

LA CRISIS DE LOS 70 EN EL SECTOR VIVIENDA

374.400 viviendas construidas fue la cifra récord que se alcanzó a mediados de la década de los setenta. En 1975 esta actividad comenzó a decrecer hasta el punto de que en 1979 únicamente se construyeron 260.800.

José Luis Carreras Yáñez llega en este artículo a la conclusión, de acuerdo con el propio sector de edificación de viviendas, de que aquellos primeros años de la pasada década son irrepetibles. Y basa dicha afirmación apoyándose en dos planos completamente distintos: el que atañe exclusivamente a las necesidades objetivas de vivienda que, por múltiples causas, han disminuido y disminuirán en el futuro, y aquél en el que se sitúan todos aquellos motivos, tanto los generales por los que atraviesa la economía como los particulares que concurren en el sector de la construcción y, más concretamente, en el de la edificación, que han contribuido a empeorar la relación entre los precios del alojamiento y la capacidad adquisitiva de los que lo necesitan.

La regularización futura del sector exige, con urgencia, de una eficaz política financiera (en proceso de diseño cuando se redactaba este análisis) con el fin de poner en marcha la política global que la realidad actual de la vivienda demanda.

1. EVOLUCION DE LA VIVIENDA

1.1. El cuadro n.º 1 nos presenta la evolución de la vivienda en el periodo 1970-79, revelando con toda crudeza no sólo que existe una crisis, sino que esta crisis es de gran profundidad. Las magnitudes de 1979 representan sobre las que concurren en los años respectivos de mayor impulso las siguientes proporciones:

	%
Visadas	53
Iniciadas	61
En construcción... ..	72
Terminadas	70

El cuadro n.º 2 desagrega esta evolución entre las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial, y las libres (falta la desagregación de los proyectos visados, sólo conocida a partir de 1978). Tal

como se ha efectuado anteriormente, las magnitudes de 1979, sobre las máximas que se alcanzaron en la década representan las siguientes proporciones:

	Protegidas (%)	Libres (%)	Total (%)
Iniciadas ...	56	67	61
Terminadas.	70	68	70

1.2. En resumen, la década de los setenta termina con una regresión muy importante de las cifras de vivienda, cuyos máximos se alcanzaron hacia mediados del decenio. Tal regresión aparece, por otra parte, más profunda en los regímenes protegidos que en los libres: las cifras del subsector de protección oficial eran netamente superiores a las libres a principios del periodo; mientras que al final las libres llegan algunos años a superar a las protegidas, acabando ambas en 1979 en magnitudes prácticamente idénticas.

El cuadro n.º 3 presenta por su parte la evolución correspondiente al primer semestre del año 1980, en comparación con el mismo periodo de 1979. Las cifras de iniciadas y en construcción parecen estabilizadas. Las de terminadas son inferiores (muy inferiores en las protegidas, pero superiores en las libres). Los proyectos visados descienden considerablemente, particularmente en las protegidas. Dado que tales proyectos son las viviendas que posteriormente se iniciarán y requerirán actividad constructora, cabe pensar que la estabilización de la primera parte de 1980 sea momentánea, pudiendo proseguir la regresión.

1.3. Los cuadros núms. 4 y 5 recogen la evolución de las

CUADRO N.º 1
EVOLUCION DE LA VIVIENDA EN 1970-1979
(Número de viviendas)

AÑOS	En proyectos visados	Viviendas iniciadas	En construcción a 31-XII (1)	Viviendas terminadas (2)
1970	349.995	344.965	415.456	308.049
1971	357.658	371.185	418.525	318.914
1972	598.065	356.301	408.410	336.304
1973	696.446	410.410	442.993	348.548
1974	568.834	380.497	443.940	358.460
1975	388.779	359.646	426.879	374.391
1976	376.038	330.152	426.135	319.825
1977	406.071	311.607	375.039	324.384
1978	348.645	314.483	327.351	318.870
1979 (3)	367.083	251.502	320.761	260.774

(1) Sólo protegidas (no hay datos de libres).

(2) Protegidas calificadas definitivamente y libres terminadas (los datos de protegidas terminadas no se han proporcionado hasta el presente año 1980).

(3) Provisionales.

Fuentes: «Evolución cuantitativa del subsector de la vivienda en España hasta 1978». Documento 0/79 de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda del MOPU; y datos facilitados por dicha Dirección General y la Delegación del INE en el MOPU para 1979.

CUADRO N.º 2
EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS Y LIBRES
EN 1970-1979
(Número de viviendas)

AÑOS	PROTEGIDAS		LIBRES	
	Iniciadas	Terminadas	Iniciadas	Terminadas
1970	181.119	185.294	163.846	122.755
1971	208.882	190.694	162.303	128.220
1972	180.877	190.414	175.424	145.890
1973	225.829	177.323	184.581	171.225
1974	192.076	175.783	188.421	182.677
1975	196.305	196.466	163.341	177.925
1976	207.312	162.294	122.840	157.531
1977	144.770	164.160	166.837	160.224
1978	144.416	156.819	170.067	162.051
1979	125.519	137.270	125.983	123.504

Fuentes: Las consignadas en el cuadro anterior (las mismas notas).

asimismo en Guipúzcoa y Vizcaya), Zaragoza y Las Palmas (terminadas), Andalucía, País Valenciano (Valencia y Alicante). Otras regiones se muestran estabilizadas y algunas incluso con movimientos francamente positivos: Castilla (León y La Mancha) y Extremadura son las principales de esta última clase.

2. CAUSAS DE LA CRISIS

2.1. A comienzos de la década se consideraba que el ritmo normal de construcción (viviendas terminadas por año) se situaba en torno a las 330.000 viviendas. En los cuadros antes citados puede apreciarse que tal objetivo se rebasó con toda facilidad: En 1972 se llegaba a 336.000 viviendas, y en 1975 a la increíble cifra de 374.400, a todas luces excesiva.

Esta última consideración es tanto más grave cuanto que todos los especialistas parecen conformes en que el número de viviendas libres terminadas se halla infravalorado, y que la realidad es superior. Recientemente hemos tenido ocasión de escuchar opinión muy autorizada que cuantifica tal infravaloración aproximadamente en 800.000 viviendas. Es decir, que las viviendas terminadas en la anterior década llegaron en realidad a unos 4 millones en lugar de los 3,27 que aparecen en el primer cuadro (un 24 por 100 más). Y efectivamente la edificación ilegal ha proliferado extraordinariamente; recuérdese que en este mismo julio pasado los periódicos denunciaban más de 4.000 urbanizaciones clandestinas en sólo tres provincias (Barcelona, Gerona y Tarragona. La cita es de *5 Días*, 8-VII-80).

viviendas visadas y terminadas por provincias. A su vez los números 6 y 7 recogen el resumen regional de las mismas cifras (no se han facilitado cifras de viviendas iniciadas desagregadas geográficamente).

Se comprueba en tales cuadros el impacto muy diverso de la crisis en las diferentes provincias y regiones. Aparecen muy castigadas Madrid, Cataluña (más concretamente, Barcelona), País Vasco (concretando

CUADRO N.º 3

EVOLUCION DE LA VIVIENDA EN LOS PRIMEROS SEMESTRES DE 1979 Y 1980

	Enero-junio 1979	Enero-junio 1980	%
Visadas:			
Protegidas	61.353	37.636	61,3
Libres	128.098	108.774	84,9
TOTAL	189.451	146.410	77,3
Iniciadas:			
Protegidas	58.954	59.653	101,2
Libres	59.089	58.396	98,8
TOTAL	118.043	118.049	100,0
En construcción:			
Protegidas	313.334	317.652	101,4
Terminadas:			
Protegidas	73.839	57.315	77,6
Libres	57.463	65.487	114,0
TOTAL	131.302	122.802	93,5

Fuentes: Las consignadas en el cuadro n.º 1 (las mismas notas).

2.2. Entonces, la primera consideración que debemos hacernos es: ¿No se habrá edificado demasiado? Es cierto, evidentemente, que gran parte de esta construcción residencial ha ido a parar a finalidades turísticas, destinándose para alojamientos temporales incluso de familias extranjeras, lo que no es ciertamente lo que se entiende por «sector vivienda». Sin embargo, persiste la pregunta, y la respuesta es afirmativa: Después de una actividad notablemente superior a la que se había previsto, la demanda ha descendido radicalmente. Puede decirse que se ha concentrado en los primeros años de la década, aprovechando una relación precio/rentas de los hogares que seguía siendo relativamente favorable.

Nadie esperaba, por tanto, que tan voluminosa demanda (al fin y al cabo, la oferta no hizo sino responder a tal demanda) continuase en los años siguientes. Se esperaba su descenso y su estabilización, aproximadamente en torno a las 320.000 viviendas/año. Lo que preocupa entonces es la ulterior baja de 1978 a 1979: de 319.000 a 261.000 viviendas, un 18 por 100, que en el tercer cuadro aparece estancado o tal vez pendiente aún de ulterior descenso (como permitieron aventurar más arriba los proyectos visados en 1980).

Esta consideración permite distinguir dos series de causas enteramente distintas. En una de ellas se sitúa exclusivamente la evolución de las necesidades ob-

jetivas de vivienda. En la otra, todas las restantes que operan ordinariamente en todos los mercados de bienes y servicios.

2.3. La evolución de las necesidades objetivas de vivienda (el autor se excusa por no haber sabido encontrar un término menos incongruente) es ciertamente negativa. Las causas más fundamentales de ello fueron expuestas con claridad meridiana por los mismos promotores-construtores en el IV Coloquio Nacional de Promotores-Construtores de Edificios (Madrid, 1979). La Ponencia III, «La Promoción-Construcción en el futuro», dice textualmente:

«Tendencias futuras.

Diversos estudios prospectivos consultados son convergentes en torno a lo siguiente:

- En los próximos 25 años (1980-2005) se construirán en España alrededor de 6.250.000 nuevas viviendas.
- El ritmo medio anual 250.000 no será uniforme sino decreciente (hacia el año 2000 se necesitarían construir para satisfacer la demanda 195.000 aproximadamente) y muy inferior a los ritmos medios de 350.000 en la década de 1970-1980. El año 1975 será históricamente el de mayor número de viviendas terminadas en España (374.391 viviendas acabadas).
- Las causas fundamentales de este descenso serán:
 - Reducción de corrientes migratorias.
 - Desaceleración proceso de desarrollo de las ciudades.
 - Crisis económica estructural duradera a nivel mundial.
 - Renovación y conservación del patrimonio actual.

CUADRO N.º 4

VIVIENDAS COMPRENDIDAS EN PROYECTOS VISADOS POR COLEGIOS DE ARQUITECTOS,
POR PROVINCIAS. 1973-1979

PROVINCIAS	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979
1. Alava	3.938	4.145	4.092	3.004	5.698	4.517	2.900
2. Albacete	2.736	2.079	2.697	3.897	3.662	2.135	2.390
3. Alicante	27.200	16.853	14.720	14.770	10.824	21.278	22.556
4. Almería	11.700	4.788	5.269	5.153	5.466	3.736	5.191
5. Avila	3.462	3.040	3.401	3.489	3.887	2.973	2.625
6. Badajoz	2.818	1.760	1.483	1.996	1.991	2.140	3.601
7. Baleares	19.737	8.167	3.964	5.285	4.610	7.528	14.719
8. Barcelona	81.097	71.760	41.977	62.528	42.064	33.716	36.480
9. Burgos	2.376	3.142	2.852	3.870	5.088	4.661	4.270
10. Cáceres	2.000	1.175	1.167	1.809	2.293	2.897	3.709
11. Cádiz	13.819	7.354	7.247	6.277	6.431	5.718	8.372
12. Castellón	9.239	8.816	6.156	6.922	9.074	9.942	9.317
13. Ciudad Real	1.804	1.812	1.607	2.047	2.364	2.803	2.952
14. Córdoba	6.264	4.086	2.694	4.423	6.080	5.323	7.581
15. Coruña, La	9.870	9.693	7.277	10.138	11.691	8.046	5.847
16. Cuenca	640	499	786	519	998	792	5.613
17. Gerona	8.406	8.102	4.217	5.437	5.873	6.710	5.937
18. Granada	10.403	6.908	6.227	6.904	7.879	6.615	7.226
19. Guadalajara	3.221	3.643	1.668	2.344	1.857	2.488	1.386
20. Guipúzcoa	7.381	5.849	3.605	3.767	5.495	4.646	2.642
21. Huelva	7.556	6.852	3.392	4.344	7.274	3.925	4.930
22. Huesca	1.686	2.841	2.066	2.288	2.789	2.831	1.806
23. Jaén	5.691	3.840	4.474	5.255	6.185	3.502	4.604
24. León	3.204	3.690	4.151	4.730	4.528	3.913	2.816
25. Lérida	2.893	3.460	2.187	2.444	3.525	3.615	3.887
26. Logroño	3.838	3.772	2.610	3.313	4.500	4.408	3.425
27. Lugo	—	—	1.714	2.028	2.525	2.077	2.204
28. Madrid	222.245	202.005	96.940	44.815	48.818	38.269	34.701
29. Málaga	26.356	11.803	9.809	7.760	10.451	9.984	15.529
30. Murcia	20.851	13.322	14.628	14.756	16.157	12.337	17.055
31. Navarra	6.882	6.280	5.028	6.258	7.070	5.091	4.361
32. Orense	3.802	3.589	2.479	2.877	3.760	3.137	2.299
33. Oviedo	9.567	7.793	6.376	8.853	8.652	5.922	6.069
34. Palencia	1.536	394	328	1.206	2.053	2.636	4.792
35. Palmas, Las	5.597	4.381	3.735	4.726	5.250	4.245	5.825
36. Pontevedra	12.217	9.814	7.601	9.777	11.901	10.060	7.799
37. Salamanca	2.019	2.733	2.603	2.907	3.640	5.777	4.156
38. Santa Cruz de Tenerife	5.402	3.732	1.905	3.244	3.279	3.165	4.113
39. Santander	4.438	5.056	4.428	3.681	6.477	5.398	4.055
40. Segovia	1.420	1.914	1.281	1.542	1.993	1.523	1.864
41. Sevilla	19.907	15.897	12.296	11.388	16.222	9.567	12.980
42. Soria	886	672	788	725	971	1.482	740
43. Tarragona	8.935	7.666	6.798	9.844	7.955	6.993	6.252
44. Teruel	711	885	1.094	1.494	1.357	1.260	1.113
45. Toledo	3.760	3.980	6.915	6.603	6.794	6.009	5.909
46. Valencia	49.394	36.716	35.638	29.787	36.608	35.065	33.625
47. Valladolid	7.215	5.524	5.513	4.429	5.038	4.007	3.566
48. Vizcaya	15.400	15.815	8.771	10.063	14.643	6.848	3.906
49. Zamora	1.233	1.477	1.281	2.108	2.032	1.114	1.853
50. Zaragoza	13.694	9.260	8.844	8.214	10.299	5.821	5.535
TOTAL	696.446	568.834	388.779	376.038	406.071	348.645	367.083

Fuente: Datos facilitados por la Delegación del INE en el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

CUADRO N.º 5
VIVIENDAS TERMINADAS, POR PROVINCIAS. 1973-1979
(Protegidas y libres)

PROVINCIAS	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979
1. Alava	2.157	2.955	3.874	2.778	3.830	3.347	2.705
2. Albacete	2.651	1.939	2.372	1.822	1.912	1.768	2.926
3. Alicante	12.639	13.888	17.171	16.839	17.297	14.795	7.209
4. Almería	2.373	2.594	4.434	3.654	3.627	3.465	5.007
5. Avila	935	1.254	1.778	1.583	2.604	2.168	1.410
6. Badajoz	1.228	1.458	1.609	1.158	2.269	2.121	1.212
7. Baleares	2.875	6.104	8.057	7.058	6.393	5.176	4.479
8. Barcelona	68.124	66.187	65.653	54.177	49.124	43.910	39.830
9. Burgos	2.317	1.144	967	1.165	1.795	2.138	1.585
10. Cáceres	917	1.041	739	1.367	1.132	2.080	940
11. Cádiz	6.151	5.044	6.659	6.301	6.116	6.842	7.950
12. Castellón	3.961	4.897	5.441	5.485	6.047	5.936	5.273
13. Ciudad Real	768	995	1.054	891	1.172	1.172	1.594
14. Córdoba	4.187	5.252	3.363	3.555	4.069	3.962	3.542
15. Coruña, La	6.505	3.780	4.339	3.397	3.808	3.772	2.433
16. Cuenca	803	1.271	355	647	341	213	317
17. Gerona	3.979	5.187	6.631	3.455	3.340	5.114	4.701
18. Granada	6.900	5.463	5.799	4.249	3.831	4.058	3.095
19. Guadalajara	1.579	1.244	1.039	1.751	1.853	2.858	1.369
20. Guipúzcoa	6.729	6.085	6.799	6.046	5.573	4.490	3.047
21. Huelva	4.941	4.064	6.467	3.483	4.995	2.928	4.098
22. Huesca	846	1.587	1.546	1.480	1.534	1.818	1.389
23. Jaén	2.793	2.518	2.873	2.479	3.445	5.337	2.846
24. León	2.139	2.204	2.422	2.722	2.851	6.467	2.900
25. Lérida	1.973	2.131	3.359	2.467	2.824	2.366	2.543
26. Logroño	1.425	1.817	2.439	2.927	2.158	2.433	2.388
27. Lugo	567	864	1.218	999	1.052	1.063	637
28. Madrid	70.531	66.903	61.962	44.571	52.198	48.829	37.250
29. Málaga	11.345	12.665	25.352	13.861	11.858	10.034	7.991
30. Murcia	6.541	7.046	8.832	9.059	9.997	6.390	5.917
31. Navarra	2.777	3.816	3.522	4.194	3.316	4.054	3.875
32. Orense	1.362	1.150	1.185	1.687	1.760	1.713	1.536
33. Oviedo	5.585	6.567	11.865	8.513	8.076	6.711	6.018
34. Palencia	766	1.032	757	1.166	550	643	493
35. Palmas, Las	15.680	11.429	3.905	4.940	3.805	4.423	3.674
36. Pontevedra	4.390	3.954	4.812	4.195	5.319	6.933	2.740
37. Salamanca	1.613	2.287	2.249	2.545	2.803	2.484	2.406
38. Santa Cruz de Tenerife	5.900	5.517	3.186	3.572	3.073	3.900	5.148
39. Santander	3.286	3.299	2.851	3.747	2.695	4.186	2.307
40. Segovia	928	874	718	616	1.468	1.466	1.346
41. Sevilla	10.518	19.817	12.046	13.354	13.379	9.966	10.014
42. Soria	734	478	437	763	326	954	473
43. Tarragona	5.814	6.684	5.336	3.288	2.793	8.415	6.807
44. Teruel	388	647	675	654	499	1.172	1.015
45. Toledo	2.556	4.499	2.359	3.700	4.777	4.169	3.821
46. Valencia	23.375	23.929	27.828	29.754	26.293	29.172	23.180
47. Valladolid	2.883	2.892	4.672	3.646	5.542	2.715	2.605
48. Vizcaya	11.482	12.399	11.760	10.229	10.086	9.940	7.770
49. Zamora	1.025	1.017	1.350	1.001	1.402	1.260	977
50. Zaragoza	6.499	6.592	7.828	6.769	7.291	7.544	5.786
51. Ceuta	107	—	423	54	86	—	—
52. Melilla	1	—	24	12	—	—	200
TOTAL	348.548	358.460	374.391	319.825	324.384	318.870	260.774

Fuente: Datos facilitados por la Delegación del INE en el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (provisionales).

CUADRO N.º 6
TOTAL DE VIVIENDAS COMPRENDIDAS EN PROYECTOS VISADOS POR COLEGIOS
DE ARQUITECTOS, POR REGIONES. AÑOS 1973-79

REGIONES	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979
1. Galicia	25.889	23.096	19.071	24.820	29.877	23.320	18.149
2. Asturias	9.567	7.793	6.376	8.853	8.652	5.922	6.069
3. Cantabria	4.438	5.056	4.428	3.681	6.477	5.398	4.055
4. País Vasco	26.719	25.809	16.468	16.834	25.836	16.011	9.448
5. Navarra	6.882	6.280	5.028	6.258	7.070	5.091	4.361
6. Logroño	3.838	3.772	2.610	3.313	4.500	4.408	3.425
7. Aragón	16.091	12.986	12.004	11.996	14.445	9.912	8.454
8. Cataluña	101.331	90.988	55.179	80.253	59.417	51.034	52.556
9. Castilla-León	23.351	22.586	22.198	25.006	29.230	28.086	26.682
10. País Valenciano	85.833	62.385	56.514	51.479	56.506	66.285	65.498
11. Murcia	20.851	13.322	14.628	14.756	16.157	12.337	17.055
12. Castilla-Mancha	12.161	12.013	13.673	15.410	15.675	14.227	18.250
13. Extremadura	4.818	2.935	2.650	3.805	4.284	5.037	7.310
14. Andalucía	101.696	61.528	51.408	51.504	65.988	48.370	66.413
15. Madrid	222.245	202.005	96.940	44.815	48.818	38.269	34.701
16. Baleares	19.737	8.167	3.964	5.285	4.610	7.528	14.719
17. Canarias	10.999	8.113	5.640	7.970	8.529	7.410	9.938
18. Africa	—	—	—	—	—	—	—
TOTAL	696.446	568.834	388.779	376.038	406.071	348.645	367.083

Fuente: Datos facilitados por la Delegación del INE en el MOPU.

CUADRO N.º 7
VIVIENDAS TERMINADAS, POR REGIONES. 1973-79
(Protegidas y libres)

REGIONES	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979
1. Galicia	12.824	9.748	11.554	10.278	11.939	13.481	7.346
2. Asturias	5.585	6.567	11.865	8.513	8.076	6.711	6.018
3. Cantabria	3.286	3.299	2.851	3.747	2.695	4.186	2.307
4. País Vasco	20.368	21.439	22.433	19.053	19.489	17.777	13.522
5. Navarra	2.777	3.816	3.522	4.194	3.316	4.054	3.875
6. Logroño	1.425	1.817	2.439	2.927	2.158	2.433	2.388
7. Aragón	7.733	8.826	10.049	8.903	9.324	10.534	8.190
8. Cataluña	79.890	80.189	80.979	63.387	58.081	59.805	53.881
9. Castilla-León	13.340	13.182	15.350	15.207	19.341	20.295	14.195
10. País Valenciano	39.975	42.714	50.440	52.078	49.637	49.903	35.662
11. Murcia	6.541	7.046	8.832	9.059	9.997	6.390	5.917
12. Castilla-Mancha	8.357	9.948	7.179	8.811	10.055	10.180	10.027
13. Extremadura	2.145	2.499	2.348	2.525	3.401	4.201	2.152
14. Andalucía	49.208	57.417	66.993	50.936	51.320	46.592	44.543
15. Madrid	70.531	66.903	61.962	44.571	52.198	48.829	37.250
16. Baleares	2.875	6.104	8.057	7.058	6.393	5.176	4.479
17. Canarias	21.580	16.946	7.091	8.512	6.878	8.323	8.822
18. Africa	108	—	447	66	86	—	200
TOTAL	348.548	358.460	374.391	319.825	324.384	318.870	260.774

Fuente: Datos facilitados por la Delegación del INE en el MOPU (provisionales).

- Envejecimiento de las pirámides demográficas.
- Cambios en los hábitos de consumo por la sociedad.»

Un ritmo medio de 250.000 viviendas/año en el período 1980-2005, con 195.000 hacia el final de la época, supone unas 305.000 a comienzos de la etapa. Por nuestra parte podemos añadir como causas adicionales:

- La fuerte reducción del déficit carencial aún existente a comienzos de la década.
- El estancamiento de las corrientes turísticas, que prácticamente iguala el patrimonio inmobiliario ya formado en nuestro litoral con el número de turistas recibidos.
- El desaliento en la tendencia hacia la segunda vivienda (de fines de semana o vacaciones cortas). Y tal vez incluso en la tendencia hacia el alojamiento unifamiliar permanente en el extrarradio.
- La atenuación en el cambio de uso del patrimonio residencial, ante la decadencia general del tráfico económico.

Todos estos motivos —los indicados en la Ponencia, de índole estructural; los añadidos por nosotros, más coyunturales— implican efectivamente un descenso, un sensible descenso de las necesidades objetivas de vivienda, que (salvo catástrofes afortunadamente muy alejadas) no volverán a los niveles anteriores a 1974. El tan diferente comportamiento del sector en las distintas regiones españolas que se detecta en los cuadros números 4 a 7 nos indica, asimismo, áreas «saturadas» y áreas aún con necesidades insatisfechas.

2.4. Una segunda serie de causas está originada por factores varios concurrentes en el mercado y que implican un *creciente desequilibrio* entre la oferta y demanda. En términos de los promotores: *entre la oferta de mínima calidad y precio adecuado a la misma, y la demanda solvente para adquirir tales mínimos*. Necesidades indudablemente siguen existiendo, aunque sean de menor urgencia, aunque sean en menor número. Pero lo que ocurre es que no pueden concurrir al mercado por toda esta segunda serie de causas.

2.5. *El precio de las viviendas*: En un estudio anterior («Inflación y Vivienda», ICE, n.º 504-505) tuvimos ocasión de exponer el incremento del precio medio de la vivienda de 1965 a 1974:

1965	268.800
1970	432.500
1974	900.000

Lo que, según el mismo estudio, a igualdad de m² construidos por vivienda, equivalía a:

	Ptas/m ² construido
1965	4.073
1970	6.044
1974	11.842

Podemos seguir. El número 548 de la misma revista ICE en un excelente estudio de Vicente Gago Llorente («La oferta de nuevas viviendas en el Área Metropolitana de Madrid»), presenta la siguiente serie para el cin-

turón metropolitano de Madrid, lo que es equivalente a la gran mayoría de la edificación residencial española, y homogénea por tanto en gran medida a las magnitudes utilizadas por nosotros anteriormente:

	Ptas/m ² construido
1975 (marzo)	12.400
1976	15.000
1977	21.000
1978 (diciembre)	27.500

Y seguimos con los datos de TECNIGRAMA (tomados de la revista *Gabiteco*, n.º 105):

	Ptas/m ² construido
1975 (a primeros)	12.372
1979	30.421

El autor confía en que la bondad de sus compañeros economistas y urbanistas le permita la salvajada de unir las tres series, ante la imposibilidad de efectuar un estudio más técnico, y dada la pequeñísima disparidad de las cifras «fronterizas».

Entonces tenemos:

	Ptas / m ² CONSTRUIDO		I.P.C.	
	Ptas.	Índice	I.P.C.	Índice
1965	4.073	100	38,4	100
1970	6.044	148	49,2	128
1975	12.400	304	87,0	227
1979	30.421	747	172,5	449

(Continúa)

RENTA POR HAB. (*)

	Ptas. corrientes	Indice
1965...	41.725	100
1970...	70.267	168
1975...	153.888	369
1979...	315.516	756

(*) Banco de Bilbao: «Informe Económico 1979».

Y se deduce:

- a) El precio/m² construido crece en mucha mayor proporción que los índices de precios generales del sistema económico. La relación en tasas de incrementos incluso se acelera en 1975-79:

	%
1965 a 1970 ...	115,6
1970 a 1975 ...	115,8
1975 a 1979 ...	124,2

- b) Hasta 1975 el precio/m² construido evolucionó por debajo de la renta por habitante, en pesetas corrientes. Teniendo en cuenta el incremento de la superficie adquirida, así como el endurecimiento de las condiciones de compra (al disminuir la financiación externa a largo plazo), ello supuso tal vez la existencia de un equilibrio aceptable entre los precios totales de adquisición de la vivienda (incluidos los de financiación) y la capacidad adquisitiva de la población.

- c) A partir de 1975 este supuesto equilibrio se rompe ciertamente, y con toda brusquedad, acelerándose el precio por m² construido muy por encima de la renta por habi-

tante, en pesetas corrientes. La relación incremental es de 246 %, lo que supone un encarecimiento del m² de un 20 por 100 aproximadamente en términos de renta por habitante.

(Este análisis no examina el creciente alejamiento de las edificaciones residenciales y consiguiente incremento adicional de los costes operacionales de los hogares.)

Esto es desconcertante: en el punto 2.2 hemos afirmado —y parecía suficientemente argumentado— que se ha construido demasiado. En el punto 2.3, que las necesidades han disminuido notablemente —y también parecía suficientemente razonado—. Y en el presente punto, contradiciendo cuanto se aprende al iniciar los estudios de economía, demostramos que no obstante los precios se incrementan no sólo en mucha mayor medida que los generales del sistema económico, sino incluso bastante más allá (en los últimos 4 años) de la capacidad adquisitiva de los destinatarios de vivienda.

Como hemos dicho en 2.4 la contradicción se resuelve considerando el creciente desequilibrio entre la oferta de mínima calidad y precio adecuado, y la demanda solvente para adquirir alojamiento que cumpla tales mínimos.

Examinaremos tales precios y el porqué de su acelerada evolución.

2.5.A. Precio de construcción: Los índices CNC y los estudios de SEOPAN (Informe anual 1979), presentan la siguiente

te evolución del coste final de construcción de edificios, en comparación con la detectada anteriormente para el precio final de la vivienda e IPC:

Edificación Vivienda I.P.C.

1970 ...	100	100	100
1975 ...	204	205	177
1979 ...	407	503	350

Un coste de edificación (de la construcción en general) tan acelerado es debido fundamentalmente a una causa que el autor ha tenido ocasión de exponer ya numerosas veces: el coste laboral crece mucho más de prisa que la productividad. En comparación con otros sectores (ICE, semanal, n.º 1.718, de 6-III-80. «Inflación de costes en la economía española: el caso de la construcción»):

	(a) Indust. (%)	(b) Const. (%)	(b)/(a) (%)
(c) Productividad: % anual acumulativo (Ptas. K)	7,0	3,8	0,54
(d) Salarios: % anual acumulativo (pesetas K)	7,6	8,1	1,07
(d)/(c)	1,1	2,1	2,0

Por consiguiente «... también es general que los precios de la construcción de viviendas tienden a elevarse con más rapidez que la de otros bienes de consumo o duraderos... en muchos países... la diferencia existente entre el precio de las viviendas

y el ingreso de las familias se ha elevado...» (citado ONUDI en artículo mencionado).

El porqué de tales dos fenómenos ha sido también expuesto numerosas veces por el autor. La productividad no puede crecer en la construcción (y menos aún en la edificación) con tasas similares a las de las restantes actividades económicas (a no ser con drásticas reformas, dependientes de costosísimos y larguísimos procesos de investigación que nadie parece poder o querer emprender), pues no en balde es una actividad de montaje *in situ*: de carácter nómada; con una gama de «productos acabados» considerablemente superior a la de cualquier otro sector y unos «procesos alternativos de fabricación» para cada «producto acabado» asimismo mucho más numerosos que en cualquier otro sector. La «fabricación *in situ* de una serie larga y estandarizada» como hace cualquier otro proceso industrial es aquí una utopía irrealizable.

Y por su parte, que los salarios crezcan en la construcción más que los promedios nacionales es inevitable, hasta que «en los países que tienen un ingreso nacional *per capita* más elevado... tienden a ser más elevados que los de la industria manufacturera... porque las condiciones de trabajo son particularmente duras...» (ICE, documento citado, n.º 548).

Este desfase entre salarios y productividad doble del existente en el resto de la industria según la tabla arriba transcrita, explica suficientemente el encarecimiento relativo de la construcción. El lector interesado podrá encontrar mayor detalle y ulteriores factores en la docu-

mentación que se ha venido citando.

Para terminar este punto, tenemos que precisar dos extremos:

a) De 1975 a 1979, la productividad en construcción ha disminuido. En el resto de los sectores ha aumentado. Tal como se han podido recoger las cifras de la EPA de aquel lejano año y las de la reciente CNE para el VAB:

	1975	1979
Con resto industria.	0,66	0,53
Con actividades secundarias y terciarias	0,66	0,56
Con P.I.B. no construcción	0,78	0,64

b) El constructor ha trasladado a sus precios finales una fracción reducida de sus incrementos de costes, habiendo

	Años	Construcción	Industria no constr.	Industria no constr. más servs.	P.I.B. c.f. no constr.
(a) V.A.B.	1975	242,3	1.066,4	2.606,7	2.940,1
	(10 ⁹ Ptas. K)... 1979	213,6	1.199,6	2.969,1	3.309,0
(b) Ocupados ...	1975	1.209,4	3.532,7	8.641,9	11.380,2
	(10 ³) 1979	1.085,2	3.210,5	8.444,6	10.761,7
(a)/(b) (10 ³ pesetas K)	1975	200,3	301,9	301,6	258,4
	1979	196,8	373,6	351,6	307,5

De donde se desprende:

a.1. Variación productividad 1975-79:

	%
Construcción	- 1,7
Resto industria	+23,7
Resto actividades secundarias y terciarias	+16,6
Todas las actividades no construcción ...	+19,0

a.2. Productividad construcción en relación con la de las restantes actividades:

absorbido una cuantía muy importante. El margen bruto de excedente se reduce entonces brutalmente. En cifras del Banco de Bilbao (% sobre precio final):

	%
1970	15,3
1975	9,7
1979	6,4

(Corolario: descapitalización; no renovación maquinaria; ulterior caída de la productividad.)

2.5.B. *Suelo*: Ha sido sin duda el factor alcista más im-

portante, pero es tan conocido que la mentalización de los ciudadanos españoles sobre ello apenas requiere sino dos breves puntualizaciones:

a) El incremento de su precio es superior al de la construcción examinado anteriormente. En razón de ello, su proporción sobre el precio final de la vivienda aumenta. De ICE, n.º 548, y IV Coloquio Promotores-Constructores (noviembre 1979) se desprende, efectivamente:

	%
1965	8,3
1970	15,1
1974	21,2
1977	24,0
1979	26,0

Según esta última fuente (IV Coloquio), en 1977 en Francia era del 18 por 100 y en Bélgica del 10 por 100.

b) La aceleración en los últimos 5 años ha sido debida a la aparición y desarrollo de un mercado de suelo (también de m² construidos) paralelo al estrictamente productivo: la crisis general del sistema y la incertidumbre —o franca depreciación— de otras clases de activos, motivó su colocación en bienes raíces e inmuebles, incrementando artificialmente su demanda y sus precios.

2.5.C. *La financiación:* Es curiosa la mentalidad de que al constructor (lo mismo que al sastre) no hay por qué pagarle, o pagarle con equidad, sin cicatería. Los análisis Económico-Financieros de APD reflejan una cuenta de deudores respecto a

total activo hasta 10 puntos porcentuales superior en la construcción a la del conjunto de sectores analizados (29,2 por 100 y 19,9 por 100, respectivamente, para 1978). Esta circunstancia es específica del sector sobre las generales que han concurrido encareciendo la financiación a todos los sectores.

En cuanto a la financiación a largo plazo al comprador de viviendas, el paso de créditos a 15 años y 8 por 100 de interés, a 11 años y 15 ó 16 por 100 de interés, supone un encarecimiento de la cuota anual de amortización del 11,68 al 19,4 por 100, es decir, de un 67 por 100... en el caso de obtener tales préstamos; siendo de otra manera las condiciones aún más onerosas (créditos a medio plazo del promotor al comprador).

2.5.D. *Los costes administrativos:* Directa o indirectamente la intervención administrativa resulta en los últimos años un factor encarecedor de importancia creciente; bien por el coste, bien por las dilaciones y retrasos que impone al proceso promotor y constructor. Posiblemente muy justificado, pero encarecedor. La encuesta trimestral de los Promotores-Constructores lo detecta claramente, pasando del 39 por 100 de respuestas que, como promedio, lo acusaban en 1978, al 40 por 100 a finales de 1979 y el 51 por 100 en el segundo trimestre de 1980.

Adicionalmente, debe recordarse que desde 1975 ha proliferado una extraordinaria cantidad de programas, leyes, disposiciones y proyectos y cambios de competencia en materias u organismos que regulan o administran la vivienda y el suelo. El desconcierto que se ha sembrado ha sido gigantesco y el sec-

tor que no sabía a qué atenerse tampoco podía interesarse mucho en aprenderlo, seguro de su ulterior cambio a corto plazo (confirmado posteriormente). Ello explica (cuadro n.º 2) que la promoción protegida descienda en mucha mayor medida que la libre.

2.6. *La capacidad adquisitiva de viviendas:* Aunque se puso ya de relieve al comenzar el punto 2.5 la creciente disparidad de la evolución entre precios de viviendas y renta por habitante, hay algunas circunstancias adicionales, como son el incremento del número de parados, la propia incertidumbre en el puesto del trabajo del que aún lo conserva que inciden negativamente en la demanda de viviendas, deprimiéndola aún más.

Por otra parte, el patrimonio inmobiliario que se estaba formando por motivos de seguridad (punto 2.5.B.b) ha progresado últimamente con menor intensidad, y en el presente año 1980 parece incluso comienza a aparecer en el mercado como oferta adicional.

3. LA SALIDA DE LA CRISIS

3.1. Redactando estas líneas se están diseñando precisamente nuevos instrumentos financieros de apoyo a la adquisición de vivienda. El sector se encuentra muy sensibilizado (y con razón) porque no ha sido escuchado conforme lo necesitaba (tanto por su misma importancia —volumen de producción y de personal laboral— como por la transcendencia social de su producto final —la vivienda—). Recibe entonces con ilusión este recién estrenado interés de la

Administración por lo que constituye, desde luego, la medida más operativa a plazo corto para salir de una angustiosa situación: rellenar el vacío existente entre los actuales precios de las viviendas (francamente difíciles de rebajar, por no decir que imposible, a corto y medio plazo) y la capacidad adquisitiva de los que requieren un alojamiento.

Tales medidas, por otra parte, y en contra de lo que se ha aventurado precipitadamente por algunos sectores de opinión, tampoco constituyen un privilegio indebido. Efectivamente, por mucho que se pretendiera contener, la necesidad de alojamiento es tan inelástica a medio y largo plazo —máxime a los niveles de calidad de vida ya obtenidos por el pueblo español— que absorberá cuanta capacidad adquisitiva se necesite para satisfacerla, aun desabasteciendo los mercados financieros y de capitales, destruyendo ahorros o reduciendo drásticamente otros consumos. Entonces, una instrumentación más adecuada de la financiación de la vivienda puede considerarse más realísticamente como un curarse en salud de las enfermedades que con el tiempo se podrían originar sobre tales mercados monetarios o de otros bienes. A la par que como una muy necesaria inyección de actividad (de notable efecto multiplicador como bien se sabe) en la lánguida circunstancia económica actual de la nación.

3.2. Pero como muy bien ha recordado recientemente el Servicio de Estudios de la CECA «no todo es financiación», aspecto que no agota la problemática: «La gran especulación del suelo y el espectacular crecimiento de los costes son problemas básicos que es impres-

cindible afrontar» (*Coyuntura Económica*, agosto-septiembre 1980).

El sector ha sido siempre plenamente consciente de ello: «El sector de la vivienda tiene, a nuestro parecer, tres puntos de apoyo de máxima conflictividad entre ellos y que es imposible manejar sin tener presente las involuciones recíprocas de uno en otro, y de ahí viene su gran dificultad. Estos tres puntos o pilares en que se apoya el plano en que el problema de la vivienda se desenvuelve son: Financiación, Promoción y Suelo. Si cualquiera de los tres no funciona en concordancia y armonía con los otros dos el plano se desestabilizará y se deslizará hacia el fracaso o la crisis. No parece haber, por lo tanto, operar sobre uno solo de ellos, ni sobre dos; la política de la vivienda deberá integrar conjunta y simultáneamente a los tres, con gran riesgo de que en caso contrario resulte inútil o incluso contradictoria con sus objetivos finales» (Mendoza, Almuerzo-Coloquio de la Cámara Francesa de Comercio e Industria y Ministerio de la Vivienda, abril 1976).

Apoyar la financiación no es entonces sino un remedio —necesario y urgente, sin duda alguna— que nada resuelve a medio y largo plazo, porque los precios —de vivienda, y posteriormente, de suelo— aumentarán hasta absorber totalmente esta adicional capacidad adquisitiva (recuérdese la teoría de los factores rígidos y las rentas ricardianas).

Han de plantearse, por consiguiente y desde ahora mismo, la totalidad de los problemas interrelacionados, además del financiero.

3.3. *Suelo*: Los programas de creación abundante de suelo urbanizado deben de complementarse con un sistema fiscal que grave no tanto el suelo sin edificar o su transmisión, como la vida útil de las construcciones que se erijan sobre el mismo, de modo que se pueda fomentar o desanimar e incluso penalizar utilizaciones socialmente preferentes, indiferentes o negativas. Nuestras ideas sobre este punto han sido calificadas de «muy especiales». Por ello, nos animó recibir recientemente cierta confirmación de las mismas en la entrevista mantenida por «Promoción» (órgano de la Asociación de Constructores-Promotores) con el Director General de Política Económica (número 26, julio-agosto 1980): «El mercado no resuelve el problema del suelo y las empresas no tienen casi ninguna posibilidad de influir en el mismo... *Descartadas las medidas impositivas sobre los solares sin edificar (que en principio han resultado de dudosa eficacia porque encarecen el recurso)*...». Descartadas las medidas fiscales sobre el suelo no edificado —decimos nosotros— o sobre la transmisión, porque efectivamente se trasladan por su totalidad al usuario final de la construcción, no queda otro recurso para orientar socialmente su utilización que una imposición discriminada de acuerdo con la mayor o menor preferencia que se considere tenga el destino de tales construcciones erigidas.

3.4. *Promoción y construcción*: En los momentos actuales y previsiblemente en el futuro (véase punto 2.3) no parece se puedan reproducir las condiciones cuasimonopolísticas que rigieron en la promoción hasta mediados de la anterior década.

Pero queda subsistente el problema de la acelerada evolución de los costes de construcción.

Confesamos en este punto nuestra perplejidad. Queremos que se vaya decididamente hacia procedimientos industrializados en la construcción, para que la carrera salarios-productividad (punto 2.5.A) no se pierda siempre por este último corredor. Pero no se lleva a cabo la investigación adecuada para ello: ni la básica, ni la aplicada, ni mucho menos la de desarrollo. En 1973 (COAM, II Semana de la Vivienda) nos atrevimos a pedir para tal fin «cualquier cifra de inversión, por importante, por extravagante que pudiera parecer», porque tendría «sin embargo, a medio plazo, una extraordinaria rentabilidad al evitar el estrangulamiento de nuestro proceso de desarrollo económico y social». En los momentos actuales las condiciones para llevarla a cabo nos parecen, sin embargo, muy negativas, y de ahí nuestra perplejidad:

- Las empresas, no pueden. Además de encontrarse muy descapitalizadas (v. punto 2.5.A.b) carecen de la certidumbre temporal mínima y de la superficie mínima adecuada para llevar a cabo proyectos que implican un coste fijo mucho más elevado que el actual, requiriendo, por tanto, series de producción muy amplias y prolongadas.
- La Administración no quiere: El 70 por 100 de sus proyectos de construcción sigue apareciendo en el mercado por el sistema de adjudicación automática a la baja más rabiosa, despreciando cualesquiera otros condicionamientos económicos —que pue-

den ser de mayor interés que el puramente ahorrativo— y entre ellos el ensayo y aplicación de nuevas técnicas, métodos y materiales.

- La situación social no lo favorece. El paro en la construcción supera el 22 por 100 de su población activa y llega a 346.000 personas (registradas) en agosto. ¿Cabe propugnar procedimientos sustitutos de mano de obra, y que probablemente tendrán, además, un mayor componente de importación?

3.5. *Otros factores* (administrativos, etc.). Nos limitamos a hacer nuestras las recientes palabras del Vicepresidente de Asuntos Económicos sobre la necesidad de comunicar mucha mayor eficiencia a la Administración, y esperamos que sea a todos los efectos y en todos sus ámbitos de actuación.

CONCLUSION

No nos engañemos. Ni se alcanzarán los volúmenes de edificación nueva de comienzos de los setenta —porque no son necesarios (punto 2.3)—, ni la salida de la crisis está próxima. Se está efectuando una importante operación de salvamento que era urgente y realista. Pero hay que empezar, también urgentemente, a estudiar y resolver los restantes problemas relacionados. La especulación del suelo debe ser eliminada y también la triste historia de la productividad en la edificación. Pensamos que el futuro es, desde luego, una construcción más industrializada, y que la fuerza laboral eventualmente excedente se empleará en la rehabilitación del patrimonio urbano ya creado —acti-

vidad de mucho y creciente interés en el resto de la Europa Occidental— y en la creación y mantenimiento de infraestructura económica y social, aún tremendamente deficitaria en España.

LAS RECIENTES MEDIDAS DE REACTIVACION DEL SECTOR VIVIENDA

Los nuevos instrumentos financieros consisten fundamentalmente en el apoyo a la adquisición de 571.000 viviendas en 1981-83 a razón de 181.000 iniciadas en el primer año y 195.000 en cada uno de los restantes. 90.000 viviendas de 65 m² útiles serán de promoción pública; las restantes de 80 m² útiles, privada protegida. El precio medio de venta de las primeras es de 2.211.000 pesetas (alrededor de 34.015/m² útil) y el de las segundas de 3.040.000 (unas 38.000/m² útil).

El cuadro financiero (en el supuesto de que se cumpla la previsión de que el crédito a largo plazo alcance efectivamente el 70 por 100 del precio de venta de las viviendas promovidas por la iniciativa privada) es el que se inserta a continuación:

Naturalmente, falta toda la instrumentación del programa, que en cuestiones financieras puede revestir gran trascendencia para determinar su viabilidad, pero se puede adelantar el siguiente enjuiciamiento:

- a) Constituye la medida más rápida de implantación y de efectos probablemente más decisivos, sobre el segmento de construcción más flexible al incremento de actividad a plazo inmediato.
- b) El incremento de viviendas protegidas iniciadas hasta 181.000 en 1981 viene a ser de unas 55.000 sobre el nivel conseguido en 1979 y previsible para 1980 según cuadros núms. 2 y 3 (unas 252.000 viviendas). Esto es, un 22 por 100 de aumento, lo que a la luz de la experiencia histórica del sector, puede originar efectos desestabilizadores. Consideramos muy lógico entonces suponer que la Administración haya tenido en cuenta la posibilidad de un traslado sensible de la promoción privada libre a la protegida: Los efectos «netos» serán por tanto más reducidos —menos desestabilizadores— y podrá igual-

- c) La medida es urgente y adecuada: reducir el alarmante desfase entre precio y capacidad adquisitiva es condición primordial para cualquier programa operativo de vivienda (punto 3.1), sobre todo a plazo inmediato, como se requería. Pero, como también se continúa diciendo en el 3.2 (y demás puntos hasta el final, y en la «Conclusión»), es también necesario y urgente comenzar a estudiar y resolver todos los demás problemas relacionados, probablemente de mucha mayor trascendencia a medio y largo plazo, pues de otro modo, y por su propia naturaleza (final del punto 3.2), este primer paso perderá rápidamente su virtualidad.

	Miles de viviendas	MILES DE MILLONES DE PESETAS		
		Externos	Usuario	Total
Promoción pública	90	199,0	—	199,0
Crédito oficial	144	344,7	130,6	435,3
Cajas de Ahorros	214	455,3	195,1	650,4
Banca privada	123	261,2	111,9	373,1
TOTAL	571	1.021,2	437,6	1.657,8

Estos préstamos a largo plazo se devolverán en 15 años al 14 por 100 de interés. Hay 3 años de carencia, y el I.P.P.V. (Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda) subvenciona 3 puntos porcentuales, por lo que el comprador tendrá que amortizarlos en 12 años al 11 por 100 de interés.

mente atenuarse la edificación de calidades o dimensiones socialmente menos interesantes. Y siempre se podrá estudiar ulteriormente las posibilidades de apoyar la adquisición de viviendas libres «si llega a haber recursos para ambas» (García Díez, 5 Días del 13-XI-80).