

Crecimiento y estallido de la burbuja inmobiliaria en España: causas y consecuencias

JAVIER ÁLVAREZ ALBA¹

Universidad de Salamanca
javieralvarez@usal.es

SUMARIO

Desde finales de los años 90, España ha disfrutado de un desarrollo económico propulsado en gran medida por la entrada en la Unión Europea. Hasta el año 2007, el sector de la vivienda y sectores que estaban vinculados a éste, como por ejemplo el de la construcción, han experimentado un desarrollo espectacular, de forma que gran parte de la economía española se basaba en su crecimiento. A partir de ese año, la llamada burbuja inmobiliaria explotó, teniendo unas consecuencias muy graves que minarían la capacidad no solo de la economía española, sino la de gran parte de los países del mundo. En este trabajo se explica el caso español, exponiendo las causas y las consecuencias que tuvo para nuestro país esta crisis así como las medidas que tomaron los diferentes gobiernos de la época.

Palabras clave: burbuja inmobiliaria, crisis, vivienda, precios.

SUMMARY

Since the end of 90's, Spain has developed a great economic policy by entry into the European Union. Until 2007, the housing sector and another sectors that were linked, for example construction, had experienced a spectacular development, so Spanish economy was based on growth. From that year, the so-called housing market bubble burst, having

¹ Javier ÁLVAREZ ALBA es estudiante de cuarto curso del grado en Economía de la Universidad de Salamanca.

grave consequences that not only decreased the economy, but also that of many countries on the world. In this article, the Spanish case will be explained, explaining the causes and consequences for our country by the housing market bubble and so the measures taken by the different governments.

Key words: housing market bubble, recession, house, prices.

1. INTRODUCCIÓN

La formación y el posterior estallido de la burbuja inmobiliaria fue un hecho que golpeó a nivel mundial, pero más en concreto sobre nuestro país. Las condiciones del mercado hipotecario fueron uno de los primeros detonantes de esta crisis económica, las cuales fueron generando unas expectativas alcistas de precios sobre las personas, que acabaron siendo decisivas en este estallido, haciendo creer a éstas que los precios nominales de las viviendas nunca caerían.

Además de estas expectativas, también entraron en juego los incentivos de los agentes económicos que formaban parte de este juego: en primer lugar como ya se ha dicho, las personas compraban viviendas por encima de las posibilidades que les podía ofrecer su sueldo, pensando que si el precio seguía subiendo, tendrían ganancias de capital. Por otro lado, a los directores de las entidades financieras les interesaba maximizar los beneficios de sus empresas, de forma que aunque se confundiesen de estrategia concediendo créditos, seguirían conservando unas enormes indemnizaciones por despido. Las agencias de rating por su parte, asignaban la mejor calificación a los paquetes de crédito sin tener en cuenta el riesgo hipotecario, y las empresas de tasación estaban controladas en su mayor parte por bancos y cajas, por lo que las tasaciones que realizaban no eran objetivas.

Por todo lo comentado anteriormente, *el crédito que se concentró en el sector inmobiliario (hipotecas, créditos a empresas constructoras y créditos a actividades inmobiliarias) y en el sector de la vivienda llegó a alcanzar el 60% del crédito de la economía. Sólo el crédito a actividades inmobiliarias se situó en un 30% del PIB*² lo que nos hace pensar, que a pesar de la regulación que llevaron a cabo grandes instituciones como el Banco de España, los recursos crediticios que se otorgaron a este sector acabaron siendo descomunales. El presente trabajo, trata como objetivo analizar la situación que se ha vivido en el sector inmobiliario en el periodo comprendido entre la entrada en la Unión Europea y la actualidad, analizando las

2 José GARCÍA MONTALVO (2009): La crisis de la economía española, capítulo 8 en Antonio Cabrales.

variables de las que hemos hablado anteriormente, así como variables macroeconómicas y como el crecimiento espectacular tanto de la oferta como de la demanda de viviendas en dicho periodo, de forma que podamos llegar a una conclusión clara de qué fue el principal detonante y cómo haber podido solucionarlo.

2. CRECIMIENTO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA: PRINCIPALES CAUSAS

El inicio del crecimiento de la burbuja inmobiliaria en nuestro país se puede situar a partir de nuestra adhesión a la Unión Europea, ya que con la transmisión de políticas que pasarían a ser comunes se forman causas que tendrán que ver con la formación de la burbuja. Para analizar las principales causas, se hará un análisis de diferentes variables que tuvieron que ver con esta crisis que afectó a nivel mundial.

2.1. LAS FACILIDADES DE LAS ENTIDADES DE CRÉDITO

Antes de meternos dentro de una de las principales causas del estallido de la burbuja inmobiliaria, hay que recordar cuál era la situación a la hora de adquirir una vivienda nueva. Tras varios sucesos acontecidos a partir del año 2000, como por ejemplo el atentado de las Torres Gemelas en EE.UU o las expectativas que hubo en cuanto a una guerra con Irak, el invertir en bolsa estaba visto por los inversores como algo excesivamente arriesgado, de forma que numerosos inversores desplazaron gran cantidad de sus recursos hacia otros, entre ellos, la vivienda.

La vivienda se convirtió entonces en un activo refugio, y los inversores invertían mucho dinero debido en parte al elevado capital disponible y a la importancia de la localización de los inmuebles. Se produjo entonces un aumento de la demanda de viviendas de lujo ubicadas en las zonas centro de las ciudades más importantes, de hecho, sus precios se incrementaron muy rápido hasta el punto de que estos superaron los precios de oficinas situados en una localización similar. El pensamiento de aquellos inversores de que los precios de aquellas viviendas residenciales no podrían nunca bajar en esas zonas privilegiadas abrió la posibilidad de obtener importantes plusvalías en un futuro, es decir, una inversión absolutamente racional. Un ejemplo en España fue el Paseo de la Castellana en Madrid, donde se transformaron oficinas a viviendas, algo totalmente inusual en la actualidad.

*Una economía capitalista es una economía basada en el crédito. Cualquier cosa que reduzca severamente el flujo del crédito es perjudicial*³. El principal deto-

3 Antonio TORRERO MAÑAS (2013): La crisis financiera y sus efectos sobre la economía española.

nante de la crisis, como coincide la mayor parte de investigadores son las llamadas hipotecas de baja calidad, es decir, aquellas hipotecas que concedían las entidades de crédito a prestatarios que tenían pocas garantías de devolver el importe, que en muchos casos superaba con creces el coste de la vivienda y que se utilizaba para consumo del tipo compra de un automóvil o una reforma interior de la vivienda, por ejemplo.

Cuando se produjo una caída de los precios de la vivienda, como hemos visto, en el año 2007 y en adelante, aumentaron los prestatarios que no podían devolver el crédito que se había pactado con la entidad bancaria, de forma que la mayoría de entidades tomó la decisión de reducir la concesión de préstamos.



Fuente: elaboración propia a través de datos de Euribor-rates.eu

En el gráfico se presenta la evolución del EURIBOR (European Interbank Offered Rate) en el periodo de 12 meses. Como hemos comentado antes los acontecimientos históricos que minaron en pequeña medida la economía en los años precedentes al estallido de la crisis se han solventado provocando una reducción en los tipos de interés, si bien es cierto que la tasa de inflación en la mayoría de los países europeos se ha mantenido generalmente baja. El hecho de que los tipos de interés desde el año 2000 hasta el año 2006 fuesen bajos, permitía a las familias endeudarse de forma barata al mismo tiempo que las formas de ahorro seguro como son la inversión en Bonos y Letras del Tesoro disminuye, en conclusión, el endeudamiento aumenta y el ahorro disminuye.

La oferta de viviendas no se ajusta a corto plazo, lo que permite que el endeudamiento que se produce como consecuencia de que las entidades financieras concedan alrededor del 60% para el crédito de la vivienda y sector de la construcción, a familias que aplazaban sus créditos y préstamos a lo largo del tiempo siendo conscientes de que su deuda era relativamente barata, hacía que elevase el precio de las viviendas.

Si hablamos de los intermediarios financieros que proporcionaban los créditos a las familias, hay que tener claro que muchos de ellos también pedían prestado a los demás bancos, de forma que entre ellos, el negocio consistía en ganar ese diferencial que existe. La actividad general de la economía era la siguiente: si quería una entidad que el negocio entre pedir prestado a otro banco y prestar a las familias fuese rentable, la jugada consistiría en pedir prestado a corto plazo y prestar a largo plazo. Cuanta más liquidez, se permite acceder a un tipo de interés más bajo, y por otro lado, el mayor plazo al que prestan dinero a las familias implica una menor liquidez, eso sí, condicionados a un mayor riesgo de que no se devuelva el préstamo.

2.2. LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA

En el siguiente gráfico se presenta el precio de la vivienda según su valor tasado en €/m². En el gráfico presentado podemos ver como aproximadamente desde el año 2002 hasta el 2005 España disfrutó de un gran desarrollo de su economía debido en parte al desarrollo del mercado inmobiliario, aunque si bien es cierto ese crecimiento se extiende hasta, por lo menos, el año 1998.



Fuente: elaboración propia a través de datos del Ministerio de Fomento, Gobierno de España.

Tanto es así, que el precio de la vivienda se incrementó desde el año 2002 hasta el año 2007 en un 44'16% siguiendo las cifras del Ministerio de Fomento de los precios de la vivienda. Si tenemos en cuenta el periodo inflacionista, en el cual los años 2001 y 2005 fueron los más fuertes (3'591% y 3'37% según la Base de Datos del Banco Mundial) se llega a cifras del 10 por 100 del crecimiento del precio de la vivienda en términos anuales.

El crecimiento de la demanda de la vivienda fue espectacular. Tanto es así que la oferta, aunque aumentó de forma considerable, no lo hizo suficientemente para poder absorber la demanda sin generar un aumento de los precios de la vivienda. La Administración Pública podría haber intervenido, pero dado el auge que tenía el mercado residencial, así como el crecimiento de la Economía Española y la riqueza que acumulaban las familias, este hecho constituía algo favorable, o por lo menos así lo entendieron, los sucesivos gobiernos.

A su vez, el crecimiento de la demanda de viviendas involucraba otros sectores de la economía que también se verían afectados, el más cercano es el sector de la construcción de las mismas, impulsando la inversión en la construcción y generando nuevas plazas de empleo, hasta el punto de que se incrementó en gran medida la llegada de inmigrantes que iban a trabajar en este sector. Por otro lado, el precio de la vivienda iba a hacer más accesible la financiación bancaria haciendo que las familias gastasen más y tuviese consecuencias sobre el PIB, que creció. Por detrás de todas estas causas había algo de lo que poca gente se estaba dando cuenta, y es que nuestro país estaba viviendo por encima de sus posibilidades, pero esto no importaba, ya que la liquidez existente en la economía mundial permitía financiar el gasto que había a un tipo de interés que era realmente bajo. *Se han presentado los precios medios a nivel nacional, tanto en términos constantes como corrientes. El precio de la vivienda, que era de 1.454 euros por metro cuadrado en 2015, llegará a 2.212 euros en 2027 en términos corrientes – el precio del pico que fue de 2.062 euros en 2007 se volverá a alcanzar en 2025 (18 años después). En todo el período estudiado, (hasta 2027) no se volverá a alcanzar el precio de 2007 en términos constantes, descontada la inflación⁴.* Bien es cierto que al realizar la tasa de variación en el gráfico utilizando los datos del Ministerio de Fomento, la variación entre el precio más alto que es en 2007 con 2085'5 €/y el precio más bajo, que es en 2016 con 1512 €/, tenemos que hay una variación del 38% entre ambos. Si bien hay que remarcar que en el *Informe sobre el mercado de la vivienda de Tecnocasa del primer semestre de 2016*, hacen la misma tasa de variación con los precios recogidos en las inmobiliarias de Tecnocasa, y tienen una tasa de variación del 52'25%,

4 José Luis SUAREZ, IESE Business School (2016): Proyección de las necesidades de vivienda en España.

mientras que también recogen la tasa de variación de Tinsa IMIE de las grandes ciudades y tienen una tasa de variación del 43'68 %.

2.3. LOS INDICADORES MACROECONÓMICOS

Dentro de los años 90, el principal hecho histórico que marcó el crecimiento de la Economía Española es, entre otros, el cumplimiento de los criterios de convergencia establecidos en el Tratado de Maastricht, por lo que a partir del 1 de enero de 1999 España iba a pasar a formar parte de la Unión Económica y Monetaria de la Unión Europea. A partir del año 1998 y hasta el año 2000, el PIB Español crecía a una velocidad bastante considerable como es a un ritmo anual del 4'5-5 por 100, lo que hacía que las familias tuviesen una confianza y unas expectativas en la evolución próxima de la economía española. Además, la entrada en la Unión Europea y la transmisión de la política económica al Banco Central Europeo, así como el cumplimiento de los criterios de convergencia, entre ellos los que tienen que ver con los tipos de interés, hicieron que pedir un crédito para adquirir una vivienda fuese relativamente barato para las familias debido a la disminución comentada de los tipos de interés. La tasa de crecimiento del PIB muestra una importante recesión en el año 2007, a la que después de varios años con un crecimiento negativo, a partir del 2014 encadena tres años de crecimiento positivo, de forma que *en el 2016 llegó a crecer a un 3'2% recuperando en torno a un 80% de todo lo perdido con la crisis en términos reales*⁵. La mejora del PIB de España en estos últimos años se debe en parte a que las exportaciones de bienes y servicios se han disparado fundamentalmente gracias a la búsqueda de mercados fuera y una constante mejora de la economía europea.

Por otro lado cabe comentar que la evolución favorable que hubo desde 1998 hasta aproximadamente el año 2005 de la economía española representada por su PIB, trajo consigo más demanda de vivienda y más oferta de trabajo: la llegada de inmigrantes que no venían a disfrutar de aquella expansión de la economía en forma de calidad de vida sino a buscar trabajo. Este factor junto con la escasez de mano de obra existente en el sector de la construcción y sector servicios hicieron que se incorporasen gran cantidad de inmigrantes al mercado laboral español. *Así, entre 2002 y 2005, los extranjeros accedieron, aproximadamente, a la mitad de los 4.000.000 de puestos de trabajo creados*⁶. De hecho, *En el tercer trimestre de 2007*

5 Antonio MAQUEDA, El País (30 Enero de 2017): "La Economía creció un 3,2% en 2016 y recupera el 80% de lo perdido con la crisis".

6 Gonzalo BERNARDOS DOMÍNGUEZ, Revista ICE (2009): Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España.

*la construcción suponía el 13.3% del empleo total, muy por encima, por ejemplo, del 6.7% de Alemania o del 8.5% del Reino Unido*⁷. Progresivamente los inmigrantes fueron pasando de viviendas en alquiler a viviendas en propiedad principalmente por el reagrupamiento de sus familias en España, un empleo que se volvió estable y el aumento de las facilidades crediticias que daban las entidades financieras.

3. CONSECUENCIAS DEL ESTALLIDO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA

Catalogar el comienzo del estallido de la burbuja inmobiliaria es un asunto complicado, debido sobre todo, a la gran disparidad de opiniones de los diferentes autores que han indagado en la evolución que la crisis supuso para las diferentes economías. Siguiendo con la opinión de García Montalvo, se puede decir que el año 2006 es un año de transición, por lo que fue en el año 2007 cuando comenzó a explotar la burbuja inmobiliaria.

Las consecuencias de la crisis inmobiliaria en España pueden agruparse sobre varios aspectos.

3.1. CONSECUENCIAS SOBRE EL SECTOR FINANCIERO

La concesión de hipotecas *subprime* fue uno de los principales detonantes de la situación de crisis que acusaban muchos países, entre ellos España. El hecho de que numerosas entidades financieras no hubiesen tenido ningún criterio a la hora de conceder una hipoteca, véase por ejemplo no verificar los ingresos del demandante de crédito o los plazos de amortización, hizo de las mismas que fuesen esclavas de un sistema que no tenía más futuro que la quiebra. En este contexto, una de las medidas que se tomaron a partir de 2007 y como podemos apreciar en el segundo gráfico que se expone en el trabajo, es la subida de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo. Esta subida de los tipos de interés provocó, entre otras cosas, que la concesión de un crédito relacionado con la vivienda (para hacernos una idea *con datos referidos al cuarto trimestre de 2007, el crédito bancario relacionado con la vivienda (actividades inmobiliarias, actividades de construcción de viviendas y créditos concedidos a los hogares que querían una vivienda) supone en España el 59'5% del total de crédito concedido a otros sectores residentes, lo que*

⁷ Manuel ARELLANO y Samuel BENTOLILLA (2009): La burbuja inmobiliaria: causas y responsables.

*supone un aumento de casi 20 puntos porcentuales con respecto a 1997*⁸) costase más que en los periodos anteriores, de forma que se produjo un fenómeno conocido como “Credit Crunch”. En un primer momento, el cierre del grifo del crédito estaba asociado a las entidades financieras más débiles de nuestro país, sin embargo, conforme fue pasando el tiempo, fue afectando a la totalidad de las entidades, de forma que llegó a ser frustrante la falta de liquidez en el sistema financiero de nuestro país. En muchas de las entidades, el hecho de que hubiese que recurrir al mercado interbancario (el interés que recibían del crédito concedido era inferior al que tenían que pagar) ha provocado que muchas de ellas se echasen hacia atrás a la hora de conseguir liquidez para seguir concediendo créditos, a pesar del creciente riesgo de impago que suponía para estas la concesión de los mismos.

Otra de las medidas que realizó el Banco Central Europeo fue el aumento de la liquidez en el mercado interbancario provocando además que los vencimientos en las operaciones de 3 y 6 meses se ampliasen y que se redujesen en las operaciones de refinanciación a una semana. Fue en 2008 cuando se produjo la quiebra de Lehman Brothers, el cuarto banco de inversión más grande de Estados Unidos y cuando la crisis comienza a ser muy fuerte en sectores que son ajenos a la construcción. Las expectativas de las personas en lo que se refería a la economía eran cada vez peores y se produjeron tensiones en los mercados financieros y monetarios. Fue entonces cuando la actividad económica sufrió un shock no solo en España, sino en todo el mundo. En este aspecto, el Banco Central Europeo siguió proporcionando mucha liquidez al sistema de forma que la actividad económica no se detuviese, es decir, que no se produjese una caída del consumo privado, y así que la cantidad de efectivo puesta en circulación sirviese para que las entidades financieras siguiesen concediendo créditos, sin embargo la situación del crédito no mejoró en parte también por una percepción muy elevada del riesgo que había entonces.

En España se tomaron medidas a lo largo de los años en los que la crisis afectó de manera más profunda a nuestra economía. Se realizaron no una, sino dos reformas financieras que son las conocidas como Decreto Guindos I y Decreto Guindos II, este primero fue puesto en marcha en Febrero de 2012 mientras que el segundo en Mayo de 2012 y tienen como objetivo que los créditos a promotores y créditos que estén relacionados con el sector inmobiliario estén provisionados correctamente, ya que numerosas entidades de crédito no seguían la normativa que estaba establecida. Hasta 2011 se llegaron a provisionar 100.000 millones de euros, sin embargo, había evidencias de que no se estaban reconociendo clientes morosos como refinanciaciones que tenían que ver con el sector inmobiliario. *El informe de*

8 Juan FERNÁNDEZ DE GUEVARA (2008): El sector bancario español en el contexto internacional: evolución reciente y retos futuros;

*Oliver Wyman muestra que alguna entidad tenía refinanciados hasta el 79% de los créditos a promotores inmobiliarios*⁹.

Otro aspecto de vital importancia dentro del sector financiero es la creación del FROB y la SAREB. En primer lugar, el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria se crea en 2010 y tiene como objetivo analizar y contribuir al proceso de reestructuración de las entidades financieras de nuestro país, de forma que va a tener un papel crucial en el futuro de cara al ámbito de la desaparición de las cajas de ahorros y de la fusión de las entidades de crédito. Su importancia es tal que desde su creación en el año 2009, las ayudas financieras a diferentes entidades de crédito ascienden a 53.553 millones de euros, además de que a través de esta institución se hizo efectivo el rescate que Luis de Guindos solicitó a la Unión Europea que el gobierno iba a utilizar para sanear el sistema financiero español, contando con 100.000 millones de euros de los que se han utilizado aproximadamente la mitad. Este rescate fue una de las causas de que la prima de riesgo se disparase por un tiempo, lo que fue un comedero de cabeza para el gobierno español. Por otro lado, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria es una sociedad anónima de gestión de activos tóxicos como pueden ser créditos impagados o inmuebles que se transfieren de entidades que han sido nacionalizadas como Bankia o Catalunya Banc.

Durante todos estos años han ocurrido acontecimientos muy importantes de cara al sector financiero, como es la nacionalización de Bankia, la fusión de Caja Duero con Caja España y la reciente absorción del Banco Popular por el Banco Santander, consecuencia de las elevadas carteras inmobiliarias que precisaban este tipo de entidades, que han llegado a tener hasta 37 millones de activos tóxicos como es el caso del Banco Popular.

3.2. CONSECUENCIAS SOBRE LA VIVIENDA

A través del gráfico 1 que se presenta en el trabajo, se pueden sacar varias conclusiones sobre cómo afectó la crisis a la vivienda. En primer lugar, como comentábamos al principio, el exceso de demanda de vivienda era algo evidenciable en los primeros años de la crisis, ya que la oferta de vivienda es inelástica a corto plazo si tenemos en cuenta que la construcción de una vivienda necesita su tiempo. Sin embargo, con el paso de los años, se ha producido un efecto totalmente inverso.

9 José GARCÍA MONTALVO (2014): Crisis financiera, reacción regulatoria y el futuro de la banca en España.

El stock de vivienda de numerosos municipios es tan alto, que se pueden observar bloques y bloques de viviendas vacíos con un precio que a partir de 2008 se fue reduciendo cada vez más. Por tanto, lo primero que hay que destacar es que la construcción de edificios es fundamentalmente de carácter residencial, que supone alrededor del 85% de todo lo que se construyó, siguiendo una evolución que hasta 2006 fue en aumento hasta el año 2007, en el que se produce un estancamiento de la construcción de viviendas residenciales.

Para hacernos una idea, *el número de licencias de construcción de edificios residenciales pasó de 166.332 en el año 2007 a 79.752 en el año 2008, un descenso superior al 50%. Se produce así un descenso continuado de las licencias de construcción, de 7.785 en el 2013, lo que supone veinte veces menos que el año 2006, donde se alcanzaron 208.631 licencias de construcción*¹⁰. Hay que comentar también que hay una diferencia sustancial entre el número de viviendas iniciadas y las que son finalmente terminadas. Esto se debe sobre todo a que hay visados que se conceden (un arquitecto termina un proyecto de vivienda y lo deposita en el Colegio de Arquitectos para que le concedan ese visado) pero que no se llevan a cabo porque hay dificultades financieras o las empresas promotoras entran en concurso de acreedores. Para hacernos una idea, las viviendas acabadas son en el año 2006 más de 600.000 y sin embargo a finales del año 2009 son menos de 300.000, y ya si nos vamos al año 2013, el número de viviendas terminadas es inferior a 100.000 (Manuel Fernández Luna).

En el año 2011 se produce un repunte de viviendas acabadas en parte porque el gobierno decidió aumentar el IVA en julio de 2010 además de incrementar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en algunas Comunidades Autónomas como son Cataluña, Andalucía o Extremadura y *se produjo asimismo una desgravación a la vivienda al final de 2010 para rentas superiores a 24.107 euros que provocó un cambio significativo en los patrones de compra anteriores*¹¹.

10 Manuel FERNÁNDEZ LUNA (2007-2013): Análisis económico de la crisis del sector inmobiliario en España.

11 José GARCÍA MONTALVO (2012): Perspectivas del precio de la vivienda en España.



Fuente: elaboración propia a través de datos del Ministerio de Fomento.

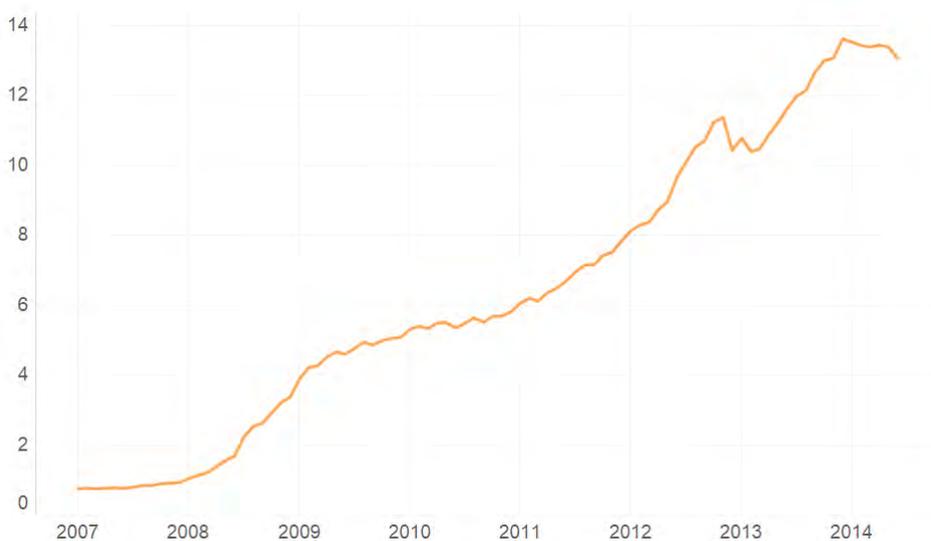
Como se puede ver, en el gráfico 3 está la estadística sobre el stock de vivienda nueva sin vender en España a lo largo del tiempo. Como se ha citado en este mismo apartado, hay una evolución creciente a lo largo de los años hasta 2009. No es raro que en 2009 se haya detenido el crecimiento de viviendas, pues ya se ha comentado que la mayor parte de viviendas son proyectos de varios años, además de considerar que muchos promotores aunque ya sabían que no iban a vender estas casas, preferían terminar las viviendas porque aunque los precios hubiesen descendido tanto, podrían recuperar una parte de la inversión de forma que si se paralizase el proyecto, no recuperarían nada.

El hecho de que los precios de estos activos aumentasen desde el año 2000, también hace que los promotores hiciesen una especie de especulación con las viviendas, de forma que retrasasen el proceso de venta de las viviendas esperando que el comprador que efectivamente adquiriese la vivienda fuese el que más precio iba a dar por la misma. Desde el año 2009 comienza una lenta reducción del stock de las viviendas nuevas en proceso de venta, consecuencia en parte por que las empresas que se dedicaban a la construcción o bien quebraron o bien dejaron de tener actividad en los años previos al 2009. Según el último informe de stock de vivienda nueva del Ministerio de Fomento de España, los años en los que más se ha reducido el stock de vivienda son el año 2012, con una variación interanual del -6'9% y el año 2014 con una variación del -5'0 %.

3.3. CONSECUENCIAS SOCIALES

La crisis inmobiliaria ha sido una de las mayores recesiones que ha golpeado a la sociedad no sólo en la historia de España, sino en todo el mundo. Algunos autores han tratado de establecer culpables de la creación de la burbuja inmobiliaria distinguiendo entre políticos, banqueros y promotores, aunque lo cierto es que la burbuja inmobiliaria fue causa de todo el mundo. El hecho de que las personas que tuviesen una vivienda hayan arriesgado endeudándose por encima de sus posibilidades (siendo conscientes de ello) para adquirir otra vivienda e incluso aquellos que han adquirido nuevas viviendas como método de inversión para obtener plusvalías también son culpables en parte del crecimiento y estallido de la burbuja inmobiliaria en nuestro país.

Gráfico 4. Evolución de la morosidad en %.



Fuente: datos del Banco de España y elaboración de El Mundo “Evolución de la morosidad”.

En el gráfico se puede apreciar la tasa de morosidad de España hasta el año 2014 en %. Al principio de los años de la crisis, la tasa de morosidad era relativamente baja, pues las personas tenían garantías reales de la devolución de los préstamos que se habían concedido. A medida que pasan los años y el desempleo empieza

a hacer mella en la economía española, muchas personas que habían solicitado préstamos en entidades financieras, no eran capaces de devolver en su totalidad los préstamos o créditos que les habían sido concedidos. *El crédito bancario ascendía en el año 2009, al 173% del PIB, frente a la media que representaba esta magnitud en el Área Euro: 121%. Esta situación venía acompañada de un aumento de la morosidad de los préstamos, consecuencia de la crisis, que se había multiplicado por seis en 2009 con respecto a la registrada en 2007*¹². Las entidades financieras entonces tenían que hacer frente a esta tasa de morosidad de alguna forma, lo que les ocasionó graves problemas de solvencia y provocó numerosos desahucios, que vienen determinados por la Ley Hipotecaria, que dicta que aquel propietario que no puede pagar su vivienda, esta entra a subasta vendiéndose y está obligado al pago de su hipoteca. En las subastas inmobiliarias, los bancos que han concedido las hipotecas se adjudican las viviendas a precios relativamente bajos. Para hacernos una idea, el número de desahucios ascendía a 101.034 a finales del año 2012. El hecho de que las personas no pudiesen pagar en parte las hipotecas que se habían concedido no era solo consecuencia de los bajos criterios de concesión de las mismas por las entidades financieras. Cuando la crisis estalló, gran parte de las familias modificaron su patrón de gasto considerando expectativas de futuro sobre el puesto de trabajo que ocupaban. En muchos casos, las familias contaban con dos miembros, generalmente los padres, con un puesto de trabajo relativamente seguro. Lo cierto es que, según datos del Servicio Público de Empleo, el desempleo antes de comenzar la crisis era de 2.082.508 personas en todos los sectores en Enero de 2007, recalcando que en el sector de la construcción, el paro era de 230.292 personas, menor que el sector de la industria española, que contaba con 283.787 personas desempleadas. A partir de este año, el desempleo comienza a aumentar drásticamente modificando las expectativas de las familias, que comienzan a reducir su gasto, de forma que el punto más alto en el desempleo de nuestro país es en el año 2013, en el que se llega a alcanzar en Febrero de ese año, los 5.040.22 personas en desempleo, de los cuales siempre ha habido más mujeres en desempleo que hombres, pero siempre sin desigualdades considerables entre ambos sexos a lo largo del tiempo.

El hecho de que hayan ocurrido cambios en diferentes variables macroeconómicas y se haya modificado los patrones de gasto en las familias, hace además que exista un descontento general que se ha manifestado de varias formas. El 15 de Mayo de 2011, un numeroso grupo de personas se reunió en la Puerta del Sol acampando de noche en forma de reivindicación de la situación económica del país. Se promovió una protesta que tenía una intención de acabar con el bipartidismo

12 Manuel FERNÁNDEZ LUNA (2007-2013): Análisis económico de la crisis del sector inmobiliario en España.

en España, y así fue, pues en esta época han surgido dos nuevos partidos políticos como son Podemos y Ciudadanos, que han ido ganando votos a costa de la gestión que durante y tras la crisis llevaron a cabo los dos partidos que tenían la hegemonía española: Partido Popular y Partido Socialista Obrero Español. En las últimas elecciones que se celebraron en 2016, consecuencia de la victoria del Partido Popular que ganó y no consiguió una alianza para gobernar, este mismo resultó tener 137 escaños, mientras que el PSOE tuvo 85, Unidos Podemos 71 y Ciudadanos 32, lo que abrió la puerta al entendimiento entre las formaciones políticas para poder gobernar en España entre Ciudadanos y PP; un escenario que nada tiene que ver con las elecciones de 2011 en la que el PP obtuvo mayoría absoluta mientras que el 2008 fue para la mayoría de izquierdas del PSOE, CiU y PNV. Este es el escenario político que se ha vivido en la crisis y que refleja el descontento de gran parte de la población española consecuencia de la decadencia de la economía de nuestro país.

4. CONCLUSIONES

La crisis inmobiliaria que golpeó a nuestro país tiene sus principales causas antes de lo que nos podríamos haber imaginado. Desde el año 2000, año en el que nos deshicimos de la política monetaria propia, el modelo español era el propicio para el crecimiento y estallido de una burbuja inmobiliaria, de forma que desde entonces el sector de la construcción fue el que más importancia tuvo (junto con el turismo) en la economía española. Además de esta crisis inmobiliaria, la crisis de las hipotecas *subprime* originaria de Estados Unidos provocó unas consecuencias devastadoras. Los bancos concedían créditos y préstamos con facilidad ya que apenas tenían criterios a la hora de concederlos, y la gente los obtenía sabiendo que estaban actuando por encima de sus posibilidades. Por otro lado, aquellas personas que especulaban con el auge de un sector como es el de la construcción, hicieron que de los años 2000 al 2006 la oferta de viviendas fuese insuficiente para la gran cantidad de demandantes, y a partir de 2007 en adelante, que esa escasa oferta pasase a ser un excedente, debido a las diferentes modificaciones de los precios y los tipos de interés a los que se concedían las hipotecas. En este aspecto, las entidades de supervisión como el Banco de España o el BCE no supieron ver algo que sería evidente a los ojos de todos con el paso de los años, y tras varias propuestas del Gobierno de España para reactivar la economía, sigue habiendo entidades financieras como Banco Popular que en el año 2017 es absorbida por el Banco Santander por falta de liquidez y solvencia. La economía de España sin embargo, presenta rasgos de recuperación a partir del año 2014, como es el descenso del paro en muchos sectores de la economía y tasas positivas de crecimiento del PIB, aunque hay que

tener en cuenta todas las medidas que realizó el Gobierno (y sigue realizando) para no volver a incurrir en una crisis que golpeó de manera histórica a nuestro país.

5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARELLANO, Manuel. & BENTOLILLA, Samuel (Eds). (2009). *La burbuja inmobiliaria: causas y responsables*. En *Los orígenes inmobiliarios de la crisis actual*, capítulo 7 en Antonio Cabrales et al. (Eds).
- BANCO DE ESPAÑA (<http://www.bde.es>).
- BANCO MUNDIAL (<http://www.bancomundial.org>).
- BERNARDOS DOMÍNGUEZ, Gonzalo (2009). *Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria de España*. En *La primera crisis global: procesos, consecuencias, medidas*. Revista ICE Nº: 850.
- EUROSTAT (<http://www.ec.europa.eu/eurostat>).
- FERNÁNDEZ DE GUEVARA, Juan (2008). *El sector bancario español en el contexto internacional: evolución reciente y retos futuros*.
- FERNÁNDEZ LUNA, Manuel (2016). *Análisis económico de la crisis del sector inmobiliario en España (2007-2013)*. Tesis doctoral. Universidad de Sevilla.
- GARCÍA MONTALVO, José (2014). *Crisis financiera, reacción regulatoria y el futuro de la banca en España*. En *Estudios de economía aplicada*. Vol. 32-2 (pp. 497-528).
- (2009). *La crisis de la economía española*. En *Los orígenes inmobiliarios de la crisis actual*, capítulo 8 en Antonio Cabrales et al. (Eds).
- (2012). *Perspectivas del precio de la vivienda en España*. En *Cuadernos de información económica* Nº: 227 (pp. 49-59).
- GÓMEZ BUJÍA, Daniel (2016). *La crisis inmobiliaria española, motivaciones y perspectivas*. Trabajo de fin de grado. Universidad da Coruña.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (<http://www.ine.es>).
- MALO DE MOLINA, José Luis (2010). *La economía española en la crisis mundial*. Banco de España.
- MAQUEDA, Antonio (30 de Enero de 2017). *La economía creció un 3'2% en 2016 y recupera el 80% de lo perdido con la crisis*. El País.
- MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA, GOBIERNO DE ESPAÑA. (<http://www.mineco.gob.es>)
- MINISTERIO DE FOMENTO, GOBIERNO DE ESPAÑA. (<http://www.fomento.gob.es>).
- NAREDO, José María (2009). *La cara oculta de la crisis. El fin del boom inmobiliario y sus consecuencias*. En *Revista de economía crítica*. Nº: 7 (pp. 118-133).
- NOVALES, Alfonso (2010). *La política monetaria antes y después de la crisis*. Universidad Complutense de Madrid.

- OCÓN GALILEA, Francisco José (2013). *La crisis económica española a partir del 2007*. Trabajo de fin de grado. Universidad de La Rioja.
- RAYA, J.M & DÍAZ, L. (Eds). (2016). *XXIII Informe sobre el mercado de la vivienda* (Tecnocasa).
- SEGOVIA, Eduardo (16 de Septiembre de 2012). *España vive su peor crisis desde 2008 por la falta de liquidez de la banca*. El Confidencial.
- SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO ESTATAL (<http://www.sepe.es>).
- SUÁREZ, José Luis (2016). *Proyección de las necesidades de vivienda en España*. IESE Bussiness School.
- TORRERO MAÑAS, Antonio (2010). *La crisis financiera y sus efectos sobre la economía española*. Universidad de Alcalá de Henares.
- TORRES LÓPEZ, Juan (2009). *Crisis inmobiliaria, crisis crediticia y recesión económica en España*. En *Papeles de Europa*. Vol. 19-2009, (pp.82-107).

6. ANEXO

Datos correspondientes a la realización del Gráfico 1: tipos de interés Euribor a 12 meses. Fuente: Euribor-rates.eu.

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
3,213	3,885	4,692	3,312	2,734	2,275	2,343	2,855	4,03
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
4,733	3,025	1,251	1,504	1,937	0,543	0,555	0,323	
2016								
0,058								

Datos correspondientes a la realización del Gráfico 2: precios de la vivienda en España €/€. Fuente: Ministerio de Fomento, Gobierno de España.

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1164,6	1380,3	1618	1824,3	1990,5	2085,5	2018,5	1892,3
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
1825,5	1701,8	1531,2	1466,9	1463,1	1490,1	1512	

Datos correspondientes a la realización del Gráfico 3: stock de vivienda nueva sin vender en España. Fuente: Ministerio de Fomento.

2005	2006	2007	2008	2009	2010
195184	273363	413642	583033	649780	642793
2011	2012	2013	2014	2015	
626670	583453	563908	535734	513848	