



Universidad
Zaragoza

Trabajo Fin de Grado

BURBUJA INMOBILIARIA: ESTUDIO TERRITORIAL DE SUS CAUSAS Y CONSECUENCIAS

Autor:

ADRIÁN VICENTE AGUSTÍN

Director:

D. JESÚS CLEMENTE LÓPEZ

Facultad de economía y empresa
Año 2014

BURBUJA INMOBILIARIA: ESTUDIO TERRITORIAL DE SUS CAUSAS Y CONSECUENCIAS

Realizado por: Vicente Agustín, ADRIÁN

Dirigido por D. Jesús Clemente, profesor en la facultad de Ciencias Económicas y Empresariales en la Universidad de Zaragoza

ADMIÓN Y DIRECCINISTRACIÓN DE EMPRESAS.

UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA

España vivió la “década dorada” de su economía entre los años 1995 y 2007, con el sector inmobiliario como motor económico y reflejando datos y estadísticas que nunca antes se habían alcanzado. Paralelamente, el resto de la economía española gozaba de una salud inmejorable en este periodo.

Sin embargo, dicho crecimiento se frenó repentinamente y dio lugar a una de las mayores crisis económicas que ha vivido nuestro país. Los motivos son abundantes y variados; no obstante, las entidades financieras jugaron un papel importante en la creación de la “burbuja inmobiliaria”, gracias a las malas decisiones en la prestación de créditos hipotecarios, tanto a las inmobiliarias como a los hogares.

En la totalidad del país, se produjo una especulación en el mercado inmobiliario gracias a las facilidades que otorgaron los bancos, escenario que llegó a una situación límite en el año 2007. A partir de esta fecha, la construcción se paralizó y con ella, también la economía española.

No obstante, aquellas regiones españolas con mayor actividad económica y donde la construcción de viviendas fue mayor, han sufrido mayores consecuencias del “pinchazo de la burbuja inmobiliaria”, mientras que otras comunidades que no otorgaron tanta importancia a este sector supieron sobreponerse en mejor medida a la caída de la actividad económica.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
2. ÉPOCA EXPANSIVA DE LA BURBUJA INMOBILIARIA.....	6
2.1 MOTIVOS DE LA EXPANSIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO	6
2.1.1 Causas directas	7
2.1.2 Causas Indirectas	11
2.2 ESTUDIO POR COMUNIDAD AUTÓNOMA	15
2.2.1 Hipotecas concedidas	15
2.2.2 Importe de las hipotecas concedidas	16
2.2.3 Precio por m ²	17
3. PINCHAZO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA	20
3.1 CAUSAS DEL PINCHAZO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA	22
3.2 ESTUDIO POR CC.AA.....	32
3.2.1 Número de transacciones por CC.AA.	32
3.2.2 Precio por m ²	34
3.2.3 Tasa de paro	36
3.2.4 Transacciones e hipotecas constituidas	38
3.2.5 Tasa de paro y trabajadores en la construcción	40
3.2.6 Stock de vivienda nueva pendiente de venta en España. La importancia del litoral mediterráneo.....	43
3.3 ¿PUDO HABERSE EVITADO?	46
4. CONSECUENCIAS DEL PINCHAZO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA..	48
5. CONCLUSIONES	52
6. BIBLIOGRAFÍA	54
7. ANEXO	56

1. INTRODUCCIÓN

El siguiente trabajo, con título “BURBUJA INMOBILIARIA: UNA VISIÓN GENERAL DE LAS CAUSAS Y CONSECUENCIAS”, hace referencia a uno de los acontecimientos más importantes que ha vivido España en sus últimos años. Surge por el interés del autor por este sector, el inmobiliario, cuyo crecimiento fue notable y cuya caída ha sido todavía más importante. La sociedad española ha experimentado como en los últimos años, la tasa de paro se ha disparado, la economía se ha paralizado, hemos visto como numerosas agencias inmobiliarias han desaparecido, así como cuantiosas sucursales bancarias cerraban sus puertas, entidades financieras que se fusionaban, etc.

Por ello, toda la sociedad ha hablado y mucho sobre este fenómeno, ya que en mayor o en menor medida afectado a la mayoría de los hogares españoles. Sin embargo, esto no quiere decir que cada uno de los afectados sepa todas las causas, estadísticas y consecuencias de la ‘burbuja inmobiliaria’. Es por esta razón por la que se ha realizado este trabajo, con el objetivo de acercar al ciudadano una visión sencilla y clara de lo sucedido, desde el comienzo de la expansión del sector inmobiliario hasta el declive del mismo.

Al hablar de burbuja inmobiliaria debemos conocer a qué nos estamos refiriendo. Este fenómeno ocurre cuando existe una especulación en el precio de un producto (en este caso una vivienda), aumentándolo respecto a su valor real de forma considerable. Este aumento del precio se produce sin un motivo lógico aparente, ya que se basa en la especulación del comprador: adquirir la vivienda para después venderla a un precio más elevado.

Se hace referencia a un acontecimiento que ha afectado a los ahorros de los españoles, ahorro tanto de las economías domésticas, del sector empresarial y de las Administraciones Públicas. El endeudamiento para pagar las viviendas (muchas secundarias) ha sido tan elevado que actualmente no podemos hacer frente a nuestras obligaciones de pago. Por tanto, ha afectado a las entidades bancarias, que ven como sus préstamos no son devueltos. También ha afectado al empleo, ya que un sector importante se dedicaba a la construcción, ya sea de manera directa o indirecta.

Con este trabajo, el lector podrá tener una valoración certera y completa de lo sucedido con el ‘ladrillo’ en la última década en España. Incluso, se hacen continuas

referencias individualizadas a cada una de las comunidades autónomas, con el objetivo de diferenciar los diversos comportamientos de cada región y que el lector identifique en qué lugar se muestra su comunidad en comparación con el resto. Se verá, por tanto, que el sector inmobiliario no ha seguido el mismo curso en todas las regiones españolas, y que unas se han visto mucho más afectadas que otras.

Respecto a la estructura del trabajo, aporta dos bloques perfectamente diferenciados. El primero, hace trata la época de creación de la ‘burbuja inmobiliaria’ aproximadamente desde la última década del siglo XX hasta mediados de la siguiente década. En él, se explican las causas que nos llevaron a esa situación haciendo especial hincapié en las facilidades proporcionadas por el sistema bancario. Además, se completa este apartado con una comparación del crecimiento de las regiones españolas, teniendo en cuenta parámetros como las hipotecas concedidas o el precio de la vivienda.

En el segundo bloque se analiza la etapa posterior, aquél momento en la que la burbuja llegó a su punto máximo y comenzó la caída del sector inmobiliario en España. En él, se explican los porqués del ‘pinchazo’ de la ‘burbuja’ y de nuevo se hace una comparación entre comunidades autónomas, donde se analizarán aquellas regiones que han sufrido en mayor medida sus consecuencias y aquellas que han conseguido mitigar en parte sus efectos. Por último, en este apartado se añade una pequeña reflexión sobre si la burbuja inmobiliaria pudo haberse evitado o igual no convino que se frenara.

2. ÉPOCA EXPANSIVA DE LA BURBUJA INMOBILIARIA

España, en la última década del siglo pasado y a comienzos del actual, experimentó una fase de fuerte crecimiento de su economía, muy ligado al sector de la construcción. Podemos observar cómo, según datos del Instituto Nacional de Estadística, en los últimos años de siglo y los primeros del siguiente el PIB de la economía española creció en torno al 4.5% anual, el empleo crecía también sobre el 4 y el 5 por cien, la tasa de inflación no superaba el 1.5% y los tipos de interés nominales y reales eran muy bajos.

Todas estas condiciones económicas no hacían más que favorecer el inicio de un nuevo auge inmobiliario en España. Y así fue. Como muestra el Banco de España (Informe Anual 2007), entre los años 1998 y 2007 el número de viviendas subió casi un 30% (29.6%), hecho similar al experimentado en el precio de las mismas que superaba casi el 100% en términos reales. En este periodo se consideraba a la vivienda un activo barato, gracias en gran medida a las mejoras de las condiciones bancarias y al aumento del periodo de amortización de los créditos hipotecarios.

Nos encontramos ante uno de los problemas más graves de la crisis Española y ante uno de sus principales causantes. A continuación se detalla el proceso que se ha seguido y nos adentraremos en los detalles del mismo.

2.1 MOTIVOS DE LA EXPANSIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

Entre los causantes que favorecieron el auge del sector inmobiliario en nuestro país, se pueden agrupar en dos grupos diferenciadores. El primero, hablará sobre aquellas causas que tengan una relación e incidencia directa sobre el mercado inmobiliario, mientras que el segundo grupo analizará aquellas causas que influyan sobre la vivienda de forma indirecta.

2.1.1 Causas directas

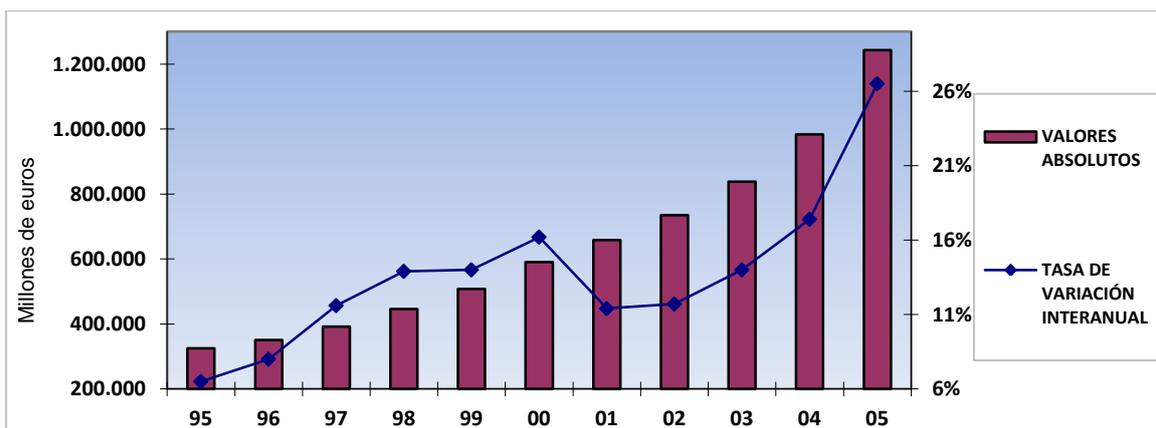
I. Muchos catalogan el inicio de la burbuja inmobiliaria en la aprobación de la **Ley 6/1998, de 13 de abril**, sobre régimen del suelo y valoraciones. A partir de este momento, todo terreno podía ser edificable y la construcción de viviendas aumento vertiginosamente. Este panorama legal favorable vino acompañado por una mala actuación de las entidades financieras a la hora de asumir riesgos en forma de financiar a compradores. Se concedió financiación a todo aquel que lo reclamara, financiando incluso la totalidad del precio e incluyendo incluso otros bienes ajenos a la vivienda.

II. Sin duda alguna, el sector financiero ha jugado un papel importante en la creación de la burbuja inmobiliaria mediante la **concesión de préstamos hipotecarios**. Los bancos proporcionaron un elevado nivel de liquidez tanto a demandantes como promotores inmobiliarios, favoreciendo el aumento de la demanda y oferta de viviendas en la primera década de siglo.

Según el informe elaborado por Catalunyaacaixa “Informe sobre la coyuntura económica (2006)”, y tal como podemos ver en el gráfico 2.1.A, el crédito interno global en España en el año 1995 fue de 325.035 millones de euros, mientras que en el año 2005 era de 1.243.524 millones de euros. En este último año, el crédito interno representaba el 137.5% del PIB nominal de la economía española.

Por otro lado, el saldo concedido a los hogares españoles en el año 1995 fue de 52.639 millones, por los 412.549 millones del año 2005. De esta forma, en este periodo el crédito concedido a las familias españolas supuso un aumento del 19.2% anual en términos medios, y representaba el 28.6% del crédito interno total de España. Como marca el informe de Catalunyaacaixa, casi tres cuartas partes del crédito concedido a los hogares fueron destinados a la adquisición de una vivienda. Estos datos se pueden apreciar en el gráfico 2.1.B.

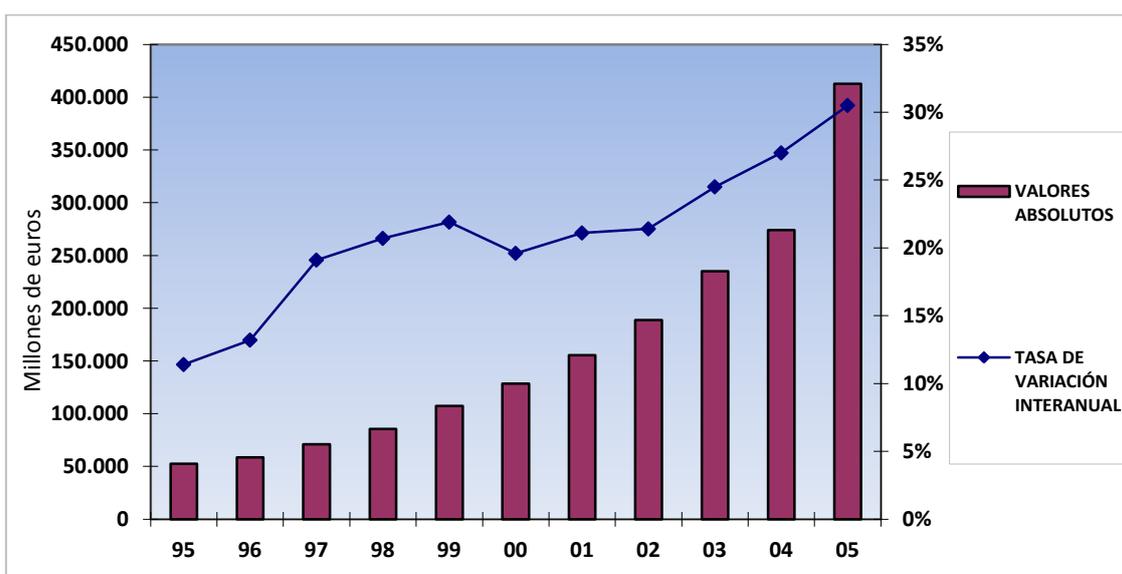
Gráfico 2.1.A. Total crédito interno en España (1995-2005).



* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: CatalunyaCaixa a partir del BDE

Gráfico 2.1.B. Total crédito a los hogares en España (1995-2005).



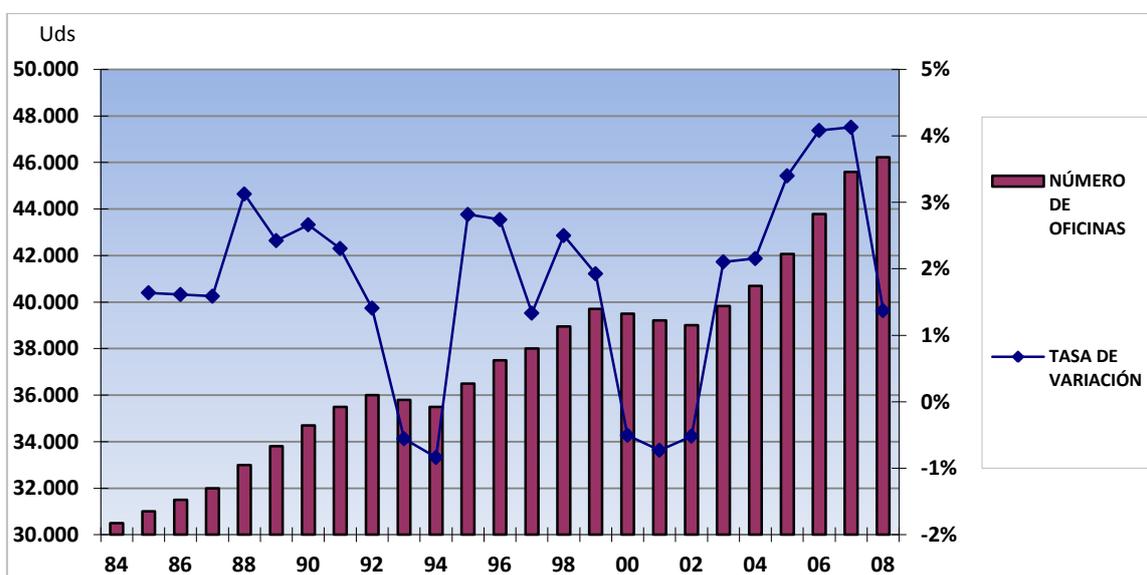
* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: CatalunyaCaixa a partir del BDE

Este aumento de las facilidades crediticias tiene como principal causa el aumento del nivel de competencia dentro del sistema bancario a finales de siglo y comienzos del siguiente. Las entidades financieras se encontraron ante una situación en la que los territorios en los que operaban se les quedaban pequeños debido a la creciente competencia, provocando que la cuota de mercado dentro de esos territorios se viera afectada a la baja.

Como medida para contrarrestar esa situación, los directivos de las entidades financieras (principalmente cajas de ahorros) encontraron en la expansión territorial y diversidad geográfica la mejor forma para conseguir beneficio en el corto y medio plazo. Esto se pudo llevar a cabo gracias al cambio regulatorio bancario y a la liberalización del sistema financiero español. Según el Banco de España en su artículo “Estabilidad Financiera” (2008), el número de oficinas bancarias en España entre el periodo 1984-2007 aumentó en un 50%. Se estima de forma más visual en el gráfico 2.1.C.

Gráfico 2.1.C. Variación del número de oficinas y tasa de variación interanual en España (1984-2008)



* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: Banco de España

Para que estas políticas de expansión tuvieran éxito, las nuevas oficinas debían proporcionar una rentabilidad a la entidad en el menor plazo posible mediante la captación rápida de clientela. Estos nuevos clientes fueron principalmente promotores inmobiliarios a los que les financiaban la construcción casi en su totalidad o incluso el 100% de la inversión, con unos tipos de interés muy bajos.

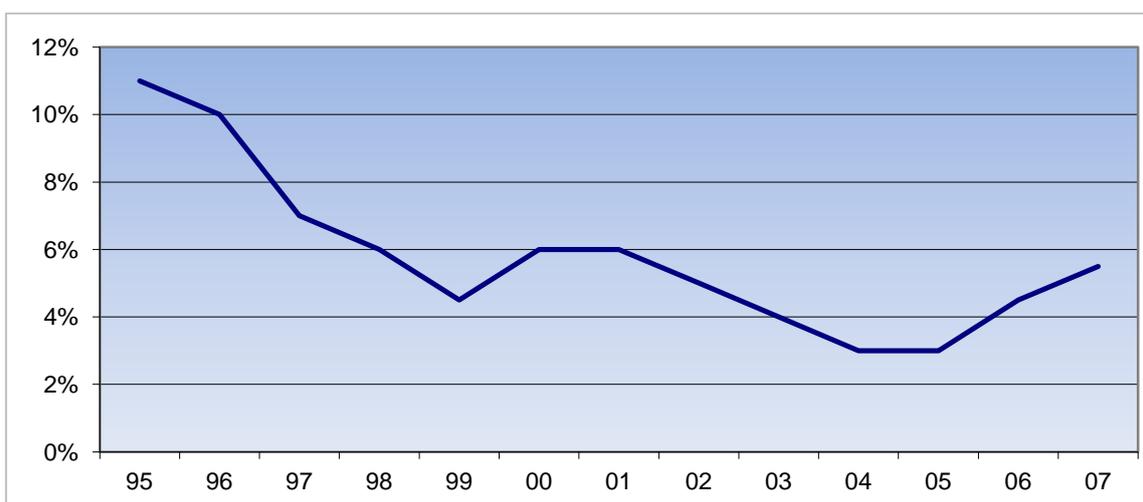
Ante estas agresivas políticas comerciales y de expansión territorial de las cajas de ahorros, los bancos y entidades financieras de mayor tamaño vieron como su cuota de mercado se reducía. Como solución, optaron por modificar sus políticas comerciales para contrarrestar esta situación mediante la mejora de las condiciones de financiación y disminución de exigencias en los créditos, tanto a promotores como a familias. Por otra

parte, la mejora de las condiciones de financiación tenía como consecuencia la disminución de la rentabilidad obtenida por euro prestado. Sin embargo, se compensaba con creces debido al incremento del número de créditos concedidos.

Como se puede observar, el sistema financiero vivía etapa de gran competencia interna en la que cada entidad financiera rebajaba sus condiciones de financiación para conseguir mayor clientela, conseguir mayores beneficios y mejorar la rentabilidad de las oficinas recién creadas. Esta competencia bancaria, acompañada de la reducción de los tipos de interés, propició un aumento de la capacidad de financiación del mercado. El efecto era inmediato: aumento vertiginoso del número de créditos concedidos y de la liquidez disponible para la compraventa de viviendas.

iii. Un factor determinante en la burbuja inmobiliaria y, relacionado con la expansión del crédito, han sido los **bajos tipos de interés** para la adquisición de viviendas. El sector inmobiliario es un sector muy afectado ante cambios en condiciones de crédito, ya que para la adquisición de una vivienda se hace necesario recurrir a fuentes de financiación como consecuencia de la duración del activo y la envergadura de su coste. La evolución de los tipos de interés lo observamos en el gráfico 2.1.D.

Gráfico 2.1.D. Tipos de interés de los préstamos a hogares en España (1995-2007).



* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: Ministerio de Vivienda y Banco de España

Estos factores no hacían más que favorecer el crecimiento de la demanda de viviendas por encima del crecimiento de la oferta. Si bien el aumento de la oferta fue notable, no llegaba a compensar el aumento de la demanda, provocando una subida de

precios. Esta situación propiciaba un panorama favorable para la economía española en el corto plazo.

Esta situación se mantendría finales del año 2005 y comienzos del 2006, cuando comenzaron a notarse los primeros síntomas del agotamiento del ciclo expansivo inmobiliario con el crecimiento de los tipos de interés y la bajada de las concesiones de créditos tanto a las familias como a promotores inmobiliarios.

2.1.2 Causas Indirectas

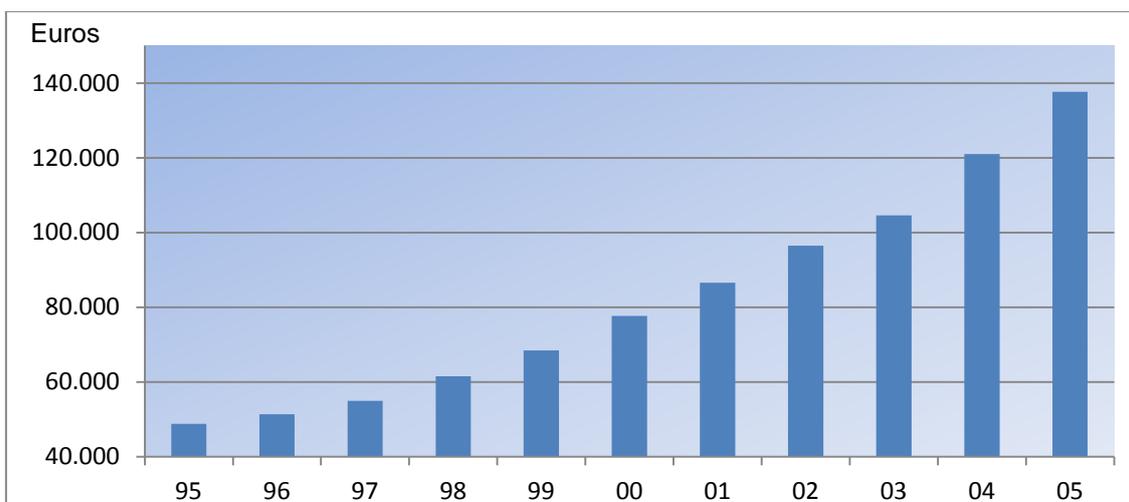
i. Todo lo anteriormente comentado no hacía más que alentar la compra de viviendas y el aumento progresivo y descontrolado de los precios. Al comprador no le importaba adquirir el bien a un precio elevado, ya que se aseguraba conseguir beneficios al poder venderlo en un futuro a un precio incluso mayor. Por tanto, además de las causas anteriores, es posible que existiera una **“burbuja especulativa”**: se compraban viviendas con el objetivo de rentabilizar su inversión en la misma. Este hecho era continuamente negado por la clase política a pesar de diferentes informes del FMI o del Banco de España que anunciaban una sobrevaloración de los precios.

Para contextualizar de mejor manera la evolución de esta burbuja especulativa, a continuación serán presentados una serie de datos relevantes sobre el crecimiento obtenido por el sector inmobiliario en general y por la evolución de precios de las viviendas en particular.

Cogiendo el mismo periodo de tiempo que el tomado para el análisis del crédito total concedido en España (1995-2005), en lo referido a las hipotecas constituidas se observa que en dicho periodo aumentaron un 262,57% pasando de 480.713 en 1995 hasta las 1.742.947 en 2005. Por otro lado, respecto al volumen otorgado en las hipotecas de las mismas, aumentaron un 929,21% pasando desde los 23.454 millones de euros hasta los 241.392 millones de euros (Catalunyacaixa, 2006).

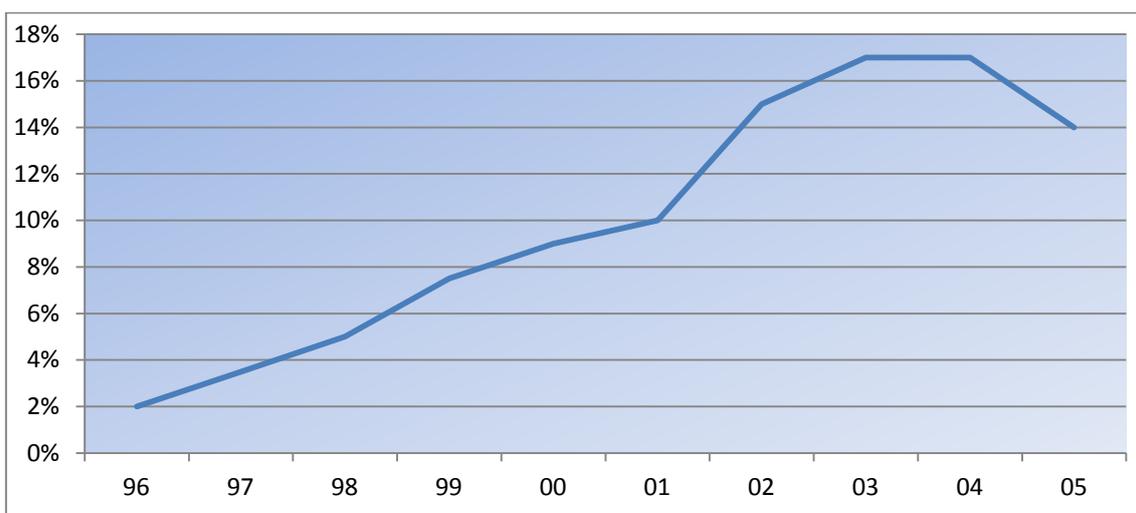
Este mayor crecimiento experimentado por el volumen en millones de las hipotecas en relación al número de hipotecas constituidas se explica por el incremento constante del precio de las viviendas. Así, en los siguientes gráficos vemos la evolución que ha tenido año a año el importe medio de viviendas constituidas (gráfico 2.1.E) y la evolución del precio por metro cuadrado en España desde 1995 hasta 2005 (gráfico 2.1.F).

Gráfico 2.1.E. Evolución del importe medio de las hipotecas constituidas en España (1995- 2005).



* Gráfico: elaboración propia Fuente: CatalunyaCaixa a partir del BDE

Gráfico 2.1.F. Variación del precio por metro cuadrado de la vivienda en España (1995- 2005). Tasa de variación interanual.



* Gráfico: elaboración propia * Fuente: CatalunyaCaixa a partir del BDE

Esta “burbuja especulativa” se vio beneficiada por un cambio en la mentalidad de los inversores, que comenzaron a ver la vivienda como una buena alternativa de inversión de su capital. Esto se debe a que la vivienda tiene un carácter de activo refugio y duradero en el que aparentemente nunca va a disminuir de valor, si bien estos inversores consideraban que sí podría aumentar.

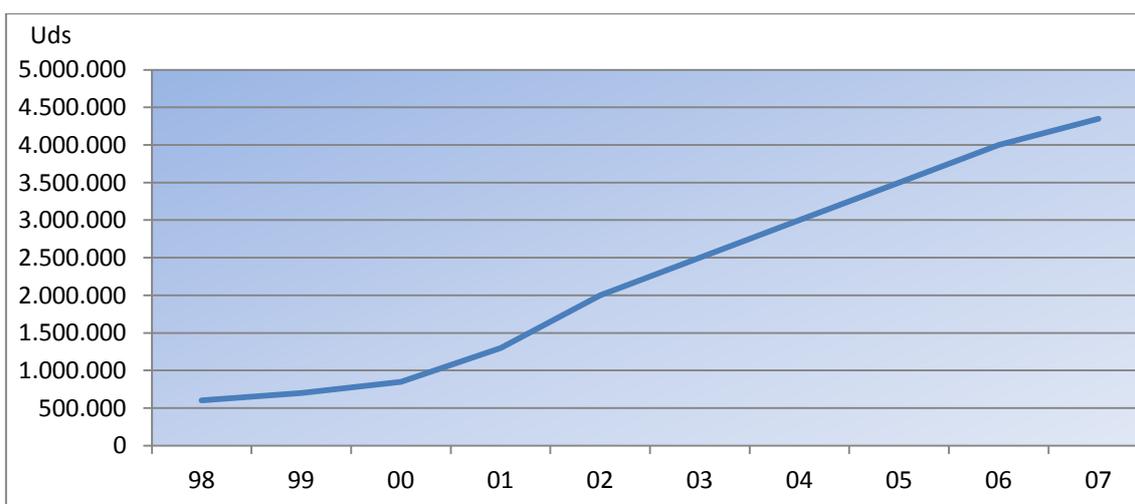
Esta especulación de las viviendas cabe decir que se centraba en el solar, en lugar

de en la edificación. El promotor inmobiliario que adquiría un solar sabía que por alto que fuera el precio pagado, en unos meses ese mismo solar sería un “chollo”. Esto se debe a la gran demanda de viviendas y a las facilidades otorgadas por las entidades financieras, que pagaban en solar casi en su totalidad mediante préstamos. Concretamente en los primeros años de siglo, la promotora que compraba un solar veía como este se revalorizaba muy por encima a lo que lo hacía la vivienda.

Dada esta situación, el principal beneficio que obtenían las promotoras inmobiliarias consistía en especular sobre el valor del solar, más que en construir viviendas y luego venderlas. Por ello, las viviendas de protección oficial (VPO) crecieron en menor cuantía respecto a las viviendas del mercado libre, ya que tienen un precio máximo asignado de venta. Concretamente, en 1986 las VPO constituían el 44,8% del total de viviendas ofertadas, por el 8,5% que representaban en 2005. Dada la elevada cuantía pagada por el suelo de esa vivienda y la posterior venta a un precio máximo fijado, las VPO no resultaban rentables para los promotores.

ii. La expansión inmobiliaria tuvo otro factor determinante, como es el cambio en la **composición demográfica**, debido al crecimiento del flujo de inmigrantes entre los años 1998 y 2007, cifrado en unos 4.5 millones de personas, como vemos en el gráfico 2.1.G.

Gráfico 2.1.G. Evolución de la población extranjera en España (1998-2007).



* Cuadro: elaboración propia

* Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Durante el periodo señalado, la mejora de la economía española provocó que numerosos inmigrantes acudieran a España en busca de trabajo y, por tanto, indirectamente también de vivienda. Para sustentar el incremento de la construcción en España se necesitaba la llegada de mano de obra extranjera que garantizara el crecimiento inmobiliario.

Esta nueva llegada de inmigrantes repercutió sobre el mercado de alquiler, principalmente de gama baja en los que las viviendas eran modestas, de menor tamaño y peor ubicación. Dado al peso de los inmigrantes en la sociedad, nos encontramos en una situación donde la demanda de viviendas de gama baja contrarrestaba con el excedente de viviendas de gama alta.

Sin embargo, con el paso del tiempo y ante la situación de estabilidad laboral, estos inmigrantes pasaron del alquiler a la compra: pisos de relativo bajo precio y de segunda mano, cuya localización eran las zonas más pobres de la ciudad. Este hecho fue determinante en el crecimiento del precio de las viviendas en el periodo 2002-2005.

En relación a la llegada de inmigrantes, otro factor a tener en cuenta son las características demográficas de la población. El modelo del *ciclo vital* dice que la demanda de viviendas depende de la edad de la población. Así, en época de juventud y adolescencia se es más proclive a convivir con los padres o como mucho a tomar una vivienda de alquiler, en lugar de adquirirla, dado pequeño poder adquisitivo. Sin embargo, es en la época adulta cuando es más asequible la adquisición de viviendas dado al mayor nivel de renta y a la creación de una familia. Posteriormente, en la época de jubilación, solemos disminuir los activos inmobiliarios e incluso convivir junto con otros familiares. Dentro de este contexto, los nuevos inmigrantes que llegaron a España se encontraban en esa franja de edad donde se adquieren mayor número de viviendas, siendo un factor más para que el mercado inmobiliario español se viera afectado al alza.

Por último, existe otro factor a tener en cuenta en relación a la composición de la población: la disminución del tamaño del hogar fundamentada por el aumento de viviendas unipersonales, que aumentaron desde 366.000 en el año 1998 hasta 540.000 en 2005 (Banco de España. Informe Anual 2007).

iii. No debemos olvidarnos de los **ciclos económicos** de la economía. Tal y como cita el IESE Business School (2011), en el caso de España podría decirse que tuvo

su “década dorada” entre los años 1995-2007. en este periodo, el país obtuvo descensos de la tasa de desempleo hasta en un 20%, aumentos PIB per cápita en torno al 3%, aumentos de la población total superior a 5 millones de personas y altas tasas de inversión pública, inmobiliaria y en bienes de capital. Todo ello, estaba acompañado por una baja tasa de inflación como consecuencia de la estabilidad de las políticas monetarias y fiscales y el efecto de la bajada de los costes de producción por la llegada de capital humano desde economías emergentes.

Después de esta etapa de alto crecimiento, cabía esperar la debilitación de la misma y la llegada de una fase cíclica de declive de la economía. De esta forma, el agotamiento de la expansión inmobiliaria en España coincidió con la época de declive de la economía, provocando graves consecuencias que estudiaremos más adelante.

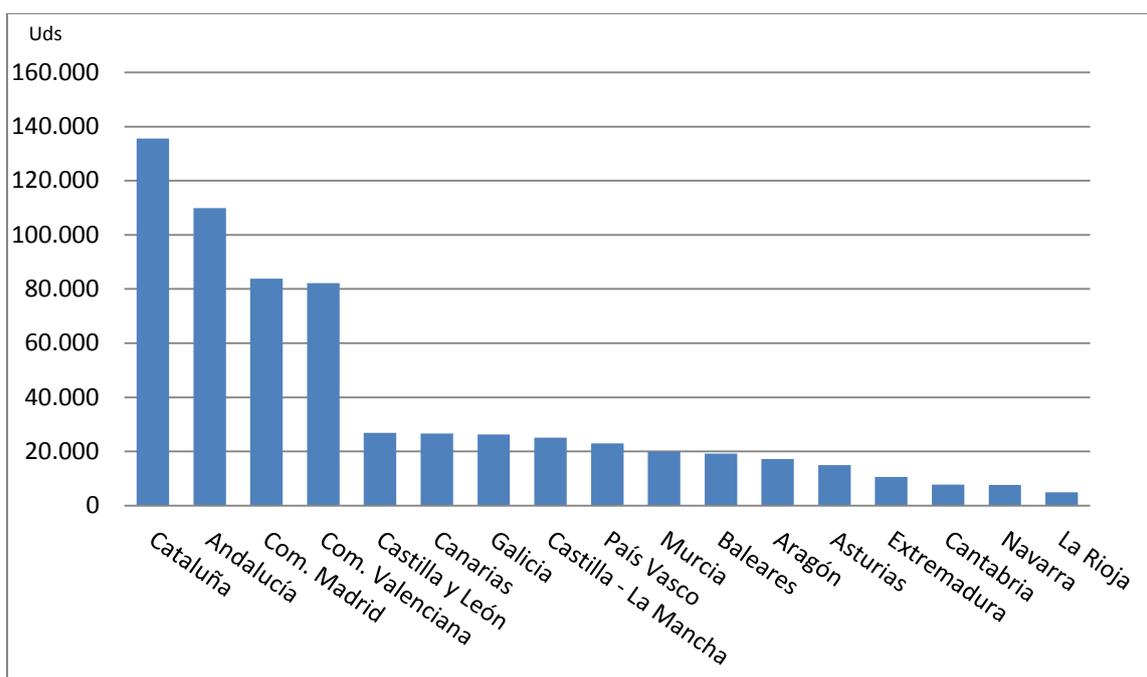
2.2 ESTUDIO POR COMUNIDAD AUTÓNOMA

Resulta interesante analizar la evolución del crecimiento inmobiliario desde la perspectiva de las Comunidades Autónomas de España. A continuación se analiza la situación en la que hay ciertas Comunidades que por sus características demográficas, culturales y económicas difieren sus datos de manera significativa respecto a otras comunidades.

2.2.1 Hipotecas concedidas

Una de las cuestiones más relevantes de estudio es el número de hipotecas concedidas en cada comunidad. Como muestra CatalunyaCaixa en su “Informe sobre coyuntura económica (2006)”, la evolución en el periodo 1995-2005 no ha llevado un curso similar en todas comunidades, sino que unas difieren de otras de manera significativa, tal y como podemos apreciar en el gráfico 2.2.1.A.

Gráfico 2.2.1.A. Número medio anual de hipotecas concedidas en España por Comunidades Autónomas (1995-2005).



* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: Catalunyacaixa a partir del INE

Como podemos observar, son las principales Comunidades (Andalucía, Cataluña, Com. Valenciana y Madrid) las que abarcan la mayor parte de las hipotecas concedidas en el periodo de tiempo estudiado, concretamente más del 64% del total del país. Entre ellas, la que más destaca es Cataluña con 135.540 hipotecas concedidas de media anual entre los años 1995 y 2005. En la tabla media se encuentran la mayoría de Comunidades, entre las cuales no destaca ninguna por encima del resto. Sin embargo, sí que destaca alguna comunidad pero en el sentido contrario: La Rioja, Navarra y Cantabria son ejemplos en los que ha habido un reducido número de hipotecas concedidas.

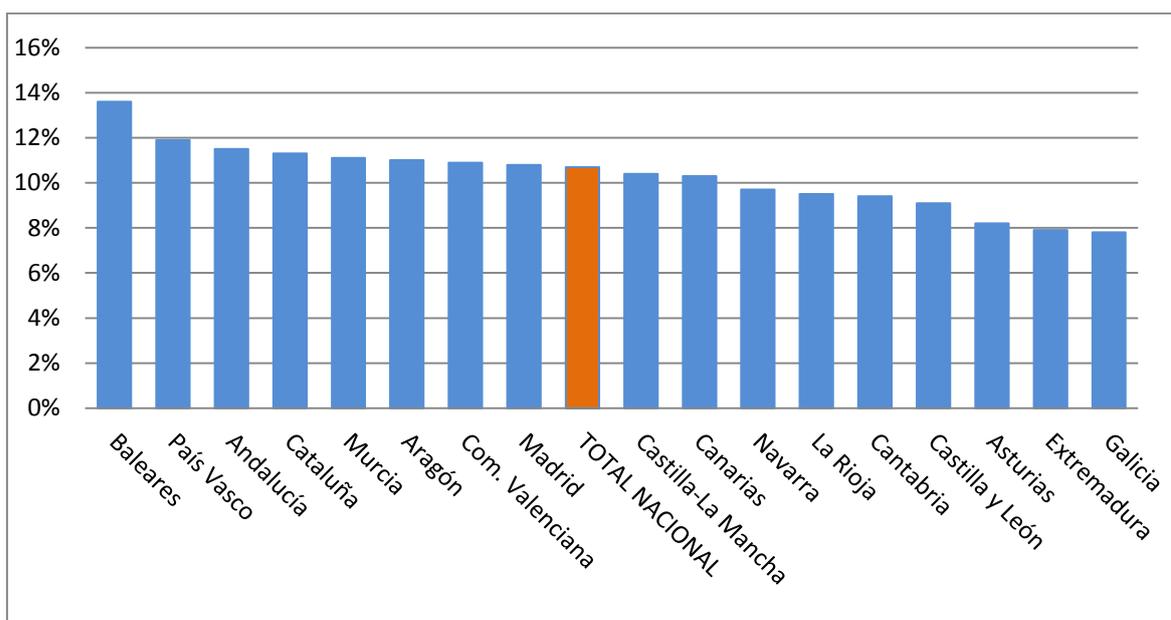
2.2.2 Importe de las hipotecas concedidas

Es importante analizar al mismo tiempo la cantidad pagada por esas hipotecas. Hemos visto en el apartado anterior que la concesión de préstamos hipotecarios fue uno de los principales causantes de la burbuja. Por ello, analizaremos a continuación hasta qué punto creció el valor de las hipotecas.

Como explica Catalunyacaixa (2006), en el periodo 1995-2005 el importe otorgado en las hipotecas creció a mayor ritmo que el número de las mismas,

ocasionando así un cambio al alza en el precio por m², relación que veremos más adelante. En el gráfico 2.2.2.A. se muestra la evolución en términos anuales del importe medio de las hipotecas concedidas en cada Comunidad Autónoma.

Gráfico 2.2.2.A. Evolución del importe medio de las hipotecas constituidas en España por Comunidades Autónomas (1995-2005). Tasa de variación anualizada.



* Gráfico: elaboración propia

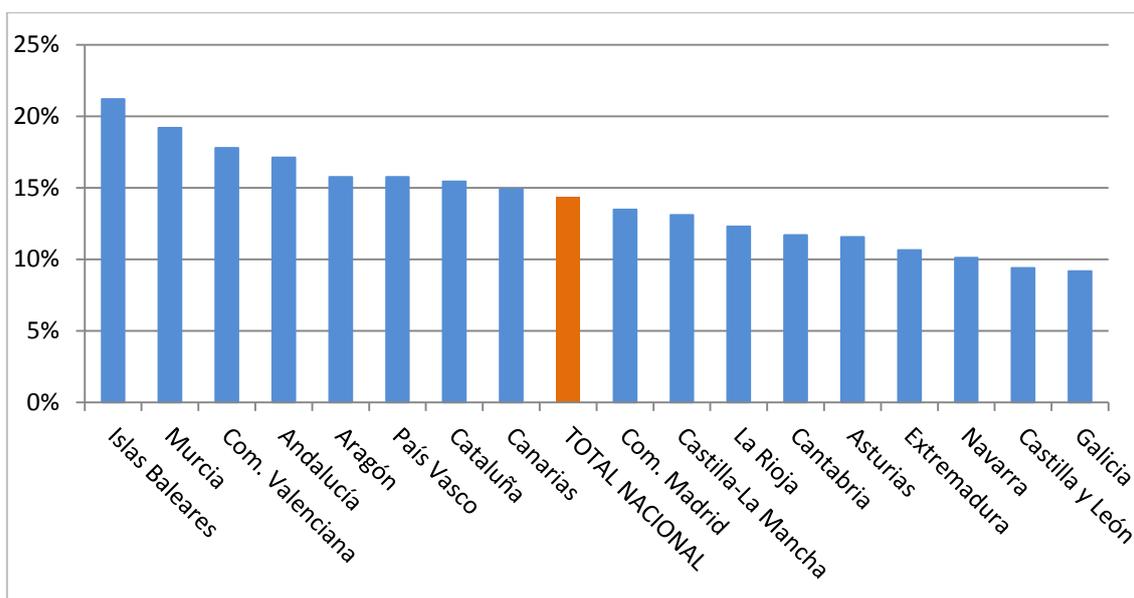
* Fuente: Catalunyacaixa

Observamos que son las Islas Baleares (13,60%), País Vasco (11,90%) y Andalucía (11,50%) las comunidades que han sufrido un mayor aumento desde el año 1995 hasta el 2005, mientras que en el caso contrario se encuentran Asturias (8,20%), Extremadura (7,90%) y Galicia (7,80%). En este caso, al contrario que con el número de hipotecas creadas, su importe se elevó de manera ostensible cada año en todas las comunidades, sin haber una gran diferencia entre las mismas.

2.2.3 Precio por m²

El siguiente aspecto que cabe la pena analizar es el precio pagado por la vivienda, siendo el precio/m² la variable más adecuada para este estudio. En el gráfico 2.2.3.A. se muestra la evolución porcentual del precio/m² en cada comunidad en el periodo 1995-2005, mientras que en la Tabla 1 del anexo se adjunta más información donde se recogen los datos año a año en cada comunidad.

Gráfico 2.2.3.A. Evolución del precio por metro cuadrado en España por Comunidades Autónomas (1995-2005). Tasa de variación anualizada.



* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Aquellas comunidades que han visto incrementado el precio de sus viviendas en mayor medida son las Islas Baleares (21,19%), Murcia (19,19%) y la Comunidad Valenciana (17,78%). En el caso contrario, se encuentran Navarra (10,11%), Castilla y León (9,41%) y Galicia (9,17%).

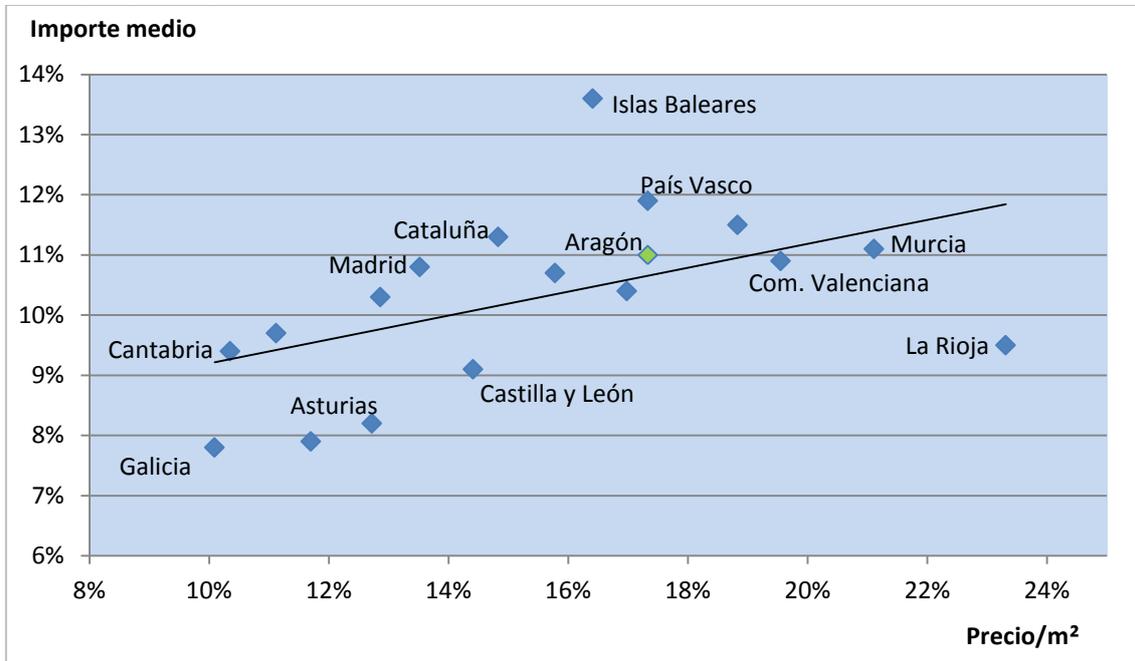
A partir de estos datos cabe destacar que, si bien es cierto que hay diferencias entre comunidades, la evolución alcista anual del precio por m² en España ha sido de un 15,78% en el periodo comprendido desde 1995 hasta 2005. En términos absolutos, en dicho periodo el precio se ha duplicado en todas las comunidades e incluso triplicado en alguna de ellas.

Una vez recogidos los datos sobre estas variables, a continuación estudiaremos la relación existente entre ambas. Según el informe de Caixacatalunya, el aumento del importe fue mayor que el aumento del número de hipotecas, de forma que tiene una consecuencia inmediata en el precio pagado por el metro cuadrado de cada vivienda. Es decir, el aumento del precio/m² viene condicionado por el mayor importe medio de las hipotecas.

Para mostrar esta relación entre ambas variables, en el gráfico 2.2.3.B se utiliza un mapa de dispersión que refleje en el eje de ordenadas el importe medio de las hipotecas

y en el eje de abscisas el precio/m².

Gráfico 2.2.3.B. Mapa de dispersión entre el importe medio de las hipotecas constituidas y el precio por metro cuadrado.



* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: Caixacatalunya

A partir de este gráfico podemos apreciar una relación lineal entre ambas variables. De esta forma, aquellas comunidades con el importe medio más elevado poseen además el precio por metro cuadrado más elevado, como son el caso de Madrid, País Vasco y Cataluña. En el caso opuesto se encuentran Murcia y Extremadura. El resto de comunidades alternarán valores según la relación de proporcionalidad que presenten.

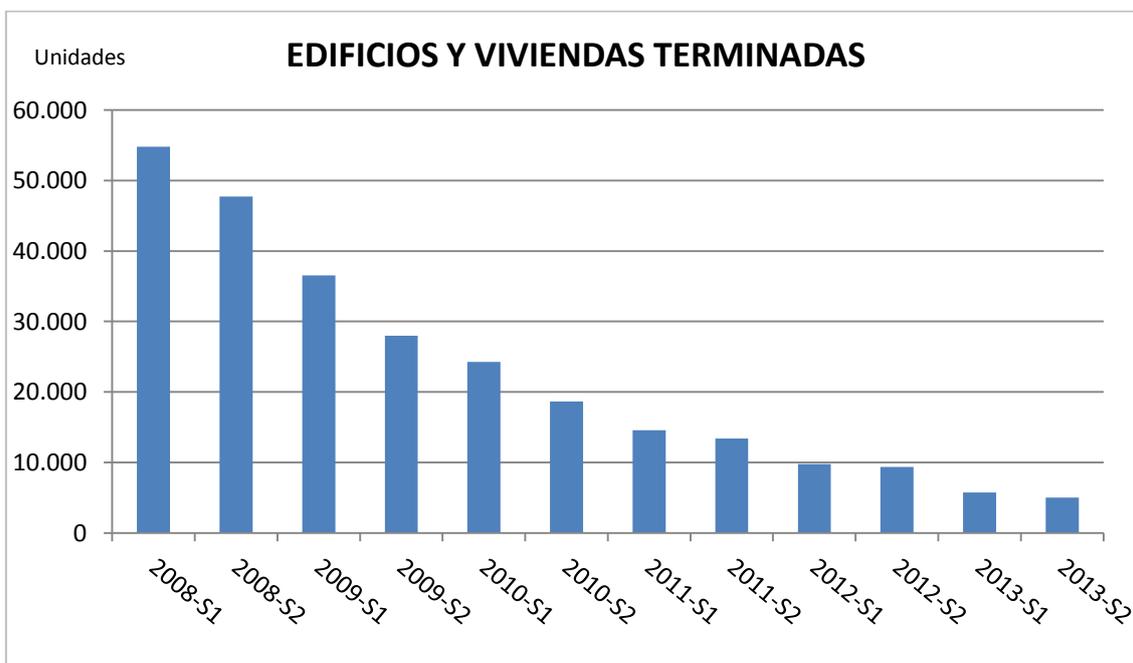
3. PINCHAZO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA

Hasta ahora el trabajo ha tratado el increíble crecimiento del sector inmobiliario en España en la anterior década. El siguiente apartado da paso al estudio de las razones por las que España ha experimentado la explosión la burbuja inmobiliaria creada en años anteriores y que ha ocasionado una caída vertiginosa de la demanda de viviendas, así como del precio de las mismas.

Para contextualizar esta situación, conviene decir que el final del crecimiento inmobiliario no se produjo de manera brusca y repentina, sino que desde finales del año 2006 comenzaron a observarse los primeros rasgos de recesión. En ese momento, el mercado encontró un punto de saturación en el que la demanda ya no era superior a la oferta, por lo que se empezó a generar un número de excedentes de viviendas sin vender.

Con el objeto de comprender mejor la magnitud de la caída del sector inmobiliario en nuestro país, a continuación mostraremos dos gráficos en los que muestren, uno la caída de la construcción de viviendas construidas (gráfico 3.A), y otro la evolución descendente del precio (gráfico 3.B).

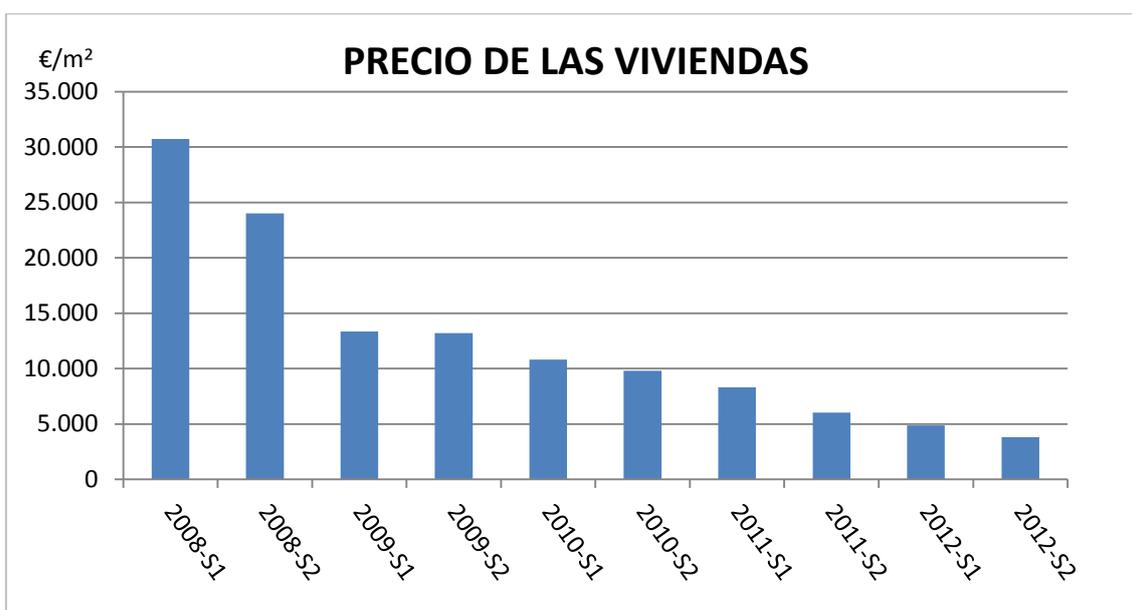
Gráfico Cap.3.A. Evolución del número de edificios y viviendas terminadas en España a partir del año 2008.



* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Gráfico Cap. 3.B. Evolución del precio de las viviendas en España a partir del año 2008.



* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Podemos observar con claridad la evolución descendente de estas dos magnitudes desde el año 2008. Incluso podría hablarse de un descenso en picado del 2008 al 2010, amortiguándose levemente a partir del 2011 pero siguiendo una tendencia negativa constante.

Los motivos por los que España vio interrumpida su crecimiento inmobiliario son numerosos y variados. Si bien algún factor ha tenido una mayor importancia que otros, todos y cada uno de ellos ha ayudado a que la burbuja alcista del sector inmobiliario se pinchara y provocara una oleada de consecuencias negativas para el sector y la economía española. A continuación trataremos de analizar cuáles han sido estos factores.

3.1 CAUSAS DEL PINCHAZO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA

Los principales causantes que provocaron el declive del sector inmobiliario en España se muestran analizados en el siguiente punto:

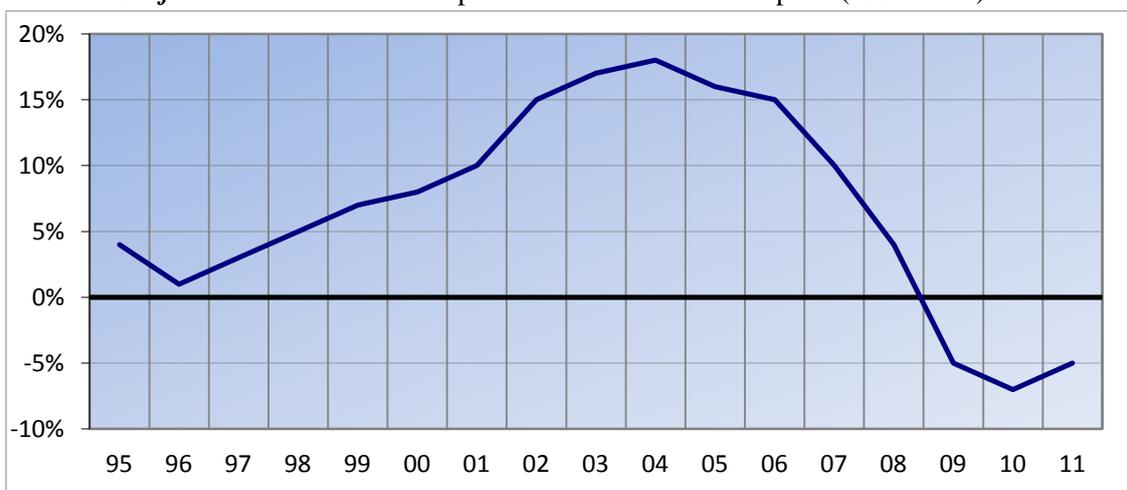
1. Incremento insostenible de los precios

Como se ha podido analizar anteriormente, los precios han ido evolucionando en las últimas décadas, creciendo hasta valores desorbitados. Como en toda burbuja, la escalada de precios debe llegar a un punto en el que resulte insostenible: los compradores de viviendas observan que ese precio ya no lo pueden asumir y deciden no comprar la vivienda. Comienza a producirse un efecto en el que la demanda de vivienda es inferior a su oferta. A partir de este momento los precios se estacan e incluso tienden a bajar.

A partir de este momento, los especuladores que anteriormente habían inflado el precio del activo inmobiliario debido al continuo crecimiento de los precios, observan que los precios ya no suben o que incluso descienden. Por ello, ya no deciden seguir en su proceso de compra inmobiliaria, sino que ahora optan por vender sus activos lo más rápido posible antes de que tengan que venderlos a un precio inferior más adelante.

Por estos dos factores, los precios de las viviendas en España comenzaron a aumentar de forma más leve en el año 2007, donde alcanzaron cifras desorbitadas y la inversión en vivienda comenzó a disminuir explosiva y progresivamente a partir del año 2008, tal y como puede observarse en los gráficos 3.1.A y 3.1.B.

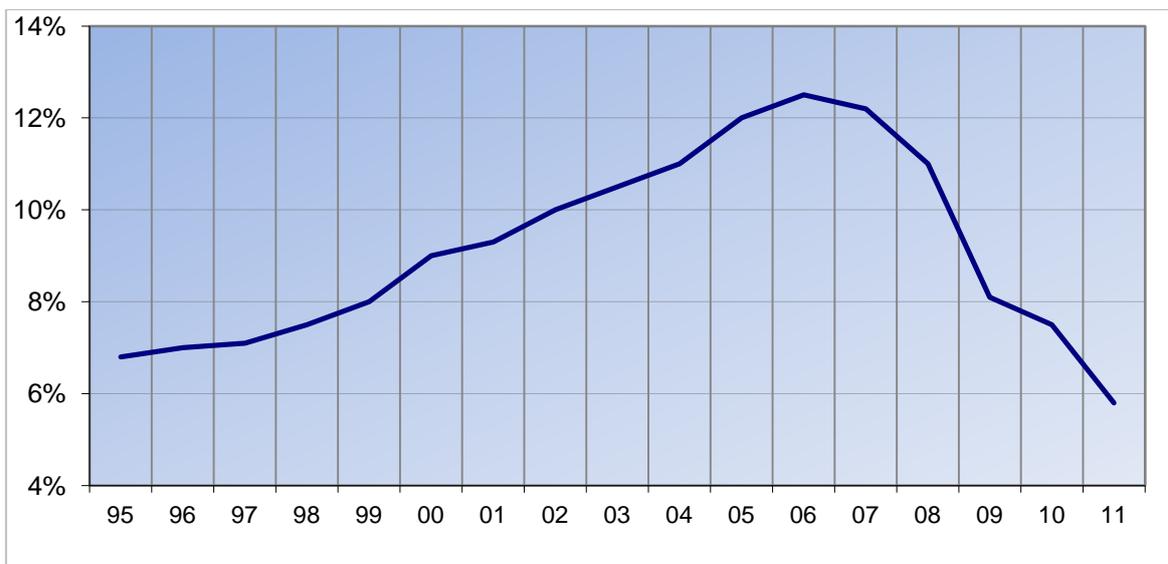
Gráfico 3.1.A. Variación del precio de la vivienda en España (1995-2011).



* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: Banco de España

Gráfico 3.1.B. Evolución del porcentaje de la inversión en vivienda en relación con el PIB en España (1995-2011).



* Cuadro: elaboración propia

* Fuente: Banco de España

2. Hipotecas subprime

Sin duda alguna, existe un fenómeno ajeno a la economía española que tuvo sus repercusiones sobre los aspectos antes mencionados. Las *hipotecas subprime* quizás no sean un causante directo del pinchazo inmobiliario español, pero sí tienen su importancia respecto al peso e importancia de los efectos acontecidos.

Entendemos por hipotecas subprime aquellas hipotecas que nacieron en Estados Unidos que tienen implícito un alto nivel de riesgo, principalmente por ser concedidas a personas con dificultades para acometer el pago de la deuda. Además, debido a este riesgo, el tipo de interés asumido es muy superior al convencional. Si a este hecho se le añade que son concedidas a personas con ingresos esporádicos y sin bienes para garantizar el pago se incrementa todavía más el riesgo asumido por la entidad financiera.

Este tipo de prestación crediticia tuvo su éxito durante los primeros años, donde los préstamos eran devueltos por las familias mediante trabajos que iban obteniendo y mediante ingresos irregulares. Esta situación era viable gracias a:

- Tipos de interés muy bajos

- Continua revalorización de la vivienda
- Situación económica favorable

Sin embargo, a principios de 2007 convergen dos factores que resultarían decisivos en el devenir de las hipotecas subprime. El primero, el mercado inmobiliario en Estados Unidos comienza a estancarse, las viviendas ya no se venden con la misma facilidad y los precios se estancan e incluso descienden. El segundo, la Reserva Federal decide subir los tipos de interés. Este hecho sería determinante, ya que las entidades financieras se ven obligadas a endurecer sus condiciones respecto a intereses para compensar esta situación. Como las hipotecas ya estaban establecidas sobre los límites de devolución del particular, este mayor endurecimiento provocó el aumento notable de impagos. Además, debido a la bajada de los precios, los particulares observan como quizás estén pagando más de lo que realmente vale su vivienda, y comienzan a plantearse dejar de pagar sus hipotecas.

Los efectos de los impagos tuvieron sus consecuencias inmediatas sobre aquellas entidades financieras que se habían centrado en este tipo de actividades. Se hubiera quedado ahí de no ser porque dichas entidades financieras acudieron a financiación exterior (nacional e internacional) mediante la emisión de células (obligaciones) donde ofrecían suculentas rentabilidades, con el objetivo de seguir prestando “créditos basura” y ampliar su negocio. Estas obligaciones fueron adquiridas por entidades de todo el mundo, cegadas por la gran rentabilidad ofrecida, desde fondos de inversión y diversas entidades financieras. Por tanto, el sistema financiero estadounidense y también a nivel internacional se contaminó directa o indirectamente de esta práctica hipotecaria.

En el momento en el que a comienzos del año 2007 se produjeron impagos prácticamente al mismo tiempo de las hipotecas subprime, las consecuencias sobre el sistema financiero estadounidense no tardaron en aparecer. Por ello, y volviendo al tema que nos ocupa, las cajas y bancos españoles comenzaron a encontrar dificultades para encontrar financiación extranjera, lo que les obligó a endurecer sus condiciones de financiación en la concesión de préstamos. Por tanto, la crisis originada se trasladó en mayor o menor medida a Europa, provocando un efecto cadena sobre la situación financiera internacional.

3. Subida de los tipos de interés

Con el objetivo de combatir la inflación que se venía dando en la zona Euro hasta el año 2006 del 2,5% y del 4% en España, en dicho año el Banco Central Europeo (BCE) subió el “precio del dinero” hasta el 3%. De este modo, el BCE abandonaba la postura de mantener los tipos de interés fijos en el 2% (El País, agosto de 2006).

Las razones según el BCE se razonaban por el mayor precio establecido en las fuentes de energía (crudo principalmente), provocando que los precios variasen al alza de forma progresiva y peligrando su estabilidad. Por ello, y por el incremento que se estaba generando de la masa monetaria en la zona Euro, el BCE decidió subir los tipos de interés en un 3%. Dato nada despreciable si se tiene en cuenta que la última subida ocurrió 2 meses atrás, cuando se había seguido un proceso de subida de los tipos cada tres meses.

Los efectos que esta medida tienen sobre las hipotecas son inmediatos. Al subir los tipos de interés, los tipos variables de las hipotecas suben y, por tanto, el importe a pagar cada mes. Esto se debe a la relación directa que mantienen los tipos de interés oficiales con el Euribor. Consecuencia de ello, se refleja una mayor dificultad para vender viviendas, así como un mayor tiempo transcurrido entre una venta y otra.

4. Fuerte contracción del crédito

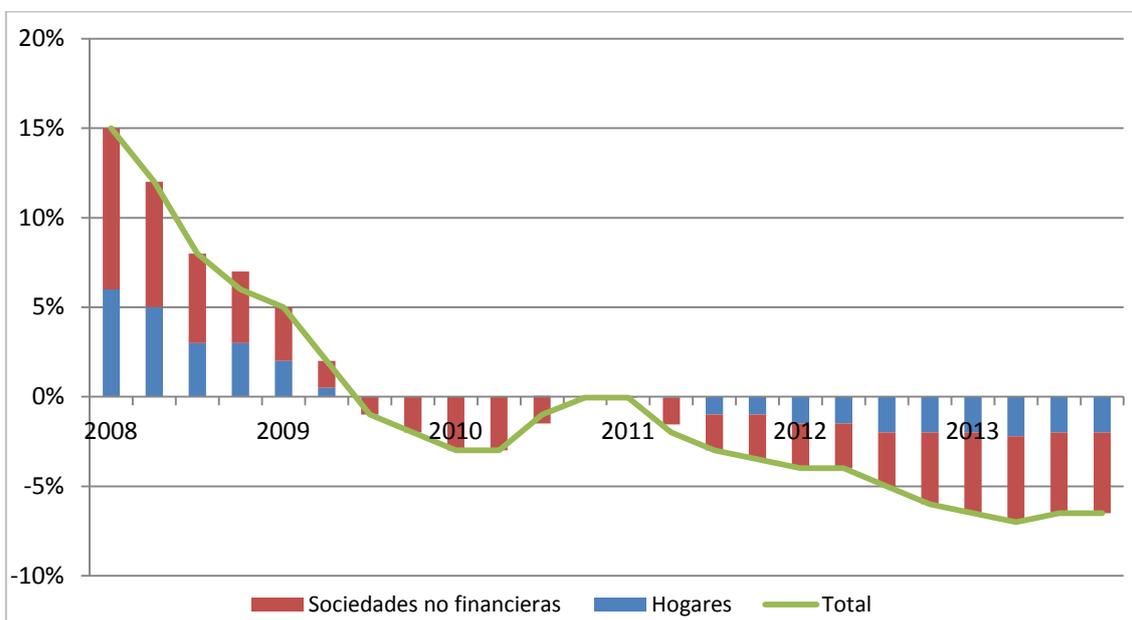
En economías que tienen una mayor dependencia de las entidades financieras, como el caso de la española, la expansión o contracción del crédito tiene una importancia significativa en la evolución de la economía, ya que la evolución del crédito y del Producto Interior Bruto tienen comportamientos similares. Por ello, resulta interesante analizar este apartado como característica principal del proceso de recesión que está viviendo actualmente nuestro país.

Como hemos visto en apartados anteriores, España vivió durante la última fase de crecimiento económico un proceso continuado y elevado de concesiones de créditos, que se paralizó bruscamente a partir de este año. Si bien España no estaba excesivamente “infectado” por el efecto de las hipotecas subprime estadounidenses, el sistema bancario español tenía sus propios problemas internos como la comentada concesión excesiva de préstamos y el apalancamiento con dinero extranjero.

Según datos obtenidos por el Banco de España, observamos como el crédito a hogares y a sociedades no financieras ha caído en picado desde el año 2008. Esta contracción no venía más que a corregir la incontrolable expansión ocurrida en los últimos años. Si bien hubo una moderada recuperación en el año 2010 debido a la mejora económica del país y de nuevo otra contracción hasta mayo de 2013, este descenso ha sido continuo desde el 2008 hasta el año 2013, comenzando a moderarse en este año hasta cifras de variación cercanas al 6% negativo.

En el gráfico 3.1.C. podemos observar con mayor precisión esta evolución, diferenciando entre el crédito otorgado a las familias y el crédito obtenido por las entidades no financieras, y en donde estas últimas han sufrido una contracción mayor que las familias, incluido tanto el crédito destinado a la adquisición de viviendas como el destinado para otros fines:

Gráfico 3.1.C. Evolución del crédito destinado a hogares y a sociedades no financieras en España (2008-2013). Crecimiento interanual.



* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: Banco de España

Una vez observada la evolución del crédito en España, cabe analizar los motivos de dicha evolución y las causas de la contracción a partir del pinchazo de la burbuja inmobiliaria. Según el “Banco de España: Un análisis de la situación de crédito en España”, se diferencian dos vertientes: elementos condicionantes de la demanda y de la

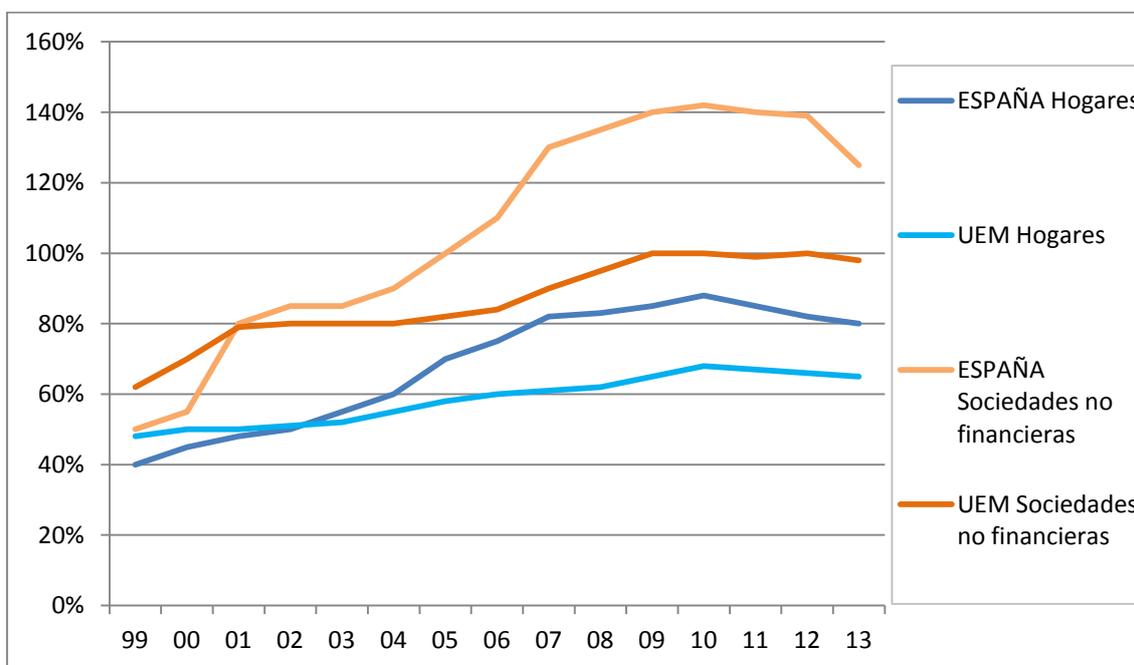
oferta. Comenzaremos por los factores explicativos de la DEMANDA.

a) *Ratios muy elevados de endeudamiento de los hogares y empresas.*

Durante la última fase alcista del crédito en España, las familias y las empresas no financieras asumieron niveles de deuda que superaban el crecimiento de su renta, provocando ratios de deuda demasiado elevados, datos reflejados en el gráfico 3.1.D.

La necesidad de corregir estos desajustes y equilibrar el peso presente de los recursos con los planes futuros de gasto, supone que el posterior crecimiento del crédito crezca por debajo de lo que lo hacen las rentas y la actividad económica del país.

Gráfico 3.1.D. Ratios de endeudamiento de los hogares y empresas en España.



* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: Banco de España

b) *Evolución de las rentas esperadas de los prestatarios.*

La evolución de las rentas corrientes creció por debajo de los niveles esperados, lo que afecta de manera negativa a la previsión de los prestatarios de sus niveles de gasto y, por consiguiente, demanda de financiación externa.

Una vez estudiados los factores relacionados con la demanda, analizaremos aquellos relacionados con la OFERTA, que estarán condicionados por la situación económica y financiera de la institución financiera.

a) Posición patrimonial de las entidades financieras

En los últimos años se ha llevado a cabo un proceso de reestructuración bancaria y saneamiento de cuentas, donde se ha conseguido que los niveles de capital de las entidades financieras superen el mínimo establecido por la legislación española. Además, en el año 2012 se realizaron numerosas provisiones ante posibles situaciones negativas del sector inmobiliario. Por tanto, según el Banco de España en su Boletín Económico de octubre 2013, esta situación no debería acarrear consecuencias negativas respecto a la concesiones de crédito de los bancos.

Sin embargo, esta situación no era la ideal antes de la reestructuración bancaria. Esta reestructuración pretendía sanear los balances de las entidades y recuperar la confianza en el sector. Además, se implantaron unos mínimos en cuanto a capital y a provisiones para los préstamos inmobiliarios, además del incremento de la información otorgada al mercado de capitales. No obstante, la principal medida fue la reorganización de las cajas de ahorros, donde actualmente ha disminuido su número debido a la fusión y absorción de las mismas.

Debido a este escenario adverso donde las entidades financieras presentaban suficientes problemas financieros internos, era complicado que estas concedieran créditos a familias y a empresas. Como hemos visto anteriormente, la concesión de créditos cayó bruscamente a partir del año 2008 y no empezó a moderarse esta caída hasta el año 2012 o incluso 2013.

b) Situación de liquidez de las entidades financieras

El peor momento en cuanto a la situación de liquidez de las entidades financieras españolas se vivió en el verano de 2012 donde se vivió un momento de saturación de la financiación exterior. Las causas de esta escasa liquidez las encontramos en el cierre de los mercados de emisiones e interbancario y, como novedad, en el agotamiento de los recursos solicitados en las subastas de tres años del BCE.

Esta situación se pudo controlar gracias a la inyección de liquidez por parte de Eurosistema y la “disponibilidad de activos de garantía por parte de las entidades

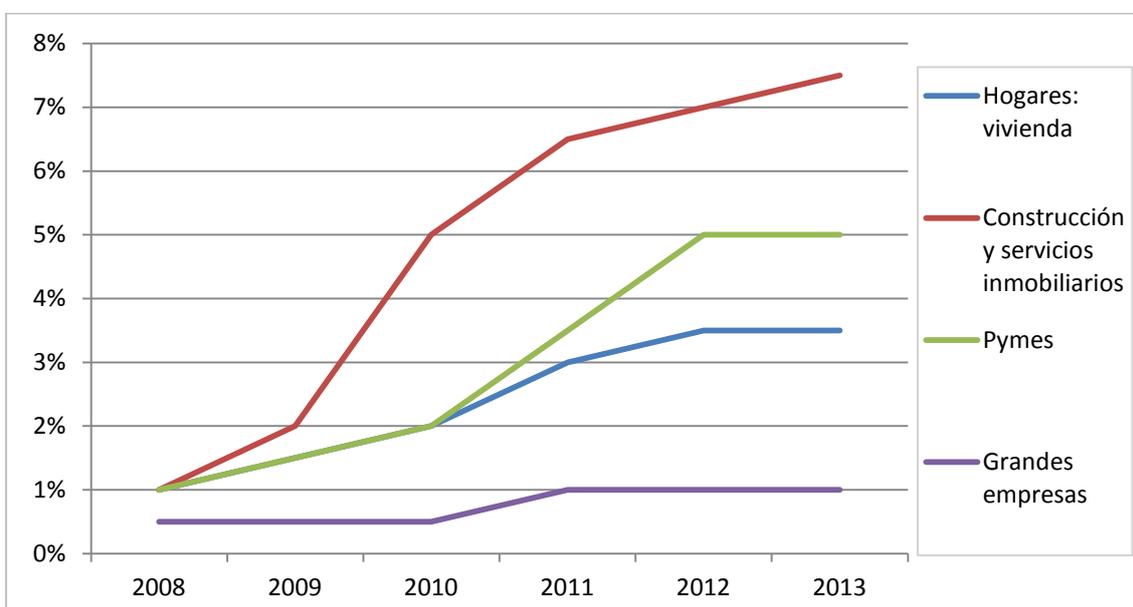
españolas”, que amortiguó el efecto de la menor entrada de financiación por parte del exterior.

Debido a esta falta de liquidez como consecuencia del cierre de los mercados, los bancos comenzaron a tener dificultades para devolver los préstamos y a ver cómo sus costes de financiación aumentaban. Por esta situación las entidades financieras no pudieron satisfacer la demanda de dinero por parte de las familias y empresas, encontrándose con la necesidad de recortar sus activos y cortando el crédito. Este es uno de los principales motivos que llevaron al pinchazo de la burbuja inmobiliaria en España.

c) *Mayor exigencia a la hora de provisionar fondos*

Las necesidades de reservar fondos para cubrir la morosidad y cubrir eventuales contratiempos para cada activo inmobiliario, es otro de los motivos de la recesión del crédito de los bancos (Gráfico 3.1.E).

Gráfico 3.1.E. Evolución del ratio de dudosos sobre el crédito concedido en España (2008-2013).



* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: Banco de España

Este esfuerzo en provisiones se hace mediante las cuentas de las propias entidades, afectando por tanto a los beneficios obtenidos. Únicamente en casos muy

concretos y que sea realmente necesaria una ayuda, intervendrá el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) mediante la compra de acciones.

Como consecuencia de ello, las entidades financieras tienen que destinar más recursos propios a esta finalidad, sin que los mismos aumenten. Es decir, con la misma cuantía de recursos, el banco es capaz de prestar menos dinero a las familias y empresas.

d) *Exigencias del FROB*

Las exigencias impuestas por el FROB hacia aquellas empresas en plena reestructuración consisten en la disminución de la cantidad de saldo de préstamos en los balances de las empresas, afectando por tanto a la evolución del crédito.

No obstante, como analiza el Banco de España (Informe Anual 2012), este proceso tenderá a normalizarse en el medio y largo plazo, ya que la disminución del crédito concedido por las empresas en reestructuración se compensará por la mayor disposición del resto de entidades que no estén sujetas a restricciones por parte del FROB. En concreto, en el periodo comprendido entre 2010 y 2012, las empresas sustituyeron el 65% de los fondos recibidos por entidades en reestructuración a otras entidades más sólidas.

Por tanto, si bien la sustitución no es total, con la ayuda del saneamiento de las entidades en reestructuración, tenderá a sanearse esta situación en el medio y largo plazo para conseguir la normalización de la financiación de la economía.

e) *Coste de financiación de las entidades financieras*

Otro de los factores de incidencia es el coste al que se financian las entidades financieras. Los bancos españoles han vivido en los últimos años un mayor coste de financiación en comparación con el resto de la comunidad europea, acentuándose esta situación hasta el año 2012, donde ha empezado a moderarse.

La ruptura de los mercados de capitales como consecuencia de la pérdida de confianza entre los entes públicos es el causante de esta situación. El coste pagado por los títulos públicos repercute directamente sobre las condiciones de financiación impuestas por los bancos hacia el sector privado, empeorándolas y afectando negativamente al flujo del crédito.

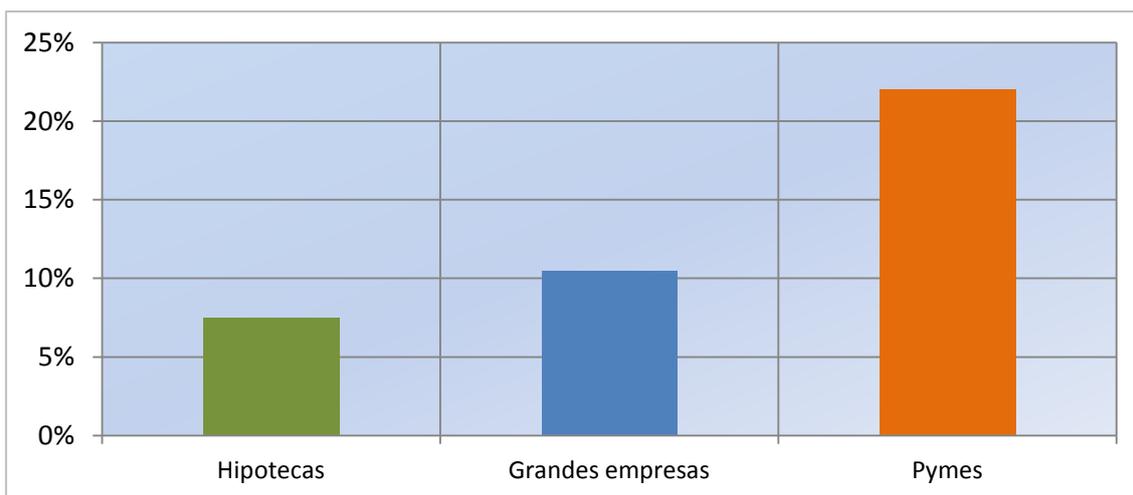
Otro punto de vista similar es que este coste de financiación actúa como punto de partida para la rentabilidad obtenida por las entidades financieras, a partir de la cuál considerarán rentable (o no) la concesión de créditos. Por tanto, a mayor coste para los bancos menor rentabilidad esperan obtener y mayor dificultades para el flujo crediticio.

f) *Calidad crediticia de los prestatarios*

Dejando atrás los factores relacionados con las entidades financieras, nos encontramos con la calidad crediticia de los prestatarios, que en los últimos años ha empeorado y condicionado negativamente al flujo de crédito al sector privado. Las menores fortalezas financieras para afrontar los pagos de manera regular y la falta de información contable-financiera que las entidades demandan son unas de las causas de esta bajada de la calidad crediticia.

Este hecho es especialmente importante en el sector de las pymes, sobre todo cuando son de nueva creación. Los datos recogidos en el gráfico 3.1.F. sobre probabilidad de impago por tamaño de empresas, refleja las mayores condiciones de financiación a las que están sometidas las pymes, condiciones incluso por encima de lo que serían según muestran sus resultados contables.

Gráfico 3.1.F. Probabilidad de impago de los créditos y préstamos concedidos en España (2012-2014).



* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: Banco de España

3.2 ESTUDIO POR CC.AA.

En anteriores apartados el trabajo ha analizado la evolución del sector inmobiliario en el conjunto del país, evaluando las características y las causas que han llevado a España a la situación de incertidumbre y caída de la demanda inmobiliaria de hoy día. En este apartado estudiará estos datos desde la perspectiva de las Comunidades Autónomas españolas, donde nos encontraremos aspectos similares entre ellas pero también algunos diferentes dependiendo de diversos factores.

Veremos un primer análisis sobre los datos de oferta y demanda de viviendas, para observar cuáles han sido las comunidades más afectadas por el pinchazo de la burbuja. Una vez obtenidos estos datos, realizaremos recogida de información respecto a temas como localización geográfica, precio de la vivienda y número de trabajadores de la construcción, con el objeto de observar si estas variables han influido o no en la evolución descendente del sector inmobiliario y la influencia sobre el mismo.

Este es el principal objetivo de este apartado, analizar la existencia de relaciones causa-efecto entre dos variables. Para ello, elaboraremos un diagrama de dispersión que nos muestre, a partir de una línea de tendencia positiva o negativa, si dichas variables han influido sobre la caída de las transacciones. Nuestra *variable control* o *variable independiente* será la variación sufrida en las transacciones de viviendas, representada en el eje de abscisas. En el eje de ordenadas, mostraremos el resto de variables dependientes.

3.2.1 Número de transacciones por CC.AA.

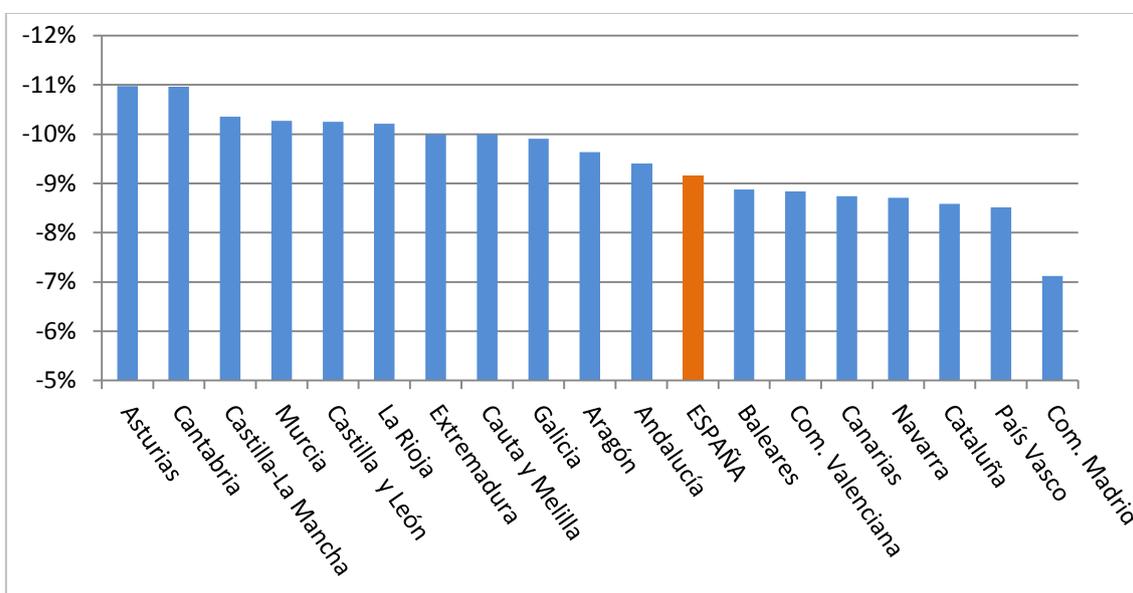
El objetivo perseguido en este apartado es analizar aquellas variables que hayan podido influir sobre la caída de transacciones inmobiliarias desde el pinchazo de la burbuja inmobiliaria. Por ello, primero se muestran los datos relativos a las transacciones inmobiliarias de viviendas por comunidades obtenidos a partir del Ministerio de Fomento.

Si bien podremos observar gracias al Instituto Nacional de Estadística los datos con mayor detenimiento en la Tabla 2 del anexo, esta tabla nos muestra que son las comunidades de Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Comunidad de Madrid son las que mayor número de compra venta de viviendas realizaron entre los años 2007

y 2013, en valores absolutos. Por el contrario, las comunidades que menos transacciones realizaron fueron Ceuta y Melilla, La Rioja y Cantabria.

A partir de estos datos, podremos calcular la tasa de variación anual que han experimentado cada una de las comunidades, con el objetivo de comparar posteriormente la influencia o no de una variable sobre la otra. Esta tasa de variación la podemos observar en el gráfico 3.2.10.A., tomando el año 2007 como referencia del último año de expansión inmobiliaria.

Gráfico 3.2.1.A. Evolución de la variación de las transacciones en España por Comunidades Autónomas (2007-2013). Tasa de variación anualizada.



* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: Ministerio de Fomento

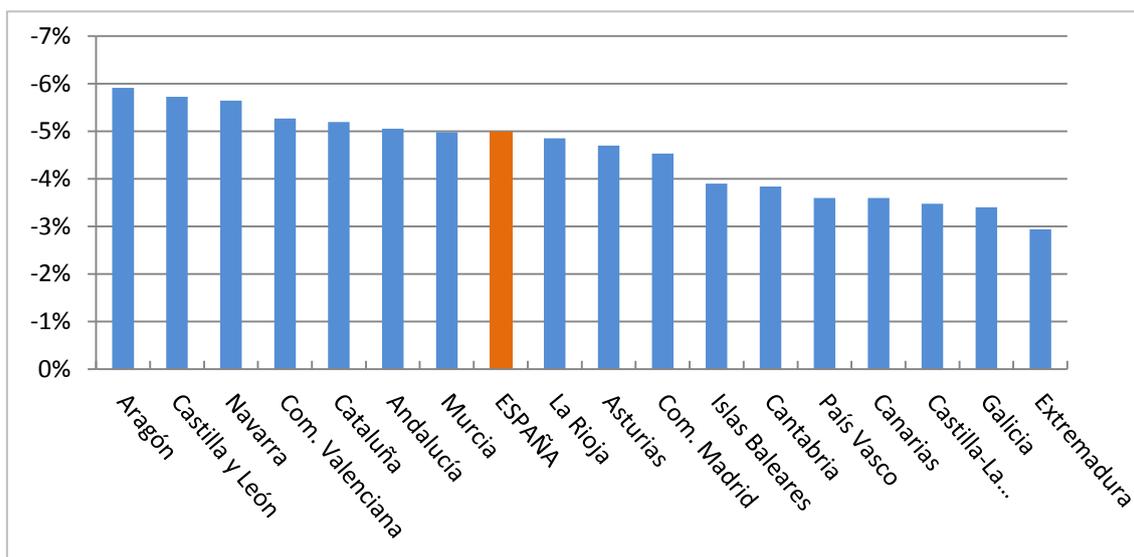
Se observa la clara tendencia descendente en el conjunto del país respecto a las transacciones efectuadas entre 2007 y 2013, concretamente en España de media al año han bajado un 9.15%. A la hora de diferenciar entre comunidades, si bien no hay diferencias significativas, sí puede observarse mayores y menores bajadas entre ellas. Por ejemplo, el caso más evidente es el de la Comunidad de Madrid (-7.12%) como la comunidad con menor descenso de transacciones, y Asturias (-10.98%) como la comunidad del lado opuesto. Las comunidades con mayor variación que siguen a Asturias son Cantabria (-10.96%), Castilla-La Mancha (-10.35%) y Murcia (-10.27%). Por otro lado, comunidades con una variación media por debajo de la nacional son País

Vasco (-8.51%), Cataluña (-8.58%) y Navarra (-8.71%).

3.2.2 Precio por m²

Una vez obtenidos los datos referidos al número de transacciones, procederemos a analizar la evolución que ha tenido el precio de la vivienda en cada comunidad, en el mismo periodo, utilizando como variable el precio por metro cuadrado. Si Bien en la Tabla 3 del anexo están todos los datos detallados para cada año y comunidad, en el gráfico 3.2.2.A observamos la variación anualizada que ha experimentado el precio de la vivienda de forma esquemática y visual. Podemos observar como son las comunidades de Cataluña, Madrid y País Vasco las que presentan mayor precio por metro cuadrado, mientras que Extremadura, Canarias y Murcia se encuentran en el lado opuesto.

Gráfico 3.2.2.A. Variación del precio de la vivienda por metro cuadrado en España por Comunidades Autónomas (2007-2013). Tasa de variación anualizada.



* Gráfico: elaboración propia

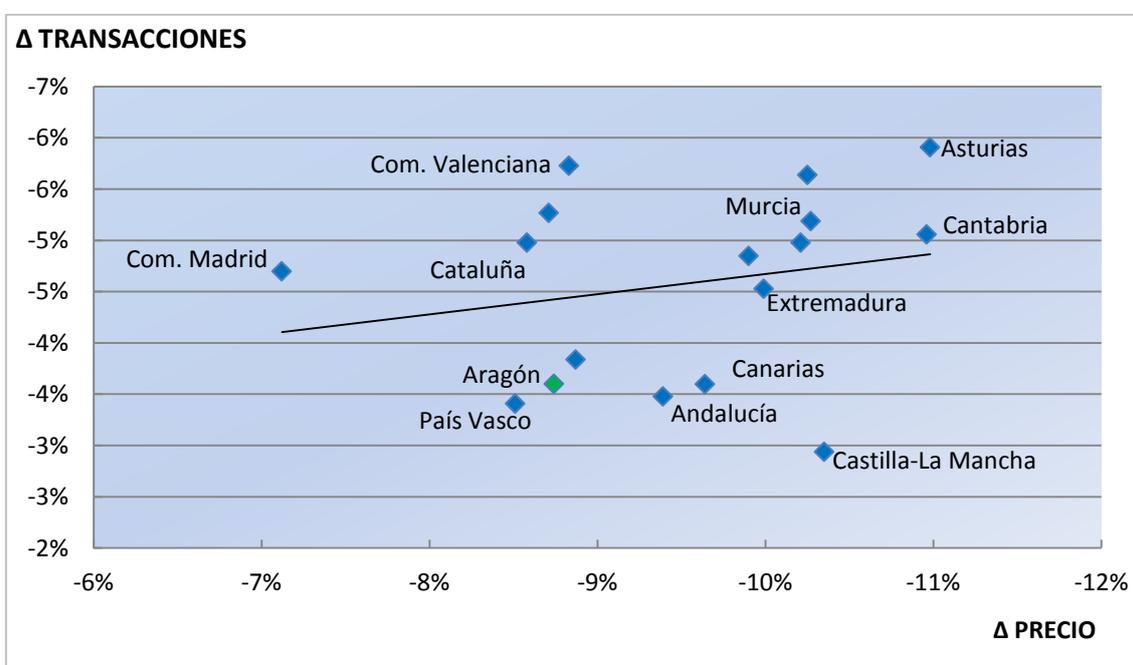
* Fuente: Ministerio de Fomento

A partir de este gráfico observamos que Asturias (-5.91%), Comunidad Valenciana (-5.73%) y Castilla y León (-5.64%) son las comunidades que han experimentado mayor bajada anual media del precio de sus viviendas. Por el lado opuesto se encuentran Andalucía (-3.48%), País Vasco (-3.41%) y Castilla- La Mancha (-2.94%).

Recogidos todos los datos necesarios, podemos analizar a continuación si el mayor precio del m² ha influido en estos años sobre el número de transacciones de viviendas. Este análisis lo observamos en el gráfico 3.2.2.B, mapa de dispersión cuyo eje de abscisas refleja la variación anualizada del precio, y el eje de ordenadas refleja la variación anualizada en transacciones. En este gráfico de dispersión, cada uno de los puntos muestra el lugar en el mapa donde se encuentra cada comunidad, permitiendo poder dibujar una línea de tendencia.

En el conjunto de comunidades, la correlación entre las variables es positiva, de forma que cuanto mayor es la caída del precio, mayor es la caída de las transacciones. Este es un aspecto importante para comprender el gráfico, ya que ambas variaciones se muestra en datos negativos. En el caso de Aragón, el punto de correlación en el mapa se encuentra en un lugar medio, incluso por debajo de la media. Por tanto, las variaciones en el precio no afectan de forma tan significativa a la variación en las transacciones como puede suceder en otras comunidades.

Gráfico 3.2.2.B. Mapa de dispersión entre la variación de transacciones y la variación del precio de la vivienda.



* Gráfico: elaboración propia

Cabría añadir que, si bien es cierto que existe una relación directa entre ambas variables en el conjunto de comunidades, observamos ciertos comportamientos de alguna comunidad autónoma que se alejan de la tendencia del conjunto. Es decir, existe una correlación débil que afecta a la importancia del efecto producido de una variable sobre la otra. Unas de las comunidades que provocan este hecho son la Comunidad de Madrid y Castilla-La Mancha.

Resumiendo, sí podemos exponer una relación causa efecto entre el precio de la vivienda y el número de transacciones. Esta relación es positiva, de forma que, entre 2007 y 2013, a mayores caídas del precio de las viviendas, mayores caídas del número de transacciones. Es decir, esté gráfico lo que muestra es la vuelta al equilibrio del mercado inmobiliario entre las transacciones y el precio pagado por las viviendas.

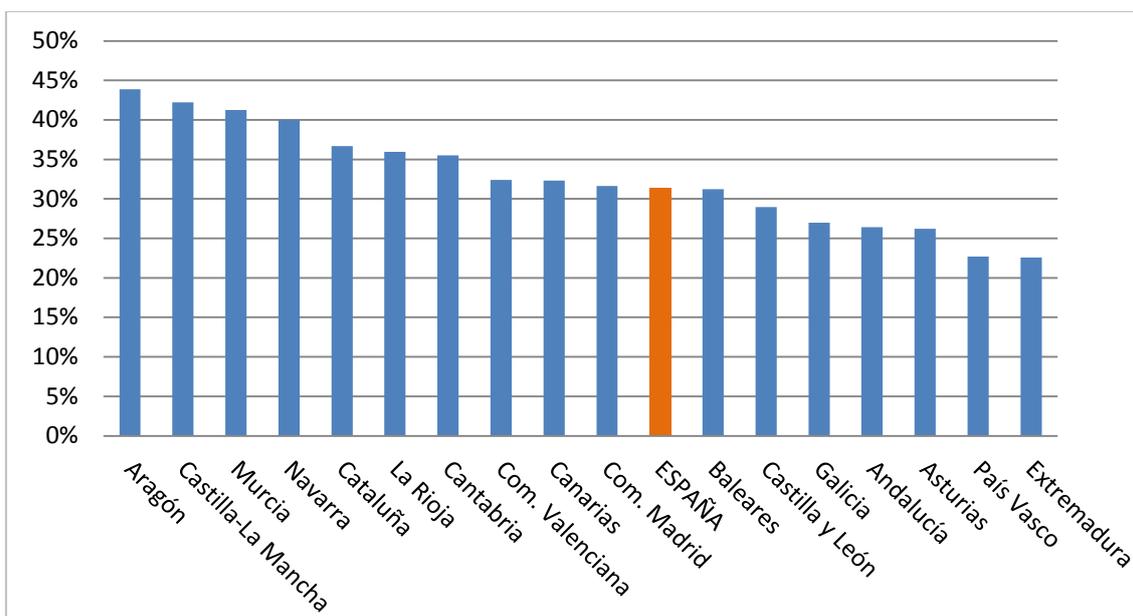
No obstante, esta relación observada en el conjunto de comunidades de España, se ve alterada en casos concretos como la Comunidad de Madrid. Es decir, es posible que existan otras variables además del precio de la vivienda que hayan tenido un peso significativo sobre la variación de las transacciones de viviendas.

3.2.3 Tasa de paro

Esta variable será la segunda variable que utilicemos para analizar las posibles influencias sobre las transacciones de viviendas. Es un aspecto que ha tenido mucha relevancia sobre los efectos que han causado la crisis financiera en España y la burbuja inmobiliaria en particular. Por ello, merece la pena tratar este tema.

Al igual que se ha hecho con el precio de viviendas, en la Tabla 4 del anexo se muestra los datos referidos a la tasa de paro en cada comunidad autónoma a lo largo del periodo comprendido entre 2007 y 2013 obtenidos a partir del Instituto Nacional de Estadística. A partir de estos datos, se ha elaborado el gráfico 3.2.3.A., que expone aquellas comunidades con mayor y menor variación anualizada respecto a su tasa de paro, desde el año 2007 hasta el año 2013.

Gráfico 3.2.3.A. Variación de la tasa de paro en España por Comunidades Autónomas (2007-2013). Tasa de variación anualizada.



* Gráfico: elaboración propia

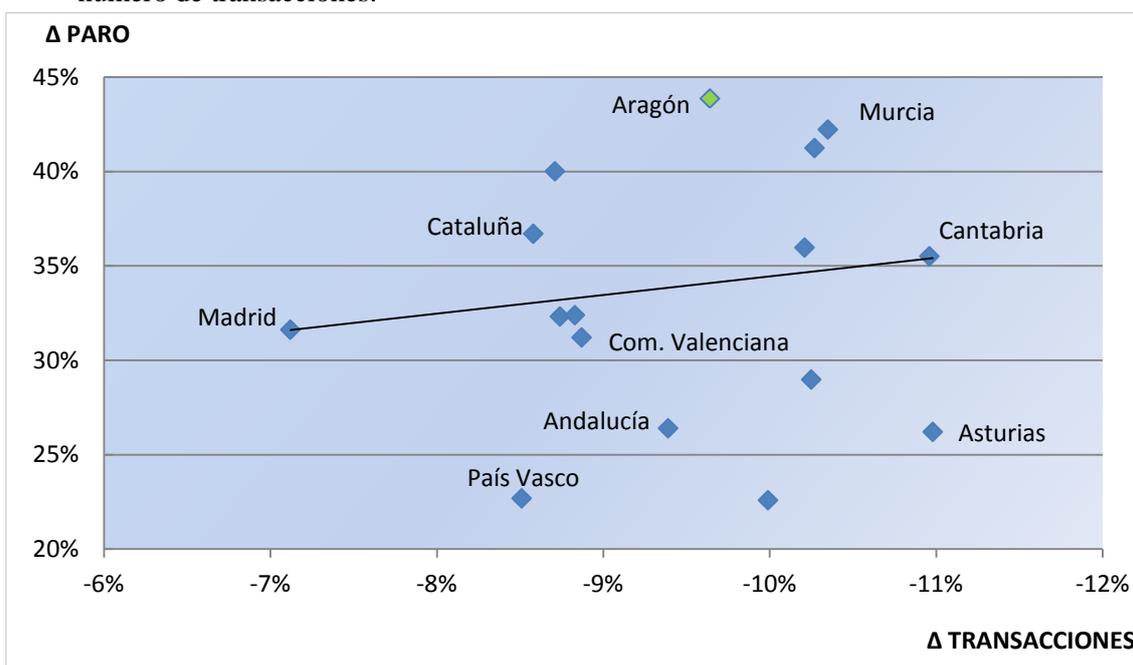
* Fuente: Instituto Nacional de Estadística

A la vista de los resultados, en dicho periodo Aragón (43,87%), Castilla-La Mancha (42,22%) y Murcia (41,24%) son las comunidades que más han visto incrementada de media anual su tasa de paro. Por el contrario, Asturias (26,21%), País Vasco (22,69%) y Extremadura (22,59%) son las regiones donde menos ha aumentado el paro.

Observamos que todas las comunidades ven aumentada su tasa de paro en más del 20% cada año, llegando algunas de ellas a sobrepasar el 40%. De hecho, vemos grandes diferencias entre las comunidades más a la izquierda del gráfico respecto a las de la derecha, ya que el aumento de la tasa de paro anual casi llega a duplicarse en unas comunidades respecto a otras.

El siguiente paso es analizar si la variación al alza de la tasa de paro ha afectado de alguna manera al número de transacciones en el mismo periodo. A simple vista, parece lógica la relación entre ambas variables. No obstante, lo analizamos en el gráfico 3.2.3.B, mapa de dispersión cuya variación de la tasa de paro se encuentra en el eje de ordenadas, mientras que la variación de las transacciones en el eje de abscisas.

Gráfico 3.2.3.B Mapa de dispersión entre la variación de la tasa de paro y la variación del número de transacciones.



* Gráfico: elaboración propia

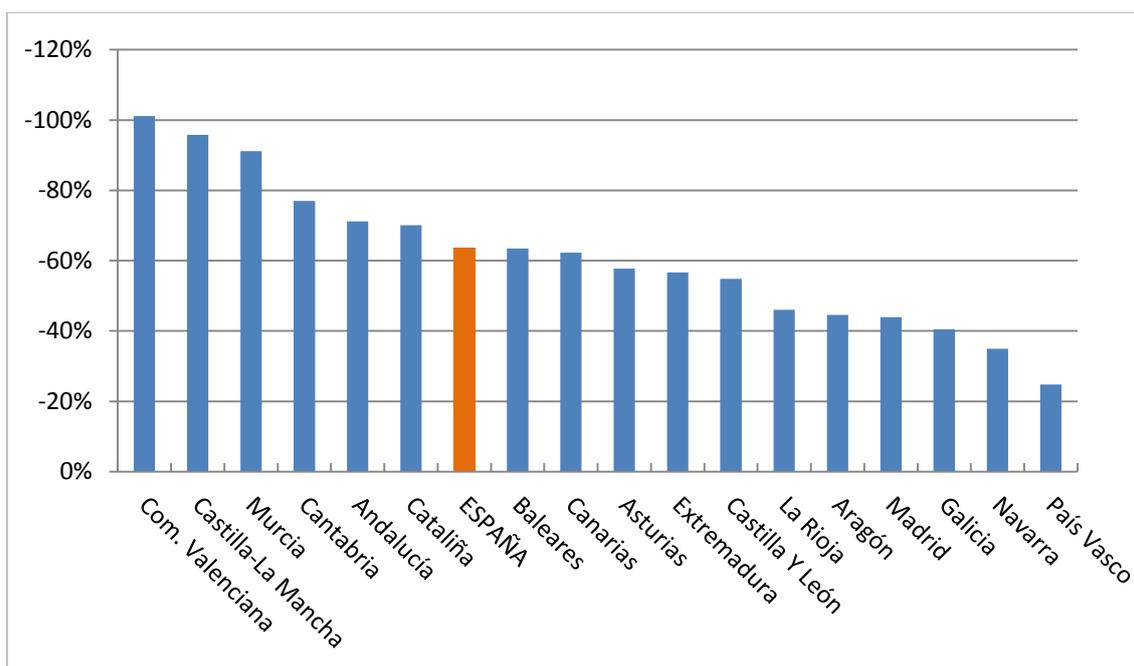
Podemos observar como efectivamente existe una relación lineal entre ambas variables: a mayor tasa de paro, mayor es la caída en las transacciones de viviendas. Esto es debido a que a mayor tasa de paro, menos renta percibe la población y mayor nivel de inseguridad adquieren, lo que provocaría una tendencia negativa en la compraventa de viviendas.

3.2.4 Transacciones e hipotecas constituidas

El siguiente tema a analizar es si el número de hipotecas constituidas entre los años 2007 y 2013 ha influido sobre la compraventa de viviendas en dicho periodo. Parece lógica la relación entre ambos factores, puesto que la compra de una vivienda en la mayoría de los casos se puede llevar a cabo gracias a un préstamo hipotecario concedido por el banco, debido a la magnitud económica de la operación. Es decir, el comportamiento normal del mercado sería que cuantas menos hipotecas se concediesen, menos poder de compra tendría la población para asumir un gasto tan grande.

Empecemos este apartado observando dicha evolución de las hipotecas constituidas en las comunidades autónomas españolas, gracias al gráfico 3.2.4.A.

Gráfico 3.2.4.A. Evolución de la variación del número de hipotecas constituidas en España por Comunidades Autónomas (2007-2013). Tasa de variación anualizada.



* Gráfico: elaboración propia

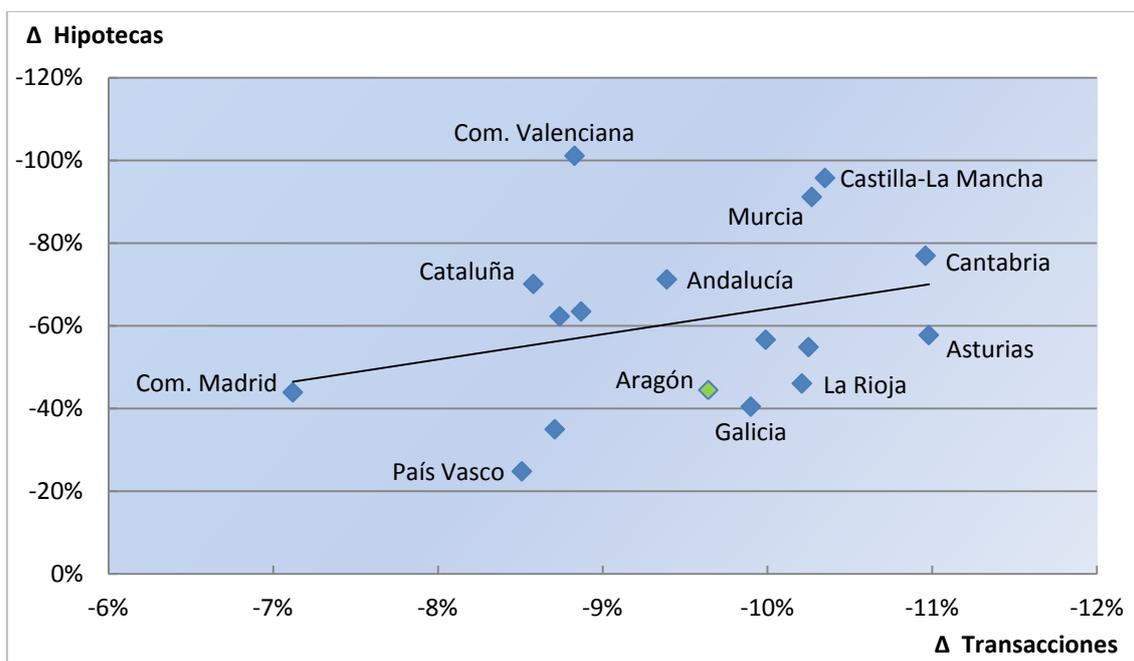
* Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Vemos como en la totalidad de regiones españolas, las hipotecas constituidas descendieron en el periodo analizado. No obstante, existen grandes diferencias entre comunidades: en comunidades como la valenciana y Castilla-La Mancha, las hipotecas cayeron un 101,13% y 95,75% respectivamente, mientras que en Navarra y el País Vasco apenas llegaron al 40%.

Requieren especial atención las comunidades más afectadas (Comunidad Valenciana, Castilla-La Mancha y Murcia), puesto que acaparan gran parte de la caída hipotecaria total en España. Solo en la Comunidad Valenciana, descendieron desde 21.710 hipotecas constituidas en 2007 hasta las 2.687 en 2013, suponiendo una caída total del 707,90 %.

Esta variable parece tener una incidencia directa en el número de transacciones de viviendas. Esta relación la podemos analizar en el gráfico 3.2.4.B. Vemos como existe una relación lineal creciente entre ambas variables: cuando mayor es la caída de las hipotecas concedidas, mayor es también la caída de las transacciones de viviendas.

Gráfico 3.2.4.B. Mapa de dispersión entre la variación del número de hipotecas constituidas y la variación del número de transacciones.



* Gráfico: elaboración propia

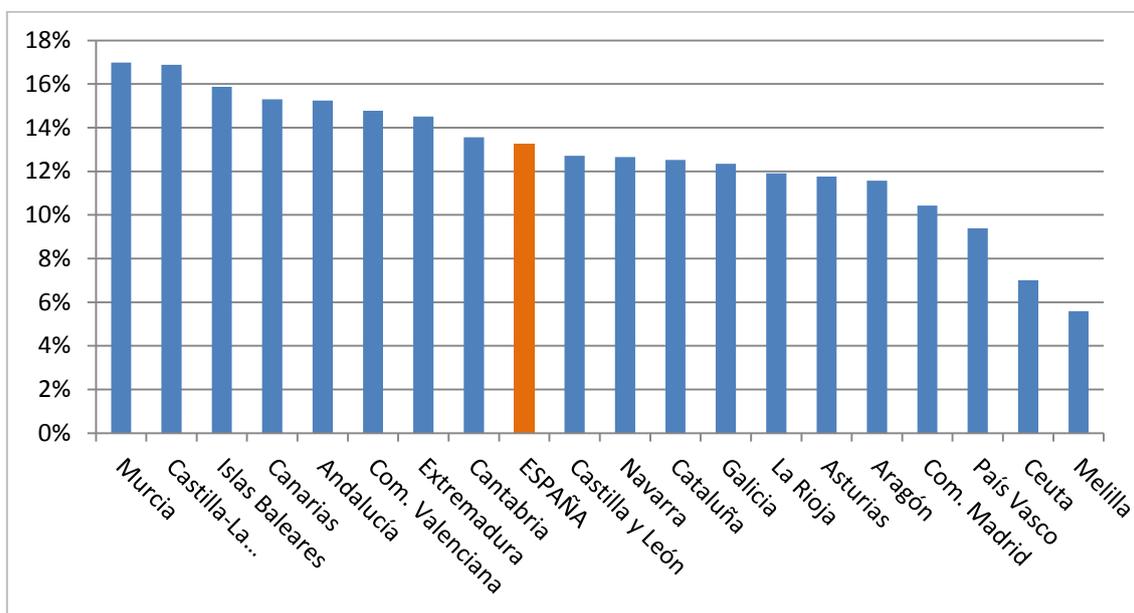
Entre los casos más destacados se encuentran las comunidades de Comunidad Valenciana, Murcia y Castilla-La Mancha, que se encuentra en la parte superior derecha del mapa de dispersión. Estas son las regiones que han visto caer en mayor medida sus transacciones inmobiliarias a causa de la caída de las hipotecas. La principal causa radica en que debido a la magnitud económica que supone la adquisición de una vivienda, la concesión de hipotecas suele ser la única opción de financiación para realizar la operación.

3.2.5 Tasa de paro y trabajadores en la construcción

En este apartado analizaremos si el número de personas activas en el mundo de la construcción antes del pinchazo de la burbuja inmobiliaria incidirá sobre el efecto en las tasas globales del número de parados. A simple vista parece lógica la relación entre ambas variables; no obstante, veremos si esta relación lógica se cumple.

Extrayendo datos relativos al periodo comprendido entre el 2007 y el 2013 a partir del Instituto Nacional de Estadística, obtenemos las siguientes estadísticas en cuanto al peso relativo en el año 2007 del sector de la construcción sobre el número total de ocupados, reflejadas en el gráfico 3.2.5.A.

Gráfico 3.2.5.A. Porcentaje de población activa del sector de la construcción en España por Comunidades Autónomas (2007).



* Gráfico: elaboración propia

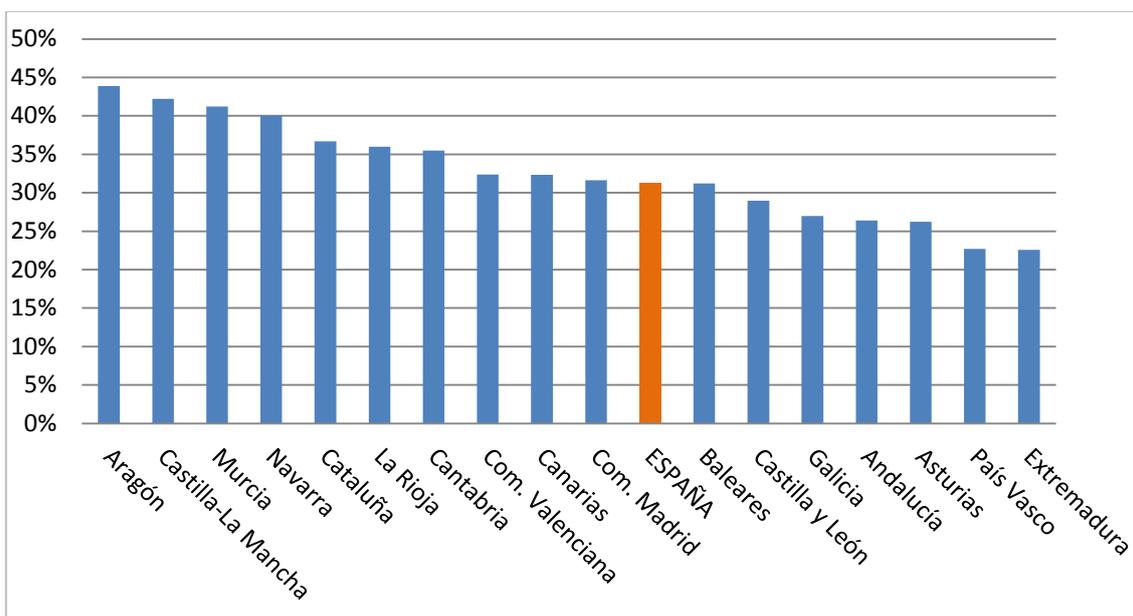
* Fuente: INE

Puede observarse como en la mayoría de comunidades autónomas los trabajadores en el sector de la construcción representaban más del 10% del total de población activa. Únicamente el País Vasco y las Ciudades Autónomas se muestran por debajo de esta cifra.

Si bien no existen diferencias significativas entre unas y otras, comentar que en la cabeza se encuentran comunidades como Murcia, Castilla-La Mancha y las Islas Baleares, mientras que en la cola se encuentran País Vasco y las ciudades autónomas.

La segunda variable objeto de estudio se refleja en el gráfico 3.2.5.B, que muestra la evolución de la tasa de paro en cada comunidad autónoma desde el año 2007 hasta el año 2013.

Gráfico 3.2.5.B. Variación de la tasa de paro en España por Comunidades Autónomas (2007-2013). Tasa de variación anualizada.



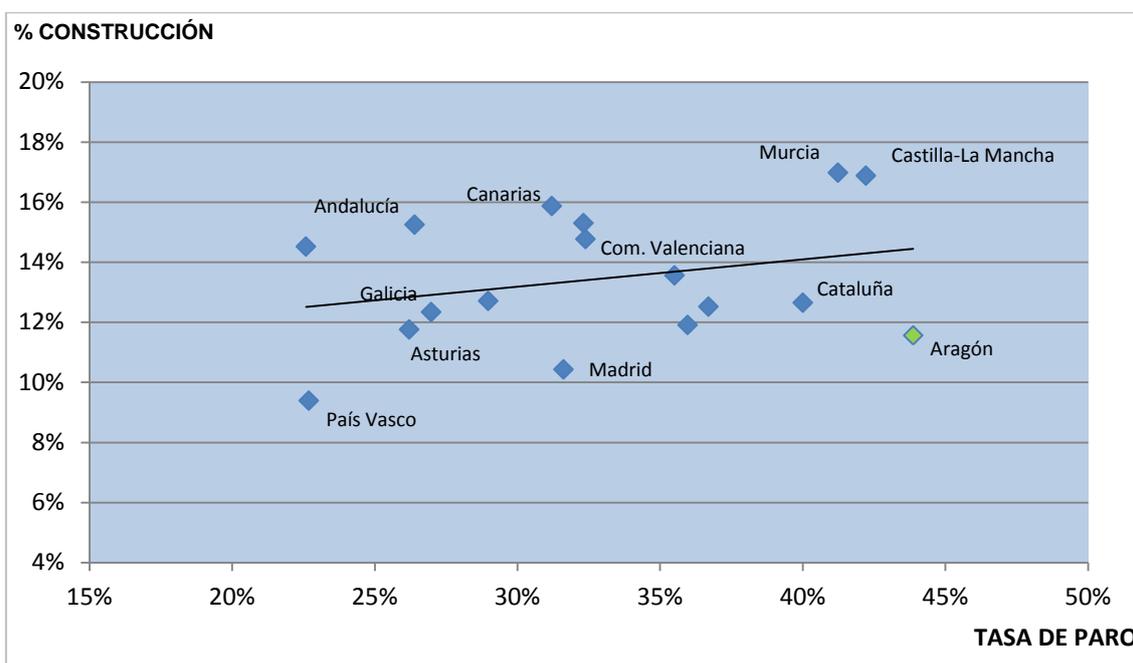
* Gráfico: elaboración propia

* Fuente: INE

A partir de este gráfico resulta llamativo que en todas las regiones españolas el paro aumentó más del 20% cada año durante 7 años (salvo Melilla y Ceuta), y que en muchas comunidades superó la cifra del 30%. En los peores casos, como son las comunidades de Murcia, Aragón y Castilla-La Mancha, las cifras superaron el 40% del crecimiento de la tasa de paro anual. Estos datos, en términos absolutos, significan que en el primer trimestre de 2007 el número de parados fuera de 1856,1 personas en España, mientras que en el primer trimestre de 2013 ascendiera a 6.278,2 personas. Para mayor información en la Tabla 5 del anexo quedan reflejados los datos del número de parados en este periodo en mayor profundidad.

Planteados estos datos, ¿Podríamos decir que ha influido el peso de la construcción sobre las tasas de paro? Para contestar a esta pregunta, elaboramos un gráfico de dispersión (3.2.5.C) que nos muestre la relación entre ambas variables. En el eje de ordenadas reflejamos la tasa de paro, y en el eje de abscisas el porcentaje de la población activa en el sector de la construcción.

Gráfico 3.2.5.C. Mapa de dispersión entre el porcentaje de población activa del sector de la construcción y la tasa de variación de la tasa de paro.



* Gráfico: elaboración propia

Después de observar el gráfico de dispersión, es evidente la relación entre ambas variables: en aquellas comunidades donde tenían un mayor peso de trabajadores activos dentro del mundo de la construcción, la burbuja inmobiliaria ha afectado con mayor fuerza sobre la población, causando una mayor tasa de paro en dichas comunidades. Concretamente, son las comunidades de Murcia y Castilla-La Mancha aquellas que se encuentran en el extremo superior-derecho del mapa con mayor peso relativo de la construcción y mayor tasa de paro. Por contra, en el sentido opuesto se encuentran País Vasco, Ceuta y Melilla, donde el peso de la construcción era menor y, por tanto, con menos fuerza ha incidido el paro en su población.

3.2.6 Stock de vivienda nueva pendiente de venta en España. La importancia del litoral mediterráneo

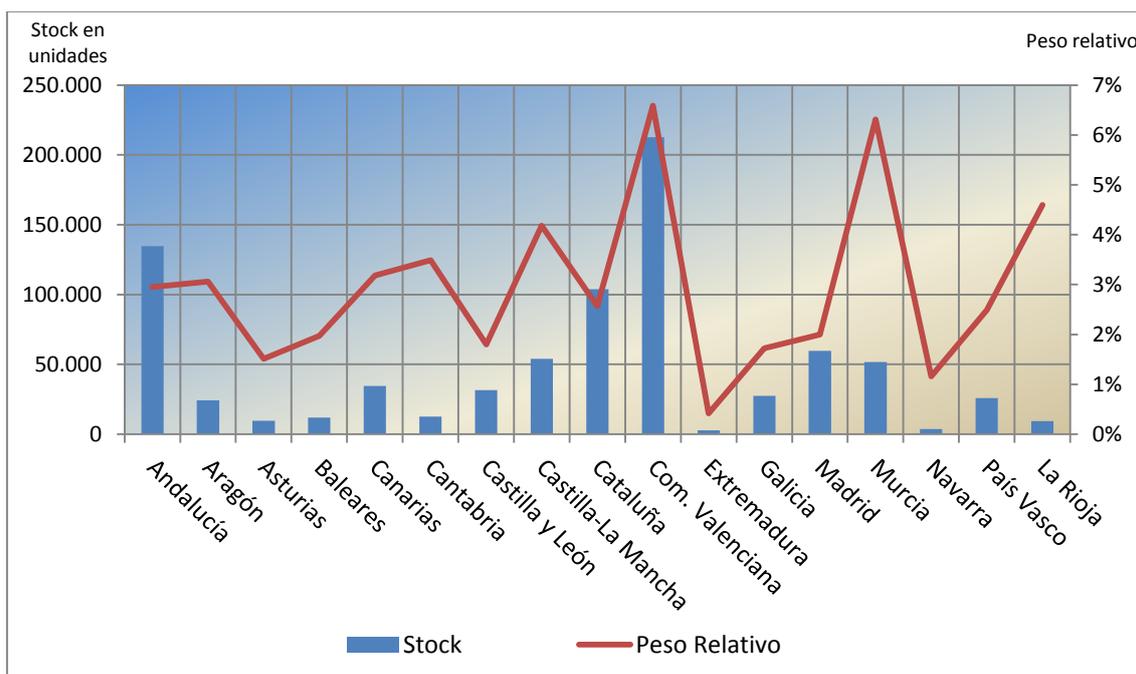
Como último tema a tratar, y para finalizar el estudio de la burbuja inmobiliaria diferenciada en las distintas comunidades, a continuación analizaremos en qué regiones españolas existe mayor número de viviendas nuevas sin vender.

La finalidad de este apartado consiste en simplificar de manera visual las zonas

más afectadas por la burbuja inmobiliaria. En ellas, habrá tenido mayor o menor incidencia factores anteriormente tratados, tales como el precio por m², el paro o el peso relativo de la población activa en el sector de la construcción. Sin embargo, todas estas variables repercuten directamente sobre la compraventa de viviendas, concretamente sobre aquellas viviendas nuevas que no han podido colocar las inmobiliarias, ya que serán este tipo de viviendas las estudiadas en este apartado.

Mientras que en la Tabla 6 del anexo se muestran los datos y cifras exactas de cada comunidad con mayor detalle, en el gráfico 3.2.6.A se analiza conjuntamente el stock de viviendas en miles de unidades (eje primario) y su peso sobre el total de viviendas construidas (eje secundario).

Gráfico 3.2.6.A. Número de vivienda nueva pendiente de venta y su peso relativo sobre el total de viviendas en España por Comunidades Autónomas.



* Datos obtenidos en el segundo trimestre de 2012 * Fuente: CatalunyaCaixa

* Gráfico: elaboración propia

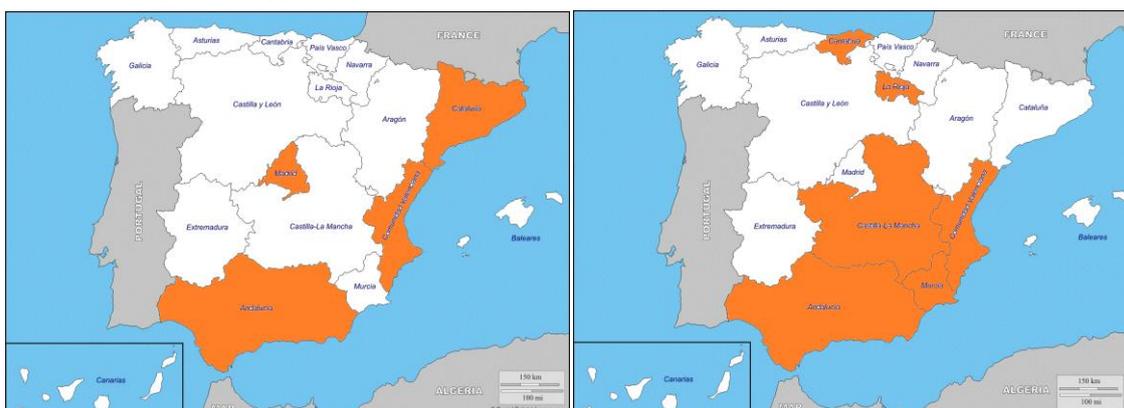
En lo referido al número de viviendas sin vender, resulta llamativo el caso de la Comunidad Valenciana (212.700 viviendas), cifra muy superior al resto de comunidades españolas. Le sigue Andalucía con 134.600 viviendas y Cataluña con 103.800 viviendas nuevas sin vender. Por contra, comunidades como Navarra (3.800 viviendas) y

Extremadura (2.900 viviendas) se encuentran entre las comunidades con menor stock de viviendas sin vender.

No obstante, para analizar el gráfico y así poder llegar a conclusiones fiables, los valores deben compararse con el poder de absorción de viviendas en cada comunidad, ya que el número de habitantes en la Comunidad Valenciana no es comparable con el que existe en Extremadura. Por ello, se ha reflejado en el eje secundario el peso relativo de este stock de viviendas, en el cuál, destaca de nuevo la Comunidad Valenciana con un 6.59%. Sin embargo, le sigue Murcia (6.31%) que no estaba entre las mayores comunidades anteriormente. Sí que coinciden en este caso las comunidades con menor peso relativo, concretamente Navarra (1.16%) y Extremadura (0.42%).

Estos datos se pueden observar de forma más visual en el gráfico 3.2.6.B. En mapa de España de la izquierda, vemos las comunidades con mayor stock de viviendas nuevas sin vender, como son el caso de Cataluña, Comunidad Valenciana, Comunidad de Madrid y Andalucía. Podemos observar como el mayor exceso en valores absolutos se concentra en el litoral mediterráneo, donde se concentra la totalidad de la costa excepto Murcia y las Islas Baleares. Por ello, podríamos decir que con fecha en el segundo trimestre del año 2012, el litoral mediterráneo concentra la mayor parte de vivienda nueva todavía a la venta.

Gráfico 3.2.6.B. Mapa de España 1: mayor stock de viviendas nuevas sin vender en valores absolutos. Mapa de España 2: mayor stock de viviendas nuevas sin vender en términos relativos.



* Gráficos: elaboración propia

Por otro lado, en el mapa de España de la derecha se visualiza el peso relativo de este stock de viviendas anteriormente comentado. Si bien el litoral mediterráneo sigue

teniendo mucha importancia en este apartado, donde la región de Murcia destaca por encima del resto, comunidades como Castilla-La Mancha, La Rioja y Cantabria se encuentran entre las más destacadas y extienden a más territorios españoles el efecto de la burbuja inmobiliaria.

3.3 ¿PUDO HABERSE EVITADO?

Como hemos visto en los anteriores apartados, España vivió un crecimiento del sector inmobiliario que posteriormente traería importantes consecuencias a la economía del país. Por tanto, una cuestión importante es averiguar el motivo por el que no se evitó llegar a esta situación.

Como comenta Bernardos Domínguez, G. en su artículo “*Creación y Destrucción de la Burbuja Inmobiliaria en España*”, la burbuja inmobiliaria pudo haberse evitado o, al menos, mitigado sus efectos. Las medidas para ello consistían en disminuir la compra de viviendas y eliminar la especulación inmobiliaria mediante:

- Restricción de concesión de créditos para la compra de vivienda
- Impedimento ante adquisiciones sobre plano
- Restricción de las reventas

Sin embargo, el auge de la economía y del mercado inmobiliario suponía una situación muy favorable para la economía española y para las instituciones políticas. España se encontraba en una situación donde la economía crecía de manera notable y constante, así como el PIB, a pesar de los efectos negativos sobre la balanza de pagos.

El incremento de la construcción y la demanda de viviendas generaban nuevos puestos de trabajo, en gran parte inmigrantes, que aumentaba el poder adquisitivo del sector privado y su consumo. Mientras, el crecimiento de los precios favorecía la generación de plusvalías mediante su compra-venta, además de mayor facilidad al crédito y la creación de una sensación de riqueza. Esto repercutía de nuevo sobre el aumento del gasto privado y del PIB.

Como vemos, se generaba continuamente un círculo vicioso donde la economía no paraba de crecer y las familias tenían esa sensación de riqueza y liquidez que les

permitían adquirir las viviendas a precios cada vez más altos.

No obstante, la balanza por cuenta corriente y de capital del país se veía afectada por esta situación, aunque la facilidad de acceso a la financiación en el contexto mundial permitía contrarrestar ese efecto. De esta forma, el exceso en el gasto del sector privado era financiado a unos tipos de interés muy pequeños, favoreciendo que España siguiera viviendo por encima de sus posibilidades.

4. CONSECUENCIAS DEL PINCHAZO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA

La forma más directa y sencilla de ejemplificar los resultados de la burbuja inmobiliaria los encontramos en los llamados ‘pueblos fantasma’: lugares donde en un principio se comenzaron a construir grandes urbanizaciones, y donde el parón de la construcción los ha dejado semivacíos y, en algunos casos, a mitad de construir. El caso más conocido es el de la urbanización de *Seseña*, donde solo el 40% de las 13.500 viviendas construidas están ocupadas (RT Actualidad, 2013). A Seseña le siguen ejemplos como *Ciudad Valdeluz*, *Vista Alegre* (Madrid) o los pueblos de *Alfoz*.

A continuación nos adentraremos en diversos factores sobre la economía:

Destrucción de empleo

La consecuencia más inmediata de la crisis inmobiliaria repercute sobre el número de trabajadores. Anteriormente, hemos visto la importancia del sector de la construcción en la economía española y, por consiguiente, el número de trabajadores en este sector. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, en el cuarto trimestre de 2007 alrededor de 2.700.000 personas formaban parte del sector de la construcción, mientras que en el cuarto trimestre de 2013 apenas llegaba al millón de personas. Es decir, en esos siete años, se destruyeron cerca de 1.700.000 puestos de trabajo directamente como consecuencia de la crisis inmobiliaria, dentro de un país cuya población activa asciende a 16 millones. Para consultar las cifras exactas, acudir a la Tabla 7 del anexo.

Desaparición de agencias inmobiliarias

Junto con la destrucción de empleo, es la reacción adyacente a la burbuja inmobiliaria. Concretamente, desde el año 2006 (punto más alto del sector inmobiliario) hasta el año 2013, cerca del 85% de las agencias inmobiliarias se han visto en la necesidad de cerrar, lo que supone más de 100.000 empleos destruidos (www.inmobiliario.com). Este cierre de agencias, tuvo su punto álgido al comienzo de la burbuja, en los años 2007 y 2008, donde cerraron la mitad de las mismas. Esto se debe al exceso de oferta que existía respecto a la demanda, por lo que se vieron obligadas a cerrar para que el mercado llegara a un equilibrio. Solo aquellas con años de experiencia en el sector y con un músculo financiero fuerte, y aquellas especializadas en vender un producto determinado, pudieron hacer frente a la crisis y mantener su

negocio.

Menores ingresos para el estado

El aumento del paro tiene dos efectos negativos sobre las arcas del estado. El primero, deja de ingresar dinero: menores ingresos vía Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y menores ingresos vía Impuesto sobre el Valor Añadido como consecuencia de la bajada del consumo. El segundo efecto, aumenta sus obligaciones de pago a causa de los mayores pagos por prestaciones de desempleo.

Vemos, por tanto, que este apartado supone uno de los mayores problemas a los que se enfrenta el Estado, debido a la magnitud de destrucción de empleo que ha originado la burbuja inmobiliaria y la crisis financiera en España.

Caída drástica del precio de las viviendas

Hemos visto como el pinchazo de la burbuja supuso que la demanda de vivienda a partir de ese momento disminuyera notablemente, ocasionando por tanto un exceso de oferta de viviendas. Debido a la diferencia entre la oferta y la demanda, la caída de los precios para equilibrar el mercado ha sido tremendamente drástica. Concretamente, según fuentes del Ministerio de Fomento, desde el año 2007 hasta el año 2013 el precio por m² de la vivienda cayó un 36% de media en España.

Esta consecuencia sobre los precios, sin embargo, es necesaria para restablecer el comportamiento natural del mercado. Tanto el precio de venta como el de alquiler habían alcanzado niveles desorbitados provocando que muchas compañías y pequeños negocios no pudieran hacer frente a dicho gasto. Por ello, cuanto antes se equilibre el mercado de precios, antes se podremos comenzar la recuperación. Sin embargo, el sector inmobiliario es muy poco líquido, las transacciones inmobiliarias llevan mucho tiempo y son difíciles de realizar. Es por esta razón por lo que la corrección del mercado pueda llevar mucho tiempo.

Problemas de solvencia para cajas y bancos

En apartados anteriores hemos visto como los bancos y cajas de ahorro ayudaron a la expansión inmobiliaria mediante la concesión de préstamos hipotecarios. Préstamos concedidos a particulares y promotoras que, después del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, no pueden hacer frente al pago de su devolución. El sector inmobiliario se

encuentra entonces ante una alta morosidad, que según datos del Banco de España, alcanzó en el año 2012 el 20%, cuando la morosidad en general estaba en torno al 8%.

Las entidades bancarias se encuentran entonces ante un problema de impagos en las devoluciones de préstamos, que en su lugar el pago ha sido realizado en ‘especie’, sustituido por viviendas cuyo valor ha sufrido una bajada importante respecto a su valor inicial. Las viviendas desde este momento pasan a ser propiedad de los bancos. Consecuencia de ello, muchos bancos tienen valoradas esas viviendas en sus balances a un valor desorbitado en la actualidad, que tienen imposible vender a ese precio.

La respuesta de los bancos ante la morosidad consiste en provisionar sus propios fondos ante eventuales impagos de sus clientes. Resultado inmediato de esta medida resulta la disminución de préstamos a otros sectores, ya que ahora tienen menos posibilidades de prestar dinero. Incluso, el poco dinero disponible destinado para concesión de créditos es para vender sus propios activos en forma de vivienda. Según casastristes.org en su artículo “Burbuja inmobiliaria española y su relación con la crisis económica actual”, los bancos *“están intentando vender sus viviendas lo más caras posibles y por ese motivo la poca financiación que dan es para vender cuanto antes las viviendas que tienen en sus balances, en lugar de destinarlos a la creación de empresas en la economía productiva.”*

Efectos colaterales sobre la economía

Desde el punto de vista de las familias, después de la crisis financiera ha aumentado la inseguridad e incertidumbre de las economías domésticas, provocando un cambio en sus decisiones de gasto en consumo y aumentando el ahorro. Por otro lado, la bajada en la valoración de sus activos inmobiliarios que ahora están valorados a un precio muy inferior al que lo compraron, también repercute en la valoración de las familias sobre la riqueza que posee, alterando sus decisiones de gasto a la baja.

Además de la incertidumbre y de la disminución de la sensación de riqueza, el consumo de las economías domésticas se ha visto afectado por la destrucción de empleo y su consecuente bajada de renta doméstica. Dado el elevado peso que tenía el sector inmobiliario, esta bajada de renta puede afectar al conjunto de la demanda interna de la economía.

Otra consecuencia sobre la economía resulta la bajada de la productividad de la economía española. Durante la expansión de la construcción, este era el sector más rentable y donde invertir todos los recursos de capital y humanos, dejando de lado otros sectores con mayor productividad y valor añadido en el que dirigir nuestra economía. Como dice Torres López, J., en España se ha llevado a cabo una *utilización muy intensiva de la mano de obra con muy poca innovación en actividades de escaso valor añadido como, principalmente, la construcción, las vinculadas al turismo y los servicios.*

Como consecuencia última, nombrar la poca cualificación de la sociedad española. El ‘boom’ del ladrillo ocasionó que la mayoría de trabajadores de la construcción recibieran sueldos muy elevados, por encima incluso que profesiones técnicas y especializadas que requieran años de formación universitaria. Es decir, se alentaba a que una persona joven se dedicara a la construcción en lugar de estudiar, por el hecho de que en la construcción se cobraban sueldos muy elevados.

Después del pinchazo de la burbuja, nos encontramos con una sociedad muy poco preparada para ejercer puestos de trabajo cualificados, sin formación y sin experiencia en otros sectores con mayor valor añadido, lo que repercute de forma negativa sobre el nivel competitivo del país.

5. CONCLUSIONES

Una vez realizado el análisis objeto de estudio de este trabajo, llegamos a una serie de conclusiones que, si bien en otros trabajos referidos al mismo tema también se nombran, en éste trabajo las mostramos de forma simple, concisa y clara de acuerdo a las intenciones iniciales del trabajo, cuya finalidad consiste en acercar al ciudadano una visión cercana a lo que sucedió en el sector inmobiliario en los últimos años en España.

Observamos como la ‘burbuja inmobiliaria’ no se creó de manera inmediata, sino que fue fruto de diversos factores que a lo largo del tiempo provocaron una situación insostenible. Dichos factores se debieron, principalmente, a malas actuaciones por diferentes organismos; por ejemplo, la ley sobre régimen del suelo y valoraciones en el año 1998, la concesión incesante y creciente de créditos desde el año 1995, la bajada de los tipos de interés, etc. Todos estos factores, al mismo tiempo, se juntaron con el agotamiento de la economía, cuyo ciclo de expansión estaba llegando a su punto más alto, y que necesitaba de un nuevo periodo de recesión, tanto a nivel nacional como internacional. Esta mezcla explosiva provocó que nuestro país sufriera graves consecuencias, con motivo de los problemas estructurales de años anteriores.

Entre dichos problemas, destaca la gran importancia que se dio al sector de la construcción, en detrimento de otros cuyos beneficios hubieran proporcionado mayor competitividad al país. Este hecho, se manifestó claramente en las facilidades para con la construcción, principalmente en forma de concesiones de préstamos hipotecarios. Este quizá sea el mayor propulsor del crecimiento de este sector, ya que es en muchos casos la única vía para adquirir una vivienda.

Vemos como las principales consecuencias de la burbuja inmobiliaria se produjeron gracias a las grandes facilidades en los créditos hipotecarios en forma de bajos tipos de interés. La sociedad española vivió por encima de sus posibilidades gracias a las entidades bancarias, y ahora está pagando ese exceso en forma de endeudamiento desorbitado, numerosas viviendas sin dueño y sucursales financieras cerradas.

Sin embargo, llama la atención que, si bien todas las regiones españolas han sufrido los efectos del ‘ladrillo’, hay ciertas comunidades que han sabido gestionar mejor que otras la crisis inmobiliaria. Después del ‘pinchazo’, hay una clara tendencia

de las regiones mediterráneas a estar en peores situaciones, destacando a Murcia y la Comunidad Valenciana. En el mejor de los casos, destaca el País Vasco, que siempre se encuentra en situaciones favorables respecto al resto. Otras, pueden ser también la Comunidad de Madrid y las zonas del norte de España.

Los efectos de ‘boom’ inmobiliario en España son numerosos y tan fuertes que han creado cuantiosos problemas económicos. Sin embargo, ha dejado una generación que anteriormente se dedicaba a la construcción muy poco formada y sin estudios, lo que provoca que las capacidades competitivas de la clase trabajadora en España se vean disminuidas, problema incluso más grave que los anteriores.

Una vez realizado el trabajo nos queda hacernos una reflexión acerca de la ‘burbuja inmobiliaria’. Durante la época de expansión, ninguna entidad, organismo o ente puso freno al crecimiento de la construcción, posiblemente debido a que todos los estamentos obtenían beneficios con ello, independientemente de los efectos que provocara. Lo que nos lleva a la siguiente reflexión: ¿habremos aprendido de nuestros errores? La respuesta a esta pregunta es imposible de adivinar y únicamente con el paso del tiempo obtendremos el resultado. Sin embargo, según datos de la oficina estadística comunitaria Eurostat, en el presente año 2014 el sector de la construcción creció en España un 42,4 % interanual, el porcentaje más elevado de Europa. Es difícil averiguar si volveremos a cometer el mismo error que en el pasado, pero este dato nos revela que vamos camino de ello.

6. BIBLIOGRAFÍA

1. Montalvo, J.G (2013): “Dimensiones regionales del ajuste inmobiliario en España”. La economía de las regiones españolas en la crisis, nº 138. Diciembre – 2013.
2. Banco de España (2007): “Desaceleración y reequilibrio de la economía española: el ciclo inmobiliario y el funcionamiento del mercado de trabajo”. Capítulo 2. Informe Anual 2007.
3. CatalunyaCaixa (2006): “Crédito hipotecario y nuevas hipotecas en España”, Informe sobre la coyuntura económica. Núm. 108 Junio 2006.
4. Delgado, J.; Saurina, J., y Townsend, R. (2008) “Estrategias de expansión de las entidades de depósito españolas. Una primera aproximación”. Banco de España. Estabilidad financiera, núm. 15.
5. Banco de España (2007): “Desaceleración y reequilibrio de la economía española: el ciclo inmobiliario y el funcionamiento del mercado de trabajo”. Capítulo 2. Informe Anual 2007
6. CatalunyaCaixa (2006): “Crédito hipotecario y nuevas hipotecas en España”, Informe sobre la coyuntura económica. Núm. 108 Junio 2006.
7. G. Corsetti, Michael P. Debreux, John Hassler, Gilles Saint-Paul, Hans-Werner Sinn, Jan-Egbert Sturm, Xavier Vives (Agosto 2011). “IESE Occasional Papers. OP-193. ‘España’, IESE Business School”.
8. Banco de España (2011): “1. Rasgos Básicos”. Informe Anual 2011.
9. Ayuso, J. (2013). “Un análisis de la situación de crédito en España”. Boletín económico del Banco de España (Octubre 2013).
10. www.elconfidencial.com (junio 2013). Noticia de prensa.
11. Banco de España (2013). “Un análisis de la situación del crédito en España”. Boletín Económico (octubre de 2013).
12. Banco de España (2012). Informe Anual.
13. www.fomento.es. Ministerio de Fomento. Gobierno de España. Tablas estadísticas sobre el “Número Total de Transacciones Inmobiliarias de Viviendas”.
14. Servicio de Estudios de CatalunyaCaixa (Enero 2013): “Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España”. Informe inmobiliario.
15. Bernardos Domínguez, G. (2009). “Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España”. La primera crisis global: procesos, consecuencias, medidas. Septiembre-Octubre 2009. Nº 850. Universidad de Barcelona y CREB.

16. RT Actualidad (junio 2013).
17. www.inmobiliario.com (enero 2013). Noticia. Escrita por redacción.
18. Banco de España (marzo 2012). “Datos de créditos dudosos”. Capítulo 4, Boletín Estadístico.
19. casastristes.org
20. Torres López J. (2011). “¿Qué debilita a la economía española y por dónde avanzar hacia un nuevo modelo productivo?”. Economía Sostenible: el cambio del modelo productivo. Fundación Cultural Asturias, 2011.
21. Bajo, O. y Monés, M. A. (2000): Curso de Macroeconomía. Antoni Bosch.
22. Barreiro, F; Labeaga, J.M. y Mochón, F. (1999): Macroeconomía
23. Intermedia. McGraw-Hill.
24. Blanchard, O. (2009): Macroeconomía. Prentice Hall.
25. Dornbusch, R.; Fisher, S. y Starz, R. (2004): Macroeconomía. McGraw-Hill.
26. Delong, J. B. y Olney, M. (2007): Macroeconomía. McGraw-Hill.
27. Instituto Nacional de Estadística.
28. Banco de España.
29. Ministerio de Fomento.
30. Consultoría financiera Kerfant.
31. Ramón Rallo, J. (2007). “Los precios de la vivienda y la Burbuja inmobiliaria en España”. Instituto Juan D Mariana. Observatorio de Coyuntura económica.
32. Montalvo, J. G. (2003). “Burbujas inmobiliarias”.
33. Jiménez-Ridruejo Ayuso, Z. (2009). “La crisis financiera internacional y la economía española”. Universidad de Valladolid. Febrero 2009.
34. www.casastristes.org
35. www.expansión.com.
36. www.burbuja.info

7. ANEXO

Tabla 1. Evolución del precio por metro cuadrado en España por Comunidades Autónomas (1995-2005).

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Andalucía	510	507	513	541	591	666	772	896	1.058	1.277	1.469
Aragón	583	593	585	622	719	828	938	1.070	1.190	1.386	1.593
Asturias	643	669	683	712	774	856	941	1.046	1.161	1.313	1.461
Islas Baleares	592	603	643	749	940	1.145	1.333	1.457	1.587	1.747	1.972
Canarias	593	620	671	736	841	964	1.082	1.174	1.288	1.411	1.566
Cantabria	738	746	764	771	822	921	1.081	1.226	1.364	1.513	1.687
Castilla y León	631	632	647	679	726	797	868	937	1.017	1.152	1.285
Castilla-La Mancha	505	517	530	533	562	608	677	767	874	1.030	1.233
Cataluña	746	764	791	847	964	1.092	1.225	1.355	1.543	1.805	2.013
Com. Valenciana	484	503	520	558	619	701	796	922	1.066	1.216	1.431
Extremadura	399	412	410	427	453	487	539	595	662	759	865
Galicia	603	608	619	652	673	726	781	846	937	1.060	1.210
Com. Madrid	1.090	1.081	1.054	1.063	1.125	1.251	1.431	1.723	2.066	2.407	2.706
Murcia	426	430	444	476	510	573	664	776	915	1.154	1.326
Navarra	737	747	788	812	875	1.014	1.127	1.216	1.314	1.411	1.556
País Vasco	920	952	950	1.012	1.180	1.429	1.647	1.853	2.080	2.261	2.514
La Rioja	603	615	617	620	708	795	922	1.044	1.160	1.256	1.419

* Tabla: elaboración propia

* Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Tabla 2: Número total de transacciones Inmobiliarias de viviendas en España por Comunidades Autónomas (2007-2013).

	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013
Andalucía	42.849	28.871	22.358	22.263	16.817	14.211	16.308
Aragón	5.840	4.096	3.665	3.768	2.315	2.027	2.231
Asturias	4.922	3.702	2.371	2.957	1.927	1.423	1.635
Islas Baleares	5.442	3.091	2.371	2.736	2.208	1.715	2.081
Canarias	9.969	6.379	4.545	4.888	3.570	3.719	3.948
Cantabria	3.365	2.470	2.213	2.099	1.398	763	1.048
Castilla y León	12.159	8.295	6.744	7.602	4.846	3.676	4.225
Castilla-La Mancha	11.305	8.753	5.953	6.095	4.257	3.391	4.613
Cataluña	27.861	15.230	13.898	16.083	11.226	9.745	11.675
Com. Valenciana	31.443	19.629	15.133	16.201	11.919	1.055	13.374
Extremadura	4.287	3.913	3.154	2.934	1.983	1.565	2.071
Galicia	9.680	7.394	5.971	6.495	4.027	2.810	3.467
Com. Madrid	20.029	13.954	14.378	15.700	11.328	8.289	9.779
Murcia	8.774	6.600	5.126	4.270	2.734	2.052	2.676
Navarra	2.165	1.713	1.681	1.472	1.334	757	946
País Vasco	6.643	5.281	4.431	5.831	4.527	2.584	3.327
La Rioja	1.974	1.436	1.226	1.095	655	451	688
Ceuta y Melilla	512	313	290	335	204	187	200
TOTAL NACIONAL	209.218	141.116	115.930	122.822	87.279	69.420	84.289

* Tabla: elaboración propia

* Fuente: Ministerio de Fomento

Tabla 3: Precio de la vivienda en España por Comunidades Autónomas (2007-2013).

* €/m ²	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013
Andalucía	2.498	2.383	2.243	2.018	1.940	1.799	1.614
Aragón	3.089	2.980	2.681	2.444	2.300	2.092	1.810
Asturias	2.844	2.574	2.343	2.309	2.260	2.100	1.909
Islas Baleares	2.690	2.609	2.531	2.329	2.326	2.192	1.955
Canarias	2.091	2.122	1.988	1.821	1.782	1.691	1.564
Cantabria	2.821	2.832	2.734	2.599	2.446	2.260	2.063
Castilla y León	2.249	2.206	2.086	1.756	1.923	1.535	1.347
Castilla-La Mancha	2.195	2.144	1.951	2.009	1.653	1.804	1.661
Cataluña	3.732	3.705	3.327	3.262	2.977	2.683	2.375
Extremadura	1.682	1.772	1.673	1.712	1.586	1.466	1.336
Galicia	2.302	2.353	2.098	2.129	2.028	1.893	1.753
La Rioja	2.509	2.550	2.285	2.255	2.076	1.911	1.657
Com. Madrid	3.720	3.651	3.392	3.154	2.971	2.795	2.540
Murcia	2.144	2.031	1.916	1.732	1.651	1.555	1.396
Navarra	3.371	3.210	2.850	2.603	2.485	2.294	2.039
País Vasco	4.323	4.168	3.957	3.808	3.737	3.551	3.233
Com. Valenciana	2.369	2.216	2.024	1.855	1.758	1.671	1.495
TOTAL NACIONAL	2.901	2.823	2.541	2.366	2.255	2.098	1.890

* Datos referidos a enero de cada año

* Tabla: elaboración propia

* Fuente: Ministerio de Fomento

Tabla 4. Tasa de paro en España por Comunidades Autónomas (2007-2013).

	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013
Andalucía	12,8%	17,8%	25,4%	28,0%	30,4%	34,6%	36,3%
Aragón	5,2%	7,1%	12,8%	14,8%	17,1%	18,6%	21,3%
Asturias	8,5%	8,5%	13,4%	16,0%	17,9%	21,8%	24,0%
Islas Baleares	7,0%	10,2%	18,1%	20,4%	22,0%	23,3%	22,4%
Canarias	10,4%	17,4%	26,2%	28,7%	29,7%	33,0%	34,1%
Cantabria	5,9%	7,2%	12,0%	13,9%	15,3%	17,7%	20,6%
Castilla y León	7,2%	9,5%	13,8%	15,8%	16,7%	19,7%	21,7%
Castilla-La Mancha	7,6%	11,6%	18,8%	21,0%	22,9%	28,5%	30,1%
Cataluña	6,6%	9,0%	16,3%	17,8%	19,3%	22,7%	23,4%
Com. Valenciana	8,8%	12,1%	21,2%	23,3%	24,5%	27,7%	28,6%
Extremadura	13,1%	15,2%	20,6%	23,1%	25,1%	33,0%	33,7%
Galicia	7,6%	8,7%	12,6%	15,4%	17,4%	20,7%	22,1%
Com. Madrid	6,3%	8,7%	14,0%	16,1%	16,7%	19,0%	20,2%
Murcia	7,6%	12,6%	20,7%	23,3%	25,4%	27,9%	29,4%
Navarra	4,8%	6,7%	10,9%	11,9%	12,9%	16,2%	18,1%
País Vasco	6,1%	6,5%	11,0%	10,6%	12,0%	14,9%	15,8%
La Rioja	5,7%	7,8%	12,8%	14,3%	17,0%	20,5%	19,9%
Ceuta y Melilla	14,3%	16,0%	21,1%	21,9%	23,1%	26,8%	30,3%
TOTAL NACIONAL	8,3%	11,3%	18,0%	20,1%	21,6%	25,0%	26,4%

* Tabla: elaboración propia

* Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Tabla 5: Número de parados en España por comunidades autónomas (2007-2013).

Uds: miles de personas	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Andalucía	471,0	681,3	990,2	1105,0	1206,5	1389,7	1460,6
Aragón	33,8	49,2	87,7	99,0	113,3	125,4	140,2
Asturias	40,2	42,4	66,0	78,0	87,2	106,9	117,5
Islas Baleares	38,1	58,1	105,7	120,5	130,1	142,3	136,2
Canarias	106,7	175,1	272,4	303,2	318,3	359,2	371,4
Cantabria	16,2	20,4	34,3	38,6	43,4	50,7	57,2
Castilla y León	83,0	114,4	165,8	189,2	201,8	235,9	254,7
Castilla-La Mancha	69,5	113,8	187,5	212,7	235,7	291,3	304,8
Cataluña	246,0	349,6	636,9	696,7	760,0	880,8	893,2
Com. Valenciana	213,2	301,9	525,1	571,3	596,4	673,5	690,5
Extremadura	62,0	74,5	101,2	114,7	125,2	167,8	174,0
Galicia	98,7	113,6	164,1	199,9	227,2	270,5	284,6
Com. Madrid	205,1	295,0	480,7	553,6	564,3	641,1	669,5
Murcia	51,8	88,9	145,9	166,7	181,3	201,2	210,1
Navarra	14,5	21,7	34,4	37,9	41,6	51,6	56,4
País Vasco	64,6	71,7	121,7	115,1	134,8	166,9	173,6
La Rioja	8,8	12,8	20,5	22,7	27,9	32,8	31,2
TOTAL NACIONAL	1.823	2.584	4.140	4.625	4.995	5.787	6.026

* Tabla: elaboración propia

* Fuente: Instituto Nacional de Estadística

* Datos: media del año

Tabla 6. Oferta, demanda y stock de vivienda nueva pendiente de venta en los doce meses del año que finaliza en el segundo trimestre de 2012, por comunidades autónomas.

En miles de viviendas.

COMUNIDADES	STOCK	PESO RELATIVO
Andalucía	134.600	2.95%
Aragón	24.200	3.06%
Asturias	9.600	1.51%
Baleares	12.000	1.97%
Canarias	34.500	3.18%
Cantabria	12.600	3.49%
Castilla y León	31.600	1.80%
Castilla-La Mancha	54.100	4.18%
Cataluña	103.800	2.57%
Com. Valenciana	212.700	6.59%
Extremadura	2.900	0.42%
Galicia	27.500	1.72%
Comunidad de Madrid	59.800	2.00%

Murcia	51.800	6.31%
Navarra	3.800	1.16%
País Vasco	25.900	2.49%
La Rioja	9.500	4.60%

* Tabla: elaboración propia * Fuente: CatalunyaCaixa¹³

* Datos obtenidos en el segundo trimestre de 2012

Tabla 7. Número de trabajadores en el sector de la construcción en España por Comunidades Autónomas (2008-2013).

Uds: miles de personas	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Andalucía	424	285	247	210	156	134
Aragón	66	58	54	41	37	31
Asturias	53	40	38	36	31	24
Islas Baleares	81	65	52	44	45	38
Canarias	108	75	71	53	46	43
Cantabria	34	28	23	19	17	16
Castilla y León	125	106	97	81	78	65
Castilla-La Mancha	134	105	89	76	61	52
Cataluña	399	325	279	237	187	173
Com. Valenciana	298	218	184	147	125	108
Extremadura	57	44	43	37	29	23
Galicia	134	116	105	91	79	69
Com. Madrid	310	249	202	176	138	135
Murcia	89	58	57	43	34	28
Navarra	32	25	22	22	17	14
País Vasco	90	75	70	63	53	54
La Rioja	17	15	14	13	11	8
TOTAL NACIONAL	2.450	1.885	1.647	1.390	1.145	1.015