

LA VIVIENDA EN ESPAÑA DENTRO DE UN NUEVO MODELO ECONÓMICO. EL PAPEL Y LOS LÍMITES DEL SECTOR TURÍSTICO ¿HACIA EL DECLINAR DE UN CICLO?

José María Serrano Martínez
Universidad de Murcia

RESUMEN

Durante años la construcción ha desempeñado un papel importante en el crecimiento económico español. La edificación de viviendas ha crecido con intensidad. Las actividades turísticas han contribuido a ello. Ahora existe un fuerte desajuste entre la oferta y la demanda de viviendas. La actual crisis económica presenta el agotamiento de un modelo. Dentro de ese panorama se contabiliza una elevada proporción de viviendas deshabitadas y viviendas sin vender. Al analizar toda esa situación, se estudia la posibilidad de que, las viviendas dedicadas a segunda residencia, en especial las orientadas al mercado exterior, pueden ser un destino posible, con mejores expectativas.

Palabras clave: construcción, turismo, viviendas de segunda residencia.

Housing in Spain within a new economic model. The role and limits of the tourist sector – towards the decline of a cycle?

ABSTRACT

During years the construction sector, in general, has played an important part in the economic Spanish growth. The construction of housings has grown with intensity. The tourist activities have helped it. Now a strong disorder exists between the offer and the demand of housings. The economic current crisis presents the exhaustion of a model. Inside that panorama it is counted a high proportion of uninhabited housings and housings without selling. When analyzing that whole situation, the possibility is studied that, the housings

Fecha de recepción: 3 de diciembre de 2010

Fecha de aceptación: 25 de mayo de 2010

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

E-mail: jmserran@um.es

dedicated to second residence, especially those guided to the external market, they can be a possible destination, with better expectations.

Key words: housing, tourism, second homes.

1. PRESENTACIÓN

Desde hace unos años la mayoría de los países desarrollados, con diferente intensidad, están registrando una crisis económica. La polisemia del término lleva a los expertos a matizarla según diferentes categorías; tanto por su evolución como su naturaleza. Son numerosos los autores que enfatizan la naturaleza singular de esta crisis. Desde luego, es la primera vez que se vive una situación así, dentro de un mundo tan globalizado e interrelacionado como el actual; aunque las diferencias internacionales, de acuerdo con los plurales parámetros al uso son acusadas. También destaca la primacía adquirida por la economía financiera frente a la productiva.

En España sus consecuencias sobrepasan por su dimensión y virulencia. En pocos meses se pasó de tasas medias de apreciable crecimiento del PIB a retrocesos netos. Ahora bien, lo más destacado son las elevadas tasas de paro registradas. En torno al 20% de la población activa y más del 40% de la población juvenil. Lo grave es que, pasados tres años desde sus inicios, nada señala con firmeza un cambio de signo. Al contrario, todo parece confirmar que la realidad estructural acentúa sus rasgos e impide encontrar vías nuevas que permitan modificaciones sustanciales en el conjunto del sistema productivo.

Sus disparidades territoriales son marcadas. Ello obedece, entre otros aspectos, a que uno de los principales elementos colapsados, el sector de la construcción y todo lo relacionado con él, y de manera significativa la edificación de viviendas, registraba niveles de especialización dispares en las regiones españolas.

El problema central aquí analizado se centra en que, hasta ahora, el modelo económico mantenido durante décadas, se ha caracterizado por ir siempre a más, creciendo cada año, como si los recursos del planeta fuesen ilimitados. Esto casi se asemeja a un quehacer similar al que marca el clásico esquema de «Ponci» donde una base creciente soporta una altura mayor, que percibe algo superior a lo que le corresponde. Todo parece indicar que no es posible proseguir de la misma manera. Es probable que se terminará imponiendo un sistema de producción basado en la *productividad* y la *eficiencia*. Las nuevas tecnologías abren posibilidades muy amplias, muchas de las cuales, sólo se atisban ahora. El panorama actual se complica más, a causa de un mundo abierto y desbocado (Giddens, 2003), donde las fronteras se diluyen, las limitaciones y cortapisas se aminoran y los intercambios de bienes y servicios se incrementan. Su funcionamiento adquiere escala global. El mercado mundo es una realidad cotidiana cada vez más presente; a la vez, persisten las acusadas diferencias regionales planetarias. Ello afecta a la dispar dimensión de los salarios y los demás costes de producción, energéticos, impositivos, etc. Igualmente, los niveles de protección social, de unos y otros, son muy heterogéneos. La situación de competencia a la que se llega es claramente contrastada. Creciente e imposible de equilibrar. A la

mayoría, de los que hasta hoy han estado dentro del grupo de países desarrollados, les costará mucho esfuerzo mantener su situación, si no son capaces de adaptarse a esta nueva realidad. Para eso precisan emprender profundas y costosas reformas estructurales. Todo barrunta que, de lo contrario, se deslicen hacia un decrecimiento productivo. A partir de ahí, puede desencadenarse un descenso del nivel de vida de su población, en una espiral de declive; opuesta a lo que ha sido su anterior etapa de crecimiento.

Dentro de ese contexto global la situación en España es aún más delicada. Aquí, desde la segunda mitad del siglo XX se inicia un crecimiento económico casi continuado y exitoso, en parámetros absolutos y relativos. Afecta al conjunto territorial, si bien con acusadas diferencias regionales. Uno de los elementos claves sobre los que ha pilotado la actividad productiva española se ha sustentando en la construcción, entendida en su sentido más amplio; unido a un espectacular aumento del turismo y segmentos asimilados. Los servicios en general, vinculados a los diferentes elementos que lo rodean, han sido aspectos fundamentales. Al paso de los años, las tareas turísticas se han ido diversificando, combinado variaciones sucesivas. Sin embargo, todo lo referente a la oferta de turismo de sol y playa ha permanecido como elemento sustancial. Ahora, dentro del nuevo contexto, se advierte la aparición de nuevas y profundas debilidades. Sus consecuencias adquieren mayor dramatismo. Toda la actividad productiva se resiente, aumentando el paro de manera espectacular. De esa forma se llega al presente. Diferentes aspectos relacionados parecen indicarnos que no es posible proseguir con el mismo proceder. Y es muy difícil encontrar alternativas reales y viables sobre las que articular una profunda transformación del modelo productivo desarrollado.

De lo anterior se infiere una *hipótesis central básica* que se presenta a contrastar: No parece probable que, a corto o medio plazo, todo el conjunto englobado en el denominado «subsector de la construcción» pueda alcanzar la significación mantenida durante décadas; menos aún continuar con los niveles registrados en sus máximos periodos, como el reciente. La demanda de esos bienes es previsible se mantenga con valores más modestos. Al mismo tiempo, el stock acumulado de unidades edificadas, no vendidas, en manos de unos y otros propietarios o tenedores, tardará tiempo en ser absorbida por el mercado. Los reajustes de precios, a la baja, así como las limitaciones medioambientales necesarias, contribuirán a limitar aún más los acicates de beneficio, que habitualmente acompañaban a estos bienes. En un análisis más detallado de los diferentes apartados integrados en ese subsector, la vivienda secundaria, orientada hacia una clientela nacional y foránea, es la que parece reunir potenciales objetivos mejores para conseguir resultados más favorables con mayor demanda. Por consiguiente, las dudas y los interrogantes son numerosos. Profundizar en su conocimiento resulta de gran interés, dada la enorme significación directa, indirecta e inducida.

2. CONTINUO PROTAGONISMO DEL SECTOR

De sobra es conocido que las actividades englobadas dentro de la construcción son amplias y complejas. Así, de manera resumida cabe diferenciar entre edificación y obra civil. Dentro de la primera, se incluyen dos grandes apartados: residencial, que engloba las diferentes tipologías de viviendas y el no residencial, que aglutina diversas unidades

de equipamiento social (con finalidades docentes, sanitarias deportivas y otras edificaciones), además hay que añadir el resto de edificaciones con objetivos tan variados como: administrativos, industriales, comerciales, terminales y obras de reparación. Por su parte, bajo el epígrafe de obra civil, se incluyen los transportes (en sus dispares modos: carretera, ferrocarril, aeropuertos, puertos, etc); urbanizaciones y las de carácter hidráulico.

Esa somera clasificación permite vislumbrar la complejidad del sector, así como calibrar su importancia en los diferentes aspectos económicos, productivos y sociales. De manera directa, indirecta e inducida sus consecuencias se trasladan y expanden a diferentes apartados, que encadenados, se suceden. Todo ello ocurre en sentido ascendente, cuando el sector crece. También, viceversa; decreciente, al comportarse con atonía o, simplemente se reduce.

En el transcurso de los últimos cincuenta años el sistema productivo español ha registrado una profunda transformación. Ha afectado a todos los órdenes de la vida, al territorio y a la sociedad. Quizás no es exagerado afirmar, en síntesis, que se ha pasado del subdesarrollo al desarrollo (Serrano & Calmés, 1998). En ese sentido, algunos de los parámetros más representativos de esa transformación, se derivan de los diferentes aspectos relacionados con las actividades de la construcción. Sus huellas en el territorio constituyen pruebas evidentes. No es la ocasión, por diferentes motivos, detallarlas. La mayoría son de sobra conocidas. No obstante, algunos datos puntuales pueden servir de apoyo a las afirmaciones vertidas. Algunos se adjuntan de manera esquemática, mediante cuadros de datos, para evitar comentarios más prolijos.

Cuadro 1
EVOLUCIÓN DE PARQUE INMOBILIARIO DE ESPAÑA

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2008
España (cifras absolutas)	6.370.354	7.859.258	10.709.624	12.330.652	17.098.450	20.801.490	25.129.207
Diferencia sobre periodo anterior		1.488.904	2.850.366	1.621.028	4.767.798	3.703.040	4.327.717
Valoración porcentual	100	123,37	166,12	193,56	268,41	326,54	394,47
Diferencia sobre periodo anterior		23,37	42,75	27,44	74,85	58,13	67,93
Viviendas por 100 h.	22,61	25,53	31,46	32,72	43,98	50,92	53,85

Fuente. Elaboración propia sobre datos del INE.

El parque inmobiliario nacional se ha multiplicado por cuatro. Ha aumentado en 18,7 millones de nuevas viviendas. Es una transformación espectacular. Asombra su dimensión absoluta y relativa. El resto de las edificaciones no residenciales muestra resultados tanto o más abultados aún. Un dato puede calibrar ese cambio, el conjunto de las superficies artificiales pasan entre 1987 y 2010 de 0,81 millones de Ha. a 1,29, es decir, un aumento neto de 424.909, casi el cincuenta por ciento más (VV.AA., 2006, p. 440). Si el periodo temporal se amplía, tomando como umbral los años sesenta, la transformación adquiere dimensiones más llamativas. No procede añadir detalles concretos. Interesa más preguntarse por las principales causas que han permitido e impulsado esas transformaciones.

Un hecho básico destacado, al comparar la realidad española de mediados del siglo XX y la presente, es que se partía de umbrales de equipamiento menguados. Por lo común, todos eran inferiores a los del promedio de los países europeos de nuestro entorno. Ahora bien, las comparaciones actuales, se realizan con países que registran los niveles más destacados del planeta. Es útil agrupar las principales causas en elementos de naturaleza similar; de forma esquemática se añade lo siguiente.

- *Incremento de la población.* En el transcurso de ese periodo temporal los efectivos humanos han pasado de 30,7 millones de personas en 1960 a 46,9 en 2010; un aumento absoluto de 16,1 millones de habitantes, que representan un ascenso del 52% del valor inicial. No es necesario insistir que este aspecto traslada sus consecuencias a los diferentes apartados de la vida social y económica.
- *Cambios de domicilio y variaciones territoriales.* Debido a la yuxtaposición de diferentes causas de plural naturaleza, varios millones de personas (se estima en más de una decena), han cambiado de domicilio; (tomando como referencia los entes municipales, de origen y destino). Las profundas modificaciones en la estructura productiva han contribuido de manera destacada en ello. El éxodo rural fue masivo. A la vez, el proceso de urbanización fue intenso (se pasó de una tasa del 57,2% en 1960 a más del 80% en 2010). El aumento de la industrialización y el afianzamiento de la terciarización han espoleado esos profundos cambios. Todas las capitales de provincia y las áreas litorales, si bien con diferente intensidad, junto a ciertas comarcas de Madrid, Cataluña y Vascongadas, sobresalen por los balances demográficos favorables más abultados. La reciente llegada masiva de extranjeros, al localizarse territorialmente de forma muy desequilibrada, también han contribuido. Todo eso justifica, en parte, que los equipamientos de viviendas han debido atender no sólo al aumento neto de la población registrado, también a los aspectos inherentes a los intensos cambios y modificaciones territoriales. Así, al tiempo que en amplias áreas de España existen miles de viviendas vacías, sin ningún uso, muchas en proceso de degradación, en otras, se percibe cierta demanda de nuevas unidades, a pesar del enorme stock general existente.
- *Un periodo generalizado de crecimiento económico.* Sin duda, el ascenso de los diferentes apartados, dentro del amplio campo englobado bajo la denominación de actividades de la construcción, ha sido posible merced a unos lustros durante los cuales se ha conseguido un significativo y continuado crecimiento económico. Por otro lado, como es lógico, en un plazo temporal tan dilatado la dimensión de la actividad económica se ha caracterizado por rasgos dispares. Tras unos años en los cuales la tasa de crecimiento fue elevada, superior al cinco por ciento de incremento anual del PIB, en otros se han contabilizado tasas más modestas (Tamames, 2009). No han faltado incluso periodos de cierto estancamiento y algunos de crisis y recesión, como el que ahora se sufre, iniciado en 2008 y que se mantiene al finalizar 2010. Un sucinto balance se deduce al cotejar las cifras absolutas y relativas de los valores más usuales, caso del PIB, en datos absolutos o relativos. Al comparar el promedio con el conjunto de la Unión Europea se advierte que en 1960 significaba el 59,6%; en 1975 ya suponía el 79,8%; tras la caída registrada mediados los años setenta (en 1985 desciende hasta el 71,6%). Después inicia una recuperación, de tal

suerte que ya en 1995, de nuevo, se alcanza un valor parecido al de 1975. En los años sucesivos, se consiguen ganancias continuadas, acortando el diferencial con el promedio europeo. En 2003 alcanza el 87,1% del promedio europeo (Comunidad de 15). Y en 2007 supera el 95%. Pero, en años sucesivos, se registra un proceso contrario al anterior.

Sobre el modelo de desarrollo seguido. Como se ha indicado, en buena medida, en el aumento de la actividad productiva española ha participado con fuerza el sector de la construcción, en su sentido extenso; hasta el punto de convertirse en uno de sus pilares básicos. Tal afirmación conviene insertarla dentro de un contexto más amplio. En plena crisis actual en el conjunto de la Unión Europea se contabilizaban 3 millones de empresas dedicadas a ese sector que dan empleo a 26 millones de personas, directa e indirectamente, proporcionando el 10,7% del PIB, contribuyendo con el 51,5% de la formación Bruta de capital fijo (Eurostat, 2010). En España su papel ha sido prioritario (García & Mas, 2000). Las series largas de datos (entre 1964 y 1998) lo confirman. Sin obviar diferencias apreciables de unos años a otros, son habituales valores que ampliamente sobrepasan el 13%, tanto en su dimensión económica (Valor Añadido Bruto Nacional), como en el campo laboral (empleados directos).

La volatilidad cíclica de la construcción (y de manera acentuada, en el subsector de la edificación residencial) ha sido palpable. Se destacan como periodos álgidos los de 1960-1973, 1986 y 1990 y el tercero 1997-2007 (Rodríguez, 2009, pp. 78-79 y 2006). Éste último, por su dimensión y cercanía temporal, merece que nos fijemos en él con un poco más detalle. Unos escuetos datos se añaden a continuación. Según la Contabilidad Nacional, el VAB de la construcción pasa de crecer el 2,3% en 1997 a valores superiores al 5% entre 1999 y 2007. Por el contrario, en 2008 registra cifras negativas; así, en 2009, su caída descende hasta el -6,3%. La variación es tan clara que no precisa mayores añadidos. Dentro de él, la edificación de viviendas ha sido el apartado más llamativo. Quizás a causa del impacto que conlleva y a su trascendencia en relación con otros apartados sociales.

Ahora bien, no debemos olvidar otra realidad destacada. Por suerte, la economía española en su conjunto, en estos últimos años ha alcanzado un volumen apreciable en el contexto internacional, a la vez que una complejidad destacada. Por eso, en el transcurso del referido ciclo (1994-2007), la acumulación de capital neto se evalúa en 4,7 billones de euros, lo que representa la nada despreciable proporción de un ascenso del 67%. Pues, bien, de esa parte, el capital residencial representa el 3,2%, quedando muy por debajo de las infraestructuras públicas, 4,2% y de los equipos de transporte, 6,6% (Mas et al, 2007). Pero, conviene reflexionar en que algunos de esos capítulos referidos también se encuentran relacionados con el amplio y complejo sector de la construcción. De ahí la conveniencia de mantener la atención sobre todo ello.

Ahora bien, como la suma global de la construcción, es demasiado vasta y compleja, aquí se centrará el análisis sólo en el apartado de las viviendas. Dentro de ellas, el objetivo es la significación que las actividades turísticas representan e inducen.

3. ACERCA DE LA REALIDAD PRESENTE. LA VIVIENDA EN ESPAÑA Y SUS RELACIONES CON LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS

Uno de los aspectos más llamativos del parque inmobiliario español son los datos de su uso y destino. El cuadro 2 los detalla, mostrando también su evolución temporal:

Cuadro 2
PARQUE INMOBILIARIO EN ESPAÑA, DIFERENCIAS DE USO

	principales		Secundarias		Vacías y otras		Total, parque inmobiliario	Vivien- das por 100 h.	Iden, diferencias con el valor precedente
1950	94,72	6.034.304	2,85	182.040	2,41	154.010	6.370.354	22,61	
1960	88,24	6.935.785	3,29	259.355	8,45	664.118	7.859.258	22,53	2,92
1970	81,14	8.719.777	7,50	804.292	11,06	1.185.555	10.709.624	31,46	5,93
1981	72,53	8.944.159	15,32	1.890.288	12,13	1.496.205	12.330.652	32,72	1,26
1991	71,49	12.223.988	15,42	2.637.712	13,08	2.236.750	17.098.450	43,98	11,26
2001	70,10	14.583.377	15,97	3.323.127	13,91	2.894.986	20.801.490	50,92	6,94
2008	66,64	16.747.294	17,86	4.490.261	15,48	3.891.652	25.129.207	53,75	2,83
2009*	67,65	17.000.000	17,39	4.400.000	14,96	3.900.000	25.300.000	54,32	3,40

Fuente. Elaboración propia sobre datos del INE . *Estimaciones aproximadas del Ministerio de la Vivienda.

Interesa hacer dos precisiones metodológicas. Una, los valores decenales son los censales. Los de 2008 y 2009 son estimaciones del Ministerio de Vivienda. Dos, tanto las viviendas de segunda residencia, como las desocupadas, adquieren esa categoría siguiendo las propias declaraciones de sus propietarios. Diferentes matices, de dispar naturaleza, se esconden tras ello. Se estima que numerosas viviendas desocupadas, a veces, se utilizan como viviendas de segunda o tercera residencia, es decir, registran un uso ocasional. Así mismo, la realidad de las viviendas desocupadas es muy plural. Desde las que se encuentran en situación de abandono, casi en condiciones de inhabitabilidad, hasta las terminadas recientemente, en espera de salir al mercado o en venta. Es la única estadística conjunta disponible para trabajar a esta escala.

La serie temporal de datos confirma un crecimiento constante y vivo del parque inmobiliario, superior al aumento demográfico. Así, la proporción de viviendas por cien habitantes ha pasado de 22,53 en 1960 a 53,75; se ha doblado generosamente. Pero lo más sobresaliente es la acentuación de las proporciones de sus categorías; a saber: una disminución de las principales, a la vez que un aumento de las secundarias. Resulta llamativo que en 2008, las viviendas principales reducen su participación al 66,6%. El tercio restante se reparte entre las secundarias, 17,86% y las desocupadas 15,48%. Queda lejano el panorama de hace algo más de medio siglo cuando esa misma proporción era del 2,85 y el 2,41%. Las cifras absolutas de estas últimas, en valores de 2008 llaman la atención.

Se elevan a 4,49 millones las viviendas secundarias y 3,89 las vacías. En estudios más detallados es posible alcanzar análisis precisos con acusadas diferencias regionales. Basta apuntar que, en algunos ejemplos, las viviendas principales apenas representan la mitad de todo el equipamiento inmobiliario.

Tras esos hechos indicados, conviene apuntar algunas causas; las más sobresalientes se relacionan con aspectos de mayor relevancia. En especial, centrados con las denominadas «segunda residencia», que son las que marcan una relación más intensa con el turismo. Eso no impide hacer mención de algunos aspectos singulares que conciernen a los otros dos.

El incremento vivo de las *viviendas principales*, como ya se ha apuntado, se debe junto al aumento de la población, a un incremento proporcional superior del número de hogares creados, motivados por razones sociológicas. El envejecimiento de la población y el ascenso de los hogares monoparentales, constituyen elementos destacados. Al mismo tiempo, un aumento generalizado del nivel de vida, ha llevado a ampliar estos bienes. Todo ello explica su incremento neto en más de 10,7 millones de unidades y una proporción en alza, casi seis veces superior a la subida de los residentes en España.

Ya se ha hecho mención al fuerte aumento de las *viviendas desocupadas*. Debe recordarse que su número absoluto asciende entre 1950 y 2008 de 0.15 millones a 3.89; su tasa porcentual se multiplica del 2,41 al 15,98%. Esas magnitudes constituyen un derroche social (Vinea, 2008). Además de las muchas viviendas que han quedado desocupadas por los importantes cambios territoriales en la distribución de la población, entiendo que coadyuvan otros aspectos fundamentales en su ascenso tan marcado.

También debe valorarse la concepción psicológica predominante en España la cual hace de la vivienda un bien raíz muy deseado. Casi como si se tratase de un activo con liquidez adosada y casi con revalorización segura y continuada. En tal sentido, conviene recordar que frente a un promedio europeo de la vivienda en propiedad del 67%, en España se supera el 80% (Eurostat, 2010). Así, junto al deseo de tener en propiedad la vivienda habitual, se une el de mantener las que se reciben por herencia y demás conceptos. Así mismo, ante la carencia de otras alternativas, la inversión en vivienda ha sido, por tradición, un destino del ahorro para cientos de miles de personas. Se piensa en necesidades futuras de hijos y parientes. Hasta ahora, el balance económico entre inversión, gasto de mantenimiento, en sus diferentes apartados, y ganancias en transacciones futuras, ha producido, por lo común, saldos favorables. Más arriesgado es pensar que ello continúe en el futuro. Estamos en una nueva realidad, diferente.

El apartado de la *segunda residencia* tiene mayor significación aquí. Ahora bien, antes de iniciar su análisis propiamente dicho, es conveniente situarlo dentro de su contexto general, la destacada significación del turismo en España. Eso se realiza mediante escuetos datos; así es posible presentar su auténtica dimensión.

Sólo atendiendo a su vertiente exterior, la entrada de visitantes en España permite comprender su magnitud y evolución temporal. Así, en 1960 se registraron 6,1 millones de visitantes. En los años siguientes los valores se disparan: 1970: 24,1; 1980, 38,0; 1990: 51,3; 2000: 74,4. El tope corresponde a 2007 con 99 millones. Los años siguientes registran ligeros retrocesos. Son valores rotundos. Confirman un crecimiento vivo y continuado que sólo registran anualmente ligeros retrocesos, como los más recientes. No obstante, esas cifras pueden ser algo sobrevaloradas, en la medida en que contabilizan todos los

que meramente cruzan la frontera. De ahí la conveniencia de matizarlas, mediante la diferenciación clásica entre excursionistas y turistas, lo que se especifica en el cuadro 3

Cuadro 3
ENTRADA DE VISITANTES EN ESPAÑA (MILLONES)

	Turistas	Excursionistas	Total
2008	57,4	39,7	97,1
2009	52,2	39,8	92,0

Fuente: Instituto de Estudios Turísticos.

Así y todo, se confirma la destacada importancia de la entrada de turistas extranjeros. De ahí que España sea, de acuerdo con esos parámetros, uno de los países más destacados del planeta en esta actividad. Al mismo tiempo, la significación del turismo exterior también puede evaluarse mediante el simple cómputo de algunos indicadores económicos. Los ingresos pasan de 1.344,6 millones de € en 1970 a 38.558 en 2005. Aunque los pagos también crecen bastante, el saldo se eleva en 2000 a 27.783,0 millones de €. Cifra que se reduce algo en los últimos años (datos del Banco de España). Aún encogiéndose los ingresos, e incrementados los pagos en este capítulo, en el último año de referencia el saldo resultante suma una cifra abultada, dentro de lo que constituye el conjunto del panorama productivo español. Así mismo, y dentro de ese contexto de crisis que caracteriza el año 2009, la EPA, señala en los cuatro promedios trimestrales del mismo, cifras de ocupación absolutas en este sector productivo que oscilan entre 2,04 y 2,25 millones de personas. Tales valores absolutos representan el 11,3% del total de ocupados.

De manera complementaria, sólo recogiendo las plazas hoteleras regladas, las cifras españolas alcanzan valores que confirman igualmente su aumento continuado y un equipamiento espectacular. El número total de plazas pasa de 89.732 en 1950 a 545.798 en 1970; en 1980 ya se contabilizan 814.394. En 1990 ascienden a 929.533. Se cierra el siglo con 1.315.697 y en 2006 se elevan a 1.615.592 plazas (datos del Instituto de Estudios Turísticos). De los escuetos datos antes aportados se infiere su sobresaliente papel del turismo en el conjunto del sistema productivo español.

En otro orden de cosas debe afirmarse que durante esas décadas de crecimiento y desarrollo de las actividades turísticas se han producido sin cesar profundos cambios en su propia naturaleza. No ha sido sólo una evolución que comporta un aumento de las cifras. Al contrario, se ha modificado la estructura y composición de la oferta, a la vez que lo ha hecho la demanda. A menudo, las situaciones sucesivas de desaceleración y crisis, han servido para impulsar nuevos segmentos de las actividades turísticas (Marchena, et al. 1993).

Es indiscutible afirmar que el turismo de sol y playa es la base esencial de su inicio, y con variaciones sustanciales, mantiene una clara prioridad en el mercado español (Serrano, 2003, a). Una serie de causas plurales, y de sobra conocidas, permanece, por lo que no es necesario insistir sobre ellas. Todas se incardinan dentro del amplio campo llamado turismo de masas (Hernández, 2008). Precisamente, al paso de los años, y dada

la envergadura desarrollado por el sector turístico, se ha creado una oferta ajustada a la plural demanda (Vera, et al. 1997).

En su conjunto, haciendo balance de medio siglo, las transformaciones han sido sustanciales. En los inicios del siglo XXI, el complejo campo del turismo abarca una serie de subsectores especializados, complementados entre sí. Entre otros, cabe referir, por su mayor importancia, el turismo urbano, turismo de congresos, cultural (en su más amplio sentido, artístico, gastronómico, etc.). No faltan tampoco otras modalidades como el que enfatiza el goce y disfrute de la naturaleza, la aventura, etc. La propia oferta del turismo rural también avanza con fuerza. Conviene recordar que todos esos apartados, aún siendo diferentes en su estructura, necesidades y funcionamiento, participan de numerosos elementos en común. Actúan como ramas plurales de actividad, compitiendo y apoyándose unas en otras. El balance global conlleva más complementariedades que interferencias (Perelli, 2010).

Bajo esa perspectiva hay que centrarse en el apartado que aquí interesa sobremanera, *la vivienda de segunda residencia y sus relaciones e implicaciones con las actividades turísticas*. Éstas, por su propia naturaleza conllevan en su equipamiento mayores impactos que los alojamientos colectivos y hoteleros. Su significación, pues, dentro de la construcción es mayor.

Metodológicamente, su contabilidad es ardua. Más aún lo es cuando son ocupadas por extranjeros. De por sí, a menudo, es difícil diferenciar entre movimientos turísticos y migraciones residenciales por motivos de ocio (Muller, 2009). Para evitar una polisemia creciente del término hay quienes intentan acotar su significación. Así se habla de turismo residencial, de segunda residencia, e incluso, de multipropiedad. Para algunos, el turista de segunda residencia es quien la habita de 1 a 6 meses, el turista residencial quien lo hace más de seis meses (Raya & Benitez, 2001). Desde luego, no son pocos los que tras intentos de conceptualizar esta modalidad de turismo, concluyen señalando la intersección existente en ella y la migración (Santos & Costa, 2009, p. 83). Además, el tratamiento diferenciado de los países no favorece una comprensión común y ajustada. Predomina la funcional. Todo eso contribuye a hacer más difícil la homogeneidad estadística; muy compleja en el propio marco europeo. Hay casos extremos.

Más acuerdo existe a la hora de calibrar las *causas* que impulsan este proceso. Se apuntan motivaciones psicológicas y sociológicas (Huete, 2009). Tienen que ver con el regreso a la naturaleza, el dominio mayor del tiempo, la búsqueda de la casa soñada, la persecución de un edén inasible, conseguir una «vitrina de presentación en sociedad», alcanzar una ayuda para la «reconstrucción de la familia», la invención de unos raíces identitarias... y un largo etc. (Hiernaux, 2009, p. 114 y ss.). Todos, pueden ser elementos que participan e influyen en las decisiones finales.

Su dimensión creciente ha creado una estructura de mercado y organización territorial. En la medida en que existe un potencial amplio de demanda (número elevado de personas con cierto poder adquisitivo, y una esperanza de vida de más años), que buscan un nuevo lugar de residencia, surgen otros actores que aportan los bienes necesarios, adaptados a los presumibles gustos y rasgos de su clientela. La propia abundancia de la oferta impulsa la demanda. El ciclo propio del mercado. En varias partes del planeta eso ya viene sucediendo con cierto éxito desde hace décadas (Clary, 1991). Se trata de trasladar aquí, con

rasgos propios, ese modelo. Tampoco conviene olvidar que sus antecedentes en España son lejanos (Jurdao, 1979); él apuntó, aunque con otro sesgo, el inicio de esta cuestión.

Lo que parece fuera de toda duda es que, objetivamente, en buena parte de España, se dan todas las características necesarias para que se produzca ese fenómeno, con abultadas cifras. Su referencia y complementariedad son la mayoría de los países de la Unión. A partir de ahí es posible analizar e indagar en sus múltiples facetas.

En cuanto a las fuentes en España sólo disponemos, como datos globales, los de las estadísticas oficiales. A partir de ciertas encuestas, o bien de trabajos centrados en escalas más detalladas, es posible atisbar y extraer ciertas deducciones. Pero, es arriesgado extrapolar resultados, de una u otra naturaleza (Salvà, 1996). Numerosos estudios apuntan a diferencias marcadas, atendiendo al origen de sus propietarios, nacionales y extranjeros, con disparidades a su vez, entre los colectivos dispares de estos últimos.

Oficialmente, por tanto, hay que considerar que la cifra de viviendas de segunda residencia asciende en 2008 a 4,49 millones, es decir el 17,86% del total del parque inmobiliario. Valores en alza reciente. La base 100 de 1960 se ha convertido en 1731 en 2008; es decir, se han multiplicado por 17,3 veces. Una proporción de vértigo. Asombra comprobar que durante los últimos tramos temporales (desde 1970) se han ido sumando, respectivamente 1,08 millones de nuevas viviendas, 0,74, 0,68 y 1,16 millones, según se especifica en el cuadro 2.

Otra realidad contrastada es su dispar distribución espacial. Su análisis según Comunidades Autónomas (CCAA) lo confirma. En datos absolutos sus diferencias destacan. De acuerdo con los últimos valores desagregados conocidos (2001), los extremos mayores, sobrepasando el 20%, poco tienen que ver con otros en que apenas se supera el 5%. Esa situación, si bien se ha ido alterando, ya se mostraba con fuerza hace años (Serrano, 1993). De manera harto resumida se advierte que las cifras absolutas más copiosas coinciden con las áreas de mayor concentración de desarrollo turístico. Pero, al mismo tiempo, también se contabilizan proporciones elevadas en aquellas otras CCAA que registraron pérdidas emigratorias abultadas (Serrano, 2003, b). Todo eso conduce, en definitiva, a las *motivaciones esenciales* que han contribuido al auge de este segmento de viviendas secundarias. Ya se tuvo ocasión en páginas previas de presentar algunas motivaciones inherentes al aumento vivo de la construcción de viviendas en España, en sentido global. Se parte de ello. Ahora sólo procede añadir ciertos aspectos complementarios; todo eso de manera concisa.

i) Por lo común, la adquisición y mantenimiento de una vivienda de segunda residencia precisa disponer de un cierto nivel de riqueza para cubrir sus gastos de forma desahogada. Su demanda será mayor en la medida en que ascienda la de esos potenciales clientes (Fernández et al., 2005). Ello es aplicable de forma general a los nacionales y a foráneos que se dirijan a nuestra patria. También, de manera sustancial, contribuye a su mayor demanda el disfrute común de otros elementos propios del «estado del bienestar». A saber, pronta jubilación, con mayor esperanza de vida; pensiones elevadas; disfrute de mayor tiempo libre el cual permita el mayor disfrute de esa vivienda, etc.

ii) Por supuesto, las mejoras de los transportes, que faciliten la accesibilidad entre los lugares habituales de residencia y la segunda, importa mucho. Esto debe enfocarse en su doble aspecto: coste económico y tiempo invertido. El aumento de los desplazamientos de los sujetos activos y sus allegados, favorecerá el dinamismo del mercado.

Todos esos aspectos son fácilmente reconocibles en el conjunto español y su entorno europeo. Basta hacer mención de la red de vías rápidas de gran capacidad que lo cruzan (Serrano & Schliephake, 2008) y sus conexiones con los países vecinos; los numerosos tramos de trenes de alta velocidad (Serrano & García, 2010); así como la tupida red de aeropuertos, buena parte de ellos con enlaces internacionales, que conectan todas las regiones y áreas turísticas españolas entre sí, y con las principales ciudades europeas.

Otros elementos complementarios de carácter general, algunos ya aludidos, deben recordarse; así, por ejemplo parece oportuno hacer mención de los siguientes:

- a) Para una buena parte de los compradores de una vivienda de segunda residencia su finalidad es combinar el ocio y el negocio (Gili, 2003). Son inversiones en bienes raíces, que prometen cierta seguridad y una posible revalorización, a la vez que ofrecen su disfrute. De ahí las numerosas formas, algunas complejas, articuladas a su alrededor para hacerlas más asequibles a una clientela cada vez más numerosa (Lamothe & Luna, 2006). Sólo en épocas de crisis y exceso de oferta, parece que muchos descubren los riesgos de estas inversiones y las limitaciones de su liquidez.
- b) También se ha mencionado la tendencia acusada a la compra de vivienda en España, (primera residencia). Todo ello puede extenderse a una segunda, cuando se dispone de medios suficientes. La posibilidad de negocio, junto a la escasez de otras alternativas claras de inversión, ayudan. Esa consideración cabe extenderla a cierta clientela exterior.
- c) En España, en determinadas épocas, la adquisición de estas viviendas han gozado de subvenciones fiscales. Se ha primado así la actividad de la construcción. Desaparecidos esos, los precios de compra y los gastos de mantenimiento, aunque hayan conocido en los últimos años un ascenso considerable, son inferiores a los promedios de otros países europeos vecinos. Eso ha favorecido su adquisición masiva (Ruiz, 2008).
- d) Para cientos de miles de españoles, con raíces familiares fuera de sus lugares habituales de residencia, mantener, o, en su caso, adquirir una nueva vivienda en ellos, ha sido frecuente.

A las cuestiones antes presentadas se añaden otras plurales, de dispar naturaleza. Todas influyen en el complejo proceso de decisión de la compra (Ribeiro et al., 2009).

Como colofón de este epígrafe, parece claro que, por la adición de una serie de causas combinadas, relacionadas con la demanda y la oferta, las viviendas de segunda residencia han alcanzado en España, en especial en algunas de sus CCAA, una significación destacada. En valores absolutos y relativos. Se ha convertido en un activo económico de primer orden. Su dimensión sobresaliente destaca incluso a nivel mundial. Otra cuestión muy diferente es calibrar su devenir inmediato y mediato.

4. LA COYUNTURA ACTUAL ¿HACIA QUÉ DEVENIR?

Tras más de medio siglo de proceso ininterrumpido de ascenso de las actividades turísticas, en su sentido amplio, y de aumento de la construcción, en su compleja dimensión,

la oferta de este segmento específico de viviendas de segunda residencia, muy relacionada con la construcción, ha ido gestando y perfilando toda una amplia serie de figuras, formas y modelos, para cubrir la demanda. A menudo, por delante de la misma, para impulsarla (Mata, 2007). Los desajustes entre ambas son palpables.

Por la combinación de una serie de causas, de dispar naturaleza, la economía española ha registrado durante los últimos años un largo periodo de fuerte crecimiento (Malo, 2005). El conjunto del sector de la construcción ha desempeñado un papel destacado en todo ello (Taltavull, 2001; Balmaseda et al. 2002). Dentro del mismo, la edificación de viviendas, relacionadas con las actividades turísticas y la segunda residencia, en particular, unido a las complementarias tareas urbanizadoras, sobresalen por su participación (Rodríguez, 2008). Es imposible analizar, aunque sea sólo de forma somera este proceso. Si se debe, al menos, mencionar los intereses bajos y el aumento de la capacidad de endeudamiento facilitada por los plazos de amortización alargados. Todo eso ayuda (Ferraz, 2006). El precio inicial de partida de las viviendas en España resultaba asequible para los nacionales y, más aún, a los compradores procedentes de otros países vecinos de la Unión (Haight et al. 2005; Loungani, 2008). Las propias autoridades públicas, en sus diferentes niveles, (Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos), también han favorecido su crecimiento. Estos se beneficiaban económicamente (Bilbao et al., 2006; Claros, 2007). Ello constituía una fuerte entrada de ingresos. Tal vez se guiaron más por una política de cortas miras y de éxito inmediato, que por una visión ponderada de medio plazo. Cada uno ha actuado dentro de sus campos de competencia, si bien a los dos últimos corresponde, de manera casi plena, las tareas relacionadas con el urbanismo y la ordenación del territorio. De esa forma se genera un alza viva y creciente de la demanda, junto a una oferta en aumento. Todo lo espoleaba la codicia de ganancias sustanciales en un recorrido temporal que se anunciaba prolongado (Banco Central Europeo, 2008). Se había llegado a una situación que se simplifica llamándole «burbuja» (Campos, 2008). Su desarrollo más intenso corresponde a los años 1998-2007. La cifra media de edificación de viviendas casi llega a triplicarse, en referencia a promedios precedentes (García, 2006). Agotado el ciclo, sustentado en débiles bases, comienza a desinflarse (Fernández, 2006). Ahora se viven las consecuencias. Se ha pasado de edificar más de setecientas mil viviendas al año a menos de cien mil. El stock de unidades edificadas, en el mercado y sin comprador, se estima supera el millón de unidades (Taltavull, 2006). Las consecuencias de este cambio brusco de ciclo son plurales y de gran calado. Unidas a otros aspectos de la crisis financiera mundial, lleva a que los efectos generales que sufre toda España sean especialmente graves (Tamames, 2009). Una tasa de paro que duplica la media de la Unión Europea es, tal vez, uno de los aspectos más significativos.

El gran reto planteado ahora es cómo dar salida al enorme stock de viviendas construidas, o en diversas fases del proceso edificador, dentro de un mercado caracterizado por su atonía. Incluso, la crisis intensa que sufre el sector es probable que incremente el deseo de vender muchas de las viviendas mantenidas hasta ahora, de forma más o menos voluntaria, como desocupadas. De ahí se infiere una pregunta clave: ¿hasta qué punto este destino, las viviendas englobadas dentro de este apartado, puede ser capaz de contribuir a absorber buena parte de esa sobreoferta? Lo anterior se complementa con otra pregunta: ¿cara a los próximos años, este destino puede cobrar fuerza y seguir siendo uno de los

apartados que genere nuevas demandas e impulse el conjunto del sector de la edificación de viviendas en España? No es fácil contestar a ambas cuestiones, menos aún a la segunda, por su condición de futuro. Se puede reflexionar y analizar una serie de hechos y deducir ciertas consecuencias. Debe pensarse que no es una cuestión coyuntural, sino estructural. Sólo así, la visión de la compleja realidad será más ajustada.

El número de viviendas secundarias demandadas dependerá de la elevación del nivel de vida de los futuros clientes. Crecerá o disminuirá de acuerdo, en esencia, con ello. Este tema debe centrar la atención. Como la clientela española, aparte de la interna, es sobre todo de ámbito europeo, esa escala debe emplearse en el análisis. Todo se enmarca genéricamente en la evolución del denominado «estado de bienestar». Lo que se suele denominar bien público, es un logro del siglo XX. En la medida de lo posible debe incorporarse en la carta magna de los derechos de toda persona. Sin embargo, el dilema está en saber qué derechos son intocables y, por solidaridad, todos debemos financiar, y cuáles no lo son. Pero, la cantidad de derechos sociales que podemos sufragar depende claramente de nuestra riqueza. Así, se vuelve al debate histórico de la propiedad del excedente. Si el Estado como agente intermedio emplea la parte de excedente recaudado en cubrir derechos no tan básicos, estamos perdiendo parte de la riqueza que puede generar más riqueza, pues esta cantidad no se ha destinado a pagar actividades que generan valor añadido en el tiempo, sino a pagar actividades o gastos de un solo uso. Se impone, pues, encontrar un lugar de encuentro equilibrado entre las posturas extremas. Los países desarrollados sólo tienen una opción para mantener su estado del bienestar, que consiste en lograr cotas de eficiencia y competitividad muy elevadas, de forma que mantengan el excedente económico en proporciones y cotas altas (Chiuri & Capelli, 2002). Es posible que muchos no lo vean o no quieran plantearlo con la suficiente claridad. Si Europa no consigue avanzar en su integración económica a la vez que limpia, corrige y mejora todo aquello que impide engrasar la máquina productiva nos encontraremos con una realidad aplastante. La riqueza se desplazará hacia aquellos países que más y mejor hayan trabajado. De lo contrario, se podrá mantener en su esencia el esquema del «estado de bienestar» que posibilita, entre otras cosas, el consumo masivo de estos bienes. Por consiguiente, el devenir está abierto en una u otra dirección.

Las viviendas compradas por *españoles*, el apartado más cuantioso, representa una proporción elevada. Todo apunta a que existe todavía un cierto recorrido de aumento. Se incrementará en la medida en que las condiciones globales, objetivas, de la situación económica y social internas mejoren. Así la adquisición de viviendas con ese destino podrá ascender. Ahora bien, el potencial de ampliación mayor corresponde a la clientela procedente del resto de la Unión Europea. Por mero potencial demográfico y de renta.

Aún siendo difícil precisar cuántas viviendas han sido adquiridas o están siendo utilizadas por extranjeros, su número evaluado es elevado. Son llamativas las concentraciones acumuladas en ciertas regiones de España (Rodríguez et al., 2005). Un dato que permite aproximarnos a entender su dimensión se obtiene a partir del número de residentes mayores, procedentes de los países de la Unión. De ahí, objetivamente, se deduce, es de donde procede la mayoría de los clientes. El cuadro 4 aporta los datos.

Cuadro 4
RESIDENTES EXTRANJEROS EN ESPAÑA. COLECTIVOS, DE PAÍSES EUROPEOS, CON PROPORCIONES MÁS ELEVADAS, ATENDIENDO A LOS GRUPOS DE EDAD (MAYORES DE 45 AÑOS)

	total	%
España	46.951.532	41,74
Españoles	41.242.592	44,45
Extranjeros	5.708.940	22,58
Residentes extranjeros procedentes de Europa	2.572.894	32,28
Residentes extranjeros procedentes de la Unión Europea y otros países asimilados	2.346.515	32,42
- Suiza	18.294	68,50
- Noruega	18.917	66,83
- Gran Bretaña	387.226	63,60
- Finlandia	12.453	62,28
- Luxemburgo	672	62,20
- Alemania	195.579	58,35
- Dinamarca	13.141	56,96
- Bélgica	36.087	55,07
- Países Bajos	53.919	52,98
- Suecia	24.525	52,85
- Irlanda	17.552	47,39
- Austria	10.927	46,47
- Francia	123.681	35,00
- Portugal	142.299	27,86
- Italia	183.999	27,11
- Rusia	49.166	23,16
- Ucrania	82.373	26,16
- Bulgaria	169.195	24,19
- Polonia	86.199	18,18
- Rumanía	829.715	13,64

Fuente: Elaboración propia sobre datos del INE.

De los 5,70 millones de extranjeros residentes en España en enero de 2010, 2,57 eran europeos; una cifra abultada corresponde a ciudadanos de la Unión, 2,34 millones. De éstos, el 32,42% son mayores de 45 años. Eso representa una cifra de 0,76 millones. Interesa destacar que los porcentajes de edad son dispares entre los colectivos de los diferentes países. La media global de los extranjeros en España, se supera por los originarios de esos países, en casi todos los colectivos apuntados, (trece sobre veinte).

No debe presuponerse, que por el mero hecho de sobrepasar ese umbral de edad, todos los contabilizados aquí, residan por motivos relacionados con este asunto. Tanto sean propietarios o ocupantes de viviendas. Sólo se trata de una cifra inicial a considerar como punto de partida. También, conviene tener en cuenta que, dentro de la legislación comunitaria, la movilidad de residencia facilita que miles de personas se encuentren en esa situación, de residentes, ocupando una vivienda secundaria, sin que hayan cumplido los trámites pertinentes para contabilizar su presencia.

No es arriesgado afirmar que hay varios cientos de miles de residentes foráneos ocupando una vivienda de segunda residencia en España. Además, el número de posibles clientes futuros es mucho mayor. En teoría varios millones más. Ese es el gran mercado potencial para esta tipología de viviendas (King, et al., 1998). Todo dependerá en el futuro de ajustar la demanda y la oferta. España reúne, como se ha apuntado, todas las condiciones suficientes para convertirse en lo que es Florida en Estados Unidos (Monreal, dir., 2001). Desde el análisis de la oferta, las deducciones son aún más rotundas. España, si bien de diferente intensidad en sus regiones, reúne condiciones objetivas muy favorables para seguir potenciando este segmento y uso de viviendas. Clima benigno, variedad de paisajes naturales contrastados, especialización funcional y productiva de las diferentes fases de ejecución y práctica del mismo. Saber hacer, tradición empresarial, etc. Sin embargo, los abusos y desmanes realizados, de dispar naturaleza e intensidad, pueden y tienen que corregirse (Daligaux, 2003).

Ese colectivo de posibles clientes se presenta como el más capaz y adecuado para reducir el enorme stock de viviendas sin vender registrado en numerosas regiones y partes de España (Miguel, 2009, Vd., 2010). También, si se incrementa la demanda, podrá contribuir a que muchas de las viviendas que ahora figuran como vacías, puedan ser ocupadas por ellos. En definitiva, de los diferentes segmentos, según el uso y finalidad de las viviendas, éste es quien presenta expectativas de crecimiento más favorables, a corto y a medio plazo.

De todas maneras es necesario proceder con cautela. Nunca es fácil conjugar de manera armoniosa cantidad y calidad, entendiéndola ésta en un sentido amplio. Hoy es sencillo convenir que, a todos interesa apostar por modelos de crecimiento armoniosos y con absoluto respeto al medio ambiente (Ataraz, 2003). Lo contrario es reiniciar un camino que no conduce más que a su agotamiento y que anuncia su autodestrucción cercana. «La dureza actual de la crisis debería servirnos de lección para aprender de los errores pasados y, siguiendo la recomendación schumpeteriana de la destrucción creadora, poner los cimientos de un cambio en los patrones de crecimiento hacia actividades y sectores, más generadores de riqueza y más estables» (Más & Robledo, 2010, p. 238.). Aquí se ha abusado de la utilización intensiva de los sectores de baja productividad, que empleaban mucha mano de obra, lo que se traducía en una alegría y aumento rápido, pero, con poco recorrido de ganancias futuras (Ramón & Taltavull, 2005). La España que emerja después

de esta crisis debería ser muy distinta de la anterior. De lo contrario, el futuro se presenta con muchas dudas.

No obstante, aunque este sector de la construcción de viviendas engloba expectativas favorables, de posterior crecimiento, todo parece indicar que, el ámbito turístico y los diferentes elementos ligados al mundo de la construcción, y más en concreto, a la edificación de viviendas, en el futuro, ni puede, ni debe comportarse con el vigor del pasado. El ciclo anterior se barrunta que ha finalizado. El devenir quizás sería mejor imprimirle otro sesgo, más pausado y equilibrado.

BIBLIOGRAFÍA

- ATARAZ MIÑÓN, M. (2003): «Hacia una economía sostenible: interpretaciones, teorías e indicadores de desarrollo sostenible». *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, Vol. XXXV, nº 138, pp. 551-564.
- BALMASEDA, M.; SAN MARTÍN, I.; SEBASTIÁN, M. (2002): «Una aproximación cuantitativa a la «burbuja» inmobiliaria». *Situación inmobiliaria*, Servicio de Estudios del Banco de Bilbao-Vizcaya-Argentaria, Diciembre 2002, pp. 22-28.
- BANCO CENTRAL EUROPEO (2008): *Análisis de la evolución de los precios de la vivienda en la zona euro*. Boletín Mensual, enero, Madrid.
- BILBAO TEROL, C., GARCÍA VALIÑAS, M. A., SUÁREZ PENDIELLO, J. (2006): Intervenciones públicas, haciendas territoriales y precios de la vivienda». *Papeles de Economía Española*, nº 109, pp. 237-255, Madrid.
- CAMPOS ECHEVARRÍA, J. L. (2008): *La burbuja inmobiliaria española*. Madrid, Marcial Pons, 215 pp.
- CLAROS PEINADO, R. (2007): «Urbanismo y financiación municipal», en Iglesias, F. (dir.): *Urbanismo y democracia, alternativas para evitar la corrupción*. Madrid, Fundación Alternativas, I, pp. 133-145.
- CLARY, D. (1991): «La migration des retraités en Floride», *Norhis*, 38 (150), 127-144.
- CHIURI, M.C., CAPELLI, T. (2002): «Financial markets imperfections and home ownership: a comparative study». *European Economic Review*, vol. 47, pp. 857-875, Londres.
- DALIGAUX, J. (2003): «Urbanisation et environnement sur les littoraux: une analyse spatiale». *Rives nord-méditerranéennes*, nº 15, pp. 42-58.
- FERNÁNDEZ, S., MARTÍN, A., MARTÍNEZ, D. (2005): «Situación y perspectivas de la demanda de vivienda y conveniencia y riesgos de su desaceleración», *Economistas*, nº 103, pp. 29-36, Madrid.
- FERNÁNDEZ DURÁN, R. (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, 87 pp.
- FERRAZ RICARTE, R. (2006): «La financiación del boom de la vivienda». *Papeles de Economía Española*, nº 109, pp. 214-223, Madrid.
- GARCÍA MONTALVO, J.; MÁS, M. (2000): *La vivienda y el sector de la construcción en España*, Valencia, Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas, CAM, 442 pp.
- GARCÍA MONTALVO, J. (2006): «Deconstruyendo la burbuja. Expectativas de revalorización de la vivienda en España», *Papeles de Economía Española*, nº 109, pp. 44-74.

- GILI, M., (2003): «Las viviendas de segunda residencia. ¿ocio o negocio? *Scripta Nova*, Vol. VII, nº 146 (52), 1-8 pp.
- GIDDENS, A. (2003): *Un mundo desbocado. Los efectos de la globalización en nuestras vidas*. Ed. esp., Madrid, Taurus, 117 pp.
- HAIGHT, G.T.; SINGER, D.D. (2005): *The Real State Investment Handbook*. New Jersey. John Wiley & Sons.
- HERNÁNDEZ, J. A. (2008): *El turismo de masas. Evolución y perspectivas*. Madrid, Ed. Síntesis, 260 pp.
- HIERNAUX, D. (2009): La imaginación del turismo residencial experiencias mexicanas», en: Mazón, T., Huete, R., Mantecón, A. (Eds.): *Turismo, urbanización y estilos de vida*. Barcelona, Icaria, pp. 109-125.
- HUETE, R. (2009): *Turistas que llegan para quedarse. Una explicación sociológica sobre la movilidad residencial*. Alicante. Universidad de Alicante, 243 pp.
- JURDAO ARRONES, F. (1979): *España en venta. Compra de suelos por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*. Madrid, Ed. Ayuso, 314 pp.
- KING, R., WARNES, A., WILLIAMS, A.M. (1998): «International retirement migration in Europe», *International Journal of Population Geography*, 4 (2), 91-111.
- LAMOTHE FERNÁNDEZ, P.; LUNA, W. De (2006): «La inversión inmobiliaria. Criterios de valoración y panorámica en España», *Papeles de Economía Española*, nº 109, pp. 140-153.
- LEIRADO CAMPO, J. (2006): «Mercado de la vivienda, factores demográficos», *Papeles de Economía Española*, nº 109, pp. 107-123.
- LOUNGANI, P. (2008): *House Prices. Corrections and consequences*. Washington, World Economic Forum, IMF.
- MALO DE MOLINA, J. L. (2005): «Una larga fase de expansión de la economía española». Madrid, *Papeles Ocasionales del Banco de España*.
- MARCHENA M., FOURNEAU, F., GRANADOS, V. (1993): *¿Crisis del turismo? Las perspectivas en el nuevo escenario internacional*, Málaga, Instituto de Desarrollo Regional, Universidad, 168 pp.
- MÁS IVARS, M., PÉREZ GARCÍA, F., JIMÉNEZ, E. (Dirs.) (2007): *El stock y los servicios de capital en España y su distribución territorial (1964-2005)*, Bilbao. Fundación BBVA, 566 pp.
- MÁS IVARS, M.; ROBLEDO DOMÍNGUEZ, J.C. (2010): *Productividad, Una perspectiva internacional y sectorial*. Fundación BBVA, Bilbao, 282 pp.
- MATA OLMO, R. (2007): *Auge inmobiliario y evolución de los usos de suelo en España. Por una nueva cultura del territorio*. Madrid, Universidad Autónoma, 70 pp.
- MIGUEL, M. (2009): «La crisis inmobiliaria», *Economistas*, 119, pp. 256-255, Madrid.
- MONREAL, J. (Dir.) (2001): *Nuevo mercado turístico. Jubilados europeos en la Región de Murcia*. Murcia, Universidad de Murcia, 267 pp.
- PERELLI, O. (2010): «Turismo español... ¿Y si no hubiera habido crisis? *Economistas*, nº 123, pp. 100-111.
- RAMÓN, A.; TALTAVULL, P. (2005): «Turismo y vivienda» *Economistas*, nº 103, pp. 68-80.

- RAYA, P., BENITEZ, J. (2001): «Concepto y estimación del turismo residencial: aplicación en Andalucía», *Papers de Turisme*, 31/32, pp. 66-89.
- RIBEIRO DE ALMEIDA, C., FERREIRA, A.M., COSTA, C. (2009): «El proceso de decisión aplicado a la compra de una vivienda secundaria en un destino turístico. El caso del mercado británico en el Algarve», en: Mazón, T., Huete, R., Mantecón, A. (Eds.): *Turismo, urbanización y estilos de vida*. Barcelona, Icaria, pp. 96-108.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2006): «Los booms inmobiliarios en España. Un análisis de tres periodos», *Papeles de Economía Española*, n° 109, pp. 76-90, Madrid.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2008): «La demanda de viviendas». *Economistas*, n° 117, pp. 78-92.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2009): «Auge y derrumbe del sector del mercado de la vivienda en España», *Economistas*, n° 119, pp. 78-88, Madrid.
- RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, V., CASADO DÍAZ, M. A., HUBER, A. (Eds.) (2005): *La migración de europeos retirados en España*. Madrid, C.S.I.C., 346 pp.
- RUBIO, M. (2009): *Housing market heterogeneity in a Monetary Unión*, Madrid, Banco de España, Documento de Trabajo, n° 0916, 45 pp.
- RUIZ AGUIRRE, P. (2008): «Perspectivas para el mercado inmobiliario: cambio de nivel en la actividad, espoleado por un ajuste financiero». *Economistas*, n° 116, pp. 84-92, Madrid.
- SALVA, P. (1996): «The Balearic Islands: a new California for the European people», I.G.U. Congres, The Hague, 1-14.
- SANTOS, R., COSTA, C. (2009): «La segunda residencia y sus relación con el alojamiento turístico en Portugal», en: Mazón, T., Huete, R., Mantecón, A. (Eds.): *Turismo, urbanización y estilos de vida*. Barcelona, Icaria, pp. 79-96.
- SERRANO, J.M.; CALMÉS, R. (1998): *L'Espagne. Du sous-développement au développement*. París, L'Harmattan, 302 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M. (1993): «Dinámica de crecimiento y difusión espacial de las viviendas secundarias en España en los inicios de los años noventa». *Situación*, Bilbao-Madrid, Banco Bilbao-Vizcaya, n° 2, pp. 45-64.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M. (2003, a): «Le développement du tourisme en Espagne. Ombres et lumières d'un modèle majoritaire fondé sur le soleil et la plage» (Dir. E. Auphan; B. Dézert), En: *L'Europe en mouvement. Population-Transports-Aménagement-Tourisme*. París, Ed. Ellipses, pp. 270-281.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M. (2003, b): «La vivienda de segunda residencia en la sociedad del bienestar. El caso de un país turístico: España». *Cuadernos de Turismo*, n° 12, pp. 53-75, Murcia.
- SERRANO, J. M., SCHLIEPHAKE, k. (2008): «Erreichbarkeit der Städtischen Agglomerationen Spaniens im strassennetz. Modelle und Engpässe». *Wurzbürger Geographische Manuskripte*, Heft/vol. 76, pp. 33-48, *Verkehrsgeographische Fallstudien in Europa und seinen Regionen/ Case Studies in Transportation Geography- Europe and its Regions*, extraído de: F. Harder & K. Schliephake.
- SERRANO, J. M.; GARCÍA MARÍN, R. (2010): «La política de transporte ferroviario en España. Los corredores de Alta Velocidad: sus potenciales y limitaciones». *Scripta Nova. Revista Electrónica de geografía y Ciencias Sociales*. Vol. XIV, núm. 331 (20), 1 de agosto de 2010, Universidad de Barcelona.

- TALTAVULL DE LA PAZ, P. (2001): *Economía de la construcción*, Madrid, Civitas.
- TALTAVULL DE LA PAZ, P. (2006): «La oferta de viviendas y el mercado inmobiliario en España», *Papeles de Economía Española*, nº 109, pp. 156-180.
- TAMAMES, R. (2009): *Para salir de la crisis global. Análisis y soluciones. Propuestas para España y Latinoamérica*. Madrid, EDAF, 255 pp.
- URIEL JIMÉNEZ, E. (Dir.) (2009): *El stock de capital en viviendas en España y su distribución territorial (1990-2007)*. Bilbao, Fundación BBVA, 315 pp.
- VERA, J. F., LÓPEZ, F., MARCHENA, M., ANTÓN, S. (1997): *Análisis territorial del Turismo*. Barcelona, Ariel, 443 pp.
- VINUESA ANGULO, J. (2008): «La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial», *X Coloquio Internacional de Neocrítica*, Barcelona, (www.ub.es/geocrit/-xcol).
- VV.AA. (2006): *Cambios de ocupación de suelo en España. Implicaciones para la sostenibilidad*. Madrid, Ministerio de Medio Ambiente, 485 pp.
- VV.AA. (2009): *El stock de capital en viviendas, 1990-2008*. Madrid, Fundación BBVA, IVIE.
- VV.AA. (2010): *Distribución territorial del stock de capital en viviendas, 1990-2007*. Madrid, Fundación BBVA, IVIE.