

AUMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ESPAÑA; DIFERENCIAS REGIONALES. SUS IMPLICACIONES Y SIGNIFICADO EN LAS NUEVAS MORFOLOGÍAS URBANAS

José M^a. Serrano Martínez
Universidad de Murcia

RESUMEN

Durante mucho tiempo las viviendas unifamiliares han sido predominantes en España tanto en el hábitat rural como en las ciudades. En el siglo XX se registra, en cierta medida, el discurrir de un ciclo. Comienza el siglo con una elevada proporción sobre el total. Después se reduce de manera brusca en torno a 1970. Años en que el proceso de ascenso de la población urbana crece con vigor. A partir de esa fecha empieza a incrementarse de nuevo la construcción de viviendas unifamiliares por diferentes motivos. Se combina una serie plural de causas, dentro del tremendo ritmo de construcción de viviendas contabilizado en España. Una buena parte de la edificación de las viviendas unifamiliares debe asociarse a la creación de nuevas formas de urbanismo, donde el hábitat difuso rodea la mayoría de las ciudades españolas medias y grandes. Estos nuevos modelos urbanos conllevan numerosos problemas, los cuales, con bastante probabilidad, se incrementarán en el futuro.

Palabras clave: viviendas unifamiliares, urbanización, ciudad difusa.

ABSTRACT

During a lot of time the single-family housings have been predominant in Spain so much in the rural hábitat as in the towns. In the XX century she registers, in certain measure, reflecting of a cycle. It begins the century with a high proportion on the total. Then she decreases in an abrupt way around 1970. Years in that the process of the urban population's ascent grows with vigorously. Starting from that date it begins to be increased the construction of the detached and semi-detached

housings again by different reasons. He combines a plural series of causes, inside the tremendous rhythm of construction of housings counted in Spain. A good part of the construction of the single-family housings should associate to the creation in new town planning ways, where the diffuse hábitat surrounds most of the cities Spanish stockings and big. These new urban models bear numerous problems, those which, with enough probability, they will be increased in the future.

Key Words. Single-family housings; detached and semi-detached housings, town planning, urban spread.

1. PRESENTACIÓN DEL TEMA Y ACOTACIONES INICIALES

La vivienda unifamiliar ha sido predominante en numerosas etapas de la Historia y, por sus circunstancias inherentes de mayor independencia y aislamiento, es preferida y alcanza especial relevancia en numerosas culturas; pero, a la vez, existen ejemplos palpables, desde civilizaciones remotas en las que se registran construcciones englobando varias viviendas de vecinos, agrupadas en un mismo edificio. Las ruinas de las casas de Ostia en las proximidades de Roma se suelen señalar como un ejemplo conspicuo. A medida que el proceso de urbanización gana fuerza, se intensifican los valores del suelo urbano con notoriedad, y las construcciones en altura pasan a ser un rasgo común, generalizado, casi definidor de los paisajes urbanos. La difusión y perfeccionamiento de las técnicas de construcción, así como de otros medios que facilitan su accesibilidad, han contribuido con fuerza a su éxito. Ahora bien, junto al desarrollo de tales elementos, la mayor generalización de medios de transporte terrestre, en especial el uso universal de los automóviles, permite que la dimensión espacial de los espacios urbanizados adquieran otra significación. El modelo de urbanización que se configura, de forma emblemática en Estados Unidos desde inicios del siglo XX, con unos extensos y plurales «suburbios», ocupando decenas de hectáreas en torno a todas las ciudades medias y grandes, se presenta como paradigma a seguir, a la vez que ejerce una influencia enorme y creciente en todo el mundo.

En España durante el transcurso del siglo XX se comprueba la existencia de un ciclo de evolución muy interesante. Se parte de unas primeras décadas en que el parque inmobiliario nacional se sustentaba en viviendas unifamiliares, éstas eran absolutamente predominantes, salvo algunas excepciones regionales muy limitadas, como consecuencia de la amplia difusión de modelos de organización humana de rasgos o semejanzas rurales. A partir de ahí, de forma progresiva, y con aceleración creciente, se reduce ese esquema, encaminándose hacia un neto predominio de edificios, compuesto cada uno de ellos por varias viviendas. Entre los años 1970 y 1980 se alcanza la máxima reducción de viviendas unifamiliares en el promedio nacional. Por el contrario, en el tiempo transcurrido desde entonces se advierte un apreciable crecimiento de las viviendas unifamiliares.

Analizar ese proceso, desentrañar sus causas y atisbar, dentro de lo posible, las consecuencias que se derivan de ese proceder, constituye un ejercicio apasionante. No es

preciso insistir que ello representa un empeño ambicioso. Resulta así, tanto por la pluralidad de aspectos que aglutina, como por la dimensión territorial del conjunto nacional y la cuantía de matices que registra en sus regiones (aquí asimiladas, por simplificación terminológica y conceptual con las actuales Comunidades Autónomas, en adelante y para abreviar CCAA).

En consonancia con lo señalado, de entre los diferentes aspectos relacionados con el tema, sólo nos ocupamos de aquellos de naturaleza territorial, consumo de suelo y demás elementos materiales y formales que contribuyen a definir y organizar los espacios urbanizados. Los demás elementos inherentes al fenómeno, si bien se mencionan en algún momento, se consideran sólo aspectos colaterales al asunto central abordado.

La escala de análisis, abarca el conjunto español; eso impide detenerse en detalles y matices, sin duda importantes y destacados; pero tales aspectos únicamente podrían ser estudiados y desentrañados en otros trabajos de mayor extensión, que desbordan sobradamente los límites habituales de un artículo. En tal sentido conviene añadir que esta modesta aportación forma parte de un proyecto de investigación de mayor envergadura sobre la que se está laborando.

Dentro de esas consideraciones iniciales, resulta evidente que el incremento en la construcción de viviendas unifamiliares y su presencia generosa, y en ascenso, no sólo implica unos rasgos relacionados con la morfología del hábitat, de las formas de vida, o de las características exteriores del paisaje urbanizado. También conlleva e implica una alteración sustancial de las pautas de urbanización, con todo lo que ello encierra en sus esquemas de organización interna, en lo referente a sí mismas y al conjunto de las áreas urbanizadas. En cierta medida, el mayor protagonismo de las viviendas unifamiliares, es una consecuencia de la demanda que generan los nuevos modelos urbanos que están imponiéndose. A la vez, el aumento de la construcción de esta tipología de viviendas descansa en una serie de causas plurales y complejas, las cuales permiten alcanzar ahora mayor protagonismo. Tales cuestiones, también serán objeto de atención, al menos en sus grandes líneas y apartados, a lo largo del trabajo y, sobremanera, en su epígrafe final.

2. DESARROLLO Y RASGOS DE UN CICLO TEMPORAL

Sin remontarnos a tiempos lejanos, tomando como punto de referencia, los inicios del siglo XX, dentro del conjunto del patrimonio inmobiliario las viviendas unifamiliares constituían en España una abultada mayoría. Aunque la estadística referida a ese tiempo no es muy precisa, las evaluaciones que pueden hacerse acerca de ello lo confirman plenamente. Así, el anterior censo del que ya se han explotado y publicado todos los datos, el de 1991, dedicaba uno de sus análisis a evaluar, siguiendo la escala provincial y regional, las viviendas unifamiliares todavía en pie en ese momento, cuya construcción fue anterior a 1900 y lo que tales edificaciones significaban sobre el total del parque inmobiliario correspondiente a esa fecha. Los datos se aportan en el cuadro 1.

Cuadro 1

Parque inmobiliario en España. Viviendas unifamiliares. Diferencias regionales.
 Porcentaje de viviendas unifamiliares sobre el conjunto de las viviendas principales

| | Antes 1900 | 1900- 1920 | 1921- 1940 | 1941- 1950 | 1951- 1960 | 1961- 1970 | 1971- 1980 | 1981- 1991 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Andalucía | 63,81 | 76,23 | 77,46 | 75,31 | 53,39 | 35,97 | 30,77 | 48,74 |
| Aragón | 81,15 | 74,37 | 55,24 | 49,57 | 31,14 | 15,66 | 15,63 | 21,57 |
| Asturias | 85,25 | 71,55 | 59,71 | 40,68 | 25,97 | 12,29 | 12,16 | 16,80 |
| Baleares | 81,05 | 73,52 | 67,63 | 59,20 | 43,12 | 24,19 | 21,15 | 31,80 |
| Canarias | 89,68 | 84,32 | 71,99 | 65,28 | 48,13 | 38,08 | 37,29 | 43,43 |
| Cantabria | 73,09 | 57,19 | 56,86 | 49,80 | 31,48 | 13,82 | 13,87 | 21,76 |
| Castilla-La Mancha | 80,42 | 84,28 | 83,82 | 80,80 | 69,44 | 49,30 | 41,97 | 31,54 |
| Castilla y León | 89,80 | 88,67 | 76,42 | 65,68 | 51,27 | 22,93 | 23,63 | 53,42 |
| Cataluña | 44,71 | 33,38 | 29,42 | 32,99 | 21,97 | 11,03 | 11,54 | 37,35 |
| Com. Valenciana | 74,24 | 68,57 | 55,29 | 51,99 | 31,10 | 15,74 | 13,00 | 25,17 |
| Extremadura | 86,78 | 88,04 | 88,96 | 82,31 | 73,29 | 56,17 | 42,29 | 53,34 |
| Galicia | 90,82 | 80,86 | 75,19 | 67,21 | 56,89 | 40,16 | 39,21 | 43,87 |
| Madrid | 9,88 | 12,48 | 10,16 | 17,21 | 8,84 | 4,01 | 4,74 | 22,05 |
| Murcia | 88,00 | 83,50 | 82,41 | 77,94 | 63,14 | 44,30 | 34,62 | 41,57 |
| Navarra | 67,05 | 69,42 | 46,10 | 39,73 | 40,74 | 16,59 | 16,21 | 28,16 |
| País Vasco | 36,99 | 14,78 | 15,62 | 10,71 | 3,89 | 1,43 | 2,40 | 8,71 |
| Rioja, La | 69,89 | 68,84 | 49,23 | 39,29 | 22,92 | 12,47 | 9,97 | 11,72 |
| Ciudad Aut. Ceuta | 73,00 | 55,60 | 55,73 | 55,79 | 26,72 | 14,27 | 4,24 | 9,90 |
| Ciudad Aut. Melilla | 27,94 | 40,10 | 62,48 | 51,67 | 18,90 | 27,59 | 17,11 | 33,73 |
| Total España | 66,45 | 65,39 | 54,81 | 54,05 | 34,45 | 20,01 | 19,61 | 36,09 |

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

El promedio español asciende a una proporción de 66,45 %; es probable que la realidad alcanzada en ese momento fuese incluso más elevada; pues cabe suponer que en el transcurso de las décadas transcurridas desde entonces, hayan desaparecidos, por una u otra razón, una elevada proporción edificios de viviendas unifamiliares, superior a la de otros plurifamiliares. Cuando comienza el siglo XX de sólo una pequeña proporción de la población española residía en núcleos de naturaleza propiamente urbana (31%); en ellos se presupone que la significación de las viviendas unifamiliares era menor, y más amplia que en los demás. En todo el resto de unidades de asentamiento, aldeas, pequeños pueblos, incluso ciudades medias y capitales de provincia de menor población, predominaban, con notable diferencia, las viviendas unifamiliares. La debilidad del crecimiento urbano en décadas anteriores había sido una constante aún más acentuada (Rodríguez, 1985). Confirma esa afirmación comprobar la menguada relevancia, salvo algunas excepciones, que tuvieron los ensanches planeados en tales años (Quirós, 1991). Dentro de tal estructura dominante de formas de poblamiento y organización de la vida diaria, todo se aunaba para que las viviendas unifamiliares, de muy diferente tamaño entre sí, y con rasgos claramente contrastados entre ellas, ofreciesen de manera global la mejor respuesta a las demandas mayoritarias de esa sociedad (Claval, 1981). Nótese que en un destacado número de regiones españolas la proporción a favor de las mismas contabiliza cifras superiores al ochenta por ciento; es el caso de: Galicia, 90,82; Castilla y León 89,80; Canarias, 89,68; Murcia 88,00; Extremadura, 86,78; Asturias, 85,25; Aragón, 81,15; Baleares, 81,05; Castilla-La Mancha, 80,42.

En el lado opuesto, las proporciones más reducidas, que resaltan sobre el promedio común, corresponden a : Madrid, 9,86 %; País Vasco, 36,99; Cataluña 44,71 y Melilla 27,94. Tal vez no es preciso insistir en los motivos que subyacen y explican esa realidad contrastada. Por su parte Melilla, por su reducido tamaño demográfico y su singularidad y ubicación, no procede asimilarla a las otras tres entidades territoriales. Con relación a éstas, de un lado conviene considerar que los procesos de renovación urbana realizados en décadas posteriores han sido de mayor envergadura, con la consiguiente destrucción de viviendas unifamiliares en sus numerosos cascos urbanos, lo cual ha contribuido a esos resultados finales de proporciones más gurruminas. Pero, sin duda, las causas que han motivado esa dispar significación tienen que ver con la relevancia y naturaleza alcanzada en ellas por su crecimiento económico, industrial y terciario, lo cual implicaba nuevas necesidades en las tipologías de viviendas; alejándose de las de tipo unifamiliar, más adecuadas a otras formas de vida, apartadas de lo urbano, y, por el contrario, más apropiadas a comportamientos de autoconsumo, de acuerdo con los parámetros y las ideas predominantes esos años. De lo antes expuesto se desprende, pues, una apreciable y contrastada situación, la de las tres regiones citadas, frente al resto, caracterizadas ambas con valores disímiles; algo, por otro lado, que encaja perfectamente con lo que es de sobra conocido: la disparidad en los ritmos y pautas de evolución económica y social de España en esas décadas pasadas.

El periodo posterior comienza en los inicios del siglo XX; se caracteriza por un retroceso irregular de la proporción de las viviendas unifamiliares, en referencia al parque inmobiliario total, hasta alcanzar sus registros mínimos en 1971-80. Las pautas y ritmos contabilizados, si bien no siempre es sencillo encontrar motivaciones y justificaciones precisas que expliquen tal devenir, encuentran su acompañada correspondencia con la propia evolución general de la economía, y otras modificaciones sustanciales de naturaleza social y sociológica. No es preciso insistir en que no procede, dada la finalidad y rasgos de esta investigación, y la mera intención de exponer algunos de tales resultados en un sencillo artículo; a la vez, tampoco es posible detenerse en los diferentes aspectos relacionados con el tema. De todas maneras, parece necesario aportar, con suma brevedad, algunas ideas relacionadas con tal devenir.

En las dos primeras décadas del siglo XX, la reducción de las viviendas unifamiliares es muy modesta, sólo 1,06 puntos porcentuales. Pasan de representar el 66,45 % del promedio nacional al 65,39. Ello no impide que los registros concretos de las unidades territoriales contabilicen comportamientos y evoluciones bastante dispares entre sí, originadas por causas particulares de plural signo, sobre las que no es factible siquiera mencionar. Sí parece claro deducir que ese retroceso modesto, de carácter general, cabe interpretarlo como una consecuencia de la atonía y el reducido dinamismo de transformaciones experimentado, durante esos años, por la economía, el sistema productivo y el comportamiento conjunto de la sociedad española.

Por el contrario, en el transcurso de las dos décadas siguientes, de 1920 a 1940 la significación de las viviendas analizadas sufren un retroceso de 10,58 puntos sobre el parque inmobiliario nacional (del 65,39 % al 54,81 %). Esa variación más alta resulta como consecuencia de unos años en que se registran mayores alteraciones y cambios en la sociedad española, si bien de signo muy diferente entre sí. En ellos se engloban los del gobierno militar de Primo de Rivera, junto con los grandes cambios que van unidos al

periodo de la Segunda República y la siguiente Guerra Civil. Los flujos migratorios interiores en el transcurso de ese tiempo son cuantiosos y de muy dispar signo, a la vez que se originan otras notables transformaciones en las formas de vida rural y urbana.

Tras ese retroceso en la proporción de viviendas unifamiliares citado, entre 1941 y 1950 se contabiliza un descenso muy ligero en ese devenir. Son bastante sabidas las circunstancias de la inmediata postguerra, en las que la escasez de materiales de construcción y la tremenda y depauperada situación en la que había quedado todo el sistema productivo, hacían imposible acometer la edificación de un elevado número de obras. Como mucho, las escasas energías existentes y los débiles y meguados recursos se dedicaban, más que nada, a la reconstrucción de un parque inmobiliario que había quedado muy dañado por los sucesos bélicos y revolucionarios precedentes. Se comprende, pues, que no se modifique con intensidad la realidad del parque inmobiliario existente.

Hay que esperar a las dos décadas siguientes, tanto la inmediata, de 1951 a 1960, como la posterior, 1961-1970, cuando de nuevo se registran alteraciones sustanciales de las proporciones estudiadas. En ambas se advierten los mayores retrocesos de las proporciones que representan esta tipología de viviendas. Durante los años cincuenta descendenretroceden el 19,60 % y en los sesenta pierden otros 14,44 %. Eso quiere decir que, en sólo veinte años, la significación de las viviendas unifamiliares se altera desde el 54,05 % registrado en 1950, (algo más de la mitad), al 20,01 % en 1970. Conviene enfatizar ese registro absoluto de retroceso de esta tipología de viviendas, que asciende al 34,04 %.

Tras esas cifras tan abultadas, es fácil deducir la existencia de modificaciones sustanciales intensas en el conjunto de la sociedad española, y en su estructura económica, capaces de originar semejante transformación. Tales aspectos, dada la pluralidad de elementos participantes y su naturaleza dispar, han sido objetivo de análisis desde diferentes disciplinas; en todos ellos se contienen ideas y aportaciones, que permiten descubrir, y hacernos comprender mejor, no sólo cómo se alcanzan esas dimensiones, sino también el propio substrato sociológico y de transformación de las formas de pensar y concebir la vida cotidiana en buena parte de la población. Con facilidad puede deducirse que este tema concreto del retroceso brusco de la significación de las viviendas unifamiliares, sobre el parque inmobiliario total, no es una consecuencia más, un efecto singular, de la amplia y profunda modificación de la sociedad española. Representa algo más. Como se ha apuntado antes, dada la envergadura del tema analizado de manera sobrada, desde diferentes campos científicos, nada nuevo podría aportarse ahora; por ello me limito a traer a colación el enunciado de algunos de los grandes apartados concurrentes en ese tremendo cambio que registra la vida española.

Al igual que sucede siempre en situaciones de semejante envergadura, el resultado final es consecuencia directa de la combinación particular y disímil de varios elementos; todos los cuales se entrelazan y mezclan de diferente forma. Su orden de enumeración no implica una jerarquía, si bien es preciso comenzar con un punto de referencia. Así, no deben olvidarse, entre otros, los siguientes elementos de referencia básicos:

Los planteamientos de la política económica se modifican en profundidad; de la orientación claramente autárquica precedente, se avanza hacia una mayor liberalización, dentro de un cierto sesgo de planeamiento indicativo (caso de los Planes de Desarrollo) (Fuentes Quintana, 1988). De ahí se deriva, con rapidez, un incremento sustancial en el

conjunto de las actividades productivas, ascendiendo con fuerza la casi totalidad de los indicadores económicos, cambiando en poco tiempo de una realidad caracterizada por rasgos propios del subdesarrollo, a otra mucho más rica y próspera (Serrano, Calmés, 1998). Ahora bien, esa dinámica de crecimiento económico dista de ser homogénea en todo el territorio español; por el contrario, las disimilitudes se agrandan, con unas áreas de mayor concentración de riqueza, frente a otras que van quedando cada vez más rezagadas (Cuadrado, Mancha, Garrido, 1998). Ese devenir dispar contribuye a incrementar flujos migratorios interiores sin precedentes (García Barbancho, 1982). Dentro de esos millones de personas que cambian de domicilio, se advierte la existencia de dispares tipologías migratorias, unas de mero éxodo rural, frente a otras formas de crecimiento urbano motivadas por causas diferentes (Pérez, 1972; Vilá, Capel, 1970). Así mismo, durante esos años, avanza con vigor el desarrollo turístico en España (Jurdao, 1979). De una parte construyendo numerosos edificios destinados a ese fin en todas las comarcas donde alcanza mayor éxito, en especial las del litoral. Con el auge turístico, se inicia en ellas un fuerte dinamismo urbano, a consecuencia de la expansión económica, también como lugar de atracción residencial para muchos extranjeros que se sienten atraídos por esas nuevas ofertas urbanas y formas de vida (Jurdao, Sánchez, 1990; Vera, 1993).

En definitiva, todo se aúna para conseguir un significativo incremento de la población urbana, intensidad superior a la registrada en cualquier otro periodo temporal (Álvarez, 1984). Tal espectacular auge urbano, en tan corto espacio de tiempo y dentro de unas tareas mínimas de planeamiento, desencadena procesos de especulación notorios (Terán, 1999). La construcción de edificios de varias alturas, localizados por doquier, pasan a convertirse en el paisaje urbano dominante en toda España; incluso en los lugares más apartados y menos idóneos para ello. Tales edificaciones terminaron convirtiéndose en un símbolo fatuo de modernidad (Gallion, Eisner, 1980). Frente a esa nueva moda dominante y dentro de este proceder, las viviendas unifamiliares se convierten en un reducto limitado a ciertos ámbitos rurales estancados o en retroceso, y a determinadas áreas muy selectas, que optan por modos de urbanización alejados de lo que representan esos bloques de viviendas en altura, las cuales crecen como hongos por toda España. Las viviendas secundarias, si bien constituyen otra categoría, comienzan su mayor difusión en tales años y contribuyen a su aumento (Ortega, 1975), generalizándose con más fuerza en años posteriores (Serrano, 1993, b).

Las motivaciones aludidas, con suma brevedad, permiten comprender mejor la drástica reducción de las viviendas unifamiliares, dentro del parque inmobiliario español al paso de esos veinte años. Ahora bien, como se puede entender con facilidad, las diferencias regionales en esa relación de valores continúan siendo marcadas; pues frente a cifras inferiores o cercanas al 10 % (País Vasco, Madrid, La Rioja, Ceuta, Cataluña, Asturias, Cantabria y Comunidad Valenciana), en otra se supera el 50% (Extremadura) y en más el 40 %, (Castilla-La Mancha, Murcia, Galicia). Tras ello, y con diferentes matices y rasgos diferenciadores, que explican esas disparidades, se encierran realidades contrastadas de las regiones españolas, que al igual que en otros aspectos, también aquí confirman esa situación (Gámir, 1999 Alcaide Inchausti, 2002).

Los valores medios correspondientes a la década 1971-1980, referidos a la proporción de viviendas que se analizan, apenas descienden un poco; en concreto retroceden el 0,40 %; corresponden al umbral más bajo de todo el siglo XX. Ese resultado representa una

clara ruptura en referencia a lo que venía sucediendo en años anteriores. En esta década, el incremento total del parque de viviendas, si bien se desacelera en relación con los dos decenios anteriores, aún mantiene un incremento de 1,62 millones. Más bien, estimo que el referido balance favorable se debe a que se inicia un cambio de signo, sobre la tendencia anterior. A partir de esos años se aminoran, e incluso desaparecen, algunas causas que habían favorecido la rápida reducción de las viviendas unifamiliares. A la vez, también debe añadirse que, acaso cubiertas ya las necesidades más urgentes y contando con un parque inmobiliario de cierta densidad, aportadas de manera masiva por los bloques de pisos, comienza a valorarse de nuevo lo que representa, conseguir y disfrutar una vivienda unifamiliar. A los señalados cambios sociológicos pronto siguen las estrategias de los mercados. Al aportar una mayor proporción de esta tipología de viviendas, de entre todas las existentes, y en referencia a épocas anteriores, se explica y entiende mejor esa nueva situación.

De manera complementaria, si bien se aminoran globalmente, en referencia a tiempos anteriores, es útil considerar los acusados contrastes registrados por las CCAA; pues mientras que en algunas de ellas las viviendas unifamiliares continúan sobrepasando el 40 % del parque total de las viviendas principales (Castilla-La Mancha), o valores muy cercanos a esa proporción; en otras regiones se contabilizan cifras inferiores al 10 %. No obstante, es llamativo que las regiones con menores proporciones, como Madrid y País Vasco, o incluso con sumas superiores, como Cataluña, eleven la significación de las viviendas unifamiliares, en referencia al periodo precedente. Se adelantan a lo que, de forma más generalizada, se registra en la década siguiente.

3. INCREMENTO DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES; ¿UN CAMBIO DE TENDENCIA?

Es llamativo que tras casi un siglo en el cual, década tras década, la proporción de viviendas unifamiliares ha ido retrocediendo, como se ha expuesto con brevedad, pasando de significar el 66,46 % al 19,61 % (promedios nacionales), tras esa aminoración, cambia la tendencia desde 1981. Lo hace incluso con vigor, pues entre 1981 y 1991 (la cifra media de España) recupera 16,44 puntos; un valor, comparativamente, de los más altos de todo el periodo temporal abordado. La proporción alcanzada en ese tiempo se asemeja, en sentido opuesto, a la existente en los años 1951-1960, como puede comprobarse en los datos del cuadro 1. No cabe duda que estamos ante una situación aparentemente extraña y en cierto modo paradójica. Mi hipótesis inicial de interpretación es que se trata de un cambio de ciclo, una modificación estructural, de calado profundo y que puede tener cierta continuidad; al menos así lo confirman los datos de los años transcurridos desde esa fecha al presente; lo cual no significa que en ciertos momentos se añaden a ello otras motivaciones de índole coyuntural. Veamos algunos aspectos explicativos.

En la década de los ochenta el parque inmobiliario español incrementa su registro en 4,76 millones de viviendas, sobre el valor correspondiente anterior. Es la mayor cantidad, referida a un periodo intercensal, de todo el siglo XX, en España. Tras los primeros años ochenta, en que el ritmo constructor era más débil, desde mediada la década se incrementa con fuerza, alcanzado al final del periodo esa cifra; a ello también contribuye la disminución en los procesos de renovación de viviendas existentes, con menor número de demoliciones (Serrano, 2004).

Así mismo se advierten en los años ochenta otra serie de elementos de significativa importancia que merece la pena recordar y que todos, en definitiva, contribuyen a ese cambio de tendencia indicado. El propio aumento de la población española se aminora, en relación con los balances de los decenios precedentes. Así, mientras que en los sesenta, la población de derecho contabiliza 3,14 millones de personas más y en los setenta esa cifra aún suma un mayor número, 3,64 millones, ahora, en los ochenta, se limita a 0,86 millones. Esta reducción en el ritmo de aumento demográfico se debe más que nada a los cambios similares que registran los movimientos naturales de la población : una progresiva caída de la natalidad, junto a una situación de casi estancamiento de la mortalidad; con lo cual, la tasa de incremento natural pasa de más del 12 por mil en los años sesenta, a un valor en torno al 9, en el segundo lustro de los setenta; y se acorta a cifras bastante más menguadas, en torno al 2 por mil, en los ochenta, con tendencia incluso a encogerse aún más a finales de esa década e inicios de la siguiente.

De la misma manera, la tasa de población urbana española (residentes en municipios de más de 10.000 h.) había crecido con viveza durante los primeros decenios de la segunda mitad del siglo (50% en 1950; 57 %, 1960; 65,8 % ,1970 y 72,5 % en 1981); aunque la proporción prosigue su ascenso a partir de ese año, ya lo hace de manera más pausada; de tal forma que en 1991 sólo registra un incremento de 1,9 puntos, en relación con el valor precedente. El margen de maniobra, pues, se acorta. Ello ratifica la idea de que el rápido proceso de urbanización español contabilizado en años precedentes, con todas las implicaciones que tal transformación encerró, estaba acabándose, llegando a su término, y pasa a evolucionar dentro de pautas y ritmos más pausados. En ese sentido, el hábitat predominante en España durante los años ochenta se caracterizaba por una destacada preponderancia urbana. Por unas y otras causas, algunas de las cuales brevemente referidas, no se precisaba seguir construyendo masivas cantidades de bloques de pisos para alojar a masivas cantidades de gente demandantes de una vivienda, como residencia principal. El ciclo emprendido décadas atrás se estaba cerrando; alcanzando su madurez e iniciando otras orientaciones, hacia pautas diferentes, con nuevas peticiones y ofertas respectivas.

De esa manera también se producen otros cambios significativos en España en esa década; me refiero a la aminoración de los flujos migratorios interiores, no tan significativos en lo concerniente a sus cantidades absolutas, como a la dirección tan marcada hacia determinadas regiones españolas. De esa guisa, los balances resultantes de los flujos migratorios interregionales en varias regiones se aminoran, e incluso cambian de signo, caso de Cataluña y País Vasco, que de fuertes ganancias en años previos, pasan a contabilizar pérdidas netas ahora. Al mismo tiempo en otras CCAA, como Andalucía y Murcia, sucede lo contrario, sus saldos migratorios se convierten en favorables tras décadas de registrar continuas sangrías (Reques; Rodríguez, 1999). Todo ello, sin duda, contribuye a la hora final de calibrar las necesidades, rasgos y naturaleza del mercado inmobiliario nacional.

De forma complementaria, pero de enorme significación para entender ese sustancial cambio, la propia evolución de la economía española en esos años ayuda a ello. Tras la apreciable crisis registrada en la segunda mitad de los setenta la situación se modifica lentamente. En ella, como es de sobra sabido, se yuxtaponen causas exógenas, comunes con otros países de nuestro entorno europeo, como el ascenso de los precios de la energía,

los reajustes del equipamiento industrial por la progresiva introducción de nuevas tecnologías, etc.; con otras propias de España: el paso de un sistema político personalista a otro democrático y muy descentralizado; todo lo cual representó para la economía española notables desajustes. Un indicador puede resumir la dimensión de lo acaecido. Si en 1975 el promedio nacional del PIB por habitante alcanzaba el 79,82 % de la media de la Comunidad Europea, en 1985 esa proporción se había reducido al 71,60%, es decir un aumento de la divergencia de 8,22 puntos en diez años. Por el contrario, a partir de esa fecha se inicia la recuperación, de tal suerte que en 1995, diez años más tarde, ese mismo índice se situaba ligeramente por encima del umbral de 1975, es decir : 80,18 %; recuperando el terreno cedido (Goerlich; Mas, 2002). Evidentemente, tras esas magnitudes comunes, el comportamiento de las CCAA españolas es muy dispar y de diferente signo, como ya viene siendo frecuente; lo cual también influye en la disimilitud de los resultados del parque inmobiliario que se analizan.

Tampoco debe olvidarse que en enero de 1986 España ingresa como miembro de pleno derecho en la Unión Europea; ello representa para el conjunto de la economía española una transformación profunda en su apertura externa e integración progresiva en el extenso y dinámico mercado Comunitario. Los diferentes apartados que evalúan esa participación así lo confirman con nitidez. Además, de esos valores contables, también estimo que eso se traduce e influye en otros elementos, menos tangibles, pero igualmente significativos, como son los relacionados con los hábitos y formas de vida, entre los cuales, no hay que olvidar que las preferencias de elección de vivienda constituye un elemento no despreciable.

Referidos con suma brevedad los anteriores aspectos, interesa fijarse en los valores concretos que contabilizan estas formas residenciales sobre el total del parque inmobiliario de viviendas principales. Más que nada, porque la disparidad de comportamiento de las diferentes CCAA, con cifras contrastadas entre sí, permiten indagar con justeza y precisión las motivaciones y la naturaleza del cambio registrado.

Sólo en una CA, Castilla-La Mancha, continúa descendiendo entre 1981 y 1991, como sucedía por lo común en décadas precedentes, la proporción de viviendas unifamiliares; se constata que su descenso es incluso significativo, -10,43 puntos. Si bien no resulta fácil encontrar abundantes, ni definitivas explicaciones acerca de ese comportamiento, no debe olvidarse que la proporción de tales viviendas en ella, era de las más elevadas de España, a la vez que su tasa de urbanización, si bien en valores absolutos no se aleja del promedio, sí contabiliza una de las menores de toda España en lo referente a la reducida significación que representa la población residente en ciudades de mayor tamaño demográfico (más de cien mil habitantes, e incluso más de cincuenta mil); quizás eso puede justificar que su comportamiento, en este apartado, camine con cierto retraso, en relación al resto español. Fuera de ella, todas las demás CCAA incrementan entre 1981 y 1991 la proporción de viviendas unifamiliares; ahora bien, dentro de esa constante, las disparidades son notorias. Así, resaltan por sus mayores incrementos : Castilla y León, 29,79%; Cataluña, 25,81%; Andalucía, 17,97; Madrid, 17,31%; Comunidad Valenciana, 12,17%; Navarra, 11,95 %; Baleares, 10,65 % y Extremadura, 11,05. Dentro de esa disparidad de comportamiento, lo que resulta llamativo es que se engloban en la relación CCAA muy diferentes en sus rasgos y características, tanto de naturaleza económica, estructura productiva, como poblacionales, de mayor o menor densidad, con tasas de

urbanización diferentes, etc. Todo lo cual viene a confirmarnos que estamos ante un comportamiento de rasgos bastante comunes que abarcan al conjunto español, y que sólo a través de estudios de escala territorial más detallada, es posible desentrañar las particularidades de resultados. Así, pues, dentro de sus tendencias comunes, se engloban destacados matices diferenciadores; no en balde en el desarrollo urbano español, es fácil encontrar plurales diferencias territoriales en apartados dispares (Serrano, 1990; Precado, 1996).

De hecho, y tomando como referencia los valores de esa década, 1981-91, la jerarquía resultante, según la significación de las viviendas unifamiliares, confirma una amplia gama de situaciones regionales en España. Basta comparar las cifras porcentuales más altas (Castilla y León, 53,42%; Extremadura, 53,34%; Andalucía, 48,74%; Galicia, 43,87%; Canarias, 43,43%; y Murcia, 41,57%), frente a las más bajas (País Vasco, 8,71%; Ceuta, 9,90%; La Rioja, 11,72%; Asturias, 16,80%; Aragón, 21,57%; Cantabria, 21,76%; Madrid, 22,05%). No es necesario insistir en que tras esas acusadas diferencias se encierran formas de vida y otras disparidades sobresalientes.

Tras el análisis de los datos de esa década interesa conocer cuál es la dinámica más reciente seguida en la construcción de viviendas unifamiliares para así, evaluar, y en su caso confirmar, el mantenimiento de la realidad apuntada. Un resumen de esos datos se aporta en el cuadro 2

Cuadro 2
Evolución de la edificación de viviendas e importancia de las unifamiliares.

| | Total | Unifamiliares | % |
|------|---------|---------------|-------|
| 1995 | 273.673 | 70.671 | 25,82 |
| 1996 | 257.610 | 67.497 | 26,20 |
| 1997 | 295.964 | 81.055 | 27,38 |
| 1998 | 351.448 | 95.106 | 27,06 |
| 1999 | 390.885 | 109.295 | 27,96 |
| 2000 | 439.206 | 117.598 | 26,77 |
| 2001 | 393.193 | 106.997 | 27,21 |
| 2002 | 401.842 | 106.423 | 26,48 |
| 2003 | 471.455 | 123.329 | 26,15 |

Fuente. Ministerio de Fomento, elaboración propia.

Durante los últimos años transcurridos, en especial desde mediados los noventa, se ha incrementado en España la construcción general de viviendas, como se queda de manifiesto en el cuadro 2. El ascenso progresivo y el mantenimiento de los volúmenes edificados son tan intensos, que acaparan la atención de numerosos estudios que intentan explicar las causas y motivaciones que hay tras ello, así como las posibles consecuencias que pueden derivarse de un proceso tan vivo y dinámico del sector. A ello se une una escalada de precios de venta, muy por encima de las cifras medias de inflación. Sin que tal asunto sea un objetivo prioritario aquí, es necesario añadir algunas reflexiones al respecto, para comprender mejor cuanto sucede. Parece claro que ello se debe a la conjunción de una serie de elementos propicios de naturaleza plural, de índole económica, social, sociológica, etc. aunados y, de forma muy esquemática, apuntados a continuación:

La población activa ha crecido con fuerza desde mediados los noventa, de tal suerte que los cotizantes a la Seguridad Social se han incrementado esos años en cerca de 5 millones de personas. A la vez, una parte apreciable de ellos son mujeres, con lo cual los ingresos de muchos hogares han aumentado. Eso permite a decenas de miles de personas acceder a la compra de una vivienda, bien para formar un hogar, o para cambiar la que tenían.

De otra parte, la ralentización productiva de la mayoría de las economías de la Unión Europea y del entorno mundial más destacado, ha llevado al Banco Central Europeo a reducir progresivamente los tipos de interés, en consonancia con los de otros ámbitos más importantes del planeta, hasta alcanzar cifras poco comunes en los últimos lustros. Frente a tasas hipotecarias de la década precedente, cuyo valor final se situaba entre el 12 y el 15% en el otoño de 2004 se mantienen, tras ligeras variaciones recientes, en torno al 3,5 %. La reducción de la morosidad, la mayor confianza y los elevados montantes de endeudamiento alcanzados, hace que los tiempos de amortización se alarguen hasta cifras mucho mayores a las habituales hace poco tiempo.

Por su parte, aunque el incremento de la población en la última década ha sido inferior al de otras anteriores, cuando la construcción de viviendas fue menor, no hay que olvidar dos cuestiones. Una, la entrada en pocos años de más de 2,0 millones inmigrantes, legales, y una cifra suplementaria de los mismos, calculada, a la baja (en 2004), en 0,8 millones (Serrano, 2002). Por consiguiente, estamos hablando de unos 2,8 millones de nuevos residentes, y aún cuando la mayoría no acceden, por ahora, a la compra de una vivienda, sí presionan de hecho sobre el mercado inmobiliario, en diferentes formas y maneras. Otra, en estos años los nacidos durante los sesenta-setenta (periodo de elevadas tasas de natalidad), están alcanzando la edad de máxima probabilidad de formación de hogares. Así, en 2001, la población comprendida entre los 25 y los 34 años, alcanzaba la cifra de 6.875.075 personas, es decir, 908.240 más que en 1991 (Cfr. Servicio de Estudios, La Caixa, 2003, p. 67).

De manera complementaria, conviene no olvidar el profundo cambio experimentado por la estructura y composición familiar en España. Según la anterior fuente citada, durante la última década creció en 2,4 millones, es decir un 20,4 % más que en la anterior; pero lo más llamativo es que de ellos, el 55,8 % (o sea 1,35 millones), fueron hogares unipersonales. Algo que nada tiene que ver con la realidad de lustros precedentes.

Ahora bien, el ascenso de la demanda de viviendas, no hay que enmarcarlo únicamente en las necesidades del mercado nacional. Al contrario, desde nuestro entorno europeo se acrecienta un flujo de peticiones y compras elevado y constante. No sólo relacionado con el tradicional ámbito turístico, sino como lugar de residencia para jubilados o personas de otras tipologías y condición, los cuales, encuentran la vivienda en España, aún menos costosa que en sus países de origen, dentro de un ámbito climático, para ellos deseable, además de constituir igualmente una posible inversión económica (King, Warnes; Willians, 1998; Salgaro, 1995; Serrano 2003,a). En ese sentido, basta añadir que sólo en 2002 las entradas de capital foráneo en tal concepto alcanzó 6.043 millones de euros, equivalente al 0,87 % del PIB español. Cifras similares o superiores se calcula corresponden a los dos años siguientes, según anuncian todas las previsiones.

Así mismo debe añadirse otro aspecto destacado. Como se ha apuntando antes y se volverá con más detalle sobre ello, desde hace años se advierte un cambio en las

preferencias de tipología de viviendas entre los españoles. Tras décadas de concentración de personas y familias en viviendas de propiedad horizontal, en espacios urbanos con elevadas densidades de construcción, ahora se está generalizando unas preferencias opuestas. Las viviendas adosadas y todo tipo construcciones más abiertas se construyen, con gran demanda y éxito de ventas, en las numerosas urbanizaciones que crecen en las periferias de cualquier ciudad mediana y, por supuesto, en las de tamaños mayores. La presencia de viviendas unifamiliares en ella es notoria. Este fenómeno contribuye a cambios «en cascada» de propietarios y usuarios, en los que numerosos barrios de nuestras ciudades están siendo abandonados por sus antiguos habitantes, que se desplazan hacia otras viviendas (muchas de ellas de esa tipología señalada, unifamiliares), más acordes con sus gustos; restando las anteriores ocupadas, en uno u otro régimen, por nuevos moradores. No se trata de un fenómeno singular, sino que encuentra típicos precedentes en otros países que ya vivieron estas mismas transformaciones hace tiempo (Merlin, 1999 y 2002).

Con bastante probabilidad algunos de esos elementos son coyunturales ó, al menos, tienen ciertas dosis de ello, otros lo son menos, e incluso no faltan algunos que responden más a una idea estructural, de fondo. Lo cual es posible que justifique el mantenimiento durante algunos años de una apreciable demanda de viviendas en España. Ahora bien, eso no significa que pervivan ciertos peligros, relacionados con lo que ha dado en llamarse la «burbuja inmobiliaria». Es una cuestión que debe preocupar, sobre todo, dadas las dimensiones alcanzadas por el sector. Basta señalar que el negocio de la construcción en el último trimestre de 2002 aportó casi el 40% del crecimiento de la economía (Servicio de Estudios del BBVA, 2002, p. 5); valores muy elevados, similares, siguen contabilizándose el año siguiente. Preocupa igualmente la escalada de los precios, pues desde 1987, mientras que los precios, en general y los salarios se han multiplicado por 2, los de las viviendas lo han hecho por 4 (Ibídem, p. 24). Igualmente es poco tranquilizador el creciente endeudamiento familiar. A fines del primer trimestre de 2003, el saldo vivo destinado a la adquisición y rehabilitación de hogares ascendía a 259.434 millones de euros, es decir, el 36,3 % del PIB, mientras que ese mismo concepto en 1990 sólo representaba el 11,3 %. Complementariamente, a finales de 2002, dicho montante de crédito por vivienda alcanzó más de 20.000 euros por familia, es decir, en torno al 62 % de la renta disponible; en tanto que, mediados los noventa, equivalía sólo al 25 % (Serv. Est. La Caixa, pp. 69-70). A nadie se ocultan los riesgos derivados de ello en un horizonte a largo plazo. Causa cierto desasosiego que el sector vivienda esté alcanzando tal protagonismo dentro del conjunto de la actividad económica española. Es cierto que algunos aspectos relacionados son circunstancias coyunturales, que sin duda también contribuyeron en el devenir del dinamismo del mercado y del alza de los precios, ya han pasado, o al menos se han amortiguado en sus apartados más llamativos. Me refiero, por ejemplo, a la salida del dinero oculto, por la llegada de la nueva moneda, el euro. Pero, no debemos olvidar que su difusión, hace que resalte con mayor nitidez, que los precios de la vivienda española, aún habiendo subido espectacularmente, no suelen admitir cotejación con la de nuestros vecinos de la Unión. Y, aunque el mercado de la vivienda no es comparable al de otros productos comerciales, puede serlo más como «bien inversor». Mientras que los rendimientos de las inversiones en los productos mobiliarias sigan siendo tan magros, la vivienda se presenta como una alternativa a tener en cuenta.

Lo antes expuesto, con suma brevedad, no es óbice, antes al contrario, para propugnar una disminución de la escalada de precios alocada que, a nada bueno conduce; pero no debemos olvidar que el mercado del suelo y la vivienda son más difíciles de liberalizar que otros, por sus propias condiciones intrínsecas; de ahí que introducir en ellos aspectos competitivos en su producción y consumo, no resulta nada sencillo. Desde luego, sería deseable que la exuberancia inmobiliaria existente se fuese corrigiendo de forma paulatina; tanto para armonizar mejor el mercado, como para que sus precios se acomodasen al de los otros apartados económicos y productivos. Tareas de planeamiento adecuadas, de liberalización de suelo, etc. pueden ayudar algo a ello. Además, nunca debe olvidarse la naturaleza y el componente social que encierra la vivienda, en cuanto elemento básico de toda sociedad. Aunque creo que cabe esperarse menos, de lo que se dice habitualmente, de la reactivación del mercado de viviendas de alquiler, como «enfriamiento del mismo»; si bien tal vez contribuiría a ello la reforma de todo lo relacionado con el marco legal que garantice a los propietarios de viviendas en alquiler su funcionamiento ágil, en los diferentes y complejos aspectos derivados de su articulación y devenir regular. De todas maneras es necesario contar con una costumbre muy arraigada entre los españoles, desde hace tiempo, y en auge: el poseer en propiedad su vivienda de uso. En 2003 se estima esa proporción en torno al 82 % de las familias, frente a medias de otros países de la Unión donde apenas se sobrepasa el 50%. Un diferencial poco explicable en muchos casos. No obstante, produce zozobra pensar en el copioso número de viviendas desocupadas contabilizadas en el pasado censo (2,89 millones); lo cual confirma claras disarmonías en el mercado. A la vez, el elevado número de las viviendas declaradas como segunda residencia (3,23 millones) puede estar sometido a comportamientos inciertos, muy relacionados entre sí, y, no siempre del todo transparentes ni ajustados a la auténtica realidad.

Por otro lado, como es de sobra sabido, los equipamientos de viviendas son muy irregulares y diferenciados territorialmente, de ahí el riesgo añadido para ciertas regiones, que han apostado con más fuerza por ello, o donde han concurrido con mayor intensidad los elementos favorables para su auge (Serrano, 2003,b). A la mayoría no interesa una sobrevaloración de los precios de la vivienda. Menos todavía que continúen creciendo como lo vienen haciendo últimamente. Es cierto que el componente de mano de obra de este producto es muy alto y difícil de reducir de manera notable, al tiempo que sus valores finales son aún inferiores a los del promedio de la Unión. Pero acaso las expectativas que han rodeado al sector durante los años recientes, aún siendo comprensibles, son exageradas. Por eso, en una sociedad tan dinámica y cambiante como la española es conveniente prever ciertos riesgos y adelantarse a los efectos negativos que de ellos pueden derivarse.

Tras esas breves consideraciones se comprueba de manera palmaria en los datos del cuadro 2 es que las viviendas unifamiliares participan con fuerza dentro de esa tendencia global señalada. Su ritmo de crecimiento, en cierta media, se mantiene y acompasa a como lo hace el conjunto de la construcción total de viviendas; buena prueba de ello es su proporción sobre el total; se inicia, en 1995, logrando el 25,92 %, después asciendo un poco, hasta significar la cuota más elevada en 1999, en que llega al 27,96 %; con ligeras oscilaciones prosigue en los años siguientes; siempre contabilizando valores superiores al 26 %. Esto confirma que se está viviendo una etapa en la que el mercado, en su oferta y demanda, se mantiene alrededor de esa magnitud. En comparación con lo que ellas

representan en la década anterior se advierte que nos estamos moviendo en una proporción casi similar a la misma. Por otra parte, también se deriva de lo indicado que esta tipología de viviendas, representa, de hecho, una significativa demanda, buena prueba de que lo que representan en relación a las necesidades y preferencias del mercado.

Lo antes señalado se completa con los datos contenidos en el cuadro 3, en el cual, de forma pormenorizada, se aporta su dispar relevancia en las CCAA españolas.

Cuadro 3
Edificación de viviendas unifamiliares

| | 2003 | % sobre el total |
|---------------------|----------------|------------------|
| Andalucía | 25.883 | 28,11 |
| Aragón | 2.681 | 23,69 |
| Asturias | 1.134 | 11,85 |
| Baleares | 1.689 | 28,75 |
| Canarias | 6.181 | 25,47 |
| Cantabria | 1.919 | 30,12 |
| Castilla-La Mancha | 21.273 | 55,25 |
| Castilla y León | 5.399 | 32,71 |
| Cataluña | 16.440 | 22,60 |
| Com. Valenciana | 17.581 | 22,54 |
| Extremadura | 1.732 | 36,34 |
| Galicia | 3.577 | 14,00 |
| Madrid | 9.666 | 21,47 |
| Murcia | 5.278 | 22,58 |
| Navarra | 1.150 | 27,47 |
| País Vasco | 1.281 | 13,41 |
| Rioja, La | 465 | 12,02 |
| Ciudad Aut. Ceuta | -- | -- |
| Ciudad Aut. Melilla | -- | -- |
| Total España | 123.329 | 26,15 |

Fuente: Ministerio de Fomento, elaboración propia

El pasado año 2003 el número absoluto contabilizado, 123.329, es el más elevado de los últimos años; aunque porcentualmente, como se ha indicado, el 26,15 %, no significa más que una proporción similar a la de años precedentes. Ahora bien, resulta llamativo apreciar las dispares proporciones de las viviendas unifamiliares en España. En ciertas CCAA se contabilizan valores muy superiores al promedio nacional (26,15%), en tanto que otras, las proporciones quedan muy por debajo de él. Entre las primeras destacan: Castilla-La Mancha, 55,25 %; Extremadura, 36,34%; Castilla y León, 32,71 % y Cantabria, 30,12 %. En el lado opuesto se registran valores tan reducidos, como: Asturias, 11,85%; La Rioja, 12,02%; País Vasco, 13,41 % y Galicia, 14,00%; en su conjunto se advierte que se trata de valores situados casi en la mitad de los promedios españoles. Es cierto que los registros de un solo año, por su temporalidad reducida, pueden considerarse como resultados excepcionales; pero, así y todo, estamos barajando comportamientos claramente opuestos, tras los cuales se encierran por fuerza, pluralidad de motivaciones de

diferente naturaleza. En algunas CCAA, se registra una cierta continuidad entre las que ya disponían de una elevada proporción de viviendas unifamiliares y ahora prosiguen con una alta tasa de edificación de las mismas (tal ocurre en Castilla y León, Extremadura); lo cual corrobora la continuidad de su modelo de comportamiento. Algo similar se registra, en sentido opuesto, en otras CCAA (Asturias, La Rioja y País Vasco). Pero también se desprende de la comparación de ambas relaciones de datos y comportamientos poco concordantes, al menos en apariencia. Es decir CCAA con alta tasa de estas viviendas en 1991 y reducida proporción de nuevas edificaciones en 2003 (Galicia); y la situación inversa, débiles tasas de equipamiento de esa tipología de viviendas, y proporción más viva de nuevas edificaciones de unidades unifamiliares (Cantabria). Ni que decir tiene que una forma sencilla y sin duda demasiado esquemática de explicar tal proceder, se encuentra en los propios mecanismos compensatorios del mercado. Pero, ello, en puridad, sólo es aplicable a las últimas situaciones, no así a las primeras. Para valorar con mayor precisión y justeza esos comportamientos sería preciso realizar análisis más exhaustivos y pormenorizados, aplicados a cada CA, (e incluso dentro de algunas a sus diferentes provincias y comarcas), lo cual no es posible emprender, por la extensión que conlleva, en una investigación de esta naturaleza. En suma, todo ello, se manifiesta como un indicador claro de la gran complejidad que acompaña al tema; dentro de cuya tendencia general, se atisban matizaciones muy variadas. Las diferencias de naturaleza territorial persisten en indicarnos realidades plurales y complejas.

4. EL AUMENTO DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES DENTRO DE LAS NUEVAS MORFOLOGÍAS Y ESTRUCTURAS DE LOS ESPACIOS URBANOS. BREVES CONSIDERACIONES

Estimo que el referido ascenso de edificación de viviendas unifamiliares en España no constituye una tendencia espontánea ni casual; tampoco parece ser algo meramente coyuntural ni ocasional. Antes bien considero que responde más bien a plurales motivación que es preciso entroncar dentro de los profundos y apreciables cambios implícitos en las nuevas tendencias del crecimiento y expansión urbanas (Bourne, 1996). Afecta tanto a la forma como al fondo; a la estructura de organización de los nuevos espacios urbanos y a su morfología. Por ello, el fenómeno se sustenta en una serie extensa y plural de causas, de diferente carácter, difíciles de tipificar y modelizar, dado el amplio espectro de situaciones que abarca. Por consiguiente, y dada la finalidad de este artículo, sólo es posible aportar unas breves consideraciones al respecto.

Una primera idea que conviene recordar es que las viviendas unifamiliares han tenido, tradicionalmente, un gran protagonismo en España, como en todo nuestro entorno europeo. Sólo que a consecuencia del intenso y rápido proceso de urbanización registrado, con la organización generalizada de ciudades siguiendo un modelo urbano uniforme, sustentado en formas compactas, muy densas y con absoluto predominio de viviendas en altura (propiedad horizontal), apenas quedaba lugar para las viviendas unifamiliares; no encajaban ni en las pautas urbanas predominantemente seguidas, ni en los esquemas empresariales que organizaron el rubro de la producción de viviendas (Alcaide et al., 1992). La profusión de esas formas termina convirtiéndose en un modelo a imitar, incluso seguido e impuesto en aquellas unidades de población, donde tales elementos básicos

eran más débiles. Ahora, en buena medida, está sucediendo lo contrario. Como si se tratase de un reflujó. La vivienda unifamiliar trata de imponerse como un concepto que significa una forma de vivir superior, más cómoda, mejor, con más ventajas. Pero, dentro de ese proceder creo que conviene diferenciar varias situaciones extremas, entre las cuales se aprecia una amplia gama de variaciones acompasadas.

- a) En las entidades de población pequeñas, e incluso de tamaño intermedio (núcleos inferiores, como referencia genérica, a los cincuenta mil habitantes), las viviendas unifamiliares construidas ahora pueden disponerse siguiendo el clásico modelo de ciudad compacta, asimilado, a grandes rasgos, a lo que se denomina la ciudad mediterránea tradicional. Hacerlo así sería una vuelta a los orígenes. Se abandonan de esa manera estrambóticas formas de edificar bloques de numerosas alturas, buscando asemejarse a unidades de vida consideradas como paradigmas urbanos tradicionales, prosiguiendo con cascos urbanos de reducida población y un casalicio tradicional predominante conformado por viviendas unifamiliares y reducido número de plantas.
- b) Los espacios turísticos en general, y en especial en lo referente a las viviendas destinadas a segunda residencia, encierran una combinación de situaciones más compleja, dada la amplitud de intereses derivados de una realidad que pretende aunar finalidades diferentes (Razquin, 2002). A pesar de ello, no cabe duda, pues así lo confirman los datos, que las viviendas unifamiliares participan ahora con mayor fuerza dentro de las numerosas promociones inmobiliarias que se llevan a cabo y se orientan hacia esa finalidad. Todo lo cual está originando tremendas fricciones y nuevos problemas, por las mayores necesidades de suelo que consumen (Almeida, 2002). Dada su significación y tremendo ritmo de crecimiento la morfología que adquieren estas áreas urbanas encierra y conlleva con frecuencia problemas parecidos a los de la ciudad difusa que se aportan a renglón seguido.
- c) La casi totalidad de las ciudades españolas y de los municipios con un cierto volumen demográfico (por encima de un umbral de referencia, que puede evaluarse en torno a los cincuenta mil habitantes, por ejemplo), se están desarrollando, con diferente intensidad, por supuesto, pero de forma creciente, numerosas áreas de poblamiento, ubicadas de manera mayoritaria en sus proximidades y cercanías, en todas las cuales las viviendas unifamiliares alcanzan una significación destacada. Lo que comenzó como una excepción sólo en torno a las grandes ciudades hace varias décadas, ahora se ha generalizado de manera generosa (Valenzuela, 1977 y 1986; Salón, 1995). El total de estas viviendas registradas en ellas adquiere un peso sobresaliente. A la vez su dinámica de expansión se muestra muy viva. Por la dimensión alcanzada, su ritmo rápido de expansión y las consecuencias derivadas de todo ello, este nuevo modelo de organización urbanística representa y conlleva unas realidades y unos problemas que merece la pena considerar con mayor detenimiento. Aún con la brevedad que se impone, se dedican a ello las consideraciones siguientes.

Conviene recordar que, en esencia y dentro de la amplia variedad de muestras existentes, con semejante proceder no se está descubriendo ni alumbrando ningún «mediterráneo» nuevo; sólo se trata de adaptaciones, copias, imitaciones, o de reproducir,

con elementos particulares españoles, los ejemplos de urbanización desarrollados con éxito, desde hace más de medio siglo, en las extensas áreas urbanizadas de Estados Unidos, los conocidos «suburbs», que ocupan amplias extensiones en torno a todas las ciudades medias y grandes, con los resultados de sobra conocidos (Pazzone, 2001). También en otros países cercanos, caso de Francia, estas tipologías urbanísticas han tenido, desde hace años, cierta expansión con la profusión de su hábitat «pavillonnaire» en las franjas rururbanas y periurbanas de todas las ciudades (Marconis, 2002; Chaline, 2000).

En España, la rápida y profunda expansión de las ciudades (1950-1980) se hizo sobre el modelo conocido de ciudad compacta, alta densidad de edificación, numerosos bloques de viviendas con elevado número de plantas, dentro de un planeamiento reducido y equipamientos públicos débiles (VV.AA.,1995). A ello contribuyó una política urbanística marcada primero por la ausencia de democracia, y después con escasa práctica de la misma; a la vez que una disponibilidad menguada de medios económicos (Campesino, 1996). Eso explica la situación que caracteriza, en cierta medida, a un gran número de nuestras ciudades y a sus múltiples carencias. Entre otras consecuencias ello sirve para organizar una estructura determinada de redes, subsistemas y sistemas urbanos en los que se combina elementos funcionales y de naturaleza administrativa (Serrano; King, 1994)

Dentro de ese panorama, ahora todo parece ofrecerse de manera favorable para emprender una expansión urbana, en el que junto al progresivo avance de los frentes compactos de ocupación de suelo, por parte de los cascos urbanos consolidados, se complementan con bastante éxito estas «nuevas» formas de urbanismo. Cabe referir de manera sucinta una serie de causas que favorecen ese espectacular crecimiento, de naturaleza dispar e incidencia diferente; considero que las más destacadas tienen que ver con los siguientes aspectos, algunos de los cuales ya se apuntaron al explicar el auge en la edificación de viviendas, y que, por tanto, no procede repetir de nuevo:

- Es palmaria la existencia de mayor capacidad económica de amplios colectivos de personas, los cuales al incrementar sus ingresos familiares, y desear adquirir una vivienda las de tipo unifamiliar localizadas en esas periferias ofrecen objetivos idóneos; ellas aportan posibilidades mayores de individualización del producto final, de acuerdo con sus preferencias y capacidades de gasto.
- La generalización del automóvil hoy es un hecho tan común que alcanza a todos, a la vez que la disponibilidad de tantas unidades de vehículos como miembros usuarios de la unidad familiar. Los costes globales que conlleva su mantenimiento y el carburante, aún siendo crecientes, hasta ahora se han mostrado perfectamente asumibles dentro de los presupuestos familiares corrientes de millones de familias en nuestro entorno social; con lo cual su protagonismo, en medio de estas áreas urbanas de baja densidad, no hace más que crecer dentro de una espiral sin fin (Dupuy, 1995; Benoit et al., 2002).
- Aunque los conceptos relacionados con la calidad de vida son, en esencia, subjetivos y difícilmente compartidos, cada vez gana fuerza la idea de que es mayor, en lo referido a las formas de vida, en medio de determinados entornos urbanos, donde se combina «la naturaleza», o ciertas dosis de ella, con la vivienda unifamiliar. De manera esquemática y despectiva, se intenta aglutinar esa aceptación de pensamiento y forma de ver las cosas, denominándola como la moda

de la clorofila; algunos la han traído a colación recientemente, recordándola, al ocuparse del estudio del caso concreto de una aglomeración española, Valladolid (García, 2000).

- En los centros de las ciudades y en general en todos los casos urbanos la elevación del precio de las viviendas ha sido tremendo durante los últimos años y prosigue todavía en alza continuada (Leal, 2002). Frente a ello las viviendas ofertadas en esas periferias desparramadas, tanto en los costes del suelo y el precio final de la obra edificada es algo menor, tratándose de productos acabados. Para ampliar aún más la oferta se ha procedido a una auténtica «fordización» de su sistema de elaboración. Con lo que se consiguen, al menos sobre el papel, buenas «mercancías» (viviendas), en su relación calidad/precio, asequibles a colectivos cada vez más numerosos. Otra cosa es la realidad veraz de los productos y su terminación final.
- El potente mercado inmobiliario, en su sentido más amplio, orienta buena parte de su fuerza en popularizar y ofertar estas nuevas tipologías de viviendas, adornándolas de reclamos añadidos que las hacen más atractivas para los futuros consumidores. Se llega así a una segregación social de facto, (acaso más netas que lo habitual en los cascos urbanos tradicionales), según categorías de precios y calidades, en consonancia con lo que ha sucedido en aquellos otros países pioneros en el desarrollo de estas modalidades de urbanismo (Chaline, 1997; Miossec, 1999).
- La facilidad de hipotecas para subvencionar las operaciones inmobiliarias, en sus diferentes fases, atraviesa por unas condiciones globales ventajosas que impulsan su expansión, y alcanzan cantidades que permiten realizaciones de amplio calado, cubriendo las demandas más comunes. A ese devenir ayudan numerosos colectivos implicados que encuentran siempre su cuota correspondiente de ganancia (Asociación de Promotores, 2000). La revalorización que registran las extensas y dilatadas cantidades de suelo constituyen una buena prueba de ello, a la vez que el acicate de cuantiosas operaciones. Miles de Hectáreas de terrenos baldíos, con escaso valor y nula productividad, ven multiplicar su precio en las innumerables estrategias inmobiliarias que hay detrás de ese proceso.
- Los propios poderes públicos, desde los de base, corporaciones municipales, hasta otros regionales, se ven favorecidos, al menos en un primer momento, por ese proceder inmobiliario abrumador y en cascada (Balmaseda et al., 2002). La descoordinación frecuente y la carencia de políticas supramunicipales eficaces y operativas, no dificulta su auge; en no pocos casos también contribuye y a veces impulsa ese proceder.
- Basta recapacitar acerca de la enorme significación que está alcanzando todo lo relacionado con el sector de la construcción en general, donde la edificación de viviendas ocupa un protagonismo destacado (VVAA, 2003). Tanto, que hace de ella uno de los pilares del crecimiento económico español, al menos lo que representa su diferencial positivo, en referencia a los promedios más modestos de sus vecinos europeos. Si bien, no faltan las opiniones que, desde hace años, alertan

acerca de la alegría con que se vive ese proceso (Estébanez, 1990; Berges; Martínez, 2004).

Todo lo antes apuntado, junto a otros aspectos que podrían añadirse, ayudan a explicar como y porqué estamos llegando a una realidad bastante generalizada, en la cual este fenómeno, marcado por nuevas formas de urbanización, donde la vivienda unifamiliar alcanza un protagonismo importante, cada vez se presenta como algo atractivo y deseable para amplias capas de la población. El fenómeno en sí mismo y en esencia, no puede decirse que sea nocivo. Lo que sucede es que en la forma y manera en que se está llevando a cabo y desarrollando encierra y conlleva numerosos riesgos sobre los que conviene advertir y reflexionar. En una sociedad liberal y con las estructuras básicas de funcionamiento como la nuestra no hay lugar para impedir ni coaccionar a nadie que desee adquirir su propiedad, sea de la envergadura y naturaleza que fuese, a vivir dentro de esos parámetros. Incluso, dado su auge y aceptación creciente, políticamente no sería rentable para quien lo intentase; lo cual permite entender la forma en que se impulsa o conlleva por casi todos. Pero conviene ser conscientes de qué tipología de hábitat se está creando e impulsando y acerca de los riesgos y problemas que ello plantea cara al futuro. De ahí el que los últimos párrafos de este artículo buscan ese objetivo.

En años recientes la crítica más común que se hace al modelo de urbanismo difuso en general, y a estas unidades de poblamiento compuestas por miles de viviendas unifamiliares, dispuestas de forma plural ocupando miles de hectáreas en las proximidades de las ciudades, (núcleos urbanos consolidados) tienen que ver con su escasa, reducida o nula sostenibilidad. De todas formas, creo que es fácil estar de acuerdo con lo que ha escrito al respecto A. Giddens :«La noción de desarrollo sostenible no puede ser precisada; no sorprende que se hayan contabilizado hasta cuarenta definiciones diferentes de ella. El desarrollo sostenible es, por tanto, más un principio guía que una fórmula precisa» (2002, p. 71). Con tal perspectiva, parece claro percibir que estos modelos de crecimiento urbano se sustentan, por lo común, sobre formas de comportamiento que implican mayores gastos de recursos y consumos superiores de todo tipo de inputs, por persona o vivienda, que los de la ciudad tradicional.

No se trata de añadir un listado de los más significativos; menos aún de pasar a un análisis más pormenorizado de aquellos de mayor impacto. La bibliografía al respecto es abundante y crece con fuerza en los últimos años (VV.AA., 1983; OCDE-MOPU, 1991; Pigeon, 1994; Comisión Europea, 1996 y 1999; Torres, 1997; Monclús, 1998; Redclif, 2000; Corna; Cortesi, 2000; Serrano, 2001 y 2003, c; Cori; Lemmi, 2002; López; Relea, 2001-2). Numerosas cuestiones de esa naturaleza se abordan en ellas, relacionadas con los mayores consumos de suelo (bien no renovable), energía, materiales, etc. Así como que su impacto sobre el medio, en sus diferentes consideraciones, siempre es más fuerte y violento, que los originados por otras formas de urbanismo tradicionales, para atender y cubrir las necesidades del mismo número de personas. En un mundo finito, con recursos limitados, una presión demográfica y urbana creciente (VV.AA., 1996), y con registros de tremendas desigualdades territoriales, no se presenta este modelo como el más aconsejable, dentro de esa perspectiva global y común.

Una de las cuestiones que más llama la atención es la rapidez con la que se están adoptando estas nuevas formas de urbanización, lo cual implica, con harta frecuencia, demasiadas improvisaciones, con carencias llamativas. La apuesta por estas nuevas

morfologías se ha generalizado en España, alcanzando a la casi totalidad de los municipios urbanos, sobre todo a los de tamaño demográfico medio y grande, según se indicó. Da la sensación que elementos muy dispares se aglutinan en torno a ese fin; a la vez que se está creando un estado de opinión muy favorable a esas formas de desarrollo urbano, hasta convertirlas en algo deseable para colectivos muy numerosos de población. Acaso se hace de una forma demasiado simplista y alegre, sin pensar en los inconvenientes que conlleva y que más tarde pasarán factura. Conviene reflexionar en que esas manchas desagregadas de espacios urbanizados que agrupan centenares y miles de viviendas unifamiliares, desde una perspectiva social y sociológica, a menudo significan, de manera clara y rotunda, la no ciudad. Tal vez es una paradoja, pues detrás de la enorme popularización de esas viviendas unifamiliares, que se presentan como un paradigma residencial a escala más humana, incluso de vuelta a los orígenes, en realidad se trata de una envoltura que encierra la ausencia de los numerosos aspectos convivenciales que implica y aporta toda ciudad.

Desde luego no se puede olvidar la estructura esencial que organiza y dirige nuestra sociedad. Uno de los teóricos más seguidos de la socialdemocracia actual A. Giddens señala con enorme rotundidad que «nadie tiene ya alternativa al capitalismo. Los debates que se mantienen atañen a la extensión y las formas en que el capitalismo debiera ser dirigido y regulado. Estos debates son ciertamente significativos, pero quedan atrás respecto a las discusiones más fundamentales del pasado» (2002, p. 57). Sin negar tales afirmaciones, ni intentar quitarles fuerza, es precisamente dentro de esa «dirección y regulación» de los procesos productivos, donde el planeamiento del territorio, a través de las actuaciones pertinentes del gobierno municipal y de otros niveles de los poderes públicos, pertenecientes a escalas más amplia, es necesario articular formas de encauzar ese tremendo proceso urbano expansivo (Godard, 2001). De lo contrario, se corre el riesgo de hipotecar nuestro futuro. Se están creando unas bases residencias y formas urbanas que implican dispendios innecesarios y derroches injustificables, que difícilmente se pueden presentar y hacerles frente en un mundo cada vez más globalizado, donde los contrastes se acrecientan y se hacen más visibles.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALCAIDE, A.; FERNÁNDEZ DÍAZ, D.; RODRÍGUEZ SAIZ, KL. (1992): *Análisis económico del sector de la construcción..* Zaragoza. Colegio Universitario de Estudios Financieros, 436 pp.
- ALCAIDE INCHAUSTI, J. (2002): «Delimitación y análisis de las áreas geoeconómicas españolas. Años 1995-2000». *Papeles de Economía Española*, FIES, nº 93, pp. 246-62., Madrid
- ALMEIDA GARCÍA, F. (2002): «La Costa del Sol oriental: un conflicto territorial entre turismo, la agricultura y la urbanización metropolitana». En: *Turismo y transformaciones urbanas en el siglo XXI*. F. Fernández; P. Pumares; A. Asensio (eds.). Almería, Universidad de Almería, pp. 139-147.
- ÁLVAREZ CIENFUEGOS, F. (1984): «El proceso de urbanización en España y sus condicionamientos estructurales, 1(940-81)». *Estudios Territoriales*, nºs 11.12, 105-25. Madrid.

- ASCHER, F. (1995): *Métapolis ou l'avenir des villes*. Paris, Ed. Odile Jacob,
- ASOCIACION DE PROMOTORES (2000): *El libro blanco de la promoción-construcción.*, Barcelona, 546 pp.
- BALMASEDA, M.; SAN MARTÍN, I.; SEBASTIÁN, M. (2002): «Una aproximación cuantitativa a la «burbuja» inmobiliaria». *Situación inmobiliaria*, Servicio de Estudios del Banco de Bilbao-Vizcaya-Argenteria , Madrid, Diciembre 2002, pp. 22-28.
- BENOIT, J.M.; BENOIT, PH.; PUCCI, D. (2002): *La France à 20 minutes (et plus). La révolution de la proximité.* Paris, Ed. Belin, 272 pp.
- BERGES, A.; MARTÍNEZ, D. (2004): «Condicionantes e implicaciones del sector inmobiliario español». *Economistas*, nº100, Madrid, pp. 164-171
- BOURNE, L.S. (1996) : «Reurbanization. Uneven Urban development and the Debate on New Urban Forms». *Urban Geography*, nº 17, pp. 690-713.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. J. (1996): «Ciudades y metrópolis, (1979-92). Políticas urbanísticas y planeamiento democrático». *Actas, VI Coloquio Ibérico de Geografía*, vol. I, Oporto, Universidade de Porto, pp. 149-73.
- CLAVAL, P. (1981): *La logique des villes*, Paris, Litec, 633 pp.
- COMISIÓN EUROPEA (1996): *Ciudades europeas sostenibles*. Bruselas.
- COMISIÓN EUROPEA (1999): *Estrategia Territorial Europea*. Luxemburgo: Oficina de Publicaciones Oficiales de las Comunidades Europeas.
- CORI, B.; LEMMI, E. (eds.)(2002) : *Spatial Dynamics of Mediterranean Coastal Regions. Vol. I, The North-Eastern Mediterranean, Vol. II. The Mediterranean Islands-States and Maghreb countries*. Bologna, Patron Editore, 292 y 152 pp.
- CORNA PELLEGRINI, G.; CORTESI, G. (eds.) (2000) : *Urban change and the Environment*, Milan, Guerini e Associati, 347 PP.
- CUADRADO ROURA, J.R.; MANCHA, T.; GARRIDO, R. (1998): *Convergencia regional en España. Hechos, tendencias y perspectivas*. Madrid, Fundación Argenteria, 562 pp.
- CHALINE, Cl. (1997): *Les politiques urbaines*, Paris, P.U.F., 126 pp.
- (2000): *Les banlieues en France. Territoires et sociétés*. París, Armand Collin, 348 pp.
- DUPUY, G. (1995): *Les territoires de l'automobile*. Paris, Anthopos, 216 pp.
- ESTÉBANEZ ÁLVAREZ, J. (ed.) (1990): *Madrid, presente y futuro*. Madrid, Akal ed., 264 pp.
- FUENTES QUINTANA, E. (1988): «Tres decenios de la economía española en perspectiva». En J.L. García Delgado (dir.): *España. Economía*. Madrid, Espasa-Calpe, pp. 1-77

- GALLION, A.B.; EISNER, S. (1980): *The Urban Pattern*, Toronto, D. Van Nostrand Company, 449 pp.
- GÁMIR, L.. (dir.) (1999): *La convergencia real de la economía española*. Madrid, PriceWaterhouse Coopers, 197 pp.
- GARCÍA BARBANCHO, A. (1982): *Población, empleo y paro*, Madrid, Ed. Pirámide, 158 pp.
- GARCÍA FERNÁNDEZ, J. (2000): *Valladolid, de la ciudad a la aglomeración*, Barcelona, Ariel, 350 pp.
- GODARD, f. (2001): *La ville en mouvement*. Paris, La Découverte, 410 pp.
- GOERLICH GISBERT, F.J.; MAS IVARS, M. (2002): *La evolución económica de las provincias españolas, 1955-98. Vol. I. Capitalización y crecimiento, Vol. 2: Desigualdad y convergencia*. Madrid, Fundación BBVA, 382 y 320 pp.
- JURDAO ARRONES, F. (1979) : *España en venta; la compra de suelos por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*. Madrid, Ed. Ayuso, 318 pp.
- JURDAO ARRONES, F. ; SÁNCHEZ, M. (1990): *España: asilo de Europa*. Ed. Planeta, Barcelona 228 pp.
- KING, R.; WARNES, A.; WILLIAMS, A.M. (1998): «International retirement migration in Europe». *International Journal of Population Geography*, nº 4, 2, pp. 91-111, Oxford..
- LEAL, J. (2002): *Informe para una nueva política de vivienda*. Madrid, M.O.P.U., 428 pp.
- LÓPEZ TRIGAL, L.; RELEA FERNÁNDEZ, C.E. (2001-2): «Ciudades y periferias sostenibles. Una revisión de conceptos y enfoques aplicados a España y a Castilla y León». *Polígonos*, nºs. 11-12; pp. 113-136
- MARCONIS, R. (2002): *Urbanisation et urbanisme en France*, Paris, La Documentation Française, 65 pp.
- MERLIN, P. (1999): *Les banlieues*, Paris, P.U.F., 126 pp.
- (2002): *L'aménagement du territoire* . Paris, P.U.F., 448 pp.
- MIOSSEC, J.M. (1999): «De la géographie prioritaire à l'unité de la cité: gérer la changement urbain». *Espaces et territoires*. Bulletin de la Société Languedocienne de Géographie, 122^a, pp.235-258
- MONCLÚS, F.J. (1998): «Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas». En *la ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centro de Cultura Contemporánea, pp. 5-15.
- OCDE-MOPU (1991): *El entorno urbano: políticas medioambientales para los años 90*. Madrid.
- ORTEGA VALCARCEL, J. (1975): *Residencias secundarias y espacios de ocio en España*. Valladolid, Universidad de Valladolid, 96 pp.

- PAZIONE, M. (2001): «The future of the City. Cities on the future». *Geography*, pp. 275-286.
- PÉREZ DIAZ, V. (1972) : *Estructura social del campo y éxodo rural. Estudio de un pueblo de Castilla*. Madrid, Tecnos, 218 pp.
- PIGEON, P. (1994): *Ville et environment*, Paris, Nathan.
- PRECEDO LEDO, A. (1996): *Ciudad y desarrollo urbano*. Madrid, Ed. Síntesis, 287 pp.
- QUIRÓS LINARES, F. (1991): *Las ciudades españolas a mediados del siglo XIX. Vistas de ciudades españolas de Alfredo Guesdon, planos de Francisco Coello*. Madrid, Ed. Ámbito, 315 pp.
- RAZQUIN LIZARRAGA, M.M^a. (2002): «Planificación turística territorial: la necesidad de una convergencia». En : *Ordenación y gestión del territorio Turístico*. Dir. D. Blanquer, Valencia, Ed. Tirant lo Blanch, pp.111-151.
- REDCLIF, M. (2000): «El desarrollo sostenible: necesidades, valores y derechos y derechos. VV.AA. :*Desarrollo sostenible: un concepto polémico*. Bilbao, Universidad del País Vasco, pp. 17-38.
- REQUES VELASCO, P.; RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, V. (1999): *Atlas de la población española*. Madrid, Universidad de Cantabria, Servicio de Publicaciones, C.S.I.C., 112 pp.
- RODRÍGUEZ OSUNA, J. (1985): *Población y territorio en España. Siglos XIX y XX*. Madrid, Espasa Universitaria, 219 pp.
- SALGARO, S. (1995): «Mediterranean Spain. Filling the Gap». En Corna Pellegrini, G., (Ed.) *Urban change and the Environment. The case of the North-Western Mediterranean*. Milan, Guen, pp. 36-63.
- SALÓN, J. et al. (1995): «La formación de una segunda corona en torno a la ciudad de Valencia: la movilidad por motivos de trabajo en la Comarca del Campo del Turia». *Estudios Geográficos*, T. LVI, 221, oct-dic., pp. 711-735.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a.(1990): «The urban areas of Spain: recent growth ad spatial organization of the system». *X Conferenza Italiana di Scienza Regionale*. Roma, vol. 2, pp. 797-817.
- (1993, a) : «Dinámica de crecimiento y difusión espacial de las viviendas secundarias en España en los inicios de los años noventa». *Situación*, Banco Bilbao-Vizcaya, n^o 2, pp.45-64
- SERRANO, J.M^a.; KING, R. (1994): *Urban system and regional organization in Spain*. University of Sussex, 62 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M^a. ; CALMÉS, R.(1998): *L'Espagne. Du sous-développement au développement*. Paris, L'Harmattan, 302 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a. (2001): «Significación de las aglomeraciones urbanas españolas». *Espacio natural y dinámicas territoriales. Homenaje al Dr. Jesús*

- García Fernández, F. Manero (Coor.). Valladolid, Universidad de Valladolid, pp. 553-61.
- (2002): «Spagna: dall'emigrazione all'immigrazione. Prospettive future e nuove sfide nel 2000». *Inmigrazione e territorio*. Coord. G. Bellendin Meneguel; D. Lombardi, Bologna, Pàtron ed., pp. 43-73.
 - (2003, a): «Le développement du tourisme en Espagne. Ombres et lumières d'un modèle majoritaire fondé sur le soleil et la plage» (dir. E. Auphan; B. Dézert), En: *L'Europe en mouvement. Population-Transports-Aménagement-Tourisme*. Paris, Ed. Ellipses, pp.270-281.
 - (2003, b): *España en el nuevo milenio: realidad territorial y retos pendientes*. Murcia. Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Murcia, 683 pp.
 - (2003, c): «La vivienda de segunda residencia en la sociedad del 'bienestar'. El caso de un país turístico: España». *Cuadernos de Turismo*, nº 12, Universidad de Murcia, pp.53-75.
 - (2004) :«Expansión del parque inmobiliario en España. Algunas reflexiones desde la perspectiva territorial» *Boletín de Información Comercial Española*, nº 2.798, Ministerio de Economía, Madrid, pp.11-30.
- SERVICIO DE ESTUDIOS DE «La Caixa (2003): «La expansión del mercado de la vivienda en los últimos años», *Informe mensual*, Septiembre, 2003, pp. 64-72. Barcelona.
- SERVICIO DE ESTUDIOS DEL BANCO DE BILBAO-VIZCAYA-ARGENTARIA (2002): *Situación inmobiliaria*, Diciembre, 28 pp. Madrid.
- TERÁN, F. De (1999): *Historia del urbanismo en España*. Vol. III, siglos XIX y XX, Madrid, Ed. Cátedra, 397 pp.
- TORRES i CAPELL, M. de (1997) : «La formación de un paisaje metropolitano». *Obras Públicas*, nº 39, pp. 66-75.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1977): *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 534 pp.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1986): «Los espacios periurbanos». *Acta, Discursos, Ponencias y Mesas Redondas*. Murcia, A.G.E., Sección de Geografía, Universidad de Murcia, pp.81-123.
- VERA REBOLLO, J.F. (1993): «Territorio, turismo y medio ambiente». *¿Crisis del turismo?. Las perspectivas en el nuevo escenario internacional*. Sevilla, Instituto de Desarrollo Regional. Universidad de Sevilla, pp. 139-48
- VILÁ VALENTÍ, J.; CAPEL SÁEZ. H. (1970): *Campo y ciudad en la Geografía española*. Barcelona, Ed. Salvat, 190 pp.
- VV.AA. (1983): *Las ciudades en transformación. Administración del cambio urbano*. Ed. esp. Madrid, OCDE, MOPU, 180 pp.
- VV.AA. (1993): *Movilidad y territorio en las grandes ciudades: el papel de la red viaria*. Madrid, M.O.P.U., Consejería de Transportes, Comunidad de Madrid, 293 pp.

- VV.AA. (1995) : *Las ciudades españolas a finales del siglo XX*. Cuenca, Universidad de Castilla-La Mancha, A.G.E., 221 pp.
- VV.AA. (1996): *An urbanizing World. Global report on Human Settlements*. United Nations, Oxford Univesity Press, Oxford, 528 pp.
- VV.AA.(2003): *Anuario Estadístico del mercado inmobiliario español, 2003*. R. de Acuña & Ass., Madrid, 353 pp.

Fecha de Recepción: 31 de Mayo de 2004. Fecha de aceptación: 10 de Septiembre de 2004.