

APROXIMACIÓN ESTADÍSTICA AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN DE MURCIA*

Ignacio Aliaga Sola y José María Gómez Espín
*Universidad de Murcia***

RESUMEN

Desde finales del siglo XX, la mayor parte de los municipios de la Región de Murcia han experimentado un extraordinario crecimiento de desarrollos urbanísticos. Las nuevas áreas urbanas exigen de infraestructuras, equipamientos y servicios, y por tanto obras de edificación y de ingeniería civil, que sitúan al sector constructor como uno de los más dinámicos de la economía regional.

En este estudio se analizan algunas de las variables estadísticas que permiten identificar y explicar este dinamismo y crecimiento.

Palabras clave: Estadísticas, Construcción, Edificación, Vivienda, Municipios, Región de Murcia

ABSTRACT

Most municipalities in the Region of Murcia have experienced a remarkable growth due to the development of new urban areas since the end of the 20th century. These new areas require an infrastructure, facilities and services, which entails the work of builders and civil engineers. This accounts for the fact that the building sector is one of the most dynamic in the regional economy.

In this study we analyse some of the statistical variables that describe and account for this dynamism and growth.

Key words: Statistics, Building, Housing, Municipalities, Region of Murcia

1. INTRODUCCIÓN

Desde finales del siglo XX, la Región de Murcia ha venido experimentado una gran cantidad de desarrollos urbanísticos. La mayor parte de los municipios contemplan una expansión y consolidación de sus núcleos urbanos por los extrarradios y áreas periurbanas, mientras urbanizaciones periféricas, asociadas o no a campos de golf, aparecen en el espacio como satélites que atestiguan nuevos modelos de crecimiento disperso y ciudad difusa. Nuevas áreas urbanas exigen nuevas infraestructuras, equipamientos y servicios, y por tanto nuevas obras de edificación e ingeniería civil, con las que seguir perpetuando el dinamismo económico de un sector convertido ya en protagonista destacado del crecimiento económico más reciente de nuestra Región y del Sureste Peninsular.

Fecha de recepción: 2 de octubre de 2007.

Fecha de aceptación y versión final: 30 de noviembre de 2007.

** Departamento de Geografía. Universidad de Murcia. Campus de La Merced. 30001 MURCIA (España).

E-mail: espin@um.es

Cuadro. 1. Participación del PIB del Sureste Peninsular en el Total Nacional.

	años	1985	1995	2005
Provincias	Participación del PIB en el Total Nacional (%)			
Albacete		0,63	0,66	0,62
Alicante		3,19	3,22	3,00
Almería		0,83	1,09	1,22
Murcia		2,17	2,27	2,52
Sureste		6,81	7,16	7,36
España		100,00	100,00	100,00

Fuente: FUNCAS. Elaboración Propia.

Las provincias de Murcia y Almería son del Sureste Peninsular las que mayor crecimiento han experimentado en los últimos años, debido a la construcción y un sector agrario intensivo, pero con alto grado de terciarización.

En este trabajo se analizarán algunas de las variables estadísticas que permiten valorar la extraordinaria significación de esta actividad para Murcia y sus municipios.

2. VARIABLES DE PRODUCCIÓN Y CONSUMO

Desde el año 1980 la “Contabilidad Económica de España”, operación estadística aportada por el Instituto Nacional de Estadística (INE), viene ofreciendo una descripción cuantitativa y sistemática de la actividad económica regional en España (comunidades autónomas y provincias) durante distintos períodos de referencia.

A partir de su información pueden analizarse entre otras, la evolución y estructura de variables macroeconómicas como el PIB y el VAB en distintos sectores productivos y de actividad.

Con los datos estadísticos referidos al primer lustro del siglo XXI, se confirma que la construcción en la Región de Murcia ha sido con el 37,4 %, el sector económico con mayor crecimiento relativo en el PIB. Su tirón ha superado incluso a sectores económicos tan dinámicos como la industria y los servicios, aún cuando éste último sigue siendo hoy en datos absolutos el sector dominante de la economía Regional (Cuadro 2 y Figura 1).

Cuadro. 2. Crecimiento porcentual del PIB en el periodo 2000/05.

SECTORES	R. MURCIA	ESPAÑA	PESO S/TOTAL ESPAÑA EN 2005
Primario	-7,0	-10,3	5,0
Energía	2,4	16,3	2,9
Industria	13,7	4,6	2,3
Construcción	37,4	34,4	2,7
Servicios	23,3	18,7	2,4

Fuente: INE, Contabilidad Regional de España.

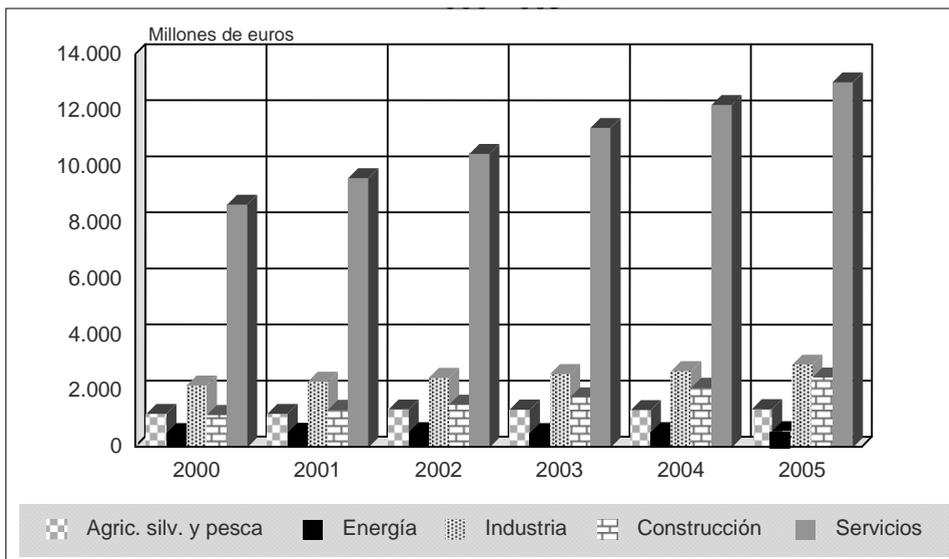


Fig. 1. Evolución del Producto Interior Bruto a precios de mercado y sus componentes en la Región de Murcia. 2000-2005.

El proceso de terciarización económica que tan claramente ha venido desarrollándose en la Región de Murcia desde las últimas décadas del siglo XX, se ve en los albores del siglo XXI contrastado por tanto, por la evolución de un sector, la construcción, que ya ocupaba un lugar destacado en la economía regional de finales de los 90, y que hoy, con más de dos mil millones de euros de PIB, se posiciona como el tercer sector más importante en la producción de riqueza en este espacio, y en el empleo regional (Cuadro 3 y Figura 2).

El Ministerio de Fomento, a través de su Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria, permite matizar esta idea a través del valor económico de los trabajos realizados por las empresas de la construcción en las economías regionales. La significación económica del sector no sólo se refleja por tanto en la renta bruta producida, sino también en el crecimiento del gasto monetario que suponen las obras de edificación e ingeniería civil para las empresas constructoras¹, como agentes protagonistas de la ejecución material del proceso urbanizador en sentido estricto.

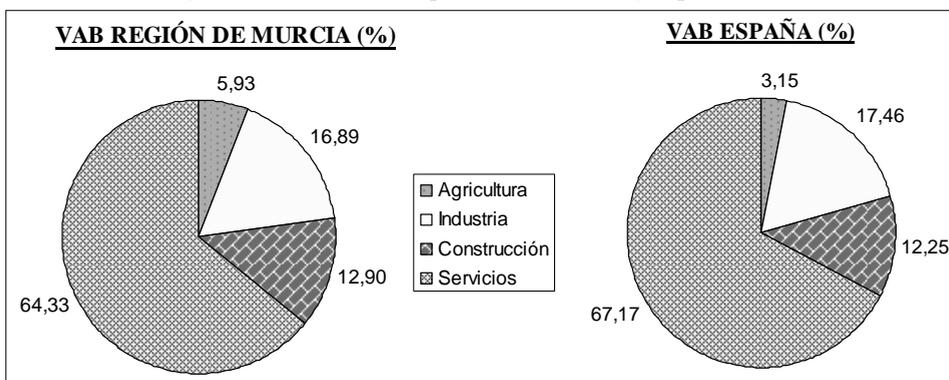
¹ Unidad productiva que ejerce exclusiva o principalmente la actividad de la construcción. (Encuesta Coyuntural de la Industria de la Construcción - Ministerio de Fomento).

Cuadro 3. Evolución del empleo en la construcción en la Región de Murcia (años 1980-2006).

Años	Empleo en la construcción		Total región
	Nº	%	Nº
1980	26.500	9,39	282.175
1985	19.125	7,04	271.775
1990	35.600	10,57	336.675
1995	30.700	9,69	316.700
2000	48.030	11,66	411.750
2005	92.700	16,27	569.700
2006	99.925	16,72	597.575

Fuente: EPA. Elaboración Propia.

Fig. 2. Evolución del VAB por sectores. Murcia y España (2006).



Fuente: INE. Elaboración Propia.

Antes de seguir conviene aclarar que por edificación se entiende la construcción de edificios, ya sean éstos viviendas o establecimientos residenciales o no. La obra civil incluiría un campo mayor: desde la construcción de puentes, túneles, redes de abastecimiento de agua, gas o petróleo, a la construcción de tendidos eléctricos y líneas de telecomunicación, centrales eléctricas y nucleares, cubiertas y estructuras de cerramiento, autopistas, carreteras, vías férreas u obras hidráulicas.

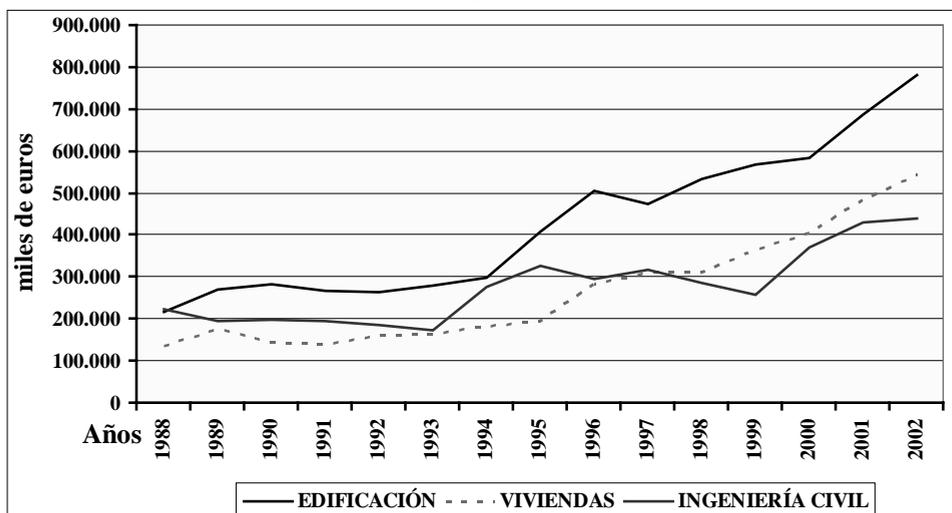
La estadística es más que concluyente al respecto: desde el año 1985 hasta el 2002, el valor de los trabajos realizados por las empresas constructoras en la Región de Murcia no ha hecho más que crecer en datos absolutos y relativos. La evolución del coste total de las obras para la Región, al margen de ciertos altibajos que no vienen más que a corroborar el carácter cíclico del sector, ha desarrollado una tendencia general al alza, pasando de los 191 millones de euros en el ecuador de la década de los 80 a 1,2 billones en los albores del siglo XXI (Cuadro 4 y Figura 3.).

Cuadro 4. Valor de los trabajos realizados por las empresas constructoras en la región de Murcia.

Años	Total		Edificación		
	miles de euros	% Murcia / España	Total	Viviendas	Ingeniería civil
1985	191.662	-	-	-	-
1986	408.187	-	-	-	-
1987	361.199	-	-	-	-
1988	437.076	2,37	215.594	135.348	221.482
1989	465.492	2,05	270.462	176.596	195.030
1990	479.759	1,92	281.998	145.150	197.761
1991	459.741	1,75	266.878	139.123	192.863
1992	449.189	1,79	262.737	160.762	186.452
1993	451.581	1,90	277.684	163.189	173.897
1994	575.486	2,30	298.520	182.829	276.966
1995	734.837	2,65	408.147	192.921	326.690
1996	799.591	2,84	505.826	281.957	293.765
1997	789.619	2,67	472.951	309.471	316.668
1998	815.771	2,49	531.732	310.481	284.039
1999	823.556	2,27	567.612	363.630	255.944
2000	955.856	2,33	584.450	404.694	371.406
2001	1.116.070	2,47	686.723	484.394	429.347
2002	1.220.145	2,51	780.730	542.092	439.415

Fuente: Ministerio de Fomento D. G. de Programación Económica y Presupuestaria.

Fig. 3. Evolución del valor de los trabajos realizados por las empresas del sector de la construcción en la Región de Murcia.



Fuente: Elaboración Propia sobre datos del Ministerio de Fomento D. G. de Programación Económica y Presupuestaria.

Curioso es además advertir, como la edificación a lo largo de estos años va siempre por delante de la ingeniería civil, en cuanto a valor de las construcciones generadas. No en vano sólo el valor de la construcción en viviendas, subconjunto integrado en el sector edificación, se equipara casi al valor absoluto de las obras en ingeniería a lo largo de la década de los 90. El crecimiento de las viviendas es tan evidente en estos años, que desde 1998 su valor termina por superar el valor de los trabajos ingenieriles (310 millones de euros frente a 284). Sólo este dato ya atestigua que el importante crecimiento que se ha producido en el sector de la construcción en la Región de Murcia, se debe en gran parte a la construcción de viviendas: idea confirmada por organismos regionales como el Consejo Económico Social (CES) y la Confederación Regional de Organizaciones Empresariales de Murcia (CROEM) en sus boletines de coyuntura económica desde principios del tercer milenio.

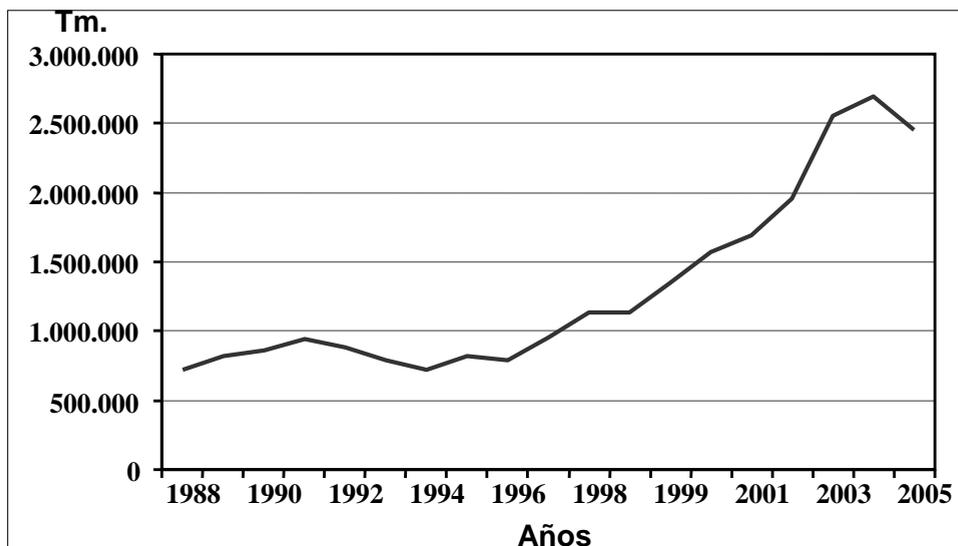
Otro indicativo que sin duda refleja la relevancia del sector de la construcción en la Región, es el aumento del consumo de cemento en los últimos años. El cemento es el adherente y aglutinante básico en la actividad constructora y por tanto el binomio que se genera entre ambos es más que evidente.

Cuadro 5. Evolución del consumo de cemento en la Región de Murcia y tanto por ciento respecto al consumo nacional.

Años	Consumo de cemento	
	Región, tm.	%Murcia/España
1988	720.765	3,18
1989	822.730	3,16
1990	865.729	3,03
1991	937.668	3,26
1992	882.839	3,39
1993	795.343	3,51
1994	719.675	2,99
1995	825.400	3,24
1996	788.421	3,19
1997	948.630	3,54
1998	1.131.625	3,65
1998	1.131.625	3,65
1999	1.346.604	3,89
2000	1.570.307	4,09
2001	1.688.828	4,01
2002	1.952.854	4,43
2003	2.557.038	5,53
2004	2.691.582	5,61
2005	2.448.923	4,75

Fuente: Elaboración Propia sobre datos de la Agrupación de Fabricantes de Cemento de España. OFICEMEN

Fig. 4. Consumo de cemento en la Región de Murcia.



Fuente: Elaboración Propia sobre datos de la Agrupación de Fabricantes de Cemento de España. OFICEMEN

El cotejo de los datos que aporta la Agrupación de Fabricantes de Cemento de España (OFICEMEN), permite advertir un ritmo acelerado de crecimiento en el consumo de este material desde finales de los 80. Al margen de ciertos altibajos en la evolución de esta variable (Cuadro 5 y Figura 4.), la tendencia del consumo en la Región ha sido claramente al alza. De 720.765 toneladas consumidas en 1988, se pasa a casi 2,5 millones 15 años después; la bonanza por tanto en el periodo señalado, es indiscutible, como indiscutible es también el aumento de los datos relativos que reflejan lo que este consumo regional representa para el conjunto del consumo nacional: del 3,18% en 1988 al 4,75 en 2005.

3. SITUACIÓN DE LAS SUPERFICIES A CONSTRUIR SEGÚN DESTINO DE LA OBRA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS

De la información estadística analizada hasta el momento, se confirma la destacada significación que el sector de la construcción está teniendo en el conjunto de la economía de la Región de Murcia. Pero llegado a este punto cabría preguntarse, ¿esta significación, tiene su plasmación visible en el territorio o espacio de la Región?. Las estadísticas una vez más, ofrecen la respuesta en forma de variables como la superficie a construir según destino de la obra o el número de viviendas según fase constructiva. En este apartado se analizará el primer aspecto como punto de partida, para a partir de sus conclusiones, justificar el necesario análisis del segundo en el siguiente epígrafe.

De nuevo el Ministerio de Fomento, a través de su encuesta coyuntural sobre la industria de la construcción, ofrece los datos necesarios para este análisis, al publicar anualmente los metros cuadrados de superficie que ocupan las obras nuevas realizadas, según estas se asienten en distintas clases de suelo (agrario, industrial, comercial o residencial).

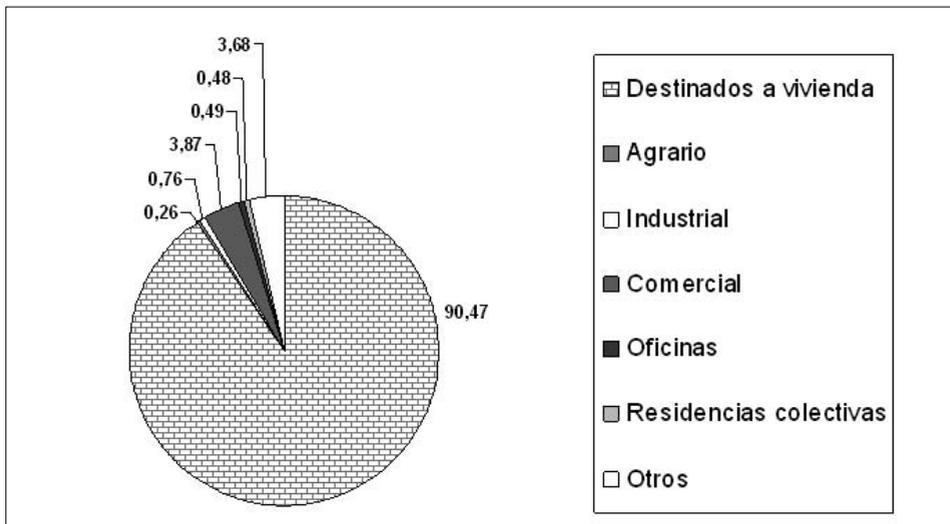
Cuadro. 6. Evolución de la superficie a construir según el destino principal de la obra, de 1995 al año 2000. (Obra nueva).

Usos del Suelo	REGIÓN DE MURCIA						Total Sexenio	
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Nº	% sobre Total
Viviendas	1.707.971	1.847.007	2.136.193	2.630.938	2.966.789	3.227.153	14.516.051	90,47
-Unifamil	694.178	799.276	845.586	..	1.330.909	1.208.835	5.967.032	37,19
Adosad.	397.150	422.354	601.633	..	1.043.915	910.139	4.197.965	26,16
Aislad.	297.028	376.922	243.953	..	286.994	298.696	1.769.067	11,03
- Bloque	1.013.793	1.047.731	1.290.607	..	1.635.880	2.018.318	8.469.573	52,78
Agrario	8.611	6.914	7.580	7.043	6.550	4.894	41.592	0,26
Indust.	13.742	21.315	8.797	15.088	45.593	17.956	122.491	0,76
Comerc.	64.535	85.114	91.778	118.219	113.320	147.520	620.486	3,87
Oficinas	16.105	5.916	4.109	11.285	13.505	27.168	78.088	0,49
Residenc. Colectivas	7.487	5.224	7.936	11.619	7.262	37.352	76.880	0,48
Otros	51.636	34.172	131.632	120.933	93.619	158.212	590.204	3,68
TOTAL	1.870.087	2.005.662	2.388.025	2.915.125	3.246.638	3.620.255	14.516.051	100,00

Unidad de Medida en metros cuadrados.

Fuente: Elaboración Propia sobre datos del Ministerio de Fomento. Obras en edificación.

Fig. 5. Importancia relativa de las superficies a construir según destino de obra nueva en la Región de Murcia. (Total 1995-2000).



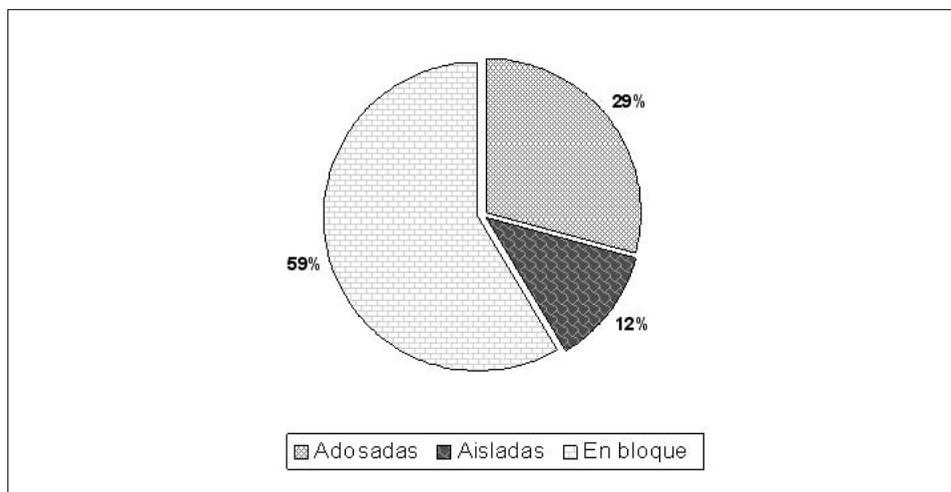
Fuente: Elaboración Propia sobre datos del Ministerio de Fomento. Obras en edificación

El tratamiento estadístico que puede aplicarse a los datos aportados puede ser muy diverso: partiendo de la serie de datos anuales, podría analizarse la evolución absoluta generada entre el primero y el último año de la serie, para traducir dicho valor a dato relativo. Igualmente se podría sumar el total de superficie construida en cada año y para cada tipología de suelo, calculando porcentualmente qué representa dicho valor en el conjunto del total (100%) de superficies. Este trabajo apostará por este último método por permitir un análisis más completo de la situación acaecida en todos los años de la serie. En cualquier caso al margen del tipo de tratamiento aplicado, los resultados serán más que evidente en concluir el enorme crecimiento que han experimentado las superficies destinadas a viviendas, frente al resto de superficies construidas.

Con las magnitudes referidas al comportamiento temporal de este periodo final del siglo XX, se observa que las superficies destinadas a viviendas representan el 90,47% del total de superficie construida según destino de la obra en dicho periodo. En datos absolutos para el total del sexenio 1995-2000 esta superficie alberga nada menos que 14,5 millones de metros cuadrados. El uso residencial es por tanto el que más obras nuevas asienta desbancándose de lejos de otras superficies como el comercial con 3,87% o el industrial con 0,75%.

La estadística permite dividir dentro de la superficie destinada a vivienda, entre aquellas destinadas a viviendas unifamiliares (adosadas o aisladas) y en bloque. La extrapolación del tratamiento estadístico anterior a los datos de estas superficies, permite concluir que es la superficie destinada a bloques edificatorios la que mayor cuantía de metros cuadrados ocupa: un total de 8,4 millones de metros cuadrados, más de la mitad del total de superficie destinada a viviendas. Las unifamiliares entre las que destacan el adosado frente a la vivienda aislada ocupa, con casi 6 millones de metros cuadrados, el 41 % del total residencial.

Fig. 6. Importancia relativa de las superficies para viviendas según clase. (Total 1995-2000).



Fuente: Elaboración Propia sobre datos del Ministerio de Fomento. Obras en edificación

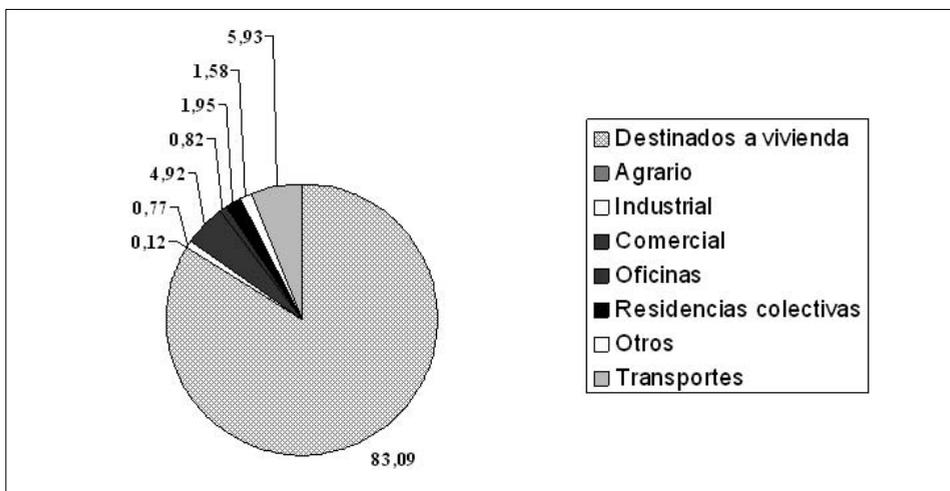
Cuadro 7. Evolución de la superficie a construir según destino de la obra en el primer lustro del siglo XXI. Obra nueva.

Usos del Suelo	REGIÓN DE MURCIA					Total Quinquenio	
	2001	2002	2003	2004	2005	Nº	% sobre Región
Destinados a vivienda:	3.369.339	3.956.661	5.482.926	6.139.067	6.943.177	25.891.170	83,09
Unifamiliares:	1.240.272	1.717.523	2.356.611	2.543.223	2.271.086	10.128.715	32,50
Adosados	897.346	1.208.739	1.695.198	1.943.421	1.725.289	7.469.993	23,97
Aislados	342.926	508.784	661.413	599.802	545.797	2.658.722	8,53
En bloque	2.129.067	2.213.713	3.105.564	3.583.179	4.652.647	15.684.170	50,33
Agrario	7.552	4.108	3.031	14.981	7.138	36.810	0,12
Industrial	68.614	35.512	30.331	31.791	72.985	239.233	0,77
Comercio	267.399	231.890	154.620	321.858	558.089	1.533.856	4,92
Oficinas	8.666	65.734	82.750	40.314	57.553	255.017	0,82
Residencias colectivas	69.786	81.284	83.539	197.829	175.023	607.461	1,95
Otros	99.587	60.891	76.477	61.736	193.571	492.262	1,58
Transportes	22.871	25.138	52.021	159.071	1.587.257	1.846.358	5,93
TOTAL	3.913.814	4.484.089	5.990.833	7.018.668	9.753.864	31.161.268	100,00

Unidad de Medida en metros cuadrados.

Fuente: Ministerio de Fomento. Obras en edificación.

Fig. 7. Importancia relativa de las superficies a construir según destino de obra nueva en la Región de Murcia. (Total quinquenio).



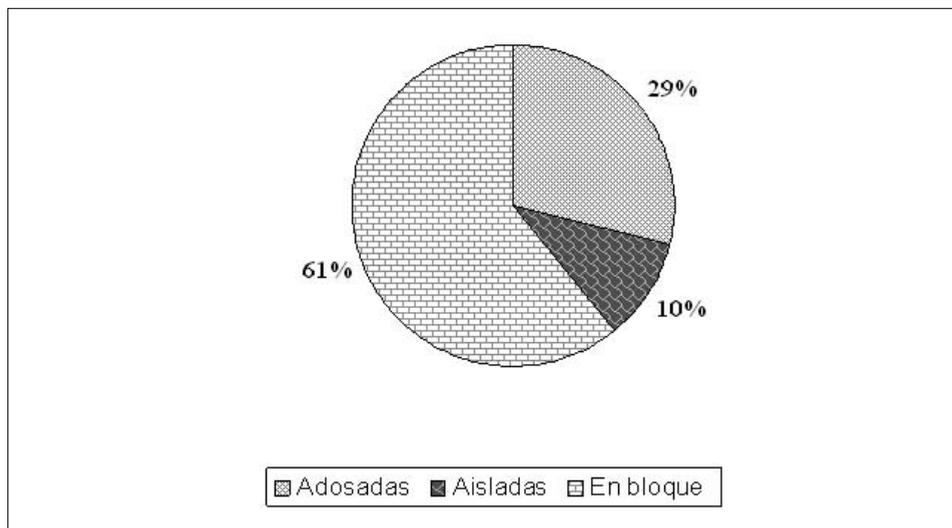
Fuente: Elaboración Propia sobre datos del Ministerio de Fomento. Obras en edificación.

Las magnitudes referidas al primer lustro del siglo XXI (Cuadro 7, Figura 7), terminan completando este análisis.

El cotejo de la estadística al respecto, permite confirmar una situación prácticamente análoga al anterior, con ciertas matizaciones: en los cinco primeros años del segundo milenio, la superficie a construir con obra nueva destinada a vivienda, se ha incrementado sucintamente en símil al sexenio anterior. En datos absolutos estas superficies contabilizan en el total del quinquenio referido, 25,9 millones de metros cuadrados, un 83,1 % del total. El porcentaje es menor con respecto al lustro anterior, simplemente porque la estadística incluye aquí una nueva superficie, la de los transportes, con una significación absoluta importante, y otras anteriores como la comercial o las residencias colectivas se han incrementado someramente.

El organigrama porcentual de la superficie destinada a uso residencial según clase de edificio, desarrolla una configuración prácticamente análoga al periodo anterior: frente al 61% que representa la superficie destinada a obras en bloques edificatorios, se posiciona el 39% que ocupan las viviendas unifamiliares divididas entre adosadas con el 29% y aisladas con el 10% (Figura 8).

Fig. 8. Importancia relativa de las superficies para vivienda según clase. (Total 2001-2005).

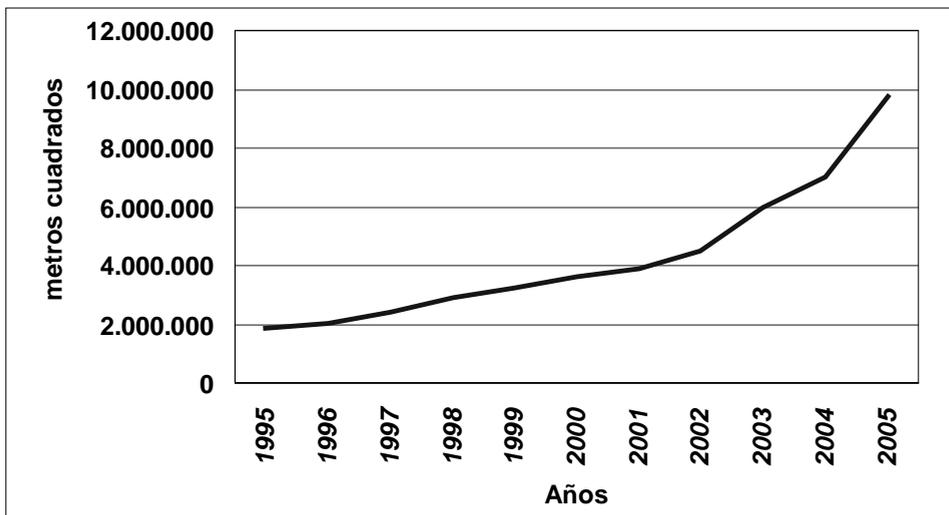


Fuente: Elaboración Propia sobre datos del Ministerio de Fomento. Obras en edificación.

El balance que por tanto ofrece la evolución de la superficie total a construir según el destino principal de la obra, en estos últimos 10 años para la Región de Murcia es más que positivo a tenor de las cifras: si en el año 1995 se había construido 1,8 millones de metros cuadrados (total de destinos de obra), en 2005 esta cifra asciende ya hasta los 10 millones (Figura 9). Pero es más, los datos absolutos corroboran que en términos generales, año a año se ha incrementado las superficies construidas en los distintos destinos de obra; los

relativos que este crecimiento está en gran medida alentado nuevamente por la construcción de viviendas.

Fig. 9. Evolución de la superficie total a construir según destino de la obra en la Región de Murcia (periodo 1995/2005, obra nueva).



Fuente: Elaboración Propia sobre datos del Ministerio de Fomento. Obras en edificación.

4. IMPORTANCIA DE LAS VIVIENDAS EN EL SECTOR MURCIANO DE LA CONSTRUCCIÓN

Hasta el momento todos los indicativos concluyen la importancia de la vivienda en el creciente auge del sector de la construcción en la Región de Murcia. Si desde hace varios años los medios de comunicación tratan con frecuencia el sector de la construcción de viviendas, precisamente es porque sus datos confirman un constante crecimiento.

El estudio del tema de la vivienda siguiendo las distintas fuentes estadísticas, puede realizarse de distinta forma. Para tratar de seguir un cierto orden, este trabajo propone, como antesala al análisis final sobre viviendas terminadas en nuestra Región y sus municipios, empezar por el número de edificios que se han destinado a este tipo de uso en los últimos años (edificio como entidad espacial que alberga la vivienda en su interior).

La información estadística del Ministerio de Fomento ofrece para este cometido el número de edificios visados por el Colegio de Arquitectos² y el presupuesto de ejecución material de las obras, por Comunidad Autónoma y año.

² A los Colegios Oficiales de Arquitectos de cada Comunidad Autónoma, como corporaciones de derecho público les corresponde entre otras funciones, la del visado de los proyectos de construcción que los arquitectos firmen en cada una de ellas. El visado dará luz verde al proyecto asegurando su validez legal y administrativa.

Las magnitudes referidas a los últimos 10 años para la Región son concluyentes al respecto: tanto el número de edificios visados destinados a viviendas como el presupuesto monetario necesario para su ejecución como obra edificatoria han experimentado, en términos generales y al margen de ciertos ciclos de evolución, una clara tendencia ascendente.

Cuadro 8. Evolución del número de edificios visados y presupuesto de ejecución de la obra.

	REGIÓN DE MURCIA					
	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Destinados a vivienda:	4.553	4.769	5.409	7.613	7.613	7.246
-Unifamiliares:	4.029	4.174	4.644	6.789	6.789	6.360
-Adosados	2.661	2.646	3.570	5.661	5.661	5.080
-Aislados	1.368	1.528	1.074	1.128	1.128	1.280
-En bloque	524	595	765	824	824	886
Servicios comerciales	94	126	129	155	155	203
Presupuesto (miles de euros):						
-Destinados a vivienda	57.057	62.145	69.609	85.052	596.229	672.405
-Servicios comerciales	1.741	2.143	3.026	2.877	2.878	21.984

	REGIÓN DE MURCIA					ESPAÑA 2005	
	2001	2002	2003	2004	2005	Nº	%Murcia España
Destinados a vivienda:	7.515	10.349	14.511	14.486	13.260	226.982	5,84
-Unifamiliares:	6.519	9.469	13.173	12.937	11.277	193.479	5,83
-Adosados	4.753	6.373	9.236	10.349	8.817	141.637	6,23
-Aislados	1.766	3.096	3.937	2.588	2.460	51.842	4,75
-En bloque	996	880	1.338	1.549	1.983	33.503	5,92
Servicios comerciales	169	166	147	136	106	5.050	2,10
Presupuesto miles euros:							
-Destinados vivienda	716.251	995.529	1.423.583	1.595.041	1.855.903	39.998.866	4,64
-Servicios comerciales	66.249	34.553	37.760	70.640	150.645	1.970.805	7,64

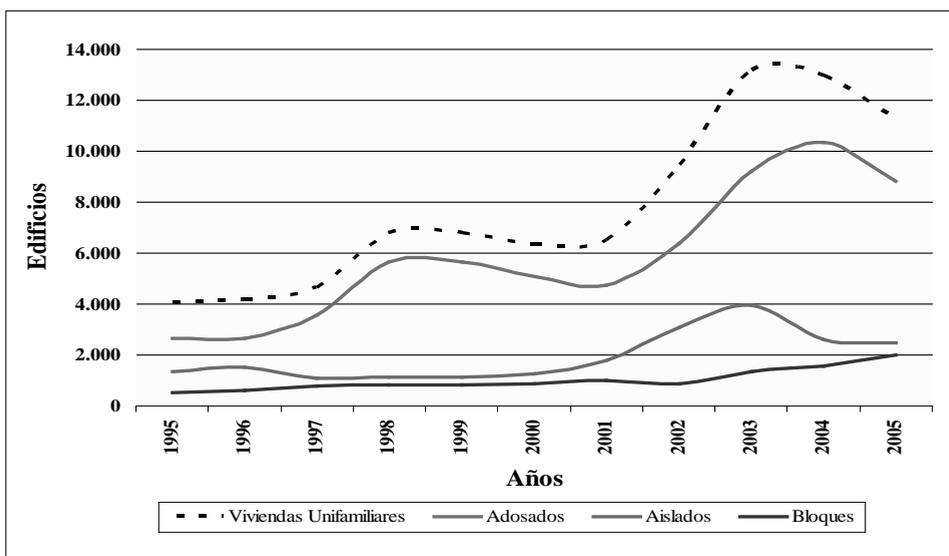
Fuente: Elaboración Propia sobre datos del Ministerio de Fomento. Obras en edificación

Si en 1995, 4.553 edificios fueron visados por el Colegio de Arquitectos para su uso como vivienda, 10 años después este valor casi se multiplica por tres al pasar el valor a 13.260. La tipología de estos edificios se contextualiza en su evolución, dentro de esta tendencia al alza, con ciertas matizaciones (Cuadro 8 y Figura 10):

1. Las viviendas unifamiliares son las que mayor número de edificios visados albergan en la serie anual: dentro de ellas son las adosadas, que representan el 6,23% del total nacional, las que van siempre por delante de las viviendas aisladas.

2. La evolución del número de edificios visados en los últimos años para esta tipología principal y sus 2 subclases, al margen de los datos absolutos, generan un comportamiento cíclico totalmente análogo: dos puntas de ascenso en los años 1999 y 2003, un mínimo marcado en el 2001.
3. Los bloques de edificios se posicionan en la cola del número de edificios visados anualmente. Sin embargo su evolución creciente, aunque suave, es mucho más continua y sostenida que el resto de las categorías de edificios residenciales.

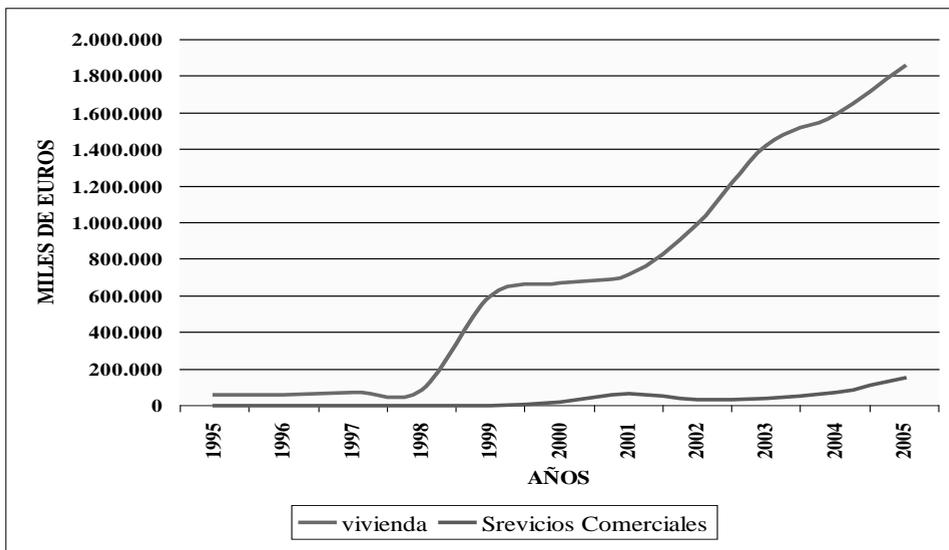
Fig. 10. Evolución del número de edificios visados en la Región de Murcia obra nueva.



Fuente: Elaboración Propia sobre datos del Ministerio de Fomento. Obras en edificación.

En lo que concierne al presupuesto de ejecución material de las obras, es más que evidente su enorme ascenso a lo largo del periodo señalado. De los 57 millones de euros que costaron las obras destinadas a vivienda en 1995, se pasa a 1,8 billones en 2005. La correlación entre el número de edificios construidos para vivienda y el valor del presupuesto de ejecución material de las obras para ese mismo destino y año es más que evidente: dos máximos presupuestarios en 1999 y 2003, dos momentos de gran auge en viviendas, un estancamiento visible entre el 2000 y 2001, periodo de recesión (Figura 11).

Fig. 11. Evolución del presupuesto de ejecución material de las obras en la Región de Murcia.



Fuente: Elaboración Propia sobre datos del Ministerio de Fomento. Obras en edificación.

El crecimiento de la vivienda exige como es obvio el desarrollo de distintos servicios con los que paliar las demandas consumistas de los nuevos moradores. Por ello, parece interesante analizar, y así lo ofrece la estadística del Ministerio de Fomento, el número de edificios que se han construido con destino a los servicios comerciales y el presupuesto de ejecución material de tales obras.

Si se atiende a los datos del primer y último año de la serie, el crecimiento en ambas variables parece evidente: el número de edificios construidos para este uso pasa de 94 en 1995, a 106 en 2005, y el del presupuesto de ejecución de 1,7 millones a más de 150. Sin embargo dentro del periodo temporal vuelvan a esconderse ciclos y tendencias cambiantes (años en los que incluso el crecimiento interanual es negativo en datos relativos, como ocurre en 2003, 2004 y 2005). Al margen de esta idea, es curioso apreciar que son los años en los que más viviendas se construyen los que menos edificios se destinan a servicios comerciales y viceversa, es decir como si los dos usos fueron a remolque el uno del otro siendo imposible la adecuación de sus tendencias en el tiempo.

4.1. Perspectiva espacial del fenómeno vivienda a nivel municipal

Como se ha observado todos los indicativos corroboran la más que evidente significación que el fenómeno vivienda representa para el sector de la construcción en la Región de Murcia. Este es el momento de analizar la distinta dinámica del fenómeno a nivel municipal. Está claro que los contrastes espaciales van a ser marcados entre los 45 municipios de la Región, pues dispares son los factores que pueden entrar en juego a este nivel: tamaño demográfico, extensión superficial del municipio, dinamismo económico, etc.

En este trabajo se aportan dos formas de explotar los datos de la estadística oficial: por un lado a partir del censo de viviendas (INE), se analiza como punto de partida, la evolución del parque inmobiliario entre los años 1991 y 2001. Por otro, se suma el número de viviendas terminadas desde el año 1992 hasta el 2005, según datos aportados por la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Transportes, para tomando como referencia el recuento de viviendas totales del censo de 1991, valorar el porcentaje construido por cada municipio desde dicho año. Este último método permitirá no sólo actualizar la serie de datos hasta el 2005, sino a portar la significación del fenómeno año a año desde principios de los 90.

Se comienza por tanto por el Cuadro 9, que recoge la diferencia absoluta y relativa entre el parque inmobiliario de 1991 y el recuento para el 2001.

En datos absolutos, y dentro de las viviendas principales, se concluye que todos los municipios de la Región contabilizan en el 2001 un parque inmobiliario mayor que el contabilizado un decenio antes. Dentro de esta evolución positiva destacan Murcia con 24.014 viviendas más, seguida de Cartagena con 10.968 y Lorca con 5.052. Por detrás de ellos se posiciona un grupo intermedio de municipios donde la diferencia absoluta es más modesta: desde Molina de Segura con 3.907 y Mazarrón con 2.611, a San Javier con 2.608 y Torre Pacheco con 2.484. Finalmente se refleja un tercer grupo con los municipios que menos han crecido en esta evolución: desde Ulea con tan sólo 2 viviendas más y Ojós con 11, a Albudeite con 53 y Aledo con 66³. Todas estas afirmaciones pueden contrastarse gráficamente a través del Mapa 1.

Cuadro 9. Evolución número de viviendas entre 1991 y 2001 (datos absolutos y relativos).

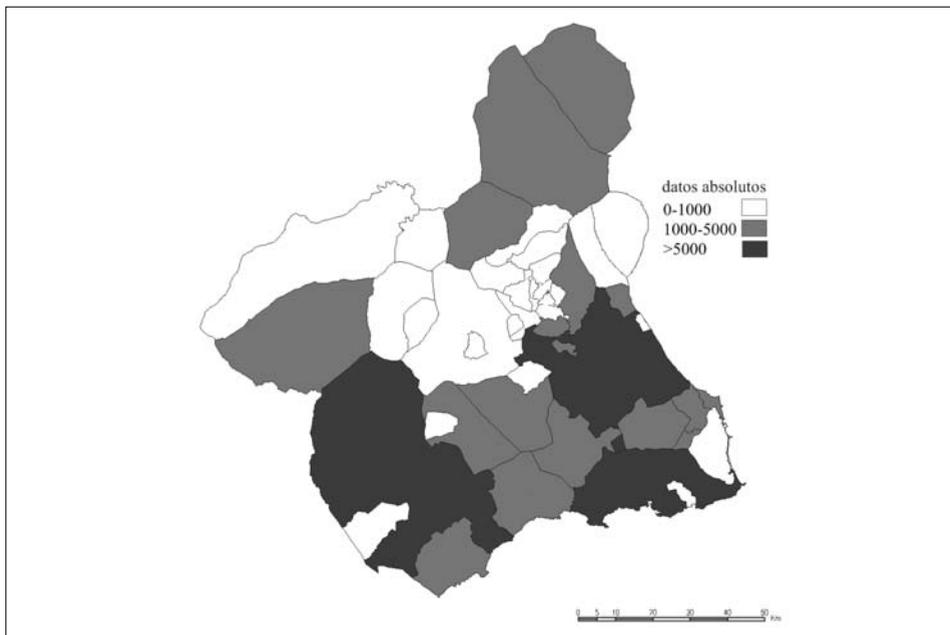
	Viviendas Principales		Viviendas Secundarias	
	EVOLUCIÓN 1991-2001		EVOLUCIÓN 1991-2001	
	Nº	%	Nº	%
REGIÓN MURCIA	80.967	27,24	8.863	8,64
Abanilla	327	17,85	156	33,05
Abarán	586	17,08	-101	-14,29
Águilas	1.802	26,16	-1.363	-21,54
Albudeite	53	14,17	-1	-0,95
Alcantarilla	2.002	23,20	126	25,00
Alcázares (Los)	2.045	180,02	9.244	121,73
Aledo	66	24,09	-188	-94,95
Alguazas	275	14,18	-54	-29,83
Alhama de Murcia	1.132	26,65	-729	-70,30
Archena	887	23,29	-263	-60,05
Beniel	388	20,01	-65	-75,58
Blanca	273	16,36	205	188,07

³ El crecimiento de la población y de la inmigración extranjera a nivel municipal también explicaría esta tipología. (MARTÍNEZ MEDINA, R.; GIL MESEGUER, E.; GÓMEZ ESPÍN, J. M^a. (2007). La inmigración en el poblamiento de la Región de Murcia: Análisis de casos de ámbito municipal. EDITUM-Miradas. Murcia, ISBN: 978-84-8371-712-7.).

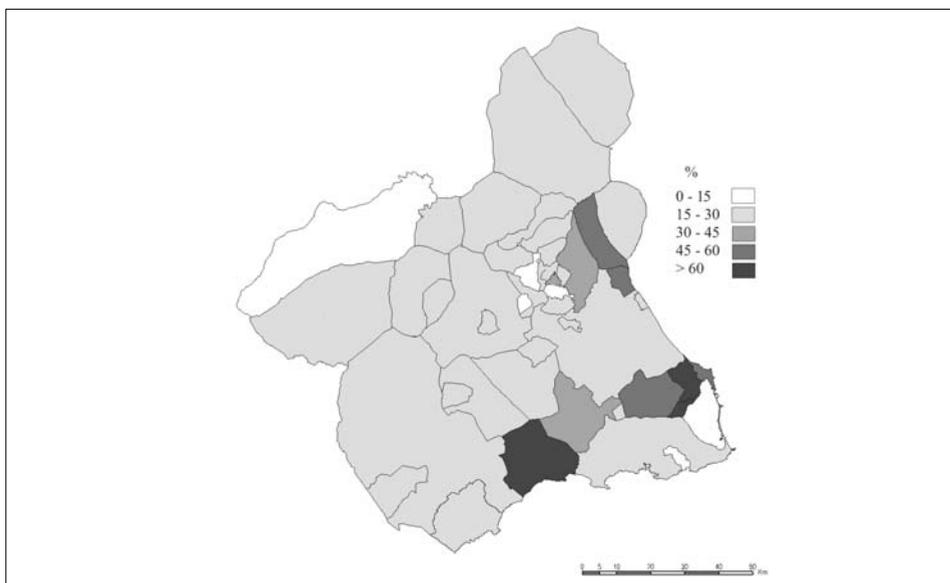
Bullas	608	20,60	-298	-66,22
Calasparra	391	15,16	-341	-49,35
Campos del Río	126	23,55	-47	-100,00
Caravaca de la Cruz	1.174	19,13	-228	-17,98
Cartagena	10.968	22,55	6.002	28,25
Cehégín	607	15,46	-562	-45,40
Ceutí	730	42,54	-30	-34,09
Cieza	1.602	18,94	1.465	122,49
Fortuna	740	46,48	581	86,59
Fuente-Álamo	1.136	44,50	-6	-0,72
Jumilla	1.166	20,84	-547	-40,79
Librilla	187	16,29	145	77,54
Lorca	5.052	27,10	-947	-33,82
Lorquí	342	23,23	-30	-37,04
Mazarrón	2.611	61,87	2.468	26,93
Molina de Segura	3.907	37,15	636	40,85
Moratalla	264	9,64	528	103,94
Mula	941	24,93	-1.397	-77,14
Murcia	24.014	26,21	-2.306	-28,64
Ojós	11	5,53	-55	-44,72
Pliego	169	17,30	-26	-12,87
Puerto-Lumbreras	773	26,06	301	292,23
Ricote	89	16,76	-27	-13,50
San Javier	2.608	62,41	3.187	17,53
San Pedro del Pinatar	1.987	58,08	-3.895	-48,37
Santomera	1.232	49,14	69	47,59
Torre-Pacheco	2.484	52,95	-245	-46,23
Torres de Cotillas (Las)	1.117	28,66	-484	-66,76
Totana	1.781	29,79	-331	-30,09
Ulea	2	0,59	-86	-82,69
Unión (La)	558	14,55	-64	-22,07
Villanueva Río Segura	70	15,56	-25	-37,88
Yecla	1.684	20,21	-1509	-85,79

Fuente: Elaboración Propia a partir de datos del Censo de Viviendas 1991 y 2001 (INE).

Mapa 1. Crecimiento absoluto de las viviendas principales según los censos del ine 1991 y 2001.



Mapa 2. Crecimiento relativo de las viviendas principales según los censos del ine 1991 y 2001.



Fuente: Elaboración Propia a partir de datos del Censo de Viviendas 1991 y 2001 (INE).



Foto 1. Movimiento de tierras para construcción de viviendas adosadas. Urbanización “La Quinta Molina” (Molina de Segura).



Foto 2. Construcción del complejo residencial y centro comercial “La Noria”. Guadalupe (Murcia).

En datos relativos, todos los municipios vuelven a reflejar, como es lógico, una evolución positiva en las viviendas principales entre los dos años (se parte siempre del parque inmobiliario de 1991, valor 100% de la evolución). Sin embargo, el comportamiento de la variable refleja aquí una situación totalmente nueva:

1. Dentro de los municipios que más crecen se distingue:

- Por un lado un grupo de municipios costeros: entre ellos destacan Los Alcázares con un 180%, San Javier con un 62,4%, Mazarrón con 61,87% o San Pedro del Pinatar con 58,08%.
- Por otro unos municipios que se aproximan al término municipal de Murcia por su flanco norte: entre ellos Santomera con el 49,14%, Fortuna con el 46,48%, Ceutí con el 42,54% o Molina de Segura con el 37,15%.

2. Un grupo de municipios crecen moderadamente: entre ellos Totana con 29,79%, Torres de Cotillas con 28,6%, Lorca con 27,10%, Alhama de Murcia con 26,65% o Murcia con 26,21%.

3. Un grupo de municipios apenas crecen: Moratalla con 9,64%, Ojós con 5,53% o Ulea con 0,59%.

La representación cartográfica de la variable a través del mapa 2, permitirá corroborar todas estas conclusiones de forma gráfica.

Sólo el estudio de las viviendas principales basta para conocer la magnitud espacial del fenómeno de la vivienda a escala municipal en la Región. El tema de las viviendas secundarias no será tocado en este trabajo, para no dilatar más el análisis del cuadro siguiente. En cualquier caso las viviendas secundarias no reflejan una gran significación para la mayor parte de los municipios de la Región, al margen de los municipios costeros y algunos casos excepcionales del interior.

El Cuadro 10 y su representación cartográfica (Mapa 3.), como ejemplo al segundo tratamiento de la información estadística anteriormente citado en este último apartado, concluirá el análisis estadístico del presente trabajo. A partir de sus datos, se compara lo que significa la suma de nuevas viviendas terminadas (incluyendo principales, secundarias, libres y de protección oficial) año a año desde 1992, en referencia al parque inmobiliario contabilizado por el censo de 1991. De esta forma podremos comparar el tanto por ciento de viviendas construidas por cada municipio hasta el 2005, en relación con las existentes o ya construidas a principios de los 90.

Al respecto los datos concluyen una enorme disparidad de situaciones a nivel municipal:

1. Por un lado, existen unos municipios en los que el porcentaje construido en los últimos 15 años en relación al parque inmobiliario de referencia ha sido enorme. Dentro de este grupo destacan:

- Un grupo de municipios de clara significación litoral entre los que destacan: Los Alcázares con el 120,18%, seguido de Mazarrón con el 69,76%, Torre Pacheco con el 62,16%, Ceutí con el 55,86%, San Javier con el 46,56% o San Pedro del Pinatar con el 45,39%.

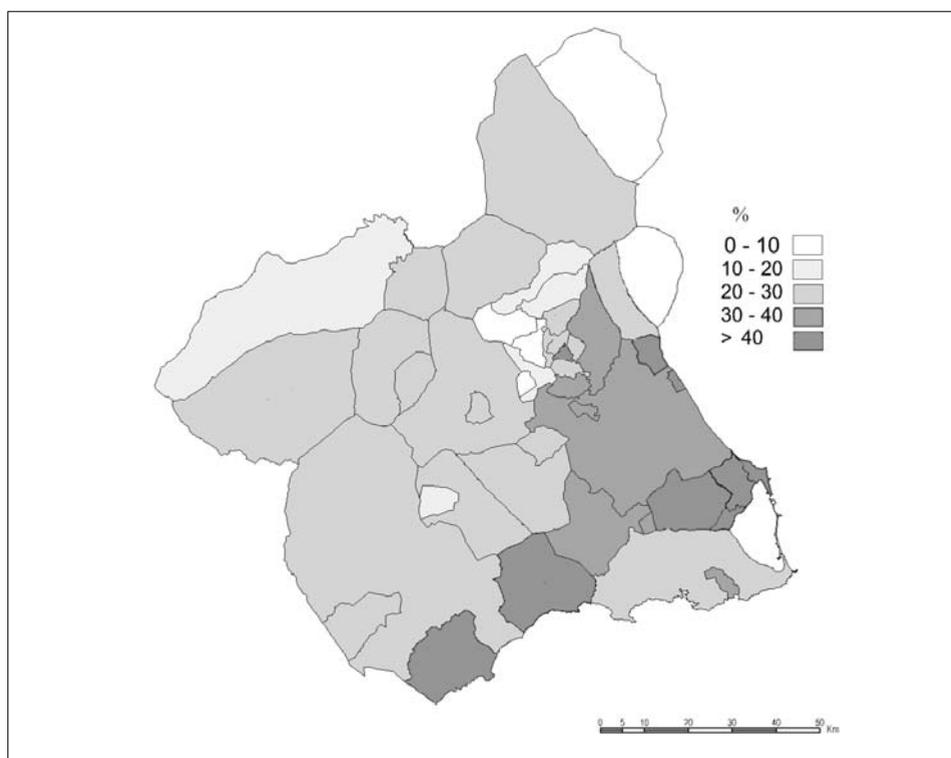
Cuadro 10. Localización espacial del total de viviendas (principales, secundarias, libres y de protección oficial) terminadas durante el periodo 1992-2005. (Ámbito municipal).

	Parque Inmobiliario año 1991	Suma 1992-2005	% construido 1992-2005/parque 1991
Abanilla	3.455	313	9,06
Abarán	5.476	716	13,08
Águilas	14.668	6183	42,15
Albudeite	605	62	10,25
Alcantarilla	11.099	4494	40,49
Alcázares (Los)	8.867	10656	120,18
Aledo	563	79	14,03
Alguazas	2.667	534	20,02
Alhama de Murcia	6.644	1935	29,12
Archena	5.034	1359	27,00
Beniel	2.310	1092	47,27
Blanca	2.399	397	16,55
Bullas	4.393	964	21,94
Calasparra	3.746	823	21,97
Campos del Río	790	136	17,22
Caravaca de la Cruz	9.429	2591	27,48
Cartagena	84.882	23848	28,10
Cehegín	6.136	1233	20,09
Ceutí	2.100	1173	55,86
Cieza	12.578	2793	22,21
Fortuna	3081	767	24,89
Fuente-Álamo	4.738	1816	38,33
Jumilla	9.867	2135	21,64
Librilla	1.664	443	26,62
Lorca	27.611	7250	26,26
Lorquí	2.036	451	22,15
Mazarrón	14.594	10181	69,76
Molina de Segura	14.758	7398	50,13
Moratalla	4330	575	13,28
Mula	7070	1473	20,83
Murcia	119.424	49187	41,19
Ojós	392	12	3,06
Pliego	1.336	340	25,45
Puerto-Lumbreras	4.302	1384	32,17
Ricote	1.140	92	8,07
San Javier	23.435	10912	46,56
San Pedro Pinatar	12.614	5726	45,39
Santomera	3.509	2104	59,96
Torre-Pacheco	7.178	4462	62,16

	Parque Inmobiliario año 1991	Suma 1992-2005	% construido 1992-2005/parque 1991
Torres de Cotillas	5.676	1760	31,01
Totana	8.514	2553	29,98
Ulea	626	28	4,47
Unión (La)	4.915	1769	35,99
Villanueva R.Segura	674	193	28,64
Yecla	11.655	825	7,08

Fuente: Elaboración Propia a partir de datos del Censo de Viviendas 1991 (INE) y la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes (Secretaría General).

Mapa 3. Porcentaje de viviendas construidas en el periodo 1992-2005 con respecto al parque inmobiliario del año 1991.



Fuente: Elaboración Propia a partir de datos del Censo de Viviendas 1991 (INE) y la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes (Secretaría General)



Foto 3. Nuevos complejos residenciales al pie de Sierra Espuña (Totana).

- Un grupo de municipios que formalizan la llamada aglomeración urbana de la Vega Media del Segura entre los que destacan: Santomera con 59,96%, Molina de Segura con 50,13%, Beniel con 47,27%, Murcia con 41,49% o Alcantarilla con el 40,49%.
2. Por otro, existe un conjunto de municipios en los que el porcentaje adquiere un valor más intermedio. Dentro de él destacan:
- Municipios con datos más generosos, hablese por ejemplo de Fuente Álamo con el 38,33%, Cartagena 38,10%, La Unión con 35,99 %, Puerto Lumbreras con el 32,17% o Torres de Cotillas con el 31,01%.
 - Municipios con datos menos significativos, como el caso de Totana con el 29,98, Alhama de Murcia con el 29,12, Librilla con el 26,62% o Lorca con el 26,26%.
3. Finalmente se advierte una serie de municipios donde la construcción de viviendas ha sido mucho menor. En este sentido se distinguen:
- Municipios con datos poco significativos, como ocurre con Campos del Río con 17,22%, Blanca con 16,55 %, Aledo con 14,03% o Moratalla con el 13,28%.
 - Municipios con datos muy poco significativos, entre los que destacan Abanilla con el 9,06%, Ricote con el 8,07%, Yecla con el 7,08% o Ulea con el 4,47%.

5. CONCLUSIONES

Las estadísticas manejadas permiten afirmar que el fenómeno vivienda, es el de mayor significación en el sector de la construcción de la Región de Murcia. En datos absolutos, y dentro de las viviendas principales, todos los municipios contabilizan en 2001 un parque inmobiliario mayor al registrado un decenio antes. La comparación de lo que ha significado la suma de nuevas viviendas entre 1992 y 2005, en referencia al parque inmobiliario contabilizado en el censo 1991, permite expresar la gran disparidad existente a nivel municipal. Frente aquellos municipios en los que la construcción de viviendas ha crecido a un ritmo menor, sobre todo en comarcas como el Valle de Ricote (Blanca, Ricote y Ulea), se posicionan otros de mayor crecimiento como los del litoral (Los Alcázares, Mazarrón, San Javier y San Pedro del Pinatar) y los de la Vega Media (Ceutí, Molina de Segura, Santomera, Beniel, Alcantarilla y Murcia). Una configuración en la que sin duda entra en juego factores como los incrementos demográficos y la actividad económica a nivel municipal.

BIBLIOGRAFÍA

- ALIAGA SOLA, I.; GIL MESEGUER, E.; GÓMEZ ESPÍN, J. M^a.; LÓPEZ FERNÁNDEZ, J. A.; MARTÍNEZ MEDINA, R. (2007): Sistemas locales de recursos propios de agua en la Región de Murcia: minados y galerías. Usos del agua en el territorio, n^o. 4. Universidad de Murcia. ISBN: 978-84-9371-711-0. 180 pp.
- ANDRÉS SARASA, J. L.(2004): Incertidumbres en el espacio agrícola y proceso urbanizador «resort» en la Región de Murcia. *Cuadernos de Turismo*, ISSN 1139-7861, N^o 14, pags. 7-65
- ANDRÉS SARASA, J. L.(2004): Incertidumbres en el espacio agrícola y proceso urbanizador “resort” en la Región de Murcia. *Cuadernos de Turismo*, ISSN 1139-7861, N^o 14, pags. 7-65
- GÓMEZ ESPÍN, J. M^a. (2007): Tradición e innovación en el sector hortofrutícola de la Región de Murcia, Serie Técnica, n^o. 32. Consejería de Agricultura y Agua. Murcia. 238 pp.
- MARTÍNEZ MEDINA, R; GIL MESEGUER, E.; GÓMEZ ESPÍN, J. M^a. (2007): “Distribución de la población extranjera en el municipio de Murcia”. *Papeles de Geografía*, n^o 45-46. Universidad de Murcia. ISSN 0213-1781, págs. 115-138.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a. (2006): El “boom” de la construcción de viviendas en la Región de Murcia: un proceso complejo y con múltiples implicaciones. Breves apuntes. *Papeles de Geografía*, ISSN 0213-1781, N^o 43, pags. 121-152