



**Instituto de
Economía
Internacional**

DT 2009-13
Documento de Trabajo / Working Paper

El Sector Inmobiliario en la provincia de Alicante
Taltavull de la Paz, P.



Universitat d'Alacant
Universidad de Alicante

El IEI es un instituto interuniversitario de investigación de las universidades de Alicante, Jaime I y Valencia. Esta serie es editada en la Universidad de Alicante y sus documentos pueden ser descargados gratuitamente en la página web del Instituto.

The IEI is a inter-university institute of research created by the Spanish universities of Alicante, Jaime I and Valencia. This series of documents is edited at the University of Alicante. Papers can be downloaded free of charge at Institute's website.

Instituto Interuniversitario de Economía Internacional
Universidad de Alicante / University of Alicante
Campus de San Vicente del Raspeig – E 03690 Alicante
Tel +34 965903782 / +34 965903582 - Fax +34 965903816
<http://iei.ua.es>

DT 2009-13
Documentos de trabajo IEI

Taltavull de la Paz, P. (2009): "El Sector Inmobiliario en la provincia de Alicante", Universidad de Alicante, Documento de trabajo del Instituto Interuniversitario de Economía Internacional (IEI), DT 2009-13, <http://iei.ua.es>.

ISSN 1989-6867

MONOGRAFÍA 13

EL SECTOR INMOBILIARIO EN LA PROVINCIA DE ALICANTE

Taltavull de La Paz P

Introducción.....	4
1. El peso y la evolución reciente de la construcción en Alicante.....	7
2. Los efectos de la construcción sobre la economía de Alicante	14
3. Un análisis de las razones de expansión del sector de la construcción en Alicante: las fuentes de demanda	20
4. Resultados empíricos del análisis de oferta y demanda: factores de crecimiento del mercado de vivienda.....	40
5. Las causas de la recesión residencial en Alicante	50
6. Retos y oportunidades de la edificación y el mercado inmobiliario en Alicante...	53
Conclusiones y perspectivas de futuro	65
BIBLIOGRAFÍA	69

Este documento de trabajo forma parte de un conjunto de treinta monografías, fruto del convenio de colaboración entre las Cámaras de Comercio de Alicante, Alcoy y Orihuela y el Instituto de Economía Internacional de la Universidad de Alicante para la elaboración del Plan Alicante Horizonte 2020, con el objetivo de formular objetivos y propuestas de futuro para la provincia de Alicante.

Introducción

Los mercados inmobiliarios de Alicante han experimentado una fuerte expansión durante las últimas décadas. El notable crecimiento se ha concentrado principalmente en uno de los mercados, el residencial, que ha sido el más conocido por su impacto más generalizado, aunque este hecho ha ocultado crecimientos relevantes paralelos en el sector industrial y de almacenes (las áreas comerciales están clasificadas dentro de esta categoría), que son muestra de cómo la actividad constructora complementa la necesidad de espacio a los sectores productivos de la provincia. Otros sectores no se han desarrollado aún especialmente, como el de oficinas o parkings, dejando nichos de actividad remanentes para futuras especializaciones en este sector.

La expresión desde la oferta de estos mercados es el sector de la construcción. La actividad constructora se entrelaza con el crecimiento económico aportando riqueza y empleo al entramado. En el caso de las regiones, como Alicante, en que los mercados inmobiliarios crecen fuertemente, la construcción se constituye en un sector líder de la expansión económica, adquiriendo una relevancia mayor que la que, de manera natural, debe tener.

Sin embargo, las expansiones sostenidas en este sector suelen presentar fases de fuerte aceleración como resultado de la coincidencia de factores expansivos, que llevan a tensiones de oferta o de demanda con efectos permanentes, a menudo indeseados. Es necesario mencionar los efectos de corto, medio y largo plazo que se producen cuando tiene lugar un proceso de expansión sostenido. Uno de los más conocidos son la urbanización descontrolada y el impacto sobre el medio ambiente de la misma. La falta de diseño urbanístico y de concepto en el crecimiento urbano puede generar la expansión no sostenible de las ciudades, también, aunque la dificultad en el control de estos procesos es manifiesta, a tenor de las críticas idénticas que aparecen coincidiendo con los máximos de las dos últimas fases expansivas (1990-92 y 2004-2007).

Por su parte, en un entorno de fuerte y de sostenida expansión constructora, un súbito proceso de recesión puede poner en peligro la evolución de la economía en su conjunto en el corto y medio plazo, como ha ocurrido desde mediados de 2007 en casi todos los mercados desarrollados, teniendo un efecto especialmente

intenso en aquellas regiones más dependientes de la actividad constructora como Alicante. En estos casos, es necesario identificar distintas cuestiones para evaluar la persistencia y gravedad de la crisis, así como las fórmulas para sortearlas.

El sector de la construcción desarrolla una actividad importante para la economía de Alicante desde distintas perspectivas. En primer lugar, incentiva el crecimiento económico, por lo que la continuación de su dinamismo es una garantía de creación de riqueza en la provincia. En segundo lugar, dota de capital inmobiliario necesario al mercado que permiten ofertar espacio para la realización de las actividades económicas. Dada la relevancia del sector turismo y la demanda residencial temporal, la construcción es irremplazable para mantener el crecimiento en los sectores de servicios relacionados con la residencia y estancia. En este sentido, la actividad constructora materializa la ampliación del tamaño de mercado terciario-residencial, lo que supone el punto de partida para la mayor generación de riqueza. En tercero, la actividad constructora representa un proceso de modernización y adaptación a las necesidades de estructuras.

Cada perspectiva tiene un efecto de distinta periodicidad. Una deceleración en la construcción genera problemas de dinamismo en el crecimiento económico en el corto y medio plazo, pero, además, restringirá la expansión en el resto de actividades relacionadas en el largo plazo, o implicará una pérdida de calidad residencial o la falta de cobertura de necesidades (con efecto sobre la calidad), en el medio y largo plazo. Por su parte, una expansión constructora muy rápida tiene efectos de 'desorganización' en lo que debería considerarse un crecimiento estable y sostenido, mediante la mayor intensificación del uso del suelo, problemas con la urbanización o sobreexplotación del suelo, y tensiones de precios derivadas de la aparición de procesos especulativos. La falta de control en la expansión de la construcción (difícil o imposible cuando las tensiones de demanda son fuertes y coincidentes) acentúa los ciclos de crecimiento típicos en esta actividad, a la vez que los de recesión. Por otro lado, la relevancia de la construcción hace necesario que la actividad continúe para mantener ritmos de crecimientos generales, por lo que esta actividad, a pesar de los impactos 'negativos' es considerada necesaria.

El que una economía experimente recesiones fuertes en construcción no es algo nuevo. Están documentadas alrededor de cinco desde la segunda guerra mundial en países como Estados Unidos, Canadá y Reino Unido, con similares impactos. Por otro lado, el crecimiento económico se asocia con el crecimiento de

la construcción, dado que esta industria 'crea' bienes de inversión (propiedades) que tienen, a su vez, capacidad de generar servicios y actividad productiva. Así pues, la perspectiva de las recesiones es de medio plazo y las expectativas de expansión nueva suelen formar parte de la propia crisis y comenzar su recuperación.

En este informe se analiza el papel y la situación de la actividad edificadora y de algunos mercados inmobiliarios en Alicante, con el objetivo de llegar al conjunto de oportunidades y amenazas que deberá afrontar la economía de la provincia de Alicante, a la vez que enumerar propuestas de resolución, a la luz de los resultados que aporte el análisis económico del sector.

El documento se divide en los siguientes apartados. A continuación, el primero, muestra el peso y la evolución del ciclo de construcción y vivienda en Alicante, haciendo referencia a las fases y los momentos en que se ha mostrado la expansión y el debilitamiento. En segundo lugar, se aportan los impactos estimados sobre la economía de la provincia de la actividad constructora y los efectos de los cambios en la edificación residencial. En el tercer apartado se resumen las razones explicativas de la expansión, centrándose en los factores de oferta y demanda que justifican el ciclo constructor en Alicante, así como las causas que han cambiado la tendencia de algunos factores de demanda que se encuentran en la base de la explicación de la recesión hoy existente. El cuarto muestra los resultados del modelo de mercado de vivienda ajustado para evaluar la sensibilidad de los factores determinantes del crecimiento. El apartado quinto plantea las causas de la recesión internacional y sus consecuencias, el sexto muestra una lista de retos y oportunidades del sector, y el séptimo, concluye.

1. El peso y la evolución reciente de la construcción en Alicante

La primera idea que merece la pena remarcar es que el sector de la construcción en Alicante ha seguido, desde cuando puede ser observado (1986), una evolución más intensa que la media nacional, tanto en períodos de expansión como de recesión. El gráfico 1 refleja un ritmo muy acelerado de expansión en la edificación anterior a 1987 y una especial intensidad desde el año 2000 hasta final del período, aunque parte de los períodos en los que el VAB de la construcción se muestra negativo en términos reales, es debido a un aumento de precios mayor que el crecimiento de la construcción propiamente dicho (1996 y 2005, aunque también se da una fuerte diferencia en los años 1989-90, 2002-3 y 2004, gráfico 2).

La segunda consiste en la relevancia de esta actividad tanto en la producción de riqueza como en la ocupación dentro de la provincia, lo que le convierte en un sector muy sensible dentro del espectro económico alicantino (gráfico 3 y cuadro 1)

Gráfico 1.

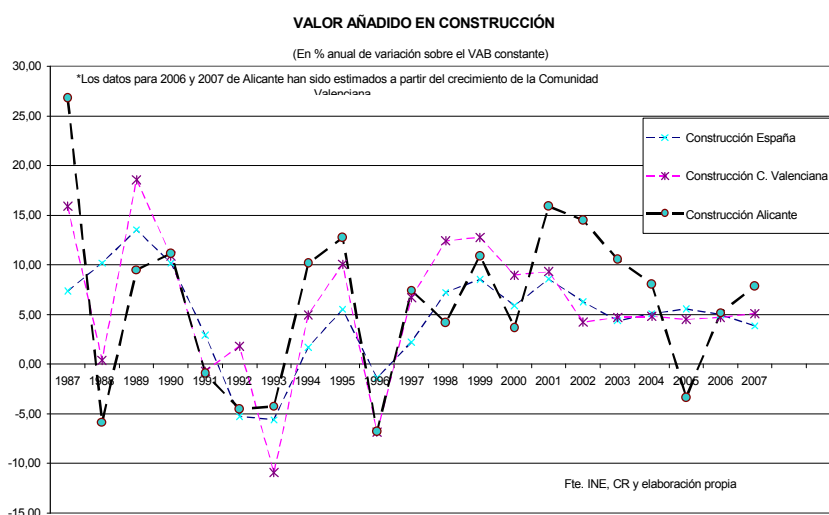


Gráfico 2.-

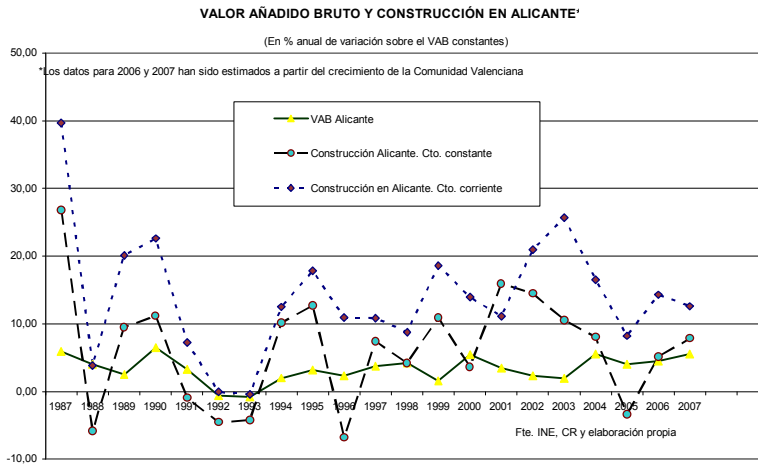
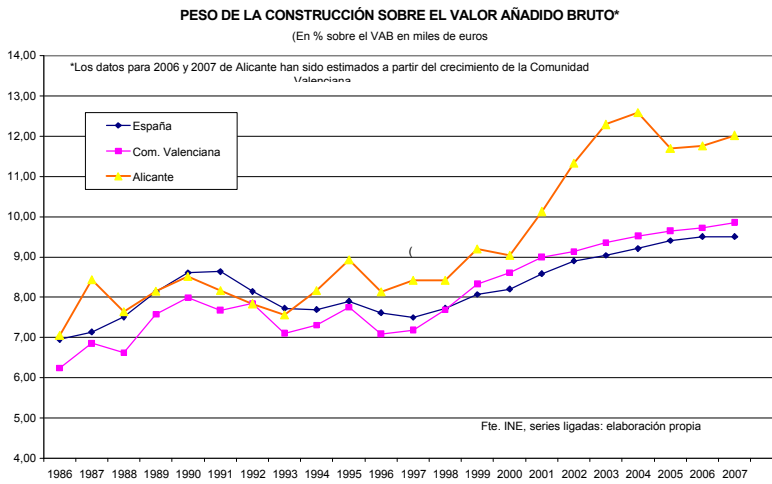


Gráfico 3.-



Ambos hechos dibujan el papel de la construcción como una actividad que recibe fuertes tensiones de demanda en su mercado que hacen que tenga un peso superior (en la mayor parte de los períodos observados) en la economía al de equilibrio, y que su expansión se produzca en los momentos más propicios cuando los factores que favorecen a la demanda actúan de manera positiva.

Cuadro 1. Magnitudes económicas generales de Alicante

EMPLEO: OCUPACIÓN Y PARO	Crecimiento anual medio				En % s/ total nacional	
	España		Alicante		ocupados	parados
	OCUPACIÓN	DESEM PLEO	OCUPACIÓN	DESEM PLEO		
1996-1999	4,51	-9,21	6,03	-11,73	3,56	3,29
2000-2002	4,23	-6,25	4,48	-1,31	3,6	3,44
2003-2006	4,44	-4,41	6,57	1,41	3,86	4,08
Pro memoria: año 2006	4,09	-3,75	5,58	5,55	3,93	4,5

Fte. INE. CNR

Hay que mencionar la mayor ganancia de peso de la construcción alicantina desde 1994, que centra el período de expansión de esta actividad desde esos años. La evolución en cuanto a la ocupación es similar.

- **Razones de la relevancia de la construcción desde una perspectiva amplia**

La mayor contribución al crecimiento económico de la construcción parece ser el resultado de tres factores, al menos. En primer lugar, del proceso de **crecimiento** y expansión económica derivado de la especialización y apertura de su estructura productiva consolidada en distritos industriales y de servicios. Esto ha generado el desarrollo estable de los mercados inmobiliarios asociados a las distintas demandas (viviendas, comercial, servicios, obras públicas) y su rápido crecimiento en las fases expansivas. En segundo lugar, por que la provincia centraliza una proporción importante de **la actividad turística española**, habiendo destinado parte de su parque inmobiliario residencial y de servicios para su uso. Esta especialización no es reciente, como podría pensarse de los últimos acontecimientos. Los análisis del parque, que luego se mencionan, muestran que la atracción de población hacia las costas ligada al desarrollo de la actividad turística comenzó desde la década de los setenta.

En tercer lugar, la localización de Alicante en el centro del Arco del Mediterráneo hace que sea **'lugar de paso' para numerosas actividades productivas** y se beneficie de la accesibilidad mediante las vías de comunicación a los mercados principales. Esta característica ha actuado de acuerdo con las teorías de la aglomeración y el territorio alicantino está recibiendo la localización de actividades derivadas de las fuerzas centrífugas de la inversión. Todo ello hace que los mercados inmobiliarios hayan experimentado un proceso de expansión que han convertido en protagonista del crecimiento económico al sector de la construcción en distintos momentos (inicios de los noventa y a lo largo del último ciclo expansivo), aunque siguiendo las pistas de similares fuerzas actuando en otras regiones españolas.

La coincidencia de estos factores se ha plasmado en un crecimiento relevante de la edificación, especialmente en las costas de la provincia de Alicante, donde se ha centrado el principal mercado de segundas residencias de España. También ha habido actividad constructora en otros sectores, aunque aparentemente con menor intensidad lo que muestra un desequilibrio con respecto a aquella que ha podido incidir en un desarrollo desigual de la construcción, en la falta de espacio para extender nuevas actividades (como edificios educativos, u oficinas), urbanizaciones y otras dotaciones necesarias en las áreas urbanas. Un ejemplo habitualmente utilizado en este sentido es la merma de dotaciones asistenciales en las zonas donde se concentran hogares de retirados extranjeros. En esas áreas se ha edificado, a menudo con calidades altas, mientras no se ha complementado con dotaciones de distintos tipos para complementar las necesidades de los nuevos residentes. La menor reacción en la construcción de estas dotaciones puede estar en la base de las razones por las que otros mercados inmobiliarios se han desarrollado tardíamente, como por ejemplo, la aparición de las infraestructuras que dan accesibilidad a las áreas industriales o las comunicaciones, aunque, curiosamente, no han afectado a la edificación en los lugares más alejados, poniendo en valor terrenos con pocos servicios asociados (y con menores precios de los que podrían tener, por esta circunstancia).

- **El protagonista de la construcción en Alicante: el sector residencial**

La edificación es la actividad que parece haber experimentado una mayor intensificación. El ciclo de edificación en Alicante alcanzó el máximo histórico desde

1999 (gráfico 4), sostenido por un plazo de seis años lo que ha inducido al nivel de construcción residencial mayor desde la postguerra (gráfico 5). En términos relativos, parece que Alicante concentró la mayor proporción de edificación durante el ciclo previo (1988-92), con un 12% del total nacional en media, pero no en este (gráfico 6), lo que implica que la intensidad edificadora no es un fenómeno local sino nacional y, aunque con fuerte intensidad, Alicante está construyendo viviendas siguiendo tendencias generales. Este hecho puede tener implicaciones relevantes de cara al ajuste de la crisis, dado que éste podría ser menos penoso que el del ciclo previo, en el que Alicante experimentó una drástica caída en construcción y precios mayor en intensidad que otros territorios españoles.

Gráfico 4

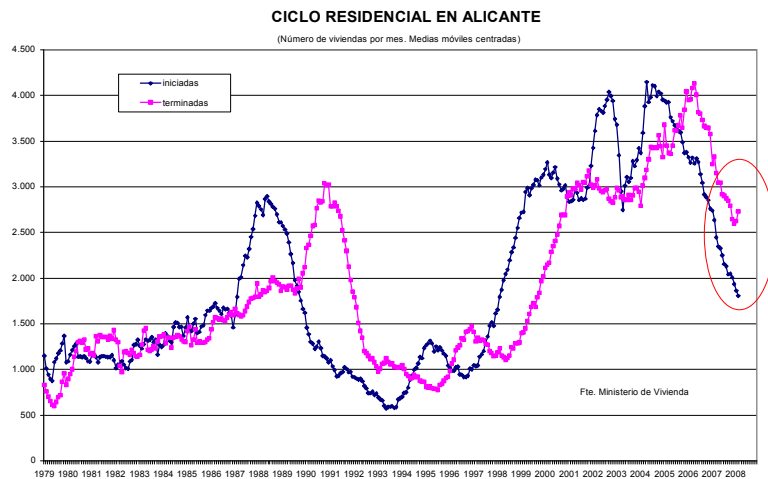


Gráfico 5.-

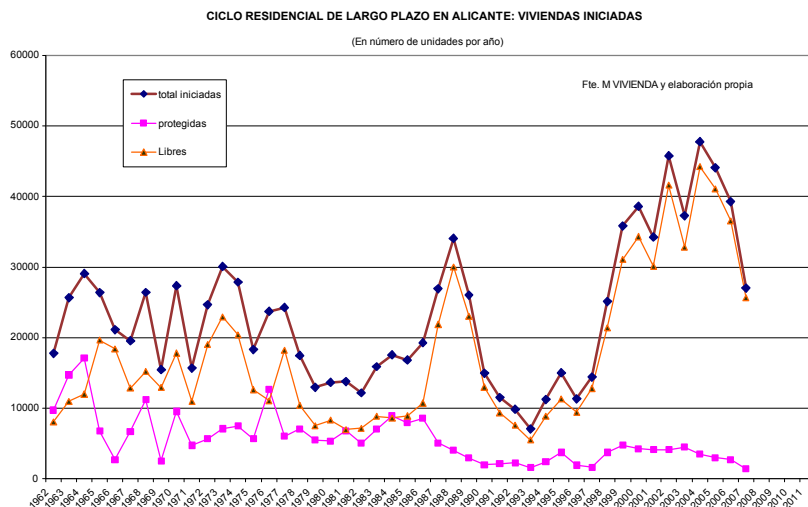
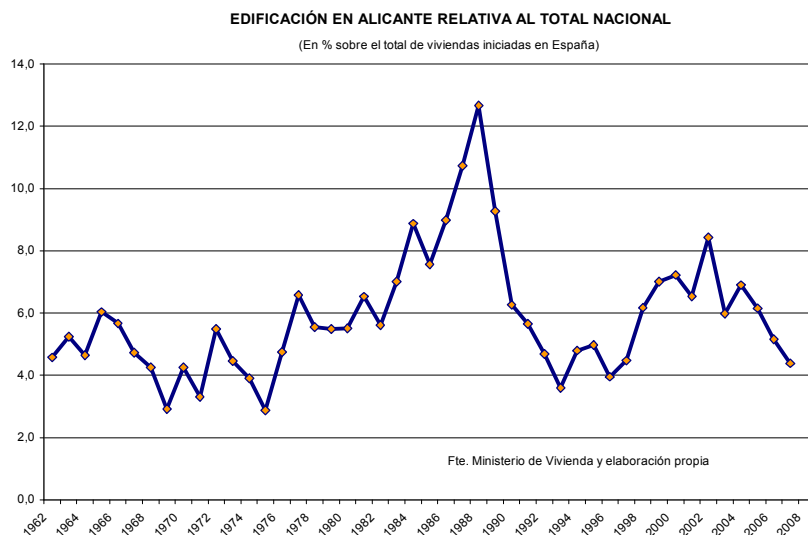


Gráfico 6.-



No obstante, el inicio de la actual recesión se centra claramente en el año 2007, que es el momento en que los ritmos de edificación abandonan los niveles alcanzados desde 2004. Este hecho es relevante porque centra las razones del cambio en el comportamiento de la construcción de viviendas nuevas alrededor del momento en que aparece el shock financiero que ha sacudido los mercados de

viviendas de los países desarrollados, y no es respuesta de una pérdida de capacidad de pago generalizada que hubiese actuado ajustando endógenamente el mercado, como ocurrió en 1989-90.

No es posible conocer en detalle la evolución de la actividad en otros subsectores de construcción dado que la información se publica de manera agregada para la comunidad Valenciana, por lo que este informe se centrará, básicamente, en el sector residencial, al margen de los análisis agregados. A continuación se abordan los efectos que la construcción ha tenido sobre el crecimiento económico.

2. Los efectos de la construcción sobre la economía de Alicante

La evaluación de los efectos de este sector sobre la economía en su conjunto puede ser estimada desde distintos planteamientos económico-empíricos. Los trabajos existentes muestran distintos impactos que son muestra de la complejidad de las interrelaciones de este sector con el resto de la economía así como su implicación en el crecimiento conjunto.

1.- En primer lugar, los efectos estáticos del sector hacia delante implican un efecto multiplicador directo e indirecto de la inversión en construcción nada despreciable, del 3.44 (el indirecto del 2.14), mientras que los efectos hacia atrás 'de arrastre' se estiman en el 2.56 (1.3 de efectos indirectos). Esta particularidad multiplicadora implica un efecto muy extendido sobre los sectores económicos relacionados de manera que la inversión en construcción se extiende con rapidez a otras inversiones triplicando su impacto, y creando empleo y demanda de productos intermedios por más del doble del total inicial, dentro del mismo período temporal.

2.- En segundo lugar, el peso e interacción de la construcción dentro de la estructura de demanda y oferta de la provincia de Alicante es relevante. Las estimaciones disponibles desde la demanda¹ dan una sensibilidad pequeña² aunque significativa que explica la reacción del PIB en su conjunto ante la inversión en edificación. La interacción entre las variables y los resultados parecen mostrar un mecanismo de interacción en la economía de Alicante en el que la inversión residencial se interrelaciona en el circuito de generación de riqueza con posterioridad a las dos actividades más representativas de la demanda, como son el consumo privado y las exportaciones. La diversificación de las actividades productivas en Alicante (Servicios asociados con el turismo y el gasto, calzado, ligado a las exportaciones, entre otros), parece que es la fuente dinamizadora de la economía local, incentivando la creación de riqueza (con elevadas sensibilidades) e

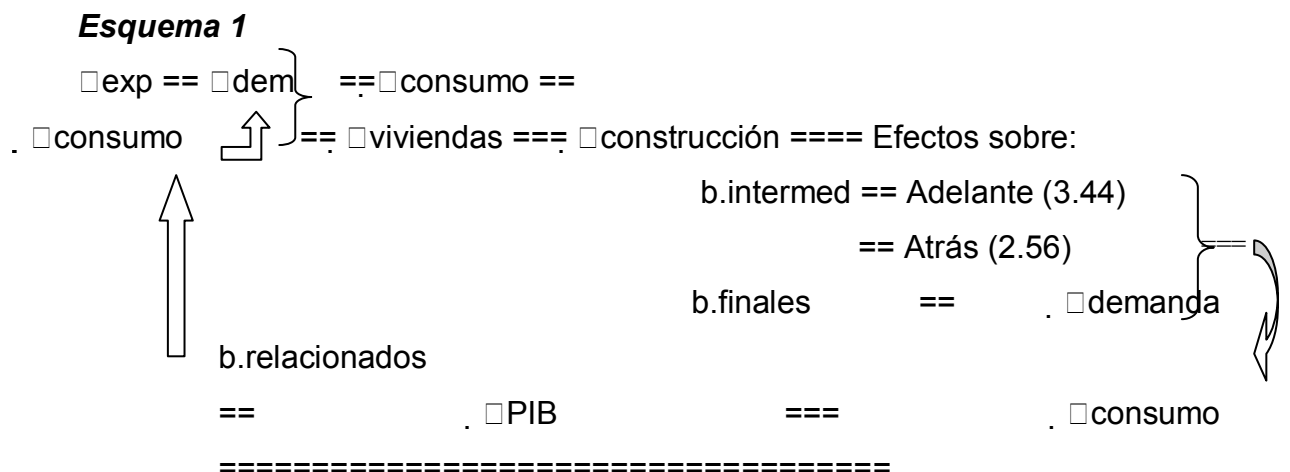
¹ $IPIB = 3.21 + 1.13 \lnconst + 0.15 \lnviv + 0.5 \lnex + 0.81 \lnlc$
(3.45) (6.49) (3.9) (3.2) (12.23) $R^2 = 0.98$, $DW = 2.04$, ajustado con $ma(4)$

Siendo $IPIB$ el logaritmo del PIB, \lnconst el de la construcción en términos constantes ambos, \lnviv el logaritmo de las viviendas iniciadas, \lnex el logaritmo de las exportaciones en términos corrientes y \lnlc el logaritmo del tipo de cambio del euro, que corrige la magnitud anterior.

² Es razonable que la sensibilidad obtenida sea pequeña dado que se estima el impacto del número de viviendas y no de la inversión en las mismas. Las viviendas se inician un período y se terminan en los siguientes, lo que implica que no es posible estimar el efecto acumulado en un planteamiento como éste. No obstante, el hecho de que sea significativa la relación y con el valor obtenido repetidamente en el ejercicio realizado bajo distintos supuestos, implica que es posible hacer predicciones indirectas con ambas magnitudes.

impulsando la demanda de viviendas. El esquema de relación podría ser el descrito en el esquema 1.

En este mecanismo, las elasticidades obtenidas muestran que un uno por ciento de aumento en el número de viviendas iniciadas implica un aumento de un 0.15% en el PIB durante el mismo período. Aunque la reacción es inelástica, el hecho de que se produzca en solo un componente del total de inversión muestra una influencia nada despreciable de la construcción de viviendas sobre el crecimiento económico. Este ejercicio está en la misma línea de los realizados en Estados Unidos por Case y Quigley. En Case, *et al*, 2005, se estimaba la elasticidad de la riqueza en viviendas (valor del stock) con el consumo agregado (entre 0.034-0.054). Sus resultados sugerían que un 10% de cambio en la riqueza en vivienda esta asociada con un rango del 0.3 al 0.5% de cambio en el consumo agregado, lo que implicaba un impacto directo sobre el PIB del país. En el caso de Alicante, la estimación se realizó entre aumento del número de viviendas y el crecimiento del PIB y el impacto de un aumento del 10% en la nueva edificación implica un cambio del 1,5% en el PIB total, efecto más intenso que el referenciado. La diferencia entre ámbitos económicos entre un ejemplo y otro justificaría el valor obtenido para Alicante, con una economía muy especializada en menos sectores y muy orientada en cuanto a sus mercados residenciales. No obstante, el impacto es relevante.



Los ejercicios de predicción realizados con este modelo mostraban una reducción del 1.4% del ritmo de crecimiento durante el primer año si se producía una caída en la inversión residencial de un 10% de las unidades iniciadas, y del 1.2% el segundo.

Por su parte, el ejercicio de simulación que realizan Case y Quigley, 2008, usando el último dato de 2006, le daba una reducción en el ritmo de crecimiento del PIB del 1,9%. Este valor está cercano al resultado de la simulación para Alicante del 1,4% (teniendo en cuenta que éste está calculado sobre un ciclo desfasado del americano hacia atrás, es decir, con la última información que no registraba el momento inicial de crisis).

3.- En tercer lugar, es necesario tener en cuenta los efectos dinámicos de la actividad constructora, ya que, como es característico en este sector, los desfases existentes en el proceso de producción implican que una inversión inicial genera procesos de formación de capital en los períodos siguientes que son adicionales al impacto multiplicador de la renta. Así, la inversión en un período implica que será necesario llevar a cabo nueva inversión para finalizar el proceso en, en media, el año y medio posterior. Esto hace que el efecto del multiplicador de la inversión sea mayor que el estimado en un solo período, acelerando el crecimiento económico en su conjunto. La sensibilidad del crecimiento económico alicantino (cambios en el ritmo de crecimiento) ante las variaciones de la edificación en el período anterior, se ha estimado como un 4% sostenido, que es el montante que repercute en la aceleración o deceleración del ritmo de crecimiento económico del siguiente período. Este impacto se reparte en el tiempo alcanzando este valor a los seis trimestres de la inversión inicial y convergiendo al 3.2% en los siguientes períodos. Esto implica que cualquier cambio en la inversión residencial (positivo o negativo) acelerará o decelerará el crecimiento del PIB en los períodos siguientes de forma súbita y permanente (gráfico 7).

Tomando de nuevo el único ejemplo empírico existente, Case y Quigley, 2008, señalan que las vías de transmisión de la riqueza inmobiliaria a la economía en su conjunto son los canales de renta, riqueza y el financiero. Su estimación del impacto generado por una caída en la inversión residencial a través de los dos primeros del 1,3% en el crecimiento del PIB sin tener en cuenta el multiplicador y del 2,7% si se incluye éste. A éstos habría que añadirle el efecto renta que se produce a través de la pérdida de los ingresos de los intermediarios en el mercado residencial y costes fijos (honorarios de las transmisiones, tasaciones, ingresos notariales, seguros... etc), que se estiman en 0.3% adicional, lo que podría totalizar

un impacto que reduciría el ritmo de crecimiento económico en un 3% total una vez se acumulen los impactos.

La estimación del 4% realizada para Alicante, por tanto, está en la línea de otras evidencias sobre los efectos de la construcción. Esta tasa significa que el efecto desfasado (y acumulado) de la crisis en el sector residencial puede hacer, *caeteris paribus*, que el crecimiento económico de la provincia tienda a cero en un período de dos años.

4.- En cuanto a los efectos desde la oferta, la sensibilidad de cambio del valor añadido total de la provincia muestra una relación más directa con la actividad constructora en su conjunto (edificación residencial, no residencial y obra civil). En este caso, los cambios en el VAB provincial total³ dependen de los cambios en la producción del sector servicios (0.61) y de la construcción (0.29) principalmente. Este reparto justifica la relación sugerida en la función de demanda y plasmada en el esquema 1, mostrando como el crecimiento de servicios y construcción justifican la expansión económica alicantina. Un aumento del ritmo de crecimiento de la producción en construcción de Alicante del 1% acelera el crecimiento general en un 0.29% aunque no es posible identificar qué parte de este 29% se corresponde con la edificación de viviendas exclusivamente dado que no existe desagregación de la producción de construcción por tipologías.

³ $IVAB = 0.07 LVabagrk + 0.285lvabconsk + 0.60 lvabsek + 0.11lvabink$
(2.8) (14.5) (21.6) (2.9) $R^2 = 0.990, DW = 1.94$, ajustado con $ar(1)$, raíz invertida de -0.57,
donde LVab el logaritmo del Valor añadido bruto, IVabagrk el de agricultura, Iconsk el de la construcción, lvabsek el de servicios de mercado y lvabink el de industria, todo ello en términos constantes ambos.

RESPUESTA DE LOG DEL PIB ANTE CAMBIOS EN EL CICLO DE EDIFICACIÓN

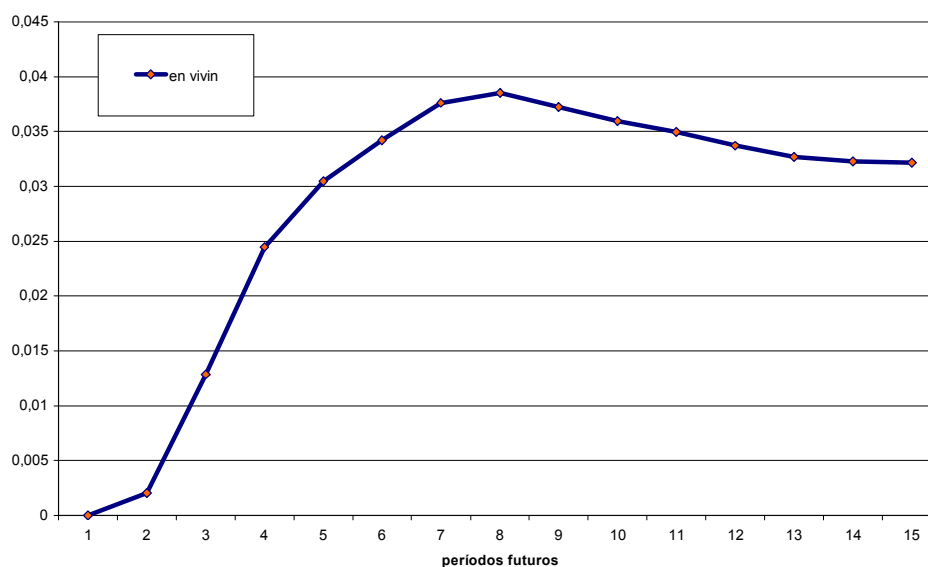


Gráfico 7

La multiplicidad de actividades productivas y la interacción de las mismas con el mercado inmobiliario justificarían la fuerte relación mostrada en Alicante. Las razones se encontrarían vinculadas tanto a la existencia de mecanismos de interacción entre las actividades productivas, que actuarían en la provincia pero también en la mayor parte de las estructuras de economías similares, como a la existencia de factores de demanda ‘no comunes’ a las de otras regiones y que se orientasen especialmente hacia los productos de la construcción en Alicante.

Un ejemplo del primer mecanismo se podría encontrar en la especialización económica alicantina. La multiplicidad de actividades productivas alicantinas genera un mercado de trabajo muy ágil y dinámico, pero también muy sensible a los cambios en los ritmos de crecimiento especialmente por su alto grado de manualización y su fuerte dependencia de los costes. La estacionalidad de parte de sus actividades le da, además, una inestabilidad muy perceptible por comarcas, lo que hace que la población activa se mueva geográficamente en función de cómo evolucione la producción típica de la región. La movilidad de la mano de obra implica una mayor demanda de productos de la construcción (infraestructuras, equipamientos educativos, sociales, sanitarios..) y viviendas. Así, el crecimiento experimentado durante los últimos veinticinco años ha generado un aumento en el tamaño de los mercados de trabajo que ha implicado un crecimiento estable de la

demanda residencial en todo el territorio, marcando las bases de la expansión de la construcción⁴.

⁴ Los ajustes citados se encuentran en Taltavull, *El impacto de la actividad urbanizadora y de promoción inmobiliaria en el crecimiento económico de la provincia de Alicante*, informe para PROVIA, 2008, mimeo.

3. Un análisis de las razones de expansión del sector de la construcción en Alicante: las fuentes de demanda

La relevancia de la construcción de viviendas dentro de la actividad de construcción en Alicante queda puesta de manifiesto con la fuerte intensidad edificadora experimentada durante las últimas dos décadas y las diferencias en el crecimiento con respecto a otras regiones que se mostraban en el apartado anterior, especialmente desde finales de los noventa. El período de fuerte actividad productiva en industria y servicios ha podido generar las condiciones precisas para desarrollar el ciclo edificador conocido. Por otro lado, hay que tener en cuenta que el flujo turístico ha venido a contribuir a la interrelación entre crecimiento y demanda de viviendas.

Teniendo en cuenta que la expansión de la actividad productiva ha debido estar asociada a la creación de espacio, por sí mismo el crecimiento económico ha incentivado la construcción, básicamente en edificación no residencial. Sin embargo, la sensación que persiste es que el subsector que más ha crecido ha sido el de edificación residencial, basando el protagonismo constructor en esa actividad. Este extremo no puede ser contrastado ya que no existe información desagregada, aunque, como se explica a continuación, los shocks que ha experimentado este mercado justificarían esta percepción.

La expansión residencial alicantina es el resultado de dos coincidencias. La primera es la coincidencia en el espacio de distintas fuentes de demanda básica que compiten por las mismas viviendas para su tenencia en propiedad. La segunda es la coincidencia en el tiempo de situaciones muy favorecedoras para la demanda residencial, que han impulsado la capacidad de compra durante un tiempo considerablemente mayor al usual de equilibrio.

La primera coincidencia se refiere a la existencia de una demanda potencial creciente en Alicante derivada del modelo económico de crecimiento, la estructura demográfica y su crecimiento mayor dada la continuada atracción de migración interna desde regiones limítrofes, resultado del dinamismo económico. La expansión económica se produce en una provincia con una elevada proporción de población joven en edad de formar hogar concentrada en el espacio, lo que tiene el efecto de situar el crecimiento repartido en toda la región, pero intensificarlo especialmente en aquellos lugares donde se concentra la mayor diversificación de

la producción sectorial (costas), lo que ha hecho que parte de su estructura demográfica traslade su residencia hacia esa zona. En segundo lugar, la expansión económica y la diversificación sectorial que atraen nueva población (inmigración laboral), lo que contribuye a hacer más fuerte la demanda de viviendas.

La 'coincidencia' se produce con la demanda de población que procede de otras regiones. Desde los setenta, grupos demográficos han sido atraídos hacia Alicante por sus características territoriales y medioambientales, características que han consolidado amplias zonas de residencia secundaria y principal temporal, donde estos grupos foráneos han competido con los locales por las viviendas. La disponibilidad de suelo y la flexibilidad en la oferta de edificación han facilitado la satisfacción de las demandas. Por su parte, la existencia de niveles de precios relativos inferiores a los de otras regiones con mayor renta *per cápita* (desde donde proceden los compradores), ha contribuido a mantener esta tendencia en el largo plazo, haciendo que la demanda de segundas residencias aumente fuertemente en la provincia a medida que el entorno económico de los demandantes de origen mejoraba. Los orígenes de estos demandantes son tanto nacionales como internacionales, lo que contribuye al efecto de transmisión de renta hacia Alicante de la evolución macroeconómica en regiones tan dispares como el País Vasco o Suecia.

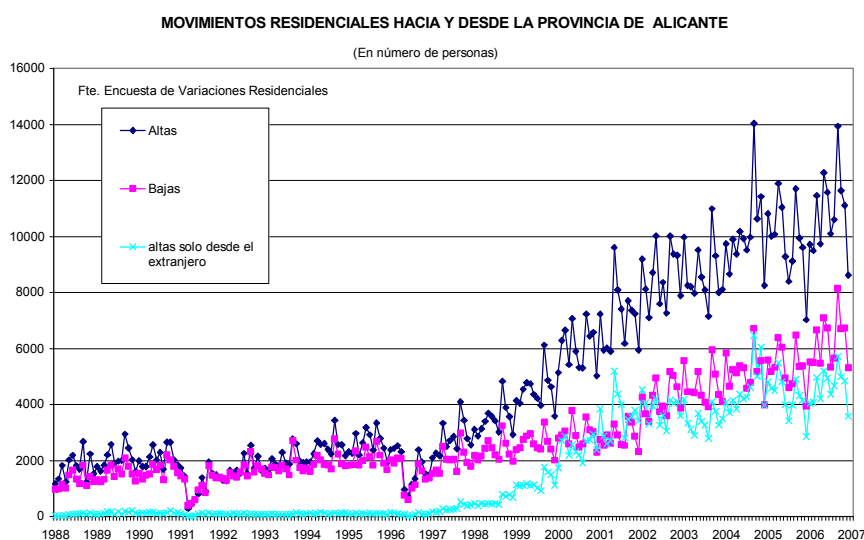
La segunda coincidencia se produce desde finales de los noventa, en que el resto de los factores de demanda presentan comportamientos muy favorecedores del acceso residencial, facilitando que ambas fuentes entren con relativa facilidad al mercado en propiedad. Los condicionantes de demanda a los que se hace referencia son el aumento de la renta nacional e internacional ligada al período expansivo coincidente con la integración europea, especialmente favorable para España, y unas fases de extraordinarias facilidades crediticias, que, con bajos tipos de interés y excedentes de liquidez mundiales, han dibujado un entorno financiero sin restricción crediticia, hasta mediados de 2007.

A continuación se aportan algunas estadísticas que reflejan estas fuerzas y el momento en que ha producido el shock de demanda en el mercado residencial alicantino, con el fin de mostrar la relación con las fases expansivas y, por tanto, con las razones de su crecimiento y posterior recesión tras el estallido de la crisis financiera en verano de 2007.

- Las fuerzas de demanda de viviendas

Las fuentes demográficas constituyen la demanda potencial de viviendas. Desde la óptica del crecimiento interno del mercado, aquellos hogares con residencia permanente son los flujos básicos que establecen la actividad mínima de un mercado. En Alicante, este mínimo está determinado por una estructura de población joven y con un tradicional saldo migratorio positivo (interior) (gráfico 7) que garantiza una demanda mínima de nuevas viviendas.

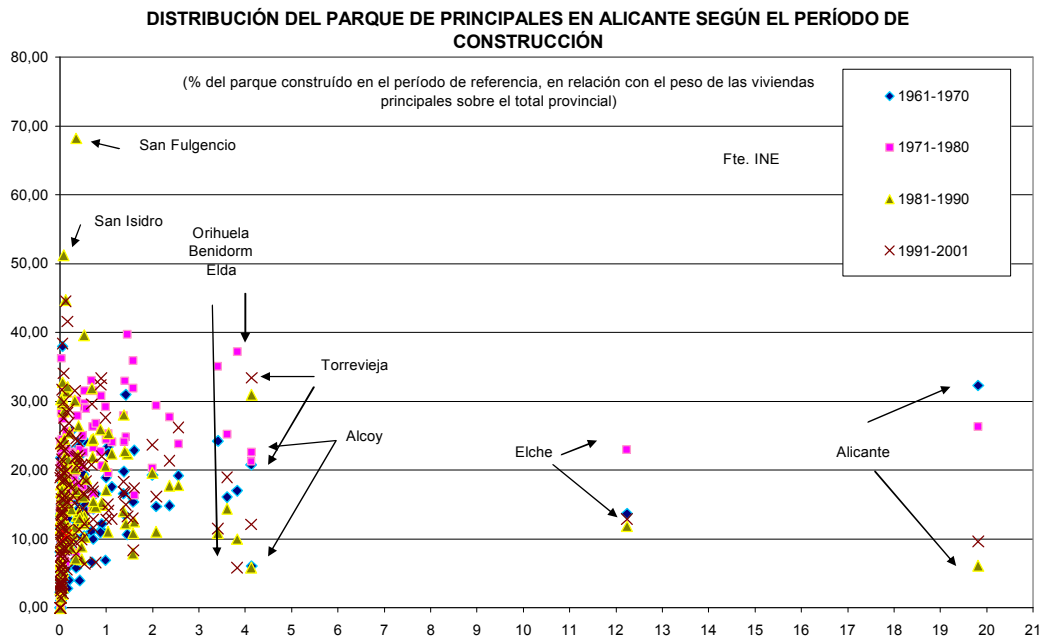
Gráfico 7



A este saldo se le ha sumado una entrada creciente de migración extranjera desde mediados de los noventa que se constituyen en demandantes netos de viviendas, a la vez que migraciones semi permanentes de población procedente de los países europeos (retirados y población activa), con elevada capacidad de pago, que han contribuido a la diversificación del mapa de demandantes.

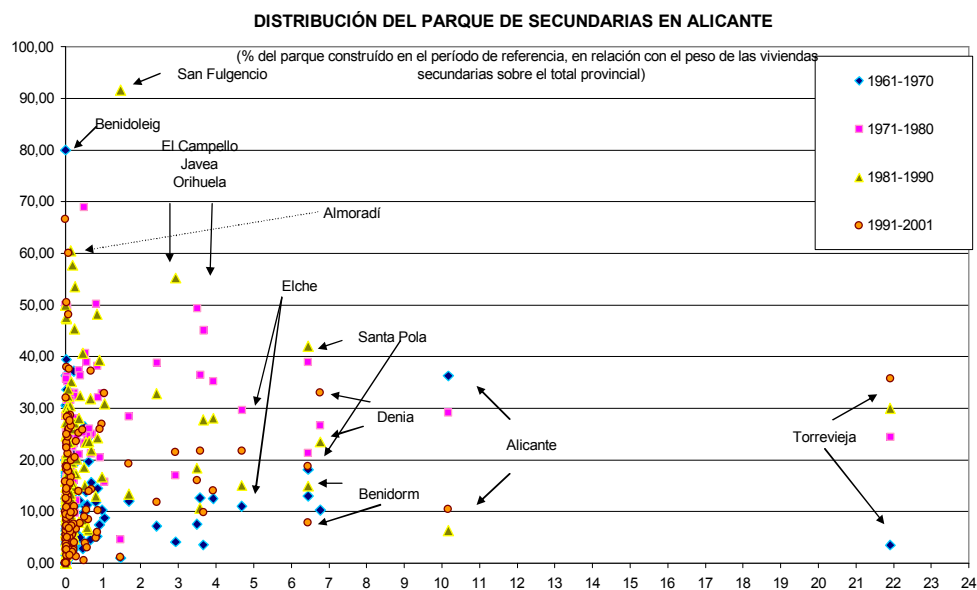
Los mercados de viviendas que se han desarrollado alrededor de estos grupos se distribuyen tanto en las poblaciones con concentración de actividad productiva como en otras con calidad paisajística, como puede observarse en el gráfico 8, como es razonable dados los distintos objetivos del consumo residencial para los hogares que ocupan puestos de trabajo en Alicante de los que residen solamente.

Gráfico 8



La demanda de segundas residencias realizada por hogares residentes o no dentro de la provincia ha sido, igualmente, muy relevante, desarrollando amplias zonas urbanas con uso temporal a lo largo de la costa y en el interior (gráfico 9). Esta demanda se ha ido diversificando en Alicante de manera que, además de los residentes valencianos, los hogares que compran viviendas proceden de Madrid, Murcia, países europeos y otras regiones españolas.

Gráfico 9



Esta mayor concentración de población en la provincia ha tenido que provocar un incremento en el consumo agregado que ha favorecido la producción aunque no necesariamente local. El hábito exportador ha orientado tradicionalmente las manufacturas alicantinas al exterior y ha consolidando actividades comerciales de carácter internacional. Los cambios en los gustos asociados a los nuevos demandantes y su hábito de vida también han influido en el desarrollo de un gran sector comercial moderno muy extendido en esta provincia, que ha requerido de la provisión de espacio en edificaciones especializadas.

- El tamaño del mercado residencial alicantino

Los flujos poblacionales orientados a la compra de viviendas han tenido que provocar un aumento en el tamaño de los mercados residenciales y variaciones en su estructura. El tamaño viene dado por el número de viviendas objeto de transacción en un momento del tiempo. En esta medición influye el comportamiento de la demanda con respecto a la vivienda, así como el número de veces que acude al mercado, y en ambos aspectos, la provincia de Alicante ha visto cambiar la reacción de sus flujos principales. Estos cambios han influido también en la estructura del mercado. A continuación se explica la relevancia y el alcance de esta distinción.

El cuadro 2 muestra el tamaño y características fundamentales del mercado residencial de Alicante, con una media de casi 75.000 transacciones en el pico del ciclo (2004), de viviendas libres, y compartiendo, casi en paridad, el número de viviendas nuevas y de segunda mano. Es común que los mercados estén liderados por las viviendas usadas, que suelen tener un peso del 70-75% de todas las transacciones, y determinan los precios medios, que suelen ser menores que los de viviendas nuevas. El peso es aproximadamente de un 8% del total nacional (casi un 9% en 2004 y un 7.4 en 2007), proporción sustancialmente mayor a la de cualquier otra magnitud relativa. Esto muestra un tamaño mayor de 'lo normal' en estos casos.

El hecho de que Alicante muestre un mayor peso de las transacciones de viviendas nuevas tiene dos implicaciones que permiten comprender el momento del mercado en los años en los que se observa (2004-2007). En primer lugar, las viviendas nuevas (y la industria promotora) tienen capacidad de fijar los precios del mercado dada su cuota de casi la mitad de las transacciones.

CUADRO 2. TRANSACCIONES DE VIVIENDAS EN ALICANTE. TAMAÑO DE MERCADO					
En número de viviendas y %					
Estructura de las transacciones					
	TOTALES			NUEVAS	2ª MANO
		LIBRES	PROTEGIDAS		
	num transacc.	% s/total	% s/ total	% s/ total	% s/total
2004	74951	95,2	4,8	40,5	59,5
2005	72602	94,9	5,1	45,6	54,4
2006	72891	96,3	3,7	49,2	50,8
2007 (3er trim)	47467	94,8	5,2	47,2	52,8
TAMAÑO DE MERCADO. % sobre el total nacional					
2004	8,9	8,9	7,7	10,3	8,1
2005	8,1	8,1	8,0	9,9	7,0
2006	7,6	7,7	5,8	8,8	6,8
2007 (3er trim)	7,4	7,6	5,0	7,4	7,5

Fte. Ministerio de Vivienda

En segundo lugar, el menor peso de las usadas implica que el mercado se encuentra en un nivel elevado de saturación en la que una parte importante de las unidades disponibles ya han sido absorbidas, lo que implica una cierta escasez de oferta suficiente.

La cuestión es conocer el porqué de este mayor tamaño en el mercado inmobiliario residencial alicantino. Las razones se encuentran en su estructura y la

dinámica que le imprime la diversidad de demandas y su comportamiento (cuadro 2).

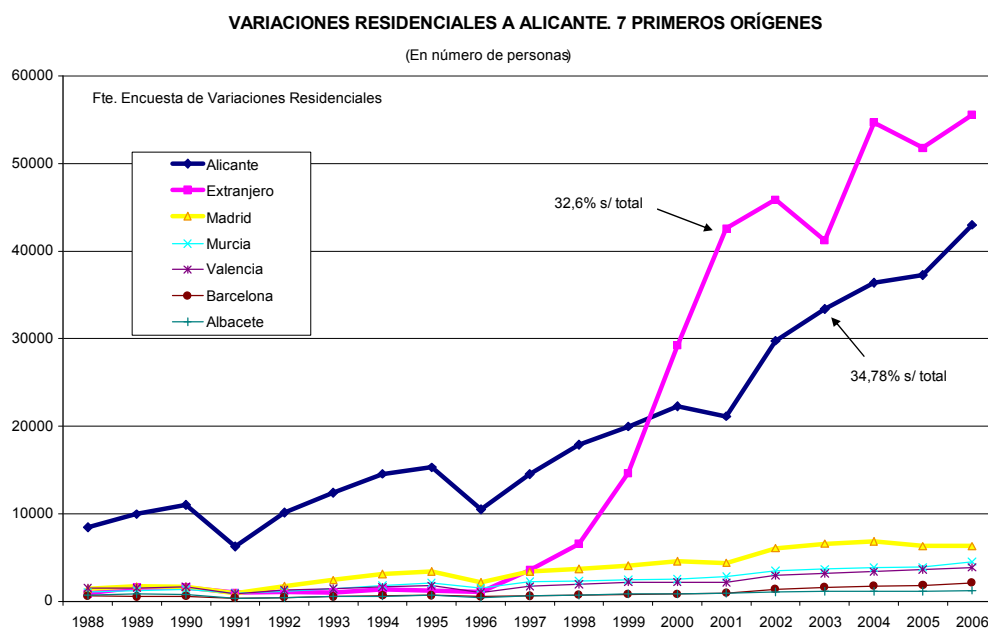
- En primer lugar, la mayor parte de compradores son residentes, aunque existe un 7% marginal de transacciones realizadas por no residentes en España.
- Del total de residentes compradores, entre un 25 y un 28% son extranjeros
- Esta proporción de extranjeros es sustancialmente superior a la que existe en media en el conjunto del territorio, al igual que la relevancia de los no residentes, lo que implica la existencia de mercados diversificados por nacionalidades en Alicante que, posiblemente, determinen una segmentación por calidades, precios y localización.
- Con ello, la cuota de mercado de residentes españoles se reduce a un 68% (cuando la media en España es del 87%), entre los que se incluyen los residentes en otras comunidades autónomas.

Cuadro 2. Número total de transacciones inmobiliarias en Alicante según tipología del comprador. Todas las viviendas											
	TOTAL		Residentes en España				No residentes en España		Otros		
	(num)	%	Total	Españoles	Extranjeros						
2006	17.552		15.959	11.360	4.599		1.330		263		
	20.203		18.694	13.673	5.021		1.264		245		
	17.223		16.052	11.619	4.433		978		193		
	17.913		17.103	12.340	4.763		661		149		
2007	16.371	-6,7	15.860	10.941	4.919	7,0	433		78	-70,3	
	17.228	-14,7	16.586	11.729	4.857	-3,3	576		66	-73,1	
	13.868	-19,5	13.409	9.597	3.812	-14,0	377		82	-57,5	
ESTRUCTURA DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS (TOTALES ANUALES)											
ALICANTE											
			% s/ total	% s/ total	% s/ total	% s/ total	% s/ total		% s/ total		
2006	100		93,0	67,2	25,8		5,8		1,2		
2007*	100		96,6	68,0	28,6		2,9		0,5		
ESPAÑA											
2006	100		97,5	86,4	11,1		1,8		0,7		
2007*	100		98,4	87,4	11,0		1,1		0,5		
*2007 incluye tres trimestres											
Fte. Ministerio de Vivienda											

Los grupos principales exhiben un comportamiento muy dinámico como demandantes de viviendas, a juicio del modelo de movilidad residencial que

presentan. Según el total de variaciones residenciales (gráfico 10), los residentes en Alicante y los del extranjero son los grupos con mayor movilidad residencial y ésta ha sido creciente a lo largo de la última década, lo que muestra un flujo de llegada que ha actuado como un shock entre 1998-2001, a la vez que un crecimiento en el número de hogares que se trasladan dentro del territorio. Este último aspecto significa que el mismo hogar se convierte en demandante efectivo varias veces en el período y, dependiendo de qué haga con su vivienda previa, contribuye al crecimiento del mercado. El destino de la vivienda previa es importante, ya que si ésta recibe un uso distinto pro el mismo dueño, por ejemplo, de principal a secundaria, o al revés, puede contribuir al cambio de especialización los mercados de viviendas, mientras que el demandante previo acude por una nueva vivienda, ampliando el tamaño desde la demanda. Por el contrario, si se ofrece para la venta, entra al mercado como vivienda usada, ampliando, desde la oferta, su tamaño.

Gráfico 10



En ambos casos se amplia el tamaño de mercado pero los efectos sobre el mismo son distintos, dado que, en el primero, al no entrar las vacantes previas para ser compradas, los mercados pueden experimentar una escasez de viviendas no compensadas suficientemente con la edificación nueva, generando mayores niveles de precios y fuertes incentivos a la construcción.

De las altas residenciales procedentes del extranjero han visto aumentar el número de extranjeros hasta un 96.8% durante los últimos años frente a la vuelta de españoles (que eran un 44% aproximadamente al principio del período, cuadro 3).

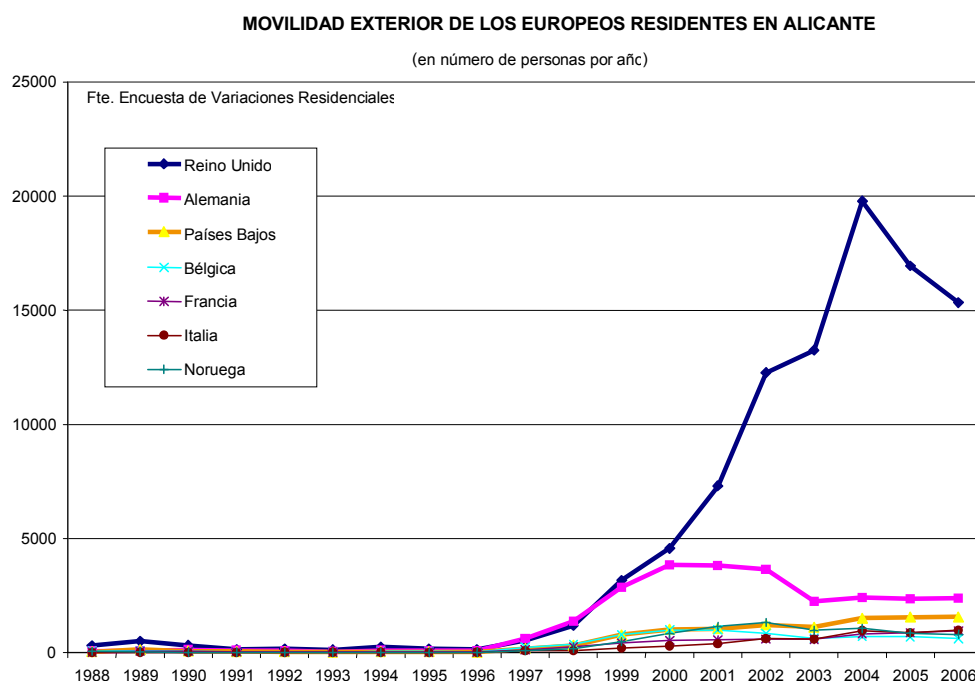
Cuadro 3.- Detalle de las altas residenciales en Alicante procedentes del extranjero, por nacionalidades

	Españoles	Extranjeros	Eu-15	Resto Europa	África	Latinoamérica	Asia
	%	%	%	%	%	%	%
1988-1995	43,89	56,11	46,43	1,10	3,69	2,71	1,63
1996-2001	19,10	80,90	53,37	6,57	6,91	12,53	1,20
2002-2007	3,18	96,82	49,43	17,41	8,41	19,40	1,79

Fte. Evr, INE, elaboración propia

La mayor parte de ellos proceden de la Europa rica, de manera que la mano de obra que llega de ellos tiene una proporción pequeña (la mayoría llega mediante movimientos interiores). De aquellos, el mayor volumen de movimientos procede del Reino Unido, especialmente desde 2000 (gráfico 11).

Gráfico 11



Una vez ya siendo residentes, los hogares extranjeros muestran un gran dinamismo en su movilidad territorial, creciendo el número de relocalizaciones

desde mediados de la década de los noventa y, además, concentrando este aumento de la movilidad en los europeos procedentes de la EU 15 (cuadro 4) y, de ellos, los que más cambian de residencia tras llegar al territorio de Alicante son los británicos, de nuevo (gráfico 12).

Medias	Españoles Extranjeros		De ellos...(% s/ total de movilidad)				
	%	%	Eu-15	Resto Europa	África	Latino-america	Asia
	1988-1995	96,41	3,59	2,35	0,14	0,36	0,52
1996-2001	89,22	10,78	6,17	0,72	1,42	1,95	0,46
2002-2007	65,66	34,34	12,81	5,73	4,40	9,98	1,28

Este comportamiento contrasta con el de los residentes nacionales, y es difícil de catalogar si conocer las connotaciones laborales de quien se mueve o su edad. Si se observa el gráfico 13, la mayor parte de los británicos, alemanes, holandeses y, en general, los hogares que cambian su residencia con nacionalidad europea, tienen una edad que se agrupa entre los 55 y 65 años, por lo que parece que son retirados o pre-retirados y, por tanto, están fuera del mercado de trabajo⁵. Estos hogares pondrán a la venta sus viviendas previas para moverse, con un efecto más intenso sobre el tamaño de los mercados en los que operan.

Gráfico 12

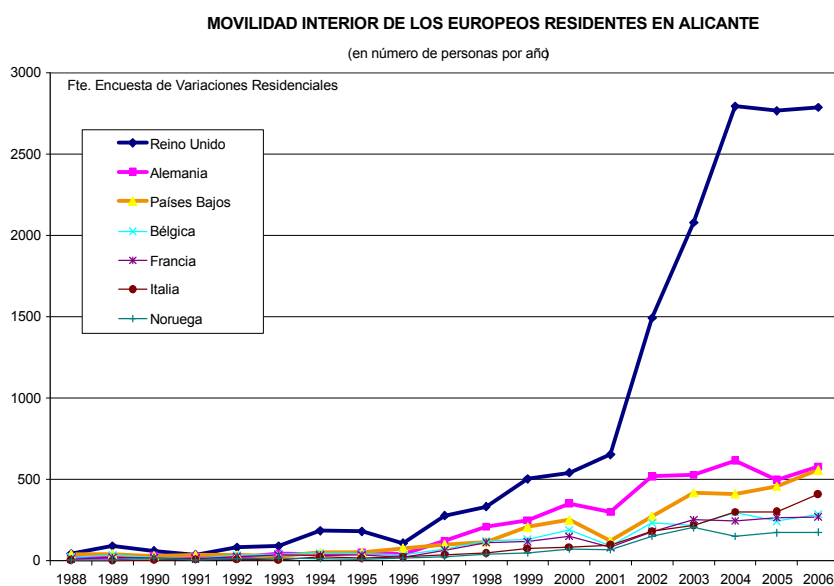
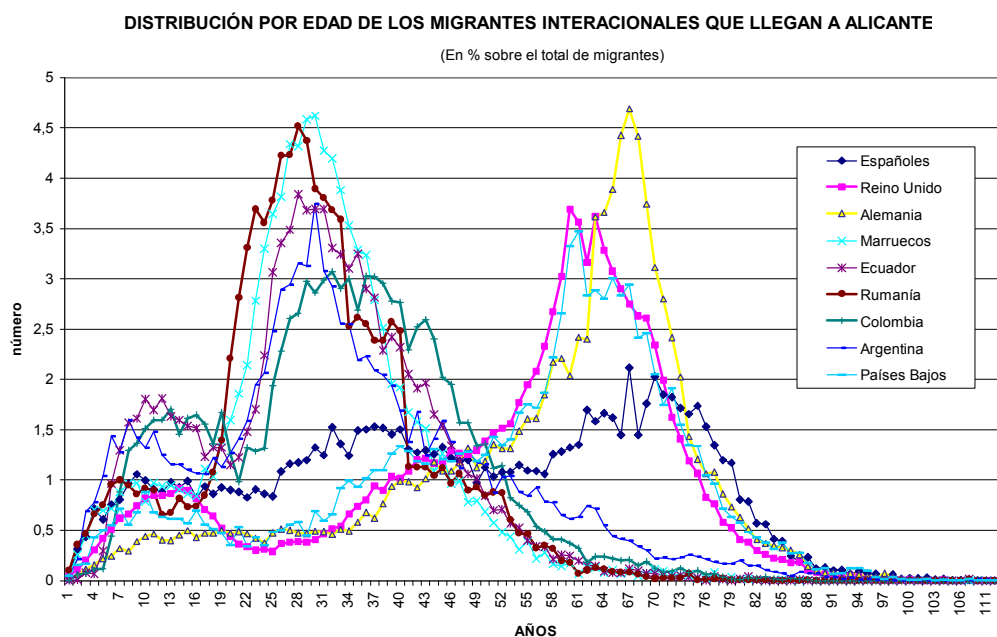


Gráfico 13



Además, es previsible que tengan una capacidad de pago mayor, que se trasladen hacia áreas más asociadas a sus gustos y con ventajas en precios, por lo que es evidente que su actuación dentro del mercado puede llevar a una segmentación y especialización de las áreas residenciales, que se diferencien sustancialmente del resto de 'áreas normales'. Así, han ido apareciendo áreas de residencia de período largo de los retirados europeos (más de tres meses) en casi toda la costa y, más recientemente, nuevas áreas urbanas ligadas a servicios lúdicos y deportivos, como los complejos de golf, con presencia creciente de hogares extranjeros más jóvenes y con menor temporalidad de residencia.

- La tipología de los mercados residenciales

Los cruces realizados para identificar los destinos de la movilidad de la población muestran que los cambios que se observan son de concentración hacia las áreas costeras. Esta presión adicional puede haber cambiado el uso de distintos mercados en las costas y en el interior.

⁵ Esta afirmación se sostiene en la evidencia empírica publicada en el proyecto de investigación sobre retirados europeos en el mercado de viviendas de la Comunidad Valenciana, dirigido por la autora.

Los análisis realizados al respecto⁶ muestran lo siguiente:

- Las zonas costeras concentran una mayor localización de viviendas nuevas, secundarias y vacías, en propiedad con pagos pendientes, y en alquiler; mientras que las más antiguas, las pagadas completamente y las heredadas tienden a estar concentradas en el interior.
- Las viviendas principales tienden a cambiar su localización desde el interior hacia las costas a lo largo del siglo XX, mostrando un largo proceso de transformación.
- Se produce una movilidad elevada del parque de viviendas alicantino con un cambio en la utilización del parque residencial desde las áreas de localización de las actividades productivas tradicionales hacia las costas, que han configurado nuevos mercados de viviendas. en un proceso de largo plazo.
- Además, existe una gran dispersión de la propiedad a lo largo del territorio con una tradición de propiedad mas 'nueva' en la costa, lo que es coherente con la más reciente y rápida expansión de los mercados residenciales en esta parte de la región, así como una mayor necesidad de alquiler que ha orientado este uso del parque hacia los municipios cercanos al mar
- El cambio de uso residencial de las viviendas que estos movimientos sugieren, no aparece del todo nítido en los ejercicios. Más al contrario, los resultados muestran que la expansión de las secundarias se produce a la vez que las principales, y vinculadas a ellas, lo que implica que la especialización en el mercado secundario es complementaria a la del principal y no sustitutiva (es decir, con cambio de especialización al migrar un hogar a otro lugar de trabajo y mantener la principal previa como secundaria)⁷.
- Sin embargo, cuando se contrasta la localización, la elevada correlación de las viviendas principales con las secundarias más antiguas, y de las principales más antiguas con todas las secundarias, sí implica una cierta 'rotación' en el uso residencial en todo el territorio. Esto sucede en regiones donde la migración ha reducido el número de familias residentes permanentemente (normalmente, poblaciones del interior) aunque se mantiene la vinculación con

⁶ Se ha utilizado el panel de datos del Censo 2001, con base municipal, distinguiendo por localización entre interior y costa, década de construcción, uso de las viviendas (principal, secundaria y desocupada), así como sus características de tenencia. El ajuste realizado busca encontrar relación causal entre todas las características y la localización:

$V_{m,t}^i = \alpha_{it} + \beta_{i,t} Loc_m^i$ Donde $V_{m,t}^i$ es la matriz de viviendas con los tres usos del parque (i= principal, secundaria y vacía) por municipio (m) de la provincia de Alicante. Loc_m^i es una matriz de dummies de localización de cada municipio, donde costero=1 y 0 en otro caso o de interior (int=0)

⁷ Se esperaría que las secundarias aparezcan desfásadas con respecto a las principales, o bien a la vez pero con distinta localización, lo que haría referencia a dos procesos: el primero es el aumento de la demanda desde hogares que se hayan establecido económicamente, y el segundo reflejaría el proceso de cambio de uso de una vivienda cuando un hogar migra y la mantiene en propiedad.

el espacio a través de la vivienda familiar. La aparición simultánea de principales y secundarias también haría referencia a los procesos de expansión de la ciudad hacia zonas tradicionalmente secundarias, con la utilización principal de lo que fueron viviendas de fin de semana en los años anteriores y al revés.

- Las vacías son una proporción muy estable de las principales y de las secundarias y forman parte del mecanismo de ajuste de los mercados

Estos resultados sugieren un proceso de crecimiento de los mercados principales alrededor de los lugares tradicionales pero con un adelgazamiento del tamaño relativo de aquellos situados en el interior a favor de los costeros. En la medida que la industria no ha migrado de esta forma, es la aparición de nuevas actividades vinculadas con la costa y, por tanto, del desarrollo de 'industrias' nuevas lo que ha hecho especializar los mercados principales hacia el eje de crecimiento costero.

A la vez se han desarrollado los mercados residenciales secundarios en las costas en un largo proceso temporal, hasta constituir áreas que se han constituido como 'industrias' productoras de servicios (residenciales) independientemente de las actividades tradicionales, que crecían tras las mismas fuerzas expansivas que el resto de las industrias, y que han servido para canalizar la riqueza de otras regiones hacia Alicante a la par que desarrollaban nuevos centros urbanos, en áreas de residencia temporal. Su desarrollo (y el de sus infraestructuras) ha podido atraer hogares del interior, generando nuevas áreas de actividad económica que ha provocado el crecimiento de mercados de viviendas secundarios donde antes eran principales, sustituyendo el uso del parque. Hay, pues, dos tipos de mercados de viviendas secundarias: los nuevos, con atracción fundamental de hogares desde otras regiones (España o Europa principalmente) y que extienden 'la mancha' urbana. y las reconvertidas, derivadas del cambio de uso residencial.

Las primeras bien pueden ser vistas como 'industrias' productoras de servicios, y, en este sentido, reconocidas y organizadas, ya que han permitido desarrollar los grandes mercados que se autoalimentan y generan fuertes flujos de entrada de riqueza a la provincia. Así descritos los mercados, puede verse que la demanda fuerte de viviendas no se orienta hacia un mercado de crecimiento efímero sino que

respalda la expansión estructural que mantendrá sus tensiones y tendencias en el tiempo.

- La relevancia económica de la actividad

Esta combinación de mercados residenciales es la responsable del mayor peso de la edificación en Alicante, y también de la mayor riqueza generada en su mercado, como se observa en el cuadro 5, donde se representa comparativamente el valor declarado de las transacciones de viviendas con respecto al PIB en Alicante y en España. Para la provincia, las transacciones residenciales registradas alcanzan casi el 30% del valor del PIB provincial (en 2006), mientras que era de un 16.18% para España. El comienzo de la recesión redujo drásticamente esta proporción por la reducción de transacciones desde el cuarto trimestre de 2007.

Cuadro 5.- RELEVANCIA ECONÓMICA DEL MERCADO RESIDENCIAL EN ALICANTE*

Valor declarado de transacciones/PIB

En % sobre el PIB calculado en euros corrientes

	Alicante	España
2004	26,23	12,76
2005	27,78	14,57
2006	29,44	16,18
2007	23,81	13,68

*PIB de Alicante estimado para 2006 y 2007

Fte. INE y Min. Vivienda

El hecho de que el valor de las transacciones haya alcanzado un tercio del total de riqueza generada en el conjunto de la economía alicantina muestra la gran relevancia del mercado residencial en la provincia y las enormes consecuencias de sus variaciones al alza y a la baja. Una reducción en el ritmo de actividad de intercambios afectará al consumo final agregado a través del 'efecto renta' del mercado de viviendas sobre la economía (Case y Quigley, 2008). Este efecto tiene distintos canales de transmisión (el primero se produce a través del impacto de la inversión en vivienda nueva, el segundo sería el efecto multiplicador del gasto en inversión fija), de los que es tercero se cuantifica mediante la formación de renta de los intermediarios. En un mercado en propiedad como en Alicante, la venta de viviendas existentes representa una transferencia de activos que genera honorarios para los agentes y aumenta la renta. Dadas las cifras vistas, se podría estimar que la renta generada indirectamente por el mercado de vivienda en propiedad debido solo al mecanismo tercero de transmisión oscila alrededor del 1-

1,17% del PIB final generado en Alicante, cifra sustancialmente mayor que la media española de 0,5-0,6⁸. Se hace mayor referencia a los efectos restantes en el apartado cuarto, donde se comentan los resultados de las modelizaciones.

- **Otros factores expansivos de demanda**

Una vez mostrada la potencialidad en la expansión de la demanda potencial y las distintas fuentes demográficas, los factores que justifican su entrada en propiedad al mercado de viviendas son la renta y la disponibilidad de financiación. En ambos casos, el comportamiento favorecedor del acceso justifica los procesos expansivos vistos en los gráficos.

En cuanto a la primera, la renta, el aumento de la demanda efectiva se produce cuando las economías crecen en términos relativos, y posibilitan la capacidad de compra de las viviendas de Alicante. Esta definición tiene distintas connotaciones. En primer lugar, si el crecimiento diferencial entre las regiones de los demandantes y Alicante hace que las rentas de los primeros crezcan más rápidamente que las alicantinas. En segundo lugar, si las rentas son, en nivel, mayores que las de la provincia, entonces existe una diferencia en la capacidad de compra. En otras palabras, el mayor dinamismo económico y los distintos niveles de renta incentivan, paralelamente, la compra de viviendas en Alicante, dado que las fuentes de demanda residencial tienen orígenes dispares. Por ejemplo, A niveles de precios residenciales dados⁹, los compradores residentes en Madrid o el País Vasco (con rentas por trabajo que duplican las de Alicante), en Hamburgo o en Shouthampton (con rentas que multiplican por tres las locales), tienen una elevada capacidad de compra en Alicante, mayor que la de un individuo local. Cuando las condiciones económicas posibilitan a los locales la compra de una vivienda, todos los grupos demandantes tienen capacidad de compra y compiten por las mejores viviendas (con una localización dada), incentivando la construcción.

El crecimiento económico experimentado en España y en Europa (con la excepción de Alemania en los últimos años) ha tenido el efecto de ampliar las rentas, posibilitando el acceso generalizado de los hogares, residentes permanentes y temporales, y en mayor medida de los foráneos. La creación de

⁸ Estimación realizada asumiendo unos costes de transacción por intermediación del 4%, valor muy conservador sobre el efectivo posiblemente aplicado, teniendo en cuenta la base de cálculo (valores declarados).

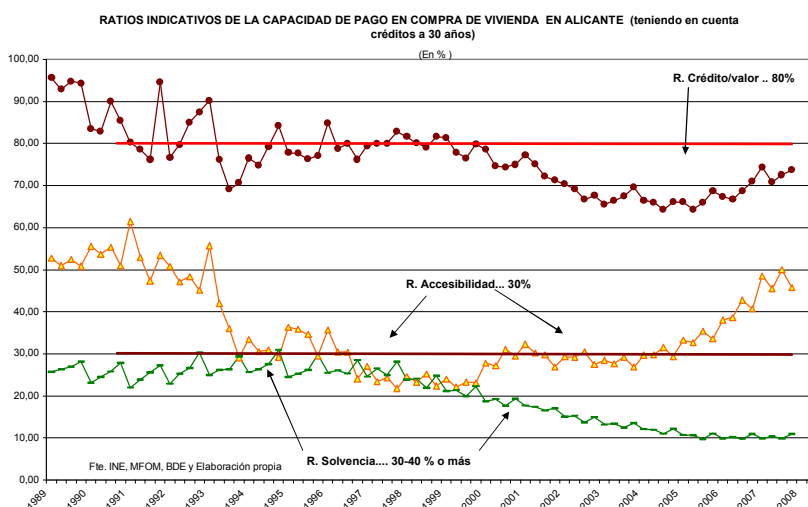
empleo para foráneos maximiza la necesidad residencial, generando un flujo directo de los ingresos del mercado de trabajo al mercado de vivienda (previo al consumo) que acentuó la demanda de viviendas y los mecanismos de su mercado.

El tercer factor de demanda es la disponibilidad de financiación, que permite a los hogares acceder en propiedad. Hay dos aspectos de la financiación que juegan un papel impulsor de la demanda efectiva: la ausencia de restricción en la concesión del crédito y los bajos tipos de interés. Cuando los fondos son difíciles de conseguir, el flujo necesario de capital no llega con facilidad y alcanzan elevados precios (tipos de interés), con lo que los hogares no pueden acceder al mercado de viviendas. La década desde mediados de los noventa hasta 2007 ha sido de excedente de capital para prestar en el marco internacional. Este excedente y el bajo interés resultante de un mercado con fondos fáciles ha hecho que las instituciones financieras no hayan tenido problemas al conceder préstamos hipotecarios, aplicando los criterios habituales de restricción (el ratio crédito/valor, el de crédito/renta o accesibilidad y el de solvencia). En el gráfico 14 se muestra con claridad esta situación. Cuando el ratio de accesibilidad¹⁰ se encuentra alrededor del 30% indica que los prestatarios tienen amplia capacidad de pago del préstamo y baja propensión al impago, con lo que la institución financiera decide conceder el crédito. Entre 1994 y 2007, este ratio en Alicante estuvo por debajo del 30%, mostrando amplia capacidad de compra para los individuos residentes que dependían del mercado de trabajo local.

⁹ Que en el largo plazo se equilibran a los niveles de capacidad de compra dados por los ingresos salariales corrientes en cada región. Ver Taltavull, 2003.

¹⁰ Este ratio se calcula como la razón entre el total de pagos por la hipoteca al año, entre los ingresos anuales del hogar. El numerador es el resultado de la cantidad prestada, al tipo de interés vigente y por una madurez que fija el período del préstamo acordado.

Gráfico 14

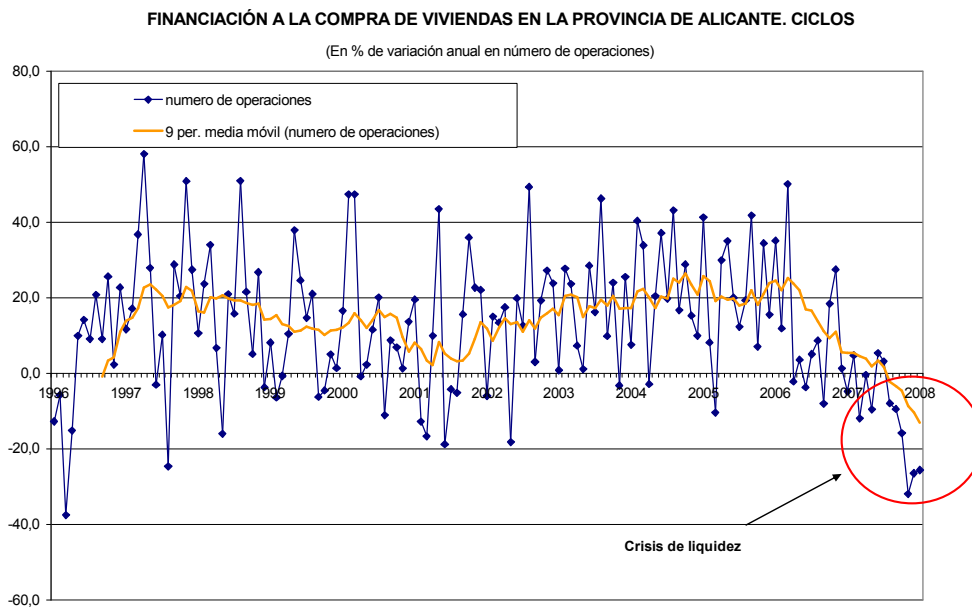


Con un ratio de crédito/valor por debajo del 80%, las instituciones financieras no encontraban riesgos elevados para prestar a los demandantes de viviendas. La prolongación de esta situación favorecedora de la demanda efectiva de viviendas durante una década ha sido posible por los cambios estructurales que han mantenido los tipos de interés en mínimos históricos, y a pesar del aumento en los precios que tuvo lugar en ese período. Las condiciones se invierten con la elevación de los tipos de interés desde 2006, y se aceleran con la aparición de la crisis financiera, que hace aumentar aún más los tipos. En este entorno de facilidad en el acceso, los demandantes con mayores niveles de ingresos tenían, aún, una mayor posibilidad de compra de vivienda de mayor calidad (y precio) con recurso a la financiación.

Sin embargo, no se hubiese dado una situación tan positiva si no hubiese habido un recurso casi interminable a la financiación. Ésta ha sido un factor limitativo del crecimiento de los mercados residenciales históricamente, con la aparición de situaciones de restricción crediticia cuando el sistema financiero imponía techos a la concesión de créditos a la construcción. Este límite se producía como resultado de una competencia por los fondos entre sectores y la aplicación de medidas restrictivas a la concesión para reducir los riesgos, en un modelo de financiación muy sensible al basarse en créditos a largo plazo. Por otro lado, el propio techo formado por el máximo de liquidez disponible en el sistema ha generado, igualmente, la aparición de límites a la expansión de este sector en el pasado.

La situación de máxima liquidez internacional junto con las innovaciones en los mercados de capitales con la creación de vehículos que facilitaban la movilidad de esa liquidez, hicieron que las instituciones financieras tuvieran acceso a un mayor volumen de inversión que en el pasado. Dada la rentabilidad y fuerte evolución de la demanda de viviendas, las instituciones pudieron aumentar sus créditos a la compra de viviendas, que llegaron a crecer a tasas muy elevadas, como se observa en el gráfico 15 para la provincia de Alicante. En esta región, el crédito a la compra de vivienda mantuvo tasas de crecimiento sostenidas alrededor del 20% anual durante un largo período desde 2002 a 2006.

Gráfico 15



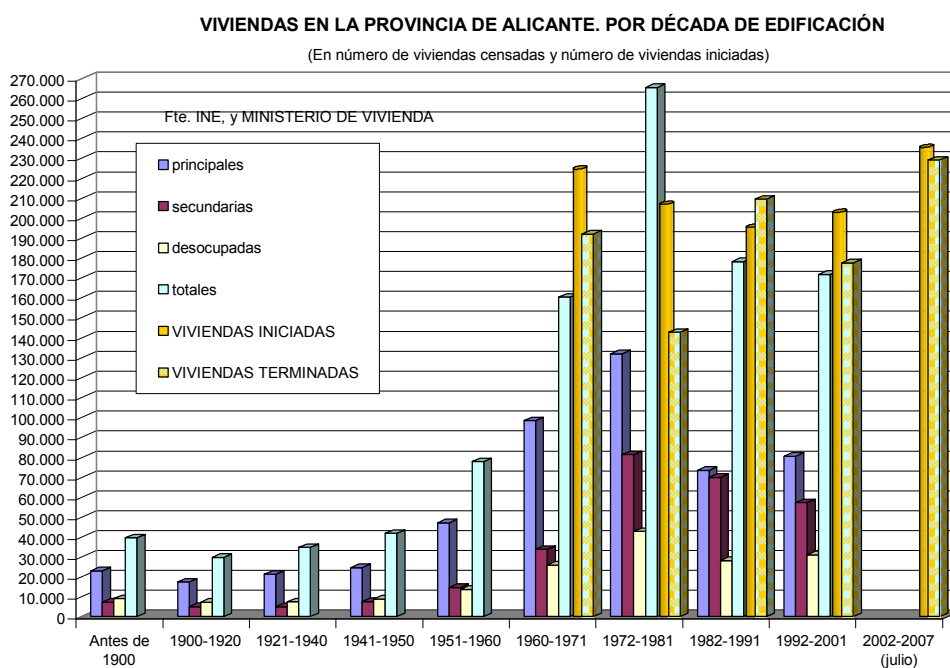
El papel de los tipos de interés ha sido el respaldar el proceso de accesibilidad, aunque el largo período de bajo coste y excedente de capital ha sido único y ha impulsado la demanda existente de forma que otros condicionantes de corto plazo no han podido compensar sus efectos.

- **La reacción de la oferta**

Las condiciones de demanda favorables han tenido una respuesta del sistema constructor alicantino muy importante, con el desarrollo rápido de la edificación que contrasta con la situación en otros países, en los que la oferta no ha reaccionado ante los incentivos de mercado como en esta región. Esta fuerte reacción puede observarse en el gráfico 16, donde se compara la construcción en la presente década con la existente registrada por el Censo de 2001. En él se muestra cómo la totalidad de las viviendas terminadas a finales de 2007 suponen una cifra mayor que el total construido en los noventa.

Este resultado sugiere que la industria ha reaccionado ante las señales de mercado, es decir, ante el aumento de los precios de las viviendas.

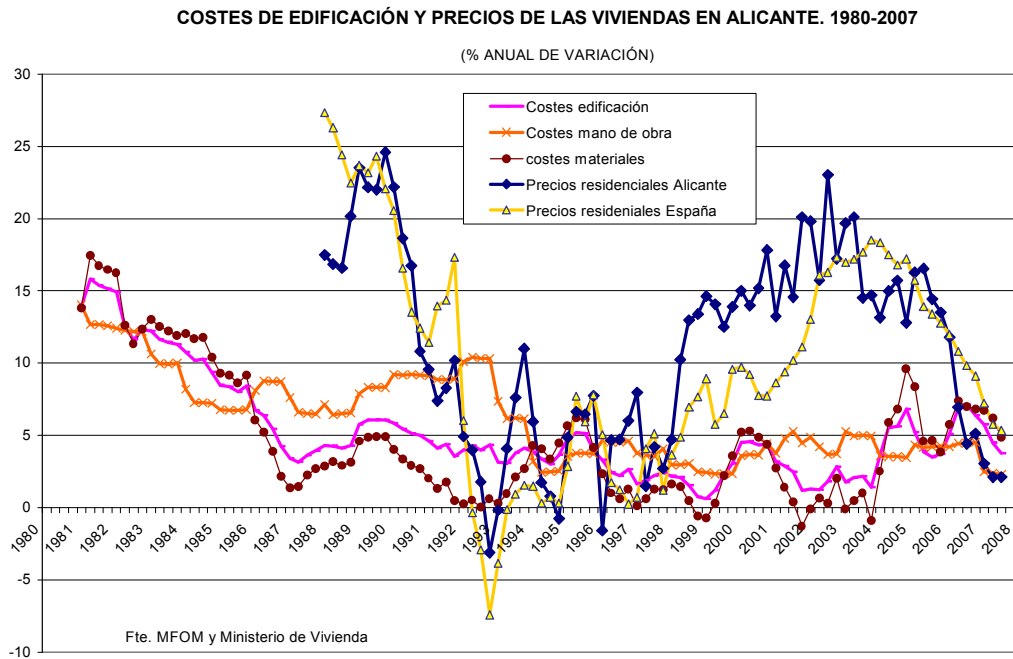
Gráfico 16



Aunque es necesario justificar esta reacción con un análisis empírico en profundidad, la evolución propia de precios y costes indican que esa puede haber sido una de las razones fundamentales para explicar cómo el sector edificador ha respondido a la demanda con uno de los mayores ciclos de la historia del mercado de viviendas alicantino. En los años de mayor número de viviendas iniciadas (como se veía en los gráficos 4 y 5), los precios residenciales crecían mucho más intensamente que los costes (gráfico 17), mostrando un incentivo de capital relevante, hasta 2006. La precipitación en el

crecimiento de los precios residenciales y el efecto del proceso inflacionista en materias primas creciente, ha hecho desaparecer el incentivo en un plazo muy pequeño. No obstante, esta es una situación de corto y medio plazo, tal y como parece mostrar la evolución histórica.

Gráfico 17



4. Resultados empíricos del análisis de oferta y demanda: factores de crecimiento del mercado de vivienda

Los trabajos existentes han contrastado las reacciones de oferta y demanda de viviendas en Alicante con el fin de encontrar evidencia causal sobre los condicionantes del mercado. Los principales resultados se muestran a continuación.

- La demanda de viviendas en Alicante

La evidencia empírica busca mostrar los determinantes de la demanda tomando un modelo en el que se explican los cambios en los precios en función de los factores de demanda con efectos permanentes sobre ellos (población, renta y financiación) y los de corto plazo (cuadro 6¹¹). La interpretación de los resultados muestra lo siguiente:

- 1.- Los factores de largo plazo explican entre un 40 y un 45% de los cambios en los precios, lo que implica que éstos reflejan variaciones permanentes en el mercado.
- 2.- El aumento de los precios es debido, fundamentalmente, a la acción de la demanda potencial, mediante la concentración de población y de fuentes demandantes de viviendas sobre los mismos mercados, y de la escasez del stock.
- 3.- Hay componentes que no han 'estresado' el crecimiento de los precios, es decir, que lo han mitigado, que son el crecimiento de la capacidad de pago con la generación de renta, la financiación hipotecaria y la inflación.

El sentido económico de este resultado orienta hacia la existencia de una intensa competencia en el mercado de viviendas alicantino. Esto implica que el demandante solvente ha podido elegir y, con ello, reducir la aceleración de los precios, lo que solo es posible cuando existe mucha oferta que compite por captar compradores, caso en el que éstos tienen cierto dominio en el mercado¹².

¹¹ Se ajusta un modelo de corrección con la siguiente especificación:

$$\Delta Ph_t = \lambda_d [Ph_{t-1}, P^d_{t-1}] + \delta_0 + \delta_1 \Delta pop_{t-1} + \delta_2 \Delta ry_{t-1} - \delta_3 \Delta h_{t-1} + \delta_4 (ff)_t - \delta_5 (\gamma_1 \pi_{t-1} - \gamma_2 (\delta ph./ph)_{t-1} + \gamma_3 ((1-\phi_t)i_{t-1})) + \varepsilon_t$$

¹² Este comportamiento ha sido definido por la teoría inmobiliaria como 'mercados de compradores' y se da en aquellos casos en que la oferta es muy flexible o hay excedentes.

4.- Las elasticidades precio son mayores que la unidad salvo en el caso de la inflación, lo que refleja una muy rápida reacción de aquellos ante cambios en los determinantes fundamentales del mercado de viviendas. El factor con mayor valor de la elasticidad es la renta, seguido del stock en oferta y la financiación.

Cuadro 6. Función de demanda de viviendas en Alicante								
Método, VEC, período 1989-2007, estadísticos <i>t</i> entre paréntesis								
Variable dependiente: \square (Lrpr)								
Ecuación 1	Ecuación 2			Ecuación 3				
<i>Componentes estructurales</i>								
LRPR(-1)	1,00		LRPR(-1)	1,00	LRPR(-1)	1,00		
LRYP(-1)	22,82	[6,18]	LRYP(-1)	-21,91	[-5,29]	LRYP(-1)	-10,05	[-3,74]
LMIGTOT(-1)	-1,27	[-5,63]	LMIGALI(-1)	-1,95	[-5,82]	LMIGEXTR(-1)	-0,48	[-5,80]
LFF(-1)	1,57	[2,75]	LFF(-1)	-1,50	[-2,55]	LFF(-1)	-2,12	[-6,34]
LH(-1)	-5,37	[-2,49]	LH(-1)	16,43	[5,33]	LH(-1)	0,42	[0,17]
LRI(-1)	0,00	[0,03]	LRI(-1)	0,24	[2,21]	LRI(-1)	0,12	[2,12]
LINF(-1)	0,62	[3,83]	LINF(-1)	-0,49	[-2,20]	LINF(-1)	-0,55	[-4,12]
C	3,45		C	-143,76		C	33,55	
Coficiente de convergencia	-0,03	[-3,49]		-0,01	[-2,05]		-0,06	[-4,14]
<i>Componentes de corto plazo significativos</i>								
D(LRPR(-2))	-0,27	[-2,06]	D(LRY(-1))	-0,17	[-2,28]	D(LRY(-1))	-0,36	[-2,56]
D(LFF(-1))	0,11	[3,85]	D(LH(-1))	6,12	[3,64]			
D(LFF(-2))	0,07	[2,16]						
Adj,R-squared	0,38		Adj,R-squared	0,35		Adj,R-squared	0,44	
Sumsq,resids	0,03		Sumsq,resids	0,04		Sumsq,resids	0,03	
S,E,equation	0,02		S,E,equation	0,03		S,E,equation	0,02	
Loglikelihood	168,16		Loglikelihood	154,15		Loglikelihood	161,42	

5.- La renta muestra, además, una influencia en el corto plazo significativa en todas las ecuaciones estimadas.

Estos resultados confirman la existencia de relaciones causales entre el comportamiento de los factores estructurales explicativos de la demanda de viviendas en Alicante, y la variación de los precios. La menor relevancia en el corto plazo implica que su influencia tiene efectos permanentes de forma que cualquier cambio actúa como shock de largo plazo.

El elevado parámetro obtenido para el factor renta pone de manifiesto la relevancia de esta variable para entender la transformación de la demanda potencial a efectiva y la entrada al mercado de propiedad, por lo que cualquier incremento en la renta disponible por los hogares (la renta se ha medido en términos de ingresos por hogar) tiene un impacto inmediato en el mercado y no inflacionista. Sólo cuando la renta según se asocie a los distintos movimientos demográficos, básicamente de extranjeros (movilidad interna liderada por la mano de obra foránea y por residentes europeos, así como la llegada de estos), su efecto

sobre los precios cambia. Esto sugiere que los flujos migratorios que se han producido ligados a aumentos en la renta (empleo) han tensionado los mercados existentes, especialmente aquellos que no disponían de excedentes (vacantes) suficientes.

La presión demográfica tiene el mismo efecto de impulsar la aceleración de los precios, como es típico de este mercado, con una reacción elástica con respecto al crecimiento dentro del mercado de Alicante, pero inelástica cuando se contemplan las migraciones desde el exterior, lo que implica (inicialmente) un impacto menor.

El efecto de la financiación es también fundamental en todo el proceso, con elasticidades elevadas en todos los casos.

Lo que el ejercicio muestra es que en el mercado agregado, los cambios globales en la demanda procedentes de los movimientos demográficos, no aceleran por sí mismos los precios residenciales. Más bien, la tensión de demanda sí lo hace dependiendo de la disponibilidad de viviendas (el coeficiente LH negativo implica restricción de oferta residencial), pero su impacto se amortigua por una generalización en el crecimiento de la renta y la financiación, porque, según la interpretación que estos datos sugieren, permite a los hogares 'elegir' la vivienda y, por tanto, introducen competencia entre los oferentes del mercado para captar clientes.

No ocurre así cuando los demandantes se mueven dentro de Alicante o provienen del extranjero. Dado que estos flujos están liderados por ciudadanos de la UE en la provincia, como antes se ha visto, y por inmigrantes laborales en menor medida, los resultados indican un impacto directo y relevante de los flujos de demanda sobre el mercado de viviendas que se ven acompañados por el resto de los factores fundamentales. Este impacto tensiona los precios desde los tres flujos fundamentales (demográfico, financiación y renta) y la asociación entre la renta y la migración que captura el modelo hace referencia a la influencia que estos grupos de población tienen sobre ella. En este caso, la oferta residencial limita las tensiones sobre los precios, lo que hace referencia a una oferta muy ágil en sus respuestas ante la presencia de estos grupos. La mayor relevancia del factor financiero aparece relacionada con el grupo de migrantes que provienen del extranjero, en su mayoría de países de la EU 15.

- La oferta de viviendas

La sorprendente reacción de la oferta en la provincia, y los resultados sugeridos por la función de demanda, son explicados por el modelo general como si de un ejemplo teórico se tratase¹³.

Las elasticidades precio de la oferta estimadas en distintos ejercicios dan valores superiores a la unidad (1.32) y con un 92% de capacidad explicativa del modelo. Esto significa que las viviendas iniciadas (y el proceso de promoción) se muestra muy dinámico respondiendo a los cambios en los precios con una proporción mayor. Aún cuando son sensibles a la evolución de los costes (principalmente de mano de obra) una capacidad explicativa tan elevada no hace sino mostrar la existencia de un mercado con competencia en la oferta de edificación (monopolio competitivo) y con pocas restricciones de tipo institucional o legal que haya podido retardar la respuesta (cuadro 7). Los cambios en las viviendas iniciadas son explicados en un 55% por el comportamiento dinámico de los factores desfasados, de manera que reaccionan negativamente ante aumentos en la inflación y los precios residenciales (con un 0,07 de sensibilidad total) y positivamente con los costes, como los principios fundamentales señalan. Hay que llamar la atención sobre el impacto diferencial de la inflación sobre la edificación que, aunque inelástico, muestra una significatividad estadística remarcable.

Este gran dinamismo en la actividad constructora ha generado una situación de mercado poco común en la que los compradores se han podido ver beneficiados, donde la mayor oferta ha contenido el aumento de los precios, que no se han visto tensionados por la escasez —como en otros casos— a medida que se concentraban las diversas fuentes de demanda, como se ha visto en la función anterior. La elevada edificación ha limitado, por tanto, el crecimiento de los precios, y, aunque no suficientemente, en mayor medida que ha ocurrido en otras regiones españolas y europeas.

¹³ En este caso, se estima la función de oferta como:

$\ln(V_{in,t}) = \alpha_1 + \alpha_2 \ln P_{H,t} + \alpha_3 \ln C_{m,t} + \alpha_4 \ln C_{s,t} + \alpha_5 \ln i_t + \alpha_6 \ln \pi_t + \alpha_8 \eta_k G_t^k + v_{i,t}$ donde V_{in} son las viviendas iniciadas, P los precios residenciales, C_m los costes de materiales, C_s los de mano de obra, i es el tipo de interés, π las expectativas de inflación y G es una matriz de características físicas y de localización.

CUADRO 7.- ESTIMACIONES DE LA FUNCIÓN DE OFERTA DE VIVIENDA NUEVA EN LA PROVINCIA DE ALICANTE									
Período	1987Q3 2007Q4			1988Q12007Q4					
Técnica de análisis	Two-Stage Squares ⁽¹⁾			Least			Ajuste 2.- Error Correction Model		
Ajuste 1				□(LVIVIN)					
Dependent Variable:	LVIVIN			□(LVIVIN)					
Variable	□ _{it}	t-St		Variable	□ _{i,t-1}	t-St	Variable	□ _{i,t-i}	t-St
				Relaciones de largo plazo			Relaciones de corto plazo significativas (3 desfases)		
LRPR	1,32	6,04	***	LVIVIN(-1)	1		D(LVIVIN(-1))	0,6	[4,62] ***
LCM	1,09	1,28		LRPR(-1)	3,65	[4,35] ***	D(LRPR(-2))	0,57	[2,16] **
LCS	-4,06	-7,91	***	LCM(-1)	-7,12	[-2,87] ***			
RI	-0,21	-12,3	***	LCS(-1)	-2,08	[-1,82] *			
LINF	-0,49	-5,72	***	LRI(-1)	0,01	[0,08]			
C	13,85	9,21	***	LINF(-1)	0,86	[2,25] ***			
				C	5,35				
				Coef.					
				Convergencia	-0,02	[-2,45]			
R-squared	0,93			R-squared	0,67				
Adjusted R-squared	0,92			Adj,R-squared	0,55				
S,E, of regression	0,16			Sumsq,resids	0,2				
F-statistic	106,3			S,E,equation	0,06				
Sum squared resid	1,98			Loglikelihood	123,8				
Durbin-Watson stat	2,03			Determinante cov.	0				
				Residucla (dofadj,)					
Second-Stage SSR	10.27			Loglikelihood	851,5				

(1)White Heteroskedasticity-Consistent Standard Errors & Covariance, Instrument list: LVIVIN LRPR LCM LCS LI LINF C
Ajustado de autocorrelación ma(1), raíz invertida.. -0,78
*** Significativa al 0,01, ** significativa al 0,05, * significativa al 0,1

- Los factores de crecimiento del mercado de vivienda en la provincia de Alicante

Los factores de crecimiento, por tanto, del mercado residencial de la provincia pueden ser resumidos en los siguientes:

1.- Factores inherentes a la demanda básica de viviendas (para residencia principal) que son impulsados por la expansión y especialización de los mercados de trabajo en el largo plazo. La progresiva especialización en distintos sectores, desde la industria hacia los servicios, ha generado una movilidad de la mano de obra local desde los lugares tradicionales de empleo en el interior, hacia los nuevos centros de negocio en las costas, incentivando los mercados de vivienda. El crecimiento económico sostenido de la última década ha llevado a una consolidación y crecimiento de los centros de actividad, que han mantenido la tendencia de atracción de migración tradicional. Estos flujos se añaden a una estructura de población local caracterizada por un engrosamiento de las cohortes

en edad de formar hogar, que acude como demandante en los momentos en que el crecimiento económico genera empleo. El crecimiento de la demanda de viviendas por razón de uso se basa, por tanto, en la existencia de una demanda potencial fuerte en edad de formar hogar a la que se suman los hogares que migran tanto desde el exterior como desde dentro de la región, en búsqueda de empleo.

Estos grupos de demanda han entrado en el mercado de la vivienda en propiedad en su mayoría y como resultado del comportamiento favorable de los factores económicos, extremadamente expansivos durante la última década.

2.- Los factores económicos han determinado la creación de renta que ha facilitado el aumento del tamaño del mercado de viviendas, con una ampliación de los nuevos hogares y una aceleración del ciclo de transmisión, que implicó la puesta en mercado de inmuebles antiguos, la liberación de capital vivienda y la posibilidad de acceder a viviendas nuevas con mayor calidad. No obstante, los niveles de ingresos en Alicante son reducidos en términos de la media nacional, y su crecimiento sido negativo en términos reales en distintos períodos, lo que implica una dificultad permanente en cuanto a la capacidad de pago que ha tenido dos efectos al menos: (1) ha contribuido a que los demandantes potenciales dependiesen de la venta de viviendas previas para entrar de nuevo al mercado y (2) ha forzado a los hogares a emplear a más de un miembro para poder cubrir los pagos requeridos. El efecto de esto ha sido una mayor orientación al mercado de trabajo que ha tenido éxito dada la fase expansiva experimentada por la economía.

3.- Los factores financieros han jugado un papel esencial en esta expansión, con la provisión de capital suficiente para los demandantes de viviendas en propiedad. El aumento de los flujos de financiación que ha canalizado una parte importante del excedente de liquidez mundial que se ha dirigía a España, ha sido un elemento fundamental para la expansión del mercado de viviendas al eliminar prácticamente el techo de crecimiento del modelo que, tradicionalmente, se ha encontrado en el límite de capital disponible para financiar. Las condiciones del mercado de capitales, la ampliación de los mercados de activos y su internacionalización, han facilitado a las entidades locales el acceso a fuentes de financiación baratas y fluidas. La condición de bajos tipos de interés ha contribuido a movilizar el capital mundial, a la vez que hacerlo 'barato' y, en las áreas con inflación superior a los tipos de interés, recomendable para el endeudamiento.

4.- Los flujos secundarios de demandantes principales, no laborales, son otro de los factores de expansión de los mercados residenciales. El aumento de la inmigración de hogares europeos retirados hacia Alicante, ha aportado una demanda adicional de viviendas principales (de residencia mayor de 3 meses) que ha tendido a localizarse en áreas con mayor valor ecológico y con servicios, a la vez, ligados a sus necesidades. Esta demanda aporta renta no dependiente del mercado de trabajo local, y capitales para la compra de la vivienda. Su localización ha estado concentrada en poblaciones alejadas de las mayores, lo que ha significado una aportación de renta, de demanda y de capitales adicional a la existente, que ha incentivado la creación de nuevas áreas urbanas. Algunos estudios disponibles¹⁴ muestran como las razones de esta movilidad se encuentran en el atractivo medioambiental, en la calidad y diseño de las viviendas, en la existencia de un diferencial de precios residenciales con respecto a los países de origen, en la mayor capacidad de compra de los ingresos por pensiones en Alicante y en la existencia de servicios sanitarios y otros servicios, entre los más importantes. Este proceso de migración está documentado y comienza a finales de la década de los ochenta, acelerándose hacia la provincia durante los últimos años de los noventa para crecer fuertemente hasta finales de 2006.

5.- El quinto factor de crecimiento también hace referencia al clima y el entorno medioambiental, con un crecimiento sostenido desde los setenta del uso secundario del parque residencial. Este mercado de segundas viviendas se ha consolidado durante las dos últimas décadas convirtiendo grandes áreas de Alicante en zonas de residencia temporal, ligadas a las cuales crecían áreas de vivienda principal que alojan los empleados de los sectores productivos relacionados con ellas. Este desarrollo secundario tiene implícito, al menos, dos importantes efectos económicos sobre la región. En primer lugar, convierte a la vivienda en un vehículo de transferencia de renta desde otras regiones, especialmente desde los estratos de renta relativa mayor. Este flujo no solo hace referencia a los pagos por la compra, tanto capital inicial como pagos financieros, sino también a la renta que llega para el mantenimiento de las viviendas y el derivado de su uso y estancia. En segundo lugar, la propiedad de una segunda residencia tiene la capacidad de fidelizar a los visitantes, garantizando el flujo de visitas durante los períodos de descanso y, con ellos, la aportación de renta para

¹⁴ Proyecto RECVIVAL, dirigido por P. Taltavull.

cubrir el consumo. Estas rentas no dependen de la economía local (salvo en los casos en que los propietarios sean residentes provinciales), lo que genera una independencia económica de la región especializada en segundas residencias de los vaivenes económicos locales.

La especialización en la producción de viviendas ha llevado a la extensión de nuevas fórmulas de diseño de las áreas con servicios deportivos o regiones verdes asociadas a las promociones. El fenómeno del golf ha contribuido a la distribución de viviendas entre grupos demográficos foráneos, con rentas medio altas, que han comprado la residencia pero no la habitan permanentemente, por tanto, las poseen como segundas residencias. A pesar de que, inicialmente, podría pensarse que estos desarrollos se destinan a jugadores, y una parte de la demanda así lo ha sido, lo cierto es que las promociones con este tipo de 'zonas verdes' ha diversificado la oferta disponible para los hogares del exterior de Alicante (mayoritariamente no residentes) acentuando su llegada al ser, posiblemente, una opción fuertemente competitiva frente a otros destinos.

Este flujo ha sido conocido como de 'demanda turística' y agregado con aquella procedente de los flujos turísticos que alquilan viviendas por temporadas cortas o muy cortas. Ambas demandas tienen características lo suficientemente diferentes como para no poder ser integradas en una sola categoría, aunque la falta de información estadística sobre su comportamiento no permite evaluar su impacto, ya que no son registrados en los flujos migratorios. Algunos análisis específicos realizados sobre el total de visitantes, muestran que un número creciente de los foráneos que llegan a la provincia no pernoctan en hoteles sino en 'viviendas de familiares'. Es reconocido también que el número de visitantes extranjeros ha crecido enormemente durante la última década, lo que da una idea de la relevancia que esta fórmula de tenencia como elemento incentivador de los movimientos poblacionales de corto plazo, a la vez que como transmisor de renta a través del gasto en consumo de sus habitantes.

Por último, dependiendo de su localización, la aparición de campos de golf asociados a desarrollos residenciales ha servido para diferenciar mercados de vivienda principal también, de manera que ha habido promociones destinadas a captar la demanda antes mencionada pero que han sido absorbidas por los

hogares locales, siendo transformados en áreas de gran estabilidad como nuevos barrios de las ciudades donde se enclavan¹⁵.

Desde estas ópticas, los mercados con un uso del mercado de vivienda alternativo a la residencia principal, se han convertido en una 'industria' generadora de servicios ligados a la habitación y al ocio. Esta industria genera rentas elevadas y la elasticidad del empleo es grande, por lo que se convierten en focos generadores de actividad que bien han podido absorber mano de obra de sectores en decadencia. La relevancia, por tanto, de estas regiones, su expansión y conservación es claramente estratégica para la economía de la provincia

6.- El sexto factor de crecimiento del mercado de vivienda ha sido, sin duda, la estructura empresarial de construcción, que ha posibilitado la existencia de una elasticidad de respuesta muy elevada de la oferta, como detectan los resultados de los ejercicios. La existencia de un tejido formado por múltiples empresarios de tamaño mediano y pequeño, con tradición constructiva en los municipios, así como la llegada de filiales de constructoras de mayor tamaño, básicamente nacionales, a finales de los noventa, ha producido el efecto que se medía con la elasticidad, el de aumentar la construcción con rapidez cuando las señales de mercado mostraban un aumento de la demanda. No hay que olvidar que esto no hubiese sido posible si los factores extraeconómicos hubiesen mostrado límites. Estos factores son fundamentalmente tres: la disponibilidad de suelo y el planeamiento, la regulación relativa a los permisos de edificación y la política de vivienda. La movilización de suelo que generó la LRAU (Ley Reguladora de la Actividad Urbanística) puede estar en el origen de esta reacción al permitir la aparición de suelo rápido tras la acción exclusiva del agente urbanizador. Por supuesto, la existencia de suelo disponible en espacios de buena localización en los municipios costeros, fundamentalmente dedicados a la explotación agrícola desde medio siglo atrás y con bajas rentas derivadas de ella, ha facilitado el proceso de transformación. Los menores impedimentos de carácter administrativo para construir, incluido la reducida existencia de controles ante edificaciones ilegales o daños ecológicos, así como la forma en que se ha venido canalizando los incentivos a la construcción de vivienda pública, dentro de planes mayores de edificación libre, entre otros, han podido complementar la agilidad de respuesta que la oferta alicantina muestra ante sus fuertes fuentes de demanda.

¹⁵ Estos son los casos de Alicante Golf y de alguno del área de Orihuela.

7.- Por último, habría que incidir en el hecho de la existencia de espacios naturales de gran calidad como elemento atractivo de la demanda. El resto de los componentes han actuado de forma positiva sumando sus influencias y orientando un proceso de edificación acelerado que ha generado una construcción indiscriminada sin espera al planeamiento. La existencia de suelo ha sido un factor impulsor, pero el agotamiento de los espacios de calidad y el daño ecológico a algunos parajes estaría limitando la expansión durante los últimos años del proceso. En cualquier caso, la creación de valor es mayor si se preservan los parajes y se construye de forma sostenible, aspectos que, aparentemente, no han sido tenidos en cuenta durante este ciclo largo de edificación en Alicante.

5. Las causas de la recesión residencial en Alicante

Desde 2006, las condiciones del sistema cambiaron, con repuntes en los tipos de interés y con un aparente endurecimiento de las condiciones de acceso, resultado, entre otros factores, de las continuas llamadas de las instituciones públicas para evitar la especulación, y por el aumento en la percepción del riesgo financiero asociado a las hipotecas. La crisis financiera internacional que ha tenido su origen, precisamente, en el mercado hipotecario americano, vino a respaldar estos avisos, provocando la aplicación abiertamente de restricción al crédito tanto a la compra de viviendas a particulares (que se ve en los gráficos) como a la promoción. En este último caso, no existe información desagregada para la provincia de Alicante, por lo que no se puede ilustrar este comentario, pero baste decir que la reducción en los flujos de financiación ha sido muy drástica y ha provocado la reducción inmediata de la producción de nuevos edificios, es decir, con un elevado impacto no solo sobre el mercado sino también sobre la nueva producción y la continuidad de la ya comenzada.

El origen de la crisis financiera actual se encuentra, como es sabido, en la recesión en el mercado residencial americano. Esta se produce de acuerdo con los principios generales: tras un período de fuerte expansión, los precios se tensionan y las familias que necesitan acceder a una vivienda, solicitan préstamos aportando pocas garantías. En condiciones normales, el sistema financiero anglosajón no hubiera concedido tantos créditos subprime y jumbo (aquellos que se dan a prestatarios que no presentan justificación de ingresos o no demuestran capacidad de pago, pese a lo cual, la institución financiera confía en el pago del préstamo), pero la ayuda al acceso a la propiedad era una de las promesas electorales de Bush, por lo que formaba parte de la política social y era, por tanto, potenciada. A medida que los tipos de interés aumentaban, y también el desempleo, estos créditos se fueron dejando impagados en mayor número. A mediados de 2006, Fanny Mae dejó de comprar hipotecas para garantizarlas a los bancos pequeños, con lo que éstos dejaron de prestar, generándose una restricción crediticia que paralizó los intercambios y la producción, haciendo reducir el ritmo de crecimiento de los precios hasta hacerse negativos. Quebró, junto con Freddy Mac, en verano de 2008 por problemas de liquidez.

Al irse reduciendo la recompra de créditos por parte de las instituciones públicas por la acumulación de riesgo, los bancos idearon un sistema de recuperar la liquidez de las hipotecas y de difuminar el riesgo, con la creación de un activo financiero de diseño complejo que incorporaba aparentemente ‘pequeñas’ cantidades de sub-prime con otras hipotecas de alta calidad. Estos activos, calificados como los mejores (AAA pro Moddys’), se colocaron en las bolsas y fueron comprados por ahorradores solventes. El impago progresivo de sub-prime hizo entrar en crisis los citados activos y con ellos, a las instituciones y ahorradores que los poseían, con la incertidumbre de desconocer el volumen de la pérdida y el valor real del activo. Esta vía ha sido la que ha llevado a cabo el contagio de la crisis a mercados no estadounidenses. Sin embargo, esta no es la razón de los problemas existentes en el mercado hipotecario español.

La crisis internacional puso de manifiesto que el sistema de calificación de activos no era seguro e introdujo la incertidumbre sobre lo ajustado del valor del resto de activos en los que las instituciones tienen invertido su capital. Esto implica que los bancos no saben el nivel de garantía que otros bancos tienen ya que no reconocen los valores del papel en el que tienen invertido sus activos, por lo que esta falta de confianza tuvo como resultado la paralización del flujo de préstamos de liquidez que había sido una de las bases fundamentales de captación de pasivo para las cajas y bancos españoles en su labor como prestamistas hipotecarios. El impacto final de la crisis es, por tanto, la paralización de los canales de transmisión de liquidez en todo el mundo, por lo que, una vez se hizo pública la crisis de confianza, los bancos dejaron de prestarse y la liquidez dejó de fluir, afectando especialmente a las instituciones con actividad financiera en marcha, que es el caso de cajas y bancos españoles. Este parón implica que las instituciones tienen que trabajar con la liquidez local, que es insuficiente para mantener los ritmos de crecimiento de la producción de viviendas que venía teniendo Alicante.

Tras un año de problemas de liquidez, la restricción ha ido ampliándose y penalizando a compradores y empresas de promoción solventes, que no han podido realizar transacciones ni nuevas obras. Esto está teniendo el efecto que sobre el crecimiento económico de la región se estimaba en los ejercicios de la primera parte.

No se conocen aún los impactos que está teniendo el sector más penalizado por la crisis, el de la construcción, aunque es evidente que sus influencias negativas ya

se ven en la evolución del empleo sectorial aunque todavía no de forma general (junio del presente año), aunque se computarán sin duda en las cifras agregadas de final de año.

Es necesario reconocer que estos problemas están ocurriendo en todo el mundo desarrollado, por lo que su impacto no es solo en el mercado local de viviendas alicantino sino también en el internacional que es, como ya se ha dicho, una de las fuentes de demanda de viviendas.

La restricción crediticia generalizada ha tenido dos impactos relevantes, al menos, que han afectado a la demanda en general. El primero ha sido la práctica desaparición de la posibilidad de encontrar un crédito a la compra de viviendas para una proporción importante de la población, lo que ha cortado de forma instantánea la posibilidad de acceder al mercado. La segunda es que ha reducido, en primer lugar, las transacciones de viviendas existentes, lo que ha hecho que el círculo virtuoso de transacciones se haya truncado igualmente, imposibilitando a los poseedores de viviendas hacerlas efectivas para comprar otras de mayor calidad o distinta localización. Así, no depende solo de que la demanda tenga capacidad de pago para comprar (condición necesaria pero no suficiente para el acceso) sino que, sin vender la vivienda previa y/o sin crédito adicional, demandantes solventes no pueden entrar en el mercado. Este efecto se produjo sobre la demanda extranjera en primer lugar en Alicante desde el segundo trimestre de 2006¹⁶.

¹⁶ Es decir, el colapso de la financiación en el Reino Unido que quedó patente casi un año después (verano de 2007) con la quiebra de Northern Rock, pudo haber paralizado el mercado de la vivienda imposibilitando a los compradores británicos que siguiesen haciendo compras de viviendas alicantinas. Los datos fueron registrados por las estadísticas de transacciones del Ministerio de Vivienda.

6. Retos y oportunidades de la edificación y el mercado inmobiliario en Alicante

El mercado inmobiliario residencial es más que un sector que cubre las necesidades habitacionales de la población en Alicante. Se trata de un sector productivo de servicios que es necesario cuidar y explotar de forma rentable y sostenible, haciendo que genere la mayor rentabilidad mediante la elevada calidad acorde con los entornos ecológicos. Desde esta perspectiva, se plantean importantes retos y oportunidades para el sector en el futuro que requerirán de planes expansivos y de ordenación, de manera que se permita al sector asentarse y generar una actividad de manera solvente y con capacidad de compensar las épocas de recesión y capitalizar las de expansión. Siendo un sector que ha requerido de más de tres décadas para su consolidación, las expectativas son que siga creciendo en los próximos años una vez los problemas ligados a la restricción crediticia se resuelvan y/o el modelo de crecimiento cambie, adaptándose a las nuevas pautas.

El importante tener en cuenta que el crecimiento al que ha de dirigirse la propuesta debe ser sostenible para la creación y/o mantenimiento de áreas residenciales de calidad. Las áreas con un entorno más cuidado, con servicios suficientes, preservación del medio y con un sistema de organización sostenible, sin problemas de seguridad ni escasez de servicios, serán las que mayor valor aporten a la sociedad y al propio mercado, capitalizándose casi de inmediato. Así, cualquier medida que se adopte para la ordenación y mejora de las áreas existentes es un buen camino para asentar la expansión futura del mercado de viviendas.

Se podrían aportar algunas líneas de actuación para las empresas y el sector público que podrían perfilar este mercado futuro de calidad. Se ordenan a continuación desde los enfoques de oferta y demanda.

- Desde la oferta

Desde la oferta, básicamente pueden definirse los retos y las oportunidades, al menos, atendiendo a la estructura y funcionamiento del sistema empresarial, a la

dependencia de los costes, y a la labor reguladora de estos aspectos, en tercer lugar.

1) Una estructura empresarial muy atomizada ha tenido un efecto flexibilizador de la oferta, como se ha dicho, y ha sido el resultado de la aparición de multitud de promotores en la época de expansión como elemento diferenciador de la edificación de Alicante con respecto a otras regiones, básicamente en la construcción residencial. Este proceso ha supuesto, en muchos casos, la aparición (a la construcción) y desaparición de la empresa (junto con la finalización y entrega), lo que no ha permitido que la mayor parte del sector alcance una estabilidad en la expansión y una capitalización suficiente como para asentar el crecimiento en todos sus aspectos. Un elemento importante en este sentido es, pues, garantizar la existencia de un tamaño medio empresarial que realice la provisión al mercado.

2) La flexibilidad mostrada por la oferta y su capacidad de reacción es compatible con una alta dependencia de los costes, especialmente en picos de expansión. Esto es así porque la tecnología de construcción prácticamente es la misma que años atrás, habiéndose concentrado la innovación en los materiales y equipamientos utilizados. La tensión aparece en momentos de pico (1989-91, 2005-2007), acelerando los precios aunque la dependencia de los costes de mano de obra, por la elevada manualización existente en el subsector de edificación, es constante. La utilización de materiales más modernos y de sistemas constructivos más eficientes sería un primer reto. La construcción de edificios inteligentes, con sistemas de aprovechamiento (y generación) de energía, de agua, de luz, de control de costes, entre otros, es necesaria para el mantenimiento futuro del proceso. La sociedad en su conjunto igualmente está implicada en la expansión de estos mercados, e interesada en que esta se realice de forma consolidada. En este sentido, la aportación de la industria al I+D+I tecnológico con la investigación en materiales, sistemas de aprovechamiento de energías renovables, sistemas de diseño más coherentes con la sostenibilidad de la promoción, así como en su coordinación con el entorno, sería una primera línea de actuación. El actual Código Técnico de Edificación puede ser insuficiente o quedar obsoleto en pocos años, por lo que es necesario mostrar una posición muy abierta en cuanto a avanzar en mayor medida. El mercado descontará, sin duda, este tipo de obras con mayor

precio que otras, por razones estrictas de financiación a la inversión y por seguridad.

Innovación, exigencias técnicas, calidad y costes son los parámetros que, desde la oferta, suponen un reto para los promotores en el corto y medio plazo, a los que hay que añadir razones de largo plazo ligadas a la sostenibilidad de la edificación.

Las innovaciones tecnológicas en el proceso de producción son deseables en la medida en que consigan reducir los costes medios y aumenten la eficiencia productiva. La decisión del promotor entre calidad o coste puede tener un efecto final que lleve a una merma en las condiciones del stock y perjudiquen los mercados donde se localicen. Esto se justifica con la experiencia durante los períodos de fuerte aceleración e intensidad constructora, que han generado históricamente un parque de peor calidad (aun en momentos de precios elevados) que ha debido ser sustituido antes del tiempo de reinversión (como algunos barrios de los años sesenta y setenta, y una proporción nada marginal de aproximadamente el 2% de viviendas de inicios de los noventa), lo que reduce tanto la rentabilidad de la inversión como la calidad del barrio donde se localizan. La construcción de edificios de calidad con larga vida y mayor capacidad de capitalización, no debería ser incompatible con una proporción racional de beneficios, dados los precios actualmente existentes. El uso de materiales nuevos y formas constructivas eficientes podrían contribuir a la mayor sostenibilidad e incluso a la reducción de costes (en el caso del desarrollo de materiales nanotecnológicos).

3) La regulación en este campo existe en cuanto a los niveles de calidad edificatoria (Código Técnico de Edificación). No obstante, no existe en cuanto a la normativa para la creación y ejercicio de empresas constructoras y/o de promoción y tampoco en cuanto a los niveles de control que sobre ellas y sus procesos se siguen. El sistema español se basa en el control de calidad edificatorio a través de la acción de los profesionales del sector (los Arquitectos Técnicos y Arquitectos), que responden de las deficiencias de construcción si son achacables a sus competencias. Por otro lado, la empresa tiene 11 años de responsabilidad civil ante defectos de construcción no observables (vicios ocultos). Queda un amplio campo de control del proceso constructivo no cubierto y cuyo responsable es de difícil

identificación, especialmente si las empresas desaparecen. Es deseable que se considere este aspecto que implicaría un mayor orden en la provisión y estabilidad desde la oferta, aunque también restaría flexibilidad a la misma en períodos de fuerte crecimiento.

Por otro lado, la política de vivienda podría jugar un papel muy importante en la resolución de los problemas de acceso a los hogares sin recursos que afloran en los períodos de pérdida de recesión. Aunque esta cuestión no se ha tratado en profundidad en este informe, algunos trabajos muestran cómo la forma de canalización de la oferta pública, así como la toma de decisiones de asignación, no han hecho más que sumarse al ciclo edificador como un flujo más de oferta¹⁷. La política pública de viviendas en Alicante (y en la Comunidad Valenciana) ha seguido un proceso errático con la asignación, en ocasiones, de precios públicos en los mismos niveles que los de mercado, y siguiendo sus mismas pautas de evolución. Esta es una herramienta fundamental cuyo diseño y aplicación puede resolver los problemas reales de vivienda, a la vez que sostener parte de la actividad edificadora en períodos de crisis. La combinación en su aplicación con el ciclo privado, que ha presentado en los últimos años, puede dar luz sobre los períodos en que las autoridades pueden relajar el nivel de intervención (dejando una parte importante de la provisión al mercado) y en los que deben intensificar la actuación. No obstante, este es un aspecto del que pocos análisis existen y requiere de investigación para diseñar y aplicar una política precisa.

4) Si se admite que el mercado de segundas residencias es una industria de servicios, entonces es necesario abordar la expansión y desarrollo mediante técnicas de mercado que permitan capitalizar los rendimientos (monetarios, ambientales y de calidad) en el territorio. Por parte de las empresas constructoras y gestoras del patrimonio, es necesario llevar a cabo un análisis profundo del perfil de los demandantes con el fin de posicionarse bien en los mercados de origen y establecer una red estable y bien fundamentada de distribución de viviendas que los siga atrayendo. Cuestiones como el marketing, el análisis del mercado de demanda, el conocimiento del entorno económico y el posicionamiento en los distintos nichos de mercado, son fundamentales para que las empresas de

¹⁷ En muchos casos, con viviendas compitiendo con las libres.

promoción mantengan y aumenten su presencia en los mercados de compraventa de viviendas.

El desarrollo de industrias que se especialicen en la gestión del parque existente para su uso secundario (o también principal) es un reto relevante de futuro. Las áreas que centralizan un campo de golf y adyacentes podrían requerir de empresas que gestionen los stock vacantes en alquiler, desarrollando una red internacional que suele ser muy rentable.

- Desde la demanda

Dada la combinación de demandas existentes en la provincia de Alicante, los retos y oportunidades a los que se enfrenta el sector proceden de múltiples ámbitos.

1) Desde el de la demanda básica (de primeras residencias), los retos fundamentalmente se encuentran en la resolución de problemas de calidad de las áreas urbanas principales y de la cobertura de necesidades existentes. Esta es una cuestión compleja ya que, como se ha visto, existen dos demandas básicas en el territorio: las procedentes del propio crecimiento de la población autóctona, cuyo acceso depende de forma directa del mercado de trabajo¹⁸, y la de población foránea que decide vivir en la provincia de manera creciente, básicamente retirados o tele-trabajadores¹⁹. Es preciso evaluar las necesidades y el impacto sobre los mercados de ambos tipos de demanda para plantear la ordenación de su crecimiento –satisfacción de necesidades-- y la oportunidad de promover la creación de áreas especializadas. No obstante, este hecho podría implicar la creación de algún tipo de segmentación no deseada (tanto en cuanto a áreas más pobres como más ricas), por lo que la decisión previa sobre su evolución es relevante.

Dados que los resultados de los modelos clarifican los elementos de crecimiento de la economía de Alicante, una evolución positiva de los sectores industriales y de servicios, los aumentos en las exportaciones y el turismo, tendrán efectos positivos sobre la demanda básica local y al revés. Así, la demanda ganará

¹⁸ Y ocasional del mercado de capitales, problema que es actualmente el más relevante, pero que se espera sea resuelto en el medio plazo.

acceso (y no sería, en principio, necesaria la intervención pública en su mayoría) en períodos expansivos desde ritmos de crecimientos medios. En períodos críticos, la accesibilidad se reduce, aunque es posible que cualquier intervención para aumentar la capacidad de entrada al mercado pueda resultar inefectiva si los hogares no disponen de un empleo.

Una cuestión muy relevante consiste en cuestionar si la accesibilidad en propiedad al mercado residencial es una de las metas prioritarias. Desde la óptica del mercado (y de los promotores, especialistas solo en construcción y gestión de la obra), desde luego es una prioridad, por que la transmisión en propiedad libera el capital para continuar los procesos de edificación. El desarrollo de fórmulas que permitan ganancias de accesibilidad es una vía correcta que abre las oportunidades de continuación del ciclo edificatorio. No obstante, deben ser provistas por el mercado.

En momentos de recesión o condiciones muy difíciles del mismo, la accesibilidad se trunca y aparecen con toda su virulencia los problemas de acceso. En estos casos, no hay más opción que la alternativa de uso, el alquiler. El mercado de viviendas en renta es muy estrecho en la provincia (hasta donde se conoce) y el desarrollo de un mercado público no ha tenido éxito. Esta es uno de los retos mayores a la vez que oportunidad creciente para cubrir necesidades de la demanda. Las razones por las que el alquiler no ha sido más promovido son, fundamentalmente, por que el propio mercado ha orientado a la demanda hacia la propiedad como consecuencia de, al menos, los siguientes factores (1) la fácil accesibilidad mantenida durante más de una década, con bajos tipos de interés, precios de partida reducidos en términos relativos con la renta y acceso fácil a la financiación, que promovía la búsqueda de la unidad en propiedad, (2) los elevados precios y bajas calidades del parque en alquiler existente, cada vez más estrecho, (3) la existencia de una fuerte demanda desde la inmigración laboral que redujo la oferta de alquiler y tensionó más sus precios, (4) una regulación de alquiler restrictiva con la propiedad, que dificulta la recuperación de la misma ante impagos y deja desprotegido al propietario ante abusos, y (5) la mayor versatilidad de la vivienda en propiedad en cuanto a su capacidad de adaptación a los gustos

¹⁹ No es posible contratar la cantidad de teletrabajadores que existen en Alicante. Algunos trabajos muestran que es una parte importante de la población alemana que reside en Baleares, pero al no estar resueltas las cuestiones ligadas al lugar de generación de renta, no es posible su identificación ni evaluación.

personales, que permite la regulación española²⁰. No ha existido tampoco un desarrollo de un mercado de servicios que unifique la gestión del alquiler o promueva empresas de propiedad que gestionen de forma directa el mismo, salvo en el caso de las oficinas, o en muy contadas ocasiones. El incentivo a través de los fondos de inversión inmobiliaria no ha funcionado dado lo restrictivo de su regulación y la penalización legal que este mercado tiene. Las sociedades a nivel nacional que están gestionando edificios en alquiler publican que los segmentos residenciales tienen menor rentabilidad, lo que constituye, *per se*, un incentivo a invertir en áreas diferentes del alquiler de viviendas. Este hecho, con una difícil combinación de razones económicas, de mercado, legales y de estructura empresarial, constituye un gran reto de futuro, pero que es necesario abordar. En ningún caso tiene una solución de corto plazo.

Un segundo reto ligado a la accesibilidad, éste de corto o medio plazo, consiste en las dificultades que acontecen a las familias que se han endeudado con créditos a largo plazo y tipos de interés variable y que, con la elevación de los últimos, están teniendo que disminuir el consumo para mantener los pagos residenciales. El impacto es difícil de calcular dado que una buena parte no han tomado endeudamientos máximos, aunque la evolución de los tipos, por un lado, y la del empleo, por otro, pueden ser determinantes para comprender la dinámica de impago de las viviendas y ‘rescatar’ a los hogares de su pérdida de accesibilidad. Esta cuestión es muy controvertida. Hay analistas que consideran que el rescate no se debe producir dado que, en su día, el hogar se decantó por una opción de mercado. Otros consideran que la falta de alternativas de alquiler justificaría la intervención. En cualquier caso, el reto es evaluar el impacto de este efecto y estimar los niveles a partir de los cuales la intervención es precisa. La relevancia de esta cuestión se pone de manifiesto con la simple observación del mismo proceso en Estados Unidos, donde un impago masivo de los créditos por falta de accesibilidad ha desembocado en una crisis económica y financiera no recordada desde los años treinta.

La última cuestión en este apartado se relaciona con la demanda básica de viviendas de uso temporal en la provincia. Estas viviendas se dispersan por mercados donde existen otras viviendas principales o secundarias y, normalmente,

²⁰ En otros países no está permitido realizar obras de acondicionamiento o cambio de diseño interior con tanta facilidad como en España. En esos casos, el control sobre la construcción es más duro y el efecto de

no tienen asociados problemas de accesibilidad (hasta donde se conoce). Estos mercados suelen caracterizarse por ser de mayor calidad, especialmente medioambiental, y con hogares dependientes de rentas foráneas. En este caso, el reto es muy distinto. Si se mantiene la calidad en los mercados residenciales, estas áreas pueden aumentar su proceso de capitalización con efectos positivos muy generales sobre la población en forma de ganancias de capital.

Es importante que se mantengan los niveles de calidad urbana en toda la región y esto debe ser realizado tanto desde la promoción privada (en diseños coordinados de viviendas con la urbanización) y desde la administración local. La gestión de estas ganancias tiene efecto dudoso. Por ejemplo, si las áreas de residenciales son dotadas de mayor calidad mediante servicios públicos más onerosos, la recuperación de los costes que los Ayuntamientos deben llevar a cabo aumentaría la carga fiscal, lo que implica una mayor carga fiscal y desincentiva la llegada de nuevos residentes extranjeros²¹. No obstante, este es un efecto de corto plazo dado que el atractivo de ganancia de capital en el medio y largo plazo configuraría un mercado de mayor valor para todos los residentes.

2) Un segundo reto es la recuperación de los edificios en peor situación mediante una acción de rehabilitación. En Alicante, el parque histórico no es excesivamente relevante salvo en pocas ciudades. Los principios de competencia entre ciudades muestran que los elementos determinantes del éxito de un núcleo urbano sobre otro para atraer la población, están en relación con el buen funcionamiento de la ciudad, su equilibrio en el diseño y el atractivo de sus centros históricos.

En este sentido, las ciudades con elementos diferenciadores de edificación 'histórica' deben explotar sus ventajas competitivas recuperando todas las unidades posibles y usándolas como emblema de competencia. La rehabilitación es, por tanto, un elemento estratégico en el medio y largo plazo para fijar la población y contribuir a la expansión económica de los municipios. Este proceso da la oportunidad de complementar el atractivo de la ciudad con la producción de

'satisfacción' no juega un papel tan importante como en España.

²¹ Taltavull et al, 2008, muestran como uno de los factores que contribuyen a la toma de decisión de los extranjeros europeos para comprar viviendas en Alicante es los bajos impuestos municipales existentes.

servicios culturales muy apreciados y diferenciadores, que contribuyen al crecimiento del turismo y la generación de riqueza²².

3) El mercado de vivienda secundaria, su crecimiento y organización, suponen un grupo adicional de retos y oportunidades para la economía en general y el sector edificador en particular. Hay que asumir que este mercado no va a desaparecer sino, más bien al contrario, va a seguir creciendo en los siguientes períodos expansivos. La forma en la que se produzca este crecimiento podría variar, desde un aumento de las transacciones de las unidades existentes, en el caso en que no exista más construcción, o en la comercialización de nuevas edificaciones.

Dado que los mercados están fundidos en el espacio, y hay pocos casos en que se pueda discriminar entre principales y secundarios, es difícil que se puedan identificar ambas demandas (principales y secundarias) e impedir que las segundas accedan a las unidades residenciales nuevas. En el caso en que se pudiese, podría ocurrir como en los mercados del sur de Francia, en que la competencia por las unidades existentes ha encarecido los mercados residenciales para todos los hogares. En el caso de no discriminar, no es posible evitar que la demanda secundaria (con mayor nivel de capacidad de pago que la principal, generalmente) compita en mejores condiciones que la local por las viviendas nuevas, de manera que un déficit en edificación implicaría en estos mercados un problema de escasez de oferta para los hogares locales. Hay que aceptar que el proceso pasará por una expansión de la edificación en el medio y/o largo plazo, y dada la saturación costera, es un reto muy relevante el ordenar esta expansión de forma coherente para que no vuelva a ocurrir un crecimiento del parque desordenado que mine la calidad conjunta.

4) En un período como el actual, con una relevante crisis financiera cuyas características no muestran un proceso de mejoría rápida, es posible que la solución técnica a los problemas del sistema financiero internacional requieran de la aplicación de soluciones alternativas. Aunque estas medidas serían de corto plazo, la clave para resolver problemas relacionados con los cierres de mercado es

²² Un ejemplo muy conocido es el de Bilbao. El flujo de población creció desde el momento en que se construyó el museo Guggenheim con una recuperación del comercio tradicional y los servicios de restauración y hoteleros, que dieron lugar al renacimiento de actividades dentro de la ciudad, compensando la caída en la producción de industrias tradicionales.

ofertar sistemas que sustituyan, en la medida de lo posible, el papel de la financiación escasa que existe actualmente. Así, mecanismos similares a los plazos dilatados de pago (o cualquier variación alrededor de esta idea) podría ser una solución temporal hasta tanto el sistema financiero recuperase su liquidez. Esta no es una medida nueva sino más bien, muy utilizadas por las promotoras cuando han vendido sobre plano las viviendas. La diferencia radicaría en que la financiación sería a más plazo y la conversión en hipoteca se realiza con posterioridad, cuando el sistema financiero pudiese volver a aportar financiación.

Este podría ser un paso intermedio a la creación de un mayor número de fondos de titulización, como ocurrió en Estados Unidos durante los sesenta, o bien un momento para introducir sistemas de financiación basados en REIT's (Real Estate Investment Trusts) que vehiculizan a través del mercado financiero el reparto de la propiedad como inversión. Si bien la situación actual no es la mejor, la diversificación de las fórmulas de financiación de la construcción se manifiesta como una vía fundamental de crecimiento futuro que reduciría los riesgos asociados a un proceso de '*credit crunch*' .

Otra figura podría ser la de alquiler con opción a compra, siempre que gozase de financiación asegurada.

5) La aparición de un número creciente de residentes mayores en la provincia plantea un reto de futuro muy importante. El envejecimiento en el lugar de residencia se encuentra asociado a un mayor gasto en servicios asistenciales, lo que implica mayor déficit público de las administraciones cuya responsabilidad es el territorio donde estos grupos se localizan. En el caso de residentes nacionales, este gasto es transferido directamente por el sistema de salud, con lo que no constituye un gravamen para las haciendas de la comunidad autónoma, pero en el caso de residentes extranjeros, el sistema de transferencia existente y la diferencia en la estructura de los servicios sociales entre países, implican que difícilmente el sistema de salud receptor puede recuperar los costes derivados de la atención a los residentes-inmigrantes.

Si se tienen en cuenta los retirados europeos, una parte importante venden su vivienda en su país de origen y utiliza los capitales para comprar la vivienda en efectivo en Alicante. Con posterioridad, residen quasi-permanentemente en la

provincia y cada vez más tiempo a medida que envejecen²³. Una proporción importante dice que no volverá a su país, con lo que son, de facto, residentes con renta extranjera (y carga fiscal en el extranjero) en Alicante con derechos a asistencia social. Esto tiene importantes implicaciones, inicialmente para la fortaleza de la demanda, pero después para la estructura de gasto en servicios sociales de la comunidad. De no resolverse los sistemas de compensación o pago, la residencia definitiva implicará gastos sociales crecientes sobre los ya estimados que corresponde a la población autóctona

6) La atracción de la demanda foránea ha sido una actividad de especialización de la promoción alicantina en lo que se ha conocido como ‘turismo residencial’, que combina residencias de largo plazo y de corto plazo. Estos flujos de demandantes seguirán llegando en el momento en que se desbloqueen sus mercados de origen o se resuelva la recesión. No obstante, hay que saber que una parte de los promotores en Alicante y/o los intermediarios de viviendas son compatriotas de los compradores foráneos. Éstos encuentran mayor rentabilidad vendiendo viviendas en nuevas regiones con gran parecido a las de Alicante, como Croacia, Malta, e incluso, algunos países del norte de África (aunque en menor proporción). En estos casos, es necesario potenciar las ventajas competitivas de la provincia, como la estructura de servicios, y los enormes diferenciales de precios y la capacidad de compra de los demandantes, actuarán de factor de atracción contra el cual no es razonable ni lógico luchar. El factor competitivo de Alicante debe ser la calidad medioambiental aderezada de la estructura de servicios, y nunca los precios relativos bajos.

7) Por último, y a modo anecdótico por la imposibilidad de llevar a cabo un contraste empírico, el crecimiento residencial lleva incorporado, como servicio, la expansión de otros mercados inmobiliarios ligados a la distribución comercial y al ocio. Los mercados inmobiliarios comerciales suelen desarrollarse ligados a redes de comercialización preestablecidas y están centralizados por empresas (a menudo internacionales) que son especialistas en gerenciar centros comerciales de distintos tipos. La rentabilidad de estos centros está directamente relacionada con

²³ En que tienen menos disponibilidad para viajar y sus pensiones han ido perdiendo capacidad de compra en el mercado, tanto de origen como de destino.

la fórmula de gestión, y es directamente proporcional a la capacidad de captación de demanda que tengan, razón por la cual suelen localizarse en lugares estratégicos con un área de acción poblacional importante. La organización de este mercado, en cuanto a la provisión, es responsabilidad de los Ayuntamientos en la medida que otorgan los permisos e incluyen el espacio en los planeamientos, lo que hace de esta herramienta un aspecto esencial en el proceso. Es un reto establecer un modelo equilibrado de dotación comercial en las regiones urbanas que aparecen, y bastante más complejo allí donde la residencia es eminentemente temporal.

Por su parte, el mercado de oficinas, el segundo en rentabilidad reconocida tras las actuaciones de aparcamientos, no ha tenido un desarrollo suficiente en Alicante. La falta de información estadística tampoco permite realizar un análisis exhaustivo, pero la mayor proporción de empresas del ámbito industrial, el tamaño de las mismas y la falta de desarrollo de sociedades tecnológicas, parece que son tres de las razones que justifican que este mercado no haya crecido como se esperaba en Alicante, a pesar del número de empresas y de la creciente aparición de polos de servicios internacionales (OAMI, Sociedades de exportación...). Es posible que la falta de crecimiento se encuentre relacionada con la inexistencia de 'centros de oficinas' y de edificios especialmente diseñados para ellas, con los estándares de costes unitarios y servicios asociados, lo que constituye una oportunidad de expansión para el sector constructor y la economía en su conjunto.

Conclusiones y perspectivas de futuro

Como resumen, la racionalidad muestra que las razones de la intensidad constructora experimentada por la provincia son diversas. En primer lugar, la población de Alicante es joven y la tasa de formación de hogares es elevada. Si se le añaden el flujo migratorio que se recibe, que son demandantes de primeras viviendas, entonces se comprende la fortaleza de la demanda básica. Esta demanda se ha visto favorecida por las buenas condiciones financieras, que han facilitado de forma extraordinaria el acceso al crédito barato y, por tanto, en propiedad, pero también ha incentivado el endeudamiento sobre el consumo, aunque en similar medida que en otras regiones. Por su parte, la provincia de Alicante concentra el primer mercado de segundas residencias español, y es destino habitual de familias del centro de la península. Esto implica que cuando se produce expansión económica, la probabilidad de encontrar más familias de otros lugares que compran su segunda residencia en la costa de Alicante, es elevada. En tercer lugar, la provincia recibe relevantes flujos migratorios de familias de la Europa central y de los países nórdicos, que compran viviendas en las costas y en el interior. Estos grupos tienen elevada capacidad de pago y están contribuyendo a desarrollar amplias áreas con mejores calidades de edificación y urbanización. La coincidencia de todos estos flujos de demanda con las buenas condiciones financieras ha supuesto un 'boom' constructor que ha venido a absorber capitales y mano de obra de la provincia, aunque también de otras regiones españolas, compensando parte de la recesión experimentada.

Los elevados flujos de migración de la Europa desarrollada no son una casualidad. Desde hace algunos años, las empresas promotoras han tendido a especializar su red de distribución dirigiendo la comercialización de las viviendas nuevas en áreas de calidad medioambiental (y alejadas de las ciudades) hacia grupos de población de esas regiones. Igualmente, han complementado la oferta con servicios lúdicos, como campos de golf u otros atractivos, de forma que el sector de la vivienda se ha reconvertido desde un sector productor para cubrir necesidades de uso, a otro más comercializado y especializado en el área lúdica y de tiempo libre. Al igual que los servicios, por tanto, este sector puede estar

reconfigurándose como sector productivo para la creación de mercados inmobiliarios distintos al de primera residencia.

En segundo lugar, la actividad constructora está generando riqueza en la provincia, remodelando los centros urbanos y creando nuevas áreas. Sin embargo, el resultado de la intensidad en la construcción reciente ha sido un daño ecológico que posiblemente está mermando los niveles de calidad urbana y podría tener un efecto negativo sobre el propio valor inmobiliario en el futuro. Cuidar estos aspectos, la expansión urbana respetuosa del medio ambiente, interesa a la propia industria y a la economía, a la vez que plantea un reto de calidad en el futuro.

La aparición de demandantes extranjeros ha generado también cambios en los mecanismos del mercado de viviendas (y posiblemente, de otros mercados) especializando la construcción tanto en tipología como en localización.

Desde la óptica de las teorías explicativas del mercado residencial, un crecimiento tan fuerte y sostenido no puede responder a situaciones de corto plazo que afecten al mercado (como influencias de inversión o burbujas especulativas) sino que tienen de respaldo movimientos permanentes que ajustan los intensos ritmos constructores. Es de esperar que este proceso continúe en el medio y largo plazo, una vez la economía en su conjunto resuelva los problemas del mercado financiero, aunque un proceso largo en este sentido llevaría a una destrucción de la estructura productiva creada en la última década que no es deseable por los impactos agregados que tendría. Se ha estimado que una reducción en la edificación de un 10% implica una caída en el ritmo crecimiento económico que puede llegar 4%. Esta relación está en consonancia con otras experiencias internacionales, lo que pone de manifiesto el papel crucial de la construcción en la evolución de la economía provincial.

Las cifras que el mercado residencial alicantino está experimentando durante los últimos años son indicativas de un cambio estructural en su mercados procedente de las fuerzas de demanda. De hecho, la mayor parte de las viviendas iniciadas son libres, es decir, las condiciones del mercado han propugnado condiciones de competencia que han decantado la demanda hacia las viviendas de diseño y precio liberalizado, a la vez que han ido expulsando las viviendas públicas.

El mercado de la vivienda es característico de cada región y país. Su evolución, así como sus connotaciones, son el reflejo de la población existente, en términos de expresión de sus gustos residenciales, por un lado, de la manera en

que el uso del parque resuelve los problemas ligados a la necesidad de vivienda, en segundo, así como de la evolución económica de la sociedad, que proyecta la bonanza económica o las fases de restricciones sobre la construcción de propiedades. El resultado se plasma en mercados residenciales que son configurados en el largo plazo. Cada fase de expansión económica deja una 'huella' residencial que se refleja en barrios o zonas de ensanche con similar diseño que, en ocasiones, se convierten en joyas culturales e históricas y referentes históricos de sus momentos de esplendor. Es necesario recuperar estos referentes para dar la identificación que las poblaciones precisan para competir en mejores condiciones y generar, con sus mercados inmobiliarios, riqueza.

A menudo, esta visión de largo plazo no suele ser considerada por los analistas y tampoco por las instituciones. La razón radica en que los períodos de expansión suelen asociarse a problemas de acceso residencial, que dificultan los procesos de crecimiento en el corto plazo. Esto hace que se articulen medidas para resolver, en primer lugar y de prisa, el problema de falta de vivienda sin atender a otras visiones, generando, también en ocasiones, la destrucción sin sentido de parte del parque histórico de mayor valor. El problema del acceso residencial ha sido tomado como permanente cuando no lo es, y se han aplicado medidas estructurales que han condicionado la evolución posterior del parque.

La combinación de mercados inmobiliarios en Alicante ha sido un factor determinante para la acumulación de riqueza, internacionalización y desarrollo de nuevos segmentos productivos. Algunos de ellos aún están en crecimiento y la fase de crisis puede plantear una oportunidad para su configuración, delimitación, ordenación y consiguiente expansión posterior.

La óptica de corto plazo no es alentadora. La principal razón de la crisis es la restricción de liquidez, y no los problemas de acceso, por lo que hasta que no se resuelvan a nivel internacional, la actividad constructora no se recuperará. Queda la posibilidad de establecer y desarrollar mecanismos de financiación en un ámbito ajeno al sistema financiero, lo que requiere de imaginación y compromiso empresarial, aunque parece que es la única opción a muy corto plazo. A medio plazo, probablemente, combinada con herramientas del sistema financiero, se podrían mantener los flujos que desbloquearían las distintas demandas del mercado de viviendas de Alicante.

Si no se resuelven los problemas de corto plazo, la estructura productiva puede adelgazar enormemente como ya ocurrió a principios de los ochenta, generando una intensa crisis en el sector productor y con efectos colaterales sobre la demanda (caída de empleo y restricción en la oferta de viviendas), que no son deseables.

Por su parte, las expectativas a largo plazo marcan un continuo crecimiento en el mercado secundario que es necesario conceptualizar, proyectar y cuidar, para que sea sostenible y siga aportando riqueza a la economía alicantina.

BIBLIOGRAFÍA

- Analistas Financieros Internacionales (AFI), *El mercado inmobiliario español*, Asprima-Estudio Planner, Madrid, 2003
- Baker Review, <http://www.treasure.ac.uk>
- Case, Karl E., John M. Quigley, and Robert J. Shiller, "Comparing Wealth Effects: The Stock Market versus the Housing Market," *Advances in Macroeconomics*, 5(1), 2005: 1-32.
- Case, Karl E. y John M. Quigley . "Qué efectos provocan los 'boom' en el Mercado de viviendas?: Efectos renta, riqueza y realimentación a través de los mercados financieros", *CLM Economía*, 2008, en prensa
- Di Pasquale, D y Wheaton, W, *Urban Economics and Real Estate Markets*, Prentice Hall, Londres, 1996
- FERGUS y GOODMMAN,Jr, "The 1989-1992 Credit Crunch for Real Estate: A Retrospective", *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, vol. 22, num.1, 1994: 5-32,
- Garrido, A, "Sistema financiero", en García Delgado, JL y Myro, R, coord, *Lecciones de Economía Española*, 8 ed. Thomson Cívitas, Madrid, 2007, Cap 13
- HANCOCK y Wilcox, "Bank Capital and the Credit Crunch: The Roles of Risk-Weighted and Unweighted Capital Regulations", *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, vol. 22, num.1, 1994: 59-94
- Instituto Nacional de Estadística, boletín estadístico, varios números
- Jaffee, Dwight and John M. Quigley, "Housing Policy, Subprime Mortgage Policy, and the Federal Housing Administration," Berkeley Program on Housing and Urban Policy, Working Paper W07-004, August 2007.
- Kent, Richard, J., "Dynamic Credit Rationing in the Home Mortgage Market", *AREUEA Journal*, Vol. 15, No.4, 1987: 300-320.
- Ministerio de Fomento (MFOM), Estadísticas de Edificación y Vivienda, <http://www.mfom.es>
- Ministerio de Vivienda (MVIV), Estadísticas de precios de las viviendas, <http://www.mviv.es>
- Ortalo-Magne and Rady, S., Housing Market Dynamics: On the Contribution of Income Shocks and Credit Constraints. Working Paper No. 470, Center for Economic Studies and IFO Institute for Economic Research, 2001
- Taltavull de La Paz, Paloma *Familia y Vivienda*, Fundación Argentaria, Madrid, 1999
- Taltavull de La Paz, Paloma *Economía de la Construcción*, Civitas, Madrid, 2000
- Taltavull de la Paz, Paloma, "Determinants of Housing Prices in Spanish Cities", *Journal of Property Investment and Finance*. ISSN 1463-578X, Emerald, vol 21(2), 2003: 109-135
- Taltavull de La Paz, Paloma, 'La Política de Vivienda en España', en Álvarez García, S, *El Gasto Público en la Democracia*, Instituto de Estudios Fiscales (IEF), Madrid, 2003:331-378
- Taltavull de La Paz, P, 'La oferta de viviendas y el Mercado inmobiliario en España', *Papeles de Economía Española*, vol 109, 2006: 156-181

Taltavull de La Paz, P, Gibler, K, Rodríguez, V, Casado, J.M. y Casado, M.A, 'La migración de retirados europeos al mercado de viviendas español. Una evidencia sobre sus efectos' , *CLM Economía*, 2009, en prensa

Taltavull, P. *El impacto de la actividad urbanizadora y de promoción inmobiliaria en el crecimiento económico de la provincia de Alicante*, informe para PROVIA, 2008, mimeo