

## EVOLUCION DEL SECTOR DE LA VIVIENDA EN CASTILLA Y LEON (1987-1992)

Inmaculada MINGUEZ LARA  
Universidad de Valladolid.

### 1.-EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION

El sector de la construcción representa normalmente entre el 8% y el 10% del PIB en los países de la OCDE. Lo mismo ocurría tradicionalmente en España, si bien en 1984, tras una prolongada etapa de regresión, apenas ascendía al 5,5%. Sin embargo su proceso de recuperación a partir de esa fecha (1985-1990) es tanto más significativo cuanto que fue el sector que registró en la fase recesiva del ciclo (1975-1985) no una simple desaceleración sino una evolución negativa (1). El crecimiento del sector de la construcción que se situaba en valores próximos al 9% del PIB en los años centrales de la expansión económica (1987-1990), empieza a perder fuerza en 1991.

Analizando el sector de la construcción por el lado de la demanda, las inversiones suponen hasta el 60% de la FBCF total del país; y el gasto bruto total (inversiones y conservación), el 17% del PIB. Igualmente, destaca su gran participación en los mercados laborales, del 8 al 10% de la población ocupada nacional trabaja directamente en estas actividades; por lo que desarrollo económico del país y su bienestar se hallan muy condicionados por el sector de la construcción, ya que es un sector con un importante poder de arrastre sobre toda la actividad económica (2), tanto por sus peculiares características como por el hecho de que hasta 1991 sus tasas de crecimiento fueron superiores a las tasas de los demás sectores.

La construcción ha registrado, tradicionalmente cambios importantes, ya que es un sector muy sensible a las oscilaciones cíclicas. El crecimiento de la construcción se identifica con las etapas de expansión económica generalizada, mientras su caída confirma las etapas en declive o recesión.

La economía española ha registrado, en la larga etapa que se abre con la firma del Tratado de Adhesión a la CE en 1985 y se cierra en 1993, dos fases dominadas por comportamientos dispares. La que discurre entre 1986 y 1990, dominada por una intensa recuperación económica, y la que va de 1991 a 1993, que inicia una desaceleración del crecimiento económico que concluirá, en 1993, en una generalizada e intensa recesión (3).

Examinando la evolución del sector en la estructura productiva se diferencian claramente estos dos períodos. El primero de 1985 a 1990 en el que el sector incrementa su participación tanto a nivel nacional como regional. En el segundo, hasta 1993, la construcción pierde para el conjunto nacional 0,7 puntos, siendo la pérdida para la región de 1,4 puntos.

El cuadro 1 nos muestra la importante presencia del sector en la actividad económica nacional, así como el mayor peso específico que la construcción tiene en la economía Castellano-Leonesa, ya que

representa el 9,22% del PIB regional (mientras que en España este porcentaje es del 7,8%).

**Cuadro nº1: Participación de cada Sector en el PIBcf Regional y Nacional**

Castilla y León	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Agric y pesca	12,6	10,8	12,0	11,8	10,4	9,7	8,4	7,8	11,34
Industria	27,2	27,7	27,3	26,8	27,6	26,5	25,8	26,5	24,20
Construcción	6,4	7,0	8,1	9,0	10,0	10,6	11,0	9,7	9,22
Servicios	53,9	54,6	52,6	52,5	52,1	53,2	54,8	55,9	55,24

España	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Agric y pesca	6,4	6,1	5,5	5,4	5,0	4,7	4,2	4,0	4,5
Industria	26,5	26,3	26,4	25,9	26,1	24,9	24,0	22,8	21,5
Construcción	5,6	6,1	6,7	6,7	8,0	8,5	8,8	8,1	7,8
Servicios	61,5	61,5	61,3	61,3	60,9	61,9	63,1	65,0	66,3

Fuente: Elaboración propia a partir de Fundación FIES

Para el conjunto nacional y desde 1986 el sector ha tenido un crecimiento medio del 5,22%, siendo en el caso de Castilla y León del 4,56% en el período 1986-1993 (cuadro 2); situándose por encima del resto de los sectores tanto en el caso nacional como regional (4).

**Cuadro nº2: Tasas Reales de Variación Sectorial de PIBcf, para Castilla y León, y España.**

Castilla y León	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	acc. medio
Agric y pesca	-16,70	9,54	5,57	-11,35	3,30	-5,70	-5,00	55,15	4,41
Industria	3,26	6,81	5,13	5,51	3,30	1,70	1,20	-4,04	2,80
Construcción	3,34	7,03	11,82	13,12	9,50	4,20	-7,80	-4,70	4,56
Servicios	2,46	5,31	5,39	4,23	3,30	3,10	1,80	0,88	3,30

España	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	acc. medio
Agric y pesca	-5,90	7,31	4,57	-2,81	2,50	-0,20	-1,40	2,75	0,85
Industria	3,10	5,59	5,09	5,66	2,80	1,60	0,30	-4,15	2,49
Construcción	6,09	8,58	11,10	12,91	8,90	4,50	-4,50	-5,78	5,22
Servicios	3,63	4,82	5,29	4,88	3,50	2,80	1,90	0,27	3,46

Fuente: Elaboración propia a partir de Fundación FIES.

El ejercicio 93 ha vuelto a ser negativo para la construcción por segunda vez desde 1984 (si bien en Castilla y León ha tenido una regresión menor), su tasa de variación, supone una regresión aún más profunda que la de 1992 (cuadro 2), siendo ambas de las más elevadas de los últimos años (5).

Como causas fundamentales, de esta regresión de los últimos años, señaladas por la Asociación de Empresas Constructoras de Ambito Nacional, tenemos:

- El desmesurado aumento del precio de la vivienda, que ha pasado a representar 3,3 veces la renta anual de los hogares españoles en 1986 a 5,2 veces a finales de 1991 y suavizándose ligeramente en 1992 y 1993 (4,9). En consecuencia, la carga anual de la adquisición de la vivienda por el usuario durante el período de amortización, teniendo en cuenta además los costes financieros, pasó de un promedio del 43% de la renta de las familias españolas en 1986 al 70% en 1991 (estudios B.H.E.), habiendo descendido ligeramente en 1992/93 (61%),

principalmente por la atenuación de los intereses. Internacionalmente se considera que no debe sobrepasar el 30% de la renta anual familiar.

Uno de los factores que más ha incidido en este acusado encarecimiento ha sido la ausencia de suelo urbano para edificar, lo que ha supuesto un incremento de la repercusión del precio del suelo en el precio de la vivienda.

- La creciente inseguridad en el empleo y rentas laborales, que ha provocado un aumento considerable del ahorro de las familias, en forma líquida o fácilmente liquidable, por motivos de precaución y que contrajo adicionalmente la demanda de viviendas.

- La retracción del proceso inversor privado, general en toda Europa, incidió particularmente en los inmovilizados a largo plazo -los nuevos inmuebles y construcciones o ampliación de existentes-, dada la mayor influencia de los tipos de interés en tales activos y la superior incertidumbre de los mismos, y ha afectado fundamentalmente a la construcción industrial y de servicios, pero también a la obra civil privada (urbanizaciones y construcciones energéticas fundamentalmente).

- Las dificultades de las Cuentas Públicas, que han restringido las posibilidades de inversión.

- Ha podido operar positivamente, por el contrario, y en parte como actividad sustitutiva, la Renovación y Mantenimiento de Edificios, aunque también aquí el ahorro por motivos de precaución ha contribuido a posponer tales gastos, frenando la evolución previsible.

Las primeras previsiones avanzadas por las compañías constructoras para el primer semestre de este año indicaban que la actividad de la construcción tocó fondo en 1993. A la fuerte caída experimentada por el conjunto del sector el pasado año, ha seguido en 1994 un primer trimestre de freno de la pérdida de actividad para adentrarnos ya en unos primeros seis meses que, en su conjunto, marcan de forma definitiva un cambio de tendencia. Los últimos datos manejados por la patronal, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente (MOPTMA) y las propias compañías, apuntan una consolidación de las nuevas expectativas en el segundo semestre del año que hacen esperar que el ejercicio pueda cerrarse con un crecimiento de entre el 1% y 2%, según dichas fuentes.

Analizar los problemas fundamentales y el comportamiento del sector de la construcción requiere entrar, con cierto detalle, en el estudio de los dos grandes subsectores que acotan su contenido: la edificación y la obra civil. Dentro de la primera, se incluye la edificación residencial (vivienda); y no residencial (comercial, turística, administrativa, despachos oficinas, etc); se agrupa a parte la renovación y mantenimiento de los edificios ya existentes, que está adquiriendo cada vez mayor importancia. Las obras civiles se denominan comúnmente obras "públicas", término que no es adecuado porque también las demandan promotores privados. Esa obra civil total se diferencia en cuatro grupos: transporte (carreteras, ferrocarriles, puertos), urbanismo, obras hidráulicas y construcciones energéticas.

Nos centraremos ahora en el primero de estos agregados, es decir en la edificación residencial o vivienda.

## 2- EVOLUCION DEL SECTOR VIVIENDA EN CASTILLA Y LEON (1987-1992)

Para analizar el sector de la vivienda, utilizamos los datos referidos al número de viviendas iniciadas y terminadas, ya que su evolución nos muestra no sólo lo que puede ser la actividad en este tipo de edificación sino también su futuro cercano.

Es tradicional al utilizar estos indicadores incorporar las estadísticas correspondientes al número de proyectos visados (6), ahora bien, en aras de la brevedad exigida a este trabajo, hemos centrado nuestro análisis en el indicador de viviendas iniciadas, ya que el estudio de su evolución refleja la situación del sector en el período considerado; no obstante, en un segundo apartado incluimos en cuadros resumen la información del indicador viviendas terminadas.

Dado que en la fecha de realización de la comunicación, los datos disponibles para el año 1993 (número de viviendas iniciadas y terminadas en Castilla y León y España) se encuentran referidos al período Enero-Septiembre, realizamos el estudio de la evolución del sector hasta 1992; no obstante, podemos adelantar que de acuerdo con las últimas cifras difundidas para el conjunto nacional, que corresponden a los once primeros meses de 1993, las viviendas iniciadas descendieron un -7%, frente al aumento detectado en el conjunto de 1992 (+3,27%) (cuadro 4). Se llegó a unas 173.000 por lo que no cabe esperar se superen las 200.000 a finales de año, lo que se puede comparar tan sólo con las de 1984 o las anteriores a 1968 (7). Se apreció una fuerte recuperación de la iniciativa pública (+96%), aunque apenas es significativa por tratarse de cifras muy reducidas (4% del total de viviendas iniciadas). La promoción privada descendió un -8% en este año, mientras que supuso un +0,09% en 1992 (cuadro 6).

Vemos en base a los datos disponibles de Enero-Diciembre hasta 1992, cuál ha sido la evolución de estas variables en Castilla y León y en España.

### 2.1.- Evolución del número de Viviendas Iniciadas (total) en Castilla y León y España

Cuadro nº3. Viviendas Iniciadas en Castilla y León y España.  
(miles de viviendas)

	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Viviendas iniciadas en Castilla y León	12,980	13,619	13,892	15,548	14,134	15,062
Viviendas iniciadas en España	251,800	269,124	283,303	239,391	203,856	210,521
Castilla y León/España	5,15	5,06	4,9	6,49	6,93	7,15

Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

Cuadro nº4. Variación anual(%), Viviendas Iniciadas en  
Castilla y León y España.

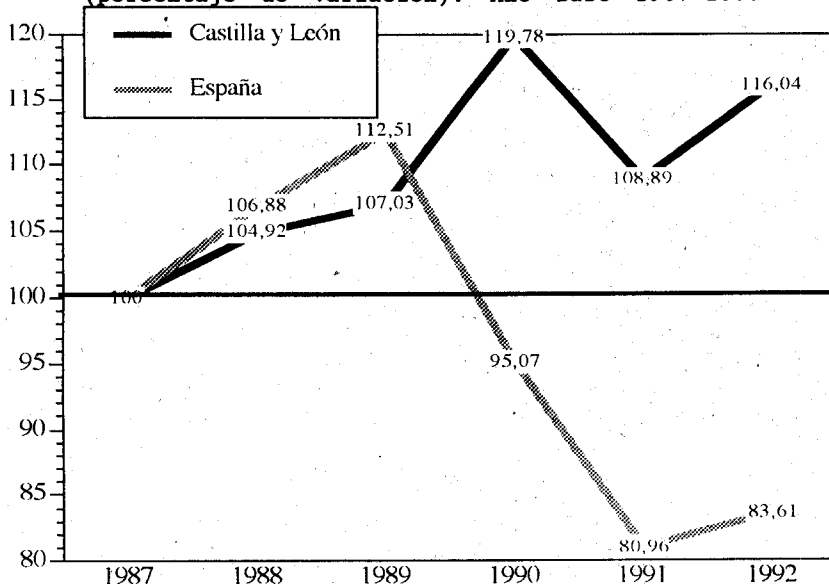
	88/87	89/88	90/91	91/92	92/91
Castilla y León	4,92	2	11,92	-9,09	6,57
España	6,88	5,27	-15,50	-14,84	3,27

Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

Según se puede observar en el cuadro 3, en el año 1987 se iniciaron en Castilla y León el 5,15% del total de viviendas iniciadas en España, bajando ligeramente la proporción hasta 1989 recuperándose en 1990 y llegando hasta el 7,5% en 1992.

Por otra parte, dado que la variación anual de viviendas iniciadas (cuadro 4) nos muestra la evolución del sector referido a períodos muy cortos que podrían ocultar la tendencia general seguida en esta evolución, utilizaremos para la representación gráfica el número de viviendas iniciadas tanto en Castilla y León como en España, tomando como año base 1987=100

**Gráfico nº1. Viviendas Iniciadas en Castilla y León y España (porcentaje de variación). Año base 1987=100.**



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

El movimiento del sector reflejado en el gráfico 1, nos muestra que si bien en los años 1988 y 1989 en Castilla y León se había producido una caída en el número de viviendas iniciadas respecto al total nacional, en el año 1990 la recuperación es importante en la región, cuando para el total nacional se produce una fuerte caída. No obstante, al año siguiente en Castilla y León se produce una caída algo inferior a la del año anterior en España (en España sigue cayendo ese mismo año).

Por tanto, podemos destacar el retraso con que en Castilla y León tiene lugar el descenso del número de viviendas iniciadas con relación a España, así como su más rápida recuperación. (En España el descenso continúa a un año más que en Castilla y León).

2.1.1.- Evolución del número de Viviendas Iniciadas, de Promoción privada, en Castilla y León.

A la hora de estudiar la evolución del número de viviendas, normalmente se diferencia entre viviendas libres y viviendas protegidas o de VPO (8); sin embargo, en esta comunicación estudiaremos la evolución, por un lado de las viviendas de promoción o iniciativa privada (libres y de protección oficial) y por otro las de promoción o iniciativa pública; ya que consideramos puede resultar de mayor interés determinar si la promoción proviene del sector público o privado.

**Cuadro nº 5. Viviendas Iniciadas de Promoción Privada (libres y de protección oficial) (miles de viviendas)**

		1987	1988	1989	1990	1991	1992
Castilla y León	Libres	6,419	8,572	11,018	13,339	11,031	12,932
	Prot oficial	6,073	4,168	2,485	1,686	1,767	0,806
	Total	12,492	12,740	13,503	15,025	12,798	13,738
España	Libres	151,347	194,102	228,777	190,823	160,633	160,623
	Prot oficial	91,286	63,939	43,179	33,088	33,088	33,280
	Total	242,633	258,041	271,956	223,911	193,721	193,903

Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

**Cuadro nº6. Variación anual(%). Viviendas Iniciadas de Promoción Privada.**

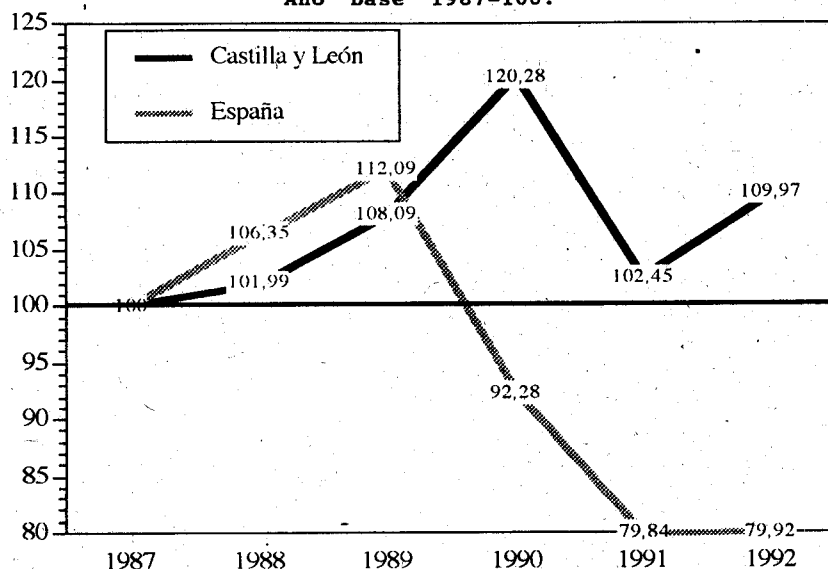
	87/88	88/89	89/90	90/91	91/92
Castilla y León	1,99	5,99	11,27	-14,82	7,34
España	6,35	5,39	-17,67	-13,48	0,09

Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

Como puede observarse en el cuadro 5, que muestra la evolución de la promoción privada, en nuestra región se produce una caída en el número de viviendas iniciadas de protección oficial de promoción privada, en la misma proporción que el aumento en el número de viviendas iniciadas libres. A nivel nacional, se observa un comportamiento similar, ya que en el año 87, se produce una inversión en cuanto al régimen de viviendas libres-protégido, bajo el que se van a construir (9), si en años anteriores se produjeron aproximadamente un 60% de viviendas protegidas frente a un 40% libres, en el 87 se invierte esta tendencia(10).

Si bien hasta el año 1989 el porcentaje de variación de viviendas de promoción privada es inferior en nuestra región que en el total nacional, en el año 1990 tiene lugar en Castilla y León un marcado ascenso, para al año siguiente volver a descender de forma más importante que en España e iniciarse en el '92 una recuperación en ambos casos (grafico 2).

Gráfico nº2. Viviendas Iniciadas de Promoción Privada en Castilla y León y España (porcentaje de variación). Año base 1987=100.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

Es decir que al igual que en el análisis de la evolución de las viviendas iniciadas (totales), la caída producida en el año 90 en España, ocurre en Castilla y León con un retraso de un año (con relación al total nacional).

Si comparamos los gráficos 1 y 2, observamos una importante similitud en las trayectorias de las viviendas iniciadas en el caso de España, mientras que para la región se producen mayores diferencias. No hay que olvidar que en el gráfico 1 estudiamos el total de viviendas iniciadas, mientras en el gráfico 2 únicamente las viviendas de promoción privada, por lo que esas diferencias pueden ser debidas a la actuación de la promoción pública en el sector.

Abundando en este tema, observamos que el crecimiento en el número de viviendas iniciadas (de promoción privada) en el período 88-90, son reflejo de la buena situación del mercado inmobiliario; si bien, a partir de ese período, ese mercado comenzará a verse afectado por, la desaceleración del crecimiento económico y del empleo en España en 1991, los altos precios alcanzados por las viviendas y la llegada al mercado de nuevas ofertas procedentes de iniciaciones efectuadas unos años antes, que contribuyen a frenar una buena parte de la demanda de viviendas y también generarán situaciones de exceso de oferta en amplios componentes de la construcción de viviendas (11).

Se produce así una fuerte caída en el número de viviendas iniciadas en Castilla y León en el año 91, si bien al año siguiente se inicia una marcada recuperación; mientras que esta caída tenía lugar en España un año antes, como ya hemos destacado anteriormente.

2.1.2.- Evolución del número de Viviendas Iniciadas de Promoción Pública en Castilla y León y España.

Cuadro nº7. Viviendas Iniciadas de Promoción Pública.  
(miles de viviendas)

	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Castilla y León	0,488	0,879	0,389	0,523	1,336	1,324
España	9,167	11,083	11,347	15,480	10,174	16,618

Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

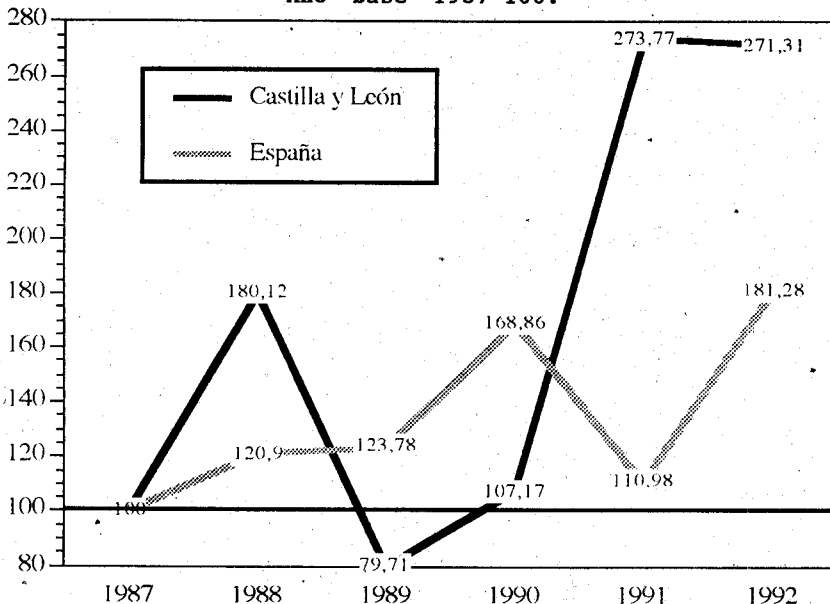
cuadro nº8. Variación anual (%), Viviendas Iniciadas de Promoción Pública.

	88/87	89/88	90/89	91/90	92/91
Castilla y León	80,12	-55,75	34,45	155,45	-0,9
España	20,90	2,38	36,42	-34,28	63,34

Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

Quizá lo más destacado de estos datos sea el comportamiento errático de las viviendas iniciadas de promoción pública, mucho más acentuado en el caso de nuestra región que en el total nacional, como queda reflejado en el gráfico 3, en el que se observan unas amplias variaciones (desde el 79,7% al 273,77%) en Castilla y León, moviéndose en una banda mucho más estrecha en el caso nacional (100% al 181,28%).

Gráfico nº3. Viviendas Iniciadas de Promoción Pública en Castilla y León y España (porcentaje de variación).  
Año base 1987=100.



Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.



Como ya hemos visto, el quinquenio de recuperación y expansión de la economía española (1986-1990), se termina en la etapa de desaceleración y recesión que domina el trienio que va de 1991 a 1993. Durante la fase de recuperación que se produce en la primera etapa, la economía española registró un crecimiento del PIB del 31,5%, equivalente a una tasa anual acumulativa del 5,6% (12), siendo el crecimiento similar, durante este período, en Castilla y León (5,3%).

La construcción en España ganó importancia relativa entre 1986 y 1990, pasando del 6,1% al 8,5% del PIB. En Castilla y León, en el mismo período, el sector pasa de suponer el 7% del PIB regional al 10,6% (cuadro 1).

El declive económico del trienio 1991 a 1993 se caracteriza, por un bajo crecimiento económico; habiendo crecido a una tasa anual acumulativa de 5,6% en el quinquenio 1986-1990, se reduce el crecimiento a una tasa anual acumulativa del 0,7%, que en 1993 acabó siendo recesiva en el -1,1%. Sin embargo Castilla y León mejorará su participación relativa; en este trienio logrará unos registros importantes, superiores al 2% anual acumulativo, debido a un crecimiento industrial superior a la media, a la espléndida cosecha de cereales de 1993 y al buen comportamiento del sector servicios.

La construcción en España acusó un descenso considerable en el trienio deprimido, por lo que la participación en el PIB de dicho sector descendió desde el 8,5% en 1990 al 7,8% en 1993 (cuadro 1), siendo el descenso para Castilla y León desde el 10,6% al 9,22%.

Sin embargo, a la vista de los datos y estudiada la evolución del número de viviendas iniciadas en Castilla y León y en España, atendiendo a la división de iniciativa privada (libres y de protección oficial) e iniciativa pública, nos encontramos con dos períodos claramente diferenciados, el primero correspondería a los años de 1987 a 1989 y el segundo al período de 1990 a 1992.

#### Primer período, de 1987 a 1989.

En este período se produce en España un ascenso continuado en el número de viviendas iniciadas, siendo este ascenso prácticamente lineal en las viviendas de promoción privada y algo más irregular en las de promoción pública, aunque manteniéndose (ambos tipos de promoción) siempre por encima de las iniciadas en el año 1987.

En Castilla y León también se produce un ascenso en el total de viviendas iniciadas con una ligera ralentización en el año 1989; si observamos la trayectoria de las viviendas de promoción privada se comprueba en ese año un mayor crecimiento mientras que en las viviendas de promoción pública se produce una caída importante hasta situarse por debajo de las iniciadas en el año 1987.

#### Segundo período, de 1990 a 1992.

En España, el total de viviendas iniciadas sufre una fuerte caída en los años 1990 y 1991 iniciándose en el año 1992 una ligera recuperación. Esto ocurre a pesar de que las viviendas iniciadas de promoción pública sólo sufren un descenso en 1991, aunque manteniéndose siempre por encima de las del año 87; lo que refleja que el comportamiento de la promoción privada en España en este período es descendente hasta el año 1991 y estabilizándose en el año 1992, pero iniciándose en estos tres años siempre menos viviendas de promoción privada que en el año 1987.

En Castilla y León sin embargo, se observa que las viviendas iniciadas, tanto de promoción privada como pública, se mantienen por encima de las iniciadas en 1987.

Por otro lado vemos que el descenso en el número de viviendas iniciadas en nuestra región se produce posteriormente al total nacional (uno o dos años); lo que supone una característica del comportamiento del sector vivienda en Castilla y León: el retraso con que se percibe el descenso de la actividad. Según se ha comentado, anteriormente este descenso dura menos en la región que en España, lo que podría suponer la segunda característica de este sector: la más rápida recuperación en Castilla y León que en España. Por otro lado, la promoción privada en la región se ha mantenido en mejor posición que en España (tercera característica del período considerado). Por último, en cuanto a la evolución de las viviendas iniciadas de promoción pública, destacar el comportamiento más errático en nuestra región que en España (aunque se trata de un porcentaje mínimo con relación al total de viviendas).

### 2.2.-Evolución del número de Viviendas Terminadas (totales) en Castilla y León y España.

Una vez realizado el análisis de la evolución de las viviendas iniciadas, veamos cuál ha sido la evolución del indicador viviendas terminadas (cuadro 9). Incluimos también los cuadros 11, 12, 13 y 14 en los que se ha realizado la diferenciación entre el tipo de promoción (privada o pública) para las viviendas terminadas.

**Cuadro nº9. Viviendas Terminadas (total) en Castilla y León y España. (miles de viviendas)**

	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Viviendas terminadas en Castilla y León	10,534	10,945	11,820	13,681	13,528	13,557
Viviendas terminadas en España	202,577	239,493	236,580	281,059	273,319	222,494
Castilla y León/España	5,20	4,57	5,00	4,87	4,95	6,09

Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

**Cuadro nº10. Variación Anual (%). Viviendas Terminadas en Castilla y León, y España.**

	88/87	89/88	90/89	91/90	92/91
Castilla y León	3,90	7,99	15,74	-1,12	0,21
España	18,22	-1,22	18,80	-2,75	-18,60

Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

Teniendo en cuenta los datos del cuadro 9, en el año 87 en Castilla y León se terminaron el 5,2% del total de viviendas terminadas en España, pasando en el año 92 a representar el 6,09%. Hay que destacar la caída en la variación anual de viviendas terminadas que se produce en España en 1991 y 1992 (cuadro 10), consecuencia del descenso en el número de viviendas iniciadas en 1990 y 1991 (cuadro 4); mientras que en Castilla y León (salvo en el año 1991) la variación anual es positiva, como reflejo del comportamiento positivo de las viviendas iniciadas hasta el año 90 (13).

**Cuadro nº11. Viviendas Terminadas de Promoción Privada en Castilla y León y España. (miles de viviendas)**

		1987	1988	1989	1990	1991	1992
Castilla y León	Libres	3,666	4,793	7,086	9,504	10,759	11,612
	Prot oficial	5,792	5,447	4,105	3,617	2,114	1,548
	Total	9,458	10,240	11,191	13,121	12,873	13,160
España	Libres	86,354	128,518	152,802	220,256	227,173	177,602
	Prot oficial	102,727	93,627	71,334	50,837	36,566	32,654
	Total	189,081	222,145	224,136	271,093	263,739	210,256

Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

**Cuadro nº12. Variación anual(%). Viviendas Terminadas de Promoción Privada.**

	88/87	89/88	90/89	91/90	92/91
Castilla y León	8,27	9,29	17,25	-1,89	2,23
España	17,49	0,9	20,95	-2,71	-20,28

Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

**Cuadro nº13. Viviendas Terminadas de Promoción Pública, en Castilla y León y España (miles de viviendas)**

	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Castilla y León	1,076	0,705	0,629	0,560	0,655	0,397
España	13,496	17,348	12,444	9,966	9,580	12,238

Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

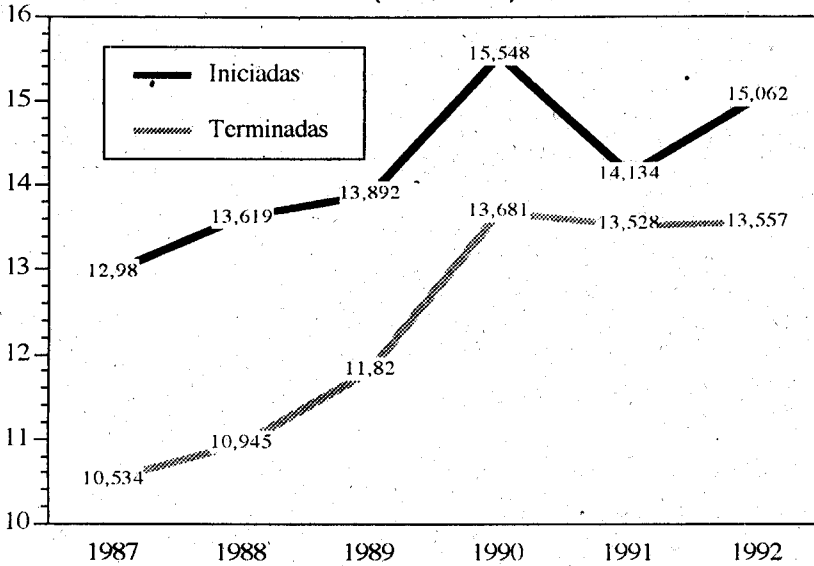
**Cuadro nº14. Variación anual(%). Viviendas Terminadas de Promoción Pública.**

	88/87	89/88	90/89	91/90	92/91
Castilla y León	-34,48	-10,78	-10,97	16,96	-39,39
España	28,54	-28,27	-19,91	-3,87	27,75

Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

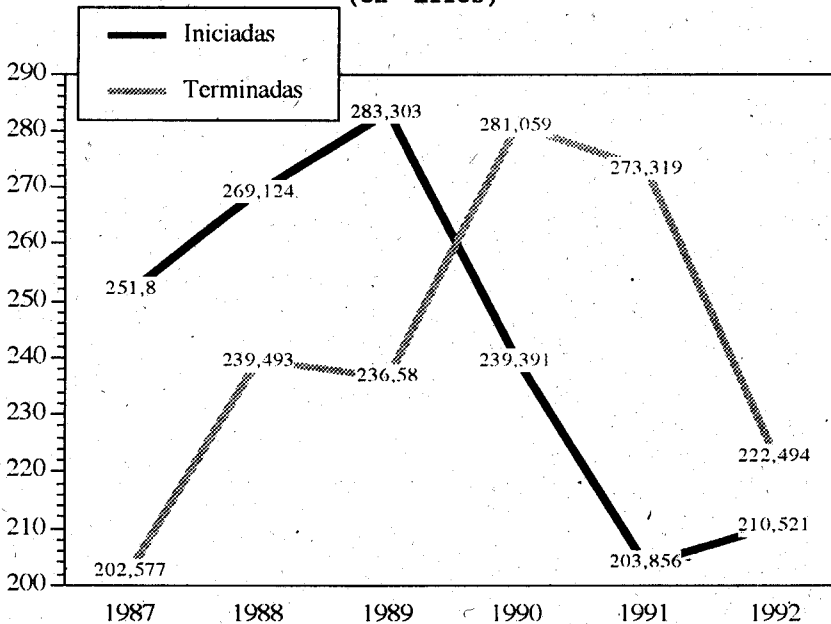
De acuerdo con las últimas cifras difundidas, las viviendas terminadas correspondientes a los once primeros meses de 1993, suponen un práctico estancamiento, con una variación del -1% y llegando a un total de unas 198.000 viviendas, caída muy inferior a la de 1992 (-18,60% en el conjunto del año) (cuadro 10). En cuanto a la iniciativa privada, la situación mejoró sensiblemente (-2%, frente al -20,28% de 1992) (cuadro 12) y la pública presentó variación positiva (+12%) pero sus cifras, al igual que las iniciadas, son muy poco significativas (3% del total).

**Gráfico nº4. Viviendas Iniciadas y Terminadas en Castilla y León (en miles).**



Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

**Gráfico nº5. Viviendas Iniciadas y Terminadas en España. (en miles)**



Fuente:Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General de Programación y Presupuestos del MOPTMA.

NOTAS

(1) CARRERAS YAÑEZ, J. L.: "Perspectivas de la construcción en la década de los 90". Papeles de Economía Española. nº 50. 1992. pág.210.

(2) ALCAIDE INCHAUSTI, J: "El ciclo expansivo-recesivo de la economía española desde la óptica regional". PEE. nº 59. 1994. pág 2.

(3) "Sectores Productivos Españoles. Crónica fin de siglo". PEE. nº 50. 1992.

(4) A partir de los datos elaborados por FIES se ha tomado la media de los años señalados, siendo en el período de 1986 a 1989 para el conjunto nacional de 9,6% mientras que para los mismos años en Castilla y León se sitúa en el 8,8%.

(5) SEOPAN. Memoria 1993, pág 18.

(6) Hay que tener en cuenta que, se entiende por proyecto visado, a aquella promoción de viviendas para la que se ha redactado un proyecto intervenido por el Colegio Oficial de Arquitectos, y que este trámite no supone necesariamente que el proyecto vaya a llevarse a cabo; por lo que a la hora de utilizarlo en el análisis de las previsiones de futuras construcciones hay que ser consciente de que estos datos solamente reflejan un principio de intencionalidad de iniciar la promoción.

(7) SEOPAN. rev. cit, pág 21.

(8) Las viviendas de protección oficial (VPO) pueden ser de iniciativa pública o privada, en el caso de ser de iniciativa pública se denominan viviendas de promoción pública.

(9) Dirección General parar la Vivienda y la Arquitectura. Informe del Sector de la Vivienda 1989.

(10) La evolución real de los datos de los costes del suelo y de la construcción a partir de 1987 fue muy inferior a las del módulo que servía para determinar el precio máximo de venta de las VPO, por lo que los promotores privados abandonaron su construcción en la áreas urbanas. La entrada en vigor del IVA, en 1986, y la Ley de Haciendas Locales en 1990, supusieron la desaparición de los beneficios fiscales de que gozaba la promoción, transmisión y uso de este tipo de viviendas.

(11) Las medidas dirigidas a racionalizar el crédito y reducir los desequilibrios existentes en 1989 y 1990, afectaron a la baja de la demanda de viviendas muy sensibles a la financiación y a sus condiciones.

(12) ALCAIDE INCHAUSTI, J: "El ciclo expansivo-recesivo de la economía española desde la óptica regional". PEE. rev. cit, pág 2.

(13) Las viviendas iniciadas/terminadas, lógicamente tienen el desfase del período de ejecución de obras que se sitúa entre los 12 y 24 meses de media.

## BIBLIOGRAFIA

ALCAIDE INCHAUSTI, J.(1994): "Cómo han vivido la recesión las autonomías españolas". Cuadernos de Información Económica. nº 84. FIES.

ALCAIDE INCHAUSTI, J.(1994): "El ciclo expansivo-recesivo de la economía española desde la óptica regional". Papeles de Economía Española. nº 59. FIES.

CARRERAS YAÑEZ, J. L..(1992): "Perspectivas de la construcción en la década de los 90". PEE. nº 50. FIES.

FERNANDEZ ARUFE, JE.(1993): "Castilla y León: lento caminar hacia el despegue económico". PEE nº55. FIES..

FERNANDEZ ARUFE, JE. (1994): "La economía de Castilla y León: crecimiento en la recesión". PEE nº 59. FIES.

MOPTMA. Anuario Estadístico 1992. Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria (serie estadística).

MOPTMA. Edificación y Vivienda 1990-91-92 y 93 (1º trim.). Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria (serie estadística).

RODRIGUEZ LOPEZ, J.(1994): "Vivienda y mercado inmobiliario". Economistas nº60. Colegio de economistas. Madrid.

RODRIGUEZ LOPEZ, J.(1990): "Evolución de la vivienda". Economistas nº 47. Colegio de economistas . Madrid.

SEOPAN. Asociación de Empresas Constructoras de Ambito Nacional. Memoria 1993.