RASGOS URBANÍSTICOS DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL ASOCIADO A LA BURBUJA INMOBILIARIA, 1995-2006

Julio Pozueta Echávarri (Dr. Ingeniero de Caminos – Catedrático DUyOT)

Posiblemente, el fenómeno urbanístico más sorprendente de los últimos 22 años[54], ha sido lo que se ha venido en llamar la "burbuja inmobiliaria", el amplio ciclo inmobiliario expansivo que se desarrolla en España, entre 1995 y 2006, durante el cual se triplica el número de licencias de viviendas concedidas en España, que pasan de una media de 217.863 durante el quinquenio 1990-94 a las 737.186 que se alcanzan en 2006, una cifra más de tres veces superior a la anterior.

La "burbuja inmobiliaria" o "tsunami urbanístico", como también se ha llamado[55], ha dado lugar a una ingente cantidad de publicaciones, noticias y opiniones y ha sido un tema recurrente en la prensa española durante sus años finales y los primeros de la crisis que le siguió[56]. Sin embargo, aparte de su mera dimensión cuantitativa global, en realidad, los rasgos del crecimiento urbano asociado a la publicitada y debatida "burbuja" son poco conocidos, mucho menos que la evolución de los precios y las ventas, que han centrado la atención pública, y una de las principales razones de este desconocimiento es seguramente la dificultad de contar con datos precisos de un fenómeno cuyo modelado y control es una competencia básicamente municipal, lo que significa que los datos detallados de este proceso están repartidos entre las 8.123 corporaciones municipales que, de acuerdo con el MINHA, componen España[57].

De hecho, aparte de la información que pueden proporcionar los Ayuntamientos sobre la construcción de viviendas en el período, las dos fuentes principales que ofrecen datos agregados sobre la construcción de viviendas son las de las Estadísticas de la Construcción del Ministerio de Fomento, recogidas, entre otros, en los Atlas de la Construcción en España de 2005 y 2008 y provenientes de los datos que le facilitan los Colegios de Aparejadores (visados) o los Ayuntamientos (licencias) y las del Consejo General de Colegios de Arquitectos de España, basadas en los visados de proyectos de ejecución, que facilitan datos por trimestres[58].

---

[54] El primero de los 100 números de los Cuadernos de Investigación Urbanística, CIUr que conmemoramos con éste se publicó en 1993, hace ahora 22 años.

[55] Ver: Gaja i Díaz, F (2008). "El "*tsunami* urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales.* Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2008, vol. XII, núm. 270 (66), http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm.

[56] Google da 562.000 resultados cuando se le consulta sobre "burbuja inmobiliaria en España" y 8.130 si la búsqueda se realiza en Google Académico, www.google.scholar.com.

[57] Ver Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, MINHAP, 2014: http://ssweb.seap.minhap.es/REL/frontend/inicio/municipios/all/all

[58] Los Informes de la Construcción del Ministerio de Fomento están disponibles en: http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/EstadisticaSintesis/AtlasConstruccion/default.htm. Por su parte los Informes de Coyuntura del Consejo General de Colegios de Arquitectos de España pueden descargarse en: http://www.cscae.com/index.php/es/servicios58/estadistica/informes36.

Complementariamente, pueden usarse también los datos del proyecto *Corine Land Cover*, que ofrece mapas y cifras de ocupación del suelo por distintos usos, urbanos y no urbanos (44 en total), a través de cartografía a escala 1:100.000 de determinados años (1990, 2000, 2006, 2012)[59]. Sin embargo, como dice José Luis Campos en su libro sobre *La burbuja inmobiliaria española*, "las estadísticas que se muestran hay que tomarlas como acercamientos limitados a la realidad"[60].

Y, en efecto, muchos de los datos ofrecidos están basados en fuentes indirectas y no contrastadas, como encuestas y agregaciones de información que envían los ayuntamientos o los colegios profesionales al Ministerio de Fomento, en relación a licencias o visados, o proceden de las sociedades de tasación, caso de los precios, sin que en ninguno de los casos, se haya procedido a comprobar si se han construido las viviendas para las que se ha concedido licencia o visados o si se han vendido aquellas para las que se ha realizado la tasación.

Debe además tenerse en cuenta, por ejemplo, que en las estadísticas de visado de proyectos no se incluyen las de las Administraciones, que no están obligadas a ello, y que no todos los ayuntamientos envían la información al Ministerio de Fomento, tal como se indica en los propios Atlas de la Construcción. Esta circunstancia puede ser la base de las discordancias que se dan entre los datos de las dos fuentes principales sobre el tema.

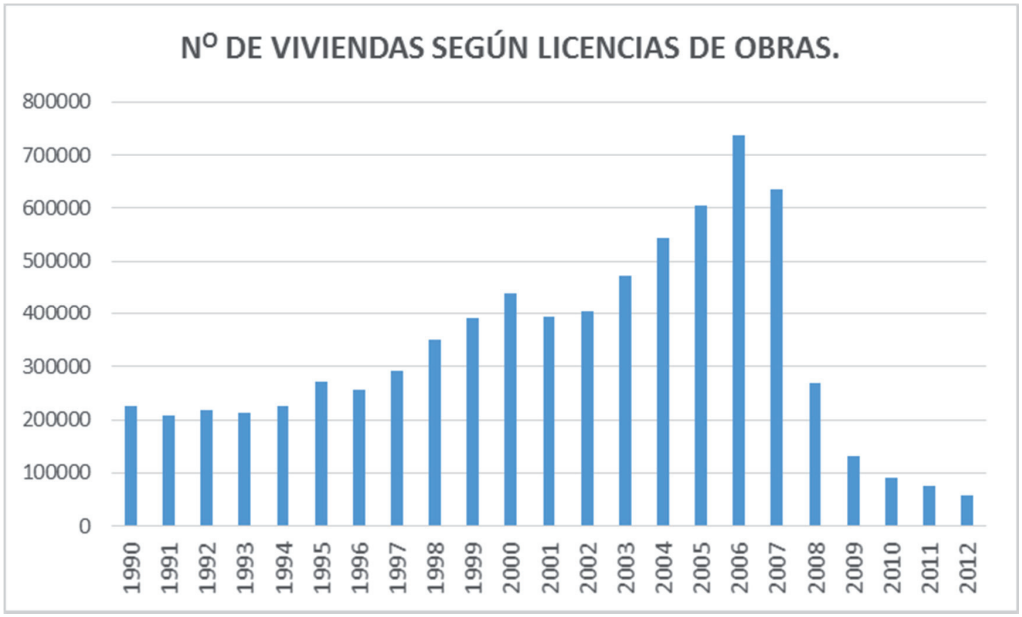

Figura 4. Número de viviendas según licencias de obras entre los años 1990 y 2012
Fuente: Viviendas nuevas. Información Estadística del Ministerio de Fomento.

[59] El Programa Corine, '*Coordination of Information on the Environment*', lo inició la Unión Europea en 1985 y está a cargo de la European Environment Agency (EEA): http://www.eea.europa.eu/publications/COR0-landcover/page001.html
[60] Campos, J.L. (2008): *La burbuja inmobiliaria española*, Marcial Pons, página 25.

Si se toman como referencia las cifras del Ministerio de Fomento sobre el número de viviendas para las que se dio licencia municipal, en el gráfico puede verse cómo a partir de 1995 o 1996 comienza una clara tendencia al alza de su cuantía anual, que tras dos años de estancamiento a principios del nuevo siglo, se acelera considerablemente hasta 2006[61], año que marca el máximo histórico y a partir del cual se produce una brusca caída de las cifras, reduciéndose a menos de la quinta parte para 2009 (130.546) y a menos de una décima para 2012 (57.543), lo que supone una cuarta parte de la cifra de 1990. En total, en los doce años de "burbuja", se conceden en España licencias de obra para más de 5 millones de viviendas (5.159.350), según datos del INE (Estadísticas de la Construcción 2015, sobre datos del MF).

Aunque, a la fecha, los datos de que se dispone para analizar las características urbanísticas del crecimiento asociado a la masiva construcción de viviendas que se desarrolla en los años de la burbuja son escasos y sufren limitaciones importantes, los grandes rasgos que dibuja la información disponible resultan en cierta medida sorprendentes, si se tiene en cuenta el rápido proceso de expansión y el aparente cambio que ha experimentado el tipo de edificios residenciales mayoritarios. Así:

- En relación al uso, entre el año 2000 y 2006, se construyeron en España 132.922.000 m^2 de edificación no residencial, frente a 700.183.000 m^2 de edificación residencial. Esta última supuso, por tanto, más del 84% del total edificado en el período.

- En relación a la compacidad, y de acuerdo con los datos del Observatorio de la Sostenibilidad, tomados del Proyecto Corine Land Cover, entre 1997 y 2005, el tejido urbano continuo en España aumentó de 253.136 a 293.446 Ha, un 15,9%, mientras que el tejido urbano discontinuo pasó en el mismo período de 230.505 a 338.996 Ha, lo que supuso un aumento del 47%. Y lo que tal vez es más sorprendente, las zonas industriales o comerciales pasaron de ocupar una superficie de 76.624 a 146.580 Ha, es decir que experimentaron un crecimiento del 91,3%[62].

- En relación al tipo de promoción y tal como muestra Bernardos con datos del Consejo Superior de Arquitectos de España, mientras la cantidad de viviendas libres visadas se multiplicaba por dos entre 1998 y 2005, la de viviendas de protección oficial se mantenía prácticamente constante, en su opinión debido a "su escasa rentabilidad económica, el elevado ritmo de ventas observado en el

[61] Debe siempre tenerse en cuenta que la cronología de las licencias va, normalmente, adelantada en relación a la cronología de la construcción y puesta en servicio de los edificios y viviendas, que puede retrasarse fácilmente hasta dos años o más. Ello significa que el proceso de crecimiento urbano ligado a las nuevas construcciones puede haberse prolongado según las zonas hasta 2008 o 2009, generando a menudo urbanizaciones sin vender que se han convertido en "ruinas modernas" (ver: Julia Schulz-Dornburg, "Ruinas modernas", Edit. S.A Ambit Serveis, 2013).

[62] Observatorio de la Sostenibilidad, Sostenibilidad en España 2014, p.92, http://www.observatoriosostenibilidad.com/sostenibilidad-en-espana-2014/

mercado libre y la reducida disponibilidad de suelo público dedicado a su construcción"[63].

- En relación a la densidad, entre 2000 y 2006, según fuentes del Ministerio de Fomento, la superficie de suelo afecta a la edificación de viviendas nuevas fue de 711 Km^2, lo que significaría una densidad neta de unas 50 viv/ha que, extendida al conjunto urbanizado, podría situarse en torno a las 33 viv/ha[64], una densidad considerablemente inferior a la que tienen actualmente la mayoría de los de los ensanches del XIX y a la de los polígonos de los años 1960-80, aunque no llega todavía a las bajas densidades que caracterizan las áreas de residencia unifamiliar que conforman a menudo las áreas suburbanas típicas de la dispersión urbana de las dos últimas décadas.

- En relación a la altura, si se cruzan los datos de superficie total de edificación residencial (597.394.000 m^2) con los de la superficie total ocupada en planta (127.902.000 m^2), se llega a la conclusión que la altura media de la edificación residencial del período 2000-2006 ha sido de 4,67 plantas, algo que, al igual que la densidad, no parece corresponder a la imagen que se tiene de las nuevas áreas residenciales, tal vez porque proporcionalmente las de baja altura ocupan mayores extensiones en las áreas suburbanas más recientes y marcan con su impronta el paisaje general de éstas.

- Finalmente, y en congruencia con los datos anteriores, el porcentaje de viviendas en edificios colectivos se mantiene muy alto globalmente, con un 74,9 % del total, mientras las unifamiliares alcanzan una significativa proporción del total, con un 25,1 %, para el conjunto del período 200-2006.

Todo parece indicar por tanto que, en buena medida, el crecimiento urbano durante los años centrales de la "burbuja" se ha basado fundamentalmente en la construcción de edificios colectivos de vivienda, con un número importante de plantas, lo que apunta a una cierta continuidad de los tipos edificatorios respecto a periodos precedentes, mientras que sí se ha producido un cambio significativo en lo relativo a las densidades, donde la media ha bajado sustancialmente, situándose muy probablemente por debajo de las 35 viv/ha y en el porcentaje de viviendas libres. También con los datos disponibles pueden avanzarse algunas consideraciones sobre la distribución territorial del crecimiento residencial en los años de la burbuja.

En el cuadro siguiente puede observarse, cómo el crecimiento residencial durante la burbuja, tal como lo reflejan las licencias se concentró básicamente en cuatro

---

[63] Bernardos, G. (2009): "Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España". En *Información Comercial Española. Revista de Economía ICE*, 2009, num. 850. http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/53144/1/637799.pdf

[64] A los 711 Km^2 de solares y parcelas habrían de añadirse la que ocupan las infraestructuras (viales, aparcamientos,…) y los equipamientos (espacios libres públicos, colegios,…), además de las parcelas destinadas a otros usos dentro de las áreas residenciales, para referir las viviendas a la superficie total urbanizada. Para aproximar esa densidad global se ha estimado que los solares y parcelas residenciales constituyen en torno al 65% de la superficie total de un sector urbanizable residencial.

regiones españolas, Andalucía (19,36%), Cataluña (14,64%)[65], Región Valenciana (14,37%) y Madrid (11,03%), que acogieron conjuntamente casi el 60 % del total.

No obstante, es importante subrayar que regiones mucho menos pobladas que las anteriores, como Canarias, las dos Castillas, Galicia o Murcia albergaron cada una en torno al 5% del total, una proporción muy elevada si se tiene en cuenta la población de algunas de ellas.

DISTRIBUCIÓN DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL
Viviendas nuevas 1995-2006

CCAA	*Nº de viviendas*	*% sobre el total*
Andalucia	1229793	19,36
Aragon	149572	2,35
Asturias	122751	1,93
Baleares	141049	2,22
Canarias	311900	4,91
Cantabria	98477	1,55
Castilla La Mancha	355292	5,59
Castilla y León	362256	5,70
Cataluña	929785	14,64
C. Valenciana	912551	14,37
Extremadura	116311	1,83
Galicia	337148	5,31
Madrid	700418	11,03
Murcia	286880	4,52
Navarra	71974	1,13
Pais Vasco	168609	2,65
La Rioja	57260	0,90
Total España	6352026	100,00

Figura 5. Distribución del crecimiento residencial entre los años 1995 y 2006
Fuente: Ministerio de Fomento: http://www.fomento.gob.es/BE/?nivel=2&orden=09000000 y elaboración propia.

En la siguiente tabla, en la que se comparan el crecimiento residencial de cada región con su parque total de viviendas, puede evaluarse con más detalle el significado del crecimiento en cada región.

[65] La provincia de Barcelona acogió, por sí sola, el 8,30 % del total del crecimiento nacional, algo menos que Madrid, mientras Alicante es la siguiente provincia en participación sobre el total, el 6,67 %, según datos de la misma fuente.

COMPARACIÓN DEL CRECIMIENTO (1995-2006) CON EL PARQUE RESIDENCIAL DE 2001			
CCAA	Crecimiento 1995-2006	Parque residencial 2001	Crecimiento/ parque, en %
Andalucia	1229793	3554198	**34,60**
Aragon	149572	657555	22,75
Asturias	122751	524336	23,41
Baleares	141049	504041	27,98
Canarias	311900	855022	**36,48**
Cantabria	98477	286901	**34,32**
Castilla La Mancha	355292	988555	**35,94**
Castilla y León	362256	1455050	24,90
Cataluña	929785	3328120	27,94
C. Valenciana	912551	2558691	**35,66**
Extremadura	116311	575284	20,22
Galicia	337148	1312496	25,69
Madrid	700418	2482885	28,21
Murcia	286880	595319	**48,19**
Navarra	71974	261147	27,56
Pais Vasco	168609	892009	18,90
La Rioja	57260	156769	**36,53**
Total	6352026	20988378	30,26

Figura 6. Comparación del crecimiento entre 1995 y 2006 con el parque residencial de 2001
Fuente: Ministerio de Fomento: http://www.fomento.gob.es/BE/?nivel=2&orden=09000000 y elaboración propia.

Del cuadro anterior pueden avanzarse algunas conclusiones interesantes sobre el carácter del crecimiento urbano asociado a la burbuja inmobiliaria:

- En primer lugar, que el mayor crecimiento residencial relativo no corresponde cómo tal vez podría esperarse a las grandes áreas metropolitanas, como Madrid (28,21%) o Cataluña (27,94%), ambas claramente por debajo de la media nacional (30,26%), y que las regiones que experimentaron un menor crecimiento han sido el País Vasco (18,9%), Extremadura (20,22%), Aragón (22,75%) y Asturias (23,41).

- En segundo lugar, que los mayores crecimientos relativos se produjeron en Murcia (48,19%), La Rioja (36,53%), Canarias (36,48%), Castilla la Mancha (35,66%), Comunidad Valenciana (35,55%), Andalucía (34,60%) y Cantabria (34,32%), una mezcla aparentemente incongruente de regiones muy diversas, turísticas y no turísticas, costeras e interiores, con bases económicas muy diferentes y entre las que se incluyen las de mayor y menor parque residencial (Andalucía y La Rioja).

Resulta asimismo interesante, analizar cómo varía regionalmente la componente unifamiliar del crecimiento residencial en el período, que aparece en la tabla siguiente.

COMPONENTE UNIFAMILIAR DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL 1995-2006

CCAA	*Total viviendas*	*Viviendas unifamiliares*	
		En número	*% sobre total*
Andalucia	1229793	399978	32,52
Aragon	149572	40530	27,10
Asturias	122751	18503	15,07
Baleares	141049	40501	28,71
Canarias	311900	77200	24,75
Cantabria	98477	31349	31,83
Castilla La Mancha	355292	170035	47,86
Castilla y León	362256	121449	33,53
Cataluña	929785	216225	23,26
C. Valenciana	912551	233485	25,59
Extremadura	116311	52090	44,79
Galicia	337148	59224	17,57
Madrid	700418	159024	22,70
Murcia	286880	89950	31,35
Navarra	71974	24037	33,40
Pais Vasco	168609	22039	13,07
La Rioja	57260	9148	15,98
Total	6352026	1764767	27,78

Figura 7. Componente familiar del crecimiento residencial entre los años 1995 y 2006
Fuente: Ministerio de Fomento: http://www.fomento.gob.es/BE/?nivel=2&orden=09000000 y elaboración propia.

En esta tabla, sorprende también el diferente grado de importancia que la componente unifamiliar tiene en el crecimiento urbano en las distintas regiones. En efecto:

- En relación a la media nacional del período, un 27,78 % de las viviendas eran de carácter unifamiliar (aisladas o adosadas), destaca que los mayores porcentajes, cercanos al 50% correspondan a regiones como Castilla La Mancha (47,86 %) o Extremadura (44,79%), con 170.035 y 52.090 viviendas unifamiliares aprobadas respectivamente en el período. De hecho, las cifras de unifamiliares de Castilla La Mancha superan a las de Madrid y ocupan la cuarta posición entre las regiones en números absolutos, además de la primera en números relativos. ¿Debe animar esto a suponer que el precio del suelo pueda ser determinante en esta cuestión?

- Los datos de las regiones de menor componente unifamiliar en el crecimiento residencial no despejan la incógnita, ya que si bien vienen encabezados por el País Vasco (13,07%), lo que corroboraría por su escasez de suelo y altos precios del mismo la hipótesis de su importancia, les siguen a continuación tres regiones como Asturias, La Rioja y Galicia, todas ellas con un porcentaje de unifamiliares muy por debajo de la media nacional, pero que no destacan por los altos precios del suelo. Las regiones de las grandes ciudades, como Cataluña o Madrid ofrecen porcentajes de unifamiliares netamente por debajo de la media nacional[66].

Todas estas cifras, que más que aclarar parecen velar, encubrir, la lógica de la distribución geográfica del crecimiento residencial en el período, muestran la complejidad del fenómeno y animan a plantear hipótesis que consideren sobre todo las oportunidades concretas de cada región y las estrategias de los agentes, públicos y privados, como las variables principales que la han determinado[67]. Posiblemente, también induzcan a pensar que el territorio asociado a la "burbuja" inmobiliaria no está compartimentado regionalmente, sino que es, cuando menos, de alcance nacional, tanto a nivel de los productores inmobiliarios, que han crecido en dimensión y alcance probablemente al ritmo de la "burbuja", como de los propios compradores, cada vez con un mayor campo de juego para invertir, que en ocasiones ha desbordado incluso los límites nacionales extendiéndose a otros países europeos.

Concluyamos subrayando las dificultades que, con los datos agregados disponibles, plantea el análisis de los rasgos inmobiliarios del crecimiento urbano asociado a la "burbuja inmobiliaria", y la necesidad de investigaciones más profundas que los definan con mayor precisión y desvelen su lógica, en aras a estar preparados para ordenar el nuevo ciclo expansivo inmobiliario que, aunque ahora se niegue con rotundidad desde tantas instancias, casi todos sospechamos que puede presentarse, casi, en cualquier momento y nos acucia la necesidad profesional de afrontarla con el conocimiento de los instrumentos y criterios urbanísticos más adecuados a sus rasgos.

[66] La provincia de Barcelona tiene un componente unifamiliar en el período del 20,79, mientras la de Alicante lo tiene superior a la media nacional, el 30,79%.

[67] Para Romero, "Construcción residencial y gobierno del territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias", Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada, 2010; 47 (2), www.ugr.es/~cuadgeo/docs/articulos/047/047-002.pdf , "La clave ha estado, básicamente, en la actitud permisiva de gobiernos regionales que han dimitido voluntariamente de sus obligaciones de control y coherencia a la hora de aprobar propuestas insensatas remitidas desde diferentes municipios y de sus capacidades de coordinación y de elaboración de Planes Territoriales de Ámbito Supramunicipal", pag. 35.