

La vivienda ¿bien escaso o superproducción? El caso del Área Metropolitana de Sevilla

LA HAINE - SEVILLA :: 11/07/2005

Ni el crecimiento de la población del área metropolitana, ni la constitución de nuevos hogares cada año justifica el total de la construcción de nuevas viviendas. Esta tesis se ve reforzada por el hecho de que existan 70000 viviendas permanentemente abandonadas en el área metropolitana de Sevilla

Introducción al problema de la vivienda. Vivienda. ¿Carestía o exceso?

Existen dos hechos ineludibles a la hora de abordar el sector de la vivienda en nuestro país. El primero es el hecho del crecimiento imparable del precio de la vivienda, incremento que en ningún caso se encuentra relacionado con los costes de producción y que no se compensa con un aumento del poder adquisitivo del consumidor medio, sino que se produce en relación directa con el aumento del precio del suelo. El otro hecho es el imparable crecimiento del sector de la construcción, en desequilibrio con el ritmo de crecimiento de la población.

El precio de la vivienda crece de forma imparable, de forma continuada desde 1996. Los cimientos especulativos de este crecimiento, que sin duda están produciendo millonarias plusvalías para numerosas empresas del sector, han sido señalados desde ámbitos políticos y académicos.

En Andalucía, entre 1996 y el 2002, el precio de la vivienda ha crecido en un 76%, mientras que los salarios solo han aumentado un 14%, lo cual lleva a que, como termino medio, una familia andaluza ha de gastar un 41,6% de todos sus ingresos en pagar a las entidades financieras que le concedieron el crédito para su vivienda. A esto le llamamos un desequilibrio drástico entre el coste de la mercancía y la capacidad de adquirirla por parte del consumidor potencial. Esta situación debería llevar, y en otros tipos de mercancía correría esa suerte sin duda, a que la demanda de dicha mercancía disminuyese provocando la superproducción y la caída de los precios, llevando la crisis a ese mercado en concreto. Esto no sucede con el mercado de suelo, y de hecho el mercado de suelo puede permitirse estos incrementos en el precio de la mercancía porque la situación anteriormente descrita es más improbable para esta que para cualquier otra mercancía.

El precio de las mercancías, desde un enfoque clásico, crece de acuerdo con el incremento relativo de la demanda con respecto a la oferta. Esta ley no es aplicable al mercado de la vivienda ¿Por qué razón? ¿Qué conductas ajenas a la oferta de la ley y la demanda operan en este sector? La construcción de nuevas viviendas no responde al mero incremento, ni vegetativo ni migratorio, de la población del área metropolitana ¿hasta que punto las segundas viviendas pueden justificar el ritmo actual de construcción?

El suelo posee unas propiedades monopolísticas que no poseen otros productos. El suelo no se puede producir en serie, no se produce, está ahí. No hace falta invertir en el para

conservar su valor por lo que puede sufrir abandono durante décadas. Cada metro es único en el espacio en cuanto a su relación el resto de los elementos que se sitúan en dicho espacio. Un metro de suelo situado en el centro de una ciudad media andaluza es un valor en constante alza. Su especificidad lo convierte en un valor monopolístico, como podría ser el valor de una obra de arte. Lo que le otorga una cualidad especialmente idónea para ser objeto de inversiones de capital, con una seguridad y una rentabilidad que no puede igualar ningún valor de la bolsa. La propiedad monopolística del suelo anula la influencia de la ley de la oferta y la demanda sobre su precio.

Otra cualidad del suelo que lo hace especialmente interesante como objeto de inversión es la necesidad que la población tiene del mismo. La necesidad de vivienda garantiza una demanda constante sobre la mercancía vivienda.

El incremento del precio de la vivienda no responde ni a cambios en la demanda, ni a incrementos en los costes de producción. Lo poco que hayan podido crecer, los salarios de los obreros de la construcción, el poder adquisitivo medio de un nuevo núcleo familiar en Andalucía, o los insumos necesarios para la obra, no son en absoluto comparables a los incrementos en el precio de la vivienda. Este incremento corre paralelo al incremento del precio del suelo, y este a su vez aumenta en base a la especulación.

El precio de la vivienda no siempre sube, puede pasar por periodos de estancamiento o incluso verse reducido, aunque esto es lo menos común. Los precios de la vivienda dependen en gran medida de la coyuntura económica por un lado y de la ubicación del suelo por otro. La revalorización de los precios de la vivienda se hace especialmente a costa de zonas donde existe una notable presión sobre el suelo, en el caso de España nos referimos a las zonas de litoral, especialmente el litoral de levante, y las ciudades medias-grandes y sus coronas metropolitanas como la ciudad de Sevilla, aún más al tratarse del centro administrativo de un territorio de gran tamaño como Andalucía.

La coyuntura económica puede por otro lado afectar a los precios generales de la vivienda en la medida de que estos se han convertido en bien de inversión y por lo tanto les afectan, aunque menos, las fluctuaciones en los mercados de valores.

El inicio de la década de los noventa nos trae alzas en el mercado inmobiliario que venían prolongándose desde 1985 y que superan a las de Japón o EEUU. La entrada en Europa, las facilidades e incentivos del gobierno para que se estableciesen capitales extranjeros y la simple diferencia de precios y costes con otros países europeos atraen gran cantidad de capital extranjero hacia el país. Este capital se dirige a la compra de sociedades, acciones y bienes inmuebles, tanto establecimientos empresariales, como viviendas como suelo urbanizable. Efectivamente la construcción y las transacciones inmobiliarias producen muchas plusvalías que son aprovechadas en esta época, mientras soporta la burbuja inmobiliario-financiera, que acaba estallando en el 92. Este proceso esta perfectamente explicado por el economista JM Naredo. La crisis del 92-93, periodo en el que los precios de la vivienda nueva llegan a descender, no así los de la vivienda de segunda mano ya que cualquier propietario prefiere conservar su propiedad y esperar una mejor coyuntura para vender antes que ver reducida su renta, es seguida por un periodo de estancamiento o al menos de timidez de las fluctuaciones en los precios del mercado inmobiliario.

Prácticamente desde el 94 los precios vuelven a crecer, no obstante no es hasta el 97 que empiezan a despuntar y entramos en lo ritmos de revalorización del patrimonio actuales, que llegan a situarse alrededor del 20% anual.

Fuera aparte de los precios del suelo, la acelerada construcción de viviendas en si misma ya debería resultar alarmante. A parte de los problemas ambientales ocasionados por la devastadora fiebre de la construcción, el ritmo de producción de la mercancía vivienda esta notablemente desfasado con respecto al uso que se le pueda dar. Según el análisis del mercado de la vivienda recogido en el IV Plan Andaluz de Vivienda, en Andalucía, se constituyen 50000 nuevos hogares por año, mientras el ritmo de construcción de viviendas se sitúa en alrededor de 100000 por año. Esto se debe al uso del suelo y la vivienda como objeto de inversión mas que como valor de uso, su reflejo es el numero de viviendas que quedan vacías (43.000 en Sevilla según Hacienda) y en el incremento de las segundas residencias, que se explica por otra parte por el alto poder adquisitivo de una franja reducida de la población que puede dar uso a varias viviendas o puede utilizar aquellas que no utilice como inversión familiar.

Cada año, en Andalucía se terminan más de cien mil viviendas, se inician otras cien mil y se visan los proyectos para otras tantas ¿es sostenible este ritmo de producción?

Tabla I: Construcción de viviendas en Andalucía y Sevilla

	2000	2001	2002
viviendas terminadas			
Sevilla	11531	14577	13868
Andalucía	91005	116921	124005
viviendas iniciadas			
Sevilla	18106	18972	15314
Andalucía	131466	142592	125913
proyectos visados			
Sevilla	14861	16724	17322
Andalucía	139108	140838	140865
IEA			

El sector inmobiliario en el área metropolitana de Sevilla.

a. Evolución del mercado inmobiliario en el Área Metropolitana de Sevilla.

La ciudad de Sevilla es la cabecera de un área metropolitana formada por 22 municipios: Alcalá de Guadaira, La Algaba, Almensilla, Bormujos, Camas, Castilleja de la Cuesta, Castilleja del Guzmán, Coria del Rio, Dos Hermanas, Espartinas, Gelves, Gines, Mairena del Aljarafe, Palomares del Rio, La Puebla del Rio, La rinconada, Salteras, San Juan de Aznalfarache, Santiponce, Tomares, Valenciana de la Concepción y Sevilla. (Informe Socioeconómico de la Ciudad de Sevilla 2002)

El área metropolitana de Sevilla, encuentra su sentido entorno a un lugar central, la ciudad de Sevilla, centro económico de primera magnitud, que ha tenido en el último siglo la facultad de atraer grandes masas de trabajadores-consumidores. Este proceso de recepción

de inmigrantes encuentra su origen en Sevilla en la tardía industrialización de las últimas décadas del XIX. A tenor de esta, los barrios obreros históricos se saturan surgiendo problemas de hacinamiento, hasta que en las primeras décadas del siglo XX la ciudad comienza a expandirse por su termino municipal, fuera del recinto amurallado y de sus cinco arrabales (Macarena, Triana, San Roque, San Bernardo y La Calzada), surgiendo numerosas iniciativas inmobiliarias de diversos tipos. Estas iniciativas que se multiplican desde la segunda década del siglo XX, soluciones para la vivienda obrera, podían estar en manos de la administración o del capital privado, pero en casi todos los casos habría algún organismo de la administración involucrado. De forma paralela y ante la incapacidad de absorción de la inmigración por parte del mercado inmobiliario de la época, se multiplican los asentamientos ilegales y los poblados de chabolas. A partir de la década de los sesenta la mayoría de los poblados serían sustituidos por grandes polígonos que aparecerían como la solución definitiva para el alojamiento de familias con escasos ingresos, dando lugar, eso sí, a nuevos problemas como el chabolismo vertical en los casos más extremos. La década de los sesenta comienza también a multiplicarse las iniciativas privadas, es la fecha clave en la que despierta el sector inmobiliario español, multiplicándose las construcciones dirigidas a diferentes tipos de comprador.

La expansión de la dinámica inmobiliaria de la ciudad fuera de su ámbito municipal podría situarse ya bien entrada la década de los ochenta. En los años ochenta la metropolización de esta área se hace notable especialmente en los dos mayores núcleos tras la ciudad de Sevilla, Alcalá de Guadaira y Dos Hermanas, por una parte, y en la cornisa del Aljarafe por otra. En el primer caso se trata de dos núcleos con una numerosa población joven y trabajadora, relativamente bien comunicados con el núcleo central (mucho mejor comunicada Dos Hermanas que Alcalá), que inevitablemente conlleva el desplazamiento, aunque no permanente, de numerosos efectivos de trabajadores que teniendo su residencia y su origen en estas ciudades, desarrollan su vida laboral y/o su formación en el núcleo central. El desplazamiento, de forma permanente, desde Alcalá o Dos Hermanas hacia Sevilla, ha sido una constante al igual que en cualquier otro pueblo relativamente cercano a la ciudad de Sevilla (que ha crecido a lo largo del siglo XX en base principalmente a emigraciones procedentes de ámbitos rurales de las provincias de Sevilla, Huelva, Cádiz y Córdoba), a finales de los ochenta se aprecian ya pequeños trasvases de población de Sevilla a Alcalá y Dos Hermanas (Almoguera).

El trasvase de población desde la ciudad de Sevilla hacia el Aljarafe es mucho más notable sin embargo. Se trata de un fenómeno similar a otros fenómenos de suburbanización. No es sino la búsqueda de espacios descongestionados, por parte de las clases medias sevillanas, fuera del núcleo central, dando lugar a una configuración de urbanizaciones en chalets y casas adosadas de una o dos plantas, con mayores comodidades de las que la presión sobre el suelo podría permitir hoy día en la ciudad de Sevilla y con una fuerte dependencia del coche particular. La mejora de las comunicaciones permite este trasvase y el trasvase de población impulsa la mejora de las comunicaciones que desembocará en los próximos años en la finalización de la S-40 y la boca de metro de Mairena del Aljarafe. El proceso es tan intenso en la década de los noventa que acaba fagocitando los núcleos originales cuya presencia pasa a ser puramente testimonial, transformando estas viejas zonas rurales en núcleos urbanos con una función puramente residencial.

Conforme los municipios más inmediatos se han ido saturando y encareciendo sus suelos, la fiebre inmobiliaria ha ido expandiéndose hacia otros municipios, principalmente hacia el Este, aunque también hacia el norte, hacia la Rinconada y más recientemente Alcalá del Río. De esta forma, en el 2002 se construyeron 9216 viviendas en el área metropolitana, ochocientas más que el año pasado, según comprobamos en la tabla II el número de viviendas que se construyen de forma anual aumenta en casi todos los municipios y de forma muy notable en el total del Área Metropolitana, la expansión del mercado inmobiliario en esta zona parece lejos de saturarse. Algunos municipios, de los primeros en verse afectados por el desarrollo inmobiliario, como Tomares o Castilleja de la Cuesta, parece que si están viendo reducidos sus ritmos de crecimiento en cuanto a construcción de viviendas, ritmos que con toda probabilidad son compensados y superados por el crecimiento de otros municipios como Coria del Río, Castilleja de Guzmán o Palomares.

Tabla II: Viviendas Libres de Nueva Planta Construidas en el Área Metropolitana de Sevilla (1999-2002)

viviendas libres de nueva planta	2002	2001	2000	1999
----------------------------------	------	------	------	------

Alcalá de Guadaira	901	623	399	337
La Algaba	94	144	28	152
Almensilla	99	113	70	185
Bormujos	260	638	511	490
Camas	44	344	42	39
Castilleja de la Cuesta	16	88	105	163
Castilleja del Guzmán	180	80	96	0
Coria del Río	684	344	245	97
Dos Hermanas	1675	1255	1531	1182
Espartinas	360	409	172	110
Gelves	42	372	129	167
Gines	108	61	452	159
Mairena del Aljarafe	123	416	268	517
Palomares del Río	206	143	94	80
La Puebla del Río	145	139	150	20
La Rinconada	369	260	575	292
Salteras	49	68	216	93
San Juan de Aznalfarache	70	96	492	218
Santiponce	88	150	87	95
Sevilla	3371	2228	1790	2651
Tomares	166	215	286	331
Valenciana de la Concepción	76	116	132	65
TOTAL	9126	8302	7870	7443

Fte: SIMA

El precio medio de la vivienda de nueva planta en Sevilla capital se elevó a 1331 euros el metro cuadrado, un aumento del 22,1% con respecto al año anterior y de un 85% en los últimos cinco años. Nos parecería fundamental poder ofrecer datos por municipios con los respectivos incrementos del precio de sus suelos, sin embargo no hemos podido tener

acceso a estos datos a través de ningún servicio estadístico. Una forma de hacernos una idea sobre las variaciones en los precios de las viviendas en distintas localidades del área metropolitana sería establecer nuestra propia serie estadística a partir de las revistas inmobiliarias.

b. Importancia relativa del sector inmobiliario en la economía.

El mercado inmobiliario, que al fin y al cabo esta detrás de la mayor parte del sector de la construcción, es ante todo uno de los sectores económicos más importantes de Sevilla, su importancia puede ser capital en algunas de las ciudades que han pasado a desempeñar una función meramente residencial en el área metropolitana, como vía de escape para la presión migratoria e inmobiliaria sobre el municipio de Sevilla.

Para que nos hagamos una idea de la importancia de la construcción y del mercado inmobiliario nos hemos acercado al Informe Socio-Económico de la ciudad de Sevilla.

El sector de la construcción es el motor de la economía española sin lugar a dudas. Su capacidad de producción de plusvalías y de absorción de mano de obra solo es superada por el turismo, sin embargo el turismo se ve fuertemente apoyado por la construcción, existe una evidente interdependencia entre ambos sectores. En Sevilla el sector de la construcción suponía el 8,1% del VAB en el 2001, el 10,3% de Andalucía y el 9,1% en España.

Los sectores que más mano de obra absorbe en Sevilla, y en Andalucía en general son la construcción y la hostelería. El campo sigue su retroceso hacia su mínima expresión, y la capacidad de absorción de mano de obra de la industria permanece estable sin demasiadas oscilaciones. En una economía de servicios orientada hacia el turismo como es la Sevilla la hostelería y la construcción son dos sectores que además de ser piezas claves necesitan mucha mano de obra. El 13% de la población ocupada en el área metropolitana lo esta en el sector de la construcción, lo que nos da una idea de la imperiosa necesidad de que no baje el ritmo de construcción de viviendas para la economía local tal como se viene entendiendo hasta ahora.

Existen en el área metropolitana 99 empresas dedicadas a la construcción que facturaron 4360244 euros, un 11% de la economía en el 2001. Así mismo existen 95 empresas dedicadas exclusivamente a actividades inmobiliarias y de alquiler que facturaron 2455444 euros en el 2001 y que suponen un 10,7% de la economía. En total un 21,7% de la economía del área metropolitana depende de que se construyan viviendas, se revaloricen y cambien de manos, creando plusvalías de corte especulativo.

Demanda de viviendas en el área metropolitana.

a. El crecimiento de la población en el área metropolitana de Sevilla.

En el 2002 la población del área metropolitana era de 1.131.636 habitantes censados, lo que supuso un incremento del 1,05% con respecto al año anterior, un incremento de 11780 habitantes. Aunque la tendencia de la población del área metropolitana sea a aumentar, no crecen todos los municipios ni al mismo ritmo. Los municipios que más aumentaron su población en el 2002 fueron Castilleja de Guzmán y Bormujos con un incremento del 12,24%

y del 16,05% respectivamente. Por otro lado, el 76,93% de la población se concentra en los municipios de Sevilla (62,48%) Dos Hermanas (9,25%) y Alcalá de Guadaira (5,20%). (Informe Socioeconómico de la Ciudad de Sevilla)

Hubo en el 2002 11374 nacimientos, 725 menos que el año anterior, y 7723 defunciones en el 2001 lo que ofrece un saldo en cuanto a crecimiento vegetativo de de 3651 habitantes. Castilleja de Guzmán, Gelves y Almensilla, con tasas de crecimiento vegetativo de 21,45, 12,59 y 9,49 por mil. habitantes, son los municipios con mayor crecimiento vegetativo. Por otro lado Salteras presenta la única tasa negativa, y San Juan De Aznalfarache y Sevilla registraron las tasas más bajas del área.

Si comparamos los datos del 2001 con los del 2000 comprobamos que el crecimiento vegetativo se reduce en la mayoría de los municipios. En el área metropolitana el crecimiento vegetativo pasa de 4633 hab. en el 2000 a 3651 hab. en el 2001.

En cuanto a las migraciones, tenían un saldo migratorio negativo en el 2000 los Municipios de San Juan de Aznalfarache, Camas, Sevilla y la Puebla, situación que persiste en el 2001 excepto en Camas que se recupera. En general el área metropolitana crece año tras año, en torno a 8000 habitantes, aunque el crecimiento vegetativo tiende a reducirse. La inmigración juega el papel fundamental en el crecimiento de toda el área metropolitana de Sevilla

Tabla III: Crecimiento de la Población en el Área Metropolitana

Área metropolitana	2000	2001
Crecimiento vegetativo	4633	3651
saldo migratorio	3754	5307
Total	8387	8958

FTE: Informe Socio-Económico de la Ciudad de Sevilla 2002.

b. Constitución de nuevos hogares en el área metropolitana de Sevilla.

Mas esclarecedor, en lo que al mercado inmobiliario se refiere, que el crecimiento total de la población son el numero de hogares que se constituyen anualmente en cada municipio. En la serie temporal que ofrecemos en la Tabla V podemos observar como en total, anualmente se constituyen dentro del área metropolitana, más de seis mil hogares. El interés de estos datos reside en compararlos con el número de viviendas que se construyen anualmente en los mismos municipios. En el 2002 se construyeron en todo el ámbito de estudio 9126 viviendas, y sin embargo tan solo se constituyeron 6562 hogares, lo que arroja un saldo de 2564 viviendas sin una familia demandante. En la Rinconada se construyeron 364 viviendas y solo lo eligieron como residencia 245 familias en el 2002. También existe el caso contrario, el numero de nucleos familiares constituidos en Sevilla, San Juan de Aznalfarache o Mairena, fueron superiores al numero de viviendas de nueva planta, por lo que deberán haberse visto compensadas con viviendas de segunda mano, sin embargo, en la gran mayoría de los nucleos el numero de nuevas viviendas supera ampliamente al de nuevos hogares.

Bien es cierto que el concepto de familia es ambiguo y aunque todavía es muy representativo de la sociedad sevillana, tiende a perder importancia. Los datos de la tabla V se obtuvieron a partir de los matrimonios y el lugar de residencia elegido, sin embargo es cada vez mayor el número de hogares constituidos sin mediar un matrimonio, aunque creemos que estos datos no son desdeñables y todavía pueden ser bastante representativos de los núcleos familiares. Además, los datos de las viviendas con los que los comparamos solo se refieren a nuevas viviendas, no a viviendas de segunda mano, que son también una buena parte del mercado y podrían aumentar aún mas la diferencia.

Tabla IV: Nuevos hogares constituidos según lugar de residencia (2000-2003)

Nuevos hogares, según lugar donde fijan su residencia 2003 2002 2001 2000

Alcalá de Guadaira	405	391	370	371
La Algaba	77	89	78	87
Almensilla	35	27	26	31
Bormujos	147	159	149	144
Camas	161	183	118	143
Castilleja de la Cuesta	89	82	96	102
Castilleja del Guzmán	18	26	27	41
Coria del Rio	155	144	123	142
Dos Hermanas	799	854	824	813
Espartinas	65	50	50	34
Gelves	88	64	66	64
Gines	72	70	64	86
Mairena del Aljarafe	222	253	215	231
Palomares del Rio	22	32	25	27
La Puebla del Rio	80	67	44	50
La Rinconada	245	166	190	233
Salteras	39	28	34	20
San Juan de Aznalfarache	151	125	137	100
Santiponce	54	47	34	45
Sevilla	3478	3536	3544	3694
Tomares	140	123	133	143
Valenciana de la Concepción	46	46	52	55
TOTAL	6588	6562	6399	6656

Fte: Censo de población y vivienda 2001

c. Desplazamientos Sevilla-Área Metropolitana.

Según los datos del servicio de estadística del ayuntamiento de Sevilla, la población del municipio se mantiene entorno a algo más de setecientos mil habitantes. El crecimiento vegetativo es positivo aunque tiende a decrecer por el envejecimiento progresivo de la población, en el 2000 fue de 2041 personas y en el 2001 1335 personas. Sin embargo el saldo migratorio es negativo, -2542 personas en el 2000 y -1612 personas en el 2001. Esto quiere decir que en el año 2000 la ciudad perdió unas 500 personas, y en el 2001 unas 250. A esto le sumamos una población envejecida, un problema que tiende a empeorar y que

afecta de forma negativa a la natalidad. Los emigrados se desplazan principalmente al área metropolitana, un 44,6% de los que han abandonado la ciudad lo han hecho a favor de los municipios del área metropolitana.

Las causas lógicas de estas pérdidas de población a favor de área metropolitana son la externalidades negativas que provoca el desarrollo de la ciudad. La ciudad de Sevilla esta congestionada, de personas y de tráfico, las densidades de población y el problema del transporte hacen la ciudad cada vez más inhabitable. Esto hace que grupos de población con un poder adquisitivo medio-alto prefieran las zonas residenciales del Aljarafe. De forma paralela, el desmesurado precio de la vivienda en Sevilla, provocado por la enorme especulación y la concentración de la propiedad del suelo, hace que cada vez mas familias jóvenes con recursos limitados opten por buscar vivienda en municipios cercanos, con precios más moderados, como Alcalá de Guadaira o Dos Hermanas. La fuga de población por los excesos del mercado inmobiliario difícilmente se amortiguará sacando mas suelo al mercado, la experiencia de otras metrópolis españolas así lo afirma.

d. Segundas residencias y viviendas vacías.

Otra de las características importantes del sector inmobiliario en el área metropolitana son las segundas viviendas, 32669 según el censo de población y vivienda del 2001. Admitimos que gran parte de las viviendas que se construyen y que no responden a la necesidad inmediata de un nuevo hogar constituido se dirigen a la compra como segunda o tercera vivienda por parte de las clases medias- altas, ya fuese para su disfrute, ya fuese como bien de inversión a pequeña escala, o más probablemente con ambos fines-. Sin embargo también tenemos que afirmar que el número de viviendas vacías que nos ofrece el censo de viviendas es muy superior al de segundas viviendas, y que en los datos de viviendas vacías están excluidas aquellas susceptibles de ser utilizadas como segunda residencia. Por lo tanto convenimos en que las segundas viviendas, aunque son una parte del motor del sector inmobiliario, de la construcción y de la revalorización, no justifican en toda su medida el fenómeno. El mercado inmobiliario esta determinado, no por estos pequeños inversores en su conjunto, sino por los grandes inversores del ladrillo.

Tabla V: Segundas viviendas en el área metropolitana de Sevilla.

Segundas viviendas	
Alcalá de Guadaira	1727
La Algaba	20
Almensilla	386
Bormujos	36
Camas	480
Castilleja de la Cuesta	136
Castilleja del Guzmán	
Coria del Rio	405
Dos Hermanas	1498
Espartinas	925
Gelves	135
Gines	204

Mairena del Aljarafe 1378
 Palomares del Rio 611
 La Puebla del Rio 181
 La Rinconada 891
 Salteras 12
 San Juan de Aznalfarache 505
 Santiponce 43
 Sevilla 21456
 Tomares 637
 Valenciana de la Concepción 1003
 TOTAL 32669

Fte: Censo de población y vivienda 2001

Es nuestra intención relacionar las desaforadas cifras de la construcción de viviendas con el número de viviendas vacías existentes en la zona. En la Tabla III presentamos los datos de viviendas vacías para el área metropolitana de Sevilla obtenidas a partir del último Censo de Población y Viviendas, correspondiente al 2001. Dentro de estos números se incluyen solo aquellas viviendas que se encuentran efectivamente vacías, que no siendo segundas residencias se encuentran vacías durante todo el año, siendo por lo tanto su estado el de abandono. El total arroja una cifra de 69925 viviendas vacías en el área metropolitana de Sevilla. La mayor parte de las mismas se encuentran allí donde se encuentra la mayor concentración de población y donde más se construye, en los municipios de Sevilla, Dos Hermanas y Alcalá de Guadaira. Sin embargo encontramos que superan también el millar los municipios de San Juan de Aznalfarache, Coria del Rio, La Algaba, Bormujos, Camas, Mairena y La Rinconada.

Tabla VI: Viviendas vacías en el Área Metropolitana de Sevilla (Censo de Población y Viviendas 2001)

Viviendas vacías
 Alcalá de Guadaira 4606
 La Algaba 1007
 Almensilla 268
 Bormujos 1077
 Camas 1498
 Castilleja de la Cuesta 308
 Castilleja del Guzmán 811
 Coria del Rio 1728
 Dos Hermanas 6130
 Espartinas 74
 Gelves 582
 Gines 579
 Mairena del Aljarafe 2053
 Palomares del Rio 319
 La Puebla del Rio 915
 La Rinconada 1455

Salteras 323
San Juan de Aznalfarache 1319
Santiponce 436
Sevilla 43673
Tomares 638
Valenciana de la Concepción 129
TOTAL 69925
Instituto Nacional de Estadística

Fte: Censo de Población y Viviendas 2001

A modo de conclusión. La vivienda entre su demanda real y su uso como inversión.

En base a los datos analizados no tenemos otra opción que llegar a la conclusión que el mercado inmobiliario, tanto los precios del mismo como el hiperdesarrollo del sector de la construcción vienen empujados, no por una demanda real de vivienda, sino por una inversión en bienes inmuebles como valor al alza. Una inversión a medio largo plazo, en la que se obtienen grandes plusvalías a través de las transacciones, los cambios en la propiedad y la constante revalorización del suelo, empujada por el propio dinamismo del mercado de viviendas y por la existencia de una demanda siempre insatisfecha por el excesivo precio de la mercancía-vivienda.

Es un hecho que existe una demanda real de vivienda, una demanda que no puede acceder a estos bienes de mercado o lo hace con mucha dificultad. Una demanda marcada por el hecho de que la mercancía aumenta su precio de una forma mucho más rápida y sin parangón con la velocidad con la que aumentan los recursos del consumidor. De esta forma, este artículo de consumo necesario, cada vez absorbe una mayor proporción de los recursos del trabajador. Si el ritmo de incremento del precio del suelo sigue como en la actualidad, en un momento dado debería producirse un colapso por parte de la demanda. A pesar de ser un artículo de primera necesidad, y el que más recursos por parte del trabajador absorbe, incluso la vivienda tiene un límite en los recursos a demandar para su compra. La reserva de una demanda siempre insatisfecha puede suponer una garantía, un salvavidas que evite la superproducción de la mercancía-vivienda, sin embargo esta demanda puede estancarse y redirigirse a otras opciones ya ensayadas con anterioridad por la clase obrera de este país como la autoconstrucción y los alquileres.

Sin embargo, confirmamos nuestra tesis de que ni la subida continuada de los precios del suelo por un lado, ni el ritmo de construcción de edificios destinados a vivienda, responden a esta demanda insatisfecha del trabajador medio. Hemos comprobado que ni el crecimiento de la población del área metropolitana, ni la constitución de nuevos hogares cada año justifica el total de la construcción de nuevas viviendas. Esta tesis se ve reforzada por el hecho de que existan 70000 viviendas permanentemente abandonadas en el área metropolitana de Sevilla. Estos dos hechos nos confirman que el mercado inmobiliario no se ve empujado por la demanda real, por la necesidad de vivienda, sino por una demanda de la vivienda como bien cambio, que se aprovecha de la necesidad y la demanda real, pero que va mucho más allá obteniendo grandes plusvalías de las transacciones inmobiliaria, realizando grandes inversiones a medio-largo plazo en edificios de vivienda e incluso

reteniendo parte del parque fuera del mercado para empujara al alza los precios de las mismas.

Si de algún modo se obligara a los propietarios a que el alto número de viviendas abandonadas existentes fueran ocupadas por inquilinos, la vivienda podría dejar de suponer un problema para los jóvenes y para las familias con menor número de ingresos. Sin embargo esto acabaría también con gran parte de la presión sobre el suelo, empujaría los precios a la baja y sería mucho más difícil para las promotoras e inmobiliarias materializar los beneficios de sus operaciones inmobiliarias a través de la venta de las propiedades.

Bibliografía:

ALMOGUERA, Pilar: El Área de Sevilla Como Sistema Metropolitano, Sevilla, 1989, Universidad de Sevilla e Instituto de Desarrollo Regional

BAILLY, Antoine: La Organización Urbana. Teorías y Modelos, Madrid, 1978, Instituto de Estudios de Administración Local.

CHORLEY, Richard: La Geografía y los Modelos Socio-Económicos, Madrid, 1971, Instituto de Estudios de Administración Local.

NAREDO, J. M.: La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente, Madrid, 1998, Siglo XXI de España Editores s. a.

CARPINTERO, O.: "Boom inmobiliario y especulación urbanística.", Madrid, 2002, Revista El Ecologista.

FERNANDEZ DURAN, R. (2000): Capitalismo financiero global y guerra permanente, Barcelona, Virus.

Fuentes Estadísticas:

"Censo de Población y Viviendas 2001", Instituto Nacional de Estadística.

Informe Socio-Económico de la Ciudad de Sevilla 2002, Ayuntamiento de Sevilla.

PGOU de Sevilla.

PGOU de Alcalá de Guadaira.

Instituto Estadístico de Andalucía

Ministerio de Fomento.

Iban

https://www.lahaine.org/mm_ss_est_esp.php/la-vivienda-ibien-escaso-o