

M<sup>a</sup> JESÚS MIRANDA MONTERO\*

## LA VIVIENDA EN ESPAÑA. 1991

### RESUMEN

Este artículo analiza la situación de la vivienda en España utilizando como fuente el *Censo de Viviendas* de 1991.

El objetivo es conocer si existe efectivamente escasez de viviendas, tal como se oye habitualmente, o si el problema es su elevado precio, que las hace inaccesibles para una parte importante de la sociedad. Para ello, se estudia su volumen y relación con la población, su forma de utilización y su distribución geográfica, tanto a nivel provincial como diferenciando el medio urbano y rural.

En conjunto hay una vivienda por cada 2'2 habitantes, es decir, un número suficiente, el verdadero problema es su desigual distribución territorial y social.

### RÉSUMÉ

Cet article analyse la situation du logement en Espagne utilisant comme source le Recensement du logement de 1991.

L'objectif est de savoir s'il existe effectivement un manque de logements, tel qu'on l'entends habituellement, ou si le problème est son prix élevé, qui les rends inaccessibles pour une partie importante de la société. Pour cela, on étudie son volume et relation avec la population, sa forme d'utilisation et sa répartition géographique.

Le nombre de logements parait suffisant et le véritable problème est son inégale distribution territoriale et sociale.

### INTRODUCCIÓN

Un tópico repetido hasta la saciedad en España es la escasez de viviendas, que ha motivado la puesta en marcha por el Gobierno, en 1992, de un Plan que prevé la construcción de 460.000 viviendas en los próximos años a precio tasado y con importantes ayudas financieras para las familias con rentas inferiores a cinco veces y media el salario mínimo interprofesional. Esta medida evidencia el verdadero problema de la vivienda: su precio, muy elevado con relación a la renta

---

\* Departament de Geografia. Universitat de València.

media española y los altísimos tipos de interés de los créditos que fácilmente pueden llegar a duplicar el precio de una vivienda en un período de quince o veinte años. A esto se añade el extraordinario valor que aquí se concede a la propiedad inmobiliaria, que es el régimen de tenencia imperante e incide incluso en la nupcialidad, ya que no es frecuente que una pareja se case sin disponer previamente de vivienda propia.

También hay que destacar las fuertes disparidades en los precios que se dan, no sólo entre los diferentes barrios de una misma ciudad, sino de unas ciudades a otras y que traslucen el libre juego de la oferta y la demanda, la actividad económica de la ciudad y la política urbanística del ayuntamiento correspondiente.

Por otra parte, hay que señalar que en el medio rural el éxodo de población ha dejado un exceso de viviendas sin ocupación, cuyo progresivo deterioro es evidente y que afecta en ocasiones a pueblos enteros, que adquieren un aspecto fantasmagórico y desierto. Junto a esto, son numerosas las familias que disponen de una segunda e, incluso, tercera vivienda, ocupada sólo durante una parte del año, lo que supone un despilfarro y una incongruencia en una sociedad que reclama más y más asequibles viviendas.

Así pues, parece que hay, más que un déficit de viviendas, un desequilibrio entre la oferta y la demanda tanto en el plano económico (precios elevados) como a nivel geográfico; analizarlo va a ser el objeto de este artículo, utilizando como fuente el *Avance de Resultados del Censo de Viviendas de 1991*.

Este Censo presenta una novedad respecto a los anteriores, ya que introduce una clase "no consta" para incluir aquellas viviendas de las que no se tiene otra información que su existencia. Esto dificulta la comparación con los resultados de los Censos precedentes, que, en general, no afecta a las dos rubricas más específicas, principal y secundaria, aunque sí a la categoría de desocupadas, también de interés en este análisis, y, por supuesto, a otros usos. Ahora bien, no aumenta la exactitud de las cifras ya que persiste la falta de fidelidad en la declaración de uso, problema de difícil solución, al que no es ajeno un cierto temor a un exceso de fiscalización, por analogía con fiscalidad, que afecta a cualquier utilización distinta de la de vivienda habitual. Así se explica que municipios netamente turísticos, como Orpesa, Calvià, L'Escala, Denia, Guardamar, Estepona, etc, por citar ejemplos geográficamente dispersos, tengan la mayor parte de sus viviendas incluidas en el nuevo epígrafe "no consta". Otros, Torremolinos, Benissa, Oleiros, Deltebre, Finestrat, Platja d'Aro, Serranillos del Valle, etc, presentan, en una variante sobre el mismo tema, un número anormalmente elevado, dada su población y su actividad, de viviendas desocupadas (del 25 al 82 por ciento), que obliga a pensar también en irregularidades en la información.

Por otra parte, en numerosos pequeños pueblos del interior, habitados sólo de forma residual, se ha producido un movimiento de renovación del caserío por cuenta de sus emigrantes o sus descendientes, que han levantado modernas residencias secundarias en sus viejas propiedades o acondicionado éstas; este hecho no se refleja en el Censo que únicamente registra viviendas principales y

desocupadas omitiendo la función estacional que reaviva a estos núcleos durante los períodos de vacaciones y que renueva su fisonomía. Este fenómeno, insignificante individualmente, afecta a la mayor parte del mundo rural español y no siempre se refleja en la estadística.

Por tanto, la calidad del *Censo de Viviendas*, que no ha cesado de mejorar desde el primero, en 1950, debe seguir haciéndolo hasta conseguir la máxima exactitud en la tipificación.

#### EL USO DE LAS VIVIENDAS

Según el Censo de 1991, en España hay 17.154.365 viviendas familiares que, relacionadas con la población, suponen una media de 2'2 habitantes/vivienda, muy baja si se compara con las 3'38 personas que, según el Instituto Nacional de Estadística, integran cada hogar en este mismo año.

#### CUADRO I

##### El uso de las viviendas

	<2.000 hab.		2.000-10.000 h		>10.000 h		total	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
principales	1.026.426	8'7	1.986.984	16'9	8.751.765	74'4	11.765.175	100
secundarias	686.180	26	739.158	28	1.212.062	46	2.637.400	100
desocupadas	296.623	13'3	459.069	20'5	1.478.920	66'2	2.234.612	100
otros usos /								
no consta	45.868	9'5	131.035	27'1	306.107	63'4	483.010	100
total	2.055.097	12	3.316.246	19'4	11.748.854	68'6	17.120.197	100
habitantes	3.256.595	8'5	6.620.029	17'3	28.424.270	74'2	38.300.894	100
hab./v.pral.	3'17		3'33		3'24		3'25	

Fuente: *Censo de Viviendas, 1991*. Elaboración propia.

Esta diferencia se debe a que sólo un 68'7 % del total de viviendas son utilizadas como residencia habitual, lo que rebaja a 3'25 la media de ocupantes, casi coincidente con el dato del INE y cuya ligera variación se debe, aparte de cuestiones estadísticas (contar viviendas o unidades familiares), a situaciones provisionales que se convierten en definitivas: padres o hijos indistintamente que abandonan su vivienda pero siguen conservándola como domicilio.

El uso habitual es, por tanto y con toda lógica, el mayoritario, que afecta a más de dos tercios de las viviendas; las residencias secundarias y desocupadas

representan un volumen similar, 15'4 y 13 % respectivamente, aunque realmente la diferencia entre ambas a favor de las primeras debe ser mayor por las razones ya apuntadas; y, finalmente, las viviendas de otro tipo y aquéllas de las que no se tiene información suponen apenas un 3 por ciento, englobadas casi todas bajo el epígrafe "no consta"; éstas van a obviarse en este estudio por su escasa relevancia y también por su propia indefinición.

Mucho más significativa es la utilización de las viviendas según el tamaño de la población en que se asientan, que sirve para hacer una primera aproximación a su distribución geográfica. Siguiendo el criterio del INE se ha optado por establecer los umbrales en 2.000 y 10.000 habitantes para considerar a una población como rural, intermedia o urbana. Evidentemente el mayor número de viviendas, destinadas a cualquier uso, se localiza en municipios urbanos, que son los que concentran a tres cuartas partes de la población; de hecho hay una intensa analogía entre el porcentaje de población que reside en municipios rurales, intermedios y urbanos y la proporción de viviendas principales que reúne cada grupo.

## CUADRO II

Distribución de las viviendas según el tamaño de los municipios

	<2.000 hab.	2.000-10.000 hab.	>10.000 hab.	total
principales	49'9	59'9	74'5	68'7
secundarias	33'4	22'3	10'3	15'4
desocupadas	14'4	13'8	12'6	13
otro uso,no consta	2'3	4	2'6	2'9
	100	100	100	100

Fuente: *Censo de Viviendas 1991*. Elaboración propia.

El reparto de secundarias y desocupadas es más desigual, sobre todo en éstas últimas ya que, si bien sigue habiendo una relación directa entre habitantes y viviendas, la proporción de viviendas vacías en el conjunto es mayor cuanto más pequeña es la población (cuadro II) como consecuencia lógica del fuerte éxodo que ha sufrido el medio rural y a pesar de que el Censo no considera las casas en estado ruinoso (muy numerosas en algunas zonas) y a pesar de que muchas han sido transformadas en secundarias. En cambio, éstas se reparten de forma mucho más homogénea en cifras absolutas: los núcleos rurales e intermedios tienen un número similar y entre ambos superan ampliamente las existentes en medio urbano, lo que en la práctica significa una fuerte concentración, como se verá a continuación.

Efectivamente, en el ámbito rural un tercio del caserío tiene un uso vacacional; esto restringe el uso residencial habitual a la mitad, lo que da lugar a pueblos semiabandonados y casi desiertos la mayor parte del año (los famosos pueblos de persianas echadas de Jung), que sólo se reavivan en épocas de vacaciones. En cambio, en las ciudades tres cuartas partes de las viviendas son principales, lo que reduce las secundarias a un modesto 10 por ciento, ya que las desocupadas y el grupo de "otros usos"-"no consta" presentan porcentajes sensiblemente similares en los tres ámbitos.

Esta distribución del uso de las viviendas corrobora que las viviendas abandonadas como consecuencia del éxodo rural entre 1960 y 1975 han seguido dos vías: la ruina física que las ha excluido de la estadística o su transformación en residencia estacional, de tal forma que sólo una pequeña parte han permanecido vacías; así se explica que la proporción de éstas en el medio rural (14'4 %) sea sólo ligeramente superior a la media (13 %) al contrario de lo que cabría esperar. Las poblaciones intermedias ocupan una posición efectivamente media en todos los usos, aunque ligeramente escorada hacia el mundo rural, de cuyas características participan con mayor intensidad estos núcleos en la mayor parte de las regiones; sólo destaca levemente la proporción de viviendas con otro uso o sin especificar, que es la más elevada de los tres conjuntos.

### CUADRO III

	Evolución del número de viviendas			Crecimiento	
	1970	1981	1991	70-81	81-91
principales	8.505.251	10.431.327	11.765.175	22'6 %	12'8 %
secundarias	796.185	1.898.602	2.637.400	138'5 %	38'9 %
desocupadas	1.357.446	2.396.205	2.717.622*	76'6 %	13'4 %
total	10.658.882	14.726.134	17.120.197	38'2 %	16'3 %

\* Para facilitar el análisis diacrónico se han añadido a esta rúbrica los epígrafes "otros usos" y "no consta" que no figuran en los Censos anteriores.

Fuente: *Censo de viviendas*, 1970, 1981 y 1991. Elaboración propia.

El análisis de la evolución del número de viviendas debe necesariamente circunscribirse a los últimos diez años ya que la calidad de los primeros Censos de viviendas desaconseja su utilización (MIRANDA, 1987). Por ejemplo, en la década de los setenta las viviendas aumentan un 38'2 por ciento en conjunto, como consecuencia del incremento de secundarias y desocupadas en un 138'5 % y 76'6% respectivamente. Este crecimiento de 4.067.252 viviendas contrasta con las

3.083.509 construidas, según el MOPU, durante el mismo período y evidencia que, más que aumento real, ha habido crecimiento estadístico, provocado por la legalización y paralela incorporación al Censo de viviendas construidas con anterioridad.

El balance de los ochenta parece más ajustado a la realidad: el número total aumenta un 16'3 %, que representa 2.394.063 viviendas una cifra bastante aproximada al número de las terminadas en este período, 2.264.880, si bien persiste una diferencia que posiblemente obedece todavía a la prosecución del proceso de legalización ya que son las residencias secundarias las que experimentan un crecimiento espectacular, muy alejado del resto, y es este grupo el que presenta aún un grado considerable de ilegalidad. El aumento del resto de las viviendas, en torno a un 13 %, es razonable en una década marcada por la crisis económica.

#### DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

Para analizar la distribución geográfica se ha tomado como base la provincia por considerar que la división autonómica es insuficiente, sobre todo en las regiones de estructura más compleja, y dada la imposibilidad de descender al nivel municipal, pese a que hay casos muy interesantes a los que es obligado hacer referencia.

Puesto que el volumen de viviendas siempre se corresponde con los efectivos de población, para hacer una primera aproximación a la distribución provincial se ha optado por elaborar un índice de habitación relacionando ambos componentes.

El índice resultante es 2'2 habitantes/vivienda, que casi es una mediana, dada su posición en el centro del conjunto que oscila entre 1'4 y 2'8 (figura 1). Evidentemente los valores más bajos se encuentran en las provincias que tienen una parte importante de su parque residencial dedicado al ocio y/o al turismo o simplemente vacío y los más altos allí donde prima la residencia habitual. Así, índices iguales o inferiores a 2 h/v se localizan en Málaga, en el litoral levantino (salvo Barcelona) y en la mayor parte de la mitad norte del interior peninsular, coincidiendo efectivamente en los dos primeros casos con espacios netamente turísticos en los que los apartamentos son la principal forma de alojamiento, y en la Meseta donde la despoblación del campo, como se verá más adelante, ha reducido drásticamente la residencia habitual.

Los índices de habitación más elevados, 2'7-2'8 h/v, aparecen en dos zonas puntuales, el País Vasco y el eje Córdoba-Sevilla-Cádiz, y en las provincias de Pontevedra y Gran Canaria. Todos coinciden con porcentajes importantes (más del 70 %) de viviendas permanentes pero sin exclusividad, ya que en otras provincias la proporción es similar y, sin embargo, el índice es inferior: Asturias, Navarra, Zaragoza, Barcelona y Valladolid. Esto parece corroborar que efectivamente los índices más altos indican una mayor presión sobre la vivienda, aunque habrá que confirmarlo al tratar las viviendas principales.

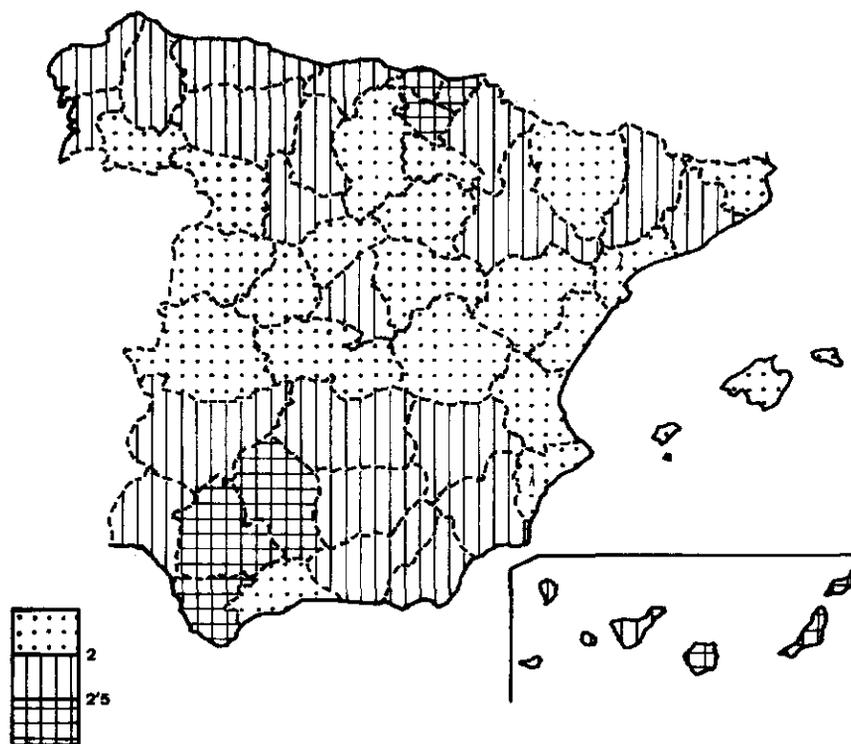


Fig. 1. Índice de habitación (habitantes/vivienda).

#### LA VIVIENDA SECUNDARIA

Bajo esta denominación se engloban todas aquellas viviendas que se utilizan únicamente de forma temporal, casi siempre en periodos de vacaciones, pero esta singularidad enmascara fuertes diferencias en el uso, en régimen de propiedad o alquiler, y en el origen, edificadas con esta finalidad o bien surgidas a partir de viviendas principales (habitualmente rurales) que han perdido esta función, lo que no impide que sean también de nueva construcción. Estas diferencias son fundamentales a la hora de analizar la segunda vivienda porque generan modelos distintos de desarrollo en el plano paisajístico, económico y social y, por supuesto en cuanto a volumen y localización. Pero aquí sólo se aludirá a ellas para explicar su distribución geográfica, que es el objeto de este estudio. Esta se aborda a nivel nacional sin tener en cuenta su significación en el marco provincial, es decir, su relación con el parque provincial de viviendas, a pesar de su interés.

Según el Censo de 1991 hay en España 2.637.400 viviendas secundarias, que representan un crecimiento del 38'9 % respecto a 1981, año en que se rozaban los dos millones. Su distribución se ha representado en la figura 2 y muestra una fuerte concentración en dos localizaciones específicas: el litoral mediterráneo con porcentajes siempre superiores a la media, salvo en la provincia de Almería, y la periferia de las grandes ciudades, Madrid, Barcelona y Valencia, que en los dos últimos casos coincide con la anterior, lo que se traduce en proporciones muy elevadas, 6'3 y 7'2 % respectivamente.

La provincia de Alicante ocupa destacada el primer lugar con el 8'7 % de las viviendas secundarias por su prestigio a nivel nacional e internacional como zona turística, seguida de Valencia, 7'2 %, donde confluye la doble localización, lo que, dado que Castellón también reúne un buen número, convierte a la Comunidad Valenciana en la primera región en cuanto a residencias secundarias, ya que concentra el 19 por ciento del total.

Sigue a continuación con el 15'8 % Cataluña, donde también coinciden un litoral con intensa ocupación turística, cuya zona de influencia rebasa el ámbito regional, y la existencia de un importante área metropolitana generadora de fuerte demanda de espacios de ocio, que explica que sea Barcelona, la provincia con menor longitud de costa, la que reúne el mayor volumen de viviendas secundarias (6'3 %); hay que señalar que Lérida únicamente aporta un uno por ciento al conjunto.

Andalucía ocupa el tercer lugar, con un 15 por ciento del total, concentrado mayoritariamente en el litoral, ya que sólo tres provincias, Málaga (4'3 %), Cádiz (2'3 %) y Granada (2'2 %, con localización participada también por la montaña), superan la media, sin que se deje notar especialmente la presencia de la aglomeración sevillana (1'3 %), posiblemente porque buena parte de su demanda se dirige al vecino litoral.

Madrid, pese a su nivel de urbanización, 95 %, el más elevado del país, acoge el 5'5 % de las viviendas secundarias nacionales porque su medio físico reúne las condiciones necesarias para absorber buena parte de la demanda que genera, sin olvidar que la capital por sí sola concentra 35.678 viviendas de este tipo, aproximadamente la cuarta parte, precisamente por su capitalidad, aunque muchas de ellas no tengan la ocupación vacacional que se atribuye generalmente a la mayoría de las secundarias; son segundas viviendas utilizadas en desplazamientos por motivos laborales o culturales ya que, a pesar del desarrollo autonómico, Madrid sigue ejerciendo la capitalidad política, económica y cultural, como lo demuestra que todos los medios de transporte tengan establecidos servicios pendulares rápidos con las principales ciudades periféricas (puente aéreo, intercitty, AVE, etc). Toledo es la otra provincia interior que también supera, aunque levemente la media, con un 2'1 % del total, influida evidentemente por su proximidad a la aglomeración madrileña.

Como se observa en el mapa (figura 2), la mayor parte de España tiene un escaso equipamiento residencial de ocio e incluso en 17 provincias éste es

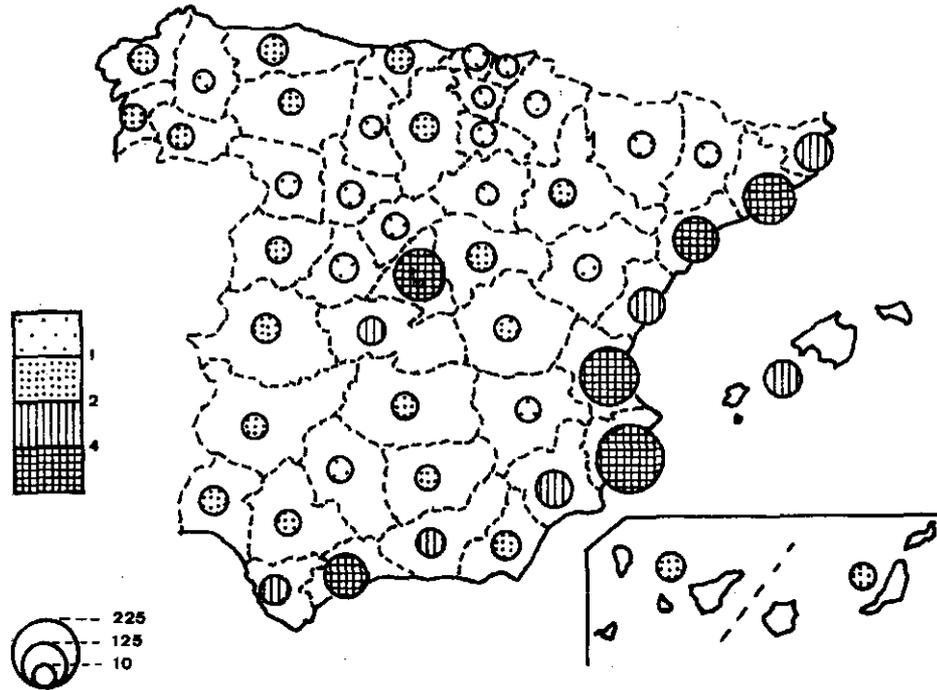


Fig. 2. Las viviendas secundarias. Los círculos representan el volumen, en miles. En trama el porcentaje del total nacional.

insignificante (inferior al uno por ciento). Sorprende encontrar en este grupo zonas en las que el medio físico parece especialmente favorable a este desarrollo, como, por ejemplo, las provincias pirenaicas donde las facilidades para la práctica de deportes de invierno y de actividades relacionadas con la montaña deberían favorecer este tipo de asentamientos. Sin embargo el español medio tiene una marcada preferencia por el litoral mediterráneo, pese a la saturación que presenta en muchos tramos, o por ciertos núcleos en la proximidad de su lugar de residencia y, a pesar de proclamarse ecologista, no demuestra demasiada atracción por la naturaleza ya que habitualmente prefiere las grandes concentraciones de residencias secundarias y en un medio "cuasi urbano" (urbanizaciones).

Hay que hacer dos puntualizaciones a la distribución general; una es el caso de Canarias que sólo reúne el 2'6 % de las viviendas secundarias, pese a la importancia que el turismo de sol y playa alcanza en su litoral, debido al elevado coste de los desplazamientos desde la Península que hace difícil la amortización por el uso de una vivienda propiedad de un foráneo y determina que predominen los alojamientos estrictamente turísticos. También hay que destacar la existencia de importantes núcleos de residencias secundarias dispersos por la geografía peninsular concentrando una buena parte del total provincial: Medina de Pomar

(Burgos) casi el 10 %, El Espinar (Segovia) el 14 %, Jaca (Huesca) el 22 %, etc, en unos casos en función de un recurso concreto, como la nieve en Jaca, pero en otros sin que haya un elemento generador preciso.

Conviene individualizar, por último, un gran número de municipios repartidos por todas las provincias, en los que las viviendas secundarias superan a las principales, pero que tienen carácter residual en el sentido de que son una consecuencia de la despoblación sufrida por estos núcleos durante el proceso de desarrollo español.

En cuanto al tamaño de los municipios, la mayoría de las viviendas secundarias, el 46 %, se localizan en municipios urbanos, mientras que el resto se reparte de forma bastante homogénea entre rurales (26 %) e intermedios (28 %); esta distribución obedece a que la segunda residencia genuina está situada mayoritariamente en regiones muy urbanizadas y además habitualmente se localiza en núcleos de entidad suficiente para suministrarle ciertos servicios o, en caso de asentarse en pueblos pequeños, a menudo actúa como motor de crecimiento.

En España hay aproximadamente una residencia secundaria por cada cuatro familias, lo que constituye una relación francamente favorable, si bien la realidad lo es menos porque un buen número son propiedad de extranjeros o, al menos, son utilizadas por ellos. Sin embargo, la correspondencia sigue siendo elevada y sólo puede explicarse a través del valor social que este país concede a la propiedad inmobiliaria.

#### LA VIVIENDA HABITUAL

Las viviendas dedicadas a uso habitual son las más numerosas y obviamente están en relación con los efectivos demográficos puesto que están ocupadas de forma permanente. Por ello, para intentar evaluarlas se ha elaborado un índice de residencia, relacionando los habitantes con las viviendas principales, que da una media de 3'25 para el conjunto.

Los índices más bajos aparecen (figura 3) en Teruel y Zaragoza (2'9), seguidas de Avila, Cuenca, Orense, Soria, Zamora, Baleares y Barcelona, grupo bastante heterogéneo en el que se entremezclan provincias situadas a la cabeza en cuanto a densidad, urbanización y nivel de renta con las que ocupan los lugares más bajos, pero todas situadas en la mitad norte de España. Los índices más elevados se localizan en Gran Canaria y Cádiz (3'8) y en Pontevedra (3'7); ligeramente por debajo está toda Andalucía (salvo Granada), Murcia, Tenerife y Badajoz, es decir, casi todo el sur, más tres provincias septentrionales, Coruña, Santander y Valladolid. La concentración de los índices de residencia más fuertes, siempre por encima de la media, en las regiones meridionales está en función, posiblemente, de su elevada natalidad que, en la práctica, se traduce en familias más numerosas y no en una mayor demanda de viviendas en la actualidad, aunque sí, obviamente, en el futuro.

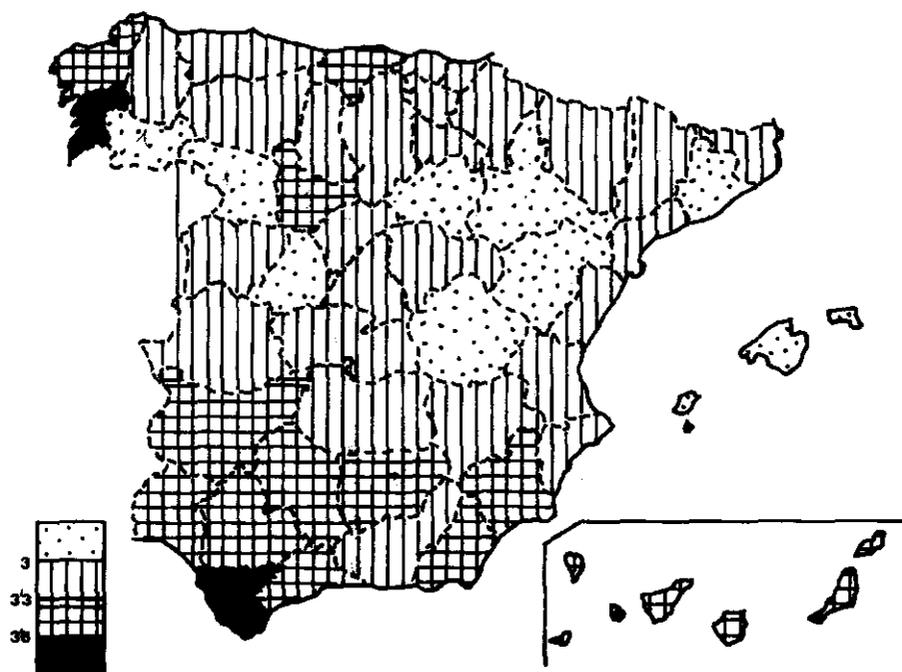


Fig. 3. Índice de residencia (habitantes/vivienda principal).

Comparando el índice de residencia con el de habitación, resulta que sólo hay desequilibrio entre población y viviendas en el eje andaluz, Córdoba-Sevilla-Cádiz, en Las Palmas y en Pontevedra, donde coinciden también porcentajes de viviendas habituales superiores al 75 por ciento (figura 4).

Conviene tener en cuenta que en el índice de residencia el grado de dispersión es mucho menor que en el de habitación porque se han eliminado los elementos distorsionadores, y casi la mitad de las provincias (24) se sitúan en torno a la media, entre 3'1 y 3'3.

La relación población-viviendas principales aparentemente no está influida por el tamaño de los municipios; en conjunto el índice de residencia apenas oscila: 3'17 en el medio rural, 3'33 en las poblaciones intermedias y 3'24 en los núcleos urbanos, que son los que, por su volumen, determinan la media. Esta distribución sorprende porque son precisamente los municipios intermedios los que en las últimas décadas han perdido más población y concretamente los únicos que registran pérdidas en los ochenta. El análisis por provincias aumenta la impresión de indefinición: en 22 provincias el índice aumenta con el tamaño de las aglomeraciones, en 9, entre las que se sitúan las encabezadas por una ciudad grande

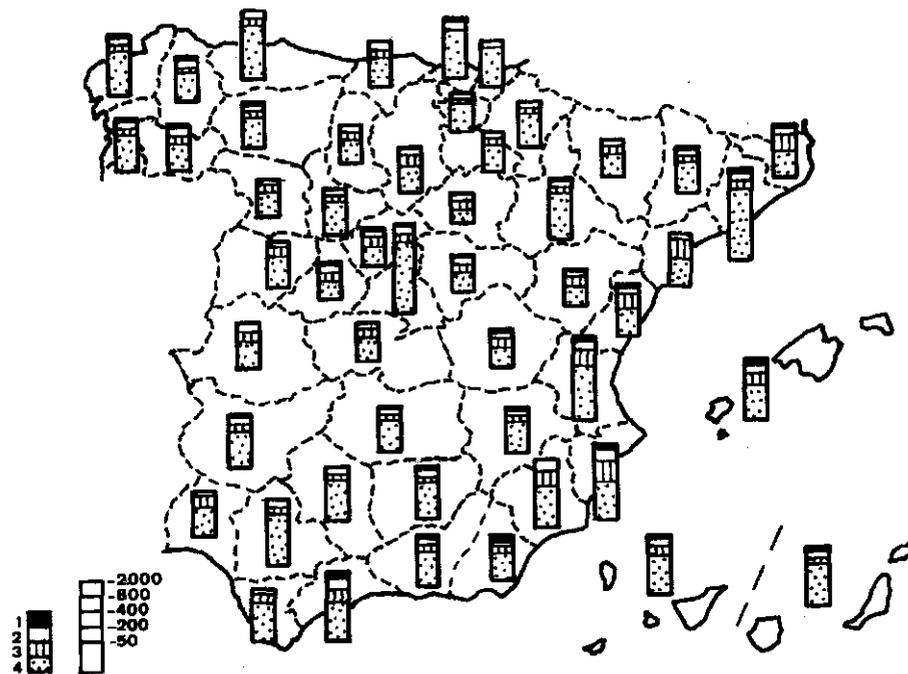


Fig. 4. La vivienda en España: volumen y uso; 1, otros usos, no consta; 2, desocupadas; 3, secundarias; 4, principales.

(excepto Madrid), el índice se mueve a la inversa, y en las restantes 19 prima el índice de los intermedios.

En el medio rural se alcanzan los valores más elevados (superiores a 4), casi siempre en provincias meridionales, pero en general hay una gran variedad (entre 2'4 en Alicante y 5'6 en Sevilla) que traduce las distintas situaciones que vive el campo español. En los municipios intermedios y urbanos el índice tiene una mayor homogeneidad, entre 3'1 y 3'5, sin que los extremos se alejen demasiado (2'9 en Zaragoza y 3'9 en Pontevedra), posiblemente porque las diferencias interurbanas son menores en todos los aspectos.

Obviamente las viviendas de uso habitual son las más numerosas en el conjunto nacional y alcanzan las proporciones más altas en las zonas urbanas, de tal forma que son la mitad en las zonas rurales, el 60 por ciento en las intermedias y el 75 por ciento en las urbanas e, incluso, el 80 por ciento en las capitales. Por provincias, los porcentajes más elevados (figura 4) aparecen en las más urbanizadas que son, no sólo las más desarrolladas, sino también aquéllas en las que el

poblamiento está muy concentrado (Andalucía y Extremadura). Mientras que los más bajos aparecen sin excepción en provincias con un importante parque residencial de ocio, en las proximidades de Madrid (Ávila y Guadalajara) y en el litoral mediterráneo.

#### LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS

Como ya se ha dicho, en el epígrafe de viviendas desocupadas se incluyen en muchos casos no sólo las que están vacías, sino también las que tienen un uso distinto del habitual, sobre todo si este proporciona una rentabilidad económica.

En el medio rural son el resultado de la emigración y en el medio urbano expresan un desajuste entre la oferta y la demanda; incluso cuándo éstas están en equilibrio, siempre hay un porcentaje de viviendas vacías que representan el tiempo que tardan en acoplarse el ocupante y la vivienda, y que en 1991 es bastante elevado por el distanciamiento producido entre los precios y las rentas. Ahora bien, a pesar del grado de despoblación rural alcanzado por algunas provincias, que ha dejado alrededor del 20 por ciento del caserío totalmente vacío (y una parte importante ocupado sólo temporalmente), dado el peso específico que en toda España alcanza el poblamiento urbano, es el grado de desocupación de éste el que determina el nivel provincial.

Los porcentajes más bajos de viviendas desocupadas se encuentran (figura 4) en Cádiz (8'8 %) donde es la expresión de la presión de la oferta, y en Madrid (10'4 %) y en Barcelona (10'2 %), donde las dos grandes metrópolis mantienen un activo mercado inmobiliario, a pesar de haber perdido población en la última década. Los más elevados aparecen en Galicia (salvo Pontevedra), en Soria y en Almería; las dos primeras localizaciones coinciden con notables pérdidas demográficas en la última década y el caso de Almería podría estar relacionado con el desarrollo turístico litoral, ya que porcentajes también considerables tienen Murcia, Alicante y Valencia. Pero este razonamiento carece de consistencia porque también hay provincias demográficamente regresivas con escasa desocupación (Ávila, Cuenca, Segovia, Asturias) igual que parte del litoral mediterráneo (Gerona y Tarragona). No existe, pues, una explicación definitiva para la anárquica distribución de las viviendas vacías en el conjunto nacional (figura 4) ya que, si bien es evidente su relación con la demanda, no lo es tanto la forma en que ésta actúa.

#### EL PRECIO DE LA VIVIENDA Y LA POLÍTICA OFICIAL

Buscando una mejor clarificación de la situación se ha intentado conectar el grado de desocupación con el precio de las viviendas (pts/m<sup>2</sup>) o, mejor aún, con la trayectoria que han seguido los precios entre 1986 y 1991 en las capitales de provincia a nivel autonómico, dada la presentación de esta información.

## CUADRO IV

## Viviendas desocupadas y precios en capitales de provincia

	viv. vacías	precio*	incremento 1986-91
	%	pts/m <sup>2</sup>	%
Andalucía	11'4	111'3	108
Aragón	12'3	118'5	105
Asturias	10'5	143	133
Baleares	13'7	110	138
Canarias	14'7	125'4	149
Cantabria	10'5	163	123'6
Castilla-León	11'6	124'9	143'9
Castilla-La Mancha	12'2	101'3	105'9
Cataluña	11'1	199'5	213'2
C. Valenciana	12'7	111'6	108'2
Extremadura	12'8	83'2	61'5
Galicia	15'6	110'3	86
Madrid	9'8	234	111'4
Murcia	15'5	102	102'8
La Rioja	12'3	123	53'2
Navarra	8'3	143	90'9
País Vasco	11'1	161'4	126'7

\* en miles de pesetas.

FUENTE: *Censo de Viviendas. Anuario El Mundo*. Elaboración propia.

El resultado se ha plasmado en el cuadro 4 y, si no perfecta coincidencia, si evidencia una cierta relación entre ambas variables; en general, los porcentajes más bajos de viviendas vacías aparecen en las regiones en las que el precio ha crecido por debajo de la media nacional (125'6 %) en el quinquenio anterior al censo y, a la inversa, los porcentajes más elevados se corresponden con los mayores incrementos en el valor de las viviendas, con algunas excepciones: Madrid y Navarra tienen bajos índices de desocupación a pesar de no haber sufrido un "excesivo" aumento de precio (111 y 90 % respectivamente), mientras que, en el extremo opuesto, en los dos archipiélagos coinciden una elevada desocupación y una fuerte alza de precios (138 % Baleares y 149 % Canarias), motivada posiblemente por su función turística.

Teniendo en cuenta que el coste de la vivienda se ha elevado en cinco años un 125 por ciento por término medio, parece un sarcasmo hablar de aumentos

moderados, aunque sea en términos relativos, ni siquiera en el caso de los incrementos menores, Extremadura 61'5 % y Galicia 86 %, porque es evidente que pocas inversiones producen una rentabilidad semejante sin ningún riesgo.

Por otra parte, al inicio de este estudio se aludía al precio de las viviendas como causante de que buena parte de la sociedad perciba escasez de viviendas simplemente porque no tiene posibilidad de acceder a ellas. La realidad lo confirma, una vivienda de 90 m<sup>2</sup> cuesta en una capital española catorce millones de pesetas por término medio (con fuertes oscilaciones dependiendo de la localización, la antigüedad y la calidad), que, aplazando el 80 % de su valor durante 15 años a un interés del 11'5 % (que es el vigente en el segundo trimestre del 93, tras una espectacular bajada), eleva el total a pagar por encima de los 23 millones, a los que hay que sumar impuestos y gastos de escritura y bancarios.

Las diferencias de precios por regiones son abismales: en gran parte de España el metro cuadrado de vivienda cuesta menos de la mitad que en Madrid, que es la que se sitúa en la cima con 234.000 pts/m<sup>2</sup>, seguida de Cataluña con 199.500 pts. Precios también altos se encuentran en el norte desde Asturias a Navarra, mientras que en las regiones con un desarrollo turístico importante los precios se moderan bastante, posiblemente porque, aunque mayoritariamente fuera de las capitales, este hecho aumenta realmente la oferta. Además, salvo en lugares muy puntuales, el valor de la vivienda turística siempre es inferior al de la vivienda habitual y también más sensible a las oscilaciones del mercado por su carácter prescindible.

Sorprende el precio relativamente elevado del m<sup>2</sup> en Castilla-León, dada la atonía de algunas de sus capitales; éste podría deberse precisamente a esto: una escasa demanda contrae la oferta y, de rebote, provoca un alza de precio. De ahí que el efecto de la demanda resulta en ocasiones contradictorio.

El precio está influido también por la política nacional, autonómica y municipal en la materia y es obligado, por tanto, hacer una referencia a la primera, dado que el estudio se ha centrado en el marco nacional. Entre 1974 y 1982 la política de vivienda se dirigía sobre todo al estímulo de la actividad, marcada por una situación económica incierta. A partir de 1983, con la llegada al poder del partido socialista, la política gubernamental da un ligero giro hacia el fomento del acceso a la propiedad, especialmente a partir de 1985 cuando se establece una considerable desgravación fiscal a la adquisición de viviendas sin ningún requisito, aunque posteriormente se exige su utilización como primera vivienda.

En la segunda mitad de los ochenta la construcción participa de la evolución positiva de la economía hasta 1991 en que se produce una recesión profunda que motiva una actuación de choque de la política gubernamental: el Plan de vivienda 1992-95 (ya fuera de la cronología de este estudio), de marcado carácter social, que añade a las ventajas fiscales, importantes ayudas financieras distribuidas según el nivel económico de las familias y según la superficie de las viviendas. Con estas medidas se pretende tanto ayudar a la adquisición como revitalizar un sector que a finales de 1992 tenía un desempleo del 25 por ciento.

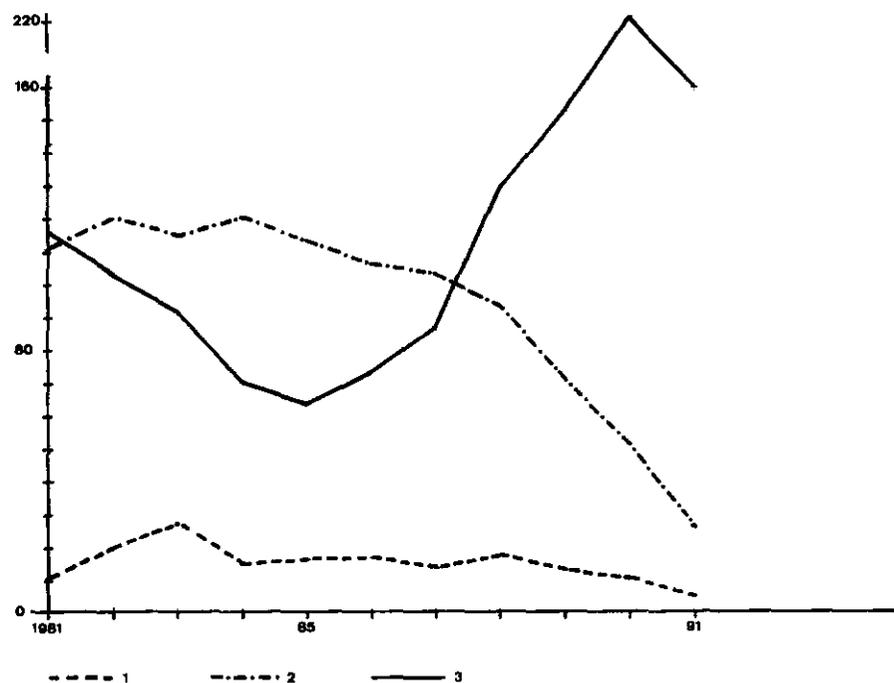


Fig. 5. Viviendas construidas, según el sistema de promoción, en miles. 1, iniciativa pública; 2, iniciativa privada protegida; 3, *id.* libre.

Hay que señalar, sin embargo, que la participación directa de la iniciativa pública en la promoción de viviendas siempre ha sido escasa (figura 5) pero se ha reducido al mínimo a partir de 1988, lo mismo que la promoción de viviendas protegidas, lo que ha situado a la demanda totalmente a merced del mercado. Además de esto, la tendencia positiva de la economía, las expectativas demográficas (el elevado número de jóvenes de 20 a 30 años), el afloramiento de dinero negro y la inversión extranjera en inmuebles a partir de la entrada en la CEE, han determinado el fortísimo incremento de los precios entre 1985 y 1990, sobre todo en las capitales. Esto ha favorecido el desarrollo de la residencia periurbana (en forma de adosados) que suaviza algo los costes.

En conjunto, las capitales de provincia presentan un índice de residencia de 3'1 hab./vivienda principal, ligeramente inferior a la media nacional, que, a pesar de las diferencias interurbanas, no traduce escasez de viviendas.

Por tanto, hay que concluir que, en general, el parque de viviendas es adecuado a la población nacional y que el verdadero problema son los precios en relación a las rentas de buena parte de la sociedad y el elevado número de viviendas que por su uso o su falta de uso están fuera del mercado real; únicamente puede hablarse de desequilibrio población-viviendas en zonas puntuales.

## BIBLIOGRAFÍA

*Anuario 1993, El Mundo, Madrid.*

CAMPO, S. del y NAVARRO, M. (1987), *Nuevo análisis de la población española*, Barcelona, Ariel.

*Censo de Viviendas 1991. Avance de resultados*, Madrid, INE.

CÓRDOBA, J. y GARCÍA, J. M<sup>a</sup> (1991), *Geografía de la Pobreza y la Desigualdad*, Madrid, Síntesis.

MIRANDA, M.J. (1987), "Los censos de la vivienda y la forma de uso de éstas", *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, n<sup>o</sup> 7, pp. 461-69.

