

La teoría del ciclo aplicada a la construcción de viviendas en España en el período 1939-70 (*)

Por JOSE JESUS LIDON CAMPILLO

Dr. Ingeniero de Caminos, C. y P.
Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales

I. OBJETIVOS Y CARACTERISTICAS DEL PRESENTE ESTUDIO

Intentamos realizar un análisis económico de la construcción de viviendas en España en el período 1940-70, y encontrar y caracterizar la existencia del ciclo económico de la construcción, con sus desfases y fluctuaciones. Para ello, daremos los siguientes pasos:

1. Haremos una exposición general sobre la teoría del ciclo económico.
2. Estudiaremos en primer lugar el ciclo de la construcción de viviendas a través del número anual de viviendas construidas.
3. A continuación, analizaremos el ciclo de la inversión en viviendas.
4. Relacionaremos el ciclo de la construcción de viviendas con las variables significativas de la economía.
5. Obtendremos unas conclusiones generales del estudio y unas previsiones para los años 70, a las que habría que aplicar una política correctora anticíclica.

Consideramos tanto las viviendas ocupadas habitualmente como las que lo son de una manera ocasional. Llamaremos Viviendas de Protección Oficial a la suma de las Viviendas de Promoción Oficial, construidas directamente por el Estado, y las de Promoción Privada Protegida, de iniciativa privada y protección oficial. La Promoción Privada Libre se realiza por la iniciativa privada sin acogerse a especiales beneficios o protecciones oficiales.

NOTA DEL AUTOR.—Este estudio lo terminé en febrero de 1972, y lo he resumido y organizado para su publicación. No lo he querido corregir con los datos que ahora poseo, para que las previsiones aparezcan tal y como se deducían hace seis años.

(*) Se admiten comentarios sobre el presente artículo, que pueden remitirse a la Redacción de esta Revista hasta el 30 de abril de 1979.

En la Formación Interior Bruta de Capital en Edificación (F.I.B.C.E.), están incluidas las reparaciones y ampliaciones de edificios ya construidos.

Hay que señalar la poca homogeneidad de las fuentes de información, las dificultades para encontrar el material estadístico idóneo, la imposibilidad de encontrar series completas para las variables estudiadas en el período 1939-70 y la existencia de datos fiables para períodos anteriores.

II. INTRODUCCION A LA TEORIA DEL CICLO ECONOMICO

En casi todos los países, el crecimiento económico se ha producido con grandes fluctuaciones en la renta y en el empleo. En las áreas de libre mercado asistimos a sucesivos auges y depresiones, que conllevan profundas crisis sociales. Esto hace necesario una creciente intervención del Estado, que debe corregir, con una política anticíclica, los efectos devastadores de las crisis.

Existen diversos estudios sobre el ciclo económico, pero sería necesario, para llegar al fondo del problema, realizar una profunda investigación básica en los países del neoliberalismo económico. Esta labor está aún por realizar, y mientras tanto, las consecuencias de las crisis gravitan de manera especial en las clases sociales más débiles.

II.1. La existencia del ciclo.

Lo primero que debemos preguntarnos es si realmente existe una periodicidad regular en las fluctuaciones económicas, y si es así, las siguientes preguntas serían: ¿Cómo se producen? ¿Cuál es su naturaleza? ¿De qué factores dependen?

Según el economista ruso Slutsky (1), el nivel

(1) E. Slutsky: "The Summation of Random Causes and the Source of Cyclic Processes", en "Econometria" (1937), páginas 105-146.

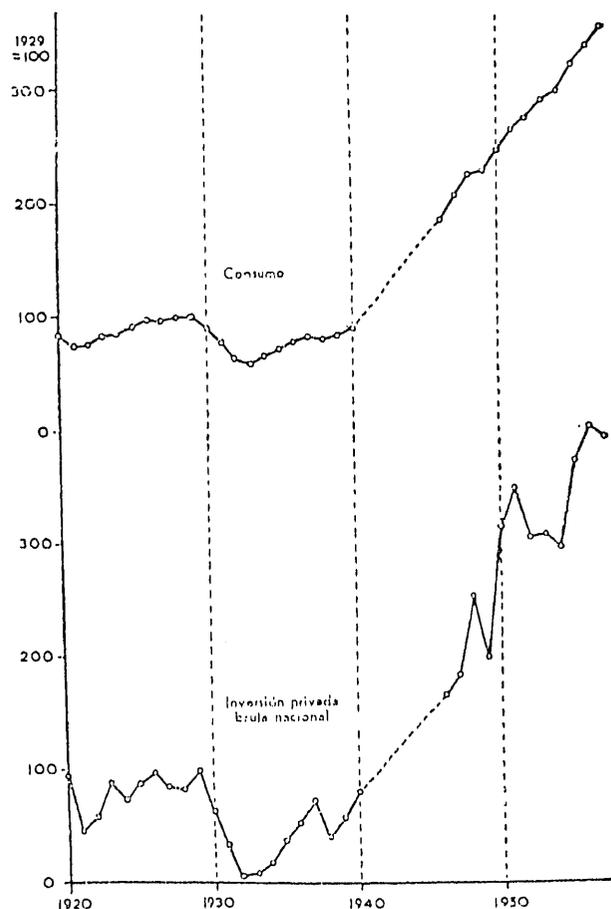


Fig. 1.—Consumo e inversión privada bruta nacional a precios corrientes entre 1920-1957 en los Estados Unidos, expresados como porcentajes de sus valores en 1929. (Fuente: U. S. Department of Commerce.)

de actividad económica se determina por causas fortuitas, lo cual supone colocar en entredicho la teoría del ciclo. No obstante, estadísticamente se ha demostrado, a partir de un análisis detallado de la historia económica, que se producen además otras causas que provocan fluctuaciones de carácter sistemático.

La experiencia americana, que por su parecido a una economía cerrada constituye casi un caso puro, ha demostrado la existencia de un ciclo pequeño de cuatro años, dominado por los movimientos de inversión en existencias, y una onda larga de veinte años relacionada con el ciclo de la construcción (figs. 1 y 2).

En Alemania, la inversión en construcción junto con sus industrias relacionadas, tiene un ciclo largo. Salvo que las otras clases de inversión fijas tengan una tendencia especial a fluctuar en ondas más cortas, el propio ciclo de la construcción las arrastra a una onda larga.

En Gran Bretaña se produjo el siguiente hecho, casi irrepetible, y es que la renta nacional osciló en ciclos de siete a diez años, motivado por ciclos largos de la construcción y de la inversión en el extranjero.

Nosotros, evidentemente, vamos a admitir en nuestro estudio la existencia del ciclo, pero antes de entrar en él haremos un repaso a las consideraciones económicas generales sobre el mismo y a las particulares sobre la inversión en viviendas.

II.2. Las fluctuaciones de la Renta Nacional.

En general, todas las macrovariables e índices de la Economía —Producto Nacional Bruto, Empleo, Precios, Beneficios, etc.— recogen las fluctuaciones de la renta nacional con más o menos retardos y con mayor o menor intensidad.

Pero son las inversiones las que se consideran como causa más profunda del ciclo; por ello, la teoría del ciclo económico trata de explicar la evolución de la renta nacional a través de las inversiones, que pasan a ser, por tanto, su componente principal. El segundo componente de la renta, la demanda de consumo, es más bien una consecuencia de las fluctuaciones de aquella. No obstante, las oscilaciones en el consumo influirán en el nivel de inversiones, y a través de éstas en la renta nacional. El proceso de funcionamiento en la realidad será, por tanto, de interacciones sucesivas entre las inversiones, la renta y el consumo.

El incremento de inversión determina por el efecto multiplicador el incremento de renta, y ésta, debido a la propensión marginal al consumo existente, motiva el nivel de consumo. Si la inversión fue 100 pesetas, la renta que se obtendrá si el efecto multiplicador es cuatro, será 400 pesetas; en el caso de que la propensión marginal al consumo sea del 60 por 100, el nivel de consumo será 240 pesetas y el ahorro será 160 pesetas.

Hemos presentado al nivel de inversión como si se determinara externamente, pero realmente sus causas se explican a través del proceso de aceleración, que a su vez motiva la existencia de fluctuaciones. Según el principio de aceleración, el nivel de inversión neto es función de la tasa de aumento de la renta nacional. Es decir, la tasa de adición al stock de capital que desean los empresarios es función de la tasa de aumento de la renta nacional, ya que ésta determina la demanda de producción final.

II.3. La inversión en viviendas y la Renta Nacional.

La inversión en edificios es el componente más inestable de las inversiones fijas, y sus fluctua-

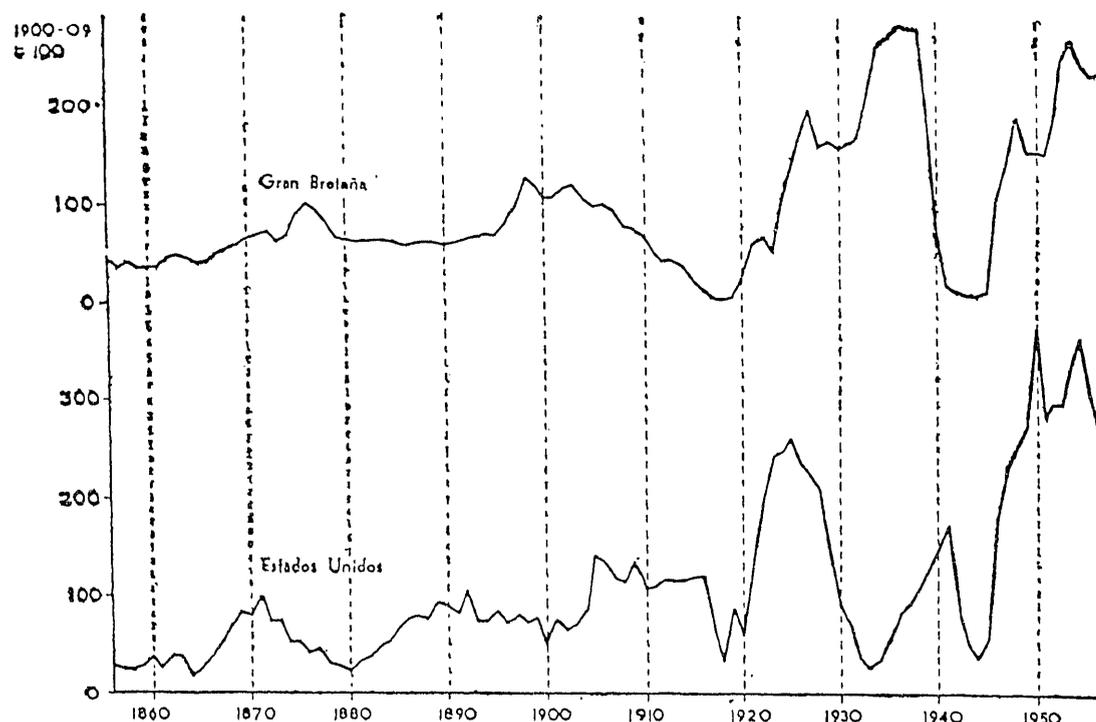


Fig. 2.—Número de viviendas construidas en Gran Bretaña y Estados Unidos entre 1856-1957, como porcentajes de la media en 1900-1909.

(Fuentes: Gran Bretaña: 1856-1950, B. Weber, "A New Index of Residential Construction and Long Cycles in House-Building in Great Britain, 1838-1950"; Scottish Journal of Political Economy, 1955, páginas 104-32; 1951-57, Estadísticas oficiales. Estados Unidos: 1856-88, U. S. Bureau of the Census, Historical Statistics of the United States, 1789-1945 (1949), Serie H-75; 1889-1950, D. M. Blank, The Volume of Residential Construction, 1889-1950 (1954); 1951-57, Estadísticas oficiales.)

ciones influyen en las inversiones en transporte, material sanitario, cemento, acero, etc.

La renta nacional y la inversión en edificios se mueven con rasgos análogos, pero con diferencias marcadas en cuanto a los puntos de transición (figuras 1 y 2) (2), hasta el punto que algunos autores hablan de ciclo propio para la construcción. Nosotros consideramos que es necesario tratar conjuntamente la renta nacional y la inversión en edificios, porque esta última influye seguramente en aquélla.

Existen vías por las que se transmiten las influencias de la renta nacional a la inversión en edificios, pero son distintas a las de las otras clases de inversión, y llevan un lag de retardo en sus efectos. Como primera vía señalamos que el incremento de la renta motiva que las personas quieran vivir en casas nuevas o incluso tener viviendas de diversos usos (chalets, apartamentos, etc.); también se produce al aumentar la renta un crecimiento en la nupcialidad; finalmente, la emigración

rural, como consecuencia del desarrollo económico, lleva consigo un incremento en la demanda de viviendas en la ciudad.

Existen desfases respecto a la renta en la inversión en edificios de manera análoga a la que se producen en otras clases de inversión, ya que aquella inversión también está sujeta al principio de aceleración. Por lo tanto, el nivel de inversión variará directamente con la renta nacional e inversamente con el total de edificios existentes.

III. LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

Vamos a estudiar ahora el ciclo propio de la construcción y sus desfases y fluctuaciones, a partir de los datos y características propias del sector.

III.1. El número de viviendas construidas.

En la curva (a) de la figura 3 observamos que hay una tendencia general al crecimiento extendido al período 1940-65. Se producen no obstante

(2) Las figuras 1 y 2 han sido deducidas de la obra 1 de la bibliografía.

LA TEORIA DEL CICLO APLICADA A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

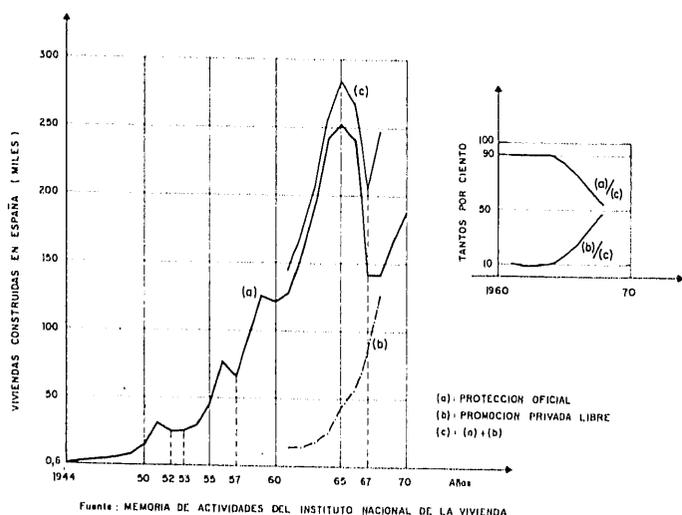


Figura 3

tres interrupciones: en el bienio 52-53, en 1957 y en 1960. A partir de 1965, y fijándonos ahora también en las curvas (b) y (c), se observa una fuerte tendencia al decrecimiento, si bien se corrige parcialmente en el pico de 1968. Es la Promoción Privada Libre, cuyo porcentaje sobre el total en 1960 era sólo del 10 por 100, la que salva la situación de franco descenso de la construcción de viviendas, pues pasa a representar en el año 1968 el 48 por 100 del total.

Si tenemos en cuenta que en 1944 se construyeron 600 viviendas en España, y en 1945 fueron 1.300, lo cual supone una fuerte recuperación relativa, podemos establecer un período de crecimiento de la construcción de viviendas de veinte años, lo cual supondría eliminar la influencia

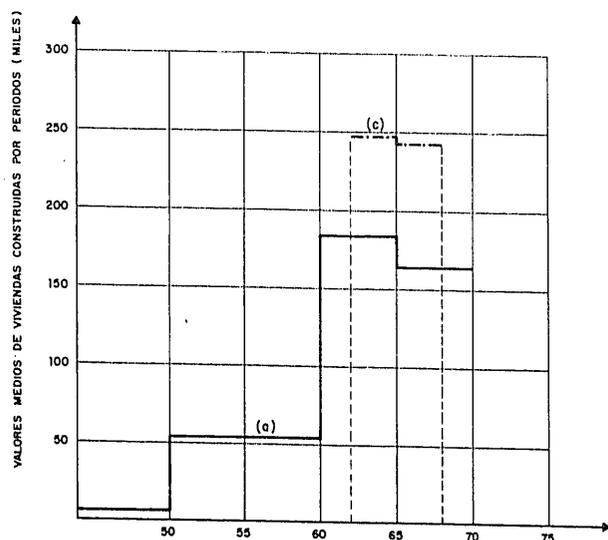


Figura 4.

en el ciclo de los cinco primeros años de post-guerra. Dentro de ese ciclo largo existen los siguientes ciclos cortos: el primero de cinco años (o de diez, si contamos desde la terminación de la guerra civil) con un suave crecimiento desde 1945 a 1950, con 4.730 viviendas construidas de promedio (fig. 4); un segundo ciclo de diez años, 1950-1960, con una media de 55.000 viviendas construidas anualmente; finalmente, un tercer período de cinco años de crecimiento explosivo con una cifra media de 182.000 viviendas anuales.

A partir de 1965 se inicia un ciclo de decrecimiento, que comienza con un fuerte descenso tan explosivo como fuera el aumento del quinquenio anterior. El total de viviendas construidas en 1965, pico alto de la serie, fue 241.000.

Se ha producido, por tanto, un ciclo largo de crecimiento 1940-65 con dos ciclos cortos 1940-50, 1950-60 y un ciclo especial corto 1960-65. A partir de 1965 se inicia un ciclo de decrecimiento.

III.2. La inversión en viviendas.

Consideramos en primer lugar la Formación Interior Bruta de Capital en Edificación (F.I.B.C.E.) (figura 5), que contiene a todas las edificaciones, la cual más tarde relacionaremos con la Formación Interior Bruta de Capital Fijo. Las variaciones deseadas por los empresarios en el volumen de ca-

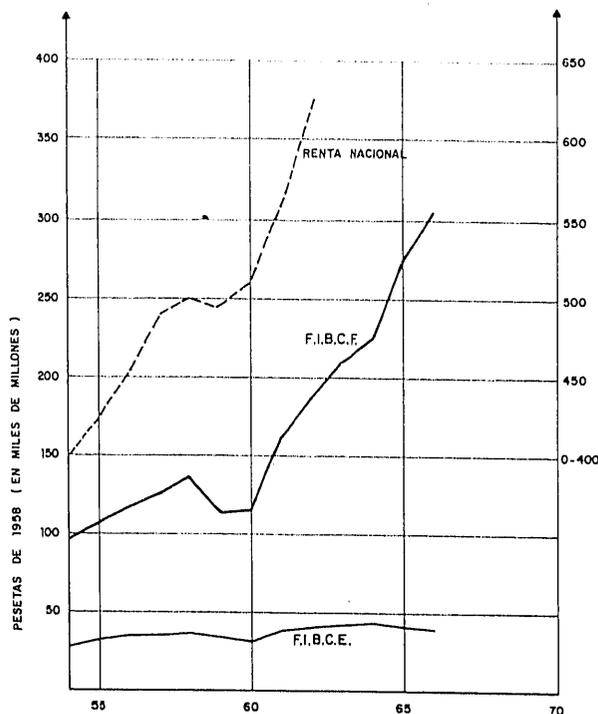
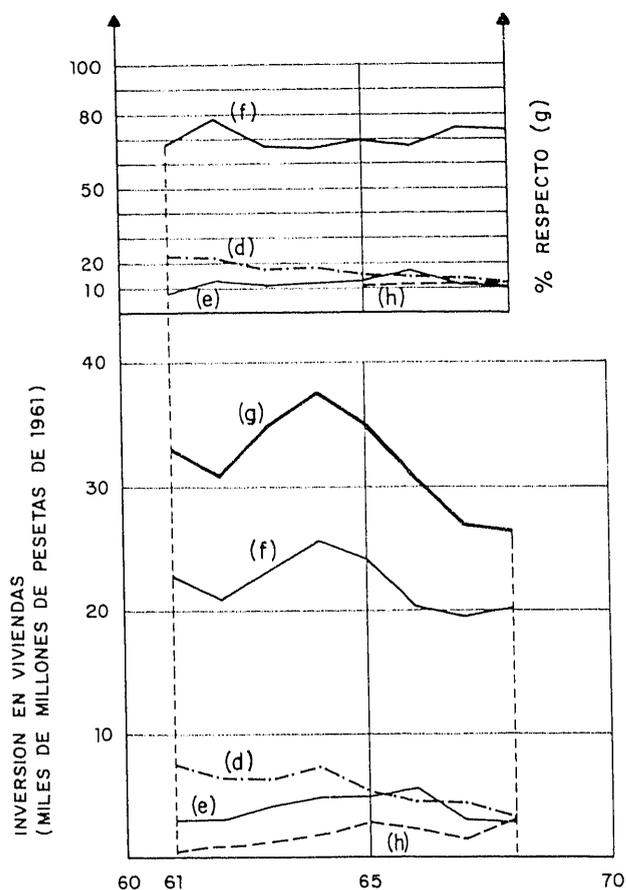


Figura 5.



(d): INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA.
 (e): CREDITO COMPLEMENTARIO.
 (f): CREDITO DE OTRAS FUENTES.
 (g): TOTAL.
 (h): FINANCIACION EXTRANJERO.

Fuente: MEMORIA DE ACTIVIDADES DEL I.N.V.

Figura 6.

pital en edificación, de acuerdo con el principio de aceleración —determinadas por la demanda de esa producción— son precisamente las inversiones netas necesarias para su ampliación. Para completar el funcionamiento de dichos principios, más tarde también, estudiaremos las variaciones de la Renta Nacional.

En segundo lugar, consideraremos la Inversión Neta en Viviendas, que se produce precisamente para atender la demanda de nuevas viviendas, ver curva (g) de la figura 6.

III.2.1. La Formación Interior Bruta de Capital en Edificación.

En la curva de F.I.B.C.E. observamos una tendencia general al crecimiento, produciéndose dos

años de estabilización en 1959-60. El pico alto de la serie se produce en 1964; a partir de este año se genera un decrecimiento con las mismas tasas absolutas que las existentes entre 1961-64.

III.2.2. La Inversión Neta en Viviendas.

El pico alto de esta serie se produce también en 1964, como en la F.I.B.C.E., iniciándose a partir de ahí una tasa de decrecimiento anual media del 10 por 100 que se corrige al 1 por 100 en 1968. El año de estabilización en la fase de crecimiento es 1962, pero representa sólo un 6 por 100 respecto a 1961.

III.2.3. El ciclo en la Inversión.

Disponemos sólo de series de datos muy cortos para poder sacar conclusiones propias del ciclo en la Inversión. No obstante, su estudio confirma las deducciones mantenidas para la construcción de viviendas; los decalajes que se producen en los años son consecuencia del tiempo que transcurre entre un incremento de inversión y el aumento de viviendas construidas.

III.4. Características del ciclo de la construcción de viviendas.

Hemos visto hasta ahora el comportamiento propio del ciclo de la construcción de viviendas. En este momento nos vamos a preguntar, ¿por qué ese ciclo es precisamente así? Posteriormente en III.5 completaremos la contestación de nuestra pregunta al relacionar dicho ciclo con el resto de la economía.

III.4.1. La duración de las fluctuaciones.

Se ha podido ver una clara analogía en las características del caso español con las consideradas anteriormente para otros países; pero vamos a ver qué circunstancias existen en la construcción de viviendas que determinan una larga duración en sus fluctuaciones. A pesar de que se pueda establecer que las principales influencias provengan de la variación de la Renta Nacional y de las viviendas construidas, de acuerdo con el principio de aceleración, existen también una serie de causas específicas en la construcción de edificios.

Consideramos que, en primer lugar, la larga duración de la vida de los edificios provoca una determinada insensibilidad ante los cambios de corta duración de la Renta Nacional. En este aspecto, esa forma de capital es distinta a las otras formas existentes, y determina, por tanto, desfases en las reacciones y una durabilidad propia.

Por otra parte, al ser larga la vida de las viviendas, los incrementos anuales suelen ser un pequeño porcentaje del total existente. Por ello, en el caso de que haya un marcado déficit de viviendas, como puede ser la situación después de la guerra, es difícil cubrir rápidamente esa falta. Puede ocurrir, por tanto que la industria de la construcción tenga un período largo propio, y que continúe o no independientemente de otras clases de inversión.

Finalmente, otra causa que contribuye a las características especiales de este ciclo es la estructura propia de la industria de la construcción de viviendas, con escaso equipo capital y abundancia de mano de obra. En la fase de expansión se multiplican las pequeñas empresas que acceden al mercado, y dada la estructura de esta industria, van consiguiendo mejores condiciones comerciales. De hecho se produce que, cuando baja la demanda continúan por inercia, y debido al nivel de competencia establecido mantienen análogos niveles de oferta. Por ello, las reacciones posteriores, si sigue disminuyendo la demanda, provocarán fluctuaciones más violentas al salirse apresuradamente del mercado las empresas. Por otra parte, el pequeño tamaño de las empresas de esta industria no les permite un estudio claro de la evolución del mercado, por lo cual suelen estar mal informadas. Por todo lo expuesto, las empresas pueden llevar un nivel de construcción que no corresponda al cambio que se está realizando en ese momento en la industria, a lo cual contribuirá las diversas expectativas de los empresarios.

En todos los casos, la construcción no está reaccionando exactamente de acuerdo con el principio de aceleración, y tendrá, por tanto, desfases y fluctuaciones propias.

III.4.2. *Los efectos acumulativos en la construcción.*

Las características del crecimiento urbano llevan consigo la presencia de efectos acumulativos en la construcción de viviendas, esencialmente del tipo Schumpeter: la construcción estimula a la construcción, lo cual introduce unas tendencias propias en las fluctuaciones.

Las personas más acomodadas se desplazan de sus casas antiguas a zonas más residenciales, que rápidamente son dotadas de todos los servicios, lo cual provoca su nueva expansión. Existe además, debido al encarecimiento de los solares del centro de la ciudad, una fuerte tendencia a llevar a las personas más económicamente débiles, afincadas en cascos antiguos, a los cinturones exteriores en los que el suelo es más barato y están también asentadas las industrias.

Por otra parte, las características de la vida en la ciudad motivan la necesidad de que muchas personas tengan fuera de la misma otra vivienda de uso no habitual.

El necesario desarrollo de los transportes para asegurar las comunicaciones hacia dentro y hacia fuera de la ciudad, son causa de nuevas expansiones del suelo edificable, que a su vez necesitarán nuevos incrementos en la oferta de transporte. Todo ese desarrollo presumible del transporte aumenta la especulación del suelo, y se planean y construyen más viviendas, función de su futuro valor.

La emigración del campo a la ciudad es otro resorte de impulso para la construcción de viviendas, y sus efectos se multiplican con los enumerados anteriormente.

Todas esas fuerzas motivan expansiones propias acumulativas en la construcción de viviendas, con independencia de lo que esté sucediendo en el resto de la economía nacional. Incluso dichas fuerzas pueden continuar por sí solas motivando un auge que ya no esté de acuerdo con la demanda existente, y al cual contribuirán los efectos de inercia consideradas anteriormente.

III.4.3. *El ciclo de la construcción resultante.*

La construcción de viviendas en España es un caso típico en el que se conjugan las circunstancias e influencias anteriores. El completo déficit de viviendas producido al acabar la guerra, la estructura de nuestra industria de construcción de viviendas y el tipo de crecimiento de nuestras ciudades, son, junto con la evolución creciente de la renta nacional y otras variables económicas, las fuerzas determinantes del ciclo de la construcción.

La evolución creciente de la renta nacional impulsó el crecimiento sostenido de la construcción de viviendas en todo el ciclo 1940-65. Pero lo hizo de distinta forma en sus ciclos cortos; entre 1940-1950 y 1950-1960 existía una clara relación entre la variación de la Renta Nacional y la inversión en viviendas, cuyos detalles analizaremos posteriormente; entre 1960-65 se registró una tendencia propia acumulativa del sector de la construcción, que lanzada vertiginosamente esos cinco años, choca, como si fuera un obstáculo, con el año 1965 para tener un rebote hacia atrás, durante los años sucesivos, de características contrarias al que le precedió.

A pesar de que sólo contamos con algunos datos hasta 1970, podemos deducir, dadas las características del ciclo, que en 1965 se inicia un ciclo largo, tal vez de otros veinte años. Le caben dos posibilidades generales: o bien un decrecimiento continuo de ciclo de veinte años con un pico in-

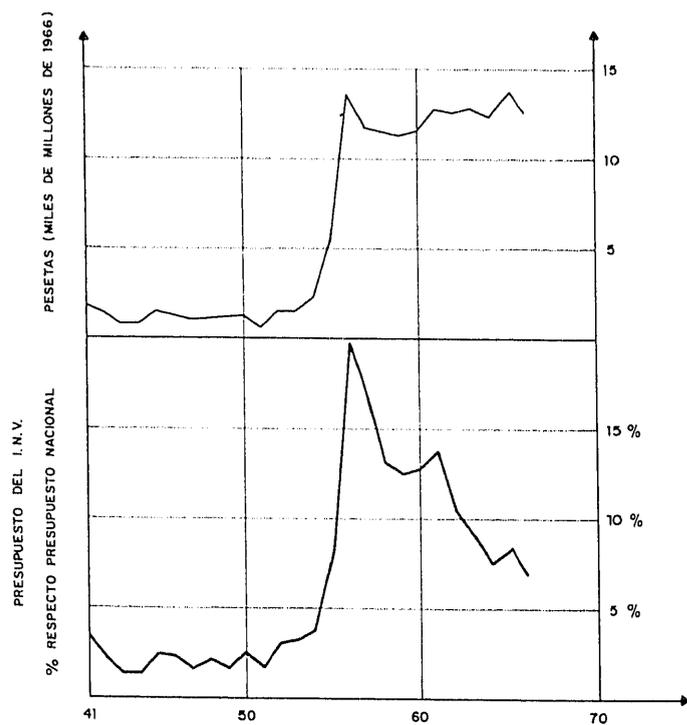
ferior sobre 1985, a partir del cual se iniciaría otro ciclo largo que conduciría a un pico sobre el año 2.005 tal vez superior al de 1965; o bien a un ciclo largo de veinte años, con un ciclo de diez años de decrecimiento seguido de otro ciclo corto de crecimiento hasta llegar a un pico en 1985 inferior o superior al de 1965. Evidentemente que una serie cualquiera de fuerzas exógenas (guerras, profundos cambios sociales, etc.) puede modificar la previsión anterior, total o parcialmente.

IV. RELACIONES DEL CICLO DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS CON EL RESTO DE LA ECONOMIA

Para formalizar y completar el análisis del ciclo económico de la construcción de viviendas en España, es preciso ver cómo influye y es influido por las restantes fuerzas económicas, políticas y sociales.

IV.1. La acción política.

Acabada la economía de guerra se empieza la reconstrucción general del país, que empieza con una tónica bajísima en el período 1940-45, afectado por la guerra mundial, recordemos que en 1944 se construyeron solamente 600 viviendas.



Fuente: MEMORIA DE ACTIVIDADES DEL I.N.V.

Figura 7.

El país, sin casi recursos propios, y sometido al bloqueo internacional, llevó un crecimiento lentísimo hasta 1950. Era aquella la famosa época de los traspasos y realquileres, ya que aún en 1950 sólo se construyeron 14.000 viviendas.

Teniendo en cuenta que, la única iniciativa existente era la estatal, el análisis de la figura 7 nos muestra la relativa influencia del sector público en la construcción, manifestada en los presupuestos del Instituto Nacional de la Vivienda.

A partir de 1950 se produce una grandísima preocupación del sector público por la construcción de viviendas, claramente manifiesta en dicha figura, pero que llega sólo hasta 1956. En ese año se produce un pico alto en el presupuesto del Instituto Nacional de la Vivienda, seguido de una depresión, para llegar a otro pico alto en 1965, a partir del cual vuelve a descender. Es manifiesta en la curva que representa el tanto por ciento del presupuesto del Instituto Nacional de la Vivienda respecto al presupuesto nacional, la menor dedicación de recursos del sector público al problema de la vivienda desde 1956. Es evidente que esta situación tiene una clara influencia en la futura caída de la actividad edificadora que se producirá desde 1965.

El período siguiente se define a partir de la estabilización económica de 1959. En 1960 se reorganiza el Instituto Nacional de la Vivienda pasando a ser organismo autónomo del Ministerio de la Vivienda. En este mismo año se preparó el Plan Nacional de la Vivienda para 1961-76, coordinado con el Primer Plan de Desarrollo.

Se conceden entonces beneficios fiscales a la iniciativa privada y aparecen disposiciones legales que regulan el mercado, lo cual motiva el despertar de la Promoción Privada Libre (fig. 3), que construye 14.000 viviendas en 1961.

Por propia evolución este período cambia de signo en 1965, y la estabilización económica del año 1967 lo corrige parcialmente sin cambiar su tónica. El año 1968 aparece coyunturalmente como el año 1960, pero la realidad es ya muy otra. Incluso las tasas anuales de crecimiento de la renta están en franca disminución.

IV.2. El crédito.

La influencia del crédito ha sido fundamental para la expansión de la edificación. En la figura 6 están representadas las siguientes fuentes de financiación: (d) es la aportación del Instituto Nacional de la Vivienda materializada en los beneficios económicos que concede, en la urbanización de terrenos y en la construcción de polígonos; (e) es el crédito complementario, que engloba al

total concedido por las Cajas de Ahorro, Banco Hipotecario y el Banco de Crédito a la Construcción; (f) es el crédito que procede de otras fuentes y que engloba la participación extranjera (h).

El Instituto Nacional de la Vivienda urbaniza terrenos con objeto de promover sobre ellos la iniciativa privada, y construye por sí mismo Polígonos de Viviendas que entrega al público en condiciones muy ventajosas. El total de inversiones del Instituto Nacional de la Vivienda tiene tendencia al decrecimiento, lo cual se aprecia también en su participación relativa en la curva de porcentaje. No obstante, conviene tener en cuenta para juzgar la labor del Instituto Nacional de la Vivienda, su papel de organizador y promotor de la iniciativa privada.

El crédito complementario estaba detenido anárquicamente en 1959. Debido a la iniciativa del Instituto Nacional de la Vivienda, que organizó e impulsó dicho crédito, se pasó de 1.970 millones en 1959 a 3.517 millones en 1960, lo cual supuso una ayuda eficazísima para remontar la sima de esos años. Posteriormente el crédito complementario ha tenido un ritmo decreciente hasta 1966, y en 1967 se produce un bache que continúa en el año 1968, con decrecimientos respectivos del — 42 y — 20 por 100, que se corresponde con la tónica general de esos años. En la curva de porcentajes podemos observar, no obstante, la estabilidad relativa de esta fuente de financiación.

Las mayores cifras provienen del crédito de otras fuentes, con porcentajes de la inversión total (g), que oscilan entre el 68 y el 77 por 100. Esto quiere decir que el mayor peso de la financiación se distribuye entre los medios de las empresas promotoras y el público. El aumento relativo observado en el crédito de otras fuentes es debido al decrecimiento de las otras participaciones y al aumento de la inversión extranjera.

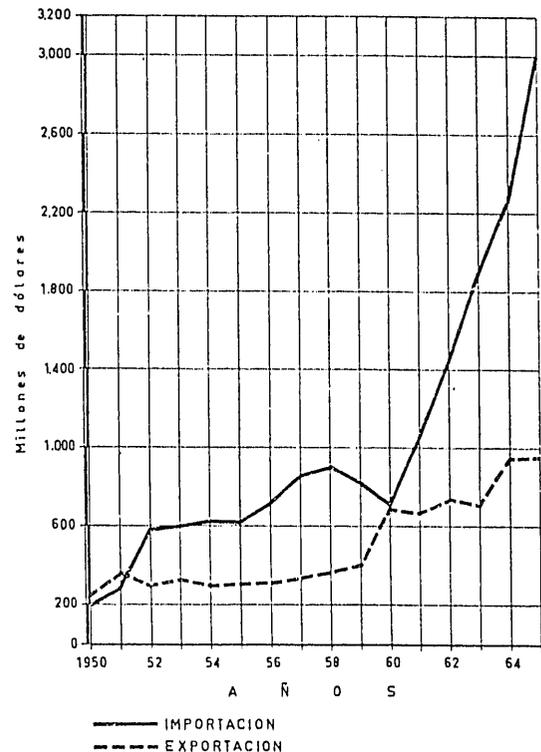
Partiendo de la pequeña cifra de 106 millones de pesetas en 1961, la inversión extranjera crece progresivamente, acusando el pico de 1965, hasta llegar en 1968 a 3.380 millones de pesetas constantes de 1961, lo que supone una cifra 32 veces superior. A pesar de ello, la construcción de viviendas decae.

IV.3. Le Renta Nacional y la Balanza de Pagos. La formación interior bruta de capital fijo.

Entre las importaciones españolas de bienes de equipo y el P.N.B. existe una correlación con índice de Pearson de 0,91. Su evolución general se puede observar en la figura 8, junto con las exportaciones (3).

(3) La figura 8 ha sido deducida de la obra 2 de la bibliografía.

COMERCIO EXTERIOR



Fuente: DIRECCION GENERAL DE ADUANAS

Figura 8.

En la figura 5 podemos ver cómo la Renta Nacional, la F.I.B.C.E. y la F.I.B.C.E. evolucionan de manera análoga hasta 1964. Desde 1950 la Renta Nacional tiene un crecimiento continuo, según un ciclo corto de diez años, pues al llegar a 1959 se interrumpe. Ese crecimiento se estaba consiguiendo a base de un fuerte endeudamiento exterior, lo que motiva, para impedir la catástrofe económica, la política de estabilización de 1959.

A partir de 1960 se inicia un nuevo ciclo con tasas de crecimiento del 11 por 100, análogas a las del período anterior. Se detiene en 1965 con una tasa del 7,6 en pesetas constantes al coste de los factores, que baja a 4,7 en 1968.

Se produce también en la Renta Nacional, y en forma análoga en la F.I.B.C.E., un pico de parada en 1965, ya que si bien esas variables siguen creciendo en sus valores totales, sus incrementos anuales decrecen. Formalmente tenía que ser así, ya que el valor añadido de la construcción y de las industrias auxiliares está decreciendo, lo cual prueba la existencia de una relación estrecha entre el sector de la construcción y la Renta Nacional. Por su parte, debido al principio de aceleración, al disminuir los incrementos de Renta Nacio-

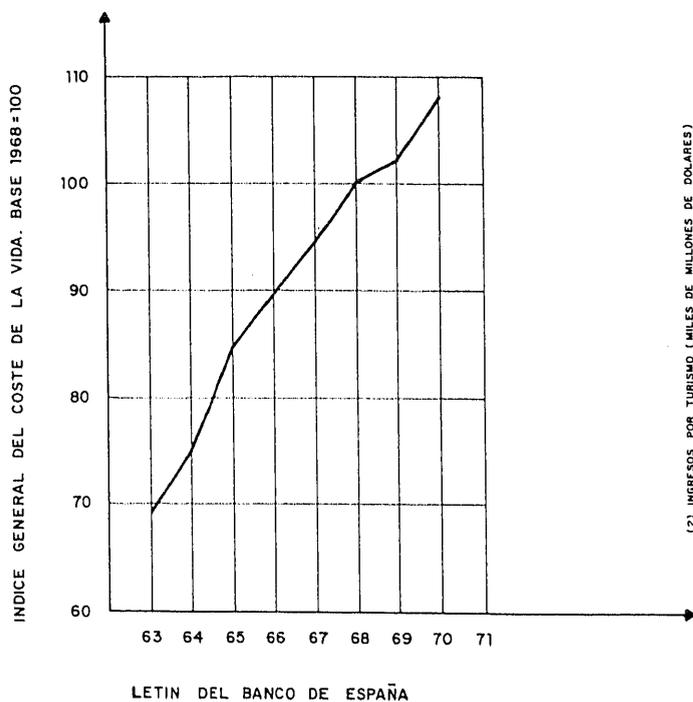


Figura 9.

nal, descenderán las inversiones netas y, por tanto, la formación de bienes de capital.

Si observamos las curvas del comercio exterior de la figura 8, nuevamente se produce entre 1960-1965 una gran diferencia entre las importaciones y las exportaciones, mucho mayor que en el ciclo anterior. De nuevo hará falta una política de estabilización en 1968, acompañada de una devaluación de la peseta que pasó de 60 a 70 pesetas por dólar.

Es muy ilustrativa la figura 9, que refleja la evolución del índice del coste de la vida. Tomando como base 1968 = 100, el índice en 1969 recoge la influencia de la estabilización y es sólo 102,2, pero ya al año siguiente, en 1970, será 108. La serpiente de la inflación ha asomado la cabeza.

Para seguir estudiando el ciclo que se inicia en la Renta Nacional a partir de 1968 nos harían falta más series de datos. No obstante, hemos apreciado ya un decalaje entre el ciclo de la Renta Nacional y el de la construcción de viviendas, ya que este último decrece con tasas negativas y la Renta, en cambio, crece, aunque lo haga con tasas menores.

De acuerdo con las características del ciclo de la construcción, que hemos visto en I. debe ese ciclo arrastrar con su caída el propio de la Renta Nacional tras un período determinado. Esta previsión debería confirmarse en el ciclo de la Renta

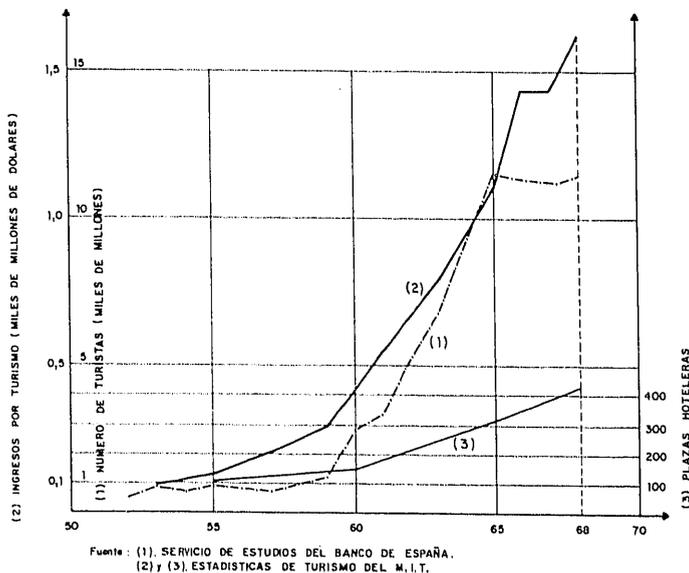


Figura 10.

Nacional de los años setenta, cuyos datos aún no tenemos.

IV.4. El turismo.

El turismo influye directa e indirectamente en la construcción de viviendas. El crecimiento de las plazas hoteleras (fig. 10) y de los apartamentos de la costa ha sido directamente influido por el turismo. De una manera indirecta influye también el turismo, ya que contribuye al equilibrio de la balanza de pagos, haciendo posible la importación de bienes de equipo, que son necesarios para el crecimiento de la Renta Nacional. Y ya sabemos que ésta influye en la construcción de viviendas.

En la figura 10 aparecen, además, el número de turistas y los ingresos por turismo. Todas las curvas tienen la misma tónica de crecimiento constante, análogas a las anteriormente estudiadas, con dos ciclos largos distintos de diez años.

Vamos a analizar, no obstante, los desajustes que se producen alrededor de 1965. Mientras que en 1966 el incremento de turistas es del 19 por 100 los ingresos por turismo decrecen — 2 por 100, y continúan con tónica baja hasta 1968, en que se produce la estabilización. Ese descenso es debido a tres causas: el freno de la compra de apartamentos, el impacto de la devaluación de la peseta y el incremento del turismo social.

El fenómeno anterior queda confirmado al observar la curva de plazas hoteleras. A partir del año 1965 el crecimiento del turismo no produce ya el mismo aumento de plazas hoteleras seguramente influido por el turismo social.

LA TEORIA DEL CICLO APLICADA A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN ESPAÑA



Figura 11.

IV.5. El empleo.

Antes de entrar en el tema concreto del empleo en la construcción, es preciso tratar previamente la evolución que sigue el empleo total en el país.

IV.5.1. El paro total.

A partir de la figura 11 deducimos una tendencia general al aumento del paro, con tres ciclos cortos de tres-cuatro años: 1964-1968-1971. En el año 1968 el total de parados fue de 260.000.

Las tasas decrecientes de la Renta Nacional existentes en 1964-68 son la causa principal. La estabilización de noviembre de 1967 induce a cortísimo plazo una elevación del paro. Aunque en 1970 se llega a una recuperación en la cifra de empleo, esta variable decrece finalmente siguiendo la tónica general de la economía.

Esta situación viene influida por la profunda reestructuración que se está operando en la distribución de la población activa, como indica el cuadro 1.

CUADRO 1.—Distribución de la población activa.

Sector en % (Años)	Agricultura	Industria	Servicios
1940	50,52	22,13	27,35
1950	47,17	26,55	25,88
1960	39,70	32,98	27,37
1968	30,50	36,50	33,00

(Fuente: I.N.E. y Ministerio de Trabajo.)

Los fuertes decrecimientos del sector agrario no son absorbidos por la industria y los servicios. En el Primer Plan de Desarrollo se había previsto colocar 84.000 hombres anuales precendentes del campo, cuando la realidad dio cifras de 251.000; por otra parte, la emigración al extranjero en 1961 fue de 118.000 trabajadores. Durante el Segundo Plan de Desarrollo desciende la emigración a la ciudad, que fue sólo de 10.000 trabajadores al año, y la emigración al extranjero en 1965 bajó a 60.000 personas.

IV.5.2. El paro en la construcción.

La emigración rural aumentó el paro en la construcción, ya que desemboca en este sector la mayor parte de aquella mano de obra no especializada. Puede darse el caso de estar creciendo la construcción a buen ritmo, y crecer también el paro debido a aquella emigración. Esa situación ocurre precisamente entre 1960-65, ya que pese al crecimiento del sector, el paro que en 1961 fue 30.000 personas sólo desciende a 26.000 en 1965.

El paro en la construcción tiene, en suma, una tendencia al crecimiento entre 1960 y 1971, como refleja la figura 11. Se experimenta, no obstante, en 1961-63 un decrecimiento debido al auge del sector, y en 1970 una ligera recuperación como probable influencia a medio plazo de la estabilización de 1967.

A partir de 1968 tiende a disminuir el paro agrícola, se reduce casi un 60 por 100. El campo estabiliza su contingente de envío de fuerza de trabajo a la ciudad, que molivará un efecto negativo en la demanda de viviendas.

Por otra parte, el efecto en el paro de la construcción motivada por el retroceso del gasto del Ministerio de Obras Públicas queda presente en el cuadro 2.

La consideración de precios constantes daría en 1970 un decrecimiento aproximado del gasto del 10 al 12 por 100.

CUADRO 2

Años	Gasto del M.O.P. (Millones de pesetas corrientes)
1968	38.245
1969	37.845
1970	38.915

(Fuente: Memoria del M.O.P.)

La contracción del sector de la construcción en sus componentes de edificación y gasto del M.O.P. está bien clara, y su tendencia se manifiesta en un sentido creciente del paro.

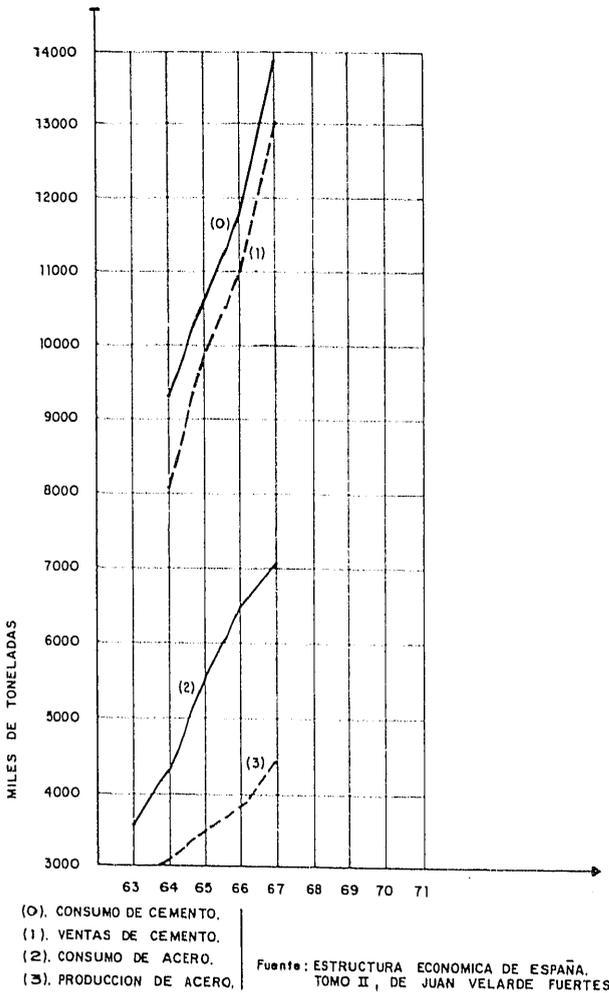


Figura 12.

IV.6. Los materiales de construcción.

Se advierte desde 1960 una tónica alta en las industrias productoras de materiales de construcción. No obstante, las fuertes tasas de crecimiento impuestas en los años siguientes motivan estrangulamientos en la oferta con alzas crecientes de precios.

En la figura 12 podemos observar los desequilibrios existentes entre los consumos y producciones nacionales de acero y cemento, cuya diferencia era necesario importar.

Los índices de la construcción empiezan a crecer de manera alarmante desde 1963. Este efecto no lo corrige la ayuda del Banco del Crédito de la Construcción, que sólo asciende a 500 millones de pesetas para las empresas constructoras y 225 millones para las empresas que fabrican materiales de construcción.

No obstante, las empresas productoras intentan adaptar sus instalaciones a los ritmos crecien-

tes de 1961-65; por eso, cuando se produce el retroceso de 1965 los efectos serán muy perturbadores.

IV.7. La contratación de Obras Públicas.

El alza en los precios motivó un aumento en el año 1963 de las obras declaradas desiertas en la contratación pública, que llegó al 40 por 100. La iniciativa privada con mayor flexibilidad de adaptación a los costes crecientes mantuvo la construcción de viviendas sin disminuir el ritmo.

En 1964 revisa la Administración los precios de los proyectos, pero se empiezan ya a percibir los efectos de distorsión en el mercado. La reacción de las empresas será contratar más obra con mayores bajas.

Ante la fuerte contracción que se avecina, las empresas constructoras quieren asegurarse obras. La única salida a la disminución de la demanda de obras es la competencia ruinosa en un sector con bastante concurrencia. Las bajas que en 1964 eran del 7 por 100 pasan ahora al 14 por 100; la concurrencia media de licitadores, que en 1964 era el 2,6, llega a 4,6 en 1965.

Para poder permanecer competitivamente en el mercado, las empresas necesitan además ampliar sus equipos de maquinaria, lo cual produce incrementos adicionales de oferta en un momento en que la tendencia de la demanda va a ser el decrecimiento. En 1965 el aumento de maquinaria respecto a 1964 es el 50 por 100, pero sólo se consigue un aumento de productividad del 2,5 por 100.

Continúa más acusadamente en 1967 la deceleración del sector de la construcción. Las respuestas de los empresarios ante las encuestas se reflejan pesimistas en el 65 por 100. Continúa la importación masiva de maquinaria que aumenta el desfase entre oferta y demanda de construcción. En el Ministerio de la Vivienda el promedio general de bajas es del 25 por 100; en el M.O.P. se alcanzan ya cifras del 40 por 100.

En todo el sector de la construcción se produce, pues, una caída estrepitosa, que unida a la decreciente tónica general de la economía, determinará el declive definitivo del sector.

V. CONCLUSIONES GENERALES

En los apartados anteriores hemos caracterizado el ciclo económico y hemos estudiado el ciclo de la construcción de viviendas en España durante los años 1939-70, relacionándolo con el resto de la economía. Nos queda, finalmente, sintetizar unas conclusiones generales y deducir en consecuencia

algunas previsiones condicionales que sirvan de orientación a la política económica.

V.1. Conclusiones sobre el ciclo de la construcción de viviendas.

La construcción de viviendas en España comienza con un ciclo largo de crecimiento entre los años 1940-65, subdividido en tres ciclos cortos: 1940-1950, cuyo crecimiento medio es 3.450 viviendas construidas anualmente; el ciclo 1950-1960, que supone un salto brusco con 55.000 viviendas anuales; un crecimiento explosivo característico del sector, en 1940-1965, con una media de 182.000 viviendas. Existen varios años característicos en el crecimiento del ciclo largo: la recuperación a partir de 1946, las contracciones de 1952-1953, 1957 y 1959-1960 y el fuerte pico de 1965. Se producen decalajes de uno o dos años al estudiar el ciclo de la inversión, cuyo pico alto final aparece en 1964.

En todas las variables económicas se produce también una tendencia al crecimiento que no se detiene en 1965, pero en el que sí se refleja la aparición de una coyuntura de parada de la expansión. Así, la Renta Nacional crece con tasas distintas en los ciclos 1940-45, 1945-50, 1950-59, 1959-65 y 1965.

A partir de 1965 se produce en la construcción de viviendas un cambio de signo tan intenso como fuera antes el crecimiento, con una recuperación en 1968 que no endereza la tendencia decreciente surgida. Nos faltan datos estadísticos para poder precisar el nuevo ciclo; no obstante, en 1972, fecha en la que se realiza este estudio, permanecía la tendencia contractiva, que se generaliza a todo el sector de la construcción.

Si bien la iniciativa constructora estatal jugó un papel predominante y casi único hasta 1957, sus resultados fueron poco importantes. A partir de esa fecha la promoción privada protegida y la libre impulsaron el gran crecimiento de 1960-1965, al amparo del Plan Nacional de la Vivienda.

La existencia de fuentes de crédito oficiales y privadas contribuyó también al espectacular desarrollo relativo de 1960-1965, si bien esta influencia decae después de ese año.

El gran motor del turismo y la afluencia de divisas aumentada por las remesas de los emigrantes, estimuló el crecimiento de la Renta Nacional y la inversión en capital fijo en edificación. Todo ello actuó sobre las tendencias acumulativas de la construcción de viviendas, que es propia de nuestro crecimiento urbano.

La evolución de la Renta Nacional se va reflejando en el nivel de empleo, que fluctúa con ciclos

cortos de dos-tres años muy sensibles. Se observa una tendencia creciente al paro. El sector de la construcción, que recoge una parte muy importante de la emigración rural, suma este efecto con las debidas a su propia depresión desde 1965. Si bien se registra también desde esa fecha una estabilización de las migraciones interiores y exteriores.

Los sucesivos incrementos de los costes de los materiales de construcción, motivados principalmente por estrangulaciones de oferta, y la caída de la demanda de construcción desde 1965, son causa determinante de la competencia ruinosa que se entabla entre las empresas constructoras y que se recoge en las grandes bajas habidas en la licitación de obras.

Todo indica, pues, que se inicia desde 1965 un ciclo largo de la construcción de viviendas cuyo signo inicial es el decrecimiento y que se extiende a toda la construcción. De acuerdo con la teoría del ciclo económico, dicha tendencia arrastra el resto de la economía.

V.2. La política anticíclica.

Es misión de la Política del Estado resolver, no solamente los problemas de planteamiento anual, sino eliminar también las pérdidas sociales derivadas de las fluctuaciones y desviaciones cíclicas. A lo largo del ciclo, la Renta Nacional es más baja de lo que debía ser, no se está en la situación de límite potencial de empleo de los recursos.

No solamente hemos de contemplar los efectos puramente económicos de las crisis, sino también los sociales de desmoralización, pérdida de dignidad personal, etc., que engendra el paro.

El Gobierno puede y debe regular la corriente total de gasto para mantener la demanda al nivel deseado, y debe promover el crecimiento con tasas adecuadas, que no generen inflación. Es necesario escoger y controlar los medios necesarios para incidir en el consumo, la inversión privada y en el gasto público según los objetivos de la política económica.

Finalmente, no hay que olvidar que el desarrollo económico, para que sea social, conlleva una serie de reformas de orden institucional y de intervención en el mercado. Así se promueven los necesarios cambios estructurales para alcanzar la imagen deseada de desarrollo económico y social.

V.3. Previsiones.

El estudio del ciclo económico debe servir precisamente como base de partida para la formulación de previsiones. En nuestro caso se tratará de

previsiones voluntaristas, ya que no aceptamos lo que sería una evolución natural, pues precisamente queremos incidir en el ciclo económico.

No obstante, y a modo de ejemplo, desde la plataforma de nuestro estudio, y teniendo en cuenta que toda previsión lleva un "sí" condicional, trazaremos la posible evolución de la economía española desde 1970. Si la política económica no varía y adecua sus instrumentos, si la estructura de nuestro comercio exterior no evoluciona, si ya Europa no recibe el mismo número de emigrantes, si no se producen reformas estructurales y sin la intervención de especiales fuerzas exógenas:

1. Las tasas de variación de la Renta Nacional tenderán a decrecer.
2. Aumentará la inflación.
3. El sector de la construcción continuará deprimido.

En esas condiciones el nuevo ciclo de la construcción de viviendas que se inicia en 1965 sería un ciclo largo de decrecimiento.

En 1972 comienza en España el Tercer Plan de Desarrollo Económico y Social, en el que se prevén mayores inversiones en la construcción. Su realización será difícil ya que no contará con los fuertes impulsos que estuvieron presentes en 1960.

BIBLIOGRAFIA

1. MATTHEWS, R. C. O.: "Ciclo Económico". Sociedad de Estudios y Publicaciones.
2. VELARDE FUERTES, J., y CAMPOS NORDMANN, R.: "Lecciones de estructura e instituciones económicas de España". Tomos I y II. Impreso en Smar, S. L. Madrid.
3. SAMUELSON, P. A.: "Interactions between the Multiplier Analysis and the Principle of Acceleration". "Review of Economic Statistics", págs. 75-78, 1939.
4. WARREN, G. F., and PEAMON, F. A.: "World Prices and the Building Industry".
5. THOMAS, D. S.: "Social Aspects of the Business Cycle".
6. JEROME, H.: "Migration and Business Cycles".
7. "Transport Development and Building Cycles". En "Quarterly Journal of Economics", págs. 90-112, noviembre 1942.
8. GREBLER, L.; BLANK, D. M., and WINNICK, L.: "Capital Formation in Residential Real State". Princeton University Press, Princeton, 1956.
9. ROJO, L. A.: "Keynes y el pensamiento macroeconómico actual".
10. "Memorias Anuales del I. N. V. en 1960-1968".
11. "Contabilidad Nacional. I. N. E.".
12. "Boletín Estadístico del Banco de España". Agosto 1971.

INGENIERIA DE PROYECTOS E INSTALACIONES de

- Montajes eléctricos y mecánicos
- Instalaciones hidráulicas
- Tracción eléctrica
- Señalización de ferrocarriles y viaria
- Automatismo y control
- Iluminaciones viarias

ABENGOA

oficina principal: av. carlos V, 20 - sevilla
telex abeme. 7 21 21
teléf. 954 - 23 23 50