

EL MERCADO INMOBILIARIO EN CASTILLA Y LEÓN (1980-1995)

Julia FERNÁNDEZ DE LA MORA
Hermenegildo FDEZ.-ABASCAL TEIRA
M^a Cruz MERINO LLORENTE
Inmaculada MÍNGUEZ LARA
José Antonio SANZ GÓMEZ

Universidad de Valladolid

El sector de la construcción afrontó la década de los ochenta con el difícil reto de superar la crisis en la que estaba sumido desde mediados de la década anterior (1). Esta crisis, reflejo en el sector de la crisis mundial motivada por la subida de los precios del petróleo, agravada en España por la zozobra de la transición política y el enfriamiento económico provocado por los Pactos de la Moncloa, presentaba los siguientes aspectos:

- Una caída en la producción y en el valor añadido del sector que se cuantificaba en más de un 15% para el periodo 74-80. Esta caída se observaba tanto en el subsector vivienda como en la obra civil.

- La población ocupada en el sector experimentó una caída aún mayor (un decrecimiento del 23.1% en el citado periodo 74-80), mientras que el paro que sólo era de un 2.2% al principio de la década de los 70, alcanzó el 24.6% en el año 1980.

En el periodo de estudio, 1980-1995, el sector de la construcción vive tres fases muy distintas de, aproximadamente, un quinquenio de duración cada una de ellas. En los primeros años 80, y a pesar de los esfuerzos de la Administración tanto en vivienda (Plan Trienal 1981-83 y Plan Cuatrienal 1983-87) como en obra civil (fuerte ritmo de crecimiento de la Licitación Oficial), el sector no logra deshacerse del lastre de la crisis.

A partir del año 1985, España vive un periodo de efervescencia económica con una aceleración de la actividad a la que no son ajenas las favorables expectativas creadas por nuestra adhesión a la Comunidad Europea. Este proceso tiene una fuerte incidencia en el sector de la construcción tanto en la ingeniería civil (infraestructuras, preparación de los acontecimientos del 92,...) como en la vivienda (aumento de la oferta ante el *boom* de la demanda que provoca un alza intenso de los precios).

Por último, a principios de esta década la actividad económica general se estanca, cuando no entra en regresión, y este estancamiento es aún más grave en el sector de la

construcción. La demanda de viviendas se frena tanto por los altos precios alcanzados, que tienden a descender, como por la inestabilidad existente en el mercado de trabajo que desincentiva la adquisición de viviendas por las nuevas familias que se forman. Por otra parte, la obra pública se ralentiza después del esfuerzo anterior y como consecuencia de los planes de ajuste derivados de los Acuerdos de Maastricht.

En este artículo daremos una visión general de la evolución del sector inmobiliario en los últimos quince años, haciendo especial hincapié en el ámbito territorial castellano-leonés. Analizaremos la evolución de las principales variables relativas al subsector de la vivienda para tratar de encontrar los factores que expliquen el comportamiento de la oferta y de la demanda inmobiliarias.

Somos conscientes de que, al contrario de lo que ocurre en el subsector de la obra pública, no existen muchos indicadores que facilitan el seguimiento de la oferta y, sobre todo, de la demanda de viviendas. El problema de la falta de información se agudiza a medida que descendemos a niveles territoriales inferiores. Los autores están empeñados en establecer una base de datos que permita afrontar con rigor los problemas del subsector a niveles provinciales, tarea de la que esta breve comunicación es sólo un primer paso.

1.- EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN: EMPLEO Y PRODUCCIÓN

A pesar de representar algo menos del 10% del PIB en los países desarrollados, el sector de la construcción siempre ha tenido una gran importancia por constituir un verdadero barómetro de la situación económica: sufre las crisis con intensidad y su despertar pone en marcha gran parte del aparato productivo.

En España, y en lo que se refiere al periodo 80-95 (véase el cuadro I en el que se recogen para el valor añadido bruto y el empleo en la construcción los valores absolutos, las tasas de variación y la participación en el total nacional), el valor añadido bruto en construcción experimentó fluctuaciones en su peso relativo respecto al valor añadido total, representando desde un 6.71% en el año 1985 hasta un 8.65% en el año 1991. La evolución del peso de la construcción recoge las tres fases descritas en la introducción: una primera fase de pérdida de peso relativo, hasta 1985, seguido de una fuerte reacción que se apaga en los alrededores de 1992.

El peso relativo del empleo en la construcción ha seguido un comportamiento paralelo al del valor añadido, fluctuando desde un 7.21% en el año 1984 hasta representar el 10.09% del empleo total en 1991. Movimiento similar se observa si se tiene en cuenta el paro registrado del sector, que alcanza su máximo en 1984 (434.2 mil parados) y su mínimo en el 90 (243 mil parados).

En lo que respecta a la Comunidad Autónoma castellano-leonesa (véase el cuadro II), la situación es similar a la española, si bien cabe destacar que la construcción tiene, tanto en valor añadido como en empleo, un mayor peso en la región que en el conjunto nacional. El peso relativo del sector alcanza sus mínimos en el año 1984 para el valor y en el 85 para el empleo, mientras los máximos respectivos se alcanzan en 1990 y en 1991.

Un dato más que corrobora la importancia del sector en Castilla y León se explica por el hecho de que, mientras nuestra economía va perdiendo progresivamente peso en la economía nacional (produciendo un 6.45% del valor añadido nacional en 1985, en el año 95 sólo

produce un 5.74%), el sector de la construcción mantiene el tipo, e incluso aumenta su peso, respecto del valor añadido y del empleo de la construcción nacional.

Si nos atenemos a la evolución temporal del sector, el valor añadido en construcción ha experimentado crecimientos muy dispares, sobre todo a nivel regional (un decrecimiento de -12.68% en 1983 frente a un crecimiento del 25,80% tres años después). Las tasas medias de variación observadas fueron de 1.84% y 3.35% en España y Castilla-León, respectivamente, lo que pone en evidencia el mayor dinamismo del subsector a nivel regional (véanse los cuadros I y II).

El sector de la construcción se divide tradicionalmente en tres subsectores: Ingeniería civil, Edificación no residencial y Edificación residencial. Cada uno de estos subsectores presenta una problemática muy diferente. Mientras que los dos primeros dependen muy directamente de las decisiones de las administraciones públicas (infraestructuras, dotaciones sanitarias y educacionales,...), el tercer subsector, el constituido por las viviendas familiares, depende fundamentalmente de la iniciativa privada que genera la mayoría de la oferta y la totalidad de la demanda. Ello no nos puede hacer olvidar el papel que juega la Administración en este subsector, principalmente con sus políticas de suelo y sus incentivos fiscales y financieros (su labor como promotor de vivienda ha descendido en los últimos años, representando actualmente niveles insignificantes).

Para evaluar el peso que tiene cada uno de los subsectores tengamos en cuenta los datos sobre el valor de los trabajos realizados que proporciona la "Encuesta coyuntural de la industria de la construcción". Tanto en Castilla y León como en España, la vivienda residencial representa algo más del 30% del sector (véase el cuadro III).

El hecho de que el subsector de la edificación residencial sólo represente aproximadamente un 3% de la economía no niega la importancia del mismo y el interés de su estudio. Desde el punto de vista macroeconómico, este pequeño subsector juega en muchas ocasiones el papel de locomotora, arrastrando al resto de los sectores por la senda creciente del ciclo económico. Desde el punto de vista microeconómico no hay que olvidar que la compra de una vivienda constituye para la casi totalidad de las familias su mayor decisión de gasto o inversión que hipoteca, en todos los sentidos, su comportamiento durante un largo periodo de tiempo.

2.- ANÁLISIS DEL SUBSECTOR DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL

En los últimos años la política de vivienda ha adquirido un mayor peso dentro de la política económica general. El acusado ciclo seguido por los mercados inmobiliarios en España durante el período 1985-1993 ha ejercido una influencia decisiva tanto en el crecimiento económico posterior como en la propia estructura social del país.

En general, el énfasis puesto en el análisis de los mercados inmobiliarios se ha desplazado desde su repercusión sobre los niveles de actividad (viviendas iniciadas y terminadas) hasta la evolución y la incidencia de los precios de la vivienda (2).

2.1.- Demanda de vivienda

Como consecuencia de la presión de la demanda sobre una oferta bastante rígida a corto plazo, a partir de mediados de los ochenta se ha asistido a un incremento espectacular de los

precios de la vivienda que alcanzan su máximo en 1991. No obstante, tanto la oferta como la demanda de viviendas han registrado desde comienzos de los 80 una importante transformación. Razones de ello pueden encontrarse en la liberalización del sistema financiero, en el desplazamiento de las ayudas desde el gasto público directo a las ayudas fiscales para el acceso a la propiedad, en una menor intervención directa de las administraciones públicas, etc., circunstancias comunes a buena parte de los países industrializados, y que suponen una mayor afirmación del papel del mercado.

Se considera que la evolución de la vivienda a medio y largo plazo está dominada por el ciclo económico general y por el proceso demográfico y de creación de hogares. Sin embargo, el ciclo de la vivienda puede resultar particularmente intenso cuando se dan las condiciones que generan fuertes *shocks* de demanda, que provocan acusadas elevaciones de los precios que dan lugar, con un retraso considerable, a aumentos significativos de la nueva oferta, y posteriormente a un descenso de los precios.

En España, el *boom* de la demanda como causa determinante del crecimiento de los precios de la vivienda hace que nos preguntemos por los factores que han determinado el incremento de la demanda. En este sentido, podemos destacar como factores a corto plazo los siguientes:

1) El crecimiento económico experimentado desde 1985. A partir de este año se produce un importante proceso de creación de nuevos empleos y de estancamiento de la tasa de paro, se relanza la inversión, se inicia el control de la inflación, etc. (véase el cuadro IV).

2) La mejora en las condiciones practicadas a los créditos a la vivienda. Así, los cambios en el sistema financiero inciden en la evolución del marco general de financiación de la vivienda; lo que se traduce en una importante mejora de las condiciones de financiación frente a las imperantes con anterioridad a 1982. Como consecuencia de esa mejora se potenció, en un plazo muy breve, una demanda efectiva que provocó un desajuste entre demanda y oferta.

3) La consideración de la vivienda como bien de inversión, que puede ser explicada por distintas razones:

a) El incremento importante de las desgravaciones fiscales para la adquisición de vivienda. Esto supuso que, a partir de 1985, la vivienda se convirtiese en un atractivo bien de inversión (3).

b) El desplazamiento de la inversión desde los valores mobiliarios hacia la compra de viviendas, dadas las amplias expectativas de revalorización de los precios de los bienes inmobiliarios.

4) La modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos que estimuló el mercado de alquiler (el llamado Decreto Boyer que reforzó las ayudas fiscales a la vivienda y liberalizó los nuevos contratos de alquiler).

5) La canalización hacia el sector inmobiliario de recursos *fiscalmente opacos* procedentes de otros activos.

6) La apertura de la economía española a raíz de nuestra adhesión a la CEE que generó un creciente interés del capital extranjero por la inversión inmobiliaria (bien comprando

oficinas o bien comprando viviendas). A ello habría que añadir la repercusión que sobre el sector inmobiliario español ha tenido la demanda de viviendas de segunda residencia por parte de extranjeros.

7) El fuerte incremento de la demanda de segunda vivienda, tanto por los ciudadanos extranjeros (por la razón antes citada) como por los nacionales. En este sentido, España ocupa el primer lugar de Europa en porcentaje de vivienda secundaria (4).

8) Los cambios demográficos y sociales ocurridos en estos años, entre los que cabe señalar, la mayor presencia de la mujer en el mercado de trabajo, el aumento de los hogares con más de un perceptor de ingresos y la abundancia de hogares no familiares o monoparentales. En este sentido hay que tener en cuenta que uno de los indicadores de la demanda de vivienda es la formación de nuevas familias, que depende básicamente de la población en edad de contraer matrimonio o emanciparse.

En este sentido, a nivel nacional se demuestra que existe correlación contemporánea entre el número de viviendas iniciadas y el número de matrimonios; en cambio, si analizamos estos datos en Castilla y León, esta correlación se da con un año de retraso, lo que podría indicar que, en este aspecto, la oferta en la región se retrasa en un año a los cambios en la demanda provocados por la constitución de nuevas familias.

Por otra parte, si tenemos en cuenta la evolución de la población, tanto a nivel nacional como regional, no encontramos correlación significativa entre las viviendas iniciadas y la población, dado el escaso crecimiento, cuando no decrecimiento, de esta última.

Este desplazamiento de la demanda determinó importantes y generalizados incrementos de precios inmobiliarios en la segunda mitad de los años 80 que alcanzan su máximo en 1991 para descender con moderación posteriormente (véase gráfico 3). Factor a destacar en la subida de los precios de la vivienda sería la ausencia de suelo urbano para edificar, lo que supone un incremento de la repercusión del coste del suelo en el precio de las viviendas (5).

A partir de 1991 la caída del crecimiento económico, la existencia de tipos de interés muy por encima de la inflación, los altos precios inmobiliarios alcanzados y el endurecimiento de la política monetaria, fueron, entre otros, factores que supusieron un claro retroceso en la evolución de la demanda durante el período 91-93, que llevaron consigo un descenso de los precios de la vivienda. En 1994 parece romperse la fase descendente del ciclo de la construcción residencial iniciada en 1991. Prueba de ello es el aumento notable de la actividad constructora residencial en 1994 y 1995 como muestra el indicador de viviendas iniciadas.

La demanda de viviendas no sólo se ve influida por el momento económico. Existe un conjunto de factores demográficos y culturales, interrelacionados entre sí, que influyen en una variable relevante a la hora de explicar el comportamiento de la demanda: el número de nuevos hogares. Dos son los factores decisivos en la marcha de esta variable. Por un lado, la evolución de la población y, más en concreto, la del grupo de edad más propenso a constituir nuevos hogares (una franja que podríamos situar entre los 20 y 30 años). Por otro lado, el tamaño de los hogares. Una proyección a futuro de estas dos variables arrojará luz sobre las expectativas en la demanda de viviendas.

La población española está experimentando en los últimos años muy débiles crecimientos interanuales (un 0.23% en 1990 y un 0.16% en 1995); estos pobres crecimientos

tienden a reducirse esperándose que, a partir del año 2010, incluso se presenten decrecimientos que podrían ser de un 0.21% en el año 2020. En lo que respecta a la comunidad castellano-leonesa, el fenómeno de pérdida de población es más acusado pues a los decrecimientos ya observados (-1.34% en el periodo 90-95) hay que añadir unas previsiones nada optimistas (-1.48% en el 2000-2005).

Estos decrecimientos observados y esperados están motivados por la fuerte caída en la natalidad, cuya intensidad no se contrarresta con el aumento en las ya de por sí altas esperanzas de vida. Así, las esperanzas de vida, de 73.37 años para hombres y 80.43 años para mujeres en 1991 (entre las más altas de los países de nuestro entorno), en el año 2020, tras crecimientos constantes, se situarán en 76.01 y 83.74, respectivamente. En la región, la esperanza de vida se sitúa por encima del nivel nacional: algo más de un año, tanto para hombres como para mujeres y en las distintas situaciones temporales.

Por su parte, el número de hijos por mujer, que ha experimentado una espectacular caída en los últimos años, seguirá manteniendo esta tónica hasta el nuevo siglo; en todo caso, las hipótesis más favorables sólo auguran tímidos crecimientos en las dos primeras décadas. Así, el número de hijos por mujer en España ha pasado de 2.04 en 1981 a 1.26 en 1995; las proyecciones sitúan la recuperación para el año 2000; para el 2020 se situaría entre 1.39 y 1.87 según las distintas hipótesis, siempre por debajo de las cifras alcanzadas pocos años atrás. En Castilla y León el número medio de hijos por mujer es más bajo que en el ámbito nacional (1.04 en 1995), no advirtiéndose una recuperación significativa en los próximos diez años.

Un análisis de las pirámides de población a partir del censo de 1991 nos permite vislumbrar el peso del grupo de edad entre 20 y 30 años. De aquí al año 2005 este grupo de edad es el más sobresaliente de la pirámide. A partir de ahí, y en un periodo de muy pocos años, pierde aceleradamente peso, reduciéndose prácticamente a la mitad para el año 2020. Todo este proceso se adelanta en nuestra región que parte de una población más envejecida y de unas tasas de reposición negativas (6).

A estos factores demográficos se superponen distintos cambios en los comportamientos culturales que se traducen en una reducción en el tamaño de los hogares, reducción que, aunque no existen predicciones nacionales ni regionales, es razonable suponer que se mantenga en los próximos años. Esta reducción presenta su situación límite en el crecimiento de los hogares unipersonales y, en menor medida, en el de los hogares que tienen a la mujer por cabeza. En el extremo contrario, en los últimos años se ha observado una permanencia de los jóvenes en el hogar hasta edades hasta hace poco impensables; es evidente que la situación económica y, en concreto, el alto paro juvenil, son las causas determinantes de este comportamiento.

De todo lo anterior se deduce que al menos en los próximos años en España y en Castilla y León se experimentará un fuerte crecimiento en el número de nuevos hogares, crecimiento motivado tanto por el crecimiento de la población entre 20 y 30 años como por la reducción en el tamaño de los hogares. Estas perspectivas se pueden mantener hasta la primera década del siglo XXI, desacelerándose, cuando no cayendo, el número de nuevos hogares a partir del año 2010. Es de esperar que, hasta esa fecha, la demanda de viviendas se mantenga a un ritmo más que aceptable lo cual hace pensar en unas buenas expectativas para el sector.

2.2.- Oferta de vivienda

Para estudiar la oferta de vivienda existen tradicionalmente dos indicadores: el número de viviendas iniciadas y el de terminadas. Puede considerarse que el primero recoge las expectativas, mientras que el segundo reflejaría la marcha real de la actividad en el sector. Ahora bien, como lo habitual es que toda vivienda iniciada se termine en un momento dado (lo que no ocurre con las viviendas proyectadas o visadas), ambos indicadores proporcionan una buena idea de la actividad sectorial. El de viviendas iniciadas que aquí utilizaremos presenta la ventaja de adelantarse al de viviendas terminadas. Un análisis de correlación entre las dos series pone en evidencia que las viviendas iniciadas presentan un retardo de 1.5 años aproximadamente respecto de las terminadas (en concreto, la correlación entre iniciadas y terminadas, retrasadas estas últimas en un año, es de 0.636, mientras que si el retraso es de dos años el valor es 0.654).

En base a la evolución de las variables de viviendas iniciadas, podemos analizar la evolución de la actividad constructora, esto es, el sector inmobiliario por el lado de la oferta.

Si observamos el gráfico 1 que recoge el número de viviendas iniciadas en España, desde 1986 se asiste a un *boom* de la construcción, que se mantiene hasta 1989, momento a partir del cual se produce una desaceleración, que parece tocar fondo en 1993, para dar lugar a una recuperación en 1994. El punto álgido del *boom* se sitúa en 1987 con un crecimiento en las viviendas iniciadas del 17.32% respecto del año anterior. Este crecimiento es mucho más relevante si consideramos que se produjo a consta de las viviendas libres, que crecieron ese año un 64.1%.

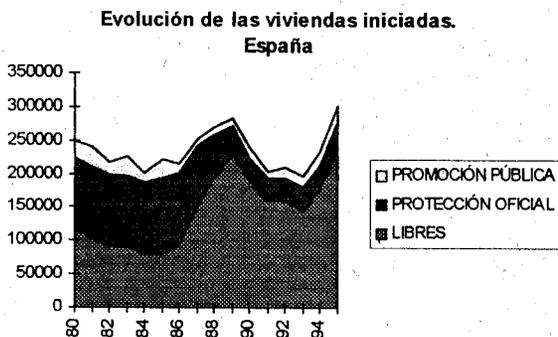


Gráfico 1

Por otra parte, en España se asiste en estos años a un importante cambio cualitativo en cuanto al régimen de viviendas (libre-protegido) bajo el que se construye. Partiendo de una situación de preponderancia de las viviendas de protección oficial (VPO), se produce una progresiva pérdida de peso de éstas en el total de las viviendas iniciadas. Este cambio se intensifica en 1987, y a partir de este año son las viviendas libres las que constituyen la gran mayoría de las promociones. Si en la primera parte de los ochenta se construyeron aproximadamente un 60% de viviendas protegidas frente a un 40% de libres, en el 87 se invierte esta tendencia, llegándose a la situación actual en la que las viviendas libres representan más del 75% de las iniciadas. Este proceso se justifica fundamentalmente por la

disminución de los estímulos para los constructores. La entrada en vigor del IVA en 1986 y la Ley de Haciendas Locales de 1990 supusieron la desaparición de los beneficios fiscales de que gozaba la promoción, transmisión y uso de las viviendas VPO. Además la evolución real de los costes del suelo y de la construcción a partir de 1987 fue muy superior a la del módulo que servía para determinar el precio máximo de venta de las viviendas VPO, por lo que los promotores abandonaron su construcción en las grandes áreas urbanas, dirigiendo su actividad hacia la vivienda libre.

Este descenso de la participación de las viviendas de protección oficial, muy intenso en el período más expansivo, se produce igualmente en la región de Castilla y León, si bien la caída de este tipo de viviendas se produce con un año de retraso, en 1987 (véase gráfico 2) (7). Aunque a nivel regional parece que se retrasa este proceso de potenciación de la vivienda libre, bien es verdad que es aquí mucho más intenso: en el año 95, el 93.8% de las nuevas promociones en Castilla y León eran de viviendas libres.

Evolución de las viviendas iniciadas en Castilla y León

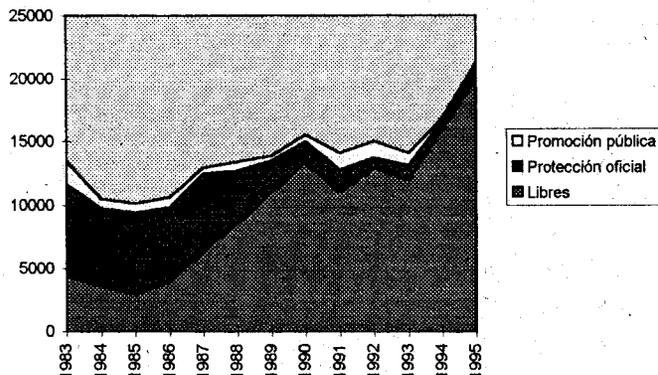


Gráfico 2

Como se ha comentado anteriormente, en España el fuerte crecimiento en el número de viviendas iniciadas alcanza su máximo en 1989, cayendo posteriormente hasta 1993, observándose en el año siguiente una recuperación que rompe la fase descendente del ciclo de la construcción residencial iniciada en 1991.

Las medidas del Banco de España en el verano de 1989, encaminadas a racionalizar el crédito y reducir los desequilibrios existentes, consiguieron enfriar la economía, lo que afectó a la baja a la demanda de viviendas, muy sensible a la financiación y a sus condiciones.

Las restricciones crediticias de 1989-90, la notable desaceleración del crecimiento económico y del empleo en España en 1990-91, los altos precios alcanzados por las viviendas y la llegada al mercado de nuevas ofertas procedentes de iniciaciones efectuadas los años anteriores, contribuyeron a frenar una buena parte de la demanda de viviendas y también generaron situaciones de exceso de oferta.

Lo que en 1990 era un cambio moderado de la coyuntura del subsector inmobiliario, se convirtió en una situación depresiva y de exceso de oferta en amplios componentes de la construcción de viviendas; y así, a partir del periodo 90-91, se aprecia el descenso en el número de viviendas iniciadas (tanto libres como protegidas). A partir de 1993 se recuperó la iniciación de nuevas viviendas (8).

En 1994 se produjeron unas condiciones más favorables para la demanda inmobiliaria en España que en los tres años precedentes. La concentración de financiación subsidiaria hacia la economía procedente del Plan 92-95, el notable descenso de los tipos de interés medios de los créditos vivienda respecto del año anterior y la paulatina mejora de las expectativas favorecieron la recuperación de la demanda. Si bien, por otra parte, la caída del empleo y la desaceleración salarial frenaron el aumento de la renta familiar disponible, lo que supuso un cierto factor de freno a la demanda (9).

La mejora en la demanda se ha traducido en una elevación moderada de los precios medios inmobiliarios y en un aumento de las viviendas destinadas a la venta; como consecuencia de lo anterior, creció notablemente en 1994 el indicador de las viviendas iniciadas.

Analizando este período a nivel regional, tenemos que en Castilla y León el crecimiento de las viviendas iniciadas se mantiene hasta un año más tarde (1990), siendo su comportamiento hasta 1993 más estable y creciendo fuertemente a partir de este momento. Adviértase que estos crecimientos se producen cuando nuestra Comunidad sufre caídas sostenidas de la población.

3.- EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA

Como ya se ha mencionado, uno de los factores destacados en la subida de los precios de la vivienda se encuentra en la carestía de suelo urbano. Las interrelaciones entre las demandas de suelo y vivienda indican que el mercado de suelo amplifica las rigideces del mercado de la vivienda. Si en el mercado de suelo urbano la demanda es más inelástica que en el mercado de la vivienda, la oferta de suelo constituye un elemento determinante para estabilizar los precios en una situación de incremento de demanda. Si el problema del suelo urbano no tiene su origen en la falta de suelo calificado urbanísticamente, sino en la falta de ejecución de las figuras de planteamiento (es decir, de su gestión hasta su salida al mercado), la gestión pública de las administraciones debe paliar la ausencia de la iniciativa privada, desincentivada por el largo periodo de maduración y el alto riesgo que implica la cesión de suelo (10).

El Tribunal de Defensa de la Competencia, así como numerosos expertos, plantean que el actual sistema de clasificación del suelo conduce a una restricción artificialmente elevada del suelo urbanizable que explica su carestía y el de la vivienda. Asimismo este Tribunal también ha hecho hincapié en la utilización del suelo y la vivienda como fuente de financiación de los municipios; lo que supone, sin entrar en otras consideraciones, que las Corporaciones Locales prefieran que los valores de los activos inmobiliarios sean elevados (11).

Lo que parece claro es que una escasa oferta de suelo ha llevado a que la repercusión del coste del mismo en el precio de las viviendas e inmuebles en España sea de los mayores de Europa. En Madrid el precio del suelo puede llegar a suponer en algunas zonas más del 60%

del precio de venta de una vivienda o inmueble, mientras que no rebasa el 37% en las zonas más selectas de París (12).

Para muchos especialistas y para la mayoría de los miembros de la Comisión de Expertos sobre Urbanismo formada para analizar estas cuestiones, el problema no es de escasez de suelo urbanizable, sino de suelo urbanizado. Este es, asimismo, el planteamiento suscrito por el MOPTMA en su reciente documento *Reformas estructurales para atajar la escasez de suelo urbanizado* (13).

Evolución del precio de la vivienda. Precio medio por m²

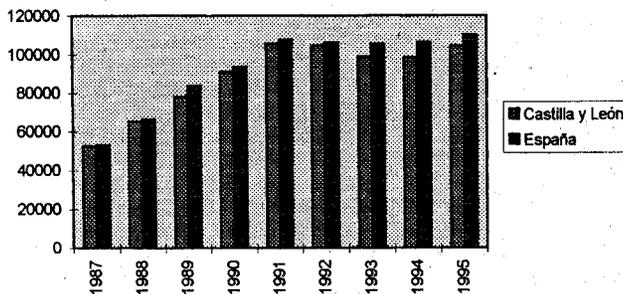


Gráfico 3

En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda (véase cuadro V y gráfico 3), podemos distinguir tres etapas: de 1985 a 1991, del 91 al 94 y del 94 al 96 (14). Como hemos comentado anteriormente, durante la segunda mitad de la década de los 80 se produjo una fuerte elevación de los precios de la vivienda, disparándose hasta 1991 (durante este período los precios crecieron por término medio en España un 22,2%). A partir de 1991 se observa a nivel nacional una ligera caída de los precios del metro cuadrado, con un descenso en términos reales del 6,8% en 1992, del 4,8% en 1993 y del 3,9% en 1994, evolución similar a la experimentada a nivel regional, siendo ese descenso más pronunciado en los dos últimos años en Castilla y León (del 9,5% y del 5,1%, respectivamente).

Sin embargo, en 1995 tanto en España como en Castilla y León se observa una moderada aceleración, creciendo los precios del metro cuadrado más en nuestra Comunidad (un 6,2% frente al 3,5% a nivel nacional) (15). Por lo que respecta al primer semestre de 1996, el precio de la vivienda nueva se ha incrementado en un 1,9% en la Comunidad, por encima de la media nacional (que es del 1,4%), con respecto a diciembre de 1995 (16).

Los precios del metro cuadrado en Castilla y León se encuentran por debajo de la media nacional (en el lado contrario estarían Cantabria, Cataluña y Madrid). En el marco de nuestra Comunidad Autónoma los precios del metro cuadrado de la mayoría de las capitales de provincia son superiores a la media regional, excepto en Avila, Palencia, Soria y Zamora. Sin embargo, a partir de 1993, solamente los precios en Zamora son inferiores a la media de la región.

Cabe destacar que desde 1991 Burgos se convierte en la ciudad de la Comunidad donde más se encarece el precio de la vivienda; y fue en ese año cuando se alcanzó el precio medio más alto del metro cuadrado en esa ciudad y en el conjunto de la Comunidad (136.321 ptas./m²). También cabe mencionar que en Avila, Palencia y Soria el precio medio no ha sufrido ningún descenso a lo largo del período considerado; lo contrario de lo que ha sucedido en las provincias con los precios más altos (Burgos, León, Salamanca, Segovia y Valladolid), las cuales experimentaron una caída de los precios en 1992 y 1993 fundamentalmente.

Por otro lado, si comparamos las provincias de la región con respecto a la media nacional, hasta 1992 los precios de Burgos, León, Salamanca y Valladolid superaban aquella. Desde 1993, excepto en Soria y Zamora, los precios en el resto de nuestra Comunidad son superiores a la media nacional.

El mercado inmobiliario depende en gran medida de la evolución de la accesibilidad, esto es, del esfuerzo medio para acceder a una vivienda en propiedad. La evolución de los tipos de interés y de la relación precio de venta de la vivienda/renta familiar condicionan dicho esfuerzo.

Para valorar la accesibilidad a la vivienda el indicador más utilizado es el que se obtiene de comparar el valor de la vivienda y el salario medio disponible (17). Durante la segunda mitad de los años 80, el acceso a la vivienda en España se endureció debido a los factores ya mencionados, lo que supuso una detracción de ahorro (de recursos), ahorro que se hubiera podido destinar en gran medida hacia inversiones más productivas. Desde 1991, como consecuencia de la reducción de los precios de la vivienda y del descenso registrado en los tipos de interés, se observa una mejora considerable de la relación precio de la vivienda/renta disponible y, por tanto, una mejora del grado de accesibilidad. En 1995 este esfuerzo de accesibilidad se reduce sensiblemente en relación con 1991, período en el que éste fue más elevado; a pesar de ello, todavía se considera en España alto. A la vista de la relación precio de venta de la vivienda/salario medio disponible, durante este período el esfuerzo mayor corresponde a la Comunidad Autónoma de Madrid (aunque este esfuerzo se está reduciendo desde 1991; del 6,51 en 1994) y el menor a Extremadura (3,64 en 1994).

Por lo que se refiere a Castilla y León, sigue una evolución similar a la nacional, si bien el indicador toma unos valores superiores a la media nacional a partir de 1992. Esta dificultad de acceso a la vivienda en Castilla y León sólo es superior en 1994 en dos regiones españolas, Cataluña y Madrid (y en años anteriores también en Galicia) (18).

Actualmente, con unos tipos de interés a la baja y el mantenimiento de la renta familiar disponible (a pesar del aumento del paro y de la congelación salarial), cabe esperar una estabilización del esfuerzo para acceder a una vivienda, e incluso una reducción del mismo.

4.- EL MERCADO DEL SUELO Y LA VIVIENDA: UNA APROXIMACIÓN AL DEBATE

Para poder establecer una valoración de la situación de la vivienda en España es necesario, por un lado, tener en cuenta no sólo los cambios que se han experimentado en la producción de las viviendas a lo largo del período considerado, sino cual ha sido la evolución de las necesidades y la previsible dinámica de las mismas en los próximos años.

Por otro lado, probablemente si algo hemos aprendido del reciente proceso evolutivo del mercado de la vivienda es la trascendencia que para el mismo ha tenido la relación entre el suelo y el precio de la vivienda (19). Así uno de los factores destacados en la subida de los precios de la vivienda se encuentra en la carestía del suelo urbano. La profundización en el análisis de la vivienda en España hace imprescindible una decidida apuesta por políticas de suelo eficaces.

Nuestro actual marco legislativo, que en sus aspectos básicos tiene carácter estatal, permite que las Administraciones Locales y Autonómicas puedan desarrollar políticas urbanísticas que favorezcan la generación de suelo urbanizado, conjugando la lucha contra los procesos de retención especulativa con líneas de acción positiva tendentes a la conformación de patrimonios públicos de suelo capaces de regular ciertos segmentos del mercado. Con todo, es un tema tan complejo y en el que existen tantos intereses en juego que ha llevado a la necesidad de reconsiderar algunos aspectos de esta normativa.

Con tal finalidad y auspiciado por el Ministerio se creó la Comisión de Expertos sobre Urbanismo (constituida el 31 de enero de 1994 y en el que están presentes tanto representantes de las diversas Administraciones como reconocidos profesionales). La Orden Ministerial por la que se constituye la Comisión de Expertos explica las razones de su formación en un triple motivo: 1) la necesidad de profundizar en un debate de gran actualidad en varios países occidentales; 2) la recomendación que realiza el Tribunal de Defensa de la Competencia; y 3) el objetivo constitucional de atender las necesidades de vivienda, impedir la especulación y recuperar las plusvalías generadas por la transformación del suelo.

Tal como explicita la Orden Ministerial, en nuestro país estaba y está abierto un cierto debate, motivado por problemas que se perciben de modo palpable por todo el conjunto de la sociedad, como son la dificultad de acceso a una vivienda digna, la especulación del suelo o la deficiente calidad urbana y ambiental. Desde algunos sectores de la vida pública y privada se achaca el origen de estos males endémicos de nuestra sociedad a la legislación urbanística. Así, ésta habría provocado la creación de un sistema rígido, lento, burocrático, contrario a las leyes de mercado y, sobre todo, represor de una oferta más amplia de suelo susceptible de urbanizarse que podría incidir en una bajado o normalización de su valor. Por lo tanto, desde los defensores de esta tesis, se debería liberalizar el sistema como paso indispensable para conseguir un abaratamiento de precios (20).

Las Recomendaciones de Avance Normativo y Políticas de Suelo formuladas en noviembre de 1994 por la citada Comisión abren el debate sobre el mercado del suelo en España recogiendo diferentes opiniones sobre aspectos fundamentales de su regulación (21).

El objetivo principal de cualquier reforma es abaratar los precios del suelo y hacerlos más transparentes. Pero a partir de ahí empieza el desacuerdo y la polémica sobre las causas del elevado coste de las viviendas y el suelo en España. El Tribunal de Defensa de la Competencia, y con él numerosos expertos, opinan que el actual sistema de clasificación del suelo conduce a una restricción artificialmente elevada de suelo urbanizable que explica su carestía y la de la vivienda (22).

En apoyo de esta tesis se señala que el 90% del territorio nacional, de acuerdo con las estimaciones más optimistas, está clasificado como "no urbanizable", y que estas circunstancias se dan en un país grande, como España, en el que, sin embargo, hay problemas graves de "congestión" e "hiperdensificación" en el urbanismo.

Por el contrario, para muchos expertos urbanísticos y para la mayoría de los miembros de la Comisión, el problema no es de escasez de suelo urbanizable, sino de suelo urbanizado. Este es, asimismo, el planteamiento suscrito por el MOPTMA. De acuerdo con este planteamiento «ni el problema reside en la escasez de suelo urbanizable, ni resulta conveniente aumentar su cantidad» (23). Según esta misma Comisión, existe suficiente suelo así clasificado; si bien la existencia de suficiente suelo urbanizable a nivel nacional no significa que dicho suelo se encuentre en las ciudades donde se necesita o en los lugares concretos donde los operadores privados encontrarían conveniente urbanizar.

Todas estas cuestiones ilustran la gravedad de las dificultades con que se encuentra cualquier sistema rígido de planificación, en este caso urbanístico, cuando pretende asignar los recursos económicos.

La Comisión inicia sus trabajos, como ya hemos mencionado, el 31 de enero de 1994 y los concluyó, presentando el resultado de estos trabajos públicamente, el 12 de diciembre de 1995 en Salamanca, de ahí su seudónimo de "Documento de Salamanca".

El cuerpo del *Informe sobre suelo y urbanismo* consta de dos extensos volúmenes de siete capítulos (...) del que las «Recomendaciones finales de avance normativo y política de suelo» constituye su apretada conclusión.

«Del resultado del debate y de las propuestas de él emanadas puede obtenerse como primera conclusión la coincidencia, sino unánime si al menos mayoritaria, en el mantenimiento de un modelo de desarrollo urbanístico como el vigente, que atribuye una preponderancia al sector público en la gestión de la ciudad» (24).

Así, se confiere a las Administraciones Públicas el derecho y el deber de intervenir en la gestión de la ciudad, por lo que puede considerarse que el análisis y las recomendaciones de la Comisión de Expertos supone una aproximación parcial al problema, relativo a los aspectos de gestión urbanística, por lo que debería plantearse la necesidad de un enfoque más integral del problema del suelo y la vivienda, en el que la intensidad del análisis abarque al resto de elementos incidentes en la cuestión. El énfasis puesto por el Informe en la composición de costes de la oferta, donde se inserta el problema del suelo como factor desencadenante de los desequilibrios del mercado, prescinde, un tanto, del carácter determinante de la demanda como fuente asignadora de valor, al reflejar la disposición al pago de un determinado producto. La necesidad de incorporar otros elementos al análisis (con la misma intensidad que aquellos que han sido esenciales en el tratamiento de la Comisión) puede reforzar las posibilidades de éxito de las reformas emprendidas (25).

5.- CONCLUSIONES

En este artículo hemos analizado la evolución del mercado inmobiliario, tanto desde el punto de vista de la oferta como de la demanda, haciendo especial hincapié en el proceso de alza de precios de la vivienda que ha sufrido el país en la segunda parte de los años ochenta. De los resultados obtenidos cabe destacar la escasez de suelo urbano como factor determinante de las rigideces de la oferta de viviendas y del consiguiente incremento de precios.

En este sentido no podemos olvidar el papel que tienen que jugar las distintas administraciones, no sólo para garantizar el derecho a una vivienda, como establece el artículo 47 de la Constitución, sino también para racionalizar el sector evitando sacudidas cíclicas como las ocurridas en los últimos años. Esta intervención del sector público se hace especialmente necesaria en la elaboración de normativas y en la puesta en práctica de políticas que permitan a los constructores disponer con facilidad y rapidez de suficiente suelo urbano. Esto daría elasticidad a la oferta de viviendas lo que facilitaría el deseado equilibrio con la demanda. De esta forma, no habría alzas artificiales en los precios, lo cual nos acercaría al ideal enunciado en el art. 47 de la Constitución, además de canalizar recursos hacia inversiones menos especulativas y más productivas.

En 1995 se ha observado un aumento notable de la actividad constructora residencial, medida por los diferentes indicadores de las viviendas iniciadas (como las licencias municipales de obras). Este proceso de recuperación se podría ver truncado dado que se ve influido negativamente por la debilidad del consumo privado y por la precariedad en el mercado de trabajo ante la proliferación de figuras contractuales temporales y a tiempo parcial.

NOTAS

(1) CARRERAS, J.L.: «El ajuste del sector de la construcción en los años ochenta», Papeles de Economía Española, nº 21, Madrid, 1984.

(2) RODRÍGUEZ, J.: «Vivienda, entre la prestación social y el fomento de la competitividad», Hacienda Pública Española, nº 1, Madrid, 1995, pág. 159.

(3) URANGA, A.: «El mercado de la vivienda en España. Una panorámica sobre su evolución reciente», Boletín Económico de Información Comercial Española, nº 2491, Madrid, 1996, pág. 48. A partir de 1985 se establece la posibilidad de deducir de la cuota impositiva del IRPF el 15 % de la inversión realizada en la adquisición y rehabilitación de la vivienda propia. Entre los años 1985 y 1990, durante la etapa de mayor expansión inmobiliaria, la desgravación a la segunda vivienda ha sido muy intensa. A partir del año 1990 sólo pueden desgravarse las inversiones en residencia habitual o primera vivienda, quedando, por tanto, excluido cualquier otro tipo de vivienda. Estas ayudas no tienen en cuenta el nivel de renta de sus posibles beneficiarios por lo que representa una regresividad que se manifiesta en dos vertientes; por un lado, beneficia más a las familias con rentas más elevadas y por otra parte, favorece más el acceso a la propiedad que al alquiler. Otra medida de apoyo es la deducción en la base imponible de los intereses de la deuda contraída para adquirir una vivienda. De ahí que se pueda decir que la Política Fiscal ha favorecido la reactivación del subsector como motor de la actividad económica, lo que pone de manifiesto que en este período la vivienda sea contemplada más como un bien de inversión que como un bien de uso (bien necesario).

(4) URANGA, A.: Op. cit., pág.43.

- (5) La incidencia del suelo en el precio de la vivienda ha pasado de representar, a mediados de los 80, alrededor del 25% del precio de venta de una vivienda, a suponer actualmente entre el 40 y 50% según la mayoría de las estimaciones llevadas a cabo. Cfr. URANGA, A., Op. cit., pág.44, y EL PAÍS (NEGOCIOS), nº 552, Madrid, 26 de mayo de 1996, págs. 2-4.
- (6) Todos los comentarios anteriores se basan en los datos recogidos en Proyecciones de la Población de España calculadas a partir del Censo de Población de 1991, INE, Madrid, 1995.
- (7) A partir de 1990, comienzan a aplicarse las medidas de financiación para la compra de viviendas a precio tasado (que son viviendas libres, en el caso de nueva construcción, con una serie de condiciones en las mismas y sujetas a medidas específicas de financiación).
- (8) RODRÍGUEZ, J.: «Vivienda y mercado inmobiliario. El protagonismo acrecentado de la política de vivienda», Economistas, nº 69, Madrid, 1996.
- (9) RODRÍGUEZ, J.: «Vivienda y mercado inmobiliario. El año de los tipos decrecientes», Economistas, nº 64, Madrid, 1995.
- (10) RAFOLS, J.: «Bases para una política de vivienda en el horizonte del año 2000», Papeles de Economía Española, nº 50, Madrid, 1992, pág. 245.
- (11) EL PAÍS (NEGOCIOS), nº 552, Madrid, 26 de mayo de 1996.
- (12) EL PAÍS (NEGOCIOS), nº 552, Madrid, 26 de mayo de 1996.
- (13) ORGAZ, L.: «Escasez de suelo y financiación municipal», en Suelo y precio de la vivienda, Civitas, Madrid, 1995 pág. 203.
- (14) Es de destacar la coincidencia de la evolución de los precios de la vivienda con la evolución del ciclo de la economía española en su conjunto. Etapa de 1985-90 fase expansiva; 1991-93, crisis y a partir de 1994, recuperación.
- (15) Teniendo en cuenta el efecto de la inflación, los precios a nivel nacional descienden en un 1%, mientras que a nivel regional aumentan en un 1,5%.
- (16) EL PAÍS (NEGOCIOS), Madrid, 18 de agosto de 1996.
- (17) También se utiliza frecuentemente como indicador de la accesibilidad la relación entre el precio de la vivienda y los ingresos familiares (o renta familiar).
- (18) URANGA, A.: Op. cit., págs. 46 y 47.
- (19) HIERRO, L.A.: Precio, rentas del suelo y gasto en vivienda. Suelo y precio de vivienda, Civitas, Madrid, 1995, pág. 191.
- (20) FERNÁNDEZ, G.R. Y OTROS: «Dictamen de la Comisión de Expertos: una visión autonómica del mismo», Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales III, núm. 103, Madrid, 1995, pág. 77.
- (21) FERNÁNDEZ ORDÓÑEZ, M.A.: «El debate sobre el mercado del suelo», Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales III, núm. 103, Madrid, 1995.
- (22) EL PAÍS (NEGOCIOS), nº 552, Madrid, 26 de mayo de 1996.
- (23) HIERRO, L.A.: Op. cit., pág. 203.
- (24) RODRÍGUEZ, J. y LOZANO, A.V.: «El problema de la vivienda y el suelo. Reflexiones sobre la propuesta de la Comisión de Expertos», Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales III, núm. 103, Madrid, 1995, pág. 117.

(25) RODRÍGUEZ, J. y LOZANO, A.V.: Op. cit., pág. 118.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALCAIDE, C.: «El sector de la construcción. Evolución y perspectivas», Papeles de Economía Española, nº 62, Madrid, 1995.

CARRERAS, J.L.: «El ajuste del sector de la construcción en los años ochenta», Papeles de Economía Española, nº 21, Madrid, 1984.

CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL (COMUNIDAD DE MADRID) : Suelo y precio de la vivienda, Civitas, Madrid, 1995.

FERNÁNDEZ ARUFE, J.E.: «La economía de Castilla y León: crecimiento en la recesión», Papeles de Economía Española, nº 59, Madrid, 1994.

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE: «Suelo y Urbanismo, su polémica actual», Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales III, núm. 103, Madrid 1995.

MÍNGUEZ, I.: «Evolución del sector de la vivienda en Castilla y León (1987-1992)», comunicación en el 4º Congreso de Economía Regional de Castilla y León, Burgos, noviembre de 1994.

RAFOLS, J.: «Bases para una política de vivienda en el horizonte del año 2000», Papeles de Economía Española, nº 50, Madrid, 1992.

RODRÍGUEZ, J.: «Vivienda, entre la prestación social y el fomento de la competitividad», Hacienda Pública Española, nº 1, Madrid, 1995.

RODRÍGUEZ, J.: «Vivienda y mercado inmobiliario. El año de los tipos decrecientes», Economistas, nº 64, Madrid, 1995.

RODRÍGUEZ, J.: «Vivienda y mercado inmobiliario. El protagonismo acrecentado de la política de vivienda», Economistas, nº 69, Madrid, 1996.

URANGA, A.: «El mercado de la vivienda en España. Una panorámica sobre su evolución reciente», Boletín Económico de Información Comercial Española, nº 2491, Madrid, 1996.

ANEXO ESTADÍSTICO

CUADRO I.- EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA

| Años | V.A.B. en Construcción | | | Empleo en Construcción | | |
|------|------------------------|--------------|---------------|------------------------|--------------|---------------|
| | Valor Abs. | Tasa de Var. | Participación | Valor Abs. | Tasa de Var. | Participación |
| 1980 | 2017110 | | 7.32 | 1023.2 | | 8.70 |
| 1981 | 2012990 | -4.05 | 7.32 | 946.0 | -7.54 | 8.32 |
| 1982 | 2066790 | 5.38 | 7.43 | 931.5 | -1.53 | 8.35 |
| 1983 | 2068840 | 2.88 | 7.27 | 905.0 | -2.84 | 8.18 |
| 1984 | 1941350 | 2.34 | 6.74 | 787.4 | -12.99 | 7.21 |
| 1985 | 1984950 | 4.25 | 6.71 | 776.0 | -1.45 | 7.29 |
| 1986 | 2102640 | -0.24 | 6.89 | 831.3 | 7.13 | 7.75 |
| 1987 | 2277800 | 4.38 | 7.08 | 930.2 | 11.90 | 8.39 |
| 1988 | 2508740 | 3.74 | 7.43 | 1025.4 | 10.23 | 8.83 |
| 1989 | 2848070 | 1.92 | 8.07 | 1139.3 | 11.11 | 9.50 |
| 1990 | 3138910 | 0.64 | 8.56 | 1220.4 | 7.12 | 9.79 |
| 1991 | 3238740 | 1.55 | 8.65 | 1273.5 | 4.35 | 10.09 |
| 1992 | 3090040 | -0.23 | 8.19 | 1196.3 | -6.06 | 9.54 |
| 1993 | 2921020 | 3.97 | 7.81 | 1088.5 | -9.01 | 9.01 |
| 1994 | 2949000 | 0.86 | 7.72 | 1058.7 | -2.74 | 9.03 |
| 1995 | 3194430 | 0.64 | 8.11 | 1134.5 | 7.16 | 9.38 |

Fuente: Contabilidad Nacional de España y Encuesta de Población Activa, INE.

CUADRO II.- EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN CASTILLA Y LEÓN

| Años | V.A.B. en Construcción | | | Empleo en Construcción | | |
|------|------------------------|--------------|---------------|------------------------|--------------|---------------|
| | Valor Abs. | Tasa de Var. | Participación | Valor Abs. | Tasa de Var. | Participación |
| 1980 | 122238 | | 7.11 | 75.90 | | 8.91 |
| 1981 | 132923 | 8.74 | 8.06 | 71.98 | -5.17 | 8.70 |
| 1982 | 146664 | 10.34 | 8.43 | 74.03 | 2.85 | 9.13 |
| 1983 | 128062 | -12.68 | 7.16 | 67.45 | -8.88 | 8.39 |
| 1984 | 114027 | -10.96 | 6.23 | 59.98 | -11.08 | 7.57 |
| 1985 | 120123 | 5.35 | 6.29 | 57.30 | -4.46 | 7.52 |
| 1986 | 151119 | 25.80 | 7.94 | 61.95 | 8.12 | 8.26 |
| 1987 | 136598 | -9.61 | 6.87 | 66.48 | 7.30 | 8.61 |
| 1988 | 158912 | 16.34 | 7.71 | 75.85 | 14.10 | 9.50 |
| 1989 | 184521 | 16.12 | 8.78 | 77.85 | 2.64 | 9.71 |
| 1990 | 188663 | 2.24 | 8.92 | 83.13 | 6.78 | 9.92 |
| 1991 | 190246 | 0.84 | 8.86 | 87.15 | 4.84 | 10.35 |
| 1992 | 189801 | -0.23 | 8.86 | 83.35 | -4.36 | 10.03 |
| 1993 | 186983 | -1.48 | 8.39 | 82.45 | -1.08 | 10.37 |
| 1994 | 189445 | 1.32 | 8.43 | 84.50 | 2.49 | 11.12 |
| 1995 | 200622 | 5.90 | 8.87 | 77.20 | -8.64 | 10.24 |

Fuente: Contabilidad Regional de España y Encuesta de Población Activa, INE.

CUADRO III.- VALOR DE LOS TRABAJOS REALIZADOS SEGÚN SUBSECTOR
(porcentaje sobre el valor total)

| Años | Castilla y León | | | España | | |
|------|------------------|-------------|--------------|------------------|-------------|--------------|
| | Ingeniería Civil | Edificación | | Ingeniería Civil | Edificación | |
| | | Residencial | No residenc. | | Residencial | No residenc. |
| 1989 | 47.18 | 33.70 | 19.11 | 42.75 | 34.14 | 23.11 |
| 1990 | 48.34 | 31.88 | 19.78 | 46.10 | 31.61 | 22.28 |
| 1991 | 49.21 | 32.66 | 18.12 | 46.26 | 30.78 | 22.96 |
| 1992 | 46.28 | 34.13 | 19.59 | 44.75 | 32.75 | 22.51 |
| 1993 | 46.86 | 31.83 | 21.31 | 43.47 | 32.87 | 23.67 |

Fuente: Encuesta Coyuntural de la Industria de la Construcción, MOPTMA.

CUADRO IV.- EVOLUCIÓN DE AÑGUNOS INDICADORES ECONÓMICOS EN ESPAÑA

| Años | PIB pm 86 Tasa de Var. | Empleo Tasa de Var. | Tasa de actividad | Tasa de paro | IPC Tasa de Var. |
|------|---------------------------|------------------------|-------------------|--------------|---------------------|
| 1980 | | | 48.7 | 11.5 | |
| 1981 | -0.18 | -3.24 | 48.1 | 14.4 | 14.71 |
| 1982 | 1.57 | -1.88 | 48.1 | 16.2 | 14.25 |
| 1983 | 2.22 | -0.85 | 48.1 | 17.5 | 12.27 |
| 1984 | 1.47 | -1.25 | 47.7 | 20.2 | 11.30 |
| 1985 | 2.61 | -2.51 | 47.5 | 21.6 | 8.82 |
| 1986 | 3.20 | 0.74 | 47.8 | 21.2 | 8.72 |
| 1987 | 5.64 | 3.29 | 48.8 | 20.6 | 5.34 |
| 1988 | 5.16 | 4.74 | 49.1 | 19.5 | 4.81 |
| 1989 | 4.74 | 3.30 | 49.1 | 17.3 | 6.88 |
| 1990 | 3.74 | 3.97 | 49.4 | 16.3 | 6.67 |
| 1991 | 2.27 | 1.21 | 49.1 | 16.3 | 5.92 |
| 1992 | 0.67 | -0.67 | 48.9 | 18.4 | 5.91 |
| 1993 | -1.16 | -3.66 | 49.0 | 22.7 | 4.58 |
| 1994 | 2.10 | -2.87 | 49.0 | 24.2 | 4.76 |
| 1995 | 2.96 | 3.15 | 49.2 | 22.7 | 4.64 |

CUADRO V.- PRECIO MEDIO DEL METRO CUADRADO

| Años | España | | Castilla y León | |
|------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | Pesetas corrientes | Tasa de Var. real | Pesetas corrientes | Tasa de Var. real |
| 1987 | 52959 | | 52329 | |
| 1988 | 66245 | 19.35 | 65130 | 18.75 |
| 1989 | 83700 | 18.22 | 77875 | 11.87 |
| 1990 | 93676 | 4.92 | 91029 | 9.58 |
| 1991 | 107534 | 8.38 | 105681 | 9.61 |
| 1992 | 106102 | -6.84 | 104774 | -6.48 |
| 1993 | 105670 | -4.77 | 99088 | -9.48 |
| 1994 | 106415 | -3.87 | 98525 | -5.09 |
| 1995 | 110218 | -1.02 | 104631 | 1.49 |

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MOPTMA.