

EL «BOOM» DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA REGIÓN DE MURCIA. UN PROCESO COMPLEJO Y CON MÚLTIPLES IMPLICACIONES. BREVES APUNTES

José M^a. Serrano Martínez
Universidad de Murcia

RESUMEN

Durante los últimos años ha aumentado con intensidad la construcción de viviendas en España, y de manera particular en Murcia. En numerosos municipios de la Región se contabilizan cifras importantes; por lo común, mayores que los de años anteriores. Esa actividad se está convirtiendo en un apartado significativo dentro del crecimiento económico regional. Las causas que motivan tal evolución son numerosas y de diferente naturaleza. Se analizan también los modelos espaciales principales que están configurándose. Así mismo se abordan las consecuencias territoriales derivadas de ello. Su sostenibilidad en el tiempo es complicada de mantener; a la vez se abren diversos interrogantes, con implicaciones medioambientales de difícil solución.

Palabras clave: edificación de viviendas, usos turísticos, urbanización difusa.

ABSTRACT

During the last years the construction of housings has increased with intensity in Spain, and in a particular way in Murcia. In numerous municipalities of the Region important figures are counted; in general bigger than those of previous years. That activity is becoming a significant section inside the regional economic growth. The causes that motivate such an evolution are numerous and of different nature. They are also analyzed the main space models that are being configured. Likewise the territorial consequences are approached that are derived of it. Its sostenibilidad in the time is complicated of maintaining; at the same time diverse queries open up, with environmental implications of difficult solution.

Key words: construction of housings, tourist uses, diffused urbanization.

Fecha de recepción: 7 de abril de 2006. Fecha de aceptación: 15 de junio de 2006.
Dpto. Geografía, Facultad de Letras, Campus de La Merced. 30001 Murcia. Jmserran@um.es

1. INTRODUCCIÓN

Desde hace varios años los media se ocupan con inusitada frecuencia del sector de la construcción de viviendas. Lo hacen porque, de manera sucesiva, los nuevos datos, confirman su constante crecimiento. A menudo, las cifras más recientes superan con creces aquellas tenidas hasta entonces como los valores máximos registrados en el transcurso de las últimas décadas. Esta realidad común al conjunto español, encuentra en ciertas regiones, como le sucede a Murcia, una respuesta más abultada aún. Creo que ni las consideraciones más generosas se hubiesen aventurado en su prognosis a señalar cifras como las ya registradas. En el caso que nos ocupa, entiendo que tras esas espectaculares cantidades se encierran numerosas causas y motivaciones, de muy diferente naturaleza, que, combinadas de forma singular, propician semejante devenir.

No es preciso insistir en que, por las numerosas implicaciones que todo ello conlleva, se trata de un tema de extraordinaria significación. Dada la complejidad económica que participa en el sector, traslada sus consecuencias a numerosos ámbitos de la vida cotidiana. Aquí, nos vamos a centrar, especialmente, en aquellas de ámbito espacial y con un sesgo territorial. Ambos aspectos participan de lleno en lo que son los objetivos básicos de nuestra disciplina, la Geografía. Basta considerar, a título de ejemplo, los cientos de hectáreas que cada año están cambiando de uso, con la consiguiente ampliación de las áreas urbanizadas y las transformaciones que conlleva la construcción y puesta en servicios de todas las infraestructuras que precisan tales áreas. A la vez, todo ello origina incrementos notables en los flujos de tráfico para atender las necesidades nuevas y crecientes de aquellas personas que terminan residiendo en esos recientes espacios urbanizados.

La dimensión del fenómeno y la rapidez con la que está comportándose, creo que son razones suficientes para volver de nuevo sobre ello, fijándose en lo que encierra y significa, así como en las consecuencias que está teniendo y, si todo continúa o se acrecienta, es muy probable que de esto de deriven numerosos y serios problemas difíciles de solventar. Es cierto que, al encontrarnos en medio de un devenir tan dinámico, acaso falta todavía la perspectiva suficiente para disfrutar de una visión global del asunto. Ahora bien, la significación en alza de las magnitudes impulsan a fijarse en el citado proceso, con el ánimo de intentar comprender mejor cuanto sucede.

2. ESPIRAL DEL AUMENTO CONSTRUCTOR DE VIVIENDAS

En la actualidad, la evaluación de las viviendas construidas en España se hace atendiendo a varias fuentes estadísticas. Los datos censales, referidos a los recuentos de temporalidad decenal, correspondientes a todo el territorio nacional, aportan una amplia serie de información, convirtiéndolo en una fuente básica. Pero, al mismo tiempo, para calibrar los valores de edificación más inmediatos, se emplean las licencias municipales, que sufren determinados filtros, provinciales y regionales, hasta alcanzar el ámbito nacional, así como los visados de los correspondientes colegios de Arquitectos y Aparejadores, que apuntan los indicios de su construcción y los certificados finales de obra. Por ello, es lógico que al barajarse habitualmente un conjunto de indicadores tan dispar, lo cual es en sí mismo una indudable riqueza, también conduce a cierta inexactitud de las cifras, que sin ser importantes

de un año a otro, adquieren mayor significación cuando se acumulan periodos temporales mayores. Sin caer en la utopía del rigor, aquí se ha utilizado, en esencia, la fuente de los censos nacionales y la que proporciona el Boletín Estadístico de la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Transportes. Esta última, en los datos nacionales, sigue los valores proporcionados por el Ministerio de Fomento, en tanto que para los municipales, los del Colegio Oficial de Arquitectos, si bien los reelabora. Al pie de cada cuadro se especifica la fuente empleada.

Las magnitudes referidas al comportamiento temporal, desde 1987 a 2005, confirman con nitidez la existencia de unos ciclos de evolución en la construcción de viviendas. Su-

CUADRO 1
Construcción de viviendas, últimos años.

	Murcia			España	% total, Murcia/España
	Visadas, libres	Visadas VPO	Total	Total, en miles	
1987	10.639	4.716	15.355	346,4	4,43
1988	11.669	3.833	15.502	382,8	4,04
1989	21.680	3.095	24.775	387,8	6,38
1990	9.380	2.095	11.475	275,3	4,16
1991	7.743	2.568	10.311	248,6	4,14
1992	7.332	2.272	9.604	264,7	3,62
1993	3.856	2.633	6.489	234,2	2,77
1994	5.491	2.697	8.188	295,0	2,77
1995	5.697	3.015	8.712	337,4	2,58
1996	5.293	2.210	7.503	307,1	2,44
1997	8.623	2.682	11.305	402,1	2,81
1998	9.784	1.976	11.760	460,6	2,55
1999	12.663	1.099	13.762	561,3	2,45
2000	14.096	819	14.915	578,4	2,57
2001	15.600	2.870	18.490	550,5	2,95
2002	19.843	2.734	22.577	575,2	3,92
2003	28.231	2.005	30.236	688,5	4,39
2004	36.157	2.051	38.208	700,0	5,4
2005	34.990	1.462	36.452	750,0	4,86

Fuente. Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Fomento y del Boletín Estadístico de la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Transportes, de la C.A.R.M.

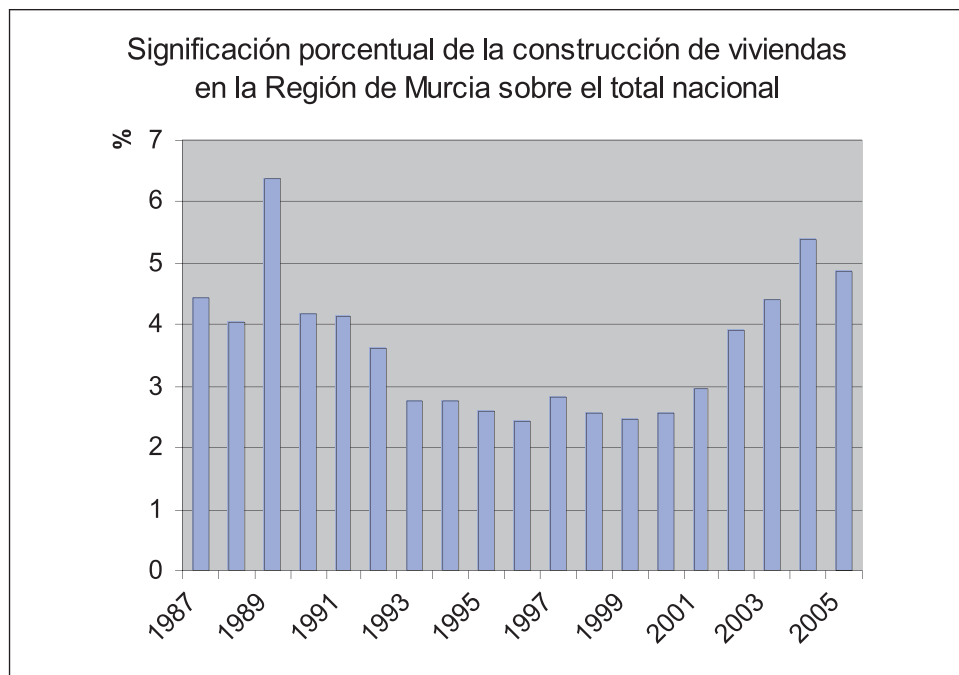


GRÁFICO 1

cede con las cifras correspondientes a la Región de Murcia y a las del conjunto español. Así, tras el alza inicial de los primeros años comprendidos, la década de los noventa se inaugura con el inicio de un descenso que alcanza su cuota más baja en 1993. A partir de ahí, con algunas vacilaciones, mayores en Murcia que en conjunto nacional, se advierte una clara recuperación. Esa tendencia ascendente, suave en sus inicios, y con mayor vigor desde finales de los noventa, puede decirse que no se ha detenido hasta el último año de referencia, 2005. Cabe hablar ya, pues, de una década de bonanza, atendiendo a las cifras absolutas que miden la construcción de nuevas viviendas (cuadro 1 y gráfico 1).

En lo concerniente a los valores regionales, la cifra record alcanzada en 1989, se ha visto sobrepasada en los tres últimos años de referencia; además, se ha conseguido de forma sobrada. Lo que más llama la atención es la dimensión de la cifra acumulada de los últimos 4 años (2002-2005), asciende a 127.473. Supone una cantidad superior a lo que se sumaba en un periodo temporal previo de más de una década. Tramo en el que el ritmo de construcción de nuevas viviendas se caracterizó por comportarse con notable vigor (Serrano Martínez, 2004, a). Igualmente lo que sorprende es que esa cifra de viviendas visadas durante ese corto tramo de tiempo, cuatro años, representa el 22,30 % de todo el parque inmobiliario existente en la Región en el último censo de viviendas de 2001. Queda claramente de manifiesto la significación de las nuevas viviendas incorporadas recientemente fruto de su acumulación progresiva. De continuar unos años más semejante ritmo de ascenso, al paso de lustros, (hacia 2020) se habría casi doblado el parque inmobiliario

existente en 2001, sobrepasando generosamente la suma conjunta de más de un millón de viviendas. La espectacularidad de estas cifras, las proporciones que representan; sus causas y consecuencias, constituyen asuntos de enorme interés, a los que se dedicarán las páginas que siguen.

Antes de pasar a ello interesa abundar en algunos aspectos que indican la especial relevancia de esta actividad, como parte significativa del sector de la construcción está alcanzando dentro de la economía regional. Uno de los indicadores más usuales empleados comúnmente es el consumo de cemento. Se aporta un cuadro con algunos datos básicos al respecto:

CUADRO 2
Evolución del consumo de cemento.

	Murcia, Tm.	España, Tm.	% Murcia/España
1988	720.765	22.670.322	3,17
1989	822.730	26.025.596	3,16
1990	865.729	28.571.611	3,03
1991	937.668	28.797.252	3,25
1992	882.839	26.051.254	3,38
1993	795.343	22.621.389	3,51
1994	719.675	24.037.777	2,99
1995	825.400	25.458.317	3,24
1996	788.421	24.726.943	3,18
1997	948.630	26.794.578	3,54
1998	1.131.625	30.990.099	3,65
1999	1.346.604	34.626.973	3,88
2000	1.570.307	38.626.973	4,06
2001	1.688.828	42.150.572	4,00
2002	1.952.864	44.119.801	4,25
2003	2.557.038	46.223.224	5,53
2004*	2.650.000	47.000.000	5,63
2005*	2.700.000	47.500.000	5,68

Fuente: Elaboración propia sobre datos del I.N.E.; * cifras estimadas.

En el transcurso de los 18 años incluidos se ha multiplicado por cuatro la cifra regional de consumo. Aunque, como se sabe, la obra civil precisa para su desarrollo una proporción elevada (Asociación de Promotores, 2000), no cabe duda que el vertiginoso ascenso de edi-

ficación de viviendas ha contribuido a ese ritmo tan acelerado de crecimiento. Únicamente en los primeros años noventa ralentiza su evolución, contabilizando incluso algunos ligeros retrocesos. Ahora bien, al unísono y de forma paralela a la suma creciente de construcción de viviendas, se registran, año tras año, sucesivas magnitudes crecientes. En este aspecto resulta de utilidad cotejar las cifras regionales con las del conjunto nacional español. Es interesante comprobar que hasta 1998, con ligeras modificaciones, Murcia representa siempre valores superiores al tres por ciento, unas décimas arriba o abajo (salvo 1994 en que ni siquiera alcanza esa cuota); pero desde el 2000 se sobrepasa el umbral del 4 %, con cifras crecientes, superiores, en los años posteriores. Todo ello, confirma, de nuevo, una vez más, la destacada significación que el conjunto de la actividad de la construcción está alcanzando dentro de la vida económica global de la Región de Murcia.

No es de extrañar que tal relevancia se traduzca en los restantes indicadores básicos de la economía regional. Eso sucede con los activos empleados directamente en la construcción. Su incremento es palpable al paso de los últimos años. Los datos del cuadro 3 así lo confirma:

CUADRO 3
Incremento de los activos empleados en la construcción.

1993	29,1 (en miles)
1995	30,7
1997	34,7
1999	42,5
2000	48,0
2001	58,4
2002	59,1
2003	58,1
2004	60,3
2005*	60,4

Fuente: Anuarios Estadístico de la Región de Murcia. Dirección General de Economía, Planificación y Estadística. * Estimación.

Su vivo ascenso se ha desarrollado paralelamente al del conjunto de la población activa. Ahora bien, en valores porcentuales, queda disimulado dentro de los cambios de su composición estructural, tras el gran avance conseguido por el sector terciario. La construcción consigue un excelente resultado, de tal suerte que en la actualidad constituye uno de los soportes básicos e indiscutibles de la actividad económica y productiva (gráfico 2). La misma prospección que elabora el Consorcio de Cámaras de Comercio regionales, en una evaluación reciente, Marzo de 2006, mientras que para el conjunto de la actividad económica su estimación de crecimiento se cifra en 3,5 %, en el apartado que agrupa «construcción y materiales» se aportan cifras más favorables, 3,7% para 2006 y 3,8 para 2007. No obstante

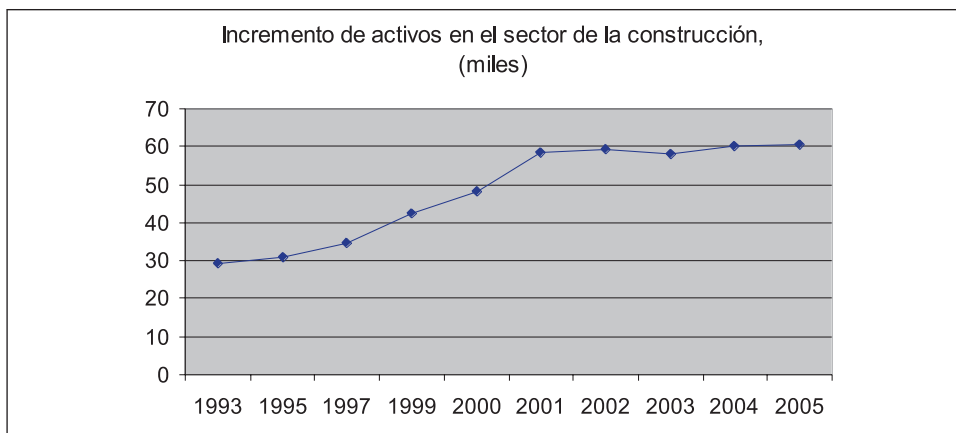


GRÁFICO 2

esas cantidades son algo más reducidas a las conseguidas en años previos, ya que para el conjunto 2001-2004 el promedio ascendió a 4,8 %. ¿Puede tratarse del comienzo de una desaceleración del crecimiento?

Así mismo, otro aspecto que conviene tener presente para calibrar mejor la dimensión del fenómeno, su dinámica de aumento y, algunas de sus perspectivas de futuro, radica en que esta Región, por una serie de motivaciones muy complejas, durante los pasados años, desde que se inicia el gran auge inmobiliario, ha partido de unos niveles de valoración económica bastante inferiores al promedio nacional. Un indicador que confirma esa aseveración se deduce de los datos incluidos en el cuadro 4.

CUADRO 4

Construcción, Valor Añadido Bruto a precios básicos.
Precios corrientes (año base 1995), en miles de euros.

	Región de Murcia	España	%
1998	998.649	41.302.000	2,4
1999	1.064.615	45.568.000	2,33
2000	1.151.167	46.309.000	2,48
2001	1.356.448	53.193.000	2,55
2002	1.452.511	57.407.000	2,53
2003	1.614.376	60.991.000	2,64
2004	1.891.265	63.324.000	2,98
2005	2.016.144	65.622.000	3,07

Fuente: Contabilidad Regional de España, Ministerio de Fomento, elaboración propia.

De su observación atenta, se deduce con facilidad que existe una clara disimilitud entre los diferentes indicadores que muestran un papel de la Región más alto, sobre el promedio español, en tanto que su aportación al VAB queda más menguado. Ni que decir tiene que, eso constituye un elemento más que permite evolucionar al alza esta actividad, cara al futuro, al gozar de ciertas ventajas comparativas (Gámir, 1999).

Conviene indicar una última cuestión en este mismo sentido: a pesar de los ritmos fuertes de incremento en la construcción de nuevas viviendas en la Región de Murcia durante los años recientes, los porcentajes que ello representa, en referencia al conjunto de España, objeto central de este análisis, no son superiores a los ya registrados durante años precedentes. Las proporciones conseguidas durante los primeros años del tramo temporal inicial, entre 1987 y 1991, fueron también destacados. Todo lo cual confirma la idea de que estamos asistiendo en el conjunto español a un vivo ritmo de aumento, dentro del cual, en el ámbito regional, se logran proporciones apreciables, más fuertes aún de lo que sucedió durante el gran auge de la construcción precedente, años en que se urbanizó con fuerza, sobre todo en algunos municipios de su litoral. Eso indica la cotejación de los valores, aunque los modelos y las tipologías que ahora se dan, indican matices de otra naturaleza, como más adelante se tendrá ocasión de abundar con más detalle.

3. DIMENSIÓN ESPACIAL DIFERENCIADA EN LA REGIÓN. LA LÓGICA DE ESTE COMPORTAMIENTO

Es lógico que los 45 municipios existentes aporten contribuciones muy dispares al proceso de construcción de viviendas. Así resulta atendiendo a una pluralidad de factores, como su dimensión espacial, tamaño demográfico, ubicación, bases económicas, modelos dispares de crecimiento, etc. Antes de nada, el análisis de los escuetos datos puede ser de indudable interés. Sólo a partir de ello, es posible entrar en estudios de detalle más pormenorizados. El cuadro 5 resulta así de gran interés.

Las diferencias y los contrastes intermunicipales quedan muy marcados, como no podía ser de otra forma. En valores absolutos las diferencias se agrandan aún más. Así, en una jerarquía, atendiendo al número total edificado entre 2002 y 2005, los puestos con cifras más generosas corresponde a: Murcia, 34.955; Cartagena, 12.819; San Javier, 8.142; Mazarrón, 7.779; Torre Pacheco, 6.700; Molina de Segura, 6.110; Águilas, 5.609; Lorca, 4.745. Por el contrario, los más gurruminos se refieren a Ojós, Aledo, Ulea y Albudeite (Fig. 1).

Al establecer la correspondencia entre las dos variables básicas, volumen demográfico y edificación acumulada de nuevas viviendas, se advierte que no existe siempre una exacta correlación. Las menores cantidades de viviendas sí suelen coincidir con los municipios de menor población que son, al mismo tiempo, los que acumulan menor número de edificaciones; pero en menor medida se constata la misma realidad final en el caso opuesto. Dado que, si bien los dos municipios más poblados son los que encabezan ambas jerarquías (Murcia y Cartagena), los municipios costeros y próximos al litoral, y los cercanos al AMM, aún no siendo siempre los que logran los máximos efectivos humanos, contabilizan las mayores cifras. Interesa quedarse con esta última afirmación, ya que es una de las pautas básicas de localización y especialización funcional en estas actividades.

CUADRO 5

Boom inmobiliario en Murcia. Localización espacial de las viviendas construidas ámbitos municipales. Viviendas libres iniciadas y VPO con calificación provisional.

	Parque inmobiliario, 2001	2002	2003	2004	2005	Suma, 2002-2005	1993-2002	% construido 2002-5/parque 2001
Abanilla	3.164	17	39	98	178	332	281	10,49
Abarán	5.541	69	109	142	165	485	374	8,75
Águilas	17.125	570	1.607	1.864	1.568	5.609	2.457	32,75
Albudeite	662	2	63	12	2	79	61	11,93
Alcantarilla	13.687	533	545	638	360	2.076	1.422	15,16
Alcázar	17.125	699	884	507	690	2.780	8.116	16,23
Aledo	598	10	11	10	20	51	89	8,52
Alguazas	2.786	97	118	323	286	824	284	29,57
Alhama	7.012	178	316	575	314	1.383	1.118	19,72
Archena	5.723	129	527	504	710	1.870	814	32,67
Beniel	2.862	140	157	378	139	814	510	28,44
Blanca	2.792	11	49	42	172	274	157	9,81
Bullas	4.763	73	154	222	317	766	421	16,08
Calasparra	4.376	46	64	307	459	876	471	20,01
Campos Río	897	10	25	49	62	146	87	16,27
Caravaca	10.541	253	286	319	251	1.109	1.232	10,52
Cartagena	96.386	2.849	3.353	3.554	3.063	12.819	12.482	13,29
Cehegín	6.274	90	144	199	163	596	694	9,49
Ceutí	2.921	157	338	419	455	1.369	790	46,86
Cieza	15.040	159	360	392	216	1.127	812	7,49
Fortuna	4.066	106	132	365	385	988	410	24,29
Fuente Álamo	5.555	457	363	700	671	2.191	1290	39,44
Jumilla	8.820	152	131	274	486	1.043	833	11,82
Librilla	2.027	14	78	154	129	375	292	18,50
Lorca	29.570	437	1.056	1.278	1.974	4.745	2.787	16,04
Lorquí	2.266	32	56	183	138	409	366	18,04
Mazarrón	20.865	2.342	2.813	907	1.717	7.779	8.010	37,28
Molina Segura	19.227	1.026	1.455	1.788	1.841	6.110	5.550	31,77
Moratalla	5.239	37	42	66	124	269	402	5,13
Mula	6.100	225	352	300	396	1.273	682	20,86
Murcia	146.836	4.956	7.311	11.610	11.078	34.955	28.028	23,80
Ojós	326	1	0	1	1	3	10	0,92
Pliego	1.714	37	63	113	72	285	240	16,62
Puerto Lumbreras	4.970	152	301	300	453	1.206	765	24,26
Ricote	824	15	7	340	78	440	80	53,39
San Javier	27.860	1.648	2.393	2.385	1.716	8.142	7.321	29,22
S. Pedro Pinatar	15.290	533	848	952	937	3.270	3.548	21,38
Santomera	4.843	246	341	348	313	1.248	1.122	25,76
Torre Pacheco	9.219	336	1.371	3.350	1.643	6.700	1.422	72,67
Torres Cotillas	6.154	292	403	422	494	1.611	1.505	26,17
Totana	10.661	251	528	398	586	1.763	1.228	16,53
Ulea	423	2	1	71	0	74	30	17,49
Unión, La	5.366	225	450	568	746	1.989	884	37,06
Villan. R.S.	652	37	65	278	216	596	148	91,41
Yecla	12.459	192	617	503	668	1.980	1.397	15,89
Total	571.604	22.577	30.236	38.203	36.452	127.468	100.946	22,30

Fuente: Elaboración propia sobre datos del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.

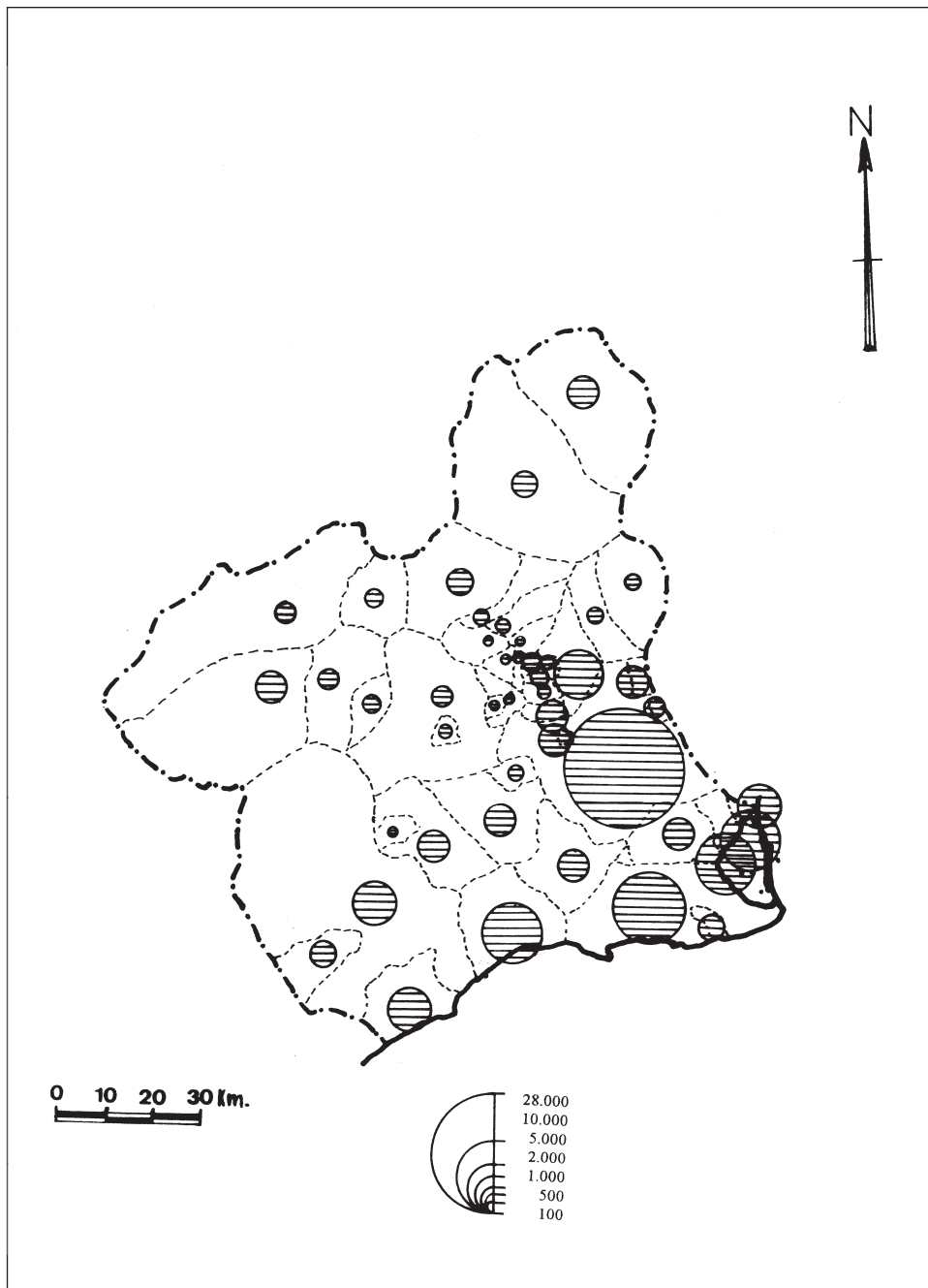


FIGURA 1
Viviendas construidas entre 2002 y 2005.

Acerca del dinamismo dispar, en los diferentes municipios, seguido por la actividad constructora de viviendas, conviene fijarse en los valores que recoge la última columna del cuadro anterior. En ella se compara lo que ha significado la suma de nuevas viviendas edificadas entre 2002 y 2005, en referencia al parque inmobiliario contabilizado en el último censo, 2001. Las proporciones extremas, mayores y menores, se exponen de forma ordenada en un nuevo cuadro, a fin de que así pueda ser estudiado con facilidad.

CUADRO 6

Dispar significación de la construcción de viviendas 2002-2005, en referencia al parque inmobiliario existente en 2001.

Mayor significación		Menor significación	
91,41 %	Villanueva del Río Segura	0,92, %	Ojós
72,67	Torre Pacheco	5,33	Moratalla
53,39	Ricote	7,49	Cieza
46,86	Ceutí	8,52	Aledo
39,44	Fuente Álamo	8,75	Abarán
37,28	Mazarrón	9,45	Cehegín
37,06	La Unión	9,81	Blanca
32,75	Águilas	10,49	Abanilla
31,77	Molina de Segura	10,52	Caravaca
29,57	Alguazas	11,82	Jumilla
29,22	San Javier	11,93	Albudeite
28,44	Beniel	13,29	Cartagena
26,17	Torres de Cotillas	15,16	Alcantarilla
25,76	Santomera	15,89	Yecla
24,29	Fortuna	16,04	Lorca
24,26	Puerto Lumbreras	16,53	Totana

Fuente: Elaboración propia sobre datos ya indicados.

Sobre el promedio regional, cifrado en 22,30 %, se advierte que el dinamismo constructor de los últimos cuatro años ha afectado de forma harto dispar a los municipios murcianos. En algunos se ha construido tanto, que logran incrementos porcentuales significativos en referencia al parque inmobiliario existente. Que esto suceda en municipios que cuentan con un reducido número de viviendas, fácilmente se entiende, dado que una adición absoluta reducida implica modificaciones abultadas en valores proporcionales; es el caso de Albudeite o Ricote. Pero, adquiere otra perspectiva, cuando la importancia de ciertos municipios es más sobresaliente. Me refiero a Torre Pacheco, Fuente Álamo, Mazarrón, La Unión,

Águilas, Molina, San Javier, Santomera, etc., en todos los cuales la adición de nuevas viviendas durante los últimos cuatro años, representa una suma que sobrepasa siempre el 25 % del parque inmobiliario cifrado en 2001. Adviértase que, salvo las excepciones antes indicadas, su localización espacial corresponde a municipios ubicados en las áreas costeras o sus proximidades y en las cercanías del AMM (Área Metropolitana de Murcia). Detrás de eso es preciso ver la concurrencia de causas que están llevando a ese ritmo vivo de construcción de viviendas, que, a la larga, está transformando los paisajes urbanos e introduciendo importantes alteraciones en las formas de vida tradicionales (véase la figura 1). Aplicando igual criterio espacial, en sentido opuesto no son pocos los municipios casi todos ellos se ubican en las áreas interiores, donde, por ahora, las circunstancias impulsan con menor intensidad ese ritmo intenso de edificación de viviendas.

Llegado a este extremo de cosas, considero que debe continuarse el análisis de la realidad a la que se está llegando. Sugiero hacer la siguiente evaluación. Al patrimonio inmobiliario del último censo, 2001, se le añaden todas las nuevas edificaciones realizadas entre 2002 y 2005. De esa forma, se podría conseguir una evaluación aproximada de la situación que estamos viviendo ahora, (2006). Dada la rapidez con que están cambiando las cosas y el dinamismo que muestra el sector, semejante visión, más cercana, resulta de gran utilidad. No se oculta que tales cálculos, al utilizar fuentes estadísticas diferentes, encierran ciertas inexactitudes. También, sería preciso deducir de la cifras absolutas finales, aquellas viviendas que se han demolido en el transcurso de los últimos años, atendiendo a unas u otras razones. Pero, así y todo, creo que se alcanzan valores bastantes aproximados a la realidad presente. Ellos permiten cifrar diferentes aspectos y cotejaciones cuando se comparan con los datos de habitantes de la última revisión del Padrón Continuo, (enero de 2005), y con la dimensión espacial de los municipios. Así se consiguen dos visiones de la carga territorial en viviendas que soportan, de forma muy dispar, los municipios de la Región, a la vez que se evalúan las disímiles diferencias que significan los totales de viviendas existentes y los recursos poblacionales. Los datos aludidos se recogen en el cuadro 7.

La contrastada realidad de los valores municipales es la nota dominante que se advierte a primera vista, sea una u otra la relación empleada como muestra de análisis. Comenzamos con la primera que figura en el cuadro, la que indica la proporción de viviendas por km². Dando por válidas las cifras que evalúan el total del parque inmobiliario regional en casi 700.000 viviendas, se deduce que existe un promedio regional de 61,79 unidades por km². Pues, bien, sobre esa magnitud los contrastes extremos oscilan entre 1.005,30 y 5,76. La horquilla, pues, es enorme. Detrás de tales valores tan dispares, es fácil suponer que existen numerosas causas, de diferente naturaleza, que se han combinado, y, en ciertos casos, mantenidas durante tiempo, para llegar a esos resultados finales. De alguna medida ese indicador constituye un referente, que podemos denominar «carga espacial de viviendas». Detrás de esas cifras, aunque no puede deducirse un análisis aséptico, como si se tratase de una realidad homogénea, no cabe duda que se desprenden de ella numerosas consecuencias para toda su organización y dinámica territorial (Prelorenzo, 2000). Ya que las unidades de viviendas son sólo una parte más; unido y en relación con ellas, hay que pensar en todos las infraestructuras de equipamiento que las acompañan y sirven. Si bien las formas de poblamiento son disímiles de unos a otros municipios, en especial cuando se trata de áreas litorales y el interior (Cachorro, 1997), todas trasladan a su territorio circundante

CUADRO 7
Algunas correlaciones.

	Extensión, km ²	Población 2005	Evaluación parque inmobiliario 2006	Viviendas por km ² , 2006	Habitantes/ vivienda	Viviendas/ habitante 2006
Abanilla	236,6	6.255	3.496	14,77	1,78	0,55
Abarán	114,4	12.917	6.026	52,67	2,14	0,46
Águilas	251,9	31.218	22.734	90,25	1,37	0,72
Albudeite	17,0	1.403	741	43,58	1,89	0,52
Alcantarilla	16,3	37.439	15.763	965,05	2,37	0,42
Alcázares	19,8	12.264	19.905	1.005,30	0,61	1,62
Aledo	49,7	1.058	649	13,05	1,63	0,61
Alguazas	23,7	7.832	3.610	152,32	2,16	0,46
Alhama	311,5	18.331	8.395	26,95	2,18	0,45
Archena	16,4	16.277	7.593	462,98	2,14	0,46
Beniel	10,1	9.814	3.676	363,96	2,66	0,37
Blanca	87,1	6.073	3.066	35,20	1,98	0,50
Bullas	82,2	11.641	5.529	67,26	2,10	0,47
Calasparra	185,5	9.862	5.252	28,31	1,87	0,53
Campos Río	47,3	2.061	1.043	22,05	1,97	0,50
Caravaca	858,8	24.664	11.650	13,56	2,11	0,47
Cartagena	558,3	203.945	109.205	195,60	1,86	0,53
Cehegín	299,3	15.254	6.870	22,95	2,22	0,45
Ceutí	10,2	8.670	4.290	420,58	2,02	0,49
Cieza	366,8	34.318	16.167	44,07	2,12	0,47
Fortuna	148,5	8.108	5.054	34,03	1,60	0,62
Fuente Álamo	273,5	13.942	7.746	28,32	1,79	0,55
Jumilla	970,6	24.188	9.863	10,16	2,45	0,40
Librilla	56,5	4.160	2.402	42,51	1,73	0,57
Lorca	1.675,2	87.153	34.315	20,48	2,53	0,39
Lorquí	15,8	6.277	2.675	169,30	2,34	0,42
Mazarrón	318,9	28.889	28.644	89,82	1,00	0,99
Molina Segura	170,4	54.673	25.337	148,69	2,15	0,46
Moratalla	954,8	8.473	5.508	5,76	1,53	0,65
Mula	634,1	16.004	7.373	11,62	2,17	0,46
Murcia	885,9	409.810	181.791	205,20	2,25	0,44
Ojós	45,3	571	329	7,26	1,73	0,57
Pliego	29,4	3.622	1.999	67,99	1,81	0,55
Puerto Lumbreras	144,8	12.487	6.176	42,65	2,02	0,49
Ricote	87,5	1.538	1.264	14,44	1,21	0,82
San Javier	75,1	26.337	36.002	479,38	0,73	1,36
S Pedro Pinatar	22,3	19.666	18.560	832,28	1,05	0,94
Santomera	44,2	13.417	6.091	137,80	2,20	0,45
Torre Pacheco	189,4	27.400	15.919	84,04	1,72	0,58
Torres Cotillas	38,8	18.134	7.765	200,12	2,33	0,42
Totana	288,9	27.714	12.424	43,00	2,23	0,44
Ulea	40,1	968	497	12,39	1,94	0,51
Unión, La	24,8	15.599	7.355	296,57	2,12	0,47
Villan. R.S.	13,2	1.803	1.248	94,54	1,44	0,69
Yecla	603,1	33.553	14.439	23,94	2,32	0,43
Total	11.313	1.335.792	699.072	61,79	1,91	0,52

Fuente. Elaboración propia sobre datos del I.N.E.

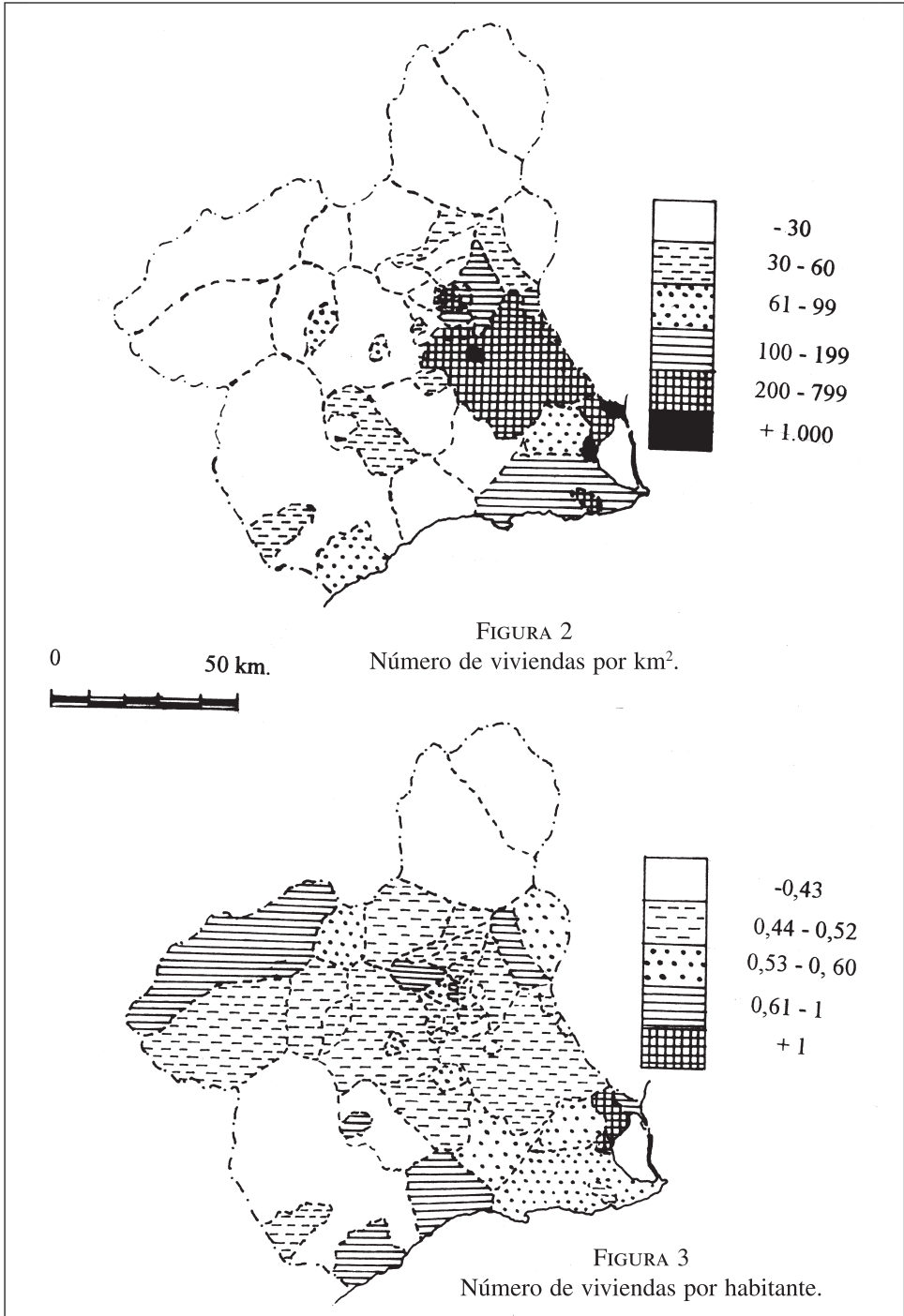
un peso significativo, que suele ser de mayor intensidad cuando el número de viviendas es más numerosos, y viceversa. Además, el camino hacia una mayor homogeneidad en los modelos constructivos y de urbanismo es palmario. Lo que puede aportar elementos de referencia dispares, radica en los rasgos naturales propios de cada término municipal. Su topografía, la disposición horizontal de su superficie o sus mayores buzamientos, así como la existencia de más abundantes o menguados recursos hídricos, son algunos aspectos que singularizan los datos absolutos de esa carga espacial de viviendas. Otra cuestión de interés, la fácil accesibilidad, o lo contrario, su situación de desenclave, está pasando a un plano de menor significación a posteriori. Pues dada la enorme significación económica que hoy alcanza todo el ámbito de la construcción, a menudo se toma como un apartado más, sobre el que debe contarse para acomodarlo y adaptarlo a las necesidades. Dicho de otra forma, la organización y disposición de determinados trazados viarios no es del todo ajena a su función estratégica cara a potenciar y organizar ciertas áreas, de acuerdo con su potencial urbanizador. Tal consideración no debe extrañar. Es una hipocresía ocultar o soslayar semejantes cuestiones. El desarrollo urbanístico alcanza tal significación que ninguna autoridad ejecutiva puede ignorarlo. De ahí la necesidad de tener ideas claras del modelo

CUADRO 8

Número de viviendas por km², evaluación de valores (2006), situaciones extremas.

Mayores proporciones		Menores proporciones	
1.005,30	Los Alcázares	5,76	Moratalla
965,05	Alcantarilla	7,26	Ojós
832,28	San Pedro del Pinatar	10,15	Jumilla
479,38	San Javier	11,62	Mula
462,98	Archena	12,39	Ulea
420,58	Ceutí	13,05	Aledo
363,96	Beniel	14,44	Ricote
296,57	La Unión	14,77	Abanilla
205,20	Murcia	20,48	Lorca
200,12	Las Torres de Cotillas	22,05	Campos del Río
195,60	Cartagena	22,95	Cehegín
169,30	Lorquí	23,94	Yecla
152,32	Alguazas	26,95	Alhama
148,69	Molina de Segura	28,32	Fuente Álamo
137,80	Santomera	28,39	Calasparra

Fuente: Elaboración propia sobre datos ya indicados.



de desarrollo urbano por el que se opta (de manera legal, por supuesto, como corresponde a nuestro sistema político democrático), así como las ventajas y los inconvenientes que lo acompañan (Álvarez Cienfuegos, 1984). Después, procede actuar en consecuencia.

A fin de abordar con mayor facilidad las comparaciones de los valores tan dispares de carga territorial se ha creído conveniente desglosarlos, en el cuadro 8.

Dada la realidad tan contrastada entre los municipios no es necesario insistir en ello. Es algo que se aprecia en primer término (Fig. 2). Los que acumulan mayores cifras son, desde luego, municipios que tienen términos municipales de escasa superficie. Todos los primeros puestos de la jerarquía se caracterizan por ese rasgo común. Tanto es así que en ciertos, como Alcantarilla, el ámbito municipal abarca poco más del núcleo urbano principal, que incluso recientemente ha sido ampliado para hacer frente a sus lógicas necesidades de expansión. En algunos de ellos su espacio municipal coincide con áreas de huerta, con elevada proporción de cultivos intensivos y un reforzado poblamiento. En otros, se llega a ese volumen tan elevado, porque su ubicación costera y su política territorial ha favorecido el crecimiento urbano y la consiguiente acumulación de viviendas, más intensa en el transcurso de los últimos años. Pero hay otros en que su dimensión municipal es notable, casos de Murcia, Cartagena, pero su incremento demográfico y expansión urbana, por diferentes razones, ha impulsado esa apreciable acumulación de viviendas.

En sentido opuesto, son varios los municipios en que se contabilizan reducidas cantidades de viviendas por km². Sobre el promedio regional de 61,79, ni siquiera se alcanza la décima parte. Todos se localizan en el interior de la Región, aunque, los que se caracterizan por sus valores más extremos, se distribuyen en varias comarcas: el Noroeste, el Altiplano, las cercanías del valle del Segura, Cuenca de Mula, Valle del Guadalentín, etc. Los que registran los valores más débiles son al mismo tiempo municipios con densidades muy bajas de población, circunstancia que propicia esa reducida debilidad de carga espacial de viviendas. Además, la carencia, hasta el momento, de una oferta complementaria significativa de viviendas con otras finalidades, sean de uso turístico, de segunda residencia etc. impide conseguir proporciones más elevadas. No es preciso insistir en que todo ello representa un notable contraste, en referencia a las características que mostraban los municipios anteriores. Ello afecta tanto al propio paisaje urbano propiamente dicho, como a los diferentes aspectos complementarios, caso de las infraestructuras de diferente índole precisas para el funcionamiento y la organización de un poblamiento denso y los consiguientes flujos que suelen desprenderse en tales circunstancias. Desde una perspectiva, que contemple los rasgos naturales, no puede hablarse, en la mayoría de los casos, de circunstancias adversas de signo marcado, tanto como para dificultar por sí mismas una intensificación en esos municipios de la edificación de nuevas viviendas. De ahí que todo barrunta que, si el proceso de construcción de viviendas en la Región prosigue con intensidad, se extienda hacia varios de estos municipios, aprovechando la menor carga existente. Incluso, es normal que se haga de semejante circunstancia uno de los reclamos para su propia promoción y relanzamiento.

En consecuencia, merced a esas diferencias intermunicipales tan contrastadas la ordenación del territorio regional se enfrenta a la compleja tarea a resolver circunstancias muy dispares. En varios municipios y comarcas la congestión espacial alcanzada y el peso de la carga ambiental tan elevada, aconsejan medidas prudentes a la hora de autorizar nuevas

CUADRO 9
Número de viviendas/habitante. Contrastes intermunicipales.

Municipios con mayores proporciones		Municipios con proporciones más reducidas	
1,62	Los Alcázares	0,37	Beniel
1,36	San Javier	0,39	Lorca
0,99	Mazarrón	0,40	Jumilla
0,94	San Pedro del Pinatar	0,42	Las Torres de Cotillas
0,82	Ricote	0,42	Alcantarilla
0,72	Águilas	0,42	Lorquí
0,69	Villanueva del Río Segura	0,43	Yecla
0,65	Moratalla	0,44	Murcia
0,62	Fortuna	0,44	Totana
0,61	Aledo	0,45	Cehegín
0,58	Torre Pacheco	0,45	Alhama
0,57	Librilla	0,45	Santomera
0,57	Ojós	0,46	Abarán
0,55	Abanilla	0,46	Alguazas
0,55	Fuente Álamo	0,46	Mula
0,55	Pliego	0,46	Molina de Segura
0,53	Calasparra	0,46	Archena
0,53	Cartagena	0,47	Cieza

Fuente: Elaboración propia sobre datos ya indicados.

operaciones que conlleven su incremento. En tanto que en otros municipios y comarcas los problemas planteados son de signo opuesto. Un reto difícil de solventar. Más aún cuando las competencias urbanísticas están distribuidas, de manera legal, en la forma y manera que es. Los conflictos que pueden surgir entre intereses locales y regionales indicarán los futuros desencuentros. Más aún, cuando el lógico devenir político haga de ellos su centro de atención.

Otra forma complementaria de abordar la misma cuestión puede emprenderse mediante la cotejación de dos variables, la población residente estable, empadronada, y el total de viviendas construidas. A partir de ahí cabe la tarea de evaluar el grado dispar de especialización alcanzado por los municipios, al hacer de la vivienda una de las actividades básicas de su sistema económico y productivo. Aunque, como se hará referencia explícita concurren igualmente otras circunstancias singulares que no deben olvidarse. La realidad siempre es mucho más compleja de lo que las cifras puedan representar en su apariencia

exterior. Al efecto, al igual que antes, se ha procedido a la confección de un cuadro (nº 9) donde se recogen los municipios con valores extremos. El promedio regional es de 0,52 viviendas por persona. Pues bien, en una columna se agrupan los 18 municipios cuyas magnitudes sobrepasan en mayor medida ese valor medio, en tanto que la otra columna corresponde a quienes se caracterizan por las cifras más menguadas.

De nuevo, la paridad entre las situaciones más extremas es significativa, basta comparar la proporción de Los Alcázares, 1,62, con Beniel 0,37. En medio se encuentran valores, cifras y magnitudes de muy diferente alcance. De ahí lo que podemos interpretar como un grado de «especialización en viviendas», éste señala niveles marcados; desde aquellos en que es manifiesto, a otros donde se carece totalmente. Su lógica de distribución espacial, sin embargo, no es tan nítida. Veamos algunos matices y aclaraciones al respecto:

Los municipios que encabezan esa jerarquía de equipamiento son litorales: Los Alcázares, San Javier, Mazarrón, San Pedro del Pinatar, e incluso Águilas ocupa un puesto destacado. De todos puede afirmarse con rotundidad que tal magnitud se alcanza como consecuencia de ese sesgo de turismo residencial desarrollado desde hace tiempo, e incrementado durante los últimos años. Pero, inmediatamente se intercalan, ocupando un lugar preponderante, otros municipios como Ricote, Villanueva del Río Segura, Moratalla, Fortuna, Aledo, Librilla, Ojós, Abanilla, Pliego, etc. a los que no puede aplicarse semejante causalidad. Las razones que han motivado ese mayor equipamiento de viviendas hay que buscarlas en otras causas. Creo que se explica, de alguna forma, por la existencia durante tiempo de flujos emigratorios, en diferentes direcciones. La salida de muchas personas, no retornadas, sin que hayan desaparecido sus viviendas, fuese su uso uno u otro en el presente, contribuye a explicar ese resultado final. De manera complementaria, esa población emigrada, al mantener lazos con sus lugares de origen ha propiciado la edificación de nuevas viviendas, con un destino asimilado a su uso durante las vacaciones, o segundas residencias.

Asimismo los municipios que se caracterizan por detentar los valores más menguados casi todos ellos vienen registrando durante los últimos lustros ascensos significativos en su población, a la vez que hasta ahora no han participado con fuerza en el proceso de construcción de nuevas viviendas, dado que no coincidían en ellos las circunstancias comunes que impulsan mayores cifras. Alguna excepción, que confirma esa regla, corresponde a Jumilla, pues el número de sus recursos humanos evoluciona dentro de pautas más moderadas (Fig. 3).

En suma, pues, la combinación plural de unas lógicas espaciales diferenciadas, tanto en el comportamiento de evolución de las poblaciones municipales, una densidad de habitantes contrastada y unos ritmos en la construcción de viviendas enormemente disímiles, señalan un panorama regional muy plural, abierto y que ofrece una situación compleja. En especial, cuando sobre el conjunto de la evolución de la economía regional se ciernen aires de cambio y renovación en relación con los rasgos estructurales que la han caracterizado durante las últimas décadas.

4. ACERCA DE SUS CAUSAS Y CONSECUENCIAS

El auge de la construcción de viviendas en España es un tema muy complejo. Participan en él aspectos dispares, de diferente naturaleza. Dada su envergadura está siendo objeto

de análisis y tratamiento desde ópticas plurales. Como no es el objetivo central en este artículo, pues nuestra escala de análisis es más reducida, me limito a enumerar de manera sucinta algunos aspectos, los de mayor relevancia, con el objetivo de que sirvan de base para la mejor comprensión de cuanto acaece en Murcia, por lo que en ésta se advierte de singularidad. En tal sentido, interesa diferenciar, con nitidez los diversos campos que concurren en ello. Así, por ejemplo, es posible indicar:

- a) Demográficos: en los últimos años se han producido cambios importantes en este campo. Dentro de una gran debilidad de los incrementos naturales, la población ha crecido con fuerza impulsada sobre todo por la llegada masiva de extranjeros. Se ha pasado de 0,53 millones de residentes extranjeros en 1996 a 3,89 millones en Enero de 2005. Un tremendo cambio, pues, al evolucionar en pocos años de la emigración a la inmigración (Serrano, 2002). Si bien una parte sustancial de ellos aún no han podido adquirir una vivienda, todos cuando viven de manera continuada aquí precisan un cobijo, con lo que se origina una cadena de cambios de domicilio, que termina impulsando la demanda final de viviendas. Una proporción apreciable de esos residentes extranjeros está compuesta por jubilados extranjeros residentes entre nosotros (King et al. 1998). Otros, la mayoría, vienen impulsados por motivos económicos, de mejora en sus expectativas de vida.
- b) Diferentes causas de índole económica han impulsado el crecimiento y la marcha final favorable de todo el sistema productivo. Por su complejidad global, cabe únicamente recordar ciertos apartados de mayor relevancia, tales como:
 - El significativo incremento de la población ocupada, que asciende de poco más de 13 millones en 1995 a 19 millones cuando finaliza el 2005, logrando unos resultados por encima de los del promedio de la Unión Europea (Serrano, Calmés, 1998).
 - La creación de decenas de miles de nuevas empresas.
 - Un ritmo de crecimiento del conjunto de la economía, con valores de promedio durante los últimos años superior al 3 %.
 - Tasas de interés bancario reducidas que alcanzan sus puntos más bajos en 2004 y 2005, con un euribor de referencia escasamente superior a los dos puntos (Leal, 2002).
 - La progresiva ampliación de los plazos temporales para la amortización de los créditos hipotecarios ha incrementado los valores de las operaciones medias, a la vez que ha contribuido a su incremento, alcanzando cifras y proporciones que preocupan por su especial relevancia (Servicio de Estudios de la Caixa, 2003 y 2004). Algunos indicadores al respecto, se añaden a renglón seguido. Debe abundarse en que en el transcurso de los tres últimos años, han seguido aumentando, haciéndose más preocupantes las cotas alcanzadas.
 - La entrada en funcionamiento del euro en la mayor parte de los países de la Unión ha permitido comparar mejor los precios finales de estos bienes. Así, a pesar de las espectaculares subidas de precios registrados en España, la vivienda alcanza cifras inferiores a las de otros países vecinos.

CUADRO 10
 Endeudamiento hipotecario y proporción de hipotecas a tipo variable. (U.E. 15)

	Endeudamiento hipotecario en porcentaje del PIB, (2002)	Variación del endeudamiento hipotecario en % del PIB, 1996-2002	Proporción de hipotecas a tipo de interés variable.
Alemania	51	2	30
Austria	27	6	30
Bélgica	28	6	25
Dinamarca	82	18	25
España	38	23	75
Finlandia	32	1	97
Francia	19	1	20
Grecia	15	11	95
Holanda	88	35	26
Irlanda	37	12	70
Italia	11	4	56
Luxemburgo	18	-7	90
Portugal	50	28	70
Reino Unido	62	1	72
Suecia	48	-8	62

Fuente. Banco Central Europeo, Federación Hipotecaria Europea y Eurostat.

- El propio funcionamiento del euro, añade cierta estabilidad y mayor confianza a los inversores en el bien vivienda, a la vez que ha contribuido a sacar a la luz apreciables bolsones de dinero oculto existentes.
 - Ante las escasas alternativas de otros productos mobiliarios seguros, y dada la considerable revalorización que la vivienda viene registrando desde que se inicia su tirón, mediados los noventa, este sector se convierte en un objetivo final de inversión para millones de personas. Acuden a él, como refugio y espera ante mejoras alternativas (Servicio de Estudios, BBVA, 2002). De no ser así resulta difícil explicar cómo si en el último censo (2001) las viviendas desocupadas alcanzaban en España la cifra de 2,89 millones, se mantiene una tasa tan elevada de nuevas construcciones (Ministerio de Fomento, 2002).
- c) Disparidades de índole social y sociológica también han contribuido al dinamismo español de la construcción. Así, por ejemplo, las profundas modificaciones en las unidades familiares, que desembocan en una reducción significativa

del promedio de personas por unidad familiar, junto al incremento de familias monoparentales, todo lo cual incrementa las necesidades de viviendas. La propia cultura tradicional de conseguir la vivienda en propiedad, frente a otras formas de tenencia, muy arraigada entre los españoles, no es una cuestión a ignorar (Alcaide *et al.* 1992).

- d) La mejora sustancial en la accesibilidad territorial, circunstancia novedosa para amplios territorios españoles, ha revalorizado muchas áreas, pasando a ser unidades espaciales donde ubicar nuevas viviendas. La transformación del territorio por la modificación sustancial de las isocronas es preciso valorarla en su justa medida (Serrano, Schliephake, 2004). Sus consecuencias son más amplias de lo que a simple vista puede parecer y sus efectos se producen de forma sucesiva, de tal suerte que muchas de ellas tardan tiempo en producirse. Ahora se están viviendo y afectan en su sentido más amplio.

A todo lo hasta aquí esbozado de forma escueta, referido al conjunto nacional es posible añadir otras consideraciones que, en la Región de Murcia, adquieren mayor relevancia. Así, por ejemplo, cabe referir:

- i) El incremento de la población aquí ha sido más vivo. Todos los indicadores, comparados en cifras porcentuales lo confirman. El crecimiento vegetativo se evalúa casi dos puntos por encima de la media española, por contar con una natalidad mayor y una mortalidad más menguada. Pero, sobre todo, la proporción de la llegada de residentes extranjeros alcanza en la Región cifras que se cuentan entre las destacadas del total nacional. Basta unas cifras para calibrar la magnitud de ese ascenso: en 1997 eran 10.799 personas; en 2005: 165.016. En ambas fechas se indican los datos registrados oficialmente en las actualizaciones de los padrones respectivos. Un aumento, por consiguiente, de 154.217 personas en ocho años. Por todo ello, no es de extrañar que los valores globales de residentes en la Región hayan pasado de 1,04 millones en 1991 a 1,33 en 2005. De ahí se desprende una de las tasas de aumento demográfico superiores de toda España. Sólo resta deducir que acoger a un volumen tan copioso de nuevos residentes ya representa un tirón notable en las necesidades de nuevas viviendas.
- ii) Por la adición de diferentes circunstancias, el aumento medio de la producción de riqueza regional, como ya se aludió en páginas previas, ha alcanzado en la Región cifras medias elevadas sobre el promedio nacional. Así entre 1996 y 2005 frente a una tasa general de acumulación del PIB del 34%, aquí se evalúa en más del 45% (Goerlich *et al.*, 2002). Entre otros aspectos porque el propio número de activos también ha conocido un inusitado ascenso. Basta tener presente sus cifras: 412,5 mil en 1996, 428,4 mil en 2000 y más de 600 mil en los inicios de 2006 (Encuesta de población activa). El corredor del Mediterráneo lleva años comportándose con cierto dinamismo destacado (Alcaide, J., 2002). Todo lo cual, no quiere decir que el conjunto regional haya logrado aproximarse sustancialmente en un proceso de convergencia al conjunto español en valor per cápita (Cuadrado, *et al.* 1998); entre otras cuestiones por su significativo incremento poblacional.

- iii) Los precios finales de venta de las viviendas en la Región, tanto las de nueva construcción, como las usadas, dentro de la escalada de precios tan alocada a la que están sometidas, sin embargo, contabiliza unos valores medios, en torno al 25 % inferior a los del conjunto español. Sus cifras se sitúan entre las más bajas de España. Sólo algunas provincias españolas, de escasa vitalidad económica, quedan por debajo de ella. De ahí se deduce fácilmente su gran capacidad y atractivo para competir en este segmento inmobiliario, con otras regiones españolas que se muevan por similares parámetros.
- iv) Su estructura económica, no cuenta por desgracia con sectores que muestren ni una gran competitividad ni un dinámico crecimiento. Su industria, si bien ha conseguido remontar el tremendo bache que supuso la crisis de los setenta y primeros ochenta, dista de ofrecer un panorama sólido y esperanzador (Martínez Carrión, 2002); dentro de su gran complejidad, y salvo algunas excepciones, no anda sobrada precisamente de excepcionales ni abundantes ejemplos que confirme esa tónica. Por esta, y otras razones que se añaden a continuación, la «industria de la construcción» se está comportando (ya se aludió a ello de pasada antes), en una destacada ayuda para impulsar el proceso productivo regional.
- v) Dentro de la tradicional importancia y dedicación regional a las actividades agropecuarias, el desarrollo del regadío, en sus diferentes modalidades y tipologías, constituye, desde hace tiempo, una de sus bases esenciales, con unas consecuencias finales que multiplican ampliamente su mera consideración sectorial. Pero, precisamente, las limitaciones que encuentra la disponibilidad de recursos hídricos significa una hipoteca que amenaza su futuro (Morales, 2001). La reciente, precipitada y falaz derogación parcial del bien trabado Plan Hidrológico Nacional, con la consiguiente suspensión e interrupción de los trabajos del trasvase del Ebro, ya iniciados, así como la dinámica política del agua que se está configurando, hace que ni siquiera permanezca con cierta seguridad la disponibilidad de los recursos hídricos que proporciona el actual trasvase del Tajo. Ante ese panorama tan sombrío, en una región donde la aridez es predominante, no es de extrañar que cara al porvenir, tienda a pensarse que la reducida agua disponible se oriente hacia aquellas actividades que puedan ser más rentables. En esa escala de usos futuros del agua la agricultura no encabeza precisamente semejante jerarquía.
- vi) Tampoco debe olvidarse que los costes de producción de las agriculturas forzadas, por muy modernizadas que se encuentren sus explotaciones, y aún usando abundante mano de obra inmigrante con bajos salarios, disponen de un margen de maniobra reducido que se acorta progresivamente, en la medida en que se abre y liberaliza el mercado mundial (Herín, 2003). Todo apunta a que se seguirá caminando en esa dirección, con lo que se abren unas perspectivas inciertas en tal sentido.
- vii) Desde hace ya décadas las áreas mediterráneas iniciaron un tremendo desarrollo turístico (Cori *et al.* 2002). En esencia, la base de su crecimiento en España ha estado sustentada en el típico crecimiento de sol y playa, con numerosas y plurales matizaciones (Serrano, 2003). Pues bien, por diferentes razones, complejas y plurales, en la Región de Murcia, hasta la fecha, ha alcanzado escaso éxito. Sus equipamientos de finalidad turística son sustancialmente más reducidos que los

de otras áreas del mediterráneo español, desde Gerona a Algeciras, incluyendo, por supuesto, las Baleares. Para comprobar tal afirmación basta analizar cualquiera de los indicadores al uso más frecuentes. El resultado es inequívoco. Muestra la debilidad regional. Ello permite entender, —no justificar— que los diferentes actores participantes en ese mundo consideren las apreciables reservas de suelo de la Región, y su débil dotación turística, como un territorio donde se puede actuar. De ahí el gran auge reciente del turismo residencial que impulsa con fuerza la construcción de viviendas.

- viii) Otra cuestión básica que ayuda a entender cuanto sucede es la accesibilidad. Frente al aislamiento tradicional de Murcia, cabe decir que hoy cuenta con una red de vías rápidas terrestres de gran capacidad de las más completas de España. Cuando se terminen los tramos que están en construcción la accesibilidad de todo el litoral con las áreas nodales, los ejes de tráfico básicos y el territorio circundante, se verá impulsado con fuerza. Su integración en el sistema viario español quedará mejorado. De esa manera su potencial de atracción se multiplicará. En el tráfico aéreo, las limitaciones de San Javier pueden ser superadas si el nuevo aeropuerto de Corvera termina siendo una realidad, y no es objeto de otra acción similar a la del trasvase del Ebro; por consiguiente, se abre así una importantísima vía de comunicación con el exterior.

A estas consideraciones, apuntadas con suma concisión, podrían añadirse otras complementarias, renuncio a ello en aras de la brevedad. Su combinación permite comprender mejor la dinámica compleja de cuanto sucede. Estamos ante una realidad complicada, no exenta de riesgos y peligros, de ahí la conveniencia de cerrar este artículo con la adición de lo que estimo son algunas de sus *consecuencias*. Sólo se trata de ciertas reflexiones, corolario directo e indirecto, que se desprende del análisis de una realidad territorial plural en vías de modificarse con rapidez en los años recientes.

Es incuestionable que el vivo proceso de construcción de viviendas en la Región de Murcia ha contribuido con fuerza al rápido ritmo de crecimiento de la economía regional. Este sector ha actuado como parte esencial en el empuje acelerado que ha registrado el auge de numerosos sectores productivos. Más allá de lo que se cuantifica en aquellos apartados directamente relacionados con él. Ha supuesto una enorme entrada de dinero, desde el exterior, y desde otras partes de España, ámbitos hasta donde se extiende su influencia en lo relacionado con el turismo residencial. A la vez, la rapidez con la que se ha comportado ha favorecido destacados procesos especulativos que han favorecido las alzas, poco justificadas de los precios. La propia legislación básica del suelo desde sus inicios, junto a sus posteriores modificaciones (1956, 1975, 1990 y 1998) no han logrado crear una realidad que propicie un comportamiento estable de ese mercado inicial y primigenio, dificultando, en consecuencia, una evolución estable y sostenida de la construcción (Izquierdo Roncero, 2004). A su vez, la normativa autonómica tampoco ha servido de contrapeso a ello (CARM, 2001 y 2002). Hay quien defiende que sólo desde una mayor liberalización se puede encauzar mejor ese devenir (García-Bellido, 2004). Puede ser cierto que semejante comportamiento, con alzas continuas y desmesuradas de los precios, ha contribuido a desencadenar y propiciar efectos sucesivos, en cadena, que también han

ayudado a tirar con fuerza de toda la demanda interna, desplazándose en sus consecuencias a amplios segmentos de la sociedad (VV.AA., 2003). Es palpable que las ciudades españolas, sometidas a un estancamiento mortecino durante mucho tiempo (Quirós, 1991 y Jürgens, 1926), entran en la segunda mitad del siglo pasado en una etapa bien diferente (Terán, 1999). Todo lo cual es preciso ver en el contexto de una escala territorial más amplia (May, Velt, *et al.*, 1998; Verhulst, 1999). Pero dentro de esa evolución a saltos, tras algunos procesos de estancamiento, acusados en el ámbito regional, hace dos décadas (Serrano, 1986), inicia a partir de mediados los noventa un proceso de signo contrario, con aumentos tan espectaculares que algunos no dudan en calificar de «burbuja inmobiliaria» (Balmaseda *et al.*, 2002).

Parece evidente que en la región de Murcia se están aprovechando las consecuencias derivadas de su renta de situación, lo que unido a la abundancia de suelo urbanizable, su menor densidad de uso, en relación a otras áreas vecinas, junto a una serie de factores favorables, y ante la carencia de alternativas y opciones sencillas, llevan a apostar con fuerza por este modelo de crecimiento que convierte la construcción de viviendas en uno de sus soportes esenciales, dentro de un panorama mundial que contempla la urbanización galopante como fenómeno común (VV.AA., 1996). Ahora bien, proseguir y abundar en ese modelo conlleva riesgos graves. En primer lugar, porque así se terminará consumiendo el principal activo del que se comienza y sobre el que se sustenta, dificultando otras alternativas y dañando parte de sus propios activos (Merlin, 2002). No debe dejarse de lado que para hacer frente al rápido incremento de la compra de viviendas se propician elevadas cantidades de deuda hipotecaria, que constituyen un saldo pendiente amortizable en los próximos años, y que si se incrementan sus costes, redundará lógicamente, en su tiempo, en una disminución acentuada de la demanda futura.

Tales cuestiones generales, encuentran su plasmación más concreta cuando se desciende al análisis de las morfologías urbanas predominantes que están desarrollándose. Aún a fuer de esquematizar en extremo cuanto se hace, en esencia las formas urbanas donde se desarrollan las masivas construcciones de viviendas, cabe agruparlas dentro de los siguientes modelos esenciales:

- a) Incremento de los cascos urbanos consolidados, en especial en torno a los de mayor dinamismo, lo cual es habitual en la evolución de las ciudades contemporáneas, aunque dentro de esas tendencias es posible encontrar actuaciones, contrastadas en su balance y, de muy dispar naturaleza; pero más fáciles de controlar y asumir (Campsino, 1996). Como es lógico, su incidencia es muy diferenciada, de acuerdo con la significación demográfica de los respectivos municipios. En ese sentido, debe enfatizarse la considerable expansión que está experimentado la ciudad de Murcia y algunos de los municipios de su entorno metropolitano. Lo que se inició de forma tímida en su borde sur (Serrano, 1993), después fue cobrando mayor envergadura (Serrano, 1996), planteando en la actualidad formas muy complejas y dimensiones mucho más ambiciosas (Serrano, 2005).
- b) Procesos urbanizadores, de dispar intensidad, en las cercanías de las costas y demás espacios litorales colindantes, con un predominio de actuaciones en los que abundan la cantidad y el coste reducido final, con miras a mercados extensos que

puedan comprar esos productos en serie, ofrecidos masivamente, dentro del poder adquisitivo del que disponen amplias capas de la población de los mercados de países de la Unión Europea, hacia donde se dirige masivamente parte de la oferta construida. Se sigue así con lo que ya es tónica común en numerosos puntos que rodean el Mediterráneo, con rasgos y características repetidas hasta la saciedad (Salgaro, 1995).

- c) Creación ex novo de curiosas unidades urbanas, asimilables a lo que se denomina genericamente, ciudades con formas difusas (Indovina, 1990 y 1998) propiciadas por las típicas «urbanizaciones». Numerosas muestras de ello están ya en uso, construcción o en diferentes estadios de programación en varios puntos de la Región. Su morfología, rasgos y funcionalidad es plural. Tanta complejidad impulsa la creación de una geo-semántica para conseguir una mejor comprensión de ello (Mirloup, 2004; Vicente Rufí, 2003). Hay quien piensa que estos nuevos modelos cabe interpretarlos dentro del general porvenir de las ciudades (Ashers, 1995). Uno de sus rasgos comunes es la dependencia masiva del automóvil como medio de desplazamiento más frecuente, para desplazarse entre sí y acceder a cualquiera de los servicios precisados, dada la carencia in situ de muchos de ellos (Dupuy, 1999). Así se abre una dinámica compleja abierta a numerosos problemas. La tendencia hacia la acotación, más o menos drásticas de algunas de estas nuevas entidades urbanizadas es embrionaria en varios casos y palpable en otros, siguiendo lo que es frecuente en ciertos países que nos han precedido en ese devenir (Le Goix, 2001; Leal, García-Bellido, 2002; Madoré, 2004). Pero, una de las cuestiones que más preocupa de estas nuevas formas de urbanismo concierne a las dificultades inherentes a su propio mantenimiento y la sostenibilidad futuras (Alberti, 1994). A su vez, dentro de esa consideración genérica, el apartado del agua, con sus elevados consumos, ocupa un lugar destacado, y aquí en la Región de Murcia, de sobra es conocido, adquiere caracteres dramáticos (González Gómez, 2005).

Todo lo antes brevemente apuntado nos conduce hacia un horizonte sobre el que se barruntan serias dificultades. Puede ser comprensible que un territorio, carente de otros caminos y alternativas reales viables, busque nuevas orientaciones en su política de crecimiento y desarrollo. Pero apostar con demasiada fuerza por una actividad en demasía representa un riesgo evidente. Aquí, en la Región de Murcia, en cierta manera, está sucediendo así. Numerosas causas impulsan y favorecen un cambio en el modelo de desarrollo seguido hasta ahora. Aunque parezca una paradoja, el estrangulamiento que padece a causa de sus necesidades hídricas, contribuye a impulsar su fuerte apuesta por el modelo turístico-residencial. Si ese nuevo ciclo no se hace de forma cuidadosa, respetando el medio ambiente, tan frágil y ya castigado (Thornes, 2006), se corre el riesgo de que su sostenibilidad se vea amenazada a corto o medio plazo (Sotelo, 2001; Stabler, 2005). Entonces puede ser ya tarde. Poner límites a semejantes actuaciones no es sencillo, sobre todo dado el reparto de las competencias urbanísticas pertinentes que hacen descansar en el marco local y el regional buena parte de las responsabilidades y decisiones finales. Acaso un mayor control del Estado no vendría de más. Se debe imponer la prudencia y la

medida en el quehacer cotidiano. Conviene huir de la visión a corto plazo y pensar más con otras perspectivas de horizontes más amplios. No se pretende asustar a nadie, sólo prevenir para que se proceda con cautela.

RESEÑAS BIBLIOGRÁFICAS:

- ALBERTI, M.; SOLERA, G.; TETSI, V. (1994): *La città sostenibile. Analisi, scenari proposte per un'ecologia urbana in Europa*. Franco Angeli, Milán, 396 pp.
- ASHERS, F. (1995): *Métapolis ou l'avenir des villes*, Odile Jacob, Paris, 346 pp.
- ALCAIDE, A.; FERNÁNDEZ, D.; RODRÍGUEZ, CL. (1992): *Análisis económico del sector de la construcción. Zaragoza*. Colegio Universitario de Estudios Financieros, 436 pp.
- ALCAIDE INCHAUSTI, J. (2002): «Delimitación y análisis de las áreas geoeconómicas españolas. Años 1995-2000». *Papeles de Economía Española*, FIES, n^o 93, pp. 246-62, Madrid.
- ÁLVAREZ CIENFUEGOS, F. (1984): «El proceso de urbanización en España y sus condicionamientos estructurales, (1940-81)». *Estudios Territoriales*, n^{os} 11-12, pp. 105-25. Madrid.
- ASOCIACIÓN DE PROMOTORES (2000): *El libro blanco de la promoción-construcción*, Barcelona, 546 pp.
- ATARAZ MIÑÓN, M. (2003): «Hacia una economía sostenible: interpretaciones, teorías e indicadores de desarrollo sostenible». *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, Vol. XXXV, n^o 138, pp. 551-564.
- BALMASEDA, M.; SAN MARTÍN, I.; SEBASTIÁN, M. (2002): «Una aproximación cuantitativa a la «burbuja» inmobiliaria». *Situación inmobiliaria*, Servicio de Estudios del Banco de Bilbao-Vizcaya-Argentaria, Diciembre 2002, pp. 22-28. Madrid.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A. J. (1996): «Ciudades y metrópolis, (1979-92). Políticas urbanísticas y planeamiento democrático». *Actas, VI Coloquio Ibérico de Geografía*, vol. I, Universidade de Porto, Oporto, pp. 149-73.
- CACHORRO RODRÍGUEZ, E. (1997): *Población y viviendas en la Murcia del Siglo XX*. CajaMurcia. Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, Murcia, 591 pp.
- CARM (2001): *Ley 1/2001, de 24 de abril del suelo de Murcia* (BORM de 17 de Mayo).
- CARM (2002): Ley de 10 de Mayo.
- CHAMPION, A.G. (ed.) (1990): *Counterurbanization. The changing Pace and Nature of Population deconcentration*. Edward Arnold, Londres, 266 pp.
- CORI, B.; LEMMI, E. (eds.) (2002): *Spatial Dynamics of Mediterranean Coastal Regions. Vol. I, The North-Eastern Mediterranean, Vol. II. The Mediterranean Islands-States and Maghreb countries*. Bologna. Pàtron Editore, 2 vols. 292 y 152 pp.
- CUADRADO ROURA, J.R.; MANCHA, T.; GARRIDO, R. (1998): *Convergencia regional en España. Hechos, tendencias y perspectivas*. Madrid, Fundación Argentaria, 562 pp.
- DUPUY, G. (1999): *La dépendance automobile*. Paris, Anthropos, 163 pp.

- GÁMIR, L. (dir.) (1999): *La convergencia real de la economía española*. Madrid, PriceWaterhouse Coopers, 197 pp.
- GARCÍA-BELLIDO, J. (2004): «Por una liberalización del paradigma urbanístico español». *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, vol. XXXVI, nº 140, pp. 289-296.
- GOERLICH GISBERT, F.J.; MÁS IVARS, M. (2002): *La evolución económica de las provincias españolas, 1955-98. Vol. I. Capitalización y crecimiento, Vol. 2: Desigualdad y convergencia*. Madrid, Fundación BBVA, 382 y 320 pp.
- GONZÁLEZ GÓMEZ, F. (2005): «El precio del agua en las ciudades: reflexiones y recomendaciones a partir de la directiva 2000/60/CE». *Ciudad y territorio. Estudios Territoriales*, nº 144, vol. XXXVII, pp. 305-320.
- HERIN, R. (2003): «Consideraciones sobre la valoración social del agua». *Investigaciones Geográficas*, nº 31, pp. 5-14.
- INDOVINA, F. (ed.) (1990): *La città diffusa: cosè e come si governa*. Paper. Seminario Ventennale d'Est. Milano.
- INDOVINA, F. (1998): «Algunes consideracions sobre la ciutat difusa». *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, nº 33, pp. 21-32.
- IZQUIERDO RONCERO, J.J. (2004): «Desarrollo territorial y urbano sostenible: su tratamiento en la legislación española». *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 139, vol. XXXVI, pp. 43-65.
- JÜRGENS, O. (1926): *Spanische Städte. Ihre bauliche Entwicklung und Ausgestaltung*. Kommissions Verlag L. Friederischen, 352 pp. más 276 ilustraciones y atlas urbano. Ed. de 1992 del Ministerio para las Administraciones Públicas, Madrid.
- KING, R.; WARNES, A.; WILLIAMS, A.M. (1998): «International retirement migration in Europe». *International Journal of Population Geography*, nº 4, 2, pp. 91-111, Oxford.
- LEAL, J.; GARCÍA BELLIDO, J. (2002). «El crecimiento universal de la ciudad excluyente». *Ciudad y territorio. Estudios Territoriales*, nº 133-134, vol. XXXIV, pp. 453-458.
- LEAL, J. (2002): *Informe para una nueva política de vivienda*. Madrid, M.O.P.U., 428 pp.
- LE GOIX (R.) 2001): «Les communautés fermées dans les villes des États-Unis, aspects géographiques d'une sécession urbaine». *L'Espace Géographique*, nº 1, pp. 81-93.
- MADORÉ, F. (2004): «Fragmentation urbaine et développement de l'auto-enfermement résidentiel dans le monde». *L'Information Géographique*. nº 2, pp. 127-138.
- MARTÍNEZ CARRIÓN, J.M. (2002): *Historia Económica de la región de Murcia, siglos XIX y XX*. Editora Regional, Murcia 599 pp.
- MAY, N.; VELTZ, P. et alii (ed.) (1998): *La ville éclatée*. Ed. de l' Aube, Paris.
- MERLIN, P. (2002): *L'aménagement du territoire*. Paris, P.U.F., 448 pp.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2002): *Estructura de la construcción*. Madrid. Dirección General de Programación Económica, 88 pp.
- MIRLOUP, J. (2004): «Les régions périmetropolitaines: géo-sémantique et approche systémique». *Annales de Géographie*, nº 640, pp. 626-643.
- MORALES GIL, A. (2001): *Agua territorio en la Región de Murcia*. Centro de Estudios Históricos e Investigaciones Locales de la Región de Murcia. Col. Realidades, Murcia.

- PRELORENZO, C. (dir.) (2000): *Infrastructures. Villes et territoires*. L'Harmattan, París, 279 pp.
- QUIRÓS LINARES, F. (1991): *Las ciudades españolas a mediados del siglo XIX. Vistas de ciudades españolas de Alfredo Guesdon, planos de Francisco Coello*. Madrid, Ed. Ámbito, 315 pp.
- SALGARO, S. (1995): «Mediterranean Spain. Filling the Gap». En Corna Pellegrini, G., (Ed.) *Urban change ans the Environment. The case of the North-Western Mediterranean*. Milan, Guen, pp. 36-63.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M^a. (1986): «La construcción de viviendas en la Región de Murcia, un sector productivo estancado». *Papeles de Geografía*, n^o 13, Univ. de Murcia, pp. 117-126.
- (1993): *Área Metropolitana de Murcia. Estudio de crecimiento urbano en su borde Sur*. Secretariado de Publicaciones e Intercambio Científico. Universidad de Murcia, Murcia, 243 pp.
- (1996): *Configuración territorial del Área Metropolitana de Murcia a finales del siglo XX*. Servicio de Publicaciones, Universidad de Murcia, Excmo. Ayuntamiento, Murcia, 508 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M^a.; CALMÉS, R. (1998): *L'Espagne. Du sous-développement au développement*. L'Harmattan, París, 302 pp.
- (2002): «Spagna: dall'emigrazione all'immigrazione. Prospettive future e nuove sfide nel 2000». *Inmigrazione e territorio*. Coord. G. Bellendin Meneguel; D. Lombardi, Bologna, Pàtron ed., pp. 43-73.
- (2003): «Le développement du tourisme en Espagne. Ombres et lumières d'un modèle majoritaire fondé sur le soleil et la plage» (dir. E. Auphan; B. Dézert), En: *L'Europe en mouvement. Population-Transports-Aménagement-Tourisme*. Paris, Ed. Ellipses, pp. 270-281.
- (2004, a): «Aumento de la construcción de viviendas en la Región de Murcia. Algunas consideraciones». *Papeles de Geografía*, n^o 38, pp. 167-183.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M^a.; SCHLIEPHAKE, K. (2004, b): «Spaniens modernes Strassennetz (Autobahnen und Schnellstrassen) und seine Bedeutung für die räumliche Entwicklung». *Wurzburger Geographische Manuskripte*. Heft 67; pp. 111-127; Konrad Schliephake und Tilman A. Schenk: *Verkehrsgeographie, Mobilität, Logistik und Infrastruktur*. Würzburg, 154 pp.
- (2005): *Organización y funcionamiento del Área Metropolitana de Murcia. Rasgos y problemas básicos*. Universidad de Murcia. Servicio de Publicaciones, Excmo. Ayuntamiento de Murcia, Murcia, 440 pp.
- SERVICIO DE ESTUDIOS DE «LA CAIXA» (2003): «La expansión del mercado de la vivienda en los últimos años», *Informe mensual*, Septiembre, 2003, pp. 64-72. Barcelona.
- SERVICIO DE ESTUDIOS DE «LA CAIXA» (2004): «Prosigue la expansión del mercado hipotecario europeo». *Informe mensual*, Bcelona, Junio 2004, pp. 68-73.
- SERVICIO DE ESTUDIOS DEL BANCO DE BILBAO-VIZCAYA-ARGENTARIA (2002): *Situación inmobiliaria*, Madrid, Diciembre, 28 pp.
- SOTELO, J.A. (2001): *Environmental Europe*. Oxford. Oxford University Press, 161 pp.

- STABLER, M.J. (ed.) (2005): *Tourism sustainability. Principles to practice*. Oxon, CAB International.
- TERÁN, F. De (1999): *Historia del urbanismo en España*. Vol. III, siglos XIX y XX, Ed. Cátedra, Madrid, 397 pp.
- THORNES, J. (2006): *Trabajando con la naturaleza para conseguir un desarrollo sostenible en la Región de Murcia*. Discurso pronunciado en el acto de investidura como Dr. Honoris Causa, Universidad de Murcia, Murcia, pp. 19-28.
- VV.AA. (1996): *An urbanizing World. Global report on Human Settlements*. United Nations, Oxford Univesity Press, Oxford, 528 pp.
- VV.AA. (2003): *Anuario Estadístico del mercado inmobiliario español, 2003*. Rr de Acuña & Ass., Madrid, 353 pp.
- VERHULST, A. (1999): *The Rise of Cities in North-West Europe*, Cambridge University Press, Cambridge, 174 pp.
- VICENTE RUFÍ, J. (2003): «¿Nuevas palabras, nuevas ciudades?», *Revista de Geografía*, nº 2, pp. 79-103.

