis actual, iniciada en 2007, se ha escrito ya mucho. Ciertamente ahora, instalados en ella, resulta más fácil interpretar lo acaecido. En ella confluyen una serie compleja y plural de causas que impulsaron el sector de la construcción hasta sus vértices mayores, propiciando después su caída. En el caso de la vivienda, acaso su muestra más paradigmática, se explica a través de la burbuja inmobiliaria. Se suele denominar burbuja a un "crecimiento no sostenible del precio de un activo, inmobiliario o financiero. Surge cuando los precios del activo aumentan por encima de lo que justifica la evolución de sus fundamentos económicos" (Balmaseda et al., 2002, p. 23). De sobra se sabe ya que la crisis económica mundial, que muestra sus primeros síntomas con las hipotecas subprime en Estados Unidos, también encierra numerosos frentes ligados al mundo financiero, trasladándose a los diferentes sectores de la llamada economía real. En cada país afecta de manera diferente, de acuerdo con sus características y debilidades. En

España, dada la destacada significación del sector de la construcción, las consecuencias económicas y sociales, derivadas de su rápido y espectacular derrumbe, adquieren rasgos dramáticos⁵.

Ahora bien, la peculiaridad singular española, en consonancia con la hipótesis central de este trabajo de investigación, es que el sector de la construcción en general, y de manera harto singular la edificación de viviendas, aunque pasado un cierto tiempo recupere algo su tono, no parece posible, ni acaso conveniente, que vuelva a alcanzar la dimensión e importancia mantenida, por término medio, durante el transcurso de las últimas décadas.

b) Carencia de alternativas de inversión económica. Todas las sociedades desarrolladas generan y conllevan un complejo entramado de inversiones económicas y financieras. Pero ese sistema no se improvisa; al contrario su madurez sólo se alcanza con el paso de los años. Considero que en España ciertas carencias, en ese sentido, están en la base del excesivo protagonismo, desempeñado hasta ahora, por la inversión en la adquisición de viviendas. En efecto, interesa recordar la destacada proporción que registran las viviendas en propiedad, frente a otras fórmulas (alquiler social, alquiler privado)⁶. Conviene añadir, de manera rotunda, que la adquisición de viviendas, en especial por parte de particulares, ha sido una tendencia evidente que ha favorecido ese devenir. La compra ha ido más allá de lo que representa su uso propio, sea como vivienda de primera o segunda residencia. En gran medida se ha hecho como inversión.

Durante las últimas décadas, cuando se ha incrementado con intensidad el nivel de riqueza de la sociedad española, buena parte de esos ahorros se han destinado hacia la inversión inmobiliaria. Cualquier análisis de la realidad macroeconómica confirma un escenario de opciones sesgadas que favorece la orientación hacia la compra de viviendas.

Unos escuetos comentarios delimitan lo sucedido.

La intensa renovación agropecuaria fue pareja a una reducción sustancial de las personas implicadas en el sector; con lo cual, las nuevas inversiones apenas han procedido de fuera del mismo. Aunque las actividades industriales han registrado durante el último medio siglo varios períodos de crecimiento, su principal financiación ha procedido de capitales exteriores, de multinacionales o de ciertas burguesías interiores, limitadas en su número; en la medida en que es débil la tradición industrial española. Más amplia y diversificada ha resultado la inversión en el amplio y complejo mundo de los servicios. Numerosos pequeños y medianos negocios han encauzado el ahorro de millones de españoles. Por su parte, la inversión en bolsa sólo conoce un ascenso mayor y más generalizado a partir de la década de los ochenta del pasado siglo, si bien no alcanza la proporción de otros países de nuestro entorno. Frente a todo ello, la adquisición de bienes raíces (caso de la vivienda), ha sido el destino común para millones de personas. Hacia ella han destinado sus ahorros muchas familias (Tecnocasa, 2007). Eso explica, en parte, las elevadas cantidades y proporciones que representan las viviendas de segunda residencia y las desocupadas en España⁷.

Una confirmación bastante evidente de esa proyección común de numerosos ciudadanos hacia la adquisición de viviendas, como negocio, se confirma en los datos expuestos en el cuadro 9. Destaca que, en ciudades dispares de España, proporciones elevadas de personas, pertenecientes a los diferentes estratos socioeconómicos, se incluyen entre ellos.

Durante años, el último medio siglo, por lo general el valor de las viviendas no ha hecho más que crecer. Ha aumentado su precio en mayor continuidad y, a menudo, también en proporción a como lo han hecho otros activos de inversión. La facilidad de la adquisición, en sus aspectos crediticios, y la confianza en su rentabilidad ha impulsado a dirigir hacia él las inversiones. Además, hasta años recientes, las cargas impositivas y de mantenimiento de las viviendas

Cuadro 9. Proporción de especuladores entre amigos y familiares (valores %)

Ciudades		Año de adquisición		Estrato socioeconómico	
Barcelona	38,1	2000	36,1	Alto	51,7
Madrid	32,9	2001	42,3	Medio-alto	39,1
Murcia	45,4	2002	37,5	Medio	34,2
La Coruña	31,7	2003	37,6	Medio-bajo	28,2
Valencia	39,2	2004	31,4		
Total	37,2	2005	39,8		
		Futuros	37,9		

Fuente: J. García-Montalvo (2006). Papeles de Economía Española, nº 109, p. 66

han supuesto niveles modestos. Al amparo de esas ventajas, no sólo se han captado desde hace años capitales nacionales sino también de procedencia foránea (Jurdao, 1979); impulsados tanto por la entrada de turistas y jubilados originarios de los países vecinos, como, recientemente, por un sector de la inmigración exterior. Todo eso explica la fuerte demanda y la ampliación del mercado que el sector de la edificación de viviendas ha disfrutado (Lamothe & Luna, 2006).

c) Modernización y vertebración del territorio. Bajo esa denominación amplia y, acaso ampulosa, se incluye una motivación genérica. La causa general que subyace en ella es el deseo de que el conjunto del territorio español resulte, merced a la realización de numerosas obras y construcciones de infraestructuras, un espacio más apto para el desarrollo de las diferentes actividades económicas. Se sabe de sobra que, todas ellas pueden llevarse a cabo de manera más fácil y cómoda, siempre que cuenten con una red de infraestructuras adecuadas. Pues bien, esa motivación básica, aparece en el fondo cuando se indaga en la búsqueda de las causas que han llevado al auge inusitado de la actividad constructora en España. Aunque el protagonismo esencial corresponde a los diferentes niveles y escalas de los poderes públicos, estatales-nacionales, regionales, provinciales y locales; también, de alguna manera, de forma complementaria, subsidiaria o en colaboración con ellos, aparecen sujetos privados.

Conviene añadir que, a consecuencia de ese amplio, intenso y continuado proceso de construcción, mejora y puesta en funcionamiento de numerosas infraestructuras de diversa índole, sus consecuencias en la vertebración conjunta de España han sido sobresalientes. El avance conseguido en tal dirección es palpable. La accesibilidad de unas partes a otras del conjunto español, es ahora sustancialmente mejor que hace unas décadas, en los inicios del periodo estudiado.

Dada la combinación disímil de la iniciativas públicas y privadas, algo consustancial a nuestro sistema estructural, es frecuente advertir ciertas disarmonías y carencias de coordinación entre las inversiones abordadas por una y otra parte. Ello se traduce, a menudo, en derroches y dispendios. Aún así y todo, es de justicia reconocer y enfatizar las mejoras globales alcanzadas.

Durante los últimos lustros, cuando el conjunto del sistema productivo, si bien con diferentes ciclos y ritmos, se ha caracterizado por su crecimiento y expansión apreciables ha sido fácil disponer de financiación suficiente para abordar tal cantidad de obras. En unos casos, merced a los diferentes impuestos pagados por los ciudadanos y dedicados a estos fines. En otros, debe enfatizarse el papel externo; merced a las ayudas y fondos dispares, procedentes de la Unión Europea (ver datos resumidos del cuadro 13). La realización efectiva de tantas obras de envergadura ha favorecido que numerosas

empresas españolas dedicadas a esos campos alcancen preeminencia internacional⁸. Es el caso de las telecomunicaciones, la gestión directa de servicios, producción energética, la distribución comercial y, por ende, la propia construcción.

Tras esas causas explicativas, subyacentes en el proceso analizado, se plantea también una pregunta, que encierra un asunto de calado: ¿hasta qué punto todo lo realizado era necesario hacerlo? O dicho de otra manera, ¿dónde termina lo estrictamente necesario y dónde comienza lo accesorio? Pues, desde una perspectiva económica y productiva, lo que interesa es indagar acerca de la utilidad de todo lo efectuado cara a sus beneficios directos para el sistema productivo. Se plantea tal cuestión porque al analizar con detalle innumerables obras y construcciones realizadas, insertas dentro de este campo, a menudo se tiene la sensación de que, en ciertos casos, sus motivaciones se alejan de la necesidad y de la operatividad inmediata y cabe asimilarlas a otra categoría final, que roza en demasiados casos el lujo, el capricho y la discrecionalidad.

Al buscar justificaciones, puede señalarse que eran tantas las carencias existentes y el ansia de disponer de mejoras en numerosos campos de los equipamientos, que se ha vivido una época donde todo parecía posible. Las ambiciones y los sueños se podían cumplir. Tal vez ha sido muy rápido el paso del subdesarrollo al desarrollo de la sociedad española (Serrano & Calmés, 1998). Ahora bien, todo sueño conlleva su inexorable despertar. Ahora se está saliendo de él de forma brusca.

3. Sobre sus consecuencias y posible inflexión y declive.

Las consecuencias derivadas de varias décadas seguidas con tasas elevadas de actividades relacionadas con la construcción conllevan numerosos efectos negativos. Su situación anómala acelera su propia inflexión y contribuye a su posible declive futuro. Para proceder a un análisis de ellos, voy a centrar mi atención en aquellas cuestiones que encuentro más destacas y acuciantes.

a) La dimensión espacial y ecológica.

Toda acción constructora origina su correspondiente consumo de suelo. Un bien que no es renovable ni ilimitado. De ahí la atención que merece este aspecto, así como las plurales consecuencias que supone su utilización en los dispares usos concretos a los que se dedica. El empleo masivo de cantidades de suelo en las acciones constructoras supone, a menudo, un cierto despilfarro. Desde luego, su sostenibilidad queda en entredicho, cuando se mantiene durante plazos prolongados (Ataraz, 2003)

A causa de la dimensión de España (medio millón de km²), su densidad media de población (92,5 h./km²), y su modelo general de poblamiento, con acusados contrastes territoriales (donde conviven espacios de concentración con otros casi vacíos), por el momento, sería exagerado señalar que la carga antrópica, en general, es ya excesiva; sobre todo si se la compara con la de otros países vecinos de la Unión Europea. En el año 2000 el espacio ocupado por las superficies artificiales se evaluaba en el 2,10 % del total. A pesar de su vivo crecimiento durante los años posteriores (2001-2008), puede calcularse que en el presente aún no alcanza el 3 %. Ahora bien, resulta preocupante su proporción de aumento en años recientes. Sólo en el transcurso de la última década (1990-2000), mientras que el promedio de la Unión Europea señala un ascenso de las superficies artificiales del 5,4 %, en España fue del 29,5 %; es decir, una proporción seis veces superior (VV. AA., 2006). Una desagregación de datos en los usos de ocupación de suelo, centrados en lo acaecido durante los últimos años se aporta en el cuadro 10.

Esto permite calibrar tanto la dimensión absoluta de las transformaciones como su significación proporcional. Se calcula que en las últimas décadas las nuevas superficies artificiales se han duplicado (sólo entre 1987 y 2000, han incorporado más de 240.000 ha. a esos fines). Como detalla el cuadro anterior, los apartados que registran mayores transformaciones relativas son: redes viarias y transportes (144,2 %), instalaciones deportivas y recreativas (133,8 %) y zonas en

Cuadro 10. Cambios en la ocupación del suelo en España, 1987-2000

	Superficie (Ha.)		Cambio neto	
	1987	2000	Super. Ha	%
- Tejido urbano continuo	327.604,0	340.882,2	13.277,7	4,1
- Tejido urbano discontinuo	253.513,7	320.417,6	66.903,9	26,4
- Zonas industrial., comercial. Y transp.	81.755,9	129.833,4	48.077,5	58,8
- Redes viarias, ferroviarias y asociad.	38.119,1	93.074,9	54.955,8	144,2
- Zonas portuarias	8.949,5	10.618,0	1.668,5	18,6
- Aeropuertos	14.525,8	15.490,3	964,6	6,6
- Zonas de extracción minera	51.279,2	70.952,5	18.773,3	36,6
- Escombreras y vertederos	6.539,0	7.582,6	1.043,6	16,0
- Zonas en construcción	18.031,1	38.819,1	20.788,0	115,3
- Zonas verdes urbanas	4.706,0	6.211,5	1505,5	32,0
- Instalaciones deportivas y recreativos	9.126,0	21.333,5	12.207,4	133,8
Superficies artificiales, suma	814.149,8	1.054.315,7	240.165,9	29,5
Zonas agrícolas	25.272.791,2	25.250.301,3	-22.489,9	-0,1
Zonas forestales y espacios abiertos	24.128.910,4	23.878.127,3	-250.783,2	-1,0
Zonas húmedas	110.758,7	112.325,8	1.567,2	1,4
Superficie de agua	317.455,6	350.648,6	33.198,0	10,3

Fuente: VV.AA., OSE, 2006 y elaboración propia

construcción en general (115,3 %). Por su parte, si nos referimos a los valores absolutos, el tejido urbano discontinuo contabilizaba las mayores cifras. No en balde, este modo de crecimiento urbano, gran consumidor de suelo, encuentra fuerte demanda, en consonancia con lo que sucede en otras partes del planeta (Indovina, 1998).

Prosiguiendo con el análisis de su dimensión territorial, una desagregación de los datos anteriores, por unidades territoriales, las Comunidades Autónomas (CC.AA.), queda de manifiesto la dispar incidencia que el consumo de suelo contabiliza en ellas. Las de mayor alza, absoluta y relativa, son las situadas en el litoral mediterráneo, las insulares, además de Madrid. Es llamativo que en sólo trece años la adición de nuevas superficies artificiales represente más de la mitad de lo acumulado en toda su historia anterior. Sobran los comentarios. Eso ha llevado a algunos a hablar del "tsunami urbanizador" (Fernández, 2006). Parece evidente que estamos dentro de un proceso general que abarca a todo el litoral

mediterráneo y otras áreas costeras del planeta (Daligaux, 2003) y que ha alcanzado en España intensidades extremas (Green Peace, 2007).

Lejos de cualquier extremismo ecologista, resulta evidente la insostenibilidad, a medio plazo, de un proceso constructor que evoluciona a semejante ritmo. Además de la propia envergadura del tema, ello conlleva, en muchos casos, un perjuicio añadido para la propia calidad de vida, que pretende ofertarse a quienes se desea que habiten en esas áreas (Forman, 1995).

b) **La dimensión económica.** No resulta razonable pensar que, en España, el conjunto del sector de la construcción continúe teniendo una significación tan sobresaliente como la registrada. En el 2006, año en que alcanza su punto más alto, sobresale ampliamente en referencia a otros países europeos vecinos, con mayor población o potencial económico. Los datos del cuadro 12 son elocuentes al respecto.

Cuadro 11. Cambios en la ocupación del suelo en España, variación de las superficies artificiales, desglose en CC.AA,1987-2000.

	Superficie (ha)		Cambio neto	
	1987	2000	Super. Ha	%
Andalucía	136.920,9	175.375,2	38.454,3	28,1
Aragón	35.900,5	43647,1	7.746,6	21,6
Asturias	17.134,3	21.435,5	4.301,3	25,1
Baleares	22.048,8	31.179,1	9.130,2	41,4
Canarias	31.324,5	33.961,5	2.636,9	8,4
Cantabria	12.113,0	14.795,2	2.682,3	22,1
Castilla-La Mancha	59.144,6	78.116,0	18.971,4	32,1
Castilla y León	89.008,9	118.424,3	29.415,4	33,0
Cataluña	138.441,1	156.147,7	17.796,7	12,8
Comunidad Valencia.	76.652,7	116.601,1	39.948,4	52,1
Extremadura	23.307,3	30.477,7	7.170,4	30,7
Galicia	45.018,7	53.997,8	8.979,1	19,9
Madrid	64.810,0	95.732,6	30.922,6	47,7
Murcia	22.591,8	36.596,2	14.004,4	62,0
Navarra	8.452,3	12.365,6	3.913,3	46,3
País Vasco	23.607,8	26.891,2	3.283,4	13,9
Rioja, La	6.294,3	7.126,7	832,4	13,2
Ceuta y Melilla	721,2	750,8	29,7	4,1

Fuente: OSE, 2006 y elaboración propia

Cuadro 12. Volumen del negocio de la construcción en 2006 (millones de euros)

	Valor. absolutos	Euros/ habitante
España	294.340,0	6.461,9
Francia	153.340,6	2.473,2
Alemania	153.240,9	1.868,7
Bélgica	39.052,7	3.550,2
Suecia	38.153,9	3.815,3
Portugal	32.518,1	3.251,8
Austria	30.454,5	3.582,8
Dinamarca	28.163,3	4.693,8

Fuente: Eurostat. Datos no disponibles para los restantes de la UE.

Toda lógica hace pensar, pues, que se reajuste su tamaño. No hay ninguna razón para que España prosiga con un volumen tan desmesurado del sector de la construcción, tanto en valor absoluto como en referencia a su población. Los diferentes subsectores así lo barruntan. Por su parte, la construcción residencial, fundamentalmente las **viviendas**, hoy se presenta como uno de los que precisa un seria y drástica reducción. Sus principales datos preocupan y señalan la necesidad de una intensa reconversión. Con un número tan copioso de viviendas de segunda residencia desocupadas y vacías, sin vender, es poco realista pensar que el subsector pronto se recuperará. Menos aún que vuelva a alcanzar las dimensiones previas. Además, deben tenerse en cuenta los fuertes niveles de endeudamiento hipotecario existentes⁹. Es cierto que los precios de las viviendas comienzan a disminuir en 2008 y se acrecientan en el 2009, a la vez que los tipos de interés han bajado, pero aún así y todo se está lejos de alcanzar un equilibrio. Cálculos realistas evalúan las necesidades medias del sector en España, dentro de un futuro inmediato normalizado, de torno a una cifra de entre 250.000 y 300.000 viviendas anuales. Magnitud muy alejada de las cantidades cubiertas en años pasados (el tope se alcanza en 2006, con más de 800.000 licencias para edificar nuevas viviendas). Con lo cual el sobredimensionamiento del sector ha sido evidente.

La construcción **no residencial, de naturaleza privada**, en sus diferentes fines, industrial, administrativo, comercial, la reparación y el mantenimiento, etc., se evalúa que su demanda futura estará en consonancia con el

ritmo global de incremento de las inversiones en esos subsectores respectivos. En una situación de crisis y retraimiento de la economía es probable que ellos también reduzcan sus necesidades. Aún así y todo, en un escenario futuro cuando la economía remonte la recesión actual, todo hace pensar que por sí solos (esos subapartados) no serán suficientes para alcanzar soportes de sustitución, ante la reducción notable del conjunto de la actividad constructora.

Por su parte, los diferentes apartados englobados en la construcción, denominada **no residencial, de equipamiento social**, (de naturaleza sanitaria, docente, deportiva, etc.) que son sufragados, en gran medida, a cargo de los dispares entes administrativos, locales, provinciales, regionales o del propio Estado, tampoco es de esperar aumentos sustanciales en su demanda. Por una parte, porque ya están cubiertas las principales necesidades; los equipamientos respectivos han crecido con fuerza en los últimos años. Por otra, porque los niveles de endeudamiento de las entidades públicas son ya muy grandes. Una buena proporción de sus ingresos provenían de los impuestos que gravaban las diferentes actividades ligadas a la construcción. Ahora disminuidos estos sustancialmente, cuesta, incluso, hacer frente al mantenimiento de los gastos corrientes generados por el patrimonio inmobiliario en uso.

La **obra civil**, significativamente los **transportes**, registran un panorama parecido al antes apuntado. Los diferentes equipamientos existentes ya son más completos y, sobre todo, las disponibilidades de fondos europeos, que tanto han significado para esas inversiones, se anuncian más menguadas para el futuro.

Cuadro 13. Reparto de los Fondos Estructurales (millones de Euros)

	España		Total Unión Europea
	Sumas absolutas	% /U.E.	
1989-93	14.229	20,85	68.236
1994-99	34.449	22,63	152.212
2000-2006	82.546	26,53	211.854

Fuente. Unión Europea, Informes sobre la cohesión Económica y Social.

Las significativas cantidades de ayuda recibidas de la Unión, a través de las diferentes tipologías de fondos, en especial los estructurales y FEDER, junto a otros, que en buena medida han contribuido a sufragar parte de esas inversiones, de cara a los próximos años España verá reducida su recepción, al pasar a ser contribuyente neto por el ascenso de nivel de renta. Por ello, aunque se planteen ambiciosas inversiones, será difícil que alcancen los niveles de gasto registrados durante los pasados años, que contribuyeron bastante al auge de la construcción.

c) **Consecuencias sociales.** Cuando un subsector productivo destacado se resiente, sus implicaciones económicas y sociales se ven afectadas con fuerza. Esto sucede en España. En todas partes, pero en especial en aquellas regiones donde el sector de la construcción funcionaba como el motor fundamental de la economía, ahora se ha pasado a la ruina, el cierre de actividades, la aminoración de todo el sistema productivo, generando unos impactos sociales tremendos, preocupantes de cara al futuro inmediato.

La crisis económica mundial está favoreciendo el aumento del desempleo, pero, en España, ese aspecto se ve agravado por el hundimiento del sector de la construcción. De ahí que si en 2009 la tasa media de paro en la Unión Europea era del 9 %, aquí supera el 18,5 % (julio de 2009). Más del doble. Si en años

anteriores se creaba más empleo, ahora se destruye con mayor rapidez. No se trata sólo de los puestos de trabajo desaparecidos directamente en el sector de la construcción, también proceden de otros numerosos vinculados a él, contabilizados dentro de las diferentes actividades industriales, por ejemplo. La gravedad del asunto se plantea al calibrar que no es previsible que, a corto ni a medio plazo, la construcción vuelva a tener la significación anterior. Es necesario asumir cuanto antes esa realidad. El auge intenso y reciente de la economía española, sustentado, en esencia, en la construcción (el "ladrillo"), la inmigración de mano de obra no cualificada y el consumo interior, ha dado de sí todo lo que podía, y no es posible, ni se debe, continuar.

Buscar una alternativa, dentro de un nuevo modelo productivo, se presenta como la única solución. Esto es muy fácil de decir y muy difícil de llevar a la práctica. Es arduo reducir y ajustar un apartado productivo, mantenido durante muchos años, como soporte básico de la actividad económica. Pero, es una necesidad ineludible emprenderlo. Constituye un gran reto, muy difícil de solucionar, de cara al futuro. Desde luego, parece evidente que debemos olvidarnos en España de contar con un apartado de la construcción con tanto protagonismo como el anterior. Nada apunta en ese sentido. De nuevo, el impacto de sus consecuencias es territorialmente, de unas regiones a otras, muy contrastado; lo cual tampoco es conveniente, pues agrava vertebración territorial.

Notas

¹ El crecimiento vegetativo supera el 20 por mil en la década de los sesenta; la caída de la natalidad progresiva posterior, reduce este a unos pocos puntos a finales de los ochenta. Por el contrario, los residentes extranjeros que no alcanzaba siquiera el medio millón en 1990, sobrepasa los 5,4 millones en 2009 (del Campo, 2009).

² Durante 2008 la pérdida de empleos en la construcción se acerca al millón. La tasa de paro del sector a comienzos de 2009, es de 9 puntos sobre la ya elevada cifra media, superior al 18 %.

³ Aunque entre 1981 y 1991 se contabilicen 0,44 millones de viviendas más que entre 2001 y 2008, temporalmente esa cifra engloba cuatro años más. Esto permite afirmar el tremendo tirón de la edificación de viviendas correspondiente a estos últimos años.

⁴ No se trata sólo de una cifra absoluta. Basta pensar que la base 100 de 1960, se convierte en 2008 en 312,7; es decir las viviendas se han multiplicado por 3, a la vez que se pasa de 25,5 a 53,8 viviendas por cada 100 habitantes, duplicándose, pues,

generosamente la proporción, según se especifica en el cuadro 5.

- ⁵ Basta señalar que la tasa de paro se eleva entre 2007 y 2009 del 10 % al 18 %, dentro del cual la construcción aporta cantidades muy significativas. A partir de ahí, sus implicaciones en todo el sistema productivo son espectaculares. Desde el aumento de la morosidad bancaria y demás entidades financieras, de menos del 1 % a tasas medias superiores al 5%. La propia industria, en numerosas ramas, ligadas al sector de la construcción también sufre sus consecuencias. En definitiva, se señala el hundimiento de la construcción como paradigma de la crisis económica.
- ⁶ Interesa recordar que la proporción de viviendas en propiedad en España es del 85 %, frente al 41 % de Alemania, 56 % de Francia, 53 % Holanda y 70 % de Reino Unido. No se trata de dilucidar hasta qué punto es conveniente, o no, favorecer una u otra tendencia. Ambas conllevan aspectos controvertidos. Por otro lado, el apego de los españoles por adquirir una vivienda, también resulta muy complejo de resumir en pocas frases.
- ⁷ El censo de 2001 constaba de 20,8 millones de viviendas, entre las cuales 14,5 eran principales, frente a 3,3 secundarias y 2,8 desocupadas. Los datos de 2008 permiten evaluar su total en 25 millones, de los cuales 16,7 millones eran principales, 4,1 secundarias y en torno a otras 4,2 de viviendas desocupadas.
- ⁸ En el ranking mundial de empresas constructoras, dos españolas, ACS y Acciona figuran en los puestos 3º y 5º, tanto en beneficio neto como en capitalización; en el de infraestructuras, Abertis ocupa el segundo puesto mundial. En Telecomunicaciones, Telefónica se alza al 3er puesto de las multinacionales del mundo tras China Mobile y AT&T.
- ⁹ El endeudamiento hipotecario, por motivo de la adquisición de vivienda, es muy alto en el conjunto de la sociedad española. En 2002 ya significaba el 38 %. En 2008, el momento de mayor significación, sobrepasaba el 60 % (Tamales, 2009). La actual crisis, con la consiguiente pérdida de empleo, está acelerando el aumento de de las tasas de morosidad bancaria.

Bibliografía

- ALCAIDE, A., FERNÁNDEZ DÍAZ, D., RODRÍGUEZ SAIZ, CL. Análisis económico del sector de la construcción. Zaragoza, Colegio Universitario de Estudios Financieros, 1992, 436 pp.
- ALCAIDE INCHAUSTI, J. Evolución económica de las regiones y provincias españolas en el siglo XX. Madrid, Fundación BBVA, 2002, 575 pp.
- ASOCIACION DE PROMOTORES El libro blanco de la promoción-construcción. Barcelona, Asociación de Promotores, 2000, 546 pp.
- ATARAZ MIÑÓN, M. . Hacia una economía sostenible: interpretaciones teorías e indicadores de desarrollo sostenible". *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, vol. XXXV, nº 138, 2003. (pp. 551-564).
- BALMASEDA, M., SAN MARTÍN, I., SEBASTIÁN, M. "Una aproximación cuantitativa a la "burbuja" inmobiliaria". *Situación inmobiliaria*. Servicio de Estudios del Banco de Bilbao-Vizcaya-Argenteria , Diciembre, 2002. (pp. 22-28).
- CAMPO, S. del S. . "Demografía y desarrollo urbano", en: *La ciudad del Futuro*, Bonet Correa, A., (ed.), Madrid, Instituto de España, 2009. (pp.303-326).
- CAMPOS CALVO-SOTELO, P. . Las universidades en España: Historia, Urbanismo y Arquitectura. Madrid, Secretaría General Técnica del Ministerio de Fomento, 1999, 563 pp.
- CAMPOS ECHEVARRÍA, J. L. . La burbuja inmobiliaria española. Madrid, Marcial Pons, 2008. 215 pp.
- CAMPOS MÉNDEZ, J., RUS MENDOZA, G. de, BARRÓN DE ANGOITI, I. El transporte ferroviario de alta velocidad. Una visión económica. Madrid, Fundación BBVA (Banco Bilbao-Vizcaya-Argenteria), 2009. 35 pp.

- COMISIÓN EUROPEA Guide to Cost-Benefit. Analysis of Major Projects. In the Context of European Community, Regional Policy. Bruselas. Directorate General XVI, 1997. 166 pp.
- DALIGAUX, J. "Urbanisation et environnement sur les littoraux: une analyse spatiale". *Rives nord-méditerranéennes*, n° 15, 2003. (pp. 42-58).
- ESCUADERO GÓMEZ, L. A. Los centros comerciales. Espacios postmodernos de ocio y consumo. Cuenca, Universidad de Castilla-La Mancha, 2008. 250 pp.
- FERNÁNDEZ DURÁN, R. El tsunami urbanizador español y mundial. Madrid, Virus editorial, 2006. 88 pp.
- FORMAN, R. Land Mosaics. The ecology of landscapes and regions. Cambridge, Cambridge University Press, 1995. 138 pp.
- FUENTES QUINTANA, E. "Tres decenios de la economía española en perspectiva". En J.L. García Delgado (dir.): España. Economía. Madrid, Espasa-Calpe, 1988. (pp. 1-77).
- GÁMIR, L. (coord.) Política económica de España. Madrid, Biblioteca Universitaria Guadiana, 1975. 514 pp.
- GARCÍA MONTALVO, J. "Deconstruyendo la burbuja. Expectativas de revalorización de la vivienda en España", *Papeles de Economía Española*, n° 109, 2006. (pp. 44-74).
- GIDDENS, A. Un mundo desbocado. Los efectos de la globalización en nuestras vidas. Ed. esp., Madrid, Taurus, 2003. 117 pp.
- GOERLICH GISBERT, F. J., MÁS IVARS, M. (dirs.) La localización de la población española sobre el territorio. Un siglo de cambios. Madrid, Fundación BBVA, 2007. 536 pp.
- GREEN PEACE Destrucción a toda costa. Informe sobre la situación del litoral español, Madrid, Green Peace España, 2007. 93 pp.
- INDOVINA, F. "Algunes consideracions sobre la ciutat difusa". *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, n° 33, 1998. (pp. 32-32).
- JURDAO ARRONES, F. España en venta; la compra de suelos por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol. Madrid, Ed. Ayuso, 1979. 318 pp..
- LAMOTHE FERNÁNDEZ, P., LUNA, W. de "La inversión inmobiliaria. Criterios e valoración y panorámica en España", *Papeles de Economía Española*, n° 109, 2006, (pp. 140-153).
- RAMÓN, A., TALTAVULL, P. "Turismo y vivienda" *Economistas*, n° 103, 2005. (pp. 68-80).
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. "Los boons inmobiliarios en España. Un análisis de tres periodos", *Papeles de Economía Española*, n° 109, 2006. (pp. 76-90).
- RUS MENDOZA, G. de, NASH, Ch. ¿En qué circunstancias está justificado invertir en líneas de alta velocidad ferroviaria?. Madrid, Fundación BBVA, 2009. 44 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a. "The urban areas of Spain: recent growth ad spatial organization of the system". X Conferenza Italiana di Scienza Regionale. Roma, vol. 2, 1990 (pp. 797-817).
- SERRANO, J.M^a.; KING, R. . Urban system and regional organization in Spain. Brighton, University of Sussex, 1994, 62 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M^a. , CALMÉS, R. . L'Espagne. Du sous-développement au développement. Paris, L'Harmattan, 1998, 302 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a. "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, 2003, pp. 270-281.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a. , SCHLIEPHAKE, K. "Spaniens modernes Strassennetz (Autobahnen und Schnellstrassen) und seine Bedeutung für die räumliche Entwicklung". *Wurzburger Geographische Manuskripte*. Heft 67, (pp. 111-127). KONRAD SCHLIEPHAKE und TILMAN A. SCHENK , Verkehrsgeographie, Mobilität, Logistik und Infrastruktur. Würzburg, 2004, 154 pp.

TALTAVULL DE LA PAZ, P. Economía de la construcción, Madrid, Civitas, 2001, 341 pp.

TALTAVULL DE LA PAZ, P. "La oferta de viviendas y el mercado inmobiliario en España", *Papeles de Economía Española*, nº 109, 2006. (pp. 156-180).

TAMAMES, R. *Para salir de la crisis global. Análisis y soluciones. Propuestas para España y Latinoamérica*. Madrid, EDAF, 2009, 255 pp.

TECNOCASA *Informe sobre el mercado de la vivienda*, Madrid, 2007, 357 pp.

TORNOS MAS, J. *Grandes establecimientos comerciales. Su ordenación e implantación*. Barcelona, Tecnos, 2000, 346 pp.

VINUESA ANGULO, J. "La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial", X Coloquio Internacional de Geocrítica, Barcelona, (www.ub.es/geocrit/-xcol), 2008 (12 pp.).

VV. AA. (Varios Autores) *Cambios de ocupación de suelo en España. Implicaciones para la sostenibilidad*. Madrid, Ministerio de Medio Ambiente, 2006, 485 pp.

Trabalho enviado em setembro de 2009

Trabalho aceito em novembro de 2009