

¿Hipertrofia inmobiliaria? Análisis de las pautas territoriales del *boom* e implicaciones del estallido de la burbuja en Cataluña

AARON GUTIÉRREZ¹ ✉ | XAVIER DELCLÓS²

Recibido: 31-10-2014 | Aceptado: 08-03-2015

Resumen

El trabajo desarrolla un análisis de las implicaciones territoriales de la producción de vivienda en Cataluña durante los años del *boom* inmobiliario. Se analiza la desigual distribución espacial de los impactos derivados del elevado volumen de producción combinados con la actual crisis inmobiliaria, así como las lógicas espaciales que subyacen en estos procesos. La proliferación de viviendas inacabadas y vacías presenta una distribución territorial que permite identificar territorios afectados por la sobreproducción y/o con una mayor concentración de expectativas de negocio inmobiliario frustrado.

El estudio de los impactos territoriales de la crisis inmobiliaria actual no puede analizarse de forma separada a la huella generada por la hipertrofia inmobiliaria precedente. Por ello, las pautas territoriales de efectos derivados de ésta (viviendas vacías e inacabadas) se situarán en relación a las lógicas espaciales de la producción de vivienda durante el *boom*, a sus vínculos con un modelo de urbanizador expansivo y, en definitiva, a una geografía de la producción de vivienda en Cataluña.

Palabras Clave: *Boom* inmobiliario, urbanismo expansivo, sobreproducción de vivienda, Cataluña

Abstract

Real estate hypertrophy? Analysis of the territorial patterns of the housing boom and effects of the bubble burst in Catalonia

This paper develops an analysis of the uneven spatial impact of housing production in Catalonia during the real estate boom. It highlights the uneven spatial distribution of the impacts resulting from the housing production in combination with the current economic crisis, as well as the spatial logic underlying these processes. The proliferation of unfinished and vacant dwellings shows a spatial distribution that identifies the most affected areas of overproduction and/or with a higher concentration of frustrated real estate expectations.

The study of the spatial impact of the current housing crisis cannot be analyzed separately from the footprint generated by the precedent property hypertrophy. Thus the territorial pattern of effects of the boom (vacant and unfinished houses) will be placed in relation to the spatial logic

1. Universidad Rovira i Virgili, aaron.gutierrez@urv.cat

2. Universidad Autónoma de Barcelona, xavier.delclos@uab.cat

of production during the housing boom. Hence, its links with an expansive development model and, ultimately, a geography of housing production in Catalonia.

Key Words: Real estate boom, expansive urbanism, housing overproduction, Catalonia

Résumé

Hypertrophie immobilière? Analyse des patrons territoriales du boom et implications de l'éclatement de la bulle en Catalogne

L'article développe une analyse des inégalités spatiales de la production de logements en Catalogne pendant les années du boom de l'immobilier, en soulignant l'inégale répartition spatiale des impacts résultant de la surproduction et la crise actuelle, ainsi que les logiques spatiales derrière ces processus. La prolifération de logements vides et inachevés montre une répartition spatiale qui permet d'identifier les zones les plus touchées par la surproduction et / ou avec une concentration plus élevée d'attentes d'affaires immobiliers frustrées.

L'étude de l'impact spatial de la crise actuelle du logement ne peut être analysée séparément de l'empreinte générée par l'hypertrophie immobilière précédente. Ainsi, le schéma territorial des effets du *boom* (logements vides et inachevés) seront mises en rapport avec la logique spatiale de la production de logements pendant le boom et ses liens avec un modèle de promoteur expansif et, en fin de compte, avec une géographie de la production de logements en Catalogne

Mots-Clés: boom de l'immobilier, urbanisme expansif, surproduction de logement, Catalogne

1. Introducción

Los impactos sobre el territorio del *boom* inmobiliario y el modelo urbanizador expansivo imperante en España durante las dos últimas décadas han sido ya recogidos en múltiples estudios geográficos, con aproximaciones centradas en su carácter depredador de territorio (Burriel, 2008; Gaja, 2008, 2010 y 2013; Guaita, López, Prieto, 2008), su insostenibilidad (Fernández-Durán, 2006; Observatorio Metropolitano de Madrid, 2010 y 2013), o analizando los principios y modelos políticos y financieros que lo han impulsado (Coq-Huelva, 2013; Herce, 2013; Rodríguez y López, 2011; Naredo, 2009 y 2010; Naredo y Montiel, 2011; Romero, 2010; Romero, Jiménez, Villoria, 2012; Rullan, 2011 y 2012; Vives y Rullan, 2014) y las lógicas del sector de la construcción residencial en España (Fernández y Cruz, 2011 y 2013; Ferrán, 2011).

Cuando se cumplen siete años del inicio de la crisis económica y del drástico cambio de ciclo del mercado inmobiliario, existe ya un creciente volumen de literatura que analiza los impactos de la crisis desde la óptica de sus lógicas territoriales (Albertos y Sánchez, coord., 2014; Blanco, Nel-lo, Brugué, Jiménez, 2014; Méndez, 2013; Méndez y Prada-Trigo, 2014), y en menor medida, estudios sobre los nuevos efectos del cambio de ciclo económico sobre el sector inmobiliario y las implicaciones territoriales del mismo (Burriel, 2014; Cano, Etxezarreta, Dol, Hoekstra, 2013; Colau, Alemany, 2012; Etxezarreta, Hoekstra, Dol, Cano, 2012; García, 2010).

El presente trabajo pretende contribuir al debate en este ámbito combinando el estudio de los efectos territoriales de la producción de vivienda con los problemas y retos que han aflorado a partir del cambio de ciclo inmobiliario. Se asume así que una geografía de la crisis inmobiliaria necesariamente debe partir del análisis de la producción de vivienda, sus pautas territoriales y

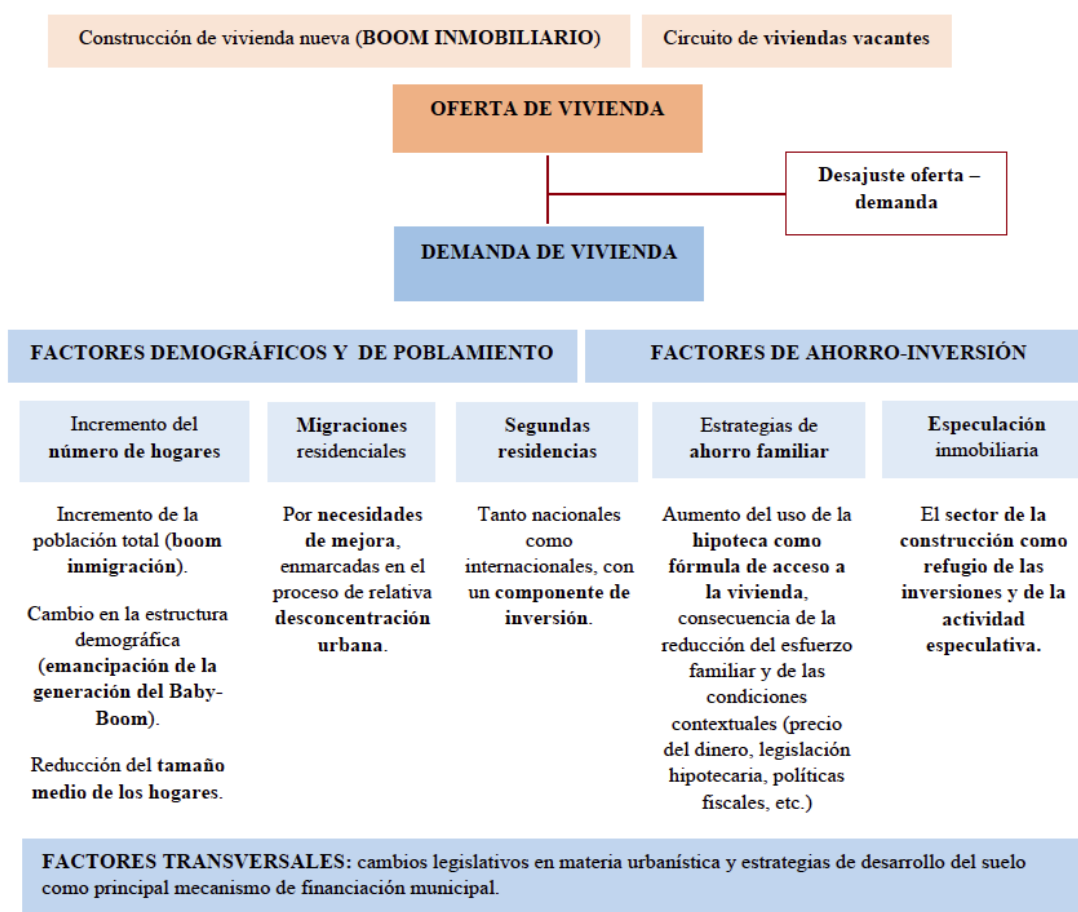
sus efectos derivados. Ya que los impactos de la crisis no se explican solamente por los procesos iniciados a partir de la recesión, sino que las raíces de los retos actuales deben buscarse en las circunstancias de lo que sucedió durante los años precedentes: los desahucios no se explican sin el previo sobreendeudamiento familiar, el volumen de vivienda vacía tampoco se explica sin la sobreproducción precedente, y la problemática asociada a la proliferación de vivienda sin terminar no se puede analizar sin partir de la producción de vivienda en territorios con una demanda de uso débil – acción que se explica, a su vez, por las lógicas especulativas que rigieron los años del *boom* de producción y burbuja de precios.

El trabajo se centra en lo acontecido en Cataluña, territorio donde el proceso urbanizador alcanzó una intensidad significativa. En este contexto, el ciclo inmobiliario alcista alimentó y profundizó el proceso de extensión de la urbanización y de desconcentración relativa de la población. Así, los municipios con menor volumen demográfico han sido los que han alcanzado, en términos relativos, mayor volumen de producción de vivienda y crecimiento demográfico. Los estudios publicados han tendido a centrarse, prácticamente de forma exclusiva, en el ámbito metropolitano de Barcelona (Bayona y Pujadas, 2014; Donat, 2006 y 2012; Nel-lo y Donat, 2014; Muñoz, 2004; Pujadas, 2009), por lo que el presente trabajo pretende aportar una mirada al conjunto del territorio, donde se podrá constatar que los territorios extrametropolitanos –especialmente las zonas turísticas– han jugado un papel clave en el ciclo inmobiliario expansivo en Cataluña.

A modo de síntesis, en la imagen 1 se realiza una presentación esquematizada de los diferentes factores que impulsaron al alza la demanda de vivienda durante el ciclo alcista: variables demográficas (crecimiento de la población, presencia de un estrato significativo de población en edad de emancipación, reducción del tamaño medio de los hogares), cambio de las pautas de poblamiento (desconcentración de la población), extensión del rol de la vivienda como bien de ahorro, inversión y/o especulación, entre otros (Donat, 2012 y 2014).

El trabajo demostrará como la consecuencia de la combinación entre *boom* inmobiliario y la posterior crisis han incidido en un desajuste entre oferta (la suma de producción de vivienda nueva, más el circuito de viviendas vacantes) y demanda. Este desajuste se manifiesta a través de la proliferación de vivienda nueva vacía y vivienda no acabada. Sin embargo, estos desajustes tienen una distribución territorial dispar. La geografía de la producción inmobiliaria en Cataluña ha sido desigual, por lo que la sobreproducción y problemáticas derivadas presentan también notables contrastes territoriales. Para desarrollar este análisis, el texto parte de una contextualización general de las dinámicas subyacentes en el *boom* inmobiliario y en el urbanismo expansivo en Cataluña (punto 2), para posteriormente profundizar en el estudio de las pautas territoriales de la producción inmobiliaria durante el periodo alcista (punto 4) y los efectos inducidos a partir de la recesión y cambio del ciclo inmobiliario (punto 5). Ello permitirá contrastar los desiguales efectos del *boom* inmobiliario en Cataluña, identificar y caracterizar los territorios más afectados por la sobreproducción de vivienda y, consecuentemente, señalar aquellos que presentan actualmente los mayores retos de gestión de un parque sobredimensionado.

Imagen 1. Esquema de la relación entre los principales factores de demanda y oferta de vivienda.



Fuente: elaboración propia.

2. Boom inmobiliario y urbanismo expansivo en Cataluña

El ciclo expansivo vivido por el sector inmobiliario español durante la segunda mitad de la década de los noventa y el inicio del siglo XXI ha tenido unas implicaciones urbano-territoriales apuntadas por múltiples estudios: la elevada producción de viviendas, la proliferación de planes parciales para vehicular la expansión urbana, el crecimiento sostenido del consumo de suelo periurbano, la profundización y generalización del proceso de dispersión urbana ya iniciado en las décadas anteriores, la segregación de actividades económicas en periferias urbanas, etc. (Fernández-Durán, 2006; García, 2010; Muñoz, 2004; Nel-lo, 2007; Observatorio Metropolitano de Madrid, 2010; Valenzuela y Salom, 2008). Todo ello ha derivado en una redefinición de las estructuras urbanas de las ciudades españolas y, a su vez, ha comportado cambios en la distribución de la población, produciéndose una relativa desconcentración demográfica. Berry (1976) ya definió este tipo de procesos como la expresión del cambio de la distribución de la población en el territorio, de un estado de máxima concentración a otro de menor concentración. Dicho proceso podía ir acompañado también de la desconcentración de actividades económicas (actividades productivas y empleo), configurando territorios urbanos de carácter extenso y en algunas ocasiones de carácter policéntrico³.

3. Para mayor detalle sobre esta cuestión consultar los números monográficos sobre policentrismo en las ciudades españolas de *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales* (2013, nº 173) y *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno* (2012, nº 18).

En Cataluña, durante la década del *boom* inmobiliario (1998-2007) se construyeron más de 650.000 viviendas nuevas, llegando a superar las 70.000 viviendas/año a finales del *boom*. Pero más allá de las magnitudes generales del fenómeno resulta conveniente ponderar su extensión territorial y sus vínculos con un modelo de urbanización expansivo y disperso, así como la tendencia generalizada hacia la desconcentración demográfica. No obstante, cabe apuntar que, de forma paralela, la nueva inmigración extracomunitaria con una mayor pauta de concentración en las principales áreas urbanas (Bayona, 2007; Bayona y Gil, 2008) ha contribuido a revertir la pérdida acumulada de población de los principales centros urbanos (Nel-lo, 2007).

Este período de extensión del proceso urbanizador de las principales ciudades catalanas y de progresiva metropolitanización de sus sucesivas coronas, como se ha mencionado, se inicia ya en la década de los ochenta (Muñoz, 2004; Sau, 1995), pero es a partir de los años noventa cuando se generaliza y afecta, también de forma especial, a las ciudades medias (Mallarach y Vilagrassa, 2002; Nel-lo, 2007; Pujadas y Prats, 2011). Esta situación ha desembocado en una aceleración de la dispersión de la urbanización y del ritmo de consumo del suelo sin precedentes. Así, a partir de los datos de Corine Land Cover se calcula que la superficie artificializada creció más de un 40% en el conjunto de España en el período 1987-2005 (Guaita, López, Prieto, 2009), produciéndose lo que algunos autores definen como un tsunami urbanizador (Fernández-Durán, 2006; Gaja, 2008). En el caso de Cataluña, el CREAM a partir de sus cuatro ediciones de la cartografía de cubiertas del suelo, ha cuantificado que entre 1993 y 2009 la superficie urbanizada se ha incrementado un 49%.

El presente trabajo demostrará, además, cómo en Cataluña el *boom* inmobiliario ha contribuido a alentar y agudizar esta tendencia hacia la dispersión y desconcentración urbana de forma todavía más notable durante los primeros años del siglo XXI, coincidiendo con el ciclo más álgido de construcción de vivienda y burbuja de precios. El incremento sostenido del volumen de viviendas construidas ha reforzado el carácter expansivo y extensivo del proceso urbanizador. Éste, además, ha tendido a afectar cada vez a municipios más pequeños y más alejados de los principales sistemas urbanos. El análisis de la distribución territorial y la caracterización de esta producción permiten constatar notables contrastes territoriales que, también, deben ser explicados a partir de las lógicas de la promoción inmobiliaria. Todo ello, en un contexto donde la especulación y las expectativas de plusvalías en territorios con un menor precio del suelo guiaban las estrategias de promoción inmobiliaria (Fernández y Cruz, 2011; Herce, 2013; Rodríguez y López, 2011; Naredo, 2010; Rullan, 2011), en el marco de una normativa urbanística permisiva, con la Ley del Suelo de 1998 como punta de lanza (Burriel, 2008; Rullan, 2011 y 2012; Vives y Rullan, 2014), y bajo una percepción acrítica del crecimiento urbano desbocado por parte de las diferentes administraciones estatales, regionales y locales implicadas y una creciente dependencia económica de éstas del sector construcción (Fernández-Durán, 2006; Observatorio Metropolitano de Madrid, 2010; Naredo, 2011; Rodríguez, 2009; Romero, Jiménez, Villoria, 2012).

Este proceso se dio de forma paralela a un importante encarecimiento del precio medio de la vivienda⁴, en una espiral donde la especulación inmobiliaria y el papel de la vivienda como activo de inversión jugaron un papel clave (Coq-Huelva, 2013; García-Montalvo, 2008). Además, la rigidez de un mercado inmobiliario fundamentado en la arraigada tradición de propiedad en España (Nel-lo, 2007; Naredo, 2010), junto a la mayor disponibilidad y facilidad de crédito (Naredo, 2010; Romero, 2010) derivaron en un creciente endeudamiento familiar (Observatorio

4. En el gráfico 2 se podrá observar, a partir de los datos de una muestra de 214 municipios, como el incremento medio del precio de la vivienda en Cataluña en precios corrientes fue superior al 300% durante el período 1999-2006.

Metropolitano de Madrid, 2010; Cano, Etxezarreta, Dol y Hoekstra, 2013). Ello se tradujo en una adopción generalizada de la hipoteca como principal estrategia de acceso a la vivienda por parte de las familias catalanas. Como consecuencia, en el actual parque de vivienda principal una muy notable parte de éste cuenta a día de hoy con pagos pendientes: en 2011 cerca del 35% de las viviendas principales se encontraban en esta situación, lo que supone un notable incremento respecto al 14% en el año 1991.

Finalmente, con la llegada de la crisis económica y el estallido de la burbuja inmobiliaria han aflorado los problemas derivados de una desequilibrada producción inmobiliaria y de la sobreexposición al crédito. En este contexto y como se verá más adelante, emergen problemáticas que permiten definir el parque inmobiliario como sobredimensionado y, especialmente, con una disposición territorial desajustada con la demanda.

3. Metodología y fuentes

La información de producción de vivienda explotada en el trabajo se basa en los datos de los visados y de los certificados de final de obra de los colegios de aparejadores. Mientras que los datos relativos al precio de las viviendas se basan en los estudios realizados por Tecnigrama (1990-2007), Instituto Apolda (2008-2011) y BCF Consultores (2012-2013). Estos datos referentes al precio medio de la obra nueva se basan en una muestra de 214 municipios de Cataluña repartidos territorialmente, de forma que se incluyen todas las comarcas. Los datos referentes a las viviendas de segunda mano, disponibles a partir de 1998, se refieren a una muestra significativamente menor, los siguientes 11 municipios: Badalona, Barcelona, Gavà, Girona, l'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Mataró, Ripollet, Sabadell, Tarragona y Terrassa (incluyen las capitales provinciales y municipios del ámbito metropolitano de Barcelona).

Ambas informaciones, volumen y características de la producción y precios, se facilitan a través de las estadísticas de construcción y mercado inmobiliario elaboradas por la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana del Departamento de Territorio y Sostenibilidad (Generalitat de Cataluña). Los datos serán presentados a escala municipal con el objetivo de llevar a cabo un análisis espacial desagregado que permita identificar de forma más eficiente las pautas dibujadas por los efectos territoriales de la producción de vivienda en Cataluña.

Con el objetivo de dimensionar la dinámica inmobiliaria y situarla en el contexto de los cambios demográficos vividos, los datos de producción y caracterización de la vivienda producida han sido explotados conjuntamente con indicadores demográficos provenientes del Padrón Municipal de Habitantes (volumen de población anual, crecimiento demográfico) e información de los Censos de Población y Vivienda de 1991, 2001 y 2011 (viviendas vacías, viviendas principales con pagos pendientes).

Además de estos indicadores, el trabajo utiliza otros de elaboración propia, como son el volumen de viviendas inacabadas y de obra nueva sin vender. Las inacabadas se han calculado como la diferencia entre el total de viviendas iniciadas entre 2006 y 2012 y el total de acabadas durante el mismo periodo. Mientras que el volumen de viviendas nuevas sin vender se ha calculado a partir del diferencial entre el total de viviendas terminadas y el total de viviendas de obra nueva vendidas también durante el periodo 2006-2012. El período y metodología de este cálculo se asemeja al usado en estudios como el desarrollado por el Servicio de Estudios de *CatalunyaCaixa* para

el conjunto de España (Oliver, 2013)⁵ o la Agencia de la Vivienda y los Registradores de la Propiedad de Cataluña (2013) para el total de Cataluña (en este caso para el período 2007-2012). El período seleccionado permite dimensionar, con un margen cronológico suficientemente amplio (6 años), los diferenciales generados a partir de la producción de vivienda en los últimos tres años del ciclo alcista y la progresiva digestión de activos en los años posteriores. El valor añadido del análisis aquí realizado es que, a diferencia de los citados estudios, en los que el objetivo principal era el de cuantificar el parque de este tipo de viviendas, en este caso el cálculo se ha desarrollado a escala municipal con el objetivo de observar las pautas de distribución espacial de este fenómeno en el territorio catalán.

Finalmente, cabe apuntar que el objetivo de identificar y dimensionar la producción de vivienda en las diferentes fases del ciclo inmobiliario (alcista y posterior regresión) ha condicionado la definición de los períodos de agregación y representación de los datos seleccionados. Así, éstos no se han basado en quinquenios naturales, sino en lustros que engloben períodos con un comportamiento similar y que de esta manera permitan guiar análisis comparativos. Por ello, en la mayor parte del desarrollo del trabajo los datos son presentados de forma agregada para los períodos 1998-2002 (primeros años del *boom* inmobiliario), 2003-2007 (años centrales del *boom*, con mayores ritmos de producción y mayor extensión del proceso urbanizador) y 2008-2012 (rápida caída de la construcción y aparición de nuevos retos).

4. Características de la producción de vivienda en Cataluña durante el *boom* inmobiliario

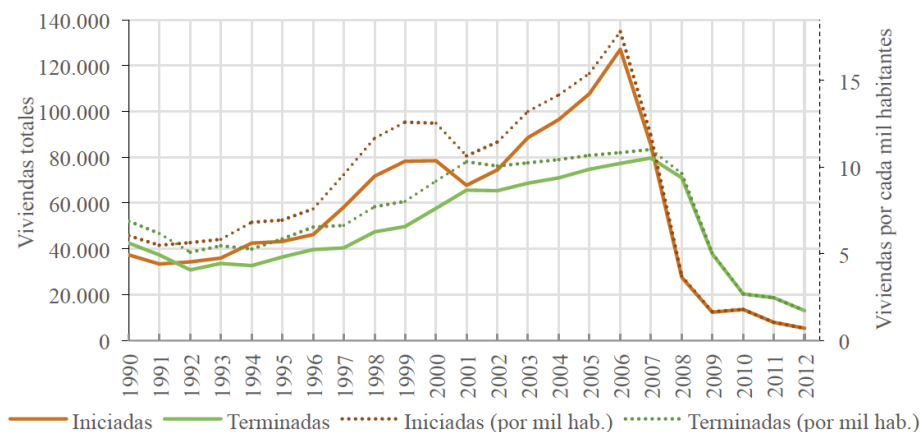
La caracterización y análisis de las pautas territoriales del rápido crecimiento de producción de vivienda en Cataluña se realizará aquí a partir de datos que abarcan el período 1990-2012. Ello nos permitirá cubrir, en este punto, los años del crecimiento sostenido de producción (hasta 2007) y, en el punto siguiente, el período de drástico descenso (a partir de 2008).

Durante estos 23 años se construyó en el territorio catalán un total de 1.112.625 viviendas, de las cuales aproximadamente un 60% se terminaron durante la década 1998-2007, período que algunos autores definen irónicamente como la *década prodigiosa* (Burriel, 2008). En este período, en Cataluña, se iniciaban cada día más de 240 viviendas nuevas y se terminaban al mismo tiempo más de 180. Estos ritmos fueron aún más intensos en los años centrales del *boom*: entre 2003 y 2007 diariamente se iniciaban más de 270 viviendas y se terminaban más de 200.

El gráfico 1 muestra como a mediados de los años noventa, después de la leve reducción de los ritmos de producción experimentada a principios de la década, arranca el *boom* inmobiliario que aquí se analiza. Así, partiendo de un contexto en que la producción anual se situaba ligeramente por encima de las 30.000 viviendas, en 1997 se supera el nivel de 60.000 nuevas viviendas iniciadas al año. Desde entonces y hasta el estallido de la burbuja en 2007 el diferencial anual entre viviendas iniciadas y terminadas se fue ampliando progresivamente. Ello denota la aceleración del ciclo inmobiliario que, como se verá posteriormente, a partir del estallido de la burbuja ha desembocado en un importante parque de viviendas inacabadas.

5. En este estudio las viviendas vendidas (nueva demanda) consideran tanto las transacciones de vivienda nueva como las viviendas terminadas en régimen de autopromoción. La oferta, por su parte, se refiere a las viviendas terminadas, tanto libres como de protección oficial.

Gráfico 1. Evolución de la construcción de viviendas en Cataluña entre 1990 y 2012



Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Cataluña y el Padrón Municipal, Instituto de Estadística de Cataluña.

En el año 2006 se alcanza el volumen máximo de viviendas iniciadas hasta la fecha, un total de 127.117. A partir de ese momento la iniciativa inmobiliaria cae hasta reducirse a ritmos inferiores a los vividos desde la década de los años sesenta (Burriel, 2014). Así, en 2012 tan sólo se llegaron a iniciar 5.311 viviendas nuevas. El mismo proceso tiene lugar en el caso de las viviendas terminadas, sólo que con un año de retraso: no es hasta 2007 que se alcanza el máximo, 79.580, momento a partir del cual el ritmo se reduce, primero drásticamente y, a partir de 2010, de forma más paulatina.

4.1. Pautas territoriales de la producción de vivienda

La intensa producción de vivienda en las dos últimas décadas, en especial durante el *boom* inmobiliario, se distribuyó de forma desigual en el territorio catalán. En primer lugar, cabe señalar que el mayor volumen de producción no se produjo en las principales zonas urbanas, sino en los núcleos pequeños y medios. Concretamente, el estrato que concentró el mayor volumen de viviendas construidas entre 1990 y 2012 fue el que agrupaba los municipios de entre 10.000 y 50.000 habitantes, con un total de 389.000, lo que representa más de un 35% del total. Paralelamente, los municipios con menos de 10.000 habitantes concentraron el 31% de la nueva vivienda (cuadro 1). Por el contrario, los cinco municipios con más de 150.000 habitantes (todos ellos en el entorno metropolitano), supusieron un 15% del total construido en este período.

Resulta también significativo comprobar como esta lógica (mayor producción de vivienda nueva en municipios con menor volumen demográfico) se ha ido agudizando conforme avanzaba y se profundizaba el ciclo inmobiliario alcista. Por ello los municipios más poblados, tanto los que albergan más de 50.000 habitantes como los de más de 150.000, vieron cómo con el inicio del *boom* inmobiliario su peso relativo respecto al total del parque de nueva construcción se redujo progresivamente: las primeras pasaron de acoger el 22,1% de nuevas construcciones al 19,5% entre 1998 y 2002 y, posteriormente, al 17,1%. Las ciudades mayores, por su lado, acogían entre 1993 y 1997 el 16,9% de la producción, mientras que entre 1998-2002 su participación era sólo del 16,1%, reduciéndose al 13,6% entre 2003 y 2007.

Por contra, los municipios con menos de 10.000 habitantes fueron los que más vieron aumentar su protagonismo con el inicio del *boom*. Durante la fase más expansiva del ciclo (2003-2007), concentraron la construcción de más del 35% de las nuevas viviendas. Esto resulta especialmente

relevante si se tiene en cuenta que estos municipios contaban en 1998 poco más de una quinta parte de la población catalana (1.252.733 respecto a un total de 6.147.610).

En la etapa post-*boom* estos municipios han seguido incrementando su participación relativa del total construido. Pero también lo han hecho las cinco grandes ciudades; eso sí, con volúmenes absolutos muy inferiores a los dados anteriormente.

Cuadro 1. Viviendas construidas en Cataluña por grupos de municipios según volumen demográfico* y etapas, en términos absolutos y relativos, 1990-2012

	1990-1992		1993-1997		1998-2002		2003-2007		2008-2012	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
<5.000	16.481	14,9	24.695	13,5	37.514	13,1	75.645	20,4	36.379	22,6
5.000-10.000	15.453	13,9	21.850	11,9	38.289	13,4	58.189	15,7	22.711	14,1
10.000-50.000	43.068	38,9	65.258	35,6	108.458	37,9	123.784	33,3	49.240	30,6
50.000-150.000	20.096	18,1	40.555	22,1	55.801	19,5	63.493	17,1	26.559	16,5
>150.000	15.758	14,2	30.984	16,9	45.994	16,1	50.383	13,6	25.988	16,2
Total	110.856		183.342		286.056		371.494		160.877	

*Población media del período 1990-2012.

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Cataluña

Para poder interpretar de forma más precisa el comportamiento de unos y otros municipios en términos de producción inmobiliaria en el cuadro 2 se muestra la producción relativa de vivienda (por cada 1.000 habitantes, de media en cada período). Más allá de constatar que el período 1998-2007 y especialmente el 2003-2007 concentraron los mayores ritmos constructivos, existen algunos matices a considerar. Se constata, nuevamente, como los municipios con menos de 50.000 habitantes fueron los que experimentaron mayores ritmos constructivos, del orden de entre 10 y 18 viviendas por cada mil habitantes de media anual durante el *boom*. Entre estos se observa de qué modo aquellos menores de 10.000 habitantes y especialmente los menores de 5.000 son los que experimentaron incrementos más pronunciados del ritmo constructivo.

Posteriormente, el cambio de ciclo inmobiliario a partir del estallido de la burbuja, obviamente, redujo todos los ratios, pero resulta significativo como las ciudades pequeñas (entre 10.000 y 50.000) y medias (entre 50.000 y 150.000 habitantes) han concentrado la mayor reducción relativa.

Estos datos permiten ilustrar como el *boom* inmobiliario ha alimentado e intensificado procesos como la extensión de la urbanización a municipios pequeños y la desconcentración demográfica. Durante el desarrollo del ciclo alcista el incremento de producción y la desconcentración territorial de la misma fueron dinámicas paralelas. De forma que, cuanto más avanzaba el *boom*, más se descentralizaba la producción. La extensión del proceso de urbanización implicó, por tanto, que éste se acabara sosteniendo significativamente en los municipios de menor rango demográfico. Esto ha tenido implicaciones evidentes sobre los procesos de metropolitanización y sobre el cam-

bio de pautas de distribución de la población en Cataluña (Alberich, 2014; Nel-lo, 2007; Pujadas y Prats, 2011; Bayona y Pujadas, 2014). Cabe considerar también el papel clave de las zonas turísticas en el desarrollo inmobiliario en este período, ya sea por la atracción de nuevos residentes (Russo, 2014), como por la proliferación de segundas residencias (López y Módenes, 2005), tanto nacionales como internacionales.

Cuadro 2. Viviendas construidas por cada 1.000 habitantes (media anual) en Cataluña, por grupos de municipios según volumen demográfico* y etapas, 1990-2012

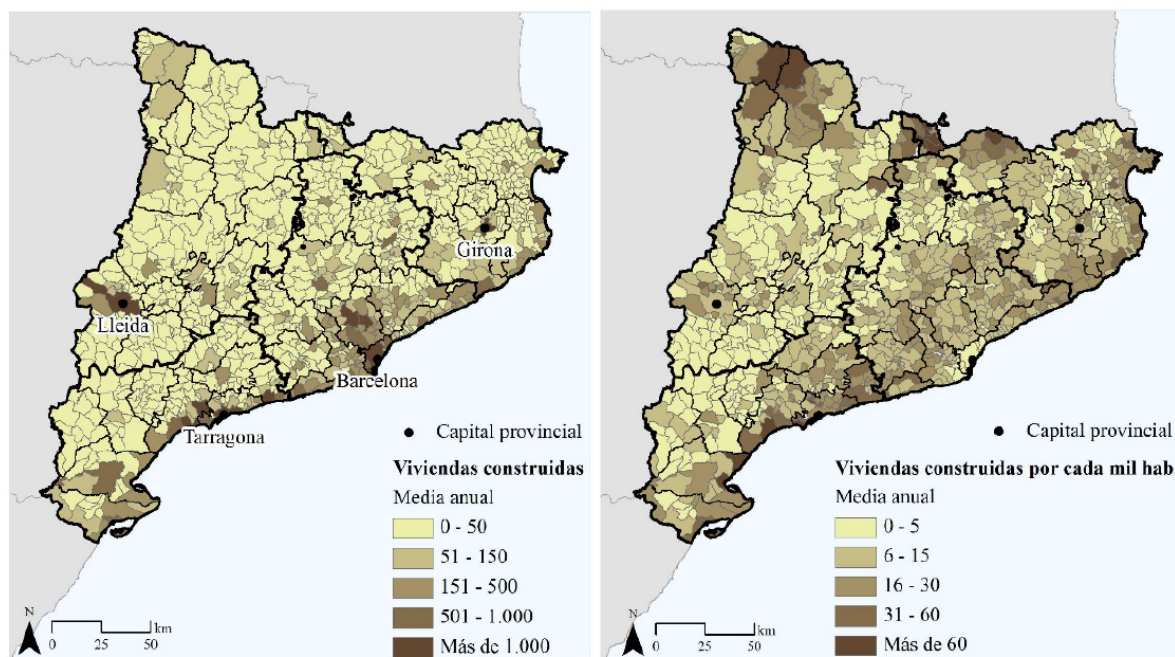
	1990-1992	1993-1997	1998-2002	2003-2007	2008-2012
<5.000	7,44	6,52	8,20	14,42	7,23
5.000-10.000	13,59	9,91	14,81	18,68	6,58
10.000-50.000	13,09	10,06	15,41	15,53	5,45
50.000-150.000	6,10	7,39	9,37	9,03	3,66
>150.000	2,70	4,05	5,67	6,59	2,84
Total	8,39	7,11	9,38	14,75	6,94

*Población media del período 1990-2012.

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Cataluña y el Padrón Municipal, Instituto de Estadística de Cataluña

Los mapas 1 y 2 permiten ilustrar los tres procesos aquí descritos: extensión del proceso de urbanización, desconcentración de la población y papel clave de las zonas turísticas.

Mapas 1 y 2. Ritmo anual de producción de viviendas en los municipios de Cataluña, en términos absolutos y relativos, entre 1998 y 2007



Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Cataluña y el Padrón Municipal, Instituto de Estadística de Cataluña.

Así, se observa como en el conjunto del período alcista (1998-2007) se dieron importantes ritmos constructivos, en primer lugar, en aquellos municipios directamente vinculados al proceso de desconcentración de las principales ciudades; es decir, por demanda que se explica por lógicas de migraciones residenciales intrametropolitanas (Pujadas, 2009). Es el caso de la segunda corona de la Región Metropolitana de Barcelona y de las periferias de los principales sistemas urbanos (especialmente Lleida y ámbito central del Camp de Tarragona). En segundo lugar, la producción en términos relativos fue particularmente elevada en aquellas zonas vinculadas al turismo y a las segundas residencias. De este modo, entre 2003 y 2007 se llegaron a superar las 30 viviendas construidas por cada mil habitantes en zonas pirenaicas y litorales y, en casos concretos como en el Pirineo Occidental y Central (Valle de Arán o la Cerdaña) y en municipios de la Costa Dorada, en la provincia de Tarragona, se llegaron a superar las 60.

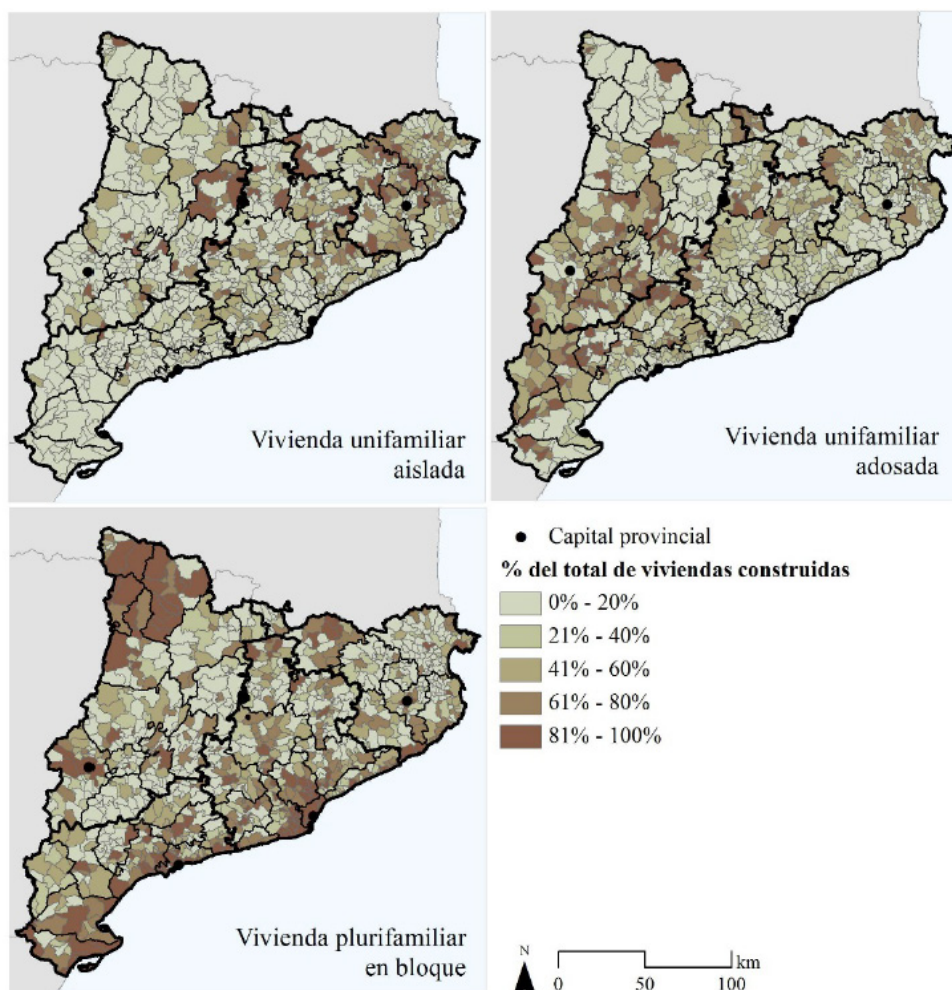
4.2. Características de la producción de vivienda

Las características del proceso de urbanización que el *boom* inmobiliario alimentó pueden tipificarse también a partir de las particularidades de la vivienda producida durante estos años en los diferentes ámbitos territoriales en Cataluña. En términos generales, podemos afirmar que la expansión del proceso de urbanización ha ido acompañada de unas formas de construcción que implican un modelo de tipo extensivo, fruto de unas tipologías predominantes (vivienda unifamiliar) que se traducen en menores densidades relativas y mayor consumo de suelo. En este sentido cabe señalar que entre el período 1999-2002 y 2003-2007 la construcción de vivienda unifamiliar aislada creció un 42,8%, mientras que la que se corresponde con la vivienda adosada, lo hizo un 74%. La tipología de plurifamiliar en bloque, con dinámicas ciertamente distintas, aumentó un 55,7%.

Los mapas 3, 4 y 5 muestran el protagonismo de la vivienda unifamiliar durante el período 1999-2007. En este contexto, cabe destacar las diferencias en la distribución territorial de la vivienda aislada y la adosada. Por un lado, la construcción de viviendas unifamiliares aisladas tuvo una mayor incidencia en la mitad nororiental de Cataluña, especialmente en las comarcas centrales y en el interior de la provincia de Girona. Por otro lado, la vivienda unifamiliar adosada, más generalizada, alcanzó una mayor presencia en los municipios occidentales. Ésta se dio especialmente, en términos relativos, en las comarcas interiores de Lleida, del Camp de Tarragona y de la región del Ebro, aparte de en algunos municipios también interiores de Girona. Aun así, cuando se consideran los volúmenes totales, fue en los municipios de menor dimensión y situados en las coronas metropolitanas allá donde la extensión de la baja densidad fue mayor, proceso claramente ejemplificado con el caso de la Región Metropolitana de Barcelona (Donat, 2012; Muñoz, 2004). En esta línea, debe apuntarse aquí que mientras entre 1999 y 2002 el 38% de nueva vivienda unifamiliar aislada se concentró en aquellos municipios menores de 5.000 habitantes, en la fase 2003-2007 este porcentaje alcanzaba el 49%. De la misma forma, la vivienda unifamiliar adosada pasó de concentrarse en un 29% de los casos en este rango de municipios entre 1999 y 2002 a hacerlo en un 37% de los casos entre 2003 y 2007.

La construcción de vivienda plurifamiliar, por otro lado, presenta una distribución en términos generales opuesta a la anterior. Como es esperable, esta tipología fue la predominante en las principales zonas urbanas, pero también en aquellos municipios estrechamente vinculados al turismo y a la segunda residencia, tanto en el litoral como en las zonas de montaña (Pirineo Occidental y Central).

Mapas 3, 4 y 5. Proporción de viviendas construidas según tipología edificativa en los municipios de Cataluña, entre 1999 y 2007



Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Catalunya y el Padrón Municipal, Instituto de Estadística de Catalunya.

En el mismo sentido, los datos relativos a la superficie media de las viviendas construidas permiten reafirmar de qué modo las tipologías que implican unas morfologías más extensivas tuvieron una mayor presencia en los municipios de menor rango demográfico. El cuadro 3 muestra el ritmo al que se construían viviendas (por cada 1.000 habitantes, de media anual en cada período) en los distintos grupos de municipios y concretamente para cada tipo de vivienda (cinco grupos en función de su tamaño).

Se observa como durante los años del *boom* y especialmente durante su fase más expansiva, el grupo de viviendas de mayor superficie (más de 150 m²) alcanzó elevados ritmos constructivos en términos relativos, en especial en aquellos municipios más pequeños. Es importante destacar, en este sentido, como entre 1999 y 2007 en los municipios de menos de 5.000 habitantes las viviendas de mayor tamaño (más de 125 m²) representaban cerca del 45% de la nueva construcción, configurándose como el grupo de municipios en el que esta proporción fue mayor.

Aun así, las viviendas de tamaño medio, entre 76 y 125 m², fueron las que conformaron el grueso de la producción inmobiliaria en el período de *boom*, con una incidencia generalizada en el

conjunto de municipios a partir de 5.000 habitantes pero con una especial relevancia en aquellos correspondientes al rango de entre 10.000 y 50.000 habitantes.

Cuadro 3. Viviendas construidas por cada 1.000 habitantes (media anual) en Cataluña, por grupos de municipios según volumen demográfico*, superficie construida y etapas, 1999-2012

1999-2002						
	≤ 50 m ²	51-75 m ²	76-100 m ²	101-125 m ²	126-150 m ²	≥ 150 m ²
< 5.000	0,21	0,82	1,49	1,83	1,65	2,95
5.000 - 10.000	0,22	1,45	3,01	3,79	2,75	4,11
10.000 - 50.000	0,43	1,59	4,46	4,59	1,88	3,01
50.000 - 150.000	0,28	0,64	1,86	2,98	1,72	1,99
> 150.000	0,12	0,38	1,40	1,98	1,08	0,85
Total	0,23	0,93	1,88	2,25	1,76	3,03
2003-2007						
	≤ 50 m ²	51-75 m ²	76-100 m ²	101-125 m ²	126-150 m ²	≥ 150 m ²
< 5.000	0,16	1,22	3,59	3,20	2,46	4,45
5.000 - 10.000	0,11	2,28	5,21	4,07	2,30	4,71
10.000 - 50.000	0,13	1,76	4,40	3,96	2,10	3,06
50.000 - 150.000	0,09	1,08	2,32	2,35	1,31	1,87
> 150.000	0,05	0,72	1,57	1,44	1,09	1,73
Total	0,15	1,35	3,77	3,31	2,39	4,30
2008-2012						
	≤ 50 m ²	51-75 m ²	76-100 m ²	101-125 m ²	126-150 m ²	≥ 150 m ²
< 5.000	0,08	0,95	2,93	2,21	1,10	2,19
5.000 - 10.000	0,06	0,86	2,26	1,45	0,59	1,26
10.000 - 50.000	0,05	0,87	1,88	1,32	0,48	0,73
50.000 - 150.000	0,06	0,64	1,10	0,84	0,39	0,54
> 150.000	0,09	0,58	0,97	0,71	0,22	0,26
Total	0,07	0,93	2,74	2,04	0,99	1,95

*Población media del período 1990-2012.
 Nota: () Aumento o (-) disminución respecto al período anterior.

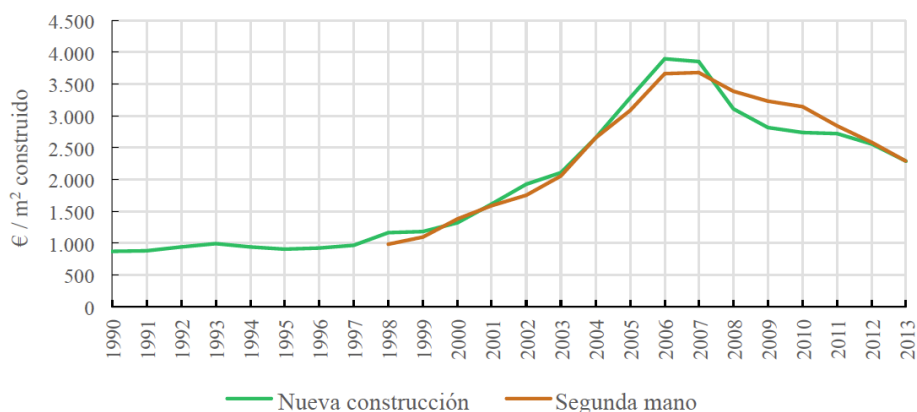
Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Cataluña y el Padrón Municipal, Instituto de Estadística de Cataluña

4.3. Burbuja de precios y sobreendeudamiento familiar

El *boom* inmobiliario comportó la cimentación de la paradoja de un mercado de la vivienda donde convivía un importante (y creciente) parque de vivienda vacía y unas persistentes dificultades de acceso a ésta por parte de la población, dificultades que se explican fundamentalmente por el constante incremento de su precio (Hoekstra y Vakili-zad, 2011). Todo ello, en un contexto en el que el ritmo de construcción de viviendas nuevas, y por tanto de generación de nueva oferta, aumentaba año a año.

En el caso de Cataluña (gráfico 2), el precio medio de la obra nueva se había mantenido constante a lo largo de los años noventa alrededor de los 1.000 €/m² construido. No es hasta el cambio de siglo que ésta relación se incrementa de forma progresiva hasta alcanzar su pico máximo en 2006, con un valor medio de casi 3.900 €/m². A partir de entonces y con la llegada de la crisis en 2007-2008 el precio medio de la vivienda nueva se reduce hasta situarse actualmente entorno a los 2.300 €/m². El comportamiento de la vivienda de segunda mano es similar, aunque cabe destacar la caída más moderada, durante los primeros años de la crisis, del precio de la vivienda de segunda mano.

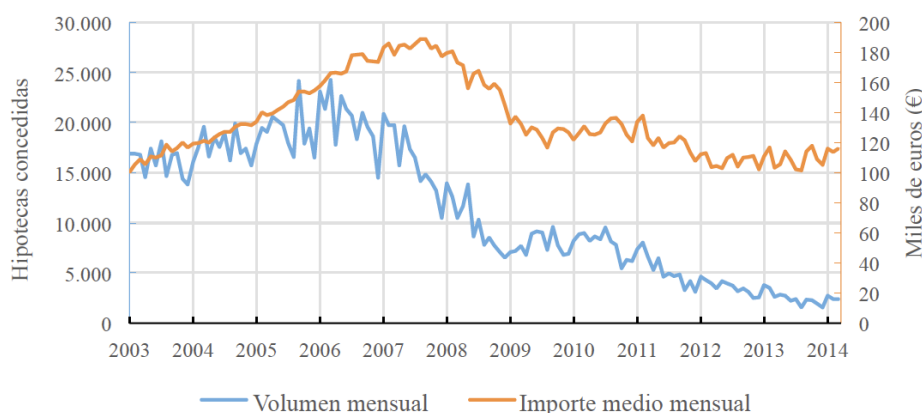
Gráfico 2. Evolución del precio medio de la vivienda en Cataluña entre 1990 y 2013



Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Cataluña, a partir del trabajo de campo realizado por TECNIGRAMA (1990-2007, Instituto APOLDA (2008-2011) y BCF Consultores (2012-2013).

Este contexto de rápido y sostenido aumento del precio de las viviendas estuvo combinado con un protagonismo hegemónico de la propiedad como principal régimen de tenencia (Módenes, 2010; Romero, 2010). Así, en un contexto de progresiva financiarización de la economía y un mercado dominado por la propiedad, el endeudamiento familiar, que ha tenido lugar fundamentalmente a través de la contratación de hipotecas, se configuró desde finales de años noventa como la principal estrategia para acceder a una vivienda (Rodríguez y López, 2011; Naredo, 2010; Vives y Rullan, 2014).

Gráfico 3. Evolución mensual de las hipotecas concedidas en Cataluña entre 2003 y 2014



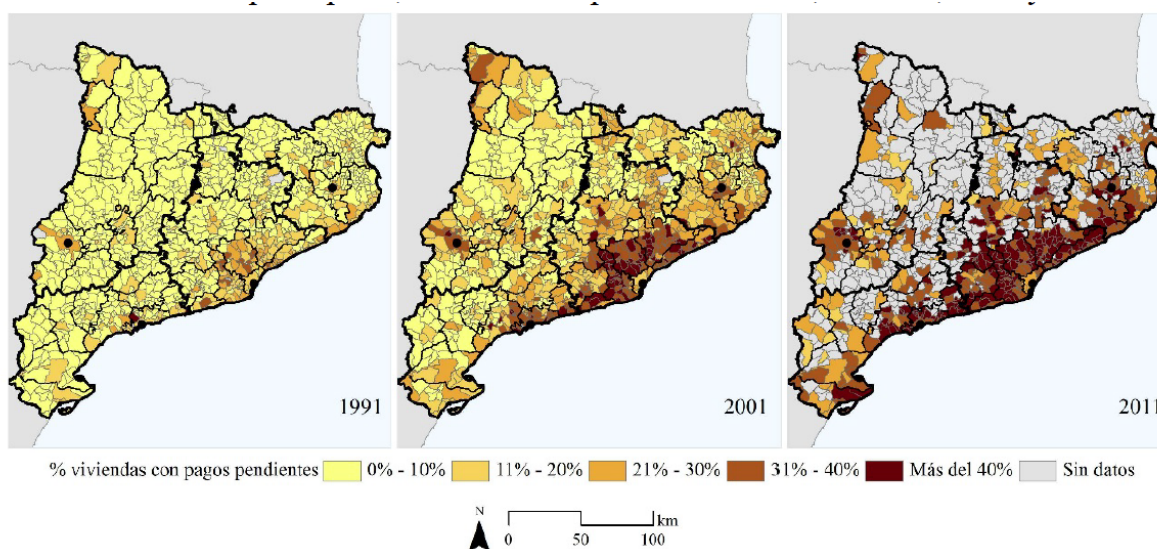
Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Cataluña, a partir del trabajo de campo realizado por TECNIGRAMA (1990-2007, Instituto APOLDA (2008-2011) y BCF Consultores (2012-2013).

En el caso de Cataluña, tal como muestra el gráfico 3, tanto el volumen de hipotecas concedidas como su valor medio no dejó de crecer durante la fase más expansiva del *boom* inmobiliario. Mientras a principios de la década de los 2000 se concedían, de media, entre 10.000 y 15.000 hipotecas cada mes, en marzo de 2006 se llegaron a conceder un total de 24.138 nuevas hipotecas en el conjunto del territorio catalán. Por otro lado, el valor medio de dichas hipotecas alcanzó, antes del estallido de la burbuja en verano de 2007, la cifra de 188.000 de euros.

A partir de entonces el volumen de hipotecas concedidas se ha ido reduciendo progresivamente hasta situarse, en 2014, alrededor de las 2.000 hipotecas concedidas al mes. El importe medio actual, tras haber experimentado también una considerable reducción, es de entre 113.000 y 116.000 de euros. Estas últimas cifras, cabe añadir, suponen un ligero repunte respecto al año 2013.

La escalada de precios y la extensión de la adopción del crédito hipotecario como vía de acceso a la vivienda han conllevado un crecimiento sostenido del esfuerzo familiar dedicado al pago de la misma. Sin embargo, este incremento del esfuerzo familiar ha sido, en términos relativos, menor al incremento de precios. Donat, a partir de datos de la Secretaria de Vivienda de la Generalitat de Cataluña, calcula que este esfuerzo en el caso del acceso a la vivienda de obra nueva, se ha incrementado en un 92% durante el período 1997-2006 en la región metropolitana de Barcelona (Donat, 2014). Ello se explica, parcialmente, por la reducción del tipo de interés de los créditos hipotecarios durante este período, pero especialmente por el alargamiento de los períodos de amortización de los créditos hipotecarios, que han pasado de una media de 18 en 1996 a 26 en 2006 (Donat, 2014).

Mapas 6, 7 y 8. Porcentaje de viviendas principales con pagos pendientes respecto al total de viviendas principales, en los municipios de Cataluña, en 1991, 2001 y 2011



Nota: El Censo de Población y Viviendas de 2011 no proporciona datos para aquellos municipios con menos de 1.000 habitantes.
Fuente: elaboración propia a partir de datos del Censo de Población y Vivienda (1991, 2001 y 2011), Instituto Nacional de Estadística.

Esta dinámica ha conllevado que actualmente la mayoría de municipios catalanes presenten un parque de vivienda en el que una parte considerable de éste cuenta aún con pagos pendientes, es decir, con hipotecas en vigor. Así, tal como se muestra en los mapas 6, 7 y 8 en el año 1991 sólo en las principales zonas urbanas el conjunto de viviendas con pagos pendientes suponía más del

20% y en algunos casos del más 30% del parque principal. En 2001, por otro lado, en el conjunto de la región metropolitana y en los principales sistemas urbanos, tanto en su centro como en sus periferias inmediatas, se superaba el 30% e incluso el 40% de viviendas hipotecadas. Por último, de forma más reciente, los datos del Censo de Población y Viviendas de 2011 muestran como en una parte importante de los municipios catalanes se había rebasado ya el límite del 40% de viviendas con pagos pendientes.

5. Etapa post-*boom* inmobiliario: nuevos retos

El escenario que se ha generado con la llegada de la crisis y el inicio de la etapa «post-*boom*» puede definirse a partir de tres procesos complementarios: una drástica caída de la construcción de vivienda, la aparición de un importante parque de viviendas inacabadas y un ingente parque de vivienda nueva sin vender. Todo ello ilustra los desiguales efectos territoriales generados por el *boom* inmobiliario en Cataluña. En este contexto, los datos agregados a escala estatal o regional permiten ponderar el fuerte impacto de la crisis en términos de producción de vivienda, pero resulta necesario adoptar una mirada a escala local para captar algunos matices que permiten analizar los desiguales efectos de esta situación.

La primera cuestión a abordar es la drástica caída de los ratios de producción de vivienda nueva. En solamente tres años 2006-2009, el descenso del número de viviendas iniciadas acumulado es del 90,3% (cuadro 4). La progresiva profundización de la recesión económica y la propia crisis del sector inmobiliario ha provocado que esta situación de freno se haya sostenido en los siguientes años, de modo que el 2012 el volumen de viviendas iniciadas representaba poco más del 4% de las iniciadas en 2006.

Cuadro 4. Cambio en el inicio de viviendas en Cataluña, por grupos de municipios según volumen demográfico*, entre 2006, 2009 y 2012

	Viviendas iniciadas			Variación (%)	
	2006	2009	2012	2006-2009	2006-2012
<5.000	32.593	2.264	899	-93,05	-97,24
5.000-10.000	19.074	1.642	432	-91,39	-97,74
10.000-50.000	39.532	3.805	1.161	-90,37	-97,06
50.000-150.000	18.327	2.212	1.405	-87,93	-92,33
>150.000	17.591	2.435	1.414	-86,16	-91,96
Total	127.117	12.358	5.311	-90,28	-95,82

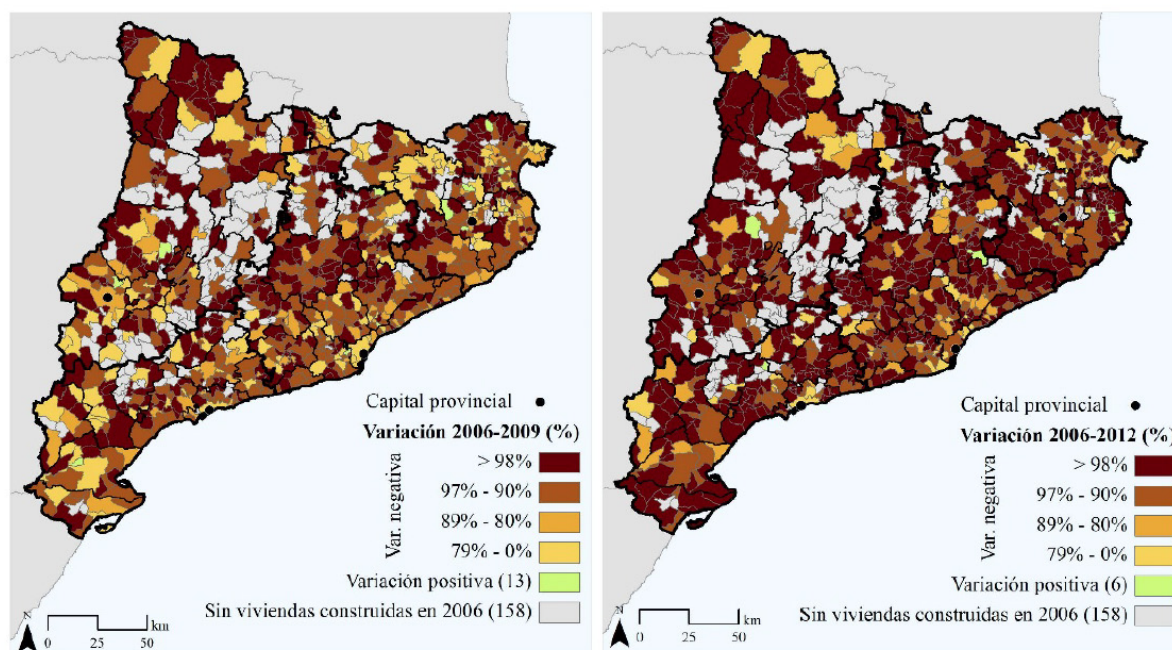
*Población media del período 1990-2012.

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Cataluña y el Padrón Municipal, Instituto de Estadística de Cataluña.

A partir del análisis a escala local se observa de qué modo los municipios más pequeños han protagonizado, hasta el momento, el mayor descenso en el inicio de nuevas viviendas. Aquellas localidades menores de 50.000 habitantes presentan una variación negativa de entre el 90 y el 93% entre 2006 y 2009, mientras que en 2012 el descenso ya superaba el 97%.

En los mapas 9 y 10, en sintonía con el anterior cuadro 4, se observa como la drástica caída del número de nuevas viviendas iniciadas fue generalizada en la mayoría de municipios. A pesar de que con el desarrollo de la crisis el descenso de la construcción se agudizó y se extendió a la práctica totalidad del territorio (mapa 9), en un primer momento el impacto de la crisis presentó una distribución territorial más desigual (mapa 10). Cabe destacar en ese punto aquellos municipios localizados en las primeras y especialmente segundas coronas de sistemas urbanos como la Región Metropolitana de Barcelona, con especial importancia de comarcas como el Alt Penedès, Anoia, el Bages o el Vallés Oriental, y los entornos de las ciudades de Lleida, Tarragona y Girona, en los que fácilmente se dibujan cinturones con variaciones negativas de más del 90% y en algunos casos más del 98%, mientras que en sus centros los descensos fueron menores del 90% (Lleida y Girona) e incluso menores del 80% (Tarragona y Barcelona). A su vez, se observa como los municipios del Pirineo presentan también acusados descensos, especialmente en las comarcas del Pallars Sobirà y la Cerdaña.

Mapas 9 y 10. Variación en el inicio de la construcción de nuevas viviendas en los municipios de Cataluña, entre 2006-2009 y 2006-2012



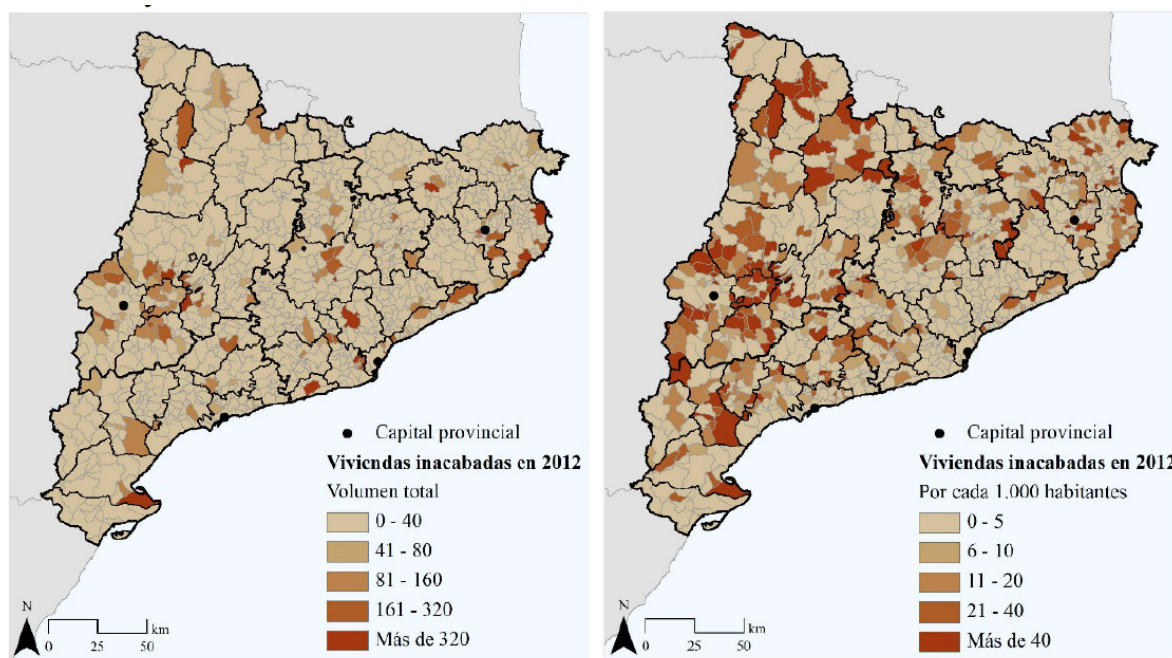
Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Cataluña.

El freno de la producción de viviendas en Cataluña ha sido un fenómeno generalizado y que ha tenido, como se ha visto, una notable correspondencia con territorios en el que el ritmo constructivo había sido especialmente importante en la fase más expansiva del *boom*. Pero más allá de este proceso, cabe preguntarse: ¿qué ha pasado con aquellas viviendas que se iniciaron poco antes del estallido de la burbuja? Esto nos lleva a las siguientes cuestiones: viviendas inacabadas y viviendas vacías.

El parque de viviendas inacabadas se configura en este contexto como uno de los principales retos en la gestión de la hipertrofia inmobiliaria. El estallido de la burbuja y el freno en seco de la demanda conllevó el abandono de muchas obras ya iniciadas, lo que resultó en un importante parque de vivienda inacabada. En este punto cabe recordar el sostenido diferencial que existía en los años previos a 2007 entre el ritmo de inicio de viviendas y el de finalización (gráfico 1), este

contingente de viviendas constituye ahora una bolsa importante de promociones inacabadas que configuran unos de los paisajes urbanos más reconocibles del estallido de la burbuja en España. A partir de un cálculo de elaboración propia⁶ se ha estimado que en 2012 existía en Cataluña un volumen de viviendas inacabadas de alrededor de 24.000 unidades. Los mapas 11 y 12 muestran la distribución territorial a nivel municipal de estos datos, expresados tanto en términos absolutos como relativos.

Mapas 11 y 12. Viviendas inacabadas en los municipios de Cataluña, en términos absolutos y relativos, en 2012



Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Cataluña y el Padrón Municipal, Instituto de Estadística de Cataluña.

En términos absolutos (mapa 11), destaca la importante concentración en la segunda corona del sistema urbano de Lleida, especialmente en la comarca del Pla d'Urgell y su entorno inmediato. Ante esto, es difícil establecer un patrón de distribución territorial del parque de viviendas inacabadas, más allá de observar que tiene una mayor presencia en territorios relativamente alejados de los principales polos urbanos. Sin embargo, cuando se muestran los datos en términos relativos (viviendas inacabadas en 2012 por cada mil habitantes), el resultado cambia de forma substancial. En este caso, aparecen de forma clara territorios con un menor dinamismo demográfico y con un menor atractivo residencial y turístico, como la provincia de Lleida (especialmente el Prepirineo) y el interior de las provincias de Tarragona y Barcelona, así como municipios de los confines de la región metropolitana de Barcelona. Este indicador arroja unos datos que permiten ver, de forma clara, los efectos territoriales de una producción de viviendas desajustada con la demanda. Un desajuste que se explica no sólo por el volumen absoluto de la producción, sino, especialmente por la irracional ubicación de ésta. Así, el mapa de las viviendas inacabadas ilustra dónde se ha producido una mayor concentración de aquellas promociones más desajustadas, por sobredimensionadas, con la demanda esperable a medio plazo.

6. Ver apartado metodológico.

El segundo reto a afrontar en la etapa «post-*boom*» es la gestión de un cuantioso parque de viviendas vacías. El cuadro 5 muestra los datos de viviendas vacías en 2011 según la aproximación ofrecida por el Censo de Población y Viviendas⁷, existían más de 448.000 viviendas vacantes; lo que representaría más del 11% del total del parque construido, con especial relevancia, una vez más, en las provincias de Lleida y Tarragona. El número de viviendas vacías se ha visto significativamente aumentado por el volumen de producción de los últimos años del *boom* y, en menor medida, de los primeros de años de la crisis, que todavía resta vacante sin encontrar salida en el mercado inmobiliario.

Cuadro 5. Viviendas principales y no principales según tipología en las provincias de Cataluña, 2011

	Principales	%	Secundarias	%	Vacías	%	Total
Barcelona	2.168.605	83,31	151.335	5,81	283.155	10,88	2.603.095
Girona	292.055	59,70	141.700	28,96	55.460	11,34	489.215
Lleida	171.180	69,92	36.495	14,91	37.165	15,18	244.840
Tarragona	313.105	59,50	140.550	26,71	72.575	13,79	526.230
Total	2.944.945	76,23	470.080	12,17	448.355	11,61	3.863.380

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Censo de Población y Viviendas de 2011, Instituto Nacional de Estadística

Entre este contingente de vivienda vacía la obra nueva sin primera ocupación ha alcanzado un creciente peso, lo que representa la manifestación más directa de la sobreproducción de vivienda durante el *boom*. En este sentido, el informe de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat y el Decanato de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Inmuebles de Cataluña (2013) calculó que en 2012 existía un total aproximado de 79.331 viviendas nuevas registradas sin vender. Mientras que, por otro lado, el informe sobre el sector inmobiliario realizado por *CatalunyaCaixa* estimó en más de 103.000 unidades el volumen de este parque (Oliver, 2013). Esto supone cerca de un 20% del total la vivienda vacía en Cataluña.

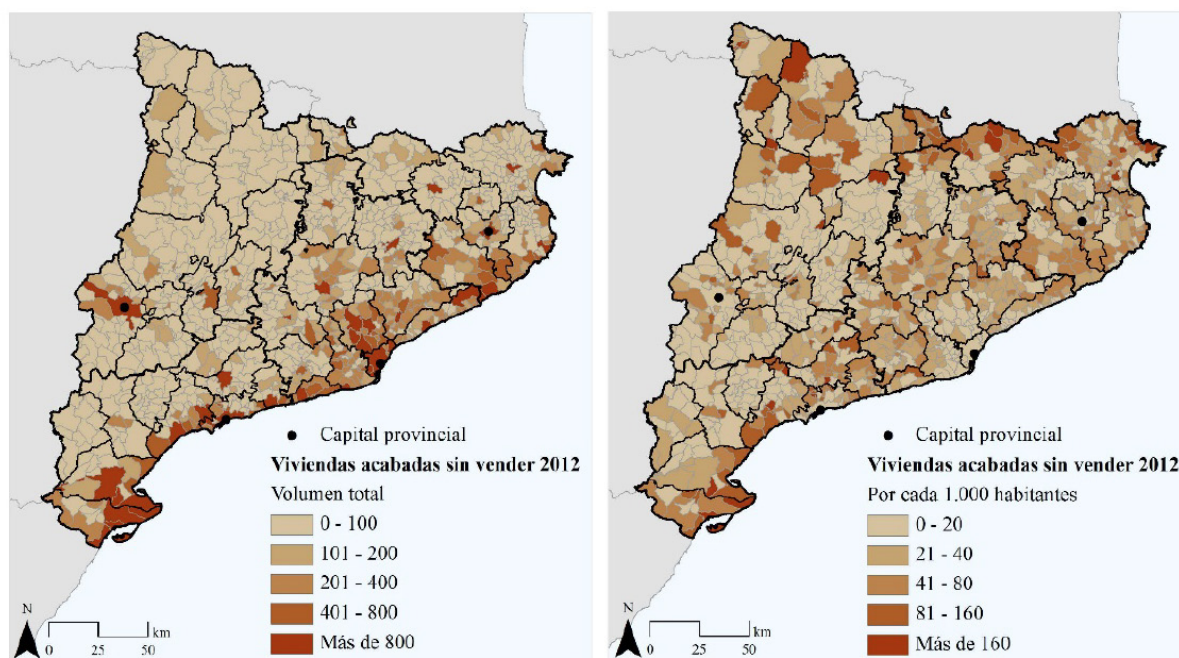
Su distribución territorial, a partir de un cálculo de elaboración propia⁸, es mostrada en los mapas 13 y 14. Si tomamos como referencia su disposición en términos absolutos, la pauta territorial que este tipo de viviendas dibuja es similar a la de las nuevas construcciones durante los años del *boom*. Es decir, aquellos municipios con mayor producción (y también mayor volumen demográfico) son los que también acumulan el mayor contingente de viviendas nuevas vacías. Sin embargo, si se analizan los datos en términos relativos, aparecen dos lógicas diferentes: se manifiesta una mayor presencia de viviendas nuevas sin vender en aquellos municipios que han experimentado un crecimiento relativo superior, como las primeras coronas de los sistemas urbanos de ciudades intermedias (Lleida, Tarragona, Girona) y la segunda corona metropolitana de Barcelona. No obstante, la mayor dimensión de este parque se encuentra en áreas turísticas atractivas para segundas residencias. Este es el caso de la práctica totalidad del Pirineo, la costa de Tarragona y algunos municipios de la Costa Brava.

7. Cabe apuntar que los datos relativos a viviendas vacantes del Censo de Población y Viviendas de 2011 deben ser usados a modo orientativo. Su confección a partir de muestras incide especialmente en la fiabilidad y grado de representatividad de los datos de viviendas vacantes.

8. Ver apartado metodológico.

En estos casos la producción inmobiliaria ha derivado en un parque de viviendas sobredimensionado que, situado originalmente en territorios con una demanda potencial mayor, a día de hoy el mercado no ha sido capaz de absorber.

Mapas 13 y 14. Viviendas nuevas sin vender en los municipios de Cataluña, en términos absolutos y relativos, en 2012



Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Catalunya y el Padrón Municipal, Instituto de Estadística de Catalunya.

Por último, cabe apuntar el que conforma el tercer reto en referencia a la gestión del parque de vivienda resultante del *boom* inmobiliario e impactos derivados de la posterior crisis; éste es el papel central de la banca como un agente clave en la gestión del parque actual. Las entidades financieras han visto en los últimos años como su cartera de inmuebles ha crecido de forma importante, especialmente por lo que se refiere a aquellos destinados a la vivienda.

Con el freno de la demanda, el descenso de la actividad constructiva y la mayor dificultad por parte de muchas familias de hacer frente a las hipotecas que recaen sobre su vivienda, la banca ha adquirido un parque que permite identificar, a la escala local, otros efectos territoriales de la crisis actual (Gutiérrez y Delclós, 2014). A principios de 2014 la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat de Catalunya estimaba que las entidades financieras acumulaban en propiedad un parque de alrededor de 40.000 viviendas vacías. De este modo, el papel que dichas entidades juegan en la actualidad se distingue por dos procesos paralelos. En primer lugar, a través de sus empresas filiales de gestión y comercialización de carteras inmobiliarias, la banca moviliza aquellas viviendas nuevas que se ofrecen al mercado sin haber tenido una primera ocupación. Se trata de vivienda de obra nueva adquirida como consecuencia de la fallida de la entidad promotora. En segundo lugar, las entidades financieras se encargan de re-comercializar aquellas viviendas de segunda mano que provienen de ejecuciones hipotecarias y que, en muchas ocasiones, se han adquirido mediante los procedimientos conocidos como lanzamientos judiciales, es decir, desahucios. Ello representa la manifestación más evidente y dramática de la crisis económica y social en España, pero también ilustra las consecuencias del sobreendeudamiento familiar durante los

años del *boom* (Coq-Huelva, 2013, Naredo, 2009) y las prácticas abusivas del sector bancario –y legislación permisiva en este sentido (Colau y Alemany, 2012).

6. Conclusiones

La década 1998-2007, con un promedio de más de 180 nuevas viviendas construidas al día, supuso un período de hiperproducción inmobiliaria sin precedentes en Cataluña. El estudio de las pautas territoriales de esta producción demuestra además una tendencia sostenida hacia la desconcentración de la construcción y un protagonismo creciente de los municipios de menor rango demográfico. En otros términos, el *boom* inmobiliario alimentó y profundizó la tendencia hacia la dispersión urbana iniciada en Cataluña ya en los años ochenta. Esta cuestión resulta clave para entender los efectos derivados de la hiperproducción de vivienda durante el *boom*: no sólo se disparó la producción total, sino que hubo un profundo cambio de las pautas territoriales de ésta respecto a períodos previos.

Este modelo de urbanismo expansivo se manifestó también a partir del creciente protagonismo de morfologías que implican un uso más extensivo del suelo, especialmente en municipios con menos de 10.000 habitantes próximos a ciudades intermedias y en la segunda corona de la región metropolitana de Barcelona. Es decir, la desconcentración y extensión de la producción se ha desarrollado a partir de unas formas, básicamente la unifamiliar adosada, que han conllevado un mayor impacto en términos de consumo de suelo. En definitiva, cuanto más avanzaba el ciclo alcista, mayor era el peso de la producción en los municipios pequeños y mayor protagonismo tenía en éstos la baja densidad.

La reducción de las perspectivas de venta que siguió al estallido de la crisis conllevó dos procesos de importante alcance territorial. Por un lado, se ha configurado un parque de vivienda inacabado especialmente concentrado en las áreas de baja densidad de población del interior de Cataluña en municipios relativamente próximos a ciudades pequeñas y medias. Éstos corresponden con municipios que en la fase más expansiva del ciclo inmobiliario y en el marco de las tendencias más intensas de desconcentración alimentaron unas expectativas de posibles demandas urbanas. Por ello los municipios de menos de 10.000 habitantes concentran ahora el 40% del total de vivienda vacía.

A estos municipios cabe sumar el ingente volumen de vivienda vacía en las zonas turísticas del litoral de Tarragona y el Pirineo central y occidental. El protagonismo de los municipios turísticos, tanto en la acumulación de producción como en la proliferación de viviendas vacías posteriormente, indica una segunda variable clave en la definición de las lógicas territoriales del *boom*: además de la mencionada tendencia hacia la desconcentración y extensión de la urbanización, el ciclo alcista intensificó la producción de vivienda orientada a segundas residencias en zonas con atractivo turístico.

Lo anteriormente señalado permite apuntar una idea clave derivada del análisis de las pautas de la hiperproducción de vivienda en Cataluña: efectivamente, el volumen de producción de vivienda ha resultado sobredimensionado; siendo determinante en la hipertrofia inmobiliaria la inadecuada distribución territorial de la producción. Por ello, la herencia más complicada a gestionar no es solo el volumen total, sino su mala distribución y la concentración de vivienda nueva vacía (o, incluso, inacabada) en territorios con una débil demanda a corto y medio plazo. Los datos del trabajo arrojan dos retos de diferente magnitud: por un lado, las viviendas vacías se concentran

en territorios que auspiciaron más expectativas de negocio inmobiliario, es decir, municipios periféricos de los sistemas urbanos intermedios y espacios turísticos del litoral y del Pirineo; por otro lado, las viviendas inacabadas tienden a concentrarse en los espacios donde todavía es más difícil encontrar una salida a ese producto (interior de la provincia de Tarragona y municipios de Lleida más alejados de los núcleos urbanos principales). Ello configura, sin duda, la mayor contradicción del mercado inmobiliario actual: la coexistencia de la mayor bolsa histórica de vivienda vacía e inacabada, mientras el acceso a la vivienda y la pérdida de la misma por incapacidad de asumir el coste continúan siendo problemas acuciantes.

7. Referencias Bibliográficas

- Agencia de la Vivienda de Cataluña y Registradores de la Propiedad (2013). *Estudi sobre els estocs d'habitatges a Catalunya. Habitatges registrats sense vendre, inscrits als Registres de la Propietat i Mercantils de Catalunya*. Barcelona: Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat de Cataluña.
- Alberich, Joan (2014). «Aproximándonos a la metropolitanización de un territorio a partir de los espacios de vida de la población: el caso de Cataluña». *Contexto: revista de la Facultad de Arquitectura Universidad Autónoma de Nuevo León*, 8, 11-28.
- Albertos, Juan M. y Sánchez, José L. (coords.) (2014). *Geografía de la crisis económica en España*. Valencia: Publicaciones de la Universidad de Valencia.
- Bayona, Jordi (2007). «La segregación residencial de la población extranjera en Barcelona: ¿una segregación fragmentada?» *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 11 (235).
- Bayona, Jordi y Gil, Fernando (2008). «El papel de la inmigración extranjera en la expansión de las áreas urbanas. El caso de Barcelona (1998-2007)». *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Barcelona: Universidad de Barcelona.
- Bayona, Jordi y Pujadas, Isabel (2014). «Movilidad residencial y redistribución de la población metropolitana: los casos de Madrid y Barcelona» *Eure*, 40 (119), 261-287.
- Berry, Brian (Ed) (1976). *Urbanization and Counterurbanization*. Beverly Hills, CA: Sage.
- Blanco, Ismael; Nel-lo, Oriol; Brugué, Joaquim y Jiménez, Eduard (coords.) (2014). *Barris i crisi. Informe executiu. Barris desfavorits davant la crisi: segregació urbana, innovació social i capacitat cívica*. Bellaterra (Cerdanyola del Vallès): UAB y IGOP.
- Burriel, Eugenio L. (2008): «La «década prodigiosa» del urbanismo español (1997-2006)». *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 12 (270).
- Burriel, Eugenio L. (2014). «El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio». En: Albertos, Juan M. y Sánchez, José L. (coords) (2014). *Geografía de la crisis económica en España*. Valencia: Publicaciones de la Universidad de Valencia, 101-140.
- Cano, Gala; Etzezarreta, Aitziber; Dol, Kees y Hoekstra, Joris (2013): «From Housing Bubble to Repossessions: Spain Compared to Other West European Countries». *Housing Studies*, 28 (8), 1197-1217.
- Colau, Ada y Alemany Adrià (2012). *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Barcelona: Angle Editorial, Cuadrilátero Libros.
- Coq-Huelva, Daniel (2013). «Urbanisation and Financialisation in the Context of a Rescaling State: The Case of Spain». *Antipode*, 45 (5), 1213-1231.
- Donat, Carles (2006). «L'habitatge a la Regió Metropolitana de Barcelona, 1995-2006». *Papers. Regió Metropolitana de Barcelona*, 51, 44-60.
- Donat, Carles (2012). «La incidencia de los factores demográficos en las necesidades residenciales y en la oferta de vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona». *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 174, 689-706.
- Etzezarreta, Aitziber; Hoekstra, Joris; Dol, Kees y Cano Fuentes, Gala (2012). «De la burbuja inmobiliaria a las ejecuciones hipotecarias». *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*, 174, 597-617.
- Fernández-Durán, Ramón (2006): *El tsunami urbanizador español y mundial. Sobre sus causas y repercusiones devastadoras y la necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria*. Barcelona: Virus editorial.

- Fernández, Alfonso y Cruz, Estrella (2011). «Territorio y actividad constructora: del «tsunami» a la crisis. Factores explicativos y propuesta de indicadores a escala municipal en Andalucía». *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 56, 79-110.
- Fernández, Alfonso y Cruz, Estrella (2013). «Análisis territorial del crecimiento y la crisis del sector de la construcción en España y la Comunidad Autónoma de Andalucía», *Eure*, 116, 5-37.
- Ferrán, Magdalena (2011). «La evolución del sector de la construcción residencial: una descripción territorial». *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*, 168, 339-364.
- Gaja, Fernando (2008). «El «tsunami urbanizador» en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006». *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 12 (270).
- Gaja, Fernando (2010). «Paisajes después del tsunami urbanizador del litoral mediterráneo español. El final del ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2007» en Chacón, Rosa María y Rastelli, Victoria (eds.) *Educación para el desarrollo sostenible. Experiencias iberoamericanas*. Caracas: Editorial Equinoccio, Universidad Simón Bolívar, 227-244.
- Gaja, Fernando (2013). «Tras el tsunami inmobiliario. Salir del atolladero», en Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.). *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: Impactos regionales y urbanos de la crisis*, Madrid: Traficantes de sueños, 313-354.
- García, Marisol (2010). «The Breakdown of the Spanish Urban Growth Model: Social and Territorial Effects of the Global Crisis». *International Journal of Urban and Regional Research*, 34 (4), 967-980.
- García-Montalvo, José (2008). *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero. Crónica de un desenlace anunciado*. Barcelona: Antoni Bosch Editor.
- Guaita, Noelia; López, Isidro; Prieto, Fernando (2008). «Cambios de ocupación del suelo en España: implicaciones para la sostenibilidad». *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 156, 235-260.
- Gutiérrez, Aaron y Delclós, Xavier (2014). «Crisis económica y contrastes socioterritoriales en Cataluña: una aproximación a partir de las ciudades medias». *Actas del XII Coloquio y Trabajos de Campo del Grupo de Geografía Urbana (Asociación de Geógrafos Españoles)*. Madrid y Castilla la Mancha.
- Herce, Manuel (2013). *El negocio del territorio: Evolución y perspectivas de la ciudad moderna*. Madrid: Alianza Editorial.
- Hoekstra, Joris y Vakili-Zad, Cyrus (2011). «High vacancy rates and rising house prices: The Spanish paradox.» *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 102(1), 55-71.
- López, Julián y Módenes, Juan Antonio. (2005). «Segona residència i multiresidència a Catalunya. Una aproximació sociodemogràfica». *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 46, 41-62.
- Mallarach, Jordi y Vilagrassa, Joan (2002). «Los procesos de desconcentración urbana en las ciudades medias españolas.» *Ería*, 57, 57-70.
- Méndez, Ricardo (2013). «Crisis económica, vulnerabilidad urbana y desempleo en España». *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, 178, 649-667.
- Méndez, Ricardo y Prada-Trigo, José (2014). «Crisis, desempleo y vulnerabilidad en Madrid». *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 13(474).
- Módenes, Juan Antonio (2010). «Una mirada demogràfica als canvis recents en l'accés a l'habitatge a Catalunya». *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 69, 113-140.
- Muñoz, Francesc (2004). *Urbanització. La producció residencial de baixa densitat a la província de Barcelona, 1985-2001*. Bellaterra (Cerdanyola del Vallès): Universitat Autònoma de Barcelona, tesis doctoral.
- Naredo, José Manuel (2009). «La cara oculta de la crisis. El fin del boom inmobiliario y sus consecuencias». *Revista de Economía Crítica*, 7, 313-340.
- Naredo, José Manuel (2010). «El modelo inmobiliario español y sus consecuencias». *Boletín CF+S*, 44, 13-27.
- Naredo, José Manuel y Montiel, Antonio. (2011). *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Barcelona: Icaria.
- Nel-lo, Oriol (2007). «La tercera fase del proceso de metropolitanización en España». En: «Los procesos urbanos postfordistas». *Actas del VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*. Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears y Asociación de Geógrafos Españoles, 19-31.
- Nel-lo, Oriol y Donat, Carles (2014). «Los efectos territoriales de la crisis económica en la región metropolitana de Barcelona». En: Albertos, Juan M. y Sánchez, José L. (coords) (2014). *Geografía de la crisis económica en España*. Valencia: Publicaciones de la Universidad de Valencia, 565-609.

- Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.) (2010). *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Observatorio Metropolitano de Madrid (ed.) (2013). *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: Impactos regionales y urbanos de la crisis*, Madrid: Traficantes de sueños.
- Oliver, Josep (2013). *Informe sobre el sector inmobiliari residencial a Espanya*, Barcelona: Servei d'Estudis de Catalunya Caixa.
- Pujadas, Isabel (2009). «Movilidad residencial y expansión urbana en la Región Metropolitana de Barcelona, 1982-2005» *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 13 (290).
- Pujadas, Isabel y Prats, Patricia (2011). «Migraciones interiores y dispersión residencial de las ciudades medias en Cataluña (1992-2008)». En: Pujadas, Isabel et al. (eds.): *Población y espacios urbanos. XII Congreso de Población Española*. Barcelona, Universitat de Barcelona y Grupo de Población de la Asociación de Geógrafos Españoles, 197-216.
- Rodríguez, Julio (2009). «La crisis de los mercados inmobiliario e hipotecario. Factores explicativos». *Papeles de Economía Española*, 122.
- Rodríguez, Emmanuel y López, Isidro (2011). «Del auge al colapso. El modelo financiero-inmobiliario de la economía española (1995-2010)», *Revista de Economía Crítica*, 12, 39-63.
- Romero, Juan (2010). «Construcción residencial y gobierno del territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias». *Cuadernos Geográficos*, 47, 17-46.
- Romero, Juan; Jiménez, Fernando y Villoria, Manuel (2012). «(Un)sustainable territories: causes of the speculative bubble in Spain (1996–2010) and its territorial, environmental, and sociopolitical consequences». *Environment and Planning C: Government and Policy*, 30, 467–486.
- Rullan, Onofre (2011). «La regulación del crecimiento urbanístico en el litoral mediterráneo español», *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 43 (168), 279-297.
- Rullan, Onofre (2012). «Urbanismo expansivo en el estado español: de la utopía a la realidad». En: Gozávez, Vicente y Marco, Juan Antonio (Ed.). *Geografía, retos ambientales y territoriales*, 165-209. Alicante: Universidad de Alicante.
- Russo, Antonio, et al. (2014). *The Attractiveness of European regions and cities for residents and visitors (ATTREG). ESPON project. Scientific Report*. Vila-seca: Universidad Rovira i Virgili.
- Sau, Elisabet (1995). «El creixement del sistema urbà de Catalunya (1950-1991). De la concentració a la desconcentració metropolitana?». *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 27, 97-113.
- Valenzuela, Manuel y Salom, Julia (2008). «Los procesos de urbanización en España. Nuevos factores, nuevas tendencias». *España y el Mediterráneo: una reflexión desde la geografía española: Aportación Española al XXXI Congreso de la Unión Geográfica Internacional*. Madrid: Comité Español de la Unión Geográfica Internacional, 49- 56.
- Vives, Sonia y Rullan, Onofre (2014). «La apropiación de las rentas del suelo en la ciudad neoliberal Española». *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 65, 387-408.

AARON GUTIÉRREZ

Doctor en Geografía por la Universidad de Lleida (2009), ha sido investigador y profesor en el Departamento de Geografía y Sociología de la misma universidad (2006-2011) y consultor en planificación urbana y desarrollo local (2008-2011). Desde 2011 es profesor lector en el Departamento de Geografía de la Universidad Rovira i Virgili (Tarragona), donde imparte docencia en el Grado de Geografía y Ordenación del Territorio y en el Máster en Planificación Territorial: Información, herramientas y métodos. Es miembro del Grupo de Investigación de Análisis Territorial y Estudios Turísticos (GRATET). Sus principales ámbitos de investigación son la Geografía Urbana (regeneración urbana, desarrollo local, vivienda y segregación social) y la Geografía de los transportes y movilidad.

XAVIER DELCLÓS

Graduado en Geografía y Ordenación del Territorio por la Universidad Rovira i Virgili (2013), por el que obtuvo el Premio Extraordinario de Fin de Estudios. Continuó su formación realizando el Máster en Estudios Territoriales y de la Población (2013-2014) por la Universidad Autónoma de Barcelona, obteniendo en 2015 el Premio Lluís Casassas i Simó de la Societat Catalana de Geografia por su trabajo "Boom inmobiliario y crisis de la vivienda en el contexto de una ciudad intermedia. El caso del Sistema Urbano de Tarragona". Ha participado como becario en varios proyectos centrados en problemas urbanos y ciudades intermedias. Recientemente se ha incorporado como becario predoctoral al Departamento de Geografía de la UAB, con una beca FI-DGR 2015 de la Generalitat de Catalunya.