

LA VIVIENDA Y EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN GALICIA: EVOLUCIÓN Y PERSPECTIVAS

MARÍA DEL CARMEN LÓPEZ ANDIÓN

Departamento de Métodos Cuantitativos para a Economía e a Empresa
Facultade de Ciencias Económicas e Empresariais
Universidade de Santiago de Compostela

Recibido: 3 octubre 2000

Aceptado: 10 octubre 2000

Resumen: *La vivienda y el sector de la construcción del cual forma parte tienen un indudable protagonismo no sólo económico sino también social. En este trabajo se analiza el papel de la construcción en la economía gallega comenzando por su importancia cuantitativa para continuar con aspectos relacionados con su estructura y con la evolución de los principales subsectores que lo componen y dedicando una atención especial al de la vivienda. Finalmente, se realiza un breve esbozo de lo que puede suponer el futuro de la vivienda y la construcción en Galicia.*

Palabras clave: *Construcción / Vivienda / Economía gallega.*

HOUSING AND BUILDING SECTOR IN GALICIA: EVOLUTION AND PERSPECTIVES

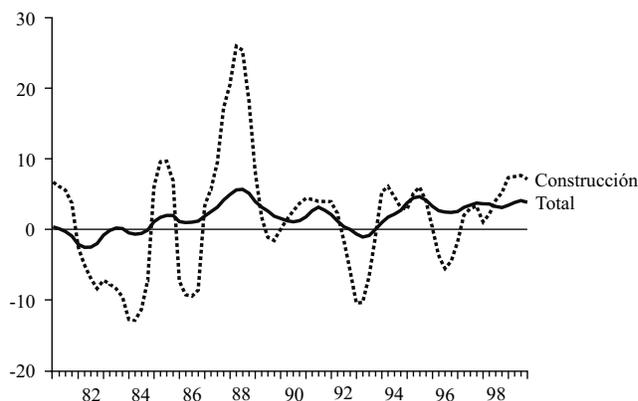
Summary: *Both housing and building have an unquestionable prominence not only at economic but also at social level. The role of building in Galician economy, beginning by its quantitative importance and continuing with aspects related to its structure and the evolution of its main subsectors, is analyzed devoting special attention to housing. Finally a brief outline of what the future of housing and building in Galicia may involve is carried out.*

Keywords: *Building / Housing / Galician economy.*

1. INTRODUCCIÓN: LA IMPORTANCIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA ECONOMÍA GALLEGA

La actividad del sector de la construcción en Galicia se caracteriza por presentar fluctuaciones más intensas que el resto de la actividad económica. Este fenómeno se produce en la mayoría de los países de nuestro entorno, en los que el sector presenta, en general, un perfil de crecimiento procíclico. Como se puede apreciar en el gráfico 1, en el que se recogen las tasas de variación interanuales del VAB total y del de la construcción en nuestra región, calculadas sobre las series de ciclo-tendencia de ambas magnitudes, aunque no se puede hablar de un ciclo exactamente coincidente en el caso del sector construcción y del conjunto de la actividad económica, sí es cierto que en general el crecimiento global va acompañado de tasas de crecimiento más altas de la construcción y viceversa. De hecho, ha habido períodos en los que el VAB de la construcción en Galicia, al igual que el de España y que el de otros países, ha experimentado elevadas tasas de crecimiento negativas, mientras que a nivel agregado es muy difícil que esto suceda.

Gráfico 1.- Valor añadido bruto en Galicia (pesetas de 1986). Tasas de crecimiento interanuales 1981.1-1999.4



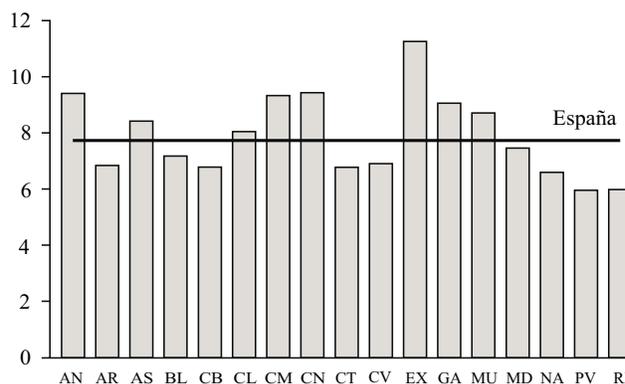
FUENTE: IGE.

En la evolución reciente del sector es preciso resaltar su buen comportamiento en los años 94 y 95, y su recuperación, tras la caída de 1996, con tasas de crecimiento importantes en los últimos años. Dicho crecimiento supone una aportación directa al crecimiento del VAB total gallego, medida cada año mediante el producto de su tasa de variación anual por el peso del sector en el período anterior, de 0,2 puntos en 1998 y 0,6 puntos en 1999.

Con relación al peso que el sector de la construcción tiene en la economía gallega, se puede afirmar que, por el lado de la demanda, la formación bruta de capital fijo en construcción a precios corrientes suponía en el período 90-94 el 52,7% del total de la formación bruta de capital fijo y el 12,2% del PIB. Pero el principal indicador de la importancia del sector es el valor añadido bruto. Esta magnitud suponía en nuestra región el 8,4% del VAB total en 1999; el 8,6% como media, si tenemos en cuenta lo acontecido en los últimos diez años.

Aunque el peso de la construcción es, por tanto, muy inferior al de la industria y sobre todo al de los servicios, resulta interesante comparar su situación con la de las restantes regiones españolas. Dicha comparación se realiza para el período 86-96 en razón de los últimos datos disponibles pertenecientes a la *Contabilidad Regional de España*, elaborada por el INE. En el gráfico 2 se puede observar cómo Galicia resulta favorecida en comparación con numerosas regiones. El peso de la construcción en nuestra región es superior al de España, que no alcanza el 8% de media en el período. Por otra parte, estos datos ponen de manifiesto que, en aquellas regiones con menores niveles de renta y en las que, como en Galicia, no existe un fuerte tejido industrial, la construcción tiene un papel más importante en la actividad económica.

Gráfico 2.- Participación del VAB de la construcción en el VAB total (pesetas de 1986). Comparación regional. Media 1986-96



FUENTE: INE. Elaboración propia.

Pese a su reducido peso en el total de dicha actividad, son varias las razones de su protagonismo en el ámbito económico y social. El sector tiene importancia por diferentes motivos entre los que se encuentra, en primer lugar, el reconocido efecto de arrastre sobre otras ramas de la actividad económica; en segundo lugar, por tratarse de un sector que genera empleo a un ritmo superior al del conjunto de la economía¹. Por último, es de sobra reconocida la incidencia que la inversión pública, tanto en infraestructuras como en equipamientos sociales, tiene en las posibilidades de crecimiento de la actividad económica y, por lo tanto, en la renta y en el bienestar de los individuos. Ambos factores también se ven afectados de forma fundamental por el otro gran componente de la construcción: la edificación residencial. En un país como el nuestro, en el que se produce un predominio muy acusado de la vivienda en propiedad, la compra de una vivienda es el desembolso más importante con el que se encuentra una familia a lo largo de su vida, lo que implica comprometer una parte muy importante del presupuesto familiar a lo largo de varios años.

En los siguientes epígrafes dedicaremos atención a la estructura del sector en Galicia, a la evolución seguida por los subsectores que lo componen, con especial dedicación al de la vivienda, para finalizar con un breve esbozo de lo que puede suponer el futuro de la vivienda y de la construcción en nuestra región.

¹ En el caso gallego, el nivel de empleo existente en el sector de la construcción en 1999 implica un crecimiento del 10,5% con relación a 1990, mientras que, en el mismo período, el empleo total ha disminuido.

2. LA ESTRUCTURA DEL SECTOR

2.1. LAS EMPRESAS

Una de las características que conforman la estructura del sector es el gran número de agentes que intervienen en él, tanto por el lado de la oferta como por el de la demanda. Aunque en el caso del subsector de obra civil la demanda es realizada de forma fundamental por el sector público, en el caso de la edificación, además de éste, intervienen como demandantes un gran número de empresas y particulares.

El elevado fraccionamiento de la demanda va acompañado del de la oferta. El gran número de empresas existentes en el sector no es una peculiaridad exclusiva de nuestra región, como veremos a continuación.

Según el *Directorio Central de Empresas (DIRCE)* del INE, en el año 1999 existían en Galicia un total de 19.618 empresas² con la construcción como actividad principal, cifra que representaba el 7,2% de las empresas constructoras existentes en España.

Uno de los rasgos principales de las empresas constructoras de Galicia es su pequeño tamaño, ya que un porcentaje muy importante de ellas está formado por aquellas que tienen menos de 10 asalariados. Esta característica es compartida por España, como se puede apreciar en la tabla 1, y también por la Unión Europea en su conjunto³.

Tabla 1.- Empresas de la construcción según su tamaño. 1999. Número de asalariados

	GALICIA		ESPAÑA	
	Nº EMPRESAS	% SOBRE TOTAL	Nº EMPRESAS	% SOBRE TOTAL
Sin asalariados	7.851	40,0	124.322	45,8
1-2	5.832	29,7	68.586	25,2
3-5	2.925	14,9	35.218	13,0
6-9	1.423	7,3	18.251	6,7
<10	18.031	91,9	246.377	90,7
10-19	1.003	5,1	14.913	5,5
20-49	459	2,3	7.814	2,9
50-99	92	0,5	1.684	0,6
100-499	32	0,2	776	0,3
500 o más	1	0,005	52	0,02
<i>Total</i>	<i>19.618</i>	<i>100,0</i>	<i>271.616</i>	<i>100,0</i>

FUENTE: INE. Elaboración propia.

² El término empresa tal y como se utiliza aquí está referido no sólo a las empresas constituidas como sociedades sino también a los trabajadores autónomos del sector, empresarios individuales que realizan su trabajo sin personal asalariado o bien contando con un número muy reducido de trabajadores. Según la publicación *Estructura de la construcción*, para el conjunto de España el número de empleados por los autónomos era, en los primeros años 90, aproximadamente de dos trabajadores de promedio.

³ La información recogida en *Panorama de la industria comunitaria 1996*, referida a la Europa de los 15, indica que en 1992 del total de empresas de la construcción el 92,2% contaba con menos de 10 asalariados, el 4,8% lo constituían las de entre 10 y 19 asalariados, el 2,2% las de entre 20 y 49 asalariados y las de mayor tamaño representaban una parte muy pequeña del total, no llegando en conjunto al 1%. Las empresas que contaban con un número de asalariados entre 50 y 99 suponían el 0,5%; las de entre 100 y 499 asalariados, el 0,3%; y las 691 empresas con 500 o más asalariados sólo el 0,03% del total.

El porcentaje de empresas de menos de 10 asalariados representa en Galicia en el año 1999 el 92% del total, ligeramente superior al de España. Dicho porcentaje se ha mantenido bastante estable en los últimos 5 años para los que se dispone de información, aunque el número total de empresas del sector ha crecido de forma continuada en el período 95-99, pasando de las 16.217 empresas de 1995 a la cifra anteriormente comentada de 19.618 empresas de 1999.

Es preciso tener en cuenta que es una actividad de carácter básicamente local, por lo que en todos los países de nuestro entorno conviven un gran número de pequeñas empresas y trabajadores autónomos, que realizan obras en el ámbito local, con un número pequeño de grandes empresas, cuyo ámbito de actuación es mucho mayor. Aunque éstas en número representan un porcentaje muy pequeño del total, tienen mayor relevancia en cuanto a volumen de facturación. Además, pueden llegar a subcontratar una gran parte de sus trabajos a las de menor tamaño.

En el período 95-99 ha aumentado el número de empresas en todos los estratos considerados en la tabla 1, salvo en el caso de las de mayor tamaño, es decir, las que emplean más de 100 trabajadores. Éstas representan en el último año sólo el 4% de las de ese tamaño existentes en España. En cuanto a las empresas sin asalariados, es preciso comentar que, aunque hayan aumentado en número, tienden a reducir ligeramente su importancia con respecto al total.

El análisis de la distribución de las empresas por ramas de actividad⁴ (tabla 2) muestra en el caso de Galicia bastante similitud con la situación española. La rama de actividad que concentra más de la mitad de las empresas es la correspondiente a los trabajos de construcción de edificios y obras, a la que están adscritas la casi totalidad de las empresas gallegas con más de 100 asalariados. Los trabajos de acabado de edificios y obras constituyen la actividad fundamental del 20,4% de las empresas y los de instalación del 19,1%. Las restantes ramas tienen escasa importancia en el total.

Tabla 2.- Empresas de la construcción: distribución por ramas de actividad 1999

ACTIVIDAD PRINCIPAL	GALICIA		ESPAÑA	
	NÚMERO	% SOBRE TOTAL	NÚMERO	% SOBRE TOTAL
Preparación de obras	410	2,1	5.273	1,9
Construcción general de inmuebles y obras de ingeniería civil	11.077	56,5	138.659	51,0
Instalaciones de edificios y obras	3.741	19,1	59.824	22,0
Acabado de edificios y obras	4.001	20,4	63.505	23,4
Alquiler de equipo de construcción	7	0,03	115	0,04
Sin clasificar	382	1,9	4.240	1,6
Total	19.618	100,0	271.616	100,0

FUENTE: INE. Elaboración propia.

⁴ La actual clasificación de las actividades de la construcción de la tabla 2, que recoge la CNAE-93 en función de las diferentes etapas seguidas en la realización de las obras, ha venido a sustituir a la clasificación que en función del tipo de obra, distinguía cuatro ramas en el sector: construcción de inmuebles; obras públicas; instalación, montaje y acabado de edificios y obras; y edificación y obras públicas (sin predominio), demolición.

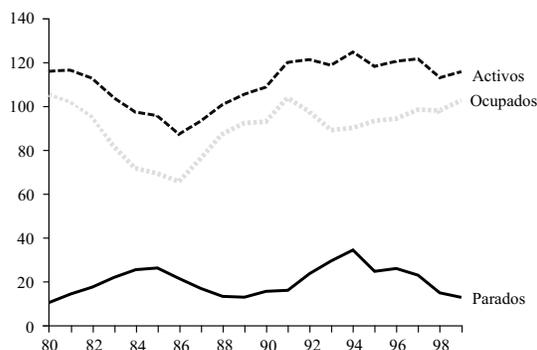
La presencia de las empresas de pequeño tamaño es predominante en todas las ramas de actividad. Podemos afirmar que en todas ellas las empresas de menos de 10 asalariados se acercan o superan el 90% del total. Pero este predominio se produce de forma abrumadora en las etapas finales de los trabajos de construcción: los trabajadores por cuenta propia tienen un papel muy importante, ya que casi la mitad de las empresas correspondientes a la rama de acabado de edificios y obras son empresas sin asalariados y no sobrepasan los 5 más del 90% de las empresas de dicha rama.

2.2. EL MERCADO DE TRABAJO

En relación con el empleo, la *Encuesta de Población Activa (EPA)* indica que el sector ocupaba en 1999 a 102.900 trabajadores, el 11% del total del empleo en Galicia. La cifra de parados ascendía a 12.900 aproximadamente, con lo que la población activa estaba constituida por 115.800 personas. En la evolución del empleo en el sector durante los últimos 20 años se pueden distinguir varias etapas. Una primera que comprende el período 80-86 caracterizada por una fuerte disminución del empleo, que alcanza su nivel mínimo en 1986. La etapa de crecimiento posterior hace que el empleo se recupere para alcanzar el nivel de principios de los 80 y conseguir en 1991 la cifra máxima de ocupados de estos 20 años. Después de un nuevo descenso hasta 1993, comienza una nueva etapa de recuperación que, en líneas generales y con la excepción de lo ocurrido en 1998, se mantiene hasta la actualidad.

La población activa del sector durante los años 90 se ha mantenido relativamente estable, sobre todo si se compara con su evolución en la década anterior, en la que a la importante disminución de aquella hasta 1986 le sigue un no menos importante aumento hasta 1991, al igual que había ocurrido con el empleo.

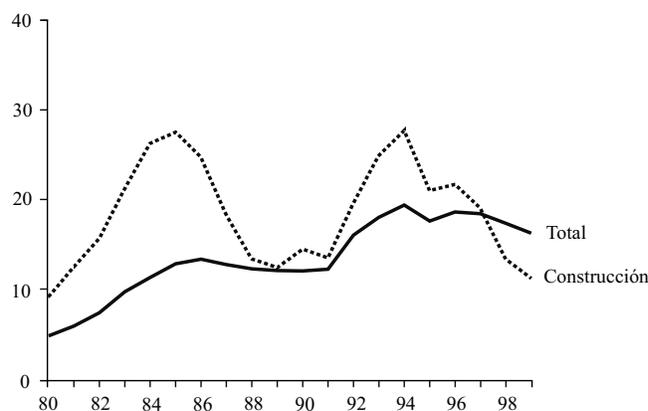
Gráfico 3.- Evolución de la población activa en el sector construcción en Galicia (miles de personas), 1980-99



FUENTE: INE.

La tasa de paro del sector en Galicia se caracteriza por haber estado situada en los años 80 y en una buena parte de los 90 por encima de la tasa de paro del conjunto de la economía, con la excepción de los dos últimos años como consecuencia de los altos niveles de actividad. Así, mientras que en 1994 el paro del sector llegó a representar el 27,6 de la población activa, en 1999 suponía nada más que el 11,2%, cifra mejorada sólo a principios de los 80, como se puede apreciar en el gráfico 4.

Gráfico 4.- Tasa de paro en Galicia (1980-1999) (%)



FUENTE: INE.

La explicación a este hecho, a pesar de la situación más favorable al empleo a partir de la segunda mitad de los 80, sobre todo si se compara con la evolución del empleo en la industria o en la agricultura, hay que buscarla en que es, después del sector servicios, el que más población activa atrae. Se trata de un sector que históricamente ha absorbido mano de obra procedente fundamentalmente de la agricultura, actividad en la cual se ha producido un fenómeno de expulsión de mano de obra muy importante en las últimas décadas. Y, en general, la construcción se caracteriza por atraer activos poco cualificados. Además, en el empleo de este sector se produce una mayor volatilidad que en los demás. Si la actividad de la construcción se caracteriza por presentar fluctuaciones más intensas que el conjunto de la actividad económica, como hemos visto anteriormente, lo mismo se puede decir del empleo. Éste crece en las etapas de expansión por encima de la media, pero también decrece con más intensidad en las de recesión.

Otro aspecto de interés relacionado con el mercado de trabajo del sector es el comportamiento de la productividad. La construcción en Galicia presenta una productividad aparente del trabajo inferior a la de la industria y de los servicios, aun-

que superior a la de la agricultura. Se trata, además, de una magnitud que, aunque ha experimentado un ligero avance en los primeros años 80, se ha mantenido desde entonces relativamente estable. Es, pues, la construcción un sector que utiliza más intensivamente la mano de obra, como consecuencia de las propias características del proceso productivo, que dificultan la introducción de nuevas tecnologías.

La menor utilización del factor capital en el sector se observa especialmente en la edificación. Aunque no existen datos a nivel gallego, la *Encuesta coyuntural de la industria de la construcción* (ECIC), elaborada por el Ministerio de Fomento, proporciona para el conjunto de España datos sobre personal ocupado en la construcción y su distribución entre los subsectores de edificación e ingeniería civil. De ella se obtiene el peso que el empleo tiene en promedio para el período 88-99 en el subsector edificación: un 67,3%. El nivel de actividad del sector queda reflejado en la variable “trabajos realizados por las empresas”, según la cual el porcentaje medio correspondiente a edificación en dicho período es el 57,5%. El mayor peso del empleo permite constatar que el subsector edificación es más intensivo en mano de obra que el de ingeniería civil.

La productividad del sector construcción en Galicia es inferior a la de España, como se recoge en la tabla 3, ya que supone a lo largo del período analizado entre un 72,5% y un 84% de la observada en el ámbito nacional, aunque en los últimos cinco años se puede apreciar una reducción progresiva, aunque lenta, de las diferencias.

Tabla 3.- Magnitudes laborales del sector de la construcción en Galicia

	POBLACIÓN ACTIVA EN LA CONSTRUCCIÓN (miles de personas)			TASA DE PARO	PRODUCTIVIDAD APARENTE DEL TRABAJO (millones de pesetas de 1986 por ocupado)		
	TOTAL	OCUPADOS	PARADOS		GALICIA (1)	ESPAÑA (2)	(1)/(2)
1980	116,10	105,51	10,59	9,12	1,58	1,94	0,81
1985	95,86	69,50	26,36	27,50	2,10	2,56	0,82
1990	108,83	93,10	15,73	14,45	1,98	2,57	0,77
1991	120,12	103,95	16,17	13,46	1,84	2,54	0,73
1992	121,43	97,64	23,79	19,59	1,95	2,56	0,76
1993	118,80	89,23	29,57	24,89	1,98	2,65	0,75
1994	124,84	90,26	34,58	27,70	2,05	2,78	0,74
1995	118,30	93,47	24,83	20,99	2,07	2,76	0,75
1996	120,63	94,48	26,15	21,68	1,98	2,60	0,76
1997	121,74	98,62	23,12	18,99	1,93	2,49	0,77
1998	113,19	98,12	15,07	13,31	2,00	2,51	0,80
1999	115,90	102,93	12,97	11,19	2,04		

FUENTES: INE, IGE.

Las diferencias de productividad se suelen justificar según las diferencias de tamaño de las empresas: a menor tamaño, menor productividad. Adicionalmente, en este caso detrás de estas diferencias, podría estar el reducido nivel de capitalización del sector, ya que la relación capital/trabajo en la construcción gallega es

inferior a la media española, e incluso las deficiencias de formación de los trabajadores.

Esta característica de la productividad en Galicia parece verse confirmada por la ECIC (tabla 4), aunque, en este caso, desde la óptica de la producción de las empresas, no del valor añadido total. Las cifras de producción por persona ocupada durante el período 88-99 en Galicia muestran que dicha magnitud no ha sobrepasado en ningún año el 92% de la correspondiente a España, aunque las diferencias observadas en la primera mitad de la década de los 90 tienden a reducirse ligeramente en los últimos años.

Tabla 4.- Producción por cuenta de las empresas por persona ocupada (miles de pesetas corrientes)

	GALICIA	ESPAÑA	% GALICIA/ESPAÑA
1988	4.701,0	5.367,7	87,6
1989	5.600,9	6.210,9	90,2
1990	5.532,7	6.593,4	83,9
1991	5.718,3	6.946,5	82,3
1992	5.750,6	6.920,2	83,1
1993	5.819,7	6.857,9	84,9
1994	6.136,3	7.121,9	86,2
1995	6.730,1	7.785,8	86,4
1996	7.181,2	8.034,5	89,4
1997	7.879,6	8.651,7	91,1
1998	8.432,3	9.388,8	89,8
1999	8.820,0	9.886,8	89,2

FUENTE: Ministerio de Fomento.

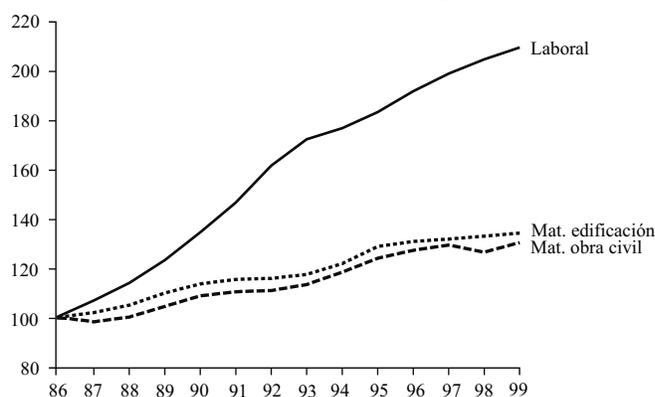
2.3. LOS COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Por lo que respecta a la evolución de los costes a los que se enfrentan las empresas, el índice de ámbito nacional elaborado por el Ministerio de Fomento indica que los costes de construcción han crecido en el período 86-99 a una tasa media anual del 3,6%, inferior a la del IPC. El desglose de este índice en sus diversos componentes muestra que son los costes de la mano de obra los que han experimentado un mayor crecimiento (gráfico 5), muy superior al de los materiales utilizados tanto en la edificación como en la obra civil. Mientras que los primeros han crecido a una tasa media anual del 5,9%, los de los materiales de edificación lo hacían a una tasa del 2,3%, muy similar aunque ligeramente superior al 2,1% correspondiente a los materiales de obra civil.

Durante los años 90 se ha producido una moderación en las tasas de crecimiento de los tres componentes con relación a los últimos 80. Destaca el hecho de que los costes de los materiales de edificación han crecido en los tres últimos años a una tasa anual inferior al 1%, que la tasa de crecimiento de los correspondientes a los materiales de la obra civil ha sido negativa en 1998 y que los costes laborales han crecido desde 1996 a una tasa cada vez menor situada en 1999 en un 2,4%.

Sin embargo, se observan discrepancias en el ICC elaborado por SEOPAN, que estima un mayor crecimiento tanto de los costes laborales como de los materiales. El crecimiento de estos últimos habría sido especialmente importante en el último año.

Gráfico 5.- Índice de costes de la construcción en España. Componentes. 1986=100



FUENTE: Ministerio de Fomento.

Con relación a los salarios, podemos afirmar que en Galicia se han situado en niveles inferiores a la media española del sector y también con relación a la media de los salarios de la industria y los servicios en nuestra Comunidad Autónoma, en consonancia con las cifras comentadas anteriormente de una menor productividad aparente del trabajo.

La diferencia Galicia-España se constata al examinar los datos de la ECIC y de la *Encuesta de salarios de la industria y de los servicios*. Según la primera, por término medio a lo largo del período 88-99 el salario por trabajador en la construcción en Galicia supone un 85% de la media española. Teniendo en cuenta la segunda, el gasto medio gallego por trabajador y mes, para el período 96-98, se sitúa por encima del 86% del español.

La menor retribución de los trabajadores del sector en relación con la industria y los servicios está recogida también en la *Encuesta de salarios*, de la que se deduce que el salario ordinario por trabajador representa en la construcción en el período 96-98 en Galicia el 87,7% del total de la industria y de los servicios. Además se puede observar que en dicho período el salario ordinario por trabajador en la construcción ha crecido un 4,4%, cifra inferior a la del conjunto de la industria y los servicios (6%).

3. LA CONSTRUCCIÓN POR TIPOS DE OBRA

La clasificación habitual de esta actividad distingue dos tipos de obra, los trabajos de ingeniería civil y la edificación; y dentro de esta última se distingue entre edificación residencial, fundamentalmente viviendas, y no residencial.

No existen datos a nivel regional del VAB de la construcción por tipo de obra, pero la ECIC informa del valor de los trabajos realizados por las empresas, desglosándolo según la tipología que acabamos de recoger, aunque esta variable se aproxima más al concepto de producción que al de VAB.

De la evolución de esta variable en Galicia podemos concluir que en el período 88-99 los trabajos en edificación han tenido un crecimiento superior a los correspondientes a la obra civil, lo que ha originado que, aunque en la primera mitad del período éstos hayan tenido un mayor peso (tabla 5), durante los últimos años sea la edificación la actividad más importante, llegando a representar en el último año el 54% de los trabajos realizados por las empresas, el porcentaje más elevado de todo el período. La parte correspondiente a las viviendas familiares representa ese año el 70% de los trabajos de edificación (el 38% sobre el total de los trabajos realizados por las empresas), también el más alto del período considerado.

Tabla 5.- Trabajos realizados por las empresas. Galicia

	VALOR DE LOS TRABAJOS (millones de pesetas corrientes)				PORCENTAJE SOBRE TOTAL		
	TOTAL	OBRA CIVIL	EDIFIC.	VIVIENDAS FAMILIARES	OBRA CIVIL	EDIFIC.	VIVIENDAS FAMILIARES
1988	194.426	112.430	81.996	50.974	57,8	42,2	26,2
1989	223.345	124.225	99.120	59.853	55,6	44,4	26,8
1990	212.674	118.336	94.338	52.265	55,6	44,4	24,6
1991	224.174	123.187	100.987	59.325	55,0	45,0	26,5
1992	219.332	108.055	111.277	67.928	49,3	50,7	31,0
1993	220.185	110.083	110.102	72.176	50,0	50,0	32,8
1994	252.518	127.882	124.636	79.162	50,6	49,4	31,3
1995	274.623	139.123	135.500	88.362	50,7	49,3	32,2
1996	264.998	126.947	138.051	93.609	47,9	52,1	35,3
1997	299.672	142.170	157.502	109.407	47,4	52,6	36,5
1998	328.327	156.196	172.131	118.389	47,6	52,4	36,1
1999	349.248	160.039	189.209	132.512	45,8	54,2	37,9

FUENTE: Ministerio de Fomento.

En España se advierte una mayor importancia de la producción en edificación ya que, según la misma fuente, en 1999 los trabajos en edificación suponen el 61% del total, frente al 54% ya comentado para Galicia. En 1991 estos porcentajes eran del 54% y del 45%, respectivamente. El mayor peso de la edificación en España es una constante a lo largo de todo el período que cubre la ECIC.

Sin embargo, esta encuesta no refleja con exactitud el peso de los distintos subsectores ya que no incluye a los autónomos, colectivo de importancia nada despreciable en el sector. Según la *Estructura de la construcción*, elaborada por el Ministerio de Fomento, los trabajos de los autónomos suponen en promedio en el período 89-95 el 16,7% de la producción total de ámbito nacional. Si en el caso gallego concedemos el mismo peso al trabajo de los autónomos y, siguiendo el criterio de Buisán y Pérez (1997), asignamos el trabajo de este colectivo totalmente a la edificación y, dentro de ésta, a viviendas familiares en un 80%, la situación sería de un predominio más marcado de los trabajos de edificación sobre los de obra civil y, dentro de los primeros, un mayor predominio de los trabajos en viviendas familiares.

De acuerdo con nuestras estimaciones, a lo largo de los años que cubre la ECIC, los trabajos en obra civil no habrían llegado a representar la mitad del total de los realizados por las empresas y autónomos, y supondrían en 1999 sólo el 38% del total.

3.1. EL SUBSECTOR DE OBRA PÚBLICA

La evolución del subsector de obra civil en su vertiente pública, la más importante, se puede seguir a partir de la información sobre la licitación oficial, utilizándola como indicador de la demanda del sector público.

Existen dos fuentes estadísticas sobre la evolución de la licitación oficial: la proporcionada por SEOPAN y la más reciente elaborada por el Ministerio de Fomento. Estas estadísticas presentan diferente cobertura en cuanto a la licitación de las administraciones locales. Además, mientras que en la de SEOPAN los datos se refieren a la apertura de pliegos en el momento de la contratación, en la del Ministerio los datos son los correspondientes al momento de la publicación de las licitaciones en el BOE y en los boletines de los ayuntamientos, diputaciones y CC.AA. cuando las obras son por subasta. Por lo tanto, la información sobre licitación de éste último está adelantada con respecto a la del primero.

Desde el punto de vista de los datos, la información es, pues, diferente. Además, ni siquiera se puede decir que en el caso de Galicia las tasas de variación de ambas magnitudes hayan presentado siempre el mismo signo. Las estadísticas presentan discrepancias en este sentido en los años 92, 96 y 97.

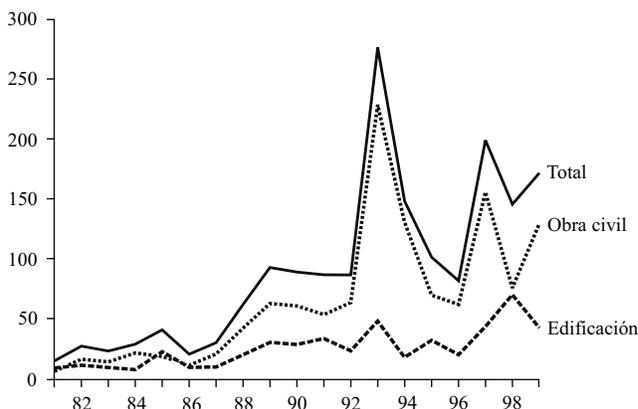
Nos basaremos aquí en los datos de SEOPAN, al presentar series históricas más largas e información más detallada en el ámbito regional. Es preciso tener en cuenta que desde el momento de la apertura de pliegos hasta la materialización del gasto transcurre un período de tiempo variable que puede oscilar, según los casos, entre 6 y 12 meses aproximadamente. Además, los plazos de ejecución de las obras también son variables, y si las pequeñas obras se ejecutan en un plazo inferior al

año, las grandes obras pueden alcanzar plazos de ejecución superiores a los tres años, por lo que los efectos sobre el nivel de actividad del sector pueden extenderse a lo largo de varios periodos.

De acuerdo con esta información, la licitación oficial en Galicia alcanzó en 1999 la cifra de 171.513 millones de pesetas, lo que ha supuesto un aumento en términos nominales del 18% con relación al año anterior, superior al registrado en el ámbito español.

Desde el punto de vista de su evolución temporal, como se puede apreciar en el gráfico 6, la licitación oficial ha presentado un comportamiento bastante irregular, sobre todo en el último decenio en el que anualmente ha presentado fuertes tasas de variación tanto positivas como negativas, y esto convierte también en irregular su distribución entre la correspondiente a obra civil y a edificación, y el peso que las distintas administraciones tienen a lo largo del tiempo en la obra licitada. Es preciso tener en cuenta que las decisiones de inversión de las diferentes administraciones dependen en gran medida de la situación presupuestaria y de sus disponibilidades de financiación.

Gráfico 6.- Licitación oficial por tipos de obra. Galicia (miles de millones de pesetas corrientes)



FUENTE: SEOPAN.

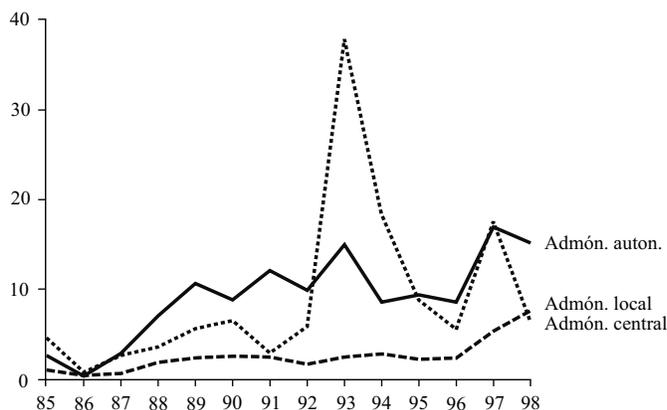
En los años 90 se han registrado niveles de licitación superiores en promedio al decenio anterior, alcanzándose un máximo notable en el año 93 como consecuencia de las obras de las autovías de conexión con la meseta

Si atendemos a la clasificación por tipo de obra, distinguiendo entre edificación y obra civil, en 1999 la edificación supone el 25% del total de la obra licitada, porcentaje similar a los valores medios del último decenio. La obra civil representa en

dicho período en promedio un 74% del total licitado, aunque los porcentajes son muy variables cada año, oscilando entre el 88% de 1994 y el 52% de 1998. Es preciso destacar que el predominio de la obra civil con relación a la edificación en Galicia es una constante desde 1986. Además, también se puede observar un rasgo común a todo el período considerado: los grandes crecimientos de la licitación van asociados a los incrementos de la obra civil, mientras que la edificación presenta un comportamiento más estable.

Si se analiza la evolución de la licitación en cuanto a su procedencia (gráfico 7), se puede afirmar que en 1998 el 52% de la obra licitada corresponde a la Administración autonómica, el 22% a la Administración central y el 26% restante a los ayuntamientos y diputaciones provinciales. Este último porcentaje es muy superior a los de años anteriores, siendo consecuencia tanto del aumento de la licitación local (43%) como de la caída de la correspondiente a la Administración central (64%). De hecho, en el período 85-98 la licitación correspondiente a las administraciones locales representa sólo el 12% del total.

Gráfico 7.- Licitación oficial por agente contratante. Galicia, 1985-1998 (millones de pesetas corrientes)



FUENTE: SEOPAN.

En la obra licitada por la Administración central es preciso resaltar la importancia del Ministerio de Fomento. Su participación, que en la última década no ha bajado del 67%, ha alcanzado el mayor protagonismo en 1993 con el 98% de la licitación realizada por esa Administración.

A lo largo del período 86-98 el peso fundamental ha recaído en las obras licitadas por la Administración autonómica, salvo en los años 93 y 94 por el impacto de la actuación de la Administración central con los volúmenes de licitación más im-

portantes de los dos últimos decenios. Así, en dicho período el gasto de la Administración autonómica representa el 44% del total (el 51% si exceptuamos los dos años antes citados). Entre las razones de este elevado porcentaje se encuentran la asunción de competencias por parte del Gobierno gallego en un contexto que se ha visto favorecido por la entrada de fondos comunitarios, así como el escaso peso de la Administración central en el período 86-92.

3.2. LA EDIFICACIÓN

Como hemos hecho notar con anterioridad, según la ECIC los trabajos realizados por las empresas en el subsector de edificación han representado en el período 88-99 entre el 42,2% y el 54,2% del total de la construcción. Pero, si se incluyen los trabajos de los autónomos según el criterio antes expuesto, nuestras estimaciones indican que el peso de los trabajos en edificación en el total de la construcción habría sido bastante superior, representando un porcentaje creciente que oscilaría entre el 52% de 1988 y el 62% de 1999.

En cuanto a las actuaciones en materia de edificación que se recogen en las estadísticas del Ministerio de Fomento, podemos hablar de que en el año 1999 se han concedido licencias en Galicia para actuar en un total de 10.348 edificios, de los cuales el 74,6% corresponde a edificios de nueva planta, el 14,6% a rehabilitaciones y el 10,8% restante a edificios a demoler. Dichos porcentajes varían si se contempla en conjunto el período histórico para el que existe información disponible (1990-99), en el que los edificios nuevos suponen el 79,3% del total de actuaciones, los edificios a rehabilitar el 16,7% y las demoliciones solamente el 4%, reparto que no difiere sustancialmente del registrado para el ámbito español.

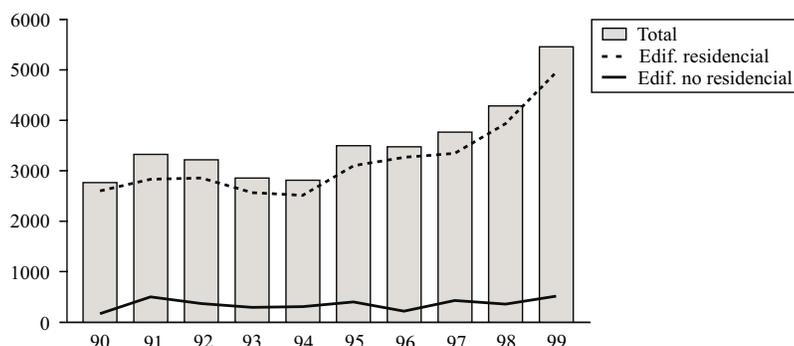
No se dispone de información sobre el destino de los edificios rehabilitados, pero sí de los de nueva construcción. Un indicador más adecuado de la importancia que los distintos usos suponen en el subsector es la superficie a construir. Ésta, así como su desglose entre usos residenciales y no residenciales, se recoge en el gráfico 8, en el que se puede apreciar la importancia que en la última década ha tenido en Galicia la edificación residencial, ya que la superficie a construir con ese destino ha supuesto en este período el 90% del total. En el caso español, la superficie residencial a construir ha representado el 82% del total, por lo que el papel de la edificación no residencial ha sido más importante.

Dejando a un lado el análisis del subsector de la vivienda en nuestra región, al que por su importancia dedicaremos un apartado específico, nos centraremos ahora en el análisis de las características más importantes de la edificación no residencial.

A lo largo de los años noventa, la construcción de edificios dedicados a usos no residenciales ha tenido un comportamiento bastante irregular, con elevadas tasas de variación anual de diferente signo. Dado que se trata de una actividad que guarda estrecha relación con las necesidades de los demás sectores económicos y sus

expectativas de crecimiento, la coyuntura económica favorable ha propiciado que en el último año se haya registrado el valor máximo de toda la década en cuanto al número de m² a construir (512.000), cifra tres veces superior a la registrada en el año 90, que supone un aumento del 45% con relación al año anterior.

Gráfico 8.- Edificación de nueva planta en Galicia. Superficie construida (miles de m²)



FUENTE: Ministerio de Fomento.

La distribución de los edificios no residenciales según su destino para el período 90-99 se muestra en la tabla 6. En ella se puede apreciar que a lo largo de los diez últimos años, tanto desde el punto de vista del número como de la superficie, los edificios industriales y los almacenes suponen más de la mitad del total a edificar, circunstancia que se produce tanto en Galicia como en España, aunque el peso de los edificios destinados a usos industriales es sensiblemente inferior en el caso de Galicia.

Tabla 6.- Edificios no residenciales de nueva planta según su destino. Porcentaje sobre el total. 1990-1999

	NÚMERO DE EDIFICIOS		SUPERFICIE	
	GALICIA	ESPAÑA	GALICIA	ESPAÑA
Agricultura, ganadería o pesca	16,0	17,1	6,3	8,1
Industria	21,8	27,4	26,0	34,6
Transportes y comunicaciones	1,8	3,1	3,8	4,5
Almacenes	31,9	33,0	25,9	22,5
Oficinas	4,2	3,3	6,0	8,3
Comercio	10,3	7,6	14,9	12,5
Servicios sanitarios	1,5	0,6	3,1	1,4
Servicios culturales y recreativos	1,8	2,1	2,1	2,2
Educación	2,5	1,4	4,8	2,8
Iglesia y otros edificios religiosos	0,5	0,6	0,8	0,5
Otros	7,6	3,7	6,2	2,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

FUENTE: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

El tercer destino en importancia en cuanto a superficie en nuestra región, al igual que en España, es el correspondiente a los edificios dedicados al comercio (14,9%). En cuanto a los destinados al sector primario, aunque en número representan el 16%, en superficie sólo alcanzan el 6,3% del total, porcentaje inferior al registrado en España.

En definitiva, y al igual que ocurre en España, el destino de los edificios no residenciales que se construyen en Galicia lo constituyen mayoritariamente las actividades del sector terciario, tanto en número como en superficie a construir.

3.3. LA VIVIENDA

Desde el punto de vista de su peso en el conjunto de la actividad económica, se puede afirmar que la inversión residencial supone una pequeña parte del PIB en la mayoría de los países de nuestro entorno. En el caso gallego, en el período 90-94 no alcanza a representar el 4% de dicha magnitud⁵. Pero a pesar del pequeño peso que representa anualmente la inversión residencial, no debemos olvidar que el stock de capital residencial suponía en 1994 casi la mitad del stock de capital privado y alrededor del 40% del stock de capital total. Estas cifras no están en contradicción con las anteriores ya que la inversión en vivienda sólo representa anualmente una pequeña contribución al stock de capital residencial, situada en torno al 3% del mismo.

Además de su vertiente económica, la vivienda tiene importancia sobre todo por lo social, ya que se trata de un bien imprescindible para que los individuos satisfagan una necesidad básica como es la del alojamiento. El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada se recoge expresamente en el artículo 47 de nuestro texto constitucional.

Esta especial característica hace que el mercado de la vivienda sea uno de los que registran en mayor medida la intervención del sector público. Ésta, que varía en modalidades e intensidad de unos países a otros, puede ser efectuada por autoridades nacionales, regionales o locales y abarca multitud de aspectos reguladores, que van desde el diseño de las áreas urbanas hasta la promoción directa de viviendas de protección oficial, pasando por toda una serie de medidas de carácter fiscal.

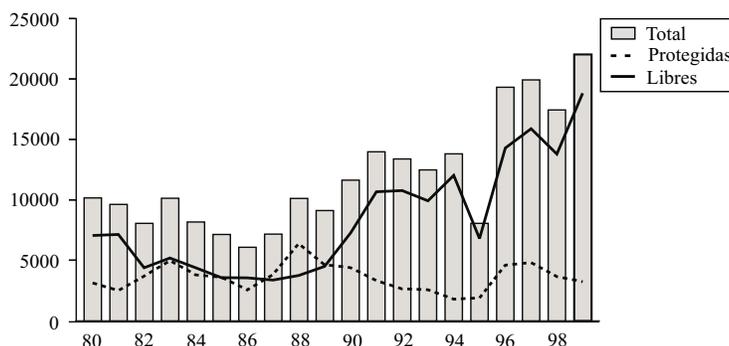
En el análisis del sector de la vivienda en Galicia comenzaremos por dos de las variables más relevantes, como son el nivel de actividad y los precios, para continuar posteriormente con las características de la oferta de viviendas de los últimos años, así como con los principales aspectos de interés relacionados con nuestro parque residencial.

⁵ Los datos de inversión residencial utilizados aquí, los últimos disponibles, así como las estimaciones del stock de capital, están tomados de Mas *et al.* (1998).

3.3.1. Niveles de actividad y precios

A lo largo de los últimos 20 años, la actividad del sector se puede seguir mediante los tradicionales indicadores publicados por la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo (DGVAU), entre los que se encuentran las viviendas terminadas, cuya evolución recoge el gráfico 9.

Gráfico 9.- Evolución de las viviendas terminadas en Galicia, 1980-1999



FUENTES: DGVAU. Ministerio de Fomento.

El ritmo de construcción de viviendas ha sido mucho más intenso en el último decenio que durante los ochenta, años marcados inicialmente por un escaso y decreciente nivel de actividad. Aún así, la intensidad de la edificación es inferior al caso español ya que el número de viviendas terminadas en los noventa supone aproximadamente el 6% de las finalizadas en España, mientras que la población gallega representa casi el 7% de la española.

Si el buen comportamiento de la construcción en Galicia en los años 94 y 95 fue debido fundamentalmente a la obra pública, a raíz de los elevados niveles de licitación alcanzados en el año anterior, la actual situación de crecimiento continuado a partir de 1997 está motivada por el auge de la vivienda.

El espectacular crecimiento de las viviendas al que estamos asistiendo en los últimos años en nuestra Comunidad Autónoma, al igual que en España, nos ha llevado a alcanzar unos niveles de edificación residencial sin precedentes como consecuencia del fuerte tirón de la demanda por las razones que analizaremos posteriormente.

La comparación de la evolución de las viviendas de protección oficial y las libres pone de manifiesto tanto en Galicia como en España el escaso protagonismo que las primeras han tenido en el crecimiento de la edificación residencial en los años 90. En el período 90-99 las viviendas protegidas suponen en nuestra región

alrededor del 21% de las terminadas, mientras que en el decenio anterior dicho porcentaje ascendía al 45%⁶.

El predominio de las viviendas libres arranca del auge de la construcción de viviendas a finales de los ochenta. Es entonces cuando el crecimiento de los costes de construcción, fundamentalmente el precio del suelo, resulta muy superior al del módulo que sirve para determinar el precio de venta de las viviendas de protección oficial, lo que ha llevado a los promotores privados a centrarse en la construcción de viviendas libres, que encuentran una fácil salida al mercado en las etapas de bonanza del sector. La edificación de vivienda protegida ha quedado, en muchos casos, a expensas de lo que las administraciones con competencia en el tema puedan conseguir en sus convenios con los ayuntamientos en materia de suelo urbanizable para que se pueda disponer del mismo a un coste asequible para este tipo de viviendas.

En los años 90, a los indicadores tradicionales del sector de la vivienda se han incorporado las licencias municipales de obras y los proyectos visados y certificados de fin de obras de los Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos (COAAT).

Como se puede apreciar, si comparamos las viviendas terminadas del gráfico 9 con los certificados de fin de obra de la tabla 7, existen discrepancias importantes tanto en su número como en su evolución temporal. Dado que en teoría todas las viviendas que se terminan deben disponer del correspondiente certificado de fin de obra, este indicador debería ser más adecuado frente a las estimaciones de viviendas terminadas de la DGVAU; pero también es verdad que un cierto número de las viviendas que se terminan no disponen de dicho certificado.

La evolución de las licencias de edificación refleja el diferente comportamiento de la construcción residencial a lo largo de los años 90. La crisis del sector se refleja en un descenso continuado del número de licencias a partir de 1991. Este descenso toca fondo en 1994, año en el que sólo se conceden 12.800 licencias para la construcción de nuevas viviendas. A partir de dicho año, el cambio de tendencia de esta variable muestra la recuperación del sector, especialmente en los dos últimos años con crecimientos de las licencias del 12% y del 28%, respectivamente. Los visados para este tipo de viviendas con aumentos del 16% en 1998 y del 49% en 1999 también dan fe del excelente momento que vive el subsector.

Dado que tanto los proyectos visados como las licencias son indicadores adelantados de la actividad del sector, es previsible que en el año 2000 se alcancen al-

⁶ Estos datos deben ser tomados con reservas, en el sentido de que la comparación del número de viviendas existentes, según los sucesivos censos, indica que las estadísticas no han recogido todas las viviendas libres edificadas, al no existir un plazo obligatorio de notificación del fin de las obras y al no recoger las viviendas libres construidas sin licencia. De lo que se deduce que el peso de las libres en el total ha debido ser superior en la década de los ochenta. Será preciso esperar a los resultados del próximo censo para saber si esto ha ocurrido también en los últimos años.

tos niveles de edificación de viviendas; sin embargo, es difícil que las elevadas tasas de crecimiento actuales se mantengan en el futuro.

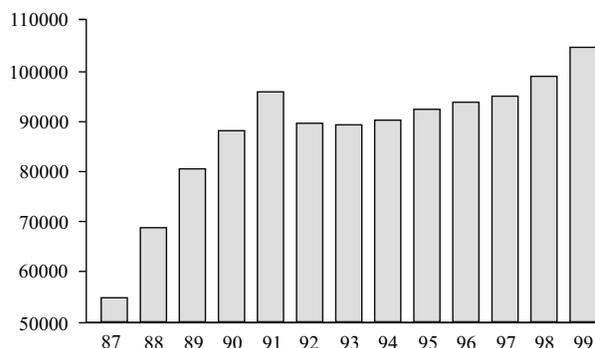
Tabla 7.- Principales indicadores de actividad en el subsector de la vivienda. Galicia. Número de viviendas

	LICENCIAS MUNICIPALES DE OBRA		PROYECTOS VISADOS POR LOS COAT		CERTIFICADOS DE FIN DE OBRA
	VIVIENDA NUEVA	REHABILIT.	VIVIENDA NUEVA	AMPLIACIONES Y/O RESTAURACIONES	
1990	13.166	429			
1991	15.011	601			
1992	13.969	802	14.089	605	9.680
1993	13.009	697	11.943	564	10.072
1994	12.816	862	16.008	676	8.876
1995	16.302	818	17.676	517	9.612
1996	17.148	827	15.245	745	11.264
1997	17.315	1.049	16.654	902	13.268
1998	19.509	962	19.323	726	14.697
1999	25.034	1.512	28.840	780	14.047

FUENTE: Ministerio de Fomento.

Otra variable de interés en el mercado de la vivienda son los precios. La información disponible sobre su evolución se muestra en el gráfico 10, en el que se observa un comportamiento al alza de aquéllos en los últimos años. Sin embargo, ese crecimiento ha sido muy superior a finales de la década de los 80 como consecuencia de la fuerte presión de la demanda.

Gráfico 10.- Evolución del precio medio de la vivienda en Galicia 1987-1999 (pesetas por m²)



FUENTE: Ministerio de Fomento.

Entre 1987 y 1991, años de un importante crecimiento del sector, el precio del m² de la vivienda aumentó un 75%. Esta etapa de fuerte aceleración dio paso a una

recesión que originó moderados descensos nominales en dicho precio en los dos años siguientes. A partir de 1994 los precios han vuelto a subir, aunque hasta 1997 lo han hecho por debajo del IPC gallego. Las importantes subidas experimentadas en los dos últimos años coinciden también con el fuerte auge que está experimentando la edificación, como ya hemos visto anteriormente.

En líneas generales, y con muy pocas excepciones, el aumento de los precios en Galicia ha sido inferior a la media española. La tabla 8, en la que se muestran las tasas medias de variación anual calculadas para distintos subperíodos, es una buena muestra de ello. Esto ha conducido a que en la actualidad el precio medio gallego (tabla 9) esté situado por debajo de la media nacional, al contrario de lo que ocurría en 1987.

Tabla 8.- Tasas medias de crecimiento anual de los precios de las viviendas (porcentajes)

	87-91	91-95	95-99
Galicia	15,1	-0,9	3,2
España	19,5	0,6	4,6

FUENTE: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

El crecimiento de los precios de las viviendas observado en Galicia se produce también en mayor o menor medida en las restantes regiones españolas. Pero esta característica común no impide que las disparidades de los precios entre Comunidades Autónomas sean muy acusadas (tabla 9). En 1999 el precio medio de la región más cara resulta casi tres veces superior al de la más barata.

Tabla 9.- Comparación regional de los precios de las viviendas en España, 1999

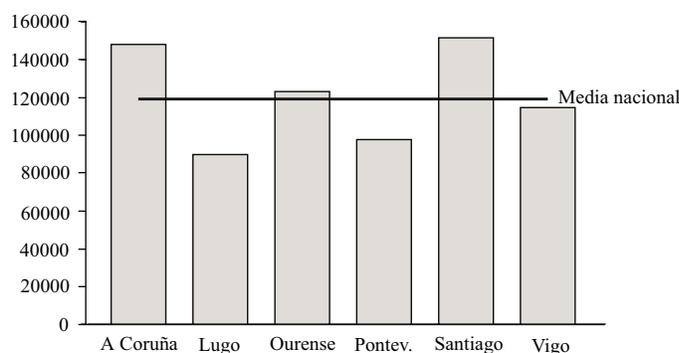
COMUNIDAD AUTÓNOMA	PRECIO EN PESETAS POR m ²
Madrid	195.579
País Vasco	194.683
Cataluña	168.418
Baleares	155.514
Navarra	138.387
Canarias	137.209
<i>Media nacional</i>	<i>131.834</i>
Cantabria	128.119
Castilla-León	121.326
Asturias	120.079
Aragón	109.420
La Rioja	109.417
<i>Galicia</i>	<i>104.916</i>
Andalucía	97.867
Comunidad Valenciana	96.987
Murcia	79.651
Castilla-La Mancha	79.651
Extremadura	71.079

FUENTE: Ministerio de Fomento.

Estas diferencias interregionales también se producen dentro de cada región. En el caso de Galicia, las disparidades de precios medios entre ciudades son también muy importantes.

En el gráfico 11 se muestran los precios medios de las principales ciudades gallegas y su comparación con la media nacional. En 1998, la ciudad en la que la adquisición de una vivienda suponía un mayor desembolso era Santiago de Compostela, seguida de A Coruña, siendo precisamente estos núcleos urbanos los que habían registrado un mayor aumento de precios ese mismo año. En Lugo, la ciudad más barata, el precio medio de la vivienda suponía sólo un 60% del de la primera. Es preciso tener en cuenta que cada área urbana constituye un mercado de la vivienda propio, con características específicas de oferta y demanda, que pueden llegar a ser muy diferentes. Las disparidades de precios no son más que una de las consecuencias de este fenómeno.

Gráfico 11.- Precio medio de la vivienda en las principales ciudades gallegas, 1998 (pesetas por m²)



FUENTE: Ministerio de Fomento.

Dejando a un lado los contrastes dentro de Galicia, la evolución de los precios medios de nuestra región desde finales de los años 80, así como los niveles de construcción, son el resultado de la conjunción de varios factores. El fuerte crecimiento de los precios hasta 1991, tanto en Galicia como en España, es el producto de la fuerte presión de la demanda, favorecida por la recuperación económica con una clara mejora en las expectativas de renta y empleo. A esto hay que añadir una serie de medidas como la reforma del mercado hipotecario de principios de los ochenta, que incrementó de forma importante la capacidad de endeudamiento de las familias; y también el famoso “Decreto Boyer” de 1985 en el que se incluyeron una serie de normas que tenían por objeto estimular la inversión en viviendas: la supresión de la prórroga forzosa de los contratos de arrendamientos urbanos, la li-

bre transformación de viviendas en locales de negocio y el reforzamiento de la desgravación fiscal por adquisición de vivienda, haciéndola extensiva a las segundas residencias.

Hogares de nueva creación que se enfrentan por primera vez a la compra de una vivienda, familias que quieren mejorar de vivienda sustituyendo la que ya poseen por otra, o que desean una secundaria, e inversores que buscan rentabilidad ante las expectativas de revalorización hacen que los precios aumenten de forma espectacular y que se sitúen en niveles demasiado elevados para las rentas de familias medias y sobre todo para el nivel de ingresos de los hogares de nueva creación, contribuyendo a aumentar el problema de la accesibilidad agudizado en Galicia con relación a la media española, como tendremos ocasión de comentar.

La desaceleración económica que se produce ya entrados los noventa, el aumento de la temporalidad en el empleo asalariado y la desaparición de las expectativas de fuertes plusvalías en el sector hacen caer la demanda. El exceso de oferta, con viviendas que no se adaptan a las características de la demanda, frena el crecimiento de los precios, aunque éstos se sitúan en unos niveles demasiado elevados para las familias con menores ingresos.

Los planes de vivienda que se han sucedido en los años noventa han tenido como objetivo fundamental paliar las dificultades con las que se encuentran estas familias de menores recursos y los jóvenes a la hora de adquirir su vivienda, aunque en el caso de Galicia los objetivos fijados anualmente en materia de vivienda protegida han tenido un desigual grado de cumplimiento⁷.

En los últimos años estamos asistiendo a un nuevo relanzamiento de la demanda debido fundamentalmente al crecimiento económico y del empleo y a las mejores expectativas existentes a raíz de la entrada de la peseta en el euro, lo que ha dado lugar a un crecimiento muy importante de los precios, ventas y también de los niveles de construcción, como hemos apuntado con anterioridad.

En una situación como la actual, en la que la demanda sigue teniendo también un claro componente especulativo, un factor muy importante para entender la euforia que vive el subsector es el comportamiento de los tipos de interés hipotecarios, con un prolongado e intenso descenso a lo largo del último decenio. Los bajos tipos de interés han facilitado la posibilidad de acceso tanto a la primera vivienda como a otra de mejor calidad.

⁷ En el convenio de la Xunta con el Ministerio de Fomento en el marco del actual Plan de Vivienda 1998-2001 se establecen como objetivos prioritarios, entre otros, facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad a las familias de bajos ingresos, con especial atención a las familias numerosas, la promoción en las zonas urbanas de viviendas de promoción pública, así como de las declaradas protegidas según la normativa autonómica y la rehabilitación. El número de actuaciones a financiar previstas anualmente sobre suelo y vivienda en el período 1999-2001 es de 6.889. Una parte importante de éstas es la referida a las viviendas para venta, sobre las cuales se establece como objetivo anual la financiación de 4.310 viviendas protegidas, de las que 900 corresponden a las de régimen especial.

Existen numerosos estudios sobre el tema de la accesibilidad. Aunque discrepan en los porcentajes concretos que supone el esfuerzo inversor en relación con los ingresos de las familias, dados los diferentes criterios utilizados en cada uno de ellos, todos coinciden en señalar el aumento de la accesibilidad a la vivienda en España desde principios de los noventa hasta el primer semestre de 1999.

En el caso gallego, el esfuerzo resulta similar a España. García y Mas (2000) estiman para el cuarto trimestre de 1998 un esfuerzo inversor de ámbito nacional de un 20,66% del ingreso por hogar, mientras que en Galicia ese porcentaje es del 19,75%. En cambio, Rodríguez (1998), para el primer trimestre del mismo año, estima un esfuerzo del 26,16% para la media nacional y del 26,22% para Galicia. Esta similitud ha supuesto una mejora notable en la posición relativa de Galicia con respecto a España, ya que por ejemplo en el año 92, según Gómez y Levenfeld (1993), el esfuerzo era de 4 a 6 puntos porcentuales superior en nuestra Comunidad Autónoma.

El cambio de tendencia observado en el comportamiento de los tipos de interés a partir de la segunda mitad de 1999, junto con la continua elevación de los precios, tendrán como consecuencia un aumento en el esfuerzo para el acceso a la propiedad por parte de las familias que adquieren por primera vez una vivienda. De mantenerse el aumento de los precios, la subida de los tipos de interés puede hacer caer la demanda, sobre todo entre los hogares jóvenes y con bajos salarios.

3.3.2. Características de la oferta de viviendas

La oferta de viviendas en la última década está centrada en las de nueva construcción, ya que las rehabilitaciones suponen sólo el 5% del total de licencias concedidas, situación similar a la del mercado a nivel español.

Si tenemos en cuenta tanto las viviendas nuevas como las rehabilitadas, el número de licencias concedidas en el período 90-99, un total de 171.478, está destinado fundamentalmente a las viviendas que tienen entre 60 y 90 m² útiles, lo que representa casi la mitad de las licencias (48,4%). Otra característica de interés es el escaso peso de las viviendas de pocos metros, ya que sólo un 2,5% de las licencias corresponde a viviendas de menos de 40 m² y un 12,4% a las de entre 41 y 60 m². El 36,7% de las viviendas que se construyen disponen de más de 90 m² útiles, con la siguiente distribución: un 20,6% lo constituyen las de 91 a 120 m²; un 6,7% las de 121 a 150 m² y el 9,4% restante las de superficie superior a los 150 m². Se produce, por tanto, un predominio de las viviendas de tamaño medio, resultado de la conjunción de factores como el aumento del nivel de vida de las familias, que lleva asociada una demanda de viviendas de mayor superficie, y una progresiva, aunque lenta, disminución del tamaño medio de los hogares gallegos.

Por otra parte, los visados de viviendas nuevas expedidos por los COAAT indican que de las 139.778 viviendas visadas en el período 92-99 la gran mayoría

(78,4%) corresponden a las construidas en bloque, frente a un 20% de viviendas unifamiliares y a un 1,5% de viviendas situadas en otros edificios. Esto es consecuencia lógica de unos mayores niveles de construcción en las áreas urbanas correspondientes a las principales ciudades. El porcentaje de viviendas en bloque es, además, creciente en estos años ya que ha pasado de representar el 74,9% en 1992 al 81,4% en 1999.

Dentro de las viviendas unifamiliares, cuya superficie es aproximadamente 1,75 veces superior a la de las viviendas en bloque, la mayor parte de la construcción se produce en las viviendas aisladas, ya que las adosadas representan menos de la cuarta parte de las unifamiliares.

Existen diferencias con España en cuanto a estas características. En primer lugar, las viviendas unifamiliares tienen mayor protagonismo a nivel nacional al representar el 31% del total de nuevas viviendas visadas; y, en segundo lugar, su distribución entre adosadas y aisladas es sensiblemente diferente al caso gallego. Las viviendas adosadas cobran protagonismo a nivel nacional llegando a duplicar a las viviendas aisladas.

3.3.3. El parque de viviendas en Galicia

Para conocer las características del parque de viviendas en Galicia es necesario recurrir a la información censal de periodicidad decenal. Dado que el último censo es el correspondiente a 1991, no se puede considerar una información muy reciente, pero el detalle que proporciona acerca del parque de viviendas es de gran utilidad y se puede completar en cierta medida con la *Enquisa de condicións de vida das familias* (ECVF) de 1999, cuyo avance ha sido publicado recientemente por el IGE. Es preciso resaltar que dada la diferente naturaleza de la información, ésta no es estrictamente comparable, pero puede ser muy útil en la medida en que supone una actualización de algunos aspectos de la información censal. Para disponer de una información actualizada con suficiente detalle será preciso esperar a los resultados del próximo censo.

Según el censo, en 1991 existían en Galicia 1.136.833 viviendas familiares: el 69,4% lo constituían las viviendas principales, frente a un 11,7% de las viviendas secundarias y a un 18,9% de las desocupadas. Mientras que el porcentaje de viviendas vacías era muy similar al registrado en el censo anterior, el correspondiente a las viviendas secundarias había crecido considerablemente, dado que en 1981 las viviendas encuadradas en esta categoría suponían sólo el 5,5% del total. Por el contrario, el porcentaje de viviendas principales había descendido con relación al 76% de 1981. Aunque todas las categorías de viviendas habían crecido en cifras absolutas en el período intercensal, es preciso destacar el importante aumento de las viviendas secundarias, un 126,8%, el mayor de los registrados en todas las re-

giones españolas. Con todo, Galicia sigue siendo una de las Comunidades Autónomas con menor peso porcentual de viviendas secundarias en el total. Entre las razones del elevado crecimiento de éstas se encuentra, probablemente, el aumento de las rentas familiares. Parte de las nuevas viviendas secundarias pueden haber sido adquiridas como tales, pero otra parte han sido probablemente viviendas principales que han dejado de serlo al emigrar o adquirir una vivienda mejor sus propietarios. Por otra parte, no debemos olvidar que en el censo se puede producir un trasvase entre viviendas secundarias y desocupadas, de tal modo que un cierto número de las primeras sean en realidad viviendas vacías. Además, el elevado porcentaje de estas últimas coloca a Galicia a la cabeza de las regiones españolas en este aspecto.

Los datos indican mayores carencias en materia de vivienda en el caso gallego con relación al total español. La disponibilidad de viviendas per cápita en Galicia es menor, tanto si contabilizamos el total de viviendas familiares como si tenemos en cuenta únicamente las viviendas principales, que son las que tienen más interés desde el punto de vista de las necesidades de las familias. Galicia contaba en 1991 con 288 viviendas principales por cada mil habitantes frente a las 303 de España.

Entre las características de las viviendas principales se encuentran la forma de tenencia, la antigüedad, el tamaño, el tipo de edificio en el que se construyen y su nivel de equipamiento.

En cuanto al régimen de tenencia, hay que hablar del predominio de las viviendas en propiedad (79,8%) frente a las ocupadas en régimen de alquiler (14,7%). Un comportamiento similar se registra en las demás regiones y a nivel nacional los porcentajes son respectivamente 78,3 y 15,17%. Esta tasa de ocupación en propiedad de las viviendas es muy superior a la de la mayoría de los países europeos. Sólo Irlanda y Grecia registran porcentajes similares. En los demás casos el peso de aquéllas es muy inferior. Sirvan como ejemplo Holanda o Alemania (48% y 40%, respectivamente, en 1990). Esta situación se ha visto, además, favorecida por el tratamiento fiscal favorable a la adquisición de viviendas en propiedad. El régimen de tenencia no ha variado sustancialmente en los últimos años, ya que según la ECVF, en 1999 las viviendas principales ocupadas en propiedad representaban el 78,8% del total.

La información sobre el año de construcción de las viviendas principales pone de manifiesto otra característica fundamental de nuestro parque de viviendas: su relativa juventud, sobre todo si se compara con otros países europeos. Aunque Galicia, junto con Navarra y Cantabria, es una de las regiones españolas en las que un mayor porcentaje de viviendas construidas con anterioridad a 1900 siguen ocupadas de forma permanente (9,2%), el porcentaje de viviendas principales construidas con posterioridad a 1960 (58,2%) supera ampliamente la mitad de ellas. Esta característica la comparte con las demás regiones españolas, de forma que para el

conjunto de España se puede hablar de un 66,2% de viviendas principales construidas con posterioridad a 1960.

Por lo que se refiere al tamaño de las viviendas principales, en 1991 sólo el 17,7% de éstas no superaban los 60 m². El 45,1% tenía entre 61 y 90 m² y el 37,2% restante presentaba una superficie mayor. En el caso de España, las viviendas de más de 90 m² representaban solamente el 33,4% del total.

Los datos de la ECVF de 1999 correspondientes a Galicia indican que se produce un desplazamiento de las viviendas principales hacia las de mayor tamaño, en concordancia con el aumento de las rentas familiares y con las preferencias de los hogares por viviendas de mayor superficie. Las que no sobrepasan los 60 m² pierden relevancia y representan ahora sólo el 12,6% del total. Lo mismo ocurre con las pertenecientes al intervalo 61-90 m², que suponen el 41,1%. Sin embargo, las de mayor tamaño tienen ahora más participación y superan el 46% de las existentes.

En la distribución según el número de viviendas del edificio, se observan diferencias claras con España. Más de la mitad (55,5%) son viviendas unifamiliares, cuando en el caso de España apenas superan el 31%. Hay que destacar que este predominio de las viviendas unifamiliares es lógico, dada la dispersión de la población y el hecho de que más de la mitad de las viviendas principales (56%) está situado en zonas rurales de nuestro territorio.

La importancia de las viviendas unifamiliares dentro de las principales se sigue manteniendo en los últimos años ya que, según la ECVF, suponen el mismo porcentaje que en 1991, con un claro predominio de las aisladas frente a las adosadas, dado que las primeras representan el 88% de las viviendas unifamiliares.

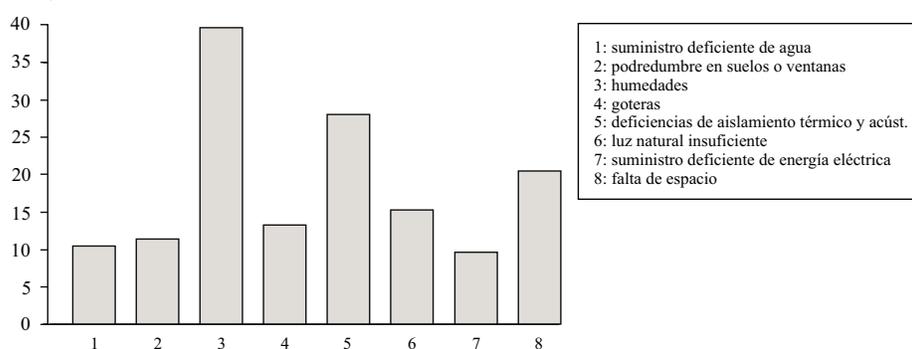
En cuanto al nivel de equipamiento que presentaban las viviendas principales gallegas en 1991, aunque se había producido una mejora considerable con relación al censo anterior, todavía resultaba inferior a la media española. Sin hacer una relación exhaustiva, podemos citar el hecho de que el 2,7% de las viviendas carecían de agua corriente; el 15,9%, de agua caliente; el 8,9%, de baño o ducha; y el 37,8%, de teléfono. Además, según el *Censo de edificios*, el 22% de los destinados a vivienda se encontraban en deficiente o mal estado, frente a sólo un 15% en el caso español.

Las mejoras en las instalaciones y equipamientos de los hogares gallegos son evidentes en los últimos años. Según la ECVF, sólo un 4,1% de los hogares carecen de agua caliente, y un 1,3%, de baño o aseo. El porcentaje de hogares que no disponen de teléfono (10%) se ha reducido también considerablemente.

Sin embargo, todavía persisten deficiencias y problemas de importancia en una parte considerable de las viviendas principales gallegas. Al hecho de que todavía un 60,1% de éstas carezca de calefacción instalada, se puede añadir, entre otros (gráfico 12), el que un 40% presente problemas de humedad, que un 29% presente

deficiencias de aislamiento térmico y acústico o que un 10% carezca del adecuado suministro de agua o de energía eléctrica.

Gráfico 12.- Algunas deficiencias de las viviendas principales gallegas. Porcentaje sobre el total, 1999



FUENTE: IGE.

En definitiva, el parque de viviendas principales se caracteriza por el dominio aplastante de la vivienda en propiedad, el papel destacado de las viviendas unifamiliares, la tendencia a disponer de mayor superficie y la mejora en el nivel de equipamiento e instalaciones en los últimos años. Sin embargo, los numerosos problemas y deficiencias que todavía persisten en una parte nada despreciable de ellas permiten afirmar que las obras de rehabilitación y mejora en el parque residencial gallego pueden jugar un papel nada despreciable en el futuro.

4. PERSPECTIVAS

Resulta difícil realizar un pronóstico a medio y a largo plazo sobre la evolución y el papel de la construcción en la economía gallega. Las previsiones a corto plazo indican que, aunque en el bienio 2000-2001 la construcción seguirá creciendo, lo hará a ritmos inferiores a los de 1999. A pesar de las dificultades del pronóstico a largo plazo podemos, al menos, apuntar algunos de los factores que indudablemente van a influir en el comportamiento futuro del sector, especialmente los referidos al subsector de la vivienda.

La evolución de la vivienda en Galicia a largo plazo vendrá determinada fundamentalmente por las condiciones de la demanda, ya que la oferta, aunque rígida a corto plazo, tenderá a ajustarse a las necesidades de aquélla.

La demanda de viviendas, que puede obedecer a motivos diversos, se ve influida por una serie de variables entre las que se encuentran la renta de las familias,

las condiciones de financiación, la fiscalidad o la rentabilidad de activos alternativos⁸. Pero, a largo plazo, el principal factor explicativo de la demanda potencial de viviendas es la evolución de la población, en concreto el proceso de formación de hogares.

Las estimaciones realizadas sobre la evolución futura de los hogares gallegos basadas en las cuatro variantes de las proyecciones de población del IGE para el período 1991-2026⁹ no permiten ser muy optimistas al respecto, dado el descenso en la población gallega así como su importante envejecimiento.

Las proyecciones de hogares, que se refieren básicamente a los núcleos familiares (gráfico 13), indican que hemos asistido en el último decenio a un incremento de los mismos que alcanzaría su máximo dependiendo de la variante de las proyecciones a la que se acerque la futura población gallega. Según estas previsiones, el número de hogares habría crecido en los años 90 superando ampliamente a los existentes en 1991. Sin embargo, el ritmo de crecimiento de los hogares es cada vez menor. El número máximo de hogares se alcanzaría alrededor del 2016, para las hipótesis más optimistas, momento a partir del cual comenzaría a decrecer. Esta reducción comenzaría en torno al 2011 según la variante baja de las proyecciones e incluso un poco antes según la más pesimista.

La última actualización padronal de 1998 indica que a nivel global gallego la población se acerca a los supuestos más pesimistas de las proyecciones de población, con lo que aproximadamente dentro de 10 años es posible que nos encontremos con el descenso en el número de hogares gallegos, salvo cambios notables en las pautas de convivencia o una afluencia importante de inmigrantes.

Las estimaciones sobre flujos de creación de nuevos hogares indican que, mientras que a lo largo del último decenio se habrían creado anualmente alrededor de 21.000 hogares de media, en el próximo el ritmo anual de formación de éstos disminuirá para situarse aproximadamente en unos 18.000 a finales del decenio, con caídas sucesivas hasta el final del período analizado.

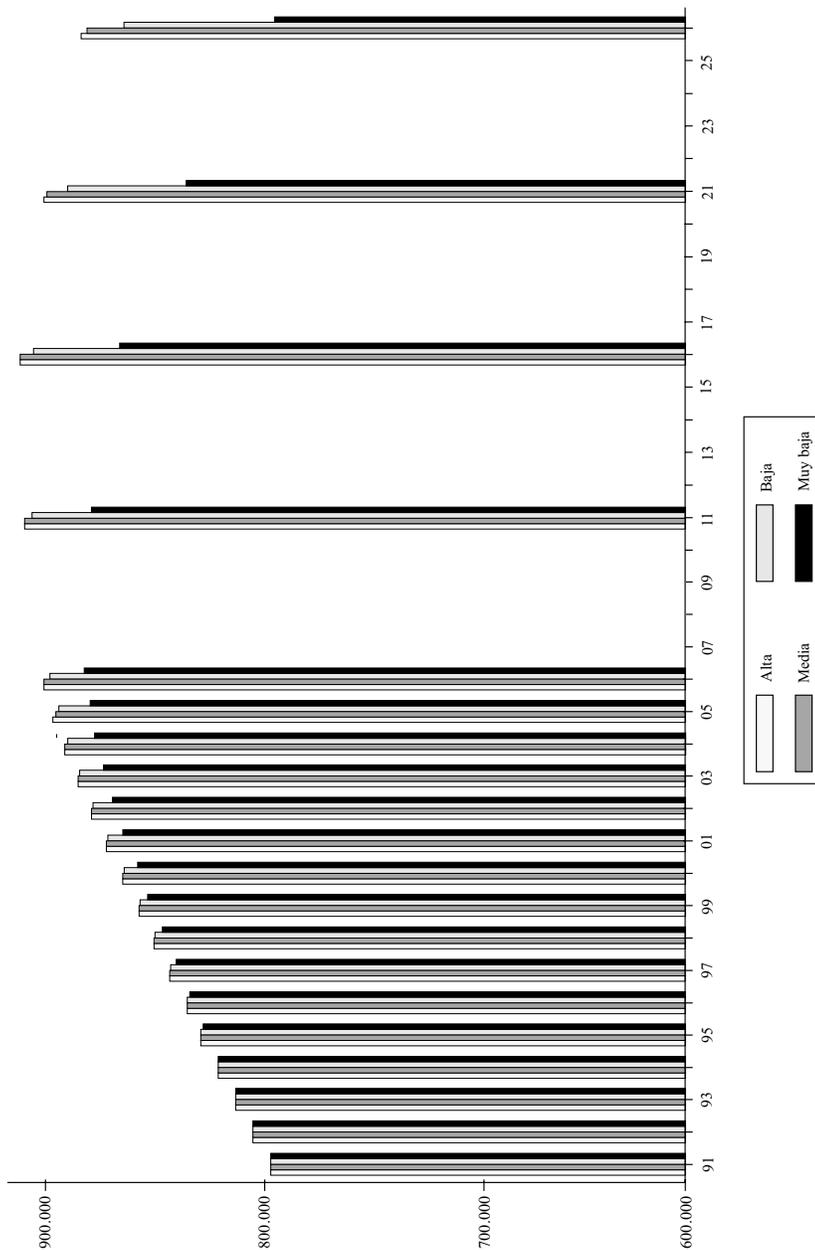
Por otra parte, la desaparición de hogares, consecuencia de la elevada edad o del fallecimiento de sus miembros, que ha presentado una tendencia creciente durante los noventa, mantendrá ésta a lo largo de la próxima década.

La demanda potencial de viviendas principales asociada al todavía intenso proceso de creación de hogares de los próximos años no tiene que ser necesariamente

⁸ Un resumen de las principales variables que afectan a la oferta y a la demanda de viviendas, así como su tratamiento econométrico puede consultarse en López (1998).

⁹ El procedimiento seguido para estas estimaciones, en la línea de las realizadas por Curbelo y Martín (1990) y Rodríguez *et al.* (1991) para el caso español, se detalla en López Andión (1998), así como el número de hogares y los flujos de formación y desaparición de los mismos por grupos quinquenales de edad. Una actualización de las necesidades de viviendas principales para los próximos años, basada en la variante media de las proyecciones de población del IGE, en la que se formulan necesidades asociadas a diferentes escenarios, se recoge en López Andión (1999).

Gráfico 13.- Previsiones del número total de hogares según las diferentes variantes de las proyecciones de la población. Galicia, 1991-2026



FUENTES: INE, IGE. Elaboración propia.

satisfecha con viviendas de nueva construcción, ya que los hogares que desaparecen dejan libres una serie de viviendas, que podrán ser utilizadas en parte por los de nueva creación. No lo serán en su totalidad por una serie de razones entre las que se encuentran el pasar a ser viviendas de segunda residencia, su inadecuada localización o su deficiente estado de conservación, lo que debería conducir a la necesidad de su rehabilitación antes de que puedan pasar a ser utilizadas como viviendas principales por los nuevos hogares. En cualquier caso, no parece necesario mantener en el futuro los niveles de construcción residencial de los dos últimos años.

Para que esta demanda potencial se convierta en demanda efectiva es preciso que estos hogares de nueva creación puedan acceder a viviendas con precios, o alquileres en su caso, asequibles a su nivel de renta. En este sentido, las autoridades en materia de vivienda deberán continuar o intensificar, si el mercado endurece las condiciones de acceso, la política de ayudas en la línea establecida en el actual Plan de Vivienda.

Un importante factor que incidirá en el futuro de la construcción residencial es el desarrollo de la vivienda secundaria. En este sentido, resulta interesante el trabajo de Guisán *et al.* (1999), en el que se analizan las posibilidades y perspectivas del turismo en Galicia así como su impacto sobre la construcción y otros sectores.

Como hemos comentado con anterioridad, el censo de 1991 indica que el parque de viviendas para segunda residencia había experimentado un importante proceso de expansión en los años ochenta, a pesar del cual todavía nos encontrábamos en dicho año en niveles inferiores al conjunto de España. Esto constituye un camino para el crecimiento de las nuevas edificaciones residenciales, tanto viviendas secundarias como alojamientos de otro tipo, pero también puede contribuir a la recuperación, por la vía de la rehabilitación, de viviendas en zonas rurales de escaso dinamismo económico. La recuperación para alojamientos múltiples de antiguas viviendas rurales ha tenido un gran éxito y presenta de cara al futuro posibilidades adicionales.

El futuro de las viviendas secundarias dependerá del crecimiento de las rentas de las familias, pero la demanda proveniente del exterior dependerá adicionalmente de la adecuada promoción de una actividad turística con características específicas, muy diferente de la masificación del litoral mediterráneo y de los archipiélagos. El fomento del turismo debería ir acompañado de inversiones para completar la red de comunicaciones y también en infraestructuras y equipamientos relacionados con el ocio y el tiempo libre. Todo ello redundaría en mayores niveles de actividad en el sector de la construcción

El futuro de la edificación residencial pasa también por el fomento de la rehabilitación, que no sólo afectará a las viviendas secundarias y demás alojamientos turísticos, sino también de forma fundamental a las viviendas principales. Como hemos comentado anteriormente (gráfico 12), todavía existen numerosos proble-

mas y deficiencias en una parte de este tipo de viviendas, que hacen de la rehabilitación una actividad con perspectivas. Además, dado que las de mayor antigüedad se encuentran en los centros históricos de las ciudades, es importante el desarrollo de programas de rehabilitación que eviten el despoblamiento de estas zonas y la reducción de su actividad a usos únicamente terciarios. El éxito de los que ya están en marcha, como el de Santiago de Compostela, demuestra lo acertado de estas formulaciones.

La demanda de edificación no residencial, tanto de obra nueva como de renovación de los edificios existentes, dependerá de las inversiones de los otros sectores y se verá, por tanto, influida por la evolución del ciclo económico. La inversión pública en obras de infraestructura y de equipamiento social se verá afectada por la situación presupuestaria y financiera del sector público, aunque es de esperar que se vea completada por la participación de la iniciativa privada en las grandes obras.

Con relación a la importancia del sector en el conjunto de la actividad económica, ya hemos apuntado al principio (gráfico 2) que el peso de la construcción en Galicia es superior al de la media española y, especialmente, al de las regiones con un mayor nivel de renta. La comparación realizada para el período 86-93 del caso español con lo ocurrido en 13 países de la OCDE, en su mayoría con un grado de desarrollo superior al nuestro, realizada por García y Mas (2000), indica que en España el peso del sector es también superior al de la mayor parte de los países con los que se establece la comparación. Por lo tanto, si la estructura productiva gallega tiende a parecerse a la de las regiones españolas más desarrolladas o a los países más avanzados, el peso del sector construcción tendería a reducirse en el futuro. Sin embargo, la dotación de infraestructuras, a pesar de los indudables avances de los últimos años, se encuentra lejos de los niveles alcanzados en las regiones europeas más avanzadas. Los proyectos previstos en esta materia, si se materializan en inversiones efectivas en los próximos años, junto con las obras de edificación que se acometerán, deben hacer que el peso de la construcción siga manteniéndose en niveles similares al promedio del último decenio.

BIBLIOGRAFÍA

- BUISÁN, A.; PÉREZ, M. (1997): *Un indicador del gasto en construcción para la economía española*. (Documento de Trabajo, núm. 9711). Banco de España, Servicio de Estudios.
- CARRERAS YÁÑEZ, J.L. (1992): "Perspectivas de la construcción en la década de los noventa", *Papeles de Economía Española*, núm. 50, pp. 210-237.
- COMMISSION EUROPÉENNE (1997): *Panorama de l'industrie communautaire-1997*, vol. II. Luxemburgo: Office des Publications Officielles des Communautés Européennes.
- CURBELO, J.L.; MARTÍN, V. (1990): "Formación de hogares y demanda de vivienda. Proyecciones 1980-2010", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, núm. 11, pp. 55-66.

- DIRECCIÓN GENERAL PARA LA VIVIENDA, LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO: *Evolución del subsector vivienda*. (Varios años). Madrid: Ministerio de Fomento.
- GARCÍA MONTALVO, J.; MAS, M. (2000): *La vivienda y el sector de la construcción en España*. Caja de Ahorros del Mediterráneo.
- GÓMEZ CHURRUCA, R.; LEVENFELD, G. (1993): “La accesibilidad a la vivienda en España”, *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, núm. 24-25, pp. 65-72.
- GUISÁN, M.C.; AGUAYO, E.; NEIRA, I. (1999): *Economía del turismo en Galicia. Impacto económico y distribución territorial*. Asociación Hispalink-Galicia. (Distribuye Mundi-Prensa. Madrid).
- INSTITUTO GALEGO DE ESTATÍSTICA (1996): *Proxección da poboación de Galicia. 1991-2026*, t. I y II. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia, Consellería de Economía e Facenda.
- INSTITUTO GALEGO DE ESTATÍSTICA (1999): *Enquisa de condicións de vida das familias*. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia, Consellería de Economía e Facenda.
- INSTITUTO GALEGO DE ESTATÍSTICA: *Contabilidade trimestral de Galicia. Base 1986*. (Varios años). Xunta de Galicia, Consellería de Economía e Facenda.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1995): *Censo de viviendas 1991*, t. II: Resultados por CC.AA. Galicia. Madrid
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA: *El Directorio Central de Empresas*, t. I: Datos de empresas. (Varios años). Madrid.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA: *Encuesta de población activa*. (Varios años). Madrid.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA: *Contabilidad Regional de España*. (Varios años). Madrid.
- LÓPEZ, M.C. (1998): *Modelos econométricos del mercado de la vivienda*. (Documentos de Econometría, núm. 15). Universidade de Santiago de Compostela, Servicio de Publicacións e Intercambio Científico.
- LÓPEZ ANDIÓN, M.C. (1998): *Análisis del mercado de la vivienda: un estudio econométrico de las regiones españolas*. Universidade de Santiago de Compostela, Servicio de Publicacións e Intercambio Científico.
- LÓPEZ ANDIÓN, M.C. (1999): “Evolución demográfica y demanda de viviendas en Galicia”, *Congreso de Economía de Galicia. Desenvolvemento e Globalización*. (Cursos e Congresos da Universidade de Santiago de Compostela, núm. 116, pp. 783-795). Universidade de Santiago de Compostela, Servicio de Publicacións e Intercambio Científico.
- MINISTERIO DE FOMENTO: *Anuario Estadístico*. (Varios años). Madrid.
- MINISTERIO DE FOMENTO: *Boletín Estadístico*. (Varios años). Madrid
- MINISTERIO DE FOMENTO (1997): *Estructura de la Construcción 1980-1995*. Madrid
- MINISTERIO DE FOMENTO (1999): *Índice de precios de las viviendas. Estadística de precio medio del m²*. Madrid
- RODRÍGUEZ, J. (1998): “Coyuntura inmobiliaria 1998: cambios en la política de vivienda”, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, núm. 115, pp. 171-185
- RODRÍGUEZ, J.; CURBELO, J.L.; MARTÍN, V. (1991): “Una aproximación a las necesidades de la vivienda en España. Proyecciones 1990-2009”, *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, núm. 14/15, pp. 69-89.
- SEOPAN: *Informe Anual. Comunidades Autónomas*. (Varios años). Madrid.