



XIV JORNADAS DE ECONOMÍA CRÍTICA

Perspectivas económicas alternativas

Valladolid, 4 y 5 de septiembre de 2014

Impacto socioeconómico de la burbuja inmobiliaria en Andalucía.

Alberto Montero Soler y Giuseppe Quaresima

Universidad de Málaga

IMPACTO SOCIOECONÓMICO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA EN ANDALUCÍA

Alberto Montero Soler. Departamento de Derecho Financiero, Economía Política y Filosofía del Derecho. Universidad de Málaga (alberto.montero@uma.es).

Giuseppe Quaresima. Investigador del Departamento de Derecho Financiero, Economía Política y Filosofía del Derecho. Universidad de Málaga (peppequare@gmail.com).

Resumen

Los años de la burbuja inmobiliaria, más allá de lo meramente inmobiliario, han tenido un gran impacto desestructurante sobre la economía, la sociedad y el territorio español. Ese impacto ha sido territorialmente desigual en sus efectos y consecuencias, siendo más intenso en las zonas del litoral y, entre ellas, en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Esta comunicación tiene por objeto analizar los impactos que esos años de expansión inmobiliaria desordenada han tenido sobre Andalucía poniendo de manifiesto los desequilibrios generados en diferentes ámbitos: productivo, laboral, financiero, social, urbanístico, medioambiental, etc.

El objetivo de la misma es poner de manifiesto cómo lo inmobiliario se ha convertido, tanto por sus efectos directos como por las políticas articuladas tras el estallido de la burbuja, en un vector de transformación radical de la economía y la sociedad española, apuntando algunas de las líneas de tendencia por las que transita el nuevo modelo social y económico en vías implementación.

Palabras clave: burbuja inmobiliaria; Andalucía; desarticulación productiva; cambio de régimen.

Códigos JEL: A.13; O.18; R.11; R.23

1. Introducción

La evolución reciente de la economía española no puede comprenderse adecuadamente si no se tienen en cuenta los efectos desestructurantes de toda índole que ha provocado tanto el desarrollo de la burbuja inmobiliaria como su posterior explosión.

Tanto las políticas y las dinámicas que favorecieron su aparición y se consolidaron durante su expansión como los efectos que se han derivado del abrupto cambio de tendencia que sufrió el sector han repercutido decisivamente sobre la estructura económica y social española.

En este sentido, entendemos que puede tener sentido tratar de analizar la evolución reciente del sector inmobiliario en términos de su condición de vector de transformación radical de la economía española.

Desde esa perspectiva, no cabe dudar de que la burbuja inmobiliaria fue el resultado de la confluencia de una serie de factores de diversa naturaleza (institucionales, económicos, sociales, políticos, normativos, etc.), todos ellos necesarios y ninguno suficiente como para que la misma se diera.

Una parte de esos factores fueron el resultado de decisiones conscientes y, por tanto, inducidos directamente por parte de las autoridades públicas en su intento de dinamizar la actividad económica por la vía del estímulo del sector de la construcción. Entre esos factores destaca, por su especial relevancia, la reforma de la Ley del Suelo que tuvo lugar en 1997.

Mientras que otros factores incidieron de una forma indirecta aunque no cabe ignorar que su repercusión estuvo favorecida por el grado de aquiescencia mostrado por parte de esas mismas autoridades. Éstas prefirieron asumir y/o ignorar los desequilibrios que aquéllos estaban generando tanto sobre otros sectores de la economía como sobre las Cuentas Nacionales con tal de permitir que siguieran alimentando de una forma presuntamente virtuosa la expansión explosiva del sector inmobiliario.

En cualquier caso, y más allá de las valoraciones acerca del grado de permisividad mostrada por las autoridades públicas con respecto a la evolución de las variables que incidían positivamente sobre la creciente hipertrofia del sector inmobiliario y de los márgenes de maniobra de los que disponían para reconducirlo hacia una senda equilibrada, de lo que no cabe dudar es que la economía española se ha visto sometido a fuertes desequilibrios estructurales de cuyas consecuencias aún quedan muchos años para que la recuperación sea plena.

En este trabajo se analizará brevemente, y desde la perspectiva de los factores que contribuyeron a su conformación, la burbuja inmobiliaria española. La razón por la que hemos optado por ese enfoque es que entendemos que la incidencia de esos factores han alterado de forma significativa la estructura económica y social de España. Por lo tanto, entendemos que identificar los factores que permitieron el estado de cosas actual nos permitirá analizar, seguidamente, su grado de incidencia sobre los cambios estructurales que se están consolidando en este periodo de ajuste tras el estallido de la burbuja inmobiliaria.

Evidentemente, estos cambios estructurales no encuentran su raíz exclusivamente en el ámbito del sector inmobiliario y tampoco son el resultado directo, único y unívoco de los factores que incidido sobre dicho sector ni de las dinámicas que han generado en el mismo. Sin embargo, nuestra hipótesis de

partida es que, sin la suma de todo ello y, por lo tanto, sin atender al qué, al cómo y al por qué de lo ocurrido en el sector inmobiliario es prácticamente imposible explicar esos cambios de mayor calado y, en última instancia, las perspectivas de futuro de la economía española.

Entendemos que nuestra hipótesis adquiere un mayor grado de sustento si partimos de la base de que economías que han atravesado por procesos similares al de la española -esto es, que han experimentado burbujas inmobiliarias que, lejos de desinflarse, han terminado por estallar-, han asistido, siguiendo una secuencia de acontecimientos muy similares, a procesos de crisis prolongados que han alterado significativamente su estructura económica y social¹.

Y, al mismo tiempo, no sólo existen antecedentes que permiten considerar como plausible esa potencialidad de las burbujas inmobiliarias como vectores de transformación estructurales de las economías y sociedades que las han padecido, sino que también existen casos contemporáneos al español y cuyas consecuencias están siendo similares, por no hablar de la coincidencia de muchos de los factores que facilitaron su aparición, como son los casos de las burbujas inmobiliarias que han tenido lugar en Grecia o Irlanda.

Tras la revisión de esos factores que alimentaron la burbuja inmobiliaria procederemos a ofrecer una visión general sobre las consecuencias de su pinchazo y concluiremos analizando su impacto diferencial sobre la economía andaluza.

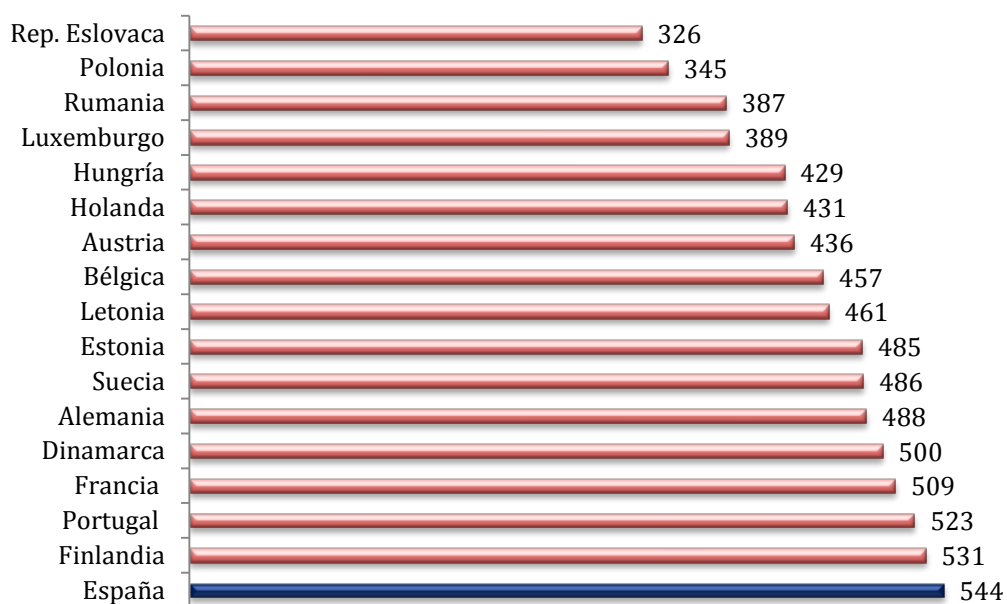
2. Breve radiografía de la burbuja inmobiliaria en España.

Si existe un rasgo diferencial en la evolución experimentada por el sector inmobiliario en España en las últimas décadas con respecto al del resto de Estados de la Unión Europea es la magnitud desproporcionada de su parque de viviendas, muy por encima de las necesidades habitacionales de la población.

En este sentido, y como puede constatarse en el Gráfico 1, España es el país de la Unión Europea con mayor parque de viviendas por cada 1000 habitantes².

¹ Tal es el caso destacado de la economía japonesa, por ejemplo.

² Hay que resaltar que la comparación de datos entre los distintos países europeos es problemática a causa de las diferentes metodologías y definiciones estadísticas utilizadas por parte de los respectivos institutos de estadística nacionales.

Gráfico 1. Viviendas totales por 1000 habitantes (2008)

Fuente: OTB (2010). Elaboración propia.

Y es que el caso español, tal y como se ha señalado, constituye la resultante de un crecimiento desaforado del sector inmobiliario sin parangón en el resto de la Unión Europea, tal y como se desprende de los datos de las Tablas 1a y 1b, en las que se recoge la evolución durante las últimas décadas del parque de viviendas en algunos Estados europeos tanto en términos relativos como en términos absolutos.

Así, el número de viviendas totales por cada mil habitantes ha aumentado en España en el periodo 1980-2008 en un 39,5%, lo que contrasta con el crecimiento para ese mismo periodo de Estados como Alemania (18,44%), Francia (13,11%) o, por confrontarlo con el extremo opuesto, Suecia (9,9%). Sin embargo, será entre finales de los noventa e inicio del siglo XXI cuando la construcción de vivienda adquiera en España una dinámica explosiva: durante el periodo 2000-2008, el número de viviendas por cada 1000 habitantes aumentó en un 17,7% mientras que en Alemania lo hacía en un 4,5%, en Francia en un 3,03% o en Suecia en un 0,62%.

Tabla 1a. Viviendas por 1000 habitantes

	1980	1990	2000	2008
Bélgica	387	390	407	457
Dinamarca	435	437	453	500
Grecia	410	454	500	n.d.
Irlanda	265	292	371	n.d.
Francia	450	472	494	509
Alemania	412	425	467	488
Italia	388	404	479	n.d.
Holanda	343	393	416	431
Portugal	349	n.d.	482	523

España	390	440	462	544
Suecia	442	471	483	486
Reino Unido	382	407	430	n.d.

Fuente: OTB (2010).

Los datos son aún más contundentes cuando se analizan en términos absolutos, constatándose en toda su magnitud la hipertrofia del sector de la construcción de viviendas en España durante la última década: entre los años 2000 y 2009 el número de viviendas familiares construidas creció en un 27,9%, porcentaje que, por ejemplo, más que duplica el de Italia o quintuplica el de Alemania (Tabla 1b).

Tabla 1b. Número total de viviendas familiares (miles) y porcentaje de variación entre periodos

	1980	1990	% 1990- 1980	2000	% 2000- 1990	2009	% 2009- 2000
Bélgica	3.608	3.890	7,8%	4.237	8,9%	4.569	7,8%
Dinamarca	2.062	2.245	8,9%	2.434	8,4%	2.548	4,7%
Francia	19.044	21.478	12,8%	24.240	12,9%	27.005	11,4%
Alemania³	24.811	34.681*	39,8%	38.124	9,9%	40.076	5,1%
Grecia	2.974	3.203	7,7%	3.674	14,7%	n.d.	---
Irlanda	880	1.015	15,3%	1.251	23,3%	n.d.	---
Italia	18.632	19.909	6,9%	21.811	9,6%	24.641	13,0%
Holanda	5.006	6.061	21,1%	6.801	12,2%	7.313	7,5%
Portugal	2.924	3.147	7,6%	3.651	16,0%	n.d.	---
España	10.025	11.299	12,7%	13.086	15,8%	16.741	27,9%
Suecia	3.498	3.830	9,5%	4.363	13,9%	4.555	4,4%
Reino Unido	n.d.	n.d.	---	24.200	---	25.200	4,1%

Fuente: OTB (2010). Elaboración propia

Lo grave es que esta hipertrofia en el sector de la construcción de viviendas ha ido de la mano de una evolución desconocida en la historia reciente del precio de la vivienda en la mayor parte de economías occidentales y, en concreto, en aquellas en las que, como España, iba amplificándose la dimensión de la burbuja inmobiliaria.

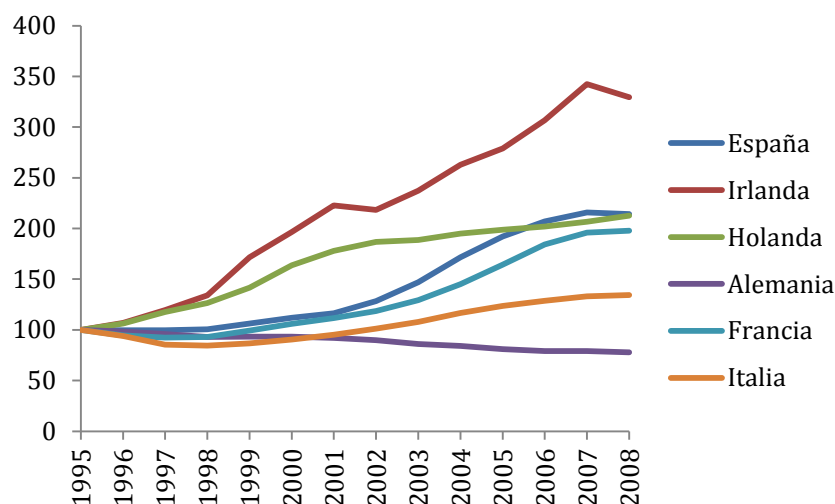
Así, tal y como destaca la OCDE (2005, p.123), la situación previa al estallido de la crisis financiera internacional -y, con ella, al de las burbujas

³ El dato del 1980 no tiene en consideración el parque de viviendas de la ex RDA y que para 1981 suponían en torno a 6.150.000 viviendas familiares. Por lo tanto, para el conjunto de Alemania el aumento del parque inmobiliario entre el 1980 y el 1990 se aproxima a un 10%. El dato de 1990 sí considera el dato de la RDA utilizando el censo de 1991.

inmobiliarias que se habían consolidado durante los años previos- carecía de precedentes: ni en la magnitud ni en la duración de los incrementos del precio de la vivienda; ni en el grado de simultaneidad en los movimientos de precios del sector inmobiliario entre países; ni, finalmente, en el grado en el que esos precios se habían desconectado de la evolución real de las economías.

En el marco de la Eurozona la situación no era muy diferente a la descrita para el conjunto de economías occidentales, tal y como se constata a partir del Gráfico 2, en donde se muestra crecimiento acumulado de los precios reales en el sector inmobiliario entre 1995 y 2008 para algunos de los Estados de la misma. Es digno de resaltar el hecho de que la etapa de crecimiento intenso de los precios de la vivienda no se limitó exclusivamente al caso de las economías periféricas sino que también afectó a otras consideradas centrales como Holanda y, en menor medida, Francia.

**Gráfico 2. Precios reales de la vivienda (1995-2008)
(1995=100)**



Fuente: The Economist, OCDE. Los datos se refieren al primer cuatrimestre de cada año.

Al margen de las consideraciones que pudieran extraerse en relación con los factores que impulsaron estas burbujas y las dinámicas particulares que las mismas adquirieron en cada Estado, existe una diferencia esencial en la evolución de las burbujas inmobiliarias en las economías centrales (Holanda o Francia) con respecto a las periféricas. Y es que mientras en las primeras la burbuja fue meramente de precios y no se tradujo en un incremento desproporcionado del número de viviendas construidas, en las economías periféricas el incremento de los precios alimentó un incremento en la oferta de viviendas que superaba con creces las necesidades de la población.

Tabla 2. Viviendas acabadas por miles de habitantes.

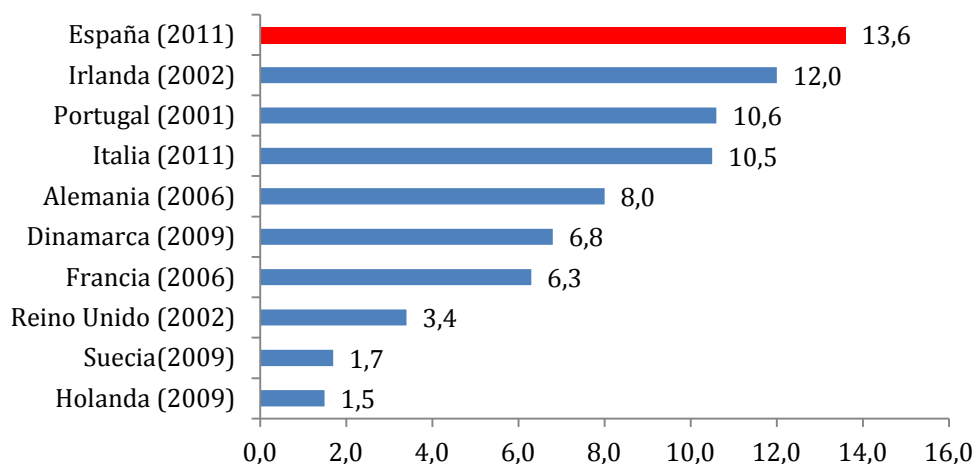
	1995	2000	2008
Alemania	7,4	5,1	2,1
España	7,2	10,8	7,8

Francia	7,0	5,2	7,4
Irlanda	8,5	13,2	n.d.
Italia	3,5	3,6	n.d.
Holanda	6,4	4,7	4,8

Fuente: *Housing Statistics in the European Union 2010*. Elaboración propia.

Esta dinámica diferencial se ha traducido en que en las economías periféricas existan unos porcentajes de viviendas vacías que superan con creces a los de otros Estados de la Unión Europea, hayan experimentado éstos burbujas inmobiliarias o no (Gráfico 3).

Gráfico 3. Porcentaje de viviendas vacías sobre el conjunto de las viviendas familiares convencionales



Fuente: *Housing Statistics in the European Union, 2010*; INE. Elaboración propia.

Así, pues, los datos sobre vivienda vacía evidencian, también en esta cuestión, una Europa dividida en dos: por un lado, una Europa del Norte con unos porcentajes de desocupación inferiores al 10%; y, por otro lado, una Europa periférica, con porcentajes que oscilan entre el 10% o, incluso, el 24% de Chipre.

Como puede apreciarse, el fenómeno de las viviendas vacías es singularmente llamativo para el caso de España, en donde “se cumple la paradoja de los países mediterráneos, es decir, la combinación de ratios altos de vivienda vacía junto con precios altos en el mercado inmobiliario. Es decir, vivimos en un país donde adquirir una vivienda es caro, pero a la vez hay muchas casas vacías e infrautilizadas”⁴.

Lo relevante es que este fenómeno de las viviendas vacías contraviene frontalmente los principios económicos básicos acerca del funcionamiento de los mercados competitivos y viene a poner de manifiesto la insostenibilidad del tratamiento convencional de la vivienda desde una perspectiva mercantil, es decir, en términos de oferta y demanda.

⁴ Etxarri (2010, p.6).

En efecto, conforme a esos principios económicos básicos según los cuales el precio quedaría determinado por la interacción entre la oferta y la demanda en el “mercado de viviendas”, la relación esperable entre viviendas vacías y precio de la vivienda debería ser una relación directa y negativa⁵: así, en la medida en que exista un exceso de demanda de viviendas con respecto a la oferta existente, el precio de las mismas aumentará y, en consecuencia, deberá esperarse una disminución del stock de viviendas vacías dadas tanto la referida presión de la demanda como el coste de oportunidad creciente para sus propietarios de mantenerlas desocupadas. En sentido contrario, un porcentaje elevado de viviendas vacías es expresivo de un exceso de oferta en el mercado e introducirá una presión sobre los precios a la baja. De todo ello se deduce, por tanto, que la existencia de precios al alza y un porcentaje elevado de viviendas vacías constituye un resultado contradictorio conforme a los postulados de funcionamiento de los mercados competitivos y que lo esperable en tal caso sería que a un alto porcentaje de viviendas vacías le siguieran precios de la vivienda en descenso y viceversa⁶.

En este sentido, el porcentaje de viviendas vacías puede ser utilizado como un indicador adelantado de la evolución de los precios de la vivienda: un porcentaje elevado en un determinado momento del tiempo debería dar como resultado una suavización de los precios de la vivienda en momentos posteriores hasta que el exceso de oferta fuera absorbido por los factores que presionan desde el lado de la demanda de vivienda.

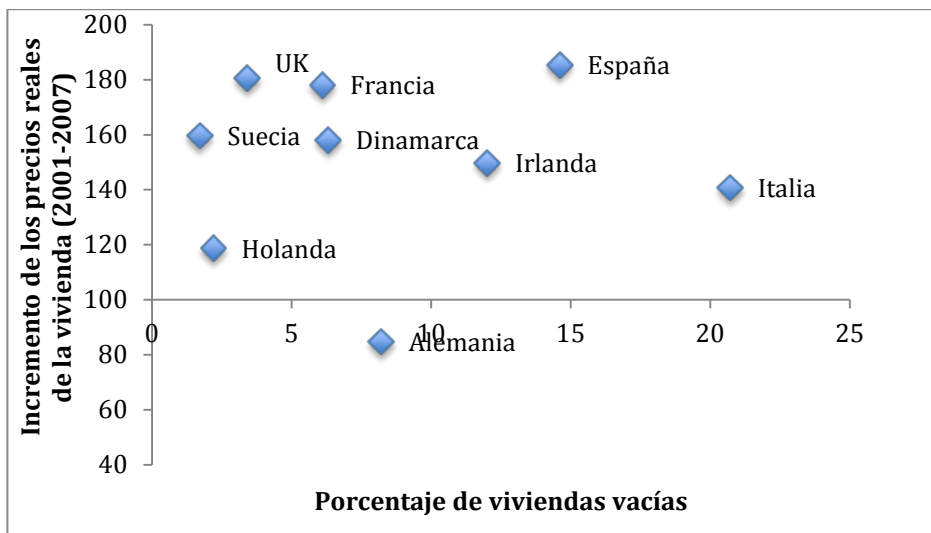
Sin embargo, el Gráfico 4 muestra que esa hipótesis encuentra tan sólo un respaldo empírico parcial. Si se representan para diferentes Estados de la Unión Europea, por un lado, el porcentaje de viviendas vacías del total del parque residencial a inicios del siglo XXI y, por otro lado, el crecimiento de los precios en el periodo 2001-2007 se aprecia que existen Estados en los que se manifiesta el comportamiento esperado entre nivel de desocupación del parque residencial y precios (es el caso, por ejemplo, de Alemania, con un elevado porcentaje de viviendas vacías y, consiguientemente, con una caída de los precios en el periodo inmediatamente posterior o los casos de Reino Unido, Francia, Suecia o Dinamarca en los que los bajos niveles de desocupación del parque de viviendas van seguidos de aumentos de precios). Pero, al mismo tiempo y frente a esos casos, destaca la excepcionalidad del caso español, en donde un porcentaje de viviendas vacías de los más elevados de la muestra se ha visto acompañado del crecimiento de precios más elevado de la misma durante el periodo en cuestión⁷.

⁵ Hoekstra y Vakili-zad (2010).

⁶ En cualquier caso, cabe advertir que el porcentaje de viviendas vacías dista de ser nulo, existiendo una suerte de “tasa friccional de viviendas vacías” que facilitaría un funcionamiento suave del mercado y que algunos autores cifran entre un 2% y un 5% del parque residencial. Vid. Vinuesa (2008) y Exterria (2006).

⁷ Algunos autores han denominado a este fenómeno la “paradoja española”. Vid. Hoekstra y Vakili-zad (2010).

Gráfico 4. Relación entre el porcentaje de viviendas vacías (inicios del 2000, varios años) y la evolución de los precios reales de la vivienda (2001-2007) en 9 países de la Unión Europea



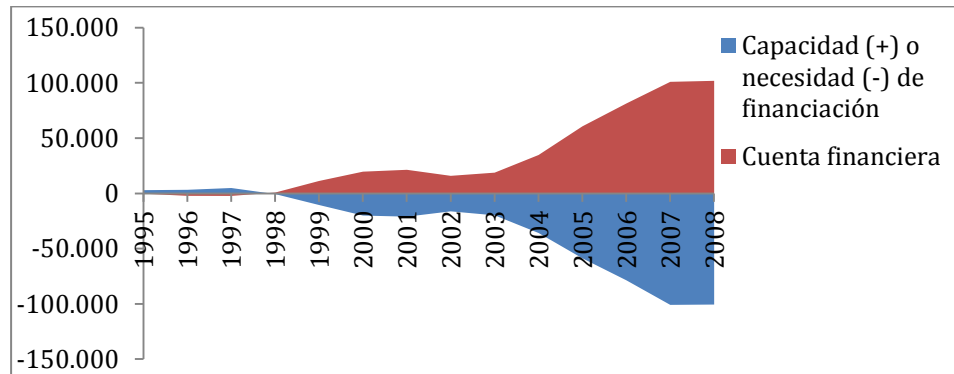
Fuente: OCDE; OTB (2010).

Este fenómeno de coexistencia simultánea y/o secuencial de una gran cantidad de viviendas vacías y de precios al alza constituye, por lo tanto, uno de los elementos diferenciales del parque de viviendas español. Lo grave desde el punto de vista social es que a ello viene a sumarse, y de forma agravada como consecuencia de la crisis económica, el hecho de que esas viviendas vacías convivan también con un incremento de la población que no puede acceder a una vivienda digna, que ha sido desahuciada de la suya, que habita en infraviviendas y/o que convive involuntariamente en hogares intergeneracionales.

Finalmente, también debemos tener en consideración otro fenómeno que está en la base de muchas de las dinámicas que la explosión del sector inmobiliaria ha desatado: el endeudamiento.

En efecto, a nivel macro, puede constatarse el grado de endeudamiento de la economía española que fue, a su vez, la fuente para el endeudamiento de sus diferentes sectores y, en consecuencia, el alimento financiero necesario para que la burbuja pudiera darse, a partir de la evolución de la cuenta financiera de la Balanza de Pagos y, por tanto, de la capacidad o necesidad de financiación de la economía española (Gráfico 5).

Gráfico 5. Balanza financiera de la economía española (miles de euros)



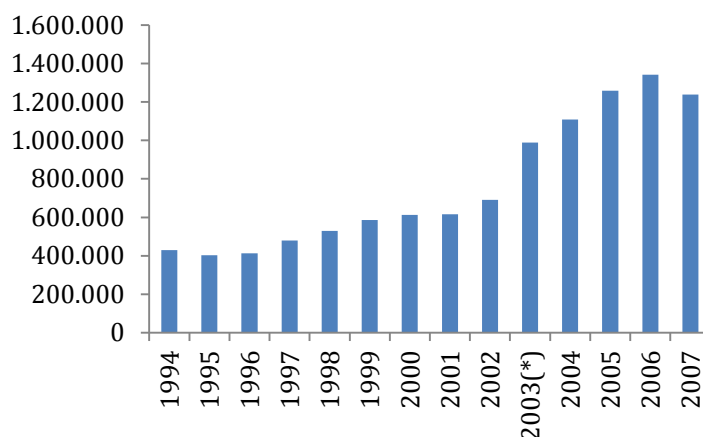
Fuente: Banco de España. Elaboración propia.

Lo que el Gráfico 5 pone de manifiesto es que la movilización del ahorro desde los países de la zona centro del euro hacia la periferia a la búsqueda de oportunidades de inversión más rentables se encuentra, sin duda, detrás de este factor sin cuya presencia hubiera sido mucho más difícil que la burbuja alcanzara las dimensiones a las que llegó y, por ende, del endeudamiento que le es propio

Así, desde el año 1997, la estructura de la Balanza financiera española sufre una profunda transformación, de tal forma que el creciente ingreso de capital financiero desde el exterior incrementó exponencialmente la capacidad crediticia de las entidades bancarias y financieras lo que redundó en la expansión de la financiación hacia el sector privado de la economía, siendo su destino esencial el crédito inmobiliario.

Ello redundó en un crecimiento muy elevado de la concesión de crédito, esencialmente hipotecario, para las familias. Así, entre 1995 y 2007, el crédito captado por las familias españolas aumentó a una tasa media anual del 17%, frente a un avance medio del PIB nominal del 7,5%⁸. Ello se tradujo, para lo que aquí nos ocupa, en que, por ejemplo, para el año 2006 el número de hipotecas constituidas llegó a ser más del triple de las de 1994, con unas tasas de crecimiento con respecto al año anterior de más del 10% para los años 2004 y 2005 (Gráfico 6).

⁸ Banco de España (2014). Informe anual, p.43.

Gráfico 6. Número de hipotecas constituidas en España.

Fuente: INE. Elaboración propia.

De esta forma, los niveles de endeudamiento privado de la economía española llegaron a límites insostenibles, tal y como se demostró cuando la crisis financiera internacional secó los circuitos del crédito a nivel europeo.

3. Factores estructurales tras la burbuja inmobiliaria.

En orden a tratar de organizar la incidencia que los diferentes factores han tenido sobre la aparición y expansión de la burbuja inmobiliaria en España, acudiremos a la tradicional distinción entre aquellos que han incidido sobre el lado de la demanda en el sector inmobiliario y los que lo han hecho desde el lado de la oferta.

Con ello no es que asumamos epistemológicamente un tratamiento de la vivienda como mercancía sometida a las leyes del mercado y, por lo tanto, a la evolución de la oferta y de la demanda sino que entendemos que el fenómeno de la burbuja inmobiliaria trasciende el sector de la vivienda residencial (a pesar de que, probablemente, radique ahí el grueso de los desequilibrios generados durante el periodo objeto de estudio y, especialmente, tras el estallido de la burbuja) y ha afectado también al ámbito de construcción de infraestructuras de diferente naturaleza que, en propiedad, son igualmente bienes inmuebles y que, como tales, han visto como su construcción se disparaba durante los años de la burbuja inmobiliaria.

3.1. Factores por el lado de la demanda.

Entre los factores de naturaleza social y económica (no financieros) que inciden por el lado de la demanda, especialmente de viviendas, hay que destacar tanto el ritmo de crecimiento de nuevos hogares, la intensidad de uso de los mismos y variables económicas relacionadas con su renta disponible.

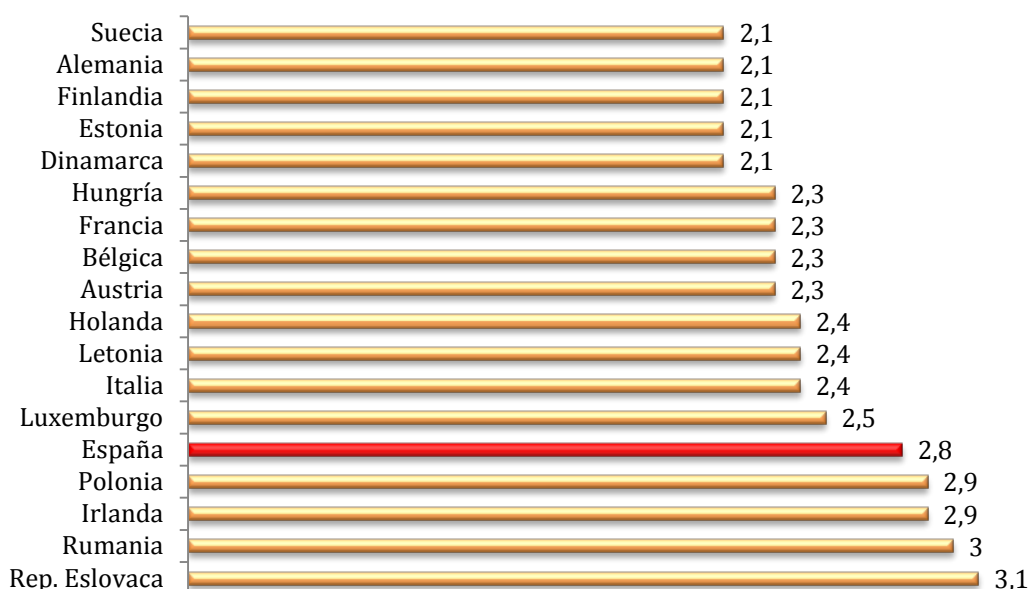
Así, por un lado, podemos apreciar cómo el crecimiento del parque inmobiliario español contrasta significativamente con las necesidades que pudieran deducirse del incremento de la población que experimentó España durante dicho periodo y que, en teoría, es uno de los principales determinantes de la construcción de viviendas.

De esta forma, si bien es cierto que el crecimiento de la población española entre los años 1980-2009 fue superior al que se produjo en la mayor parte del resto de Estados europeos, también lo es el que la brecha entre los

porcentajes de crecimiento de la población y del parque de viviendas fue ampliándose durante ese periodo. Así, por ejemplo, en Alemania el crecimiento de la población durante dicho periodo fue del 4,9% mientras que el de viviendas por cada mil habitantes fue del 18,4%; en Francia, los porcentajes fueron del 19,8% y 13,11%, respectivamente; y fue en Suecia en donde se produjo un crecimiento más acompasado entre ambas variables: la población creció un 11,5% y el parque de vivienda lo hizo en un 9,9%. Sin embargo, en España, la población creció en un 23,1% mientras que las viviendas por cada mil habitantes lo hicieron en un 39,5%. Es más, incluso durante el periodo 2001 y 2011, que fue el periodo intercensal durante el que se produjo un crecimiento más intenso de la población española (un 14,6%), se mantuvo la intensidad del desequilibrio entre dicho crecimiento y los porcentajes a los que crecían el número de viviendas familiares (27,5%) o el de viviendas principales (20,3%).

Por otro lado, si se atiende a la intensidad de uso de esas viviendas – variable que puede medirse a través del tamaño medio de los hogares-, también se aprecia por esa vía la desproporción que ha alcanzado en España el parque de viviendas con fines residenciales. Así, España no es sólo el país de la UE con mayor número de viviendas en términos relativos sino que también presenta uno de los tamaños medio de hogar más elevado, es decir, donde un mayor número de personas habita en cada una de esas viviendas y, por lo tanto, se hace un uso más intensivo de las mismas (Gráfico 7).

Gráfico 7. Tamaño medio de los hogares (2008)



Fuente: OTB (2010).

Y ello a pesar de que, en consonancia con la tendencia europea, el número medio de personas por hogar se ha reducido significativamente durante las últimas décadas: de 3,5 personas por hogar en 1980 a 2,7 en 2009.

Esta tendencia a la disminución en el número de personas por hogar se ha visto acompañada, a su vez, por un incremento en el número de hogares desde principios de la década de los noventa, destacando nuevamente el

crecimiento de hogares que se produce en España y que, tras Irlanda, es el mayor de la Unión Europea (Tabla 3).

Tabla 3. Evolución del número de hogares

	1991	2007	% 2007-1991
Portugal	3.145.734	3.852.200	22,5%
España	11.852.075	16.225.900	36,9%
Italia	19.909.003	23.902.100	20,1%
Alemania	35.246.000	39.290.500	11,5%
Francia	21.952.304	26.466.700	20,6%
Bélgica	3.953.125	4.438.500	12,3%
Países Bajos	6.161.000	7.201.900	16,9%
Irlanda	1.029.074	1.529.000	48,6%

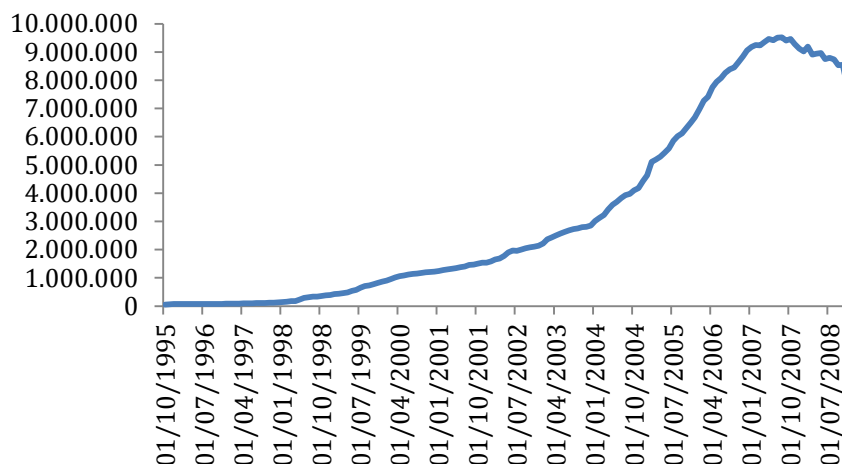
Fuente: Eurostat

En este sentido, hay que destacar que uno de los factores que contribuyeron decisivamente a ese crecimiento diferencial en el número total de hogares fue el fuerte incremento de la inmigración que llegó a España desde finales de la década de los noventa y que no sólo permitió aumentar la disponibilidad de mano de obra necesaria para un sector de la construcción en ebullición sino que, como contrapartida, reforzó el crecimiento del número de hogares y contribuyó a dar salida a parte del parque de viviendas ya construidas y/o de nueva construcción⁹.

Pero junto a estos factores, tampoco debe desestimarse la contribución a la demanda que realizaron las Instituciones de Inversión Colectivas Inmobiliarias y que percibían la vivienda como un bien de inversión que, gracias a las continuadas subidas de precio, ofrecía una elevada rentabilidad. De esta forma, en 2007 el valor del patrimonio de estas instituciones era más de 10 veces superior al de 1995 (Gráfico 8).

⁹ Mientras que en 1998 la población inmigrante apenas suponía el 1,6% del total de la población residente, para el año 2007 el porcentaje había aumentado hasta casi el 10% del total. INE.

Gráfico 8. Patrimonio de las Instituciones de Inversión Colectivas Inmobiliarias en España en miles de euros.



Fuente: CNMV. Elaboración propia.

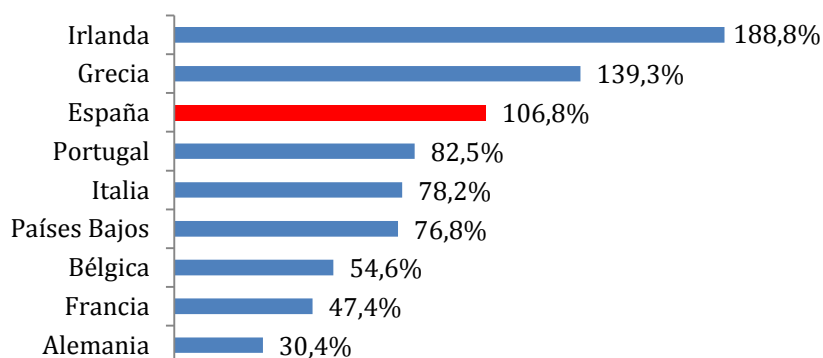
En cualquier caso, y tal y como se ha señalado, ni la evolución del factor demográfico, expresado en términos del incremento neto de población, ni la del factor sociológico, expresado en términos del aumento neto del número de hogares y de la reducción del número de habitantes por hogar, son argumentos suficientes como para explicar la dinámica explosiva del sector de la construcción de viviendas en España.

Es por ello que a esos factores deben sumársele otros, esta vez de naturaleza económica, cuya presencia contribuyó decisivamente a alimentar la burbuja inmobiliaria tanto en España como en algunas otras economías periféricas de la Unión Monetaria Europea.

Entre esos factores destaca el aumento de la renta disponible de los hogares producto de una etapa de altas tasas de crecimiento económico y de empleo y en la que, como no podía ser de otra forma, el sector de la construcción desempeñó un papel decisivo en términos de una aportación creciente al PIB de esas economías.

Así, teniendo en cuenta que, como señala Rodríguez (2010, p.53), la evolución de la renta disponible de los hogares ha seguido a la del PIB por habitante, puede apreciarse que en el periodo 1995-2007 el PIB per cápita en términos nominales de las economías periféricas europeas que han acabado con problemas graves en sus sectores inmobiliarios (Irlanda, Grecia y España, básicamente) han tenido un crecimiento acumulado que supera con creces al del resto de economías de su entorno cercano y que, por ejemplo, en el caso de Irlanda sextuplica el de Alemania durante ese mismo periodo (Gráfico 9).

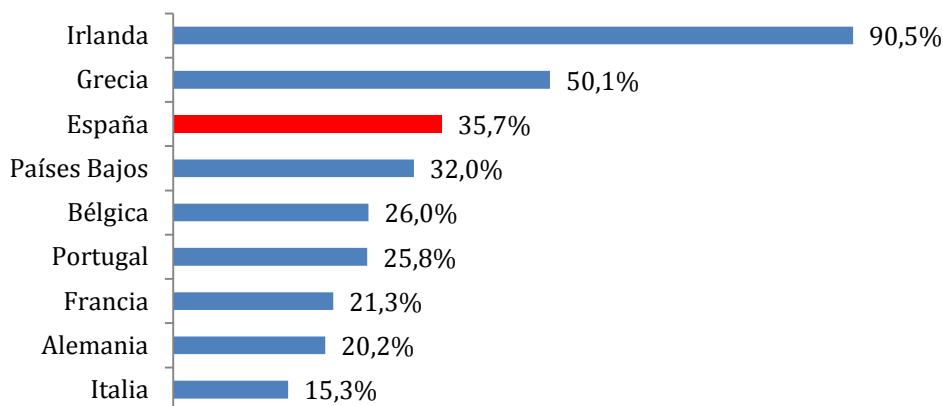
Gráfico 9. Crecimiento acumulado del PIB per cápita en términos nominales (1995-2007)



Fuente: FMI: World Economic Outlook Database. Elaboración propia

Si bien es necesario advertir de que esas diferencias en la evolución del PIB per cápita entre economías periféricas y economías centrales obedeció en gran medida al comportamiento diferencial de los precios y que, por lo tanto, una vez expresado el crecimiento acumulado de aquél en términos constantes las distancias se acortan de forma significativa si bien siguen estando presentes y resultan más que destacables (Gráfico 10).

Gráfico 10. Crecimiento acumulado del PIB per cápita en términos reales (1995-2007)

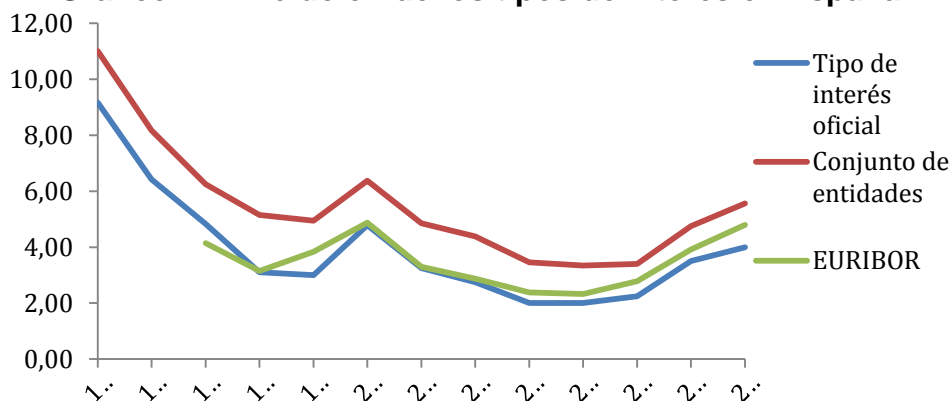


Fuente: FMI: World Economic Outlook Database. Elaboración propia

Estos factores, que actuaron incrementando tanto las necesidades de vivienda de la población como la capacidad de acceder a la misma por vía mercantil, se vieron reforzadas por unas condiciones financieras excepcionalmente favorables al endeudamiento, en especial tras la entrada en circulación del euro y para unas economías –las periféricas– que venían de una larga tradición de tipos de interés elevados y políticas monetarias restrictivas, y que facilitaron sobremanera el acceso al crédito con fines inmobiliarios a amplias capas de la población.

Así, a comienzos del siglo XXI, y como consecuencia de la implementación de una política monetaria única para toda la Eurozona, los tipos de interés alcanzaron sus niveles más bajos en la historia monetaria reciente de muchas economías occidentales. A esos tipos de interés nominales singularmente reducidos se sumaron, en las economías periféricas europeas, unas tasas de inflación más elevadas que las de las economías del centro de la Eurozona, lo que dio lugar a aquéllas tuvieron durante periodos muy prolongados de tiempo tipos de interés reales negativos que alimentaron tanto la demanda como la oferta de crédito hipotecario para promoción, construcción y compra de vivienda¹⁰.

Gráfico 11. Evolución de los tipos de interés en España.



Fuente: Banco de España. Elaboración propia.

Esta bajada de los tipos de interés estimuló la adquisición de viviendas en propiedad y, al mismo tiempo, favoreció que los hogares utilizaran la vivienda como aval para financiar créditos de consumo de cierta relevancia, alimentando así la demanda sobre otros sectores económicos¹¹. Este aspecto es determinante para comprender el crecimiento del endeudamiento de los hogares antes referido y que se encuentra en la base de una serie de fenómenos sociales dramáticos que se han presentado como consecuencia directa del estallido de la burbuja inmobiliaria a partir del 2007.

Pero, además, hay que tener en cuenta que esta facilidad en el acceso al crédito hipotecario a bajos tipos de interés se vio complementada con un relajamiento del resto de condiciones de la financiación (alargamiento del plazo de los créditos y aumento de la relación préstamo/valor, especialmente¹²). Estas circunstancias dieron lugar a que en economías como la española, por ejemplo, el crédito inmobiliario se expandiera a niveles sin precedentes: el conjunto del mismo creció en España a un ritmo medio anual del 22,3% entre 1997 y 2007¹³.

¹⁰ Rodríguez (2010, pp.57-61).

¹¹ Rodríguez López (2010, p.59).

¹² Una revisión de las principales innovaciones financieras en materia hipotecaria para las economías más relevantes de la OCDE puede encontrarse en OCDE (2005, p.139).

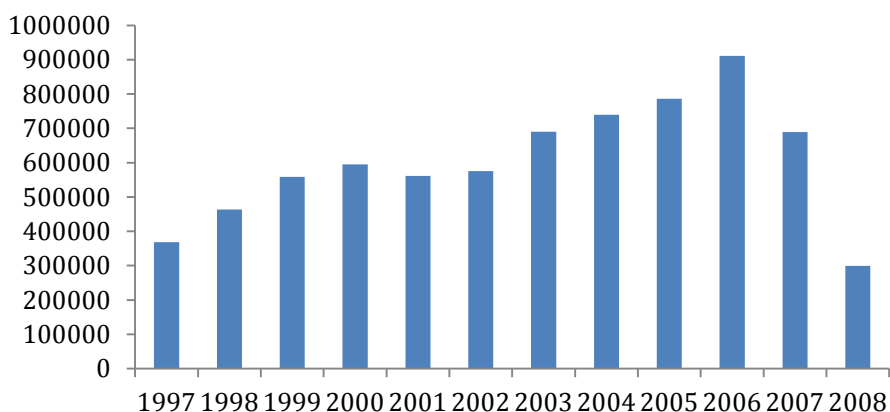
¹³ Rodríguez (2010, p. 61).

3.2. Factores por el lado de la oferta

A pesar de que el stock disponible de viviendas suele ser el componente más destacado por el lado de la oferta de viviendas y que éste suele ser poco flexible a corto plazo, y a pesar también de que, como se ha señalado, el stock de viviendas por cada mil habitantes y el porcentaje de viviendas vacías existentes en España han sido de forma continuada de los más elevados de Europa, la dinámica propia de la burbuja inmobiliaria, con precios sostenidamente al alza, provocó importantes transformaciones estructurales en materia productiva, con un incremento muy significativo del peso de la construcción y la edificación tanto sobre el producto como sobre el empleo de la economía española.

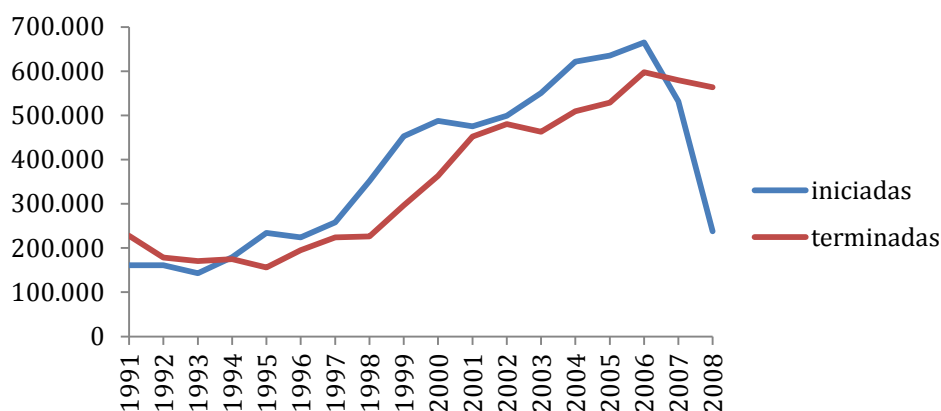
Baste con ver, al respecto, la evolución del número de visados de obras nuevas concedidas (Gráfico 12) o el de viviendas iniciadas y terminadas durante el periodo expansivo de la burbuja inmobiliaria (Gráfico 13) para percibir la magnitud del incremento del stock de vivienda en un periodo relativamente breve de tiempo y la magnitud del derrumbe cuando estalla, en 2007-08 la crisis del sector.

Gráfico 12. Visados de dirección de obras nuevas por número de viviendas.



Fuente: INE. Elaboración propia

Gráfico 13. Viviendas iniciadas y terminadas.



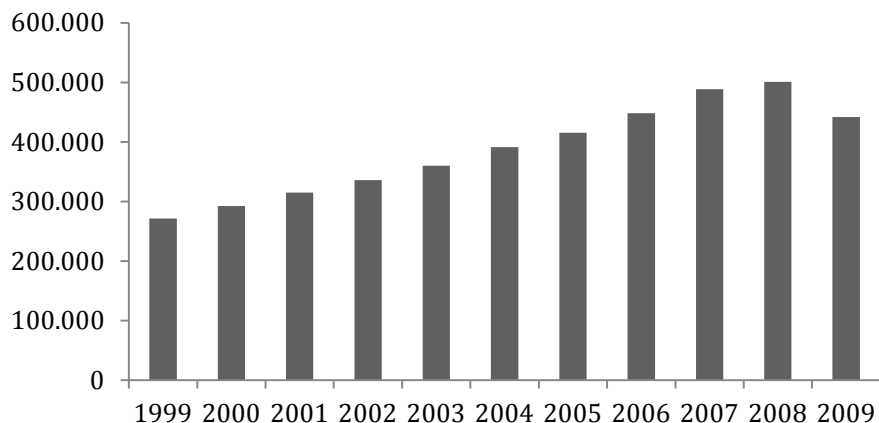
Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

Evidentemente, este importante aumento por el lado de la oferta de viviendas construidas tuvo su repercusión sobre la dimensión del sector de la

construcción tanto sobre la composición sectorial del PIB de la economía como sobre el empleo que éste absorbió.

Así, el número de empresas dedicadas al sector de la construcción sufrió una evolución similar a la marcada por la propia edificación de inmuebles (Gráfico 14).

Gráfico 14. Empresas del sector de la construcción.

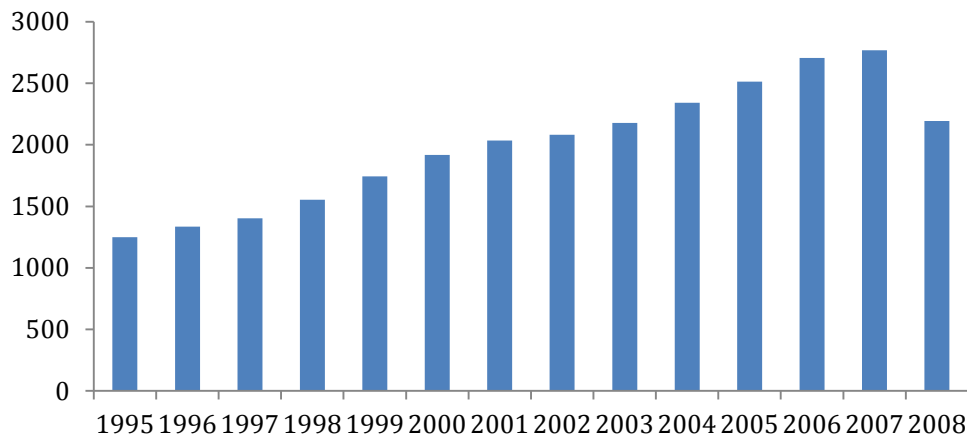


Fuente: INE. Elaboración propia. Se usan categorías CNAE 93

Un rasgo importante de esa evolución recién remarcada es que una gran mayoría de esas empresas, en torno al 80%, según datos del INE, eran pequeñas empresas, con una dimensión que no superaba los diez trabajadores y que, por lo tanto, muestran una sensibilidad mucho más acusada a los cambios de ciclo o a las ralentizaciones en el sector, sobre todo cuando se trata de un ámbito productivo de bajo nivel tecnológico y baja productividad y en el que la ausencia de coordinación y colaboración productiva las hace mucho más sensible con respecto a cambios repentinos en el mercado.

Pero, por otro lado, fueron esas empresas las que mayor cantidad de mano de obra absorbieron durante el periodo, tal y como pone de manifiesto la evolución del número de ocupados en el sector de la construcción durante la fase expansiva del mismo (Gráfico 15).

Gráfico 15. Ocupados en el sector de la construcción (miles de personas)

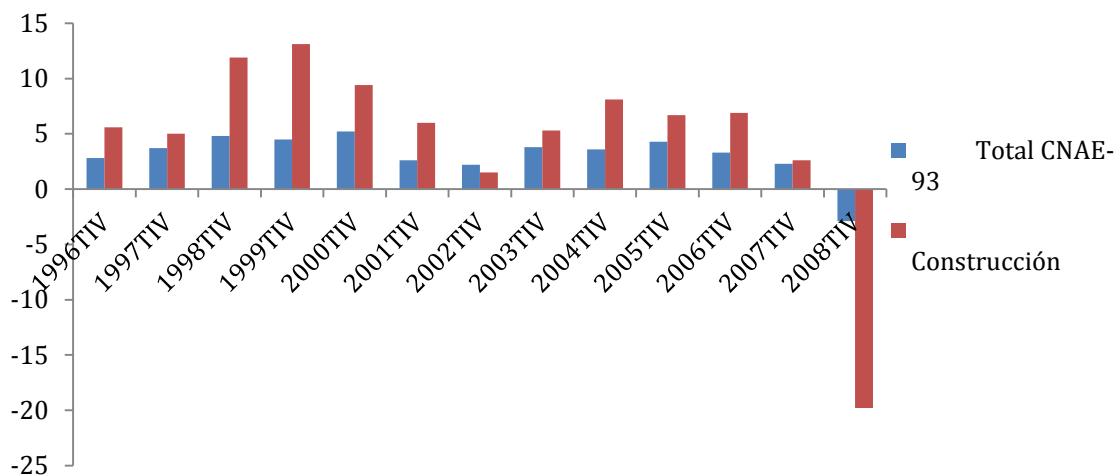


Fuente: INE. Elaboración propia.

La magnitud de la capacidad de atracción que tuvo el sector de la construcción durante el periodo considerado queda evidenciada de una manera más llamativa si se compara con la evolución experimentada por el incremento de la población ocupada en el conjunto de sectores de la economía (Gráfico 16) y que, entre 1995 y 2007 llegó a crecer en un 121%.

Pero, además, este mismo gráfico también permite constatar la magnitud del ajuste que se produjo sobre el empleo en el sector nada más producirse el cambio de tendencia en el ciclo y, por ende, la elevada sensibilidad del mismo a dicho ciclo.

Gráfico 16. Porcentajes de variación anual de ocupados en la construcción y en el conjunto de los sectores económicos.

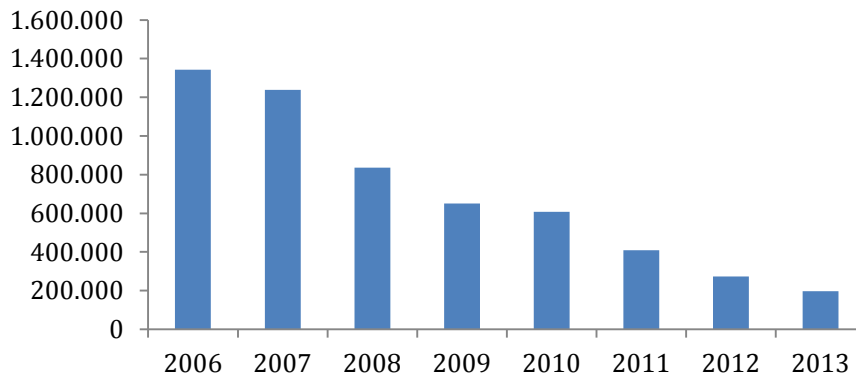


Fuente: INE. Elaboración propia.

A este incremento en el número directo de ocupados en el sector de la construcción hay que sumar el aumento del número de personas empleadas en sectores complementarios con éste. Así, entre 1995 y 2007, las personas empleadas en el sector de las actividades inmobiliarias aumentó en un 428% y el de actividades profesionales (muchas de ellas vinculadas también con ese sector) fue del 179%; mientras que, por ejemplo, en la industria el aumento fue tan solo del 13% y en la agricultura se produjo una reducción del -14%.

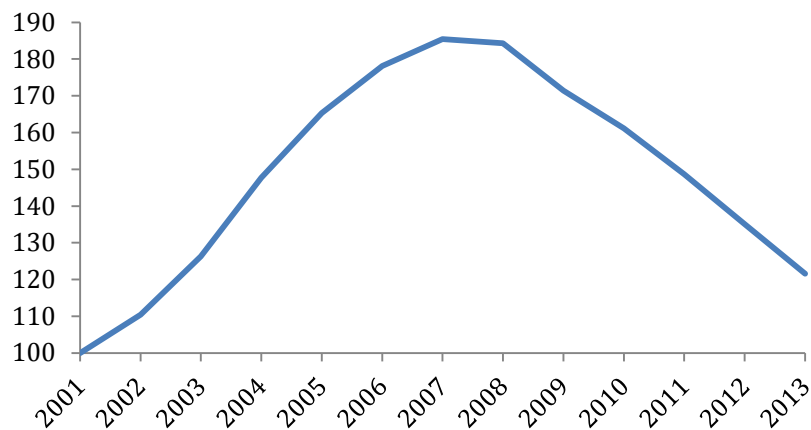
4. El estallido de la burbuja

A partir del año 2007 las cosas comienzan a cambiar. Los precios alcanzan su máximo nivel en el último trimestre del 2007 y, desde ese momento, el ciclo se revierte de forma abrupta coincidiendo con el estallido de la crisis financiera internacional. Esto se traduce en una aguda caída del número de hipotecas constituidas (Gráfico 17), producto, a su vez, de la restricción crediticia derivada de la sequía de los circuitos monetarios europeos y expresiva de la contracción que se produce por el lado de la demanda del sector.

Gráfico 17. Número de hipotecas constituidas.

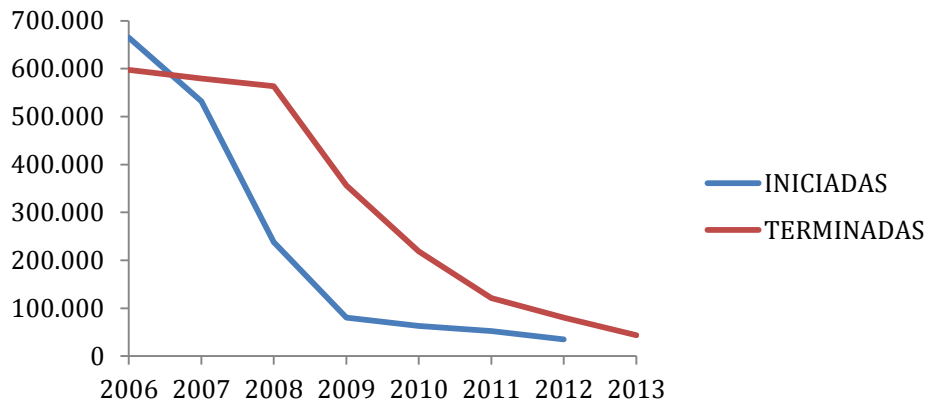
Fuente: INE. Elaboración propia.

La caída de la demanda ha acelerado, a su vez, la caída del precio de la vivienda, si bien el descenso aún no ha llegado a ser tan elevado como lo fue el crecimiento de los precios durante la fase expansiva de la burbuja (2001-2007), lo que puede ser un indicador de que el ajuste de precios aún no se ha completado (Gráfico 18).

Gráfico 18. Evolución del precio de la vivienda (en términos reales)

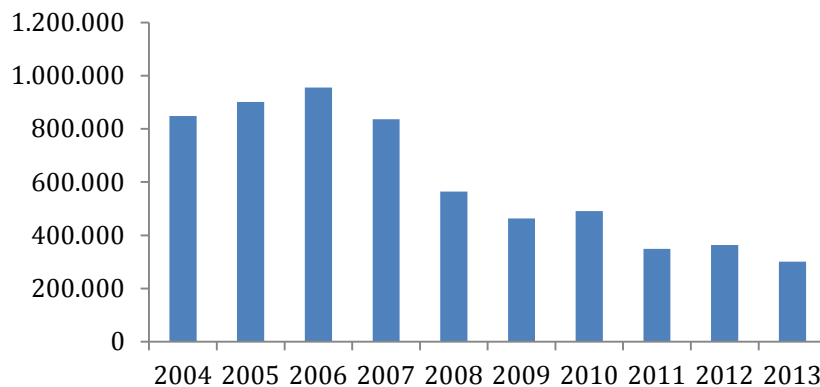
Fuente: *The Economist*; OECD. Elaboración propia.

Este descenso por el lado de la demanda encuentra su oportuno correlato por el lado de la oferta, fielmente reflejado en la caída en picado del número de viviendas iniciadas y terminadas (Gráfico 19), hasta el punto que la intensidad de la caída es muy superior al crecimiento que se produjo durante la fase expansiva del ciclo.

Gráfico 19. Viviendas iniciadas y terminadas

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

La resultante, en términos de la dinámica del sector ha sido, por tanto, un desplome de gran magnitud del número de transacciones de viviendas que venían realizándose anualmente (Gráfico 20).

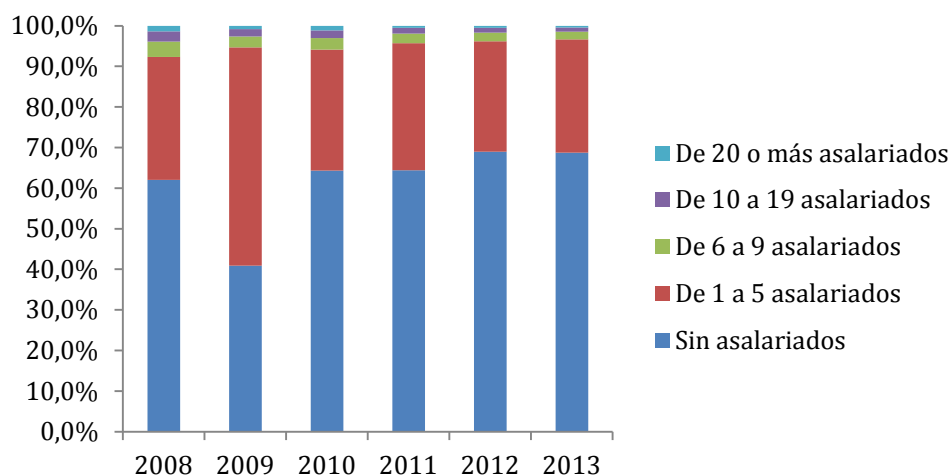
Gráfico 20. Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

La resultante, en su dimensión productiva, ha sido la destrucción de una amplia parte del tejido empresarial vinculado a la construcción (en menos de 6 años han salido del mercado, en términos netos, cerca de 100 mil empresas en términos de variación neta).

Lo grave es que la intensidad del ajuste se ha producido en las Pymes, de forma que los trabajadores autónomos y las empresas con menos de 10 asalariados vienen concentrando todos los años más del 90% del ajuste en el sector (Gráfico 21)

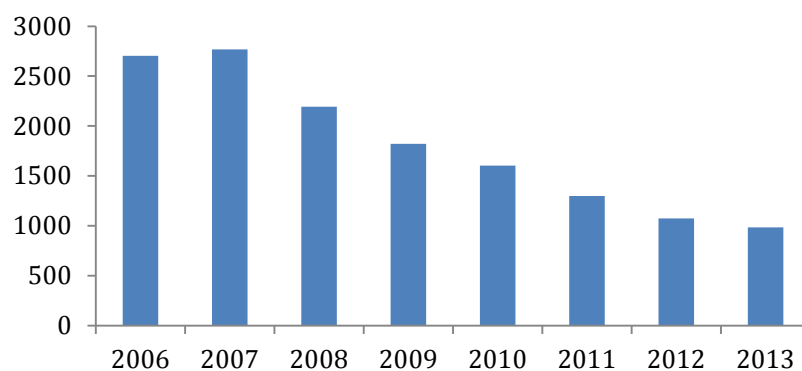
Gráfico 21. Porcentaje de bajas de empresas en el sector de la construcción de edificios por tamaño sobre las bajas totales anuales.



Fuente: INE. Elaboración propia.

Como estas empresas son, a su vez, las que más empleo creaban el ajuste se ha traducido, automáticamente, en un descenso abrupto de la ocupación en el sector, que ha estado reforzado, a su vez, por los despidos colectivos en las empresas de tamaño mediano y grande. Así, entre 2007 y 2013 se han destruido más de un millón y medio de empleos en el sector (Gráfico 22); de hecho, del total de puestos de trabajo perdidos en el conjunto de la economía, cerca de un 40% se han concentrado en este sector.

Gráfico 22. Ocupados en la construcción (en miles de empleados).



Fuente: INE. Elaboración propia.

Como puede apreciarse, la magnitud del estallido de la burbuja ha sido de una dimensión mayor aún que los efectos expansivos que tuvo durante el auge de la misma y sus consecuencias económicas y sociales aún se encuentran lejos de haberse agotado.

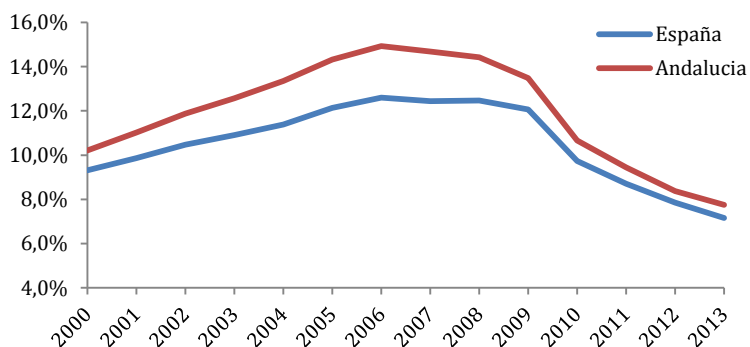
5. La burbuja inmobiliaria en Andalucía: magnitud y efectos.

A nivel regional, los efectos del estallido de la burbuja inmobiliaria no han sido homogéneos entre las diferentes Comunidades Autónomas,

dependiendo aquéllos de las diferentes estructuras productivas de éstas y del peso que específico que la construcción alcanzó en cada una de ellas¹⁴.

El hecho de que en Andalucía el peso relativo de la construcción haya sido tan elevado, significativamente por encima de la media nacional, hay provocado que el impacto de la burbuja sobre el ámbito productivo y ocupacional haya sido también más elevado.

Gráfico 23. Porcentaje del sector de la construcción sobre el PIB

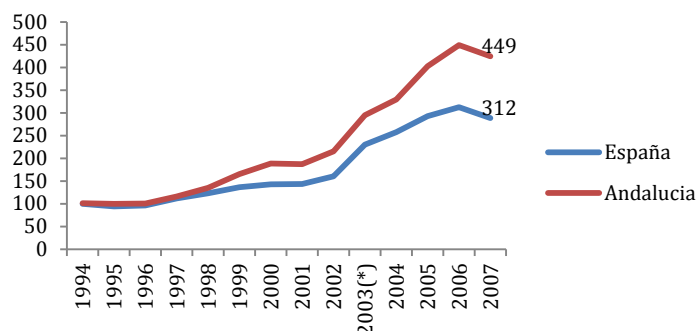


Fuente: INE; Contabilidad Regional de España. Elaboración propia.

Además, el impacto ha sido también diferente al interior de la propia Comunidad Autónoma andaluza, siendo mayor el peso de la construcción en las provincias costeras orientales (Almería, Málaga y Granada) frente a las occidentales y a las interiores, si bien en todas aquél ha sido superior a la media nacional.

Ese crecimiento diferencial de la oferta también ha ido de la mano de la presión de la demanda, expresado en el número de hipotecas constituidas durante el periodo expansivo y en donde, nuevamente, los datos se sitúan muy por encima de la media nacional (Gráfico 24).

Gráfico 24. Evolución de las hipotecas constituidas sobre viviendas (1994=100).



Fuente: INE. Elaboración propia.

La resultante es que la evolución de los precios de la vivienda en Andalucía también ha tenido un comportamiento diferencial con respecto a la

¹⁴ García Montalvo (2013).

media española: éstos han aumentado en todas las provincias (salvo Jaén) también por encima de la media nacional (Tabla 4).

Tabla 4. Evolución precios corrientes de vivienda libre (euros/m²)

	1T 2000	4T 2007	Aumento %
ESPAÑA	856,2	2.085,5	143,6
Andalucía	633,0	1.758,5	177,8
Almería	601,7	1.657,5	175,5
Cádiz	627,9	1.860,6	196,3
Córdoba	533,5	1.524,2	185,7
Granada	603,9	1.516,6	151,1
Huelva	617,5	1.718,4	178,3
Jaén	467,7	1.096,1	134,5
Málaga	727,4	2.314,0	218,1
Sevilla	611,8	1.728,9	182,6

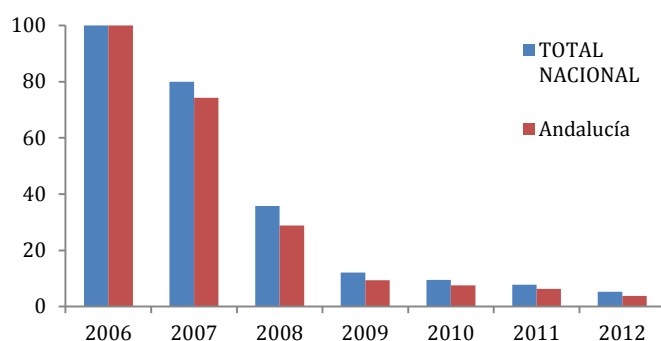
Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia

Como puede apreciarse, la magnitud de todas las variables relacionadas con el sector de la construcción alcanza en Andalucía valores muy por encima de la media nacional: el número de viviendas iniciadas en 2006 fue más de cuatro veces el de las de 1996 (la media española no llegaba a las tres veces) y, de ellas, más del 40% fueron en las provincias de Málaga y Almería, lo que da idea de la magnitud del proceso de concentración de la vivienda en las zonas costeras andaluzas.

Ello fue de la mano del incremento del número de empresas y también de la capacidad de dicho sector para absorber mano de obra (entre inicios de 2002 y finales de 2007, los ocupados en el sector aumentaron en un 50%, cuando para el mismo periodo en España el crecimiento había sido del 39%).

La magnitud del colapso puede verificarse a partir de la caída del número de viviendas iniciadas a partir de 2007 y con mayor fuerza desde 2008.

Gráfico 25. Evolución del número de viviendas iniciadas (2006=100)

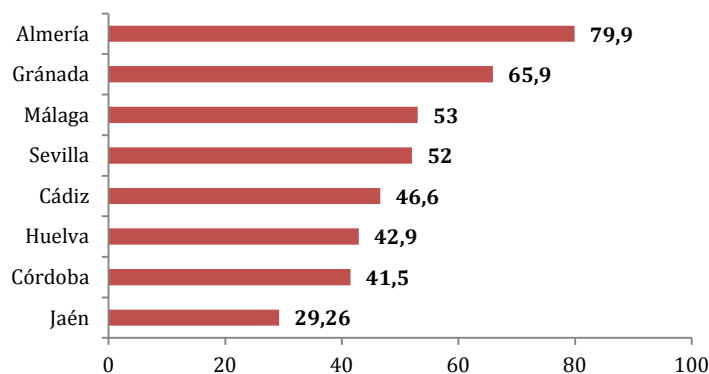


Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

A nivel productivo, el peso del sector de la construcción sobre el PIB en Andalucía bajó desde el 14,4% que suponía en 2008 a un 7,7% del 2013 (los datos nacionales fueron del 12,5% a un 7,2%, respectivamente) y el valor añadido del sector bajó un 46%.

Los efectos sobre la ocupación de esta caída en la actividad fueron inmediatos: más de la mitad del desempleo que se generó entre 2008 y 2013 provino del sector de la construcción, con significativas diferencias por términos provinciales (Gráfico 25). Y todo ello en una comunidad en donde la tasa de desempleo pasó del 13,96% a fines de 2007 al 36,26% a fines del 2013.

Gráfico 25. Porcentaje de desempleados de la construcción con respecto al desempleo provincial total



Fuente: INE. Elaboración propia

Todo ello ha generado una situación económica y social dramática que está facilitando un ajuste estructural de la economía española y, más concretamente, de la economía andaluza.

BIBLIOGRAFÍA

AA.VV (2013): “La vivienda tras la “burbuja”: grandes retos para un futuro incierto”. En Informe “España 2013”. *Fundación Encuentro CESC*.

García Montalvo J. (2013): “Dimensiones regionales del ajuste inmobiliario en España”. *Papeles de Economía Española*, diciembre 2013.

Hoekstra J.and Vakili-Zad C. (2009): “High Vacancy Rates And Rising House Price: The Spanish Paradox”. Publicado por Blackwell Publishing Ltd, Oxford, Septiembre 2009.

Inurrieta Beruete A. (2007): “Mercado de vivienda en alquiler en España: más vivienda social y más mercado profesional”. Documento de Trabajo 113/2007, *Fundación Alternativas*.

OTB (2010), *Housing Statistics in the European Union*.

Pareja Eastaway M. (2010): “El régimen de tenencia de la vivienda en España”. En “*La política de vivienda en España*”, Coordinado por Jesús Leal Maldonado, Ed. Pablo Iglesias.

Rodríguez López J. (2010), “La demanda de vivienda y el esfuerzo económico”. En “*La política de vivienda en España*”, Coordinado por Jesús Leal Maldonado, Ed. Pablo Iglesias, 2010.

Rodríguez López J. (2010), “La oferta de vivienda en España”. En “*La política de vivienda en España*”, Coordinado por Jesús Leal Maldonado, Ed. Pablo Iglesias, 2010.