

## IMPACTO DE LA INDUSTRIALIZACION EN EL AUJE Y DECADENCIA URBANOS: EL CASO DEL PAIS VALENCIANO ENTRE 1960 Y 1980

PEREZ MONTIEL, Manuel

Universidad Politécnica de Valencia

Los fuertes cambios económicos iniciados en la década de los sesenta han transformado el paisaje urbano de España. El crecimiento económico ha producido grandes movimientos de población, importantes cambios en la estructura económica y una transformación de las ciudades españolas, y este proceso general ha tenido diferentes consecuencias en las distintas economías regionales, según cual ha sido el factor o factores cuya influencia ha sido mayor sobre cada economía regional. El caso del País Valenciano, la industrialización rápida en los años sesenta ha sido uno de los motores principales de su crecimiento económico. El crecimiento demográfico y el cambio urbano experimentado por el País Valenciano a partir de 1960 es, en gran parte, consecuencia de este proceso de industrialización.

En éste papel se investigan las consecuencias que la industrialización del País Valenciano ha producido sobre su estructura urbana. Dado que el proceso de industrialización se estancó a partir de 1975, se investiga también las consecuencias que sobre una estructura urbana tiene un estancamiento de la actividad que desencadenó aquel cambio. La disponibilidad de información relativa al período 1960-1981, ha permitido analizar la evolución de las principales variables y establecer algunas hipótesis relativas a las causas que han originado los auges y decadencias observados, así como sobre las consecuencias económicas de este proceso.

Al objeto de precisar el contenido de este papel, se entiende en él, que el tamaño urbano puede ser medido por dos variables distintas: 1ª por la población de una ciudad o municipio, 2ª por el número de viviendas existentes. El crecimiento urbano se mide por las variaciones de estas dos magnitudes, las cuales se conocen para los años 1960, 1970 y 1981. En lo que hace referencia a la industrialización se dispone de una serie de inversiones industriales anuales para el período 1964-1982, la cual permite conocer la evolución e importancia del proceso de industrialización. A lo largo del trabajo se utilizan otras fuentes de información cuyo origen cuyo origen se detalla en su momento, tales como censos de población activa, censos industriales, evolución demográfica, construcción, etc.

### ANALISIS GLOBAL DEL PERIODO 1960-1981

El crecimiento urbano del País Valenciano entre 1960 y 1981 puede ser constatado analizando sintéticamente el crecimiento demográfico y el del stock de viviendas. La población creció un 47%, gracias a un saldo migratorio favorable. El crecimiento del stock de viviendas ha sido espectacular, al pasar de 716.000 viviendas en 1960 a 1.732.000 en 1981. En más de un millón de viviendas ha crecido el citado stock en términos absolutos y en un 242% en términos relativos. Ambas variables muestran un crecimiento urba

no muy fuerte. La importancia del cambio urbano y demográfico experimentado por el País Valenciano es mayor si se tiene en cuenta que desde finales del siglo XVIII no se experimentaban tasas de variación de la población de magnitud comparable. En términos cuantitativos el auge urbano del País Valenciano es incontestable.

Uno de los factores determinantes de este auge ha sido el proceso de industrialización. Entre 1960 y 1975, el crecimiento urbano del País Valenciano puede ser explicado por el proceso de inversión industrial y de la correlativa creación de puestos de trabajo industriales. El autor ha establecido cuantitativamente esta relación en (1). El crecimiento urbano (z) de las ciudades del País Valenciano entre 1960 y 1975, medido por su variación de la población, puede ser explicado por la siguiente regresión lineal:

$$z_i = -646 + 5.9 w_i + 0,28 P_i$$

$$R^2 = 0,90$$

donde  $W_i$  es el número de puestos industriales de trabajo creados en el período 1963/1975, y  $P_i$  es la población censal de 1960. El crecimiento urbano en ese período depende claramente de las inversiones industriales que generan puestos de trabajo. En el período de referencia hubo otros factores de crecimiento, tales como el turismo para una serie de municipios costeros, o las transformaciones agrícolas en otros, pero es indudable que uno de los factores básicos fue la industrialización.

A partir de 1975, el crecimiento industrial se estanca. Este proceso es simultáneo a una caída del saldo migratorio anual, y al crecimiento de la tasa de desempleo. Pero no ha tenido hasta 1981 un efecto sobre un importante indicador del crecimiento urbano: la construcción de viviendas, que se mantiene en el ritmo alcanzado en el decenio. Lo que puede denominarse síntomas de decadencia urbana se limitan al ya mencionado crecimiento del paro y a un elevado volumen de viviendas desocupadas y en expectativa de estarlo-, pero no la caída del ritmo de construcción. Es cierto que hay otros indicios de declive urbano pero su cuantificación es difícil.

Dado que el término y la idea de crisis económica, como rasgo definitorio del estado de la economía ha tomado carta de naturaleza, es tentador atribuir el cambio de la economía urbana valenciana a la "crisis". De hecho, parece correcto trasladar al ámbito urbano y regional los efectos de la crisis económica, lo cual no carece de lógica ya que la actividad económica se realiza, mayoritariamente, en ciudades, y hablar de crisis urbana es hablar, simplemente, del ámbito espacial concreto en el que la crisis se proyecta y materializa.

Sostengo que la crisis, o mejor, decadencia urbana, que se registra en el País Valenciano es consecuencia, no sólo de la crisis económica general, sino de la propia evolución de la economía valenciana, evolución que, en mi opinión generaba unas disfuncio-

nes y desequilibrios que, a largo plazo han provocado la actual situación de crisis urbana que las características del desarrollo de la economía del País Valenciano estaba "incubando", ha venido a coincidir con un estancamiento general de la economía. Las consecuencias de este coincidencia ha provocado dos efectos distintos: 1º acumula sobre las ciudades dos clases de efectos negativos que se agregan y potencian mutuamente, y 2º, confunde al analista, que propende a atribuir exclusivamente a la crisis general de la economía la actual crisis urbana.

Como se verá detalladamente, los recursos que la economía valenciana ha destinado a la industrialización son una fracción de los destinados al crecimiento urbano. En otras palabras, la asignación de recursos financieros se ha decantado fuertemente por la inversión en viviendas y también en otros activos inmobiliarios- mientras que los destinados a la industria han sido relativamente más bajos. Dado que éste desequilibrio se ha mantenido durante todo el período investigado, sus efectos acumulados pueden resumirse, al menos provisionalmente, en la creación de una base económica industrial desproporcionadamente pequeña en relación con la base urbana desarrollada. Se ha producido un excesivo número de viviendas en relación a los puestos de trabajo industriales implantados. Este planteamiento lleva implícita una eventual sustituibilidad de las inversiones entre viviendas e industrias, extremo que no se demuestra en este trabajo, aunque hay razones que apuntan a ello, al menos parcialmente.

En lo que sigue, el papel muestra los aspectos que permiten sostener que la actual decadencia del sistema de ciudades valenciana no es consecuencia en una medida significativa e importante, de un crecimiento económico y urbano sistemáticamente desequilibrado e inadecuado.

#### POBLACION Y VIVIENDAS

La decisión de medir el tamaño de las ciudades tanto por el número de habitantes como por el número de viviendas, conduce, en nuestro caso, a una aparente contradicción. El cuadro I recoge la evolución de la población y viviendas del País Valenciano entre 1960 y 1981. Se observa que el crecimiento absoluto de ambas magnitudes es prácticamente equivalente- 1.167.000 habitantes frente a 1.032.000 viviendas-. Esta equivalencia muestra que el crecimiento físico de las ciudades valencianas ha sido claramente superior al crecimiento demográfico. El ratio población/viviendas que reflejaría una proporción "ideal" entre el tamaño físico y el demográfico de las ciudades, muestra una fuerte caída y se sitúa en 1981 a un nivel bajo y claramente inadecuado de 2,1 habitantes por vivienda. Si se toma como divisor de este ratio a las viviendas principales, su valor es "normal": 3, 5, lo que significa que hay un equilibrio entre el número de familias total y el número de viviendas que estas ocupan.

Este desmesurado crecimiento físico del período sólo podría explicarse si se partiera de un desequilibrio de sentido contrario, es decir, de un fuerte déficit de viviendas en relación con la población de 1960. Este déficit no parecía existir en aquella época dado que el ratio Población/vivienda estaba situa

do en torno al 3,5 - 3,7, cifras que a priori no denotan ningún déficit. El estudio del cuadro permite analizar las características de este fuerte crecimiento del tamaño físico de las ciudades valencianas.

Hay que destacar la aparición de un importante stock de lo que el lenguaje denomina "viviendas secundarias" cuyo número en 1981 se aproximaba a las 400.000. Este stock incide sobre dos colectivos poblacionales muy diferentes. Por un lado, sobre una parte de la población urbana regional que dispone de una segunda residencia -chalets, casas de campo, apartamentos, etc.- y por otro, el importante número de apartamentos y chalets turísticos, localizados en ciertas ciudades costeras principalmente, y que son utilizados fundamentalmente por población extrarregional. Este conjunto constituye una actividad económica muy importante dentro de la economía valenciana, de hecho, pueden ser asociados a los factores de producción regionales.

A los efectos de ésta investigación, las viviendas secundarias no forman parte de las ciudades, y en consecuencia, se considera que no han generado crecimiento urbano, bien porque su localización es claramente rural, bien porque operan como un factor de producción -oferta turística-.

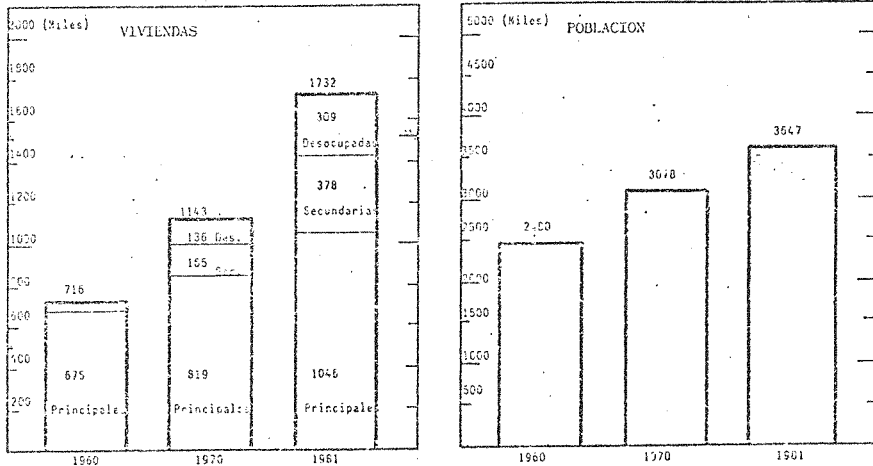
En cambio, el importante número de viviendas desocupadas, si se considera que forman parte de las áreas urbanas, constituyendo un parque de viviendas de reserva, integrado tanto por las viviendas desocupadas por razones friccionales, como por un conjunto de viviendas desocupadas sin expectativas de ser demandadas, y, que en conjunto suponen el 30% de las viviendas principales ocupadas.

El análisis de ésta información permite postular que la población del País Valenciano, en los 20 años estudiados, ha dispuesto de una oferta suficiente de viviendas, dado que el fuerte crecimiento demográfico ha sido seguido o más probablemente, precedido de la oferta de viviendas suficiente para asentar este crecimiento. Esto no excluye déficits locales o temporales, de carácter puntual, pero en el conjunto del País Valenciano y durante el período estudiado no han aparecido tensiones en el mercado de viviendas derivadas de la carencia de oferta en relación a la población.

Aún en el caso de que se considerasen todas las viviendas secundarias enmarcadas en el ámbito de la oferta turística a usuarios extrarregionales -lo que no es cierto- no hay que olvidar el papel polivalente de estas viviendas, que pueden formar parte de la oferta de viviendas a la población regional, como alternativa a la vivienda principal, incorporándose al grupo de viviendas desocupadas. De hecho hay una corriente de familias de las grandes ciudades -Valencia y Alicante- que están convirtiendo en principal a su segunda residencia.

Estas observaciones sugieren que la dotación de viviendas del País Valenciano supera ampliamente a las necesidades aparentes de su población. Esta sugerencia conduce a explorar ámbitos concretos tales como: a) la distribución espacial de los superavits

CUADRO I PAIS VALENCIA: Viviendas y Población. 1960, 1970, 1981.



PAIS VALENCIANO  
Vivienda y población 1960, 1970, 1981

	DATOS ABSOLUTOS			VARIACIONES	
	1960	1970	1980	60/70	70/81
Población (miles)	2480	3078	3647	598	569
Viviendas (miles)					
Total	716	1143	1732	427	589
Principales	675	819	1046	144	227
Secundarias	41	165	378	124	213
Vacantes	( )	136	309	( )	173
Otras	( )	22	( )	( )	( )
Población viviendas totales	3.5	2.7	2.1		
Población viviendas princip.	3.7	3.8	3.5		
( ) Sin información					

(y también déficits) de viviendas en relación con la población local; b) las tendencias previsibles a medio y a largo plazo - tanto de la oferta de viviendas (volumen y características de las viviendas que se construirán) como de la demanda (evolución de la renta, la población y sus tendencias locacionales); c) las tendencias en la utilización de viviendas en usos no residenciales, tales como oficinas, etc. Pero parece evidente que la exploración de éstos ámbitos no modifica sensiblemente la escala del problema detectado: las 300.000 viviendas vacantes más una fracción significativa de las viviendas secundarias existentes puede albergar a un millón de nuevos habitantes, equivalentes al crecimiento demográfico de los últimos 20 años. En resumen, el stock de viviendas vacantes supera ampliamente las necesidades aparentes de viviendas, es decir, en términos físicos, la oferta supera a la demanda.

#### EVOLUCION DEL CRECIMIENTO DEMOGRAFICO Y DE LA PRODUCCION DE VIENDAS.

El análisis de los Censos, es, por definición, un análisis de stocks y se apoya en el estudio de cortes puntuales, dejando sin explicar la dinámica del proceso observado. Por ello se ha efectuado un análisis alternativo investigando la evolución de las dos variables ya mencionadas: población y producción de viviendas. Aunque no se ha podido construir las series completas para el período 1960/1981, el cuadro II recoge la evolución anual de tres variables que describen suficientemente esta evolución; crecimiento demográfico, saldo migratorio interno y número de viviendas terminadas. Las magnitudes demográficas no recogen las migraciones fuera de España -no se ha dispuesto de esta información- pero hay indicios para considerar que su peso no modifica sensiblemente las conclusiones.

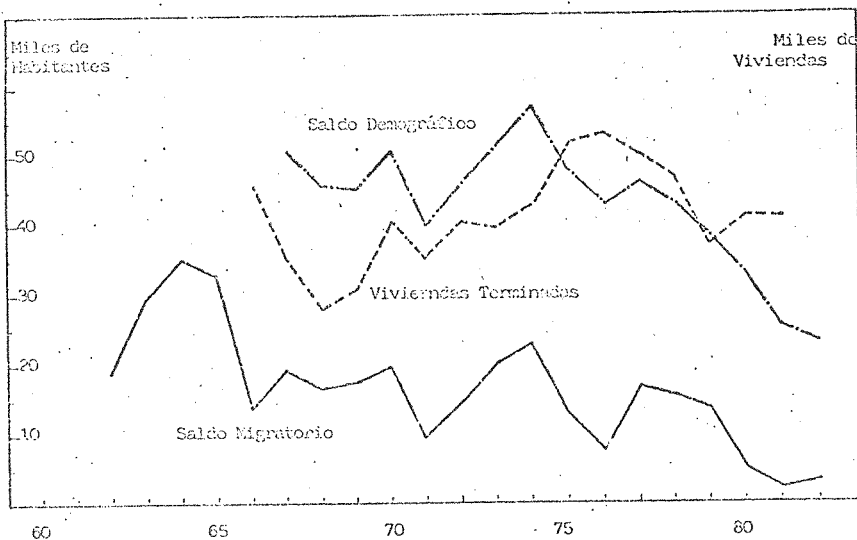
La serie de viviendas terminadas está completa desde 1972, y - estimada para el período 1966/72 a partir de la serie de viviendas de protección oficial terminadas en esos años, y que se conoce con exactitud.

La comparación entre la serie de viviendas terminadas y la del saldo demográfico anual, confirma la afirmación hecha en el epigrafe anterior de que el número de viviendas terminadas era prácticamente igual al del crecimiento de la población. El "equilibrio" entre el crecimiento de la población y del parque de viviendas se produce, virtualmente, a lo largo del período estudiado. Lo cual se traduce en un desequilibrio a largo plazo, estructural, entre la oferta y la demanda de viviendas. La observación del gráfico deducido del cuadro II, muestra directamente, no sólo éste "equilibrio", sino la forma en que cada variable evoluciona: la caída regular del saldo migratorio que prácticamente se anula a partir de 1980, y que junto con la caída del crecimiento vegetativo provoca una reducción continua de la tasa de crecimiento demográfico, muestra un comportamiento a largo plazo diferente del de la terminación de viviendas, la cual, a partir de 1975, supera en términos absolutos al crecimiento demográfico.

CUADRO II

PAIS VALENCIANO: Crecimiento demográfico  
Saldo migratorio  
Viviendas Terminadas

CUADRO II PAIS VALENCIA: Crecimiento Demográfico, Saldo Migratorio y Viviendas Terminadas



	Saldo Migratorio	Crecimiento Demográfico	Viviendas Terminadas
62	18.389		
63	29.132		
64	34.827		
65	31.881	61.540	
66	13.392		45.000 *
67	18.721	50.523	35.000 *
68	16.206	46.822	25.000 *
69	16.544	45.007	30.000 *
1970	19.346	50.447	40.000 *
71	9.622	39.366	35.000 *
72	14.441	46.519	40.000 *
73	19.114	51.266	39.472
74	22.307	57.146	42.714
75	15.306	47.718	51.187
76	6.832	42.998	52.078
77	11.008	46.062	49.637
78	10.104	43.323	46.567
79	8.118	38.088	35.662
1980	5.017	31.961	40.741
81	1.233	25.264	40.622
82	2.530		

(\*) Estimado a partir de los datos de V.P.O.  
Fuente: INE, Anuncios Estadísticos, varios años.

La conclusión de éste epígrafe corrobora las derivadas en el anterior: el número de viviendas crece, "pari passu", con el número de habitantes, en una proporción virtualmente igual 1:1.

#### INTERPRETACION ECONOMICA DEL PROCESO

La producción de viviendas a lo largo de los veinte años investigados se ha realizado en el marco de un mercado, que si no ha sido libre, ni perfecto, ni transparente, al menos en un sentido estricto, si puede afirmarse que ha participado de los rasgos básicos de una economía de mercado, perturbada por el Estado y por grupos oligopólicos. En este contexto, la oferta de viviendas ha sido asumida por un elevado número de empresarios -constructores- privados que han conseguido encontrar una demanda solvente para su producción, a lo largo de todo el período. El proceso se ha mantenido y reproducido durante 20 años, y lo ha hecho en el marco de un mercado convencional.

Una cuestión diferente es que el mercado haya operado en términos de funcionalidad y racionalidad económica. Al menos "ex post" puede dudarse de su eficacia económica. Toca ahora explicar la dinámica de éste proceso e intentar identificar las fuerzas y mecanismos económicos cuyos rasgos básicos han sido una producción aparentemente desmesurada de viviendas, que el mercado ha absorbido, al menos hasta 1980.

Es obvio que una parte importante del crecimiento del stock de viviendas es consecuencia de la existencia de una demanda real y solvente: más población que precisa más viviendas, tanto principales como secundarias. A ello se une la demanda de viviendas como inversión productiva, bajo la forma de apartamentos y chalets para oferta turística. Es decir que una parte importante de la producción de viviendas ha sido absorbida por un mercado solvente para satisfacer necesidades reales.

En el País Valenciano se ha dado otro tipo de demanda de viviendas de carácter específico, mixto de especulación-inversión. Para un amplio sector de población, la compra de viviendas ha constituido un método complejo de ahorro-inversión-especulación. La vivienda ha sido un activo a la vez inmovilizado y de liquidez relativa, que además podía adquirirse de modo cómodo, de acuerdo con los flujos de ingreso de los compradores. En este proceso de adquisición de viviendas como activos, como reserva de valor, han jugado diversos mecanismos. En un contexto de inflación secular y de carencia de activos a los que ciertos grupos sociales pudiesen acceder para invertir en ellos; suponía un activo adecuado para estas clases sociales. En primer lugar, su adquisición se adaptaba en valor y forma de pago a la capacidad económica y financiera de muchas familias; en segundo lugar, la vivienda constituye un activo seguro, inmóvil, seguro desde un punto de vista jurídico; en tercer lugar, esta seguridad se asocia a su carácter de inversión, ya que en un contexto secularmente inflacionario, la vivienda ha gozado de una revalorización incluso mayor que la misma tasa de inflación. Finalmente, su grado de liquidez ha sido elevado; ha existido un mercado bastante fluido de viviendas que ha permitido liquidar la inversión con benefi-

cios para el propietario. Todos estos rasgos han configurado a la vivienda como un activo atractivo para muchos inversores, con independencia de su utilidad real. Es más, la legislación actual, que dificulta el alquiler de viviendas, ha mantenido fuera del mercado de uso de viviendas a aquellas que eran mantenidas como inversión, como activo, ya que la liquidez dependía de la disponibilidad inmediata por parte del comprador.

Así, el mercado de viviendas ha operado a lo largo del período de un modo eficiente, atendiendo a dos clases de demanda: la propia de la vivienda como bien de uso, de consumo y la demanda de viviendas como activo, como reserva de valor. Este comportamiento implica el mantenimiento fuera del mercado de un importante número de viviendas, pero que pueden volver a él si su funcionalidad como activos de reserva desaparecen. A largo plazo puede pensarse en una situación en la que la vivienda deje de ser un activo de fácil liquidez y, además, que su precio deje de estar indexado con la inflación. Si el segundo mercado desaparece, o se reduce, el stock de viviendas que existe en él se trasvasará al mercado de viviendas para su uso, produciendo una sobreoferta durante un cierto período y afectando a la producción y oferta corriente de viviendas. Una situación de éste tipo puede producirse en un futuro próximo.

Es evidente que este comportamiento de las unidades familiares, a lo largo de 20 años, no es posible si no existen las condiciones económicas adecuadas en las que apoyarse. Esto es, es necesario un auge económico prolongado, un crecimiento económico a largo plazo, real, estable, para que una situación de éste tipo pueda mantenerse durante tanto tiempo. En último término puede afirmarse que éste proceso se ha apoyado en una larga etapa de prosperidad de la economía del País Valenciano. Ha sido la economía valenciana la que ha financiado las importantes inversiones que suponen la creación de un millón de viviendas. Esto sitúa la cuestión económica que se está investigando en la necesidad de detectar los mecanismos de la economía valenciana que han impulsado este proceso, lo que nos conduce al proceso de industrialización y a la evaluación de los mecanismos financieros que han operado en este sistema económico durante el período.

## INDUSTRIA Y VIVIENDA

Es bien conocida la persistente llamada a la inversión como único camino de lograr la prosperidad económica y, en épocas de crisis, como herramienta para superarla. Normalmente, se enfatiza en la inversión en la industria. La razón intuitiva es simple: mientras que de cualquier inversión se puede esperar el efecto multiplicador inmediato que produce, de la inversión industrial se obtiene un aumento real, tangible, de la capacidad productiva y, asociada a ella, la posibilidad de aumentar la renta y el empleo.

La comparación entre la inversión en viviendas y en industria sugiere claramente estas diferencias. Así, mientras que al concluir la inversión en viviendas cesa el efecto multiplicador, la terminación de una inversión industrial supone la puesta en

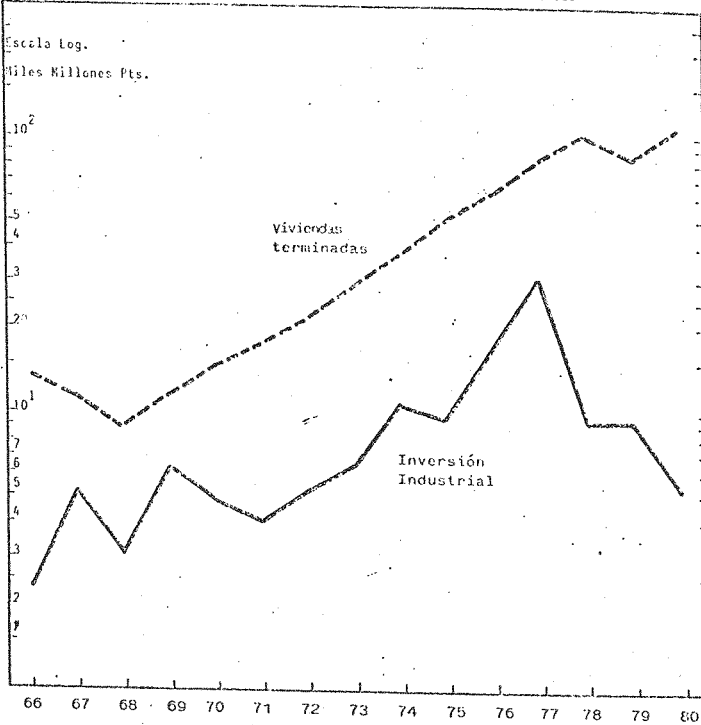
marcha de un efecto "acelerado" bajo la forma de nuevo empleo y mayor capacidad productiva. Así pues, las viviendas y la industria constituyen dos tipos de inversiones que inciden de modo diferente en la formación de la renta y el empleo. Esto, con ser cierto, dependerá de las magnitudes concretas con que se opere, lo que obliga a pasar del comentario teórico a la cuantificación. En el caso del País Valenciano, se ha podido identificar y valorar dos series económicas: la inversión industrial anual y el valor anual de las viviendas terminadas. Estas series se presentan en sus valores originales, esto es, en pesetas corrientes. Su comparación pone de manifiesto unas diferencias importantes entre ambas: el valor de las viviendas terminadas cada año es varias veces superior al valor de la inversión industrial total. Ante esta disparidad, que el gráfico III muestra utilizando una escala logarítmica, cualquier tipo de actualización o reducción a pesetas constantes, es ociosa. Además de las brutales diferencias de escala, las series siguen trayectorias diferentes. Mientras que el crecimiento del valor de las viviendas terminadas -la inversión en viviendas- mantiene un ritmo regular, la inversión industrial muestra una evolución claramente cíclica. Cada una de éstas dos variables parece obedecer a impulsos diferentes.

Esta información sugiere una cuestión hasta ahora no planteada: ¿Qué sentido económico el que la inversión no productiva -la vivienda- sea varias veces superior a la inversión productiva, la industria? Esta cuestión es relevante en cuanto que parece que es la inversión industrial y sus consecuencias, lo que ha desencadenado el crecimiento urbano y, con él, la producción y financiación de viviendas. Entre otras palabras sin crecimiento industrial no hubiera habido crecimiento urbano y, con él la producción y financiación de viviendas. En otras palabras sin crecimiento industrial no hubiera habido crecimiento urbano. A esto plantea otras cuestiones tales como la posibilidad de que ambos tipos de inversión sean o no sustituibles entre sí, o bien, si una vez desencadenado un proceso de crecimiento industrial que genera a su vez un crecimiento urbano, da lugar a que este pueda, posteriormente seguir una evolución autónoma, etc.

Desde mi punto de vista, considero más importante investigar - las causas que han dado lugar a que el sistema económico valenciano haya operado durante tanto tiempo en terminos de lo que en mi opinión es una disfunción, un mecanismo de evolución económica que es claramente subóptimo, inadecuado y que conduce al sistema a una situación de estancamiento, decadencia o crisis.

Hay que resaltar, en primer lugar, la estabilidad de este comportamiento a largo plazo. Las fuerzas que lo han hecho posible se han mantenido a lo largo de 20 años y seguramente permanecen en la actualidad. Sus consecuencias básicas han sido crear ciudades de tamaño físico desmesurado para el número de habitantes que albergan y, si la sustitución de inversiones viviendas-industria se ha dado, limitar el crecimiento industrial y con él, la base económica del país. Finalmente, y desde un enfoque económico es la consecuencia más importante, se constata que la asignación de recursos ha sido inadecuada. Exceso de viviendas frente a defecto de industrias.

GRÁFICO III: PAIS VALENCIANO. INVERSIÓN BRUTA 1966-1980  
Viviendas terminadas, Inversión Industrial



Hay que resaltar que la inversión en viviendas no se ha visto acompañada por la inversión en infraestructura, lo cual limita la potencialidad funcional del parque de viviendas y genera problemas financieros en la medida que existen un importante déficit de servicios colectivos -escuelas, urbanización de las ciudades, abastecimientos de agua, etc., que son necesarios para que el stock de viviendas alcance su verdadera utilidad y valor. El capital social no invertido genera una carencia y una necesidad de su inversión.

Finalmente, cabe poner en tela de juicio la bondad de la asignación real en viviendas varias veces superior a una inversión industrial durante un período largo de tiempo supone una distorsión derivada, posiblemente, de la diferente tasa de rentabilidad de ambas inversiones. La vivienda a penas puede generar rentas a tasas inferiores al 5 ó 4 % anual, mientras que la rentabilidad de la inversión industrial puede ser varias veces mayor. Frente a esto podría argumentarse, que una menor inversión en -

CUADRO III

PAIS VALENCIANO: Inversión Bruta 1966/1980

Viviendas terminadas e Industria

Millones pts. corrientes.

	Inversion Industrial (1) Millones Pts.	Valor viviendas terminadas Millones Pts.	Nº Viviendas terminadas (2) (Unidades)	Precio medio viviendas (3) miles Pts.
1966	2.293	13.500	45.000	300
67	5.137	11.375	35.000	325
68	3.065	9.000	25.000	360
69	6.123	11.700	30.000	390
1970	4.860	17.200	40.000	430
71	4.096	18.200	35.000	520
72	5.231	21.700	40.000	620
73	6.566	29.604	39.472	750
74	10.708	38.442	42.714	900
1975	9.070	51.187	51.187	1.000
76	17.287	62.493	52.078	1.200
77	31.557	84.382	49.637	1.700
78	9.542	102.447	46.567	2.200
79	9.564	85.588	35.663	2.400
1980	5.597	110.000	40.741	2.700

Fuentes: I

(1) Inversión Industrial: Ministerio de Industria

(2) Viviendas terminadas: Anuarios Estadísticos de España INE.

(3) Precio viviendas

Carreras Yañez, J.L. "La crisis de los 70 en el sector vivienda". Papeles de Economía Española nº 5. MADRID, 1980.

-Carreras recoge precios de viviendas en diversos años, lo que falta se ha obtenido por interpolación.

viviendas no tenía que haber generado, automáticamente, más inversión industrial.

#### CONCLUSIONES

El auge urbano se ha producido, en el País Valenciano, como consecuencia de la inversión industrial, en tanto que el actual declive o decadencia urbana se produce con una inversión decreciente, un crecimiento del paro y un importante volumen de viviendas desocupadas. Y aunque esta decadencia urbana solo se manifiesta en el estancamiento de las ciudades y de la renta regional, puede plantearse la hipótesis de que una parte de su origen se debe al escaso volumen relativo de inversiones industriales frente a las excesivas inversiones en viviendas. Cualquier política económica dirigida a modificar esa relación debe de contar con las tendencias subyacentes en la economía a dirigir sus inversiones hacia el sector de viviendas y su renuencia a dirigirlas hacia la industria u otra actividad productiva.

Un corolario importante es el que la capacidad financiera del País Valenciano durante el período ha sido muy amplia y que no puede hablarse de la existencia de escasez de capitales, sino, en todo caso, de falta de iniciativas inversoras de carácter industrial, y de los mecanismos adecuados para dirigir hacia ellas la financiación.

- (1) PEREZ MONTIEL, Manuel. Población, Industria y Crecimiento Urbano. Tesis Doctoral FFCCEE, Valencia, 1979. Sin publicar.