

## Crecimiento urbano reciente, 1991-2001.

La edad media de los edificios en España se acerca a los 35 años. Se trata, por tanto, de un parque inmobiliario relativamente joven, con un porcentaje elevado de construcciones muy recientes. En 2001, el 18% de las viviendas en núcleos urbanos, superiores a los 10.000 habitantes, se había construido en los últimos 10 años y el 33% apenas tenía 20 años.

Una parte de los inmuebles se han levantado sobre los solares de las viejas edificaciones derribadas en el centro o la periferia más cercana a las ciudades. En su mayoría, sin embargo, son viviendas en nuevas localizaciones, fruto de la expansión difusa de los últimos años. Este auge inmobiliario no sólo ha estado relacionado con el incremento demográfico. De hecho el aumento del número de viviendas se sitúa por encima del crecimiento de la población durante ese periodo. La existencia de un 30% de viviendas secundarias y vacías en España es la clave del proceso.

Por ello, los mayores porcentajes de viviendas construidas en los diez años de referencia se sitúan en las provincias más próximas a las mayores ciudades, vinculadas a la formación de regiones urbanas extensas.

