



Universidad de Jaén

Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas

Trabajo Fin de Grado

ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LA CRISIS EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Alumno: Sergio Rodríguez Raya

Mayo, 2016

Abstract

This paper is aimed at studying how the crisis has affected the real state sector, examining the data of several key variables. This analysis is carried out between the years 2005 and 2015, period in which the consequences of the aforementioned collapse can be observed crystal-clear.

This study, in some cases, will itemize autonomous communities and provinces in order to establish comparisons.

The main sources of information are the National Institute of Statistics (INE for its acronym in Spanish) and the Spanish Department of Public Works and Highways.

ÍNDICE

1. <u>LA CRISIS ECONÓMICA Y SUS CONSECUENCIAS</u>	4
1.1 ANTECEDENTES DE LA CRISIS INMOBILIARIA	4
1.2 CREACIÓN DE LA BURBUJA INMOBILIARIA (1998-2007)	4
1.3 ESTALLIDO DE LA BURBUJA (2007)	6
1.4 REPERCUSIONES DE LA CRISIS INMOBILIARIA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	8
2. <u>OBJETIVO DEL PROYECTO Y METODOLOGÍA</u>	10
2.1 OBJETIVO DEL PROYECTO	10
2.2 METODOLOGÍA	10
3. <u>ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE VARIABLES RELACIONADAS CON EL SECTOR INMOBILIARIO</u>	11
3.1 ANÁLISIS COMPARATIVO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS INICIADAS LIBRES Y PROTEGIDAS	11
3.2 ANÁLISIS COMPARATIVO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TERMINADAS LIBRES Y PROTEGIDAS	13
3.3 ANÁLISIS COMPARATIVO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS	14
3.4 ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS	16
3.5 ANÁLISIS DEL PARO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	17
3.6 ÍNDICE DE PRECIOS DE LOS PRINCIPALES MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	22
4. <u>ANÁLISIS ESPACIAL</u>	24
4.1 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS POR COMUNIDAD AUTÓNOMA	24
4.2 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS EN LAS PROVINCIAS DE ANDALUCÍA	28
4.3 EJECUCIONES HIPOTECARIAS	32
5. <u>ANÁLISIS TEMPORAL</u>	34
5.1 ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN TEMPORAL DEL NÚMERO DE VIVIENDAS LIBRES INICIADAS	34

5.2 ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN TEMPORAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA	35
5.2.1 COMPARACIÓN ENTRE LOS ÍNDICES DE VARIACIÓN ESTACIONAL DE LOS PRECIOS POR TRIMESTRES ENTRE EL PERIODO ANTES DE LA CRISIS Y EL PERIODO DURANTE LA CRISIS	35
5.3 ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN TEMPORAL DEL NÚMERO DE HIPOTECAS	37
5.3.1 ANÁLISIS EVOLUCIÓN TEMPORAL DEL NÚMERO DE HIPOTECAS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS	37
5.3.2 ANÁLISIS EVOLUCIÓN TEMPORAL DEL NÚMERO DE HIPOTECAS EN LAS PROVINCIAS DE ANDALUCÍA	38
6. <u>EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN JAÉN</u>	40
7. <u>CONCLUSIONES</u>	44
8. <u>BIBLIOGRAFÍA</u>	46
9. <u>RECURSOS WEB</u>	47
10. <u>ÍNDICE DE TABLAS</u>	48
11. <u>ÍNDICE DE FIGURAS</u>	49
12. <u>ÍNDICE DE MAPAS</u>	50

1. LA CRISIS ECONÓMICA Y SUS CONSECUENCIAS

1.1 ANTECEDENTES DE LA CRISIS INMOBILIARIA

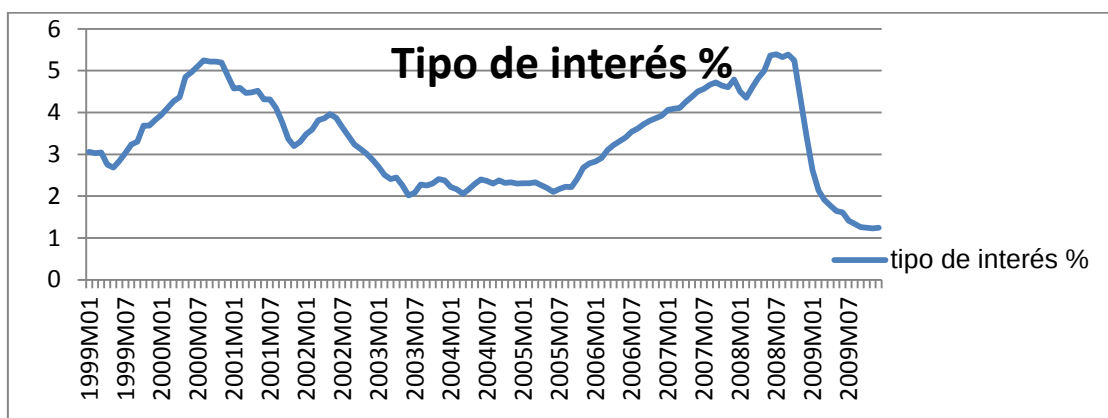
Desde 1985 el sector inmobiliario en España se había expandido de forma considerable. De hecho, se había convertido en uno de los pilares más importantes de la economía española. Esta expansión se facilitó gracias a expectativas irreales de revalorización, aumento de precios de los inmuebles y sobreoferta. Este aumento de precios también tuvo algunas repercusiones en la concesión de créditos, ya que estos aumentaron de forma notable.

Con este marco, nos encontramos en una España caracterizada por un aumento considerable de viviendas construidas, un aumento sin precedentes de la deuda hipotecaria y un incremento del empleo en el sector.

1.2 CREACIÓN DE LA BURBUJA INMOBILIARIA (1998-2007)

Han sido varios factores los que han provocado esta burbuja. Entre ellos se puede citar la llegada a la edad de emancipación de la generación más numerosa de la historia de España (1975 fue el año donde más nacimientos se produjeron). También hay que mencionar la pertenencia al euro y a los bajos tipos de interés a causa del mal estado de las economías francesas y alemanas durante los años 2002 y 2003. Estos factores provocaron el aumento del precio de la vivienda llegando a aumentar más de un 200% entre los años 1998 y 2007.

Figura 1: Evolución del tipo de interés

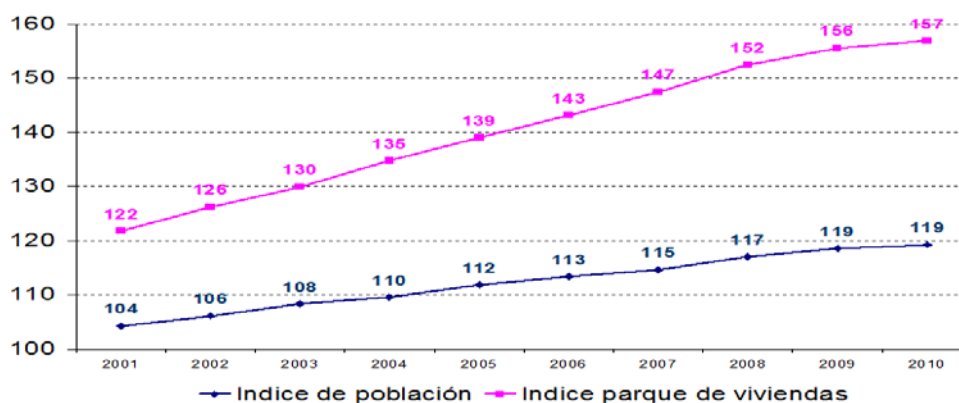


Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Tal y como queda reflejado en la Figura 1, se puede observar cómo se gestó esta burbuja a partir de una sucesión de años con bajos tipos de interés. Como se puede ver, fue en Abril del año 2003 donde se alcanzó el valor mínimo de un 2,014%. Durante los años siguientes, se mantuvo un equilibrio manteniéndose más o menos constantes los valores del tipo de interés. A partir de 2006 empiezan a subir los tipos de interés, síntoma de la burbuja que se estaba avecinando. Durante este periodo de estudio, los tipos de interés tomaron su punto máximo en julio del 2008, con un valor de 5,393%. La situación era complicada en estos momentos, por lo que para promover de nuevo el consumo fue necesario una bajada de los tipos tal y como muestra la gráfica en el periodo de tiempo del 2008 al 2009, situándose con valores aún más bajos que los comentados anteriormente para el año 2003, exactamente un 1,231 en Noviembre del 2009.

Otro factor importante en el desarrollo de esta burbuja fue el aumento sucesivo del precio de las viviendas, lo que dio lugar a actividades especulativas. La gente no sólo compraba pisos para su vivienda habitual, sino que realizaban compras de viviendas con la intención de venderlo en un futuro no muy lejano aprovechando la subida de precio y ganar dinero. Esta gran demanda de viviendas por parte de los ciudadanos hizo que se construyeran muchas viviendas en un periodo de tiempo corto, lo que dio lugar a un parque de viviendas superior al necesario, si tenemos en cuenta el índice de población. Esta información queda contrastada en la Figura 2.

Figura 2: Evolución del índice de población e índice del parque de viviendas



Fuente: <http://blog.cofike.com/>

La Figura 2 muestra la relación de cómo ha ido creciendo el parque de viviendas en España con la evolución de la población. Estos índices se han obtenido con el año 1991 como año base.

A finales del 2010, la población en España había crecido un 19% comparando con 1991, mientras que, por el contrario, el parque de viviendas había crecido un 57%. Esto demuestra cómo las líneas se van separando cada vez más indicando que hay cada vez más viviendas disponibles para las familias.

En 1991 teníamos 17,2 millones de viviendas mientras que la población total era de 39,4 millones de habitantes. En el 2011 los datos han cambiado considerablemente, ya que el número de viviendas se sitúa en 27 millones, por una población de 47 millones. Como se puede observar, la relación no ha seguido la misma proporción. Para hacernos una idea de qué hubiera pasado si se hubiera mantenido la misma relación, comentamos el siguiente dato: manteniendo la misma relación entre población y número de viviendas, sólo se necesitarían 20,6 millones de viviendas y no 27 millones como hemos comentado anteriormente.

Todo esto nos lleva a la conclusión que se han creado demasiadas viviendas, en algunos casos sólo para especular y ganar dinero fácil.

Algunos de los más beneficiados de este panorama del sector inmobiliario fueron las propias constructoras ya que vendían una vivienda por un valor muy por encima del coste que habían tenido en construir dicha vivienda. Esto les permitió a las constructoras aumentar su tamaño, construyendo mucho más de lo que hubiesen construido en condiciones normales donde no hubiera especulación. Esta situación no sólo beneficiaba al sector inmobiliario sino a todos, ya que se generó mucho empleo para poder realizar todos esos proyectos de vivienda, el estado también se benefició con mayores ingresos recaudados de diferentes formas (licencia de obras, IVA, impuestos en diversos momentos), los bancos proporcionaron muchos créditos a personas para la compra de sus viviendas y los españoles se beneficiaron de esta situación aprovechando también los tipos de interés bajos que existían en este momento, siendo más fácil para ellos afrontar ese endeudamiento.

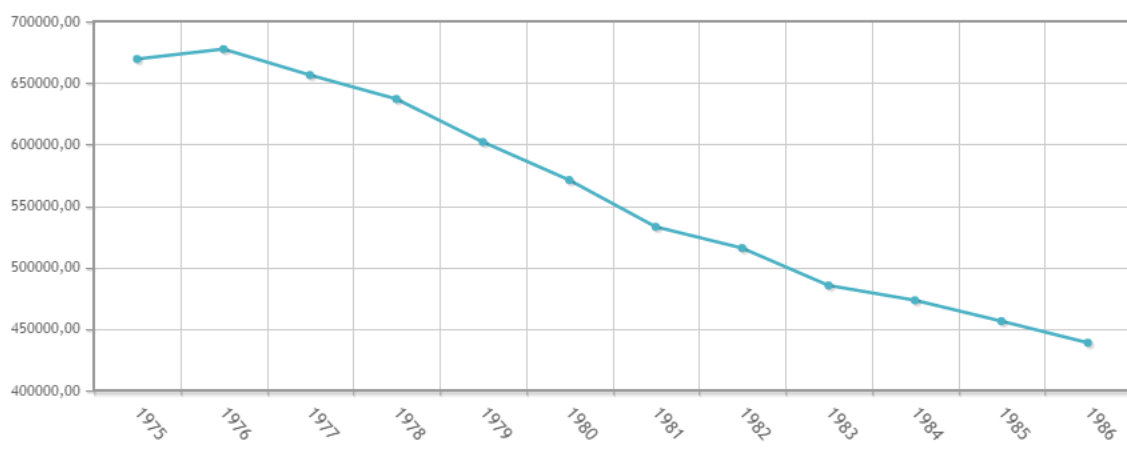
1.3 ESTALLIDO DE LA BURBUJA 2007

Esta subida de precios del metro cuadrado de vivienda citada anteriormente tenía que llegar en algún momento a una situación donde la gente ya no pudiera afrontar el

pago de la misma. A partir del 2007 la demanda de vivienda es menor y comienza a ser difícil vender un piso por parte de las inmobiliarias. Este efecto también se traspasará a los especuladores, ya que perciben que los precios de las viviendas no suben; por tanto, su opción será la venta lo antes posible de los inmuebles que tengan a su nombre.

Todo este proceso es una cadena. En este momento los bancos empiezan a tener problemas de financiación y ya no pueden conceder tanto crédito a las personas. Este problema de financiación se tradujo en que los pisos empezaron a no poder ser comprados. Además, la generación de los 80 era mucho menos numerosa que la del 75, debido a la caída de la natalidad de casi un 40% o más, lo que repercutió en una reducción de compradores potenciales de entre un 40%.

Figura 3: Evolución del número de nacimientos en España



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Como queda reflejado en la Figura 3, se aprecia cómo conforme vamos despidiendo la década de los 70 y profundizando en la década de los 80 el número de nacimientos cae de manera considerable. Podemos apreciar que en 1976 se llega al punto máximo de nacimientos en esta serie temporal, situándose en 677.456. Nada que ver con el número de nacimientos de 1986, que se sitúa en 438.750. En la Figura 3 queda demostrado el descenso de natalidad de la década de los 80 en torno al 40% respecto a la década de los 70. Esto, a posteriori, tuvo repercusiones en el menor número de demanda de viviendas.

Esta caída de la demanda afectó de manera muy notable a los promotores. Habían empezado un gran número de viviendas durante los años anteriores y se estaban terminando pero no existía aún comprador. Al no poder venderlas, las promotoras

acaban quebrando como consecuencia de la deuda que tenían con los bancos para financiar sus promociones.

Estas quiebras provocan que muchos de los trabajadores del sector de la construcción sean despedidos, aumentando de forma importante la tasa de paro y que la importancia del sector inmobiliario en la economía de España sea prácticamente nula, si la comparamos con años anteriores. Mientras en los años de bonanza el peso del sector inmobiliario en el PIB oscilaba entre el 20% y 35%, en la actualidad está en torno al 5%.

Además, todo lo citado anteriormente coincide con una serie de acontecimientos que van más allá de nuestras fronteras y que suceden con esta cronología:

- En el verano del 2007 se tuvo conocimiento de los problemas que tenían algunos fondos de inversión, que se tradujeron en pérdidas significativas de grupos bancarios.
- En Julio de 2007 quiebran dos fondos de inversión del Banco Bear Stearns.
- El 11 de Agosto se produce una intervención masiva y conjunta de los bancos centrales en los mercados. American Home Mortgage (10º banco hipotecario de EEUU) declara suspensión de pagos y Homebank declara la bancarrota.
- En Septiembre de 2007 el banco británico Northern Rock se desploma en la Bolsa de Londres.
- En Diciembre de 2007 la FED USA, el BCE y los bancos centrales de Inglaterra, Suiza y Canadá pactan un plan para afrontar la crisis de liquidez.

Además, en el 2008 Citigroup (1º banco en EEUU) cierra 2007 con pérdidas históricas, Bears Stearns pierde el 90% de su cotización tras el acuerdo de JP Morgan de comprarlo a 2 dólares por acción, Indymacbank (2º hipotecario de EEUU) pasa a ser controlado por las autoridades federales, intervención de las compañías Freddie Mac y Fannie Mae, la crisis de Lehman Brothers (4º banco de inversión), crisis de la aseguradora AIG, plan de rescate del gobierno de EEUU de 700.000 millones de dólares también en el resto del mundo, desplome de las bolsas mundiales, reducción de tipos de interés para afrontar la recesión.

1.4 REPERCUSIONES DE LA CRISIS INMOBILIARIA AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El estallido de la burbuja ha tenido importantes repercusiones sobre el sector de la construcción. Un ejemplo de esta crisis es que se ha cobrado 153.048 empresas vinculadas al sector de la construcción entre el año 2007 y agosto del 2010. Desglosando estos datos, obtenemos que de esta cifra, 26.692 eran promotoras, 47.942 eran empresas de construcción, 51.214 inmobiliarias y otras 27.200 compañías dependientes de este sector y que cayeron por efecto arrastre.

Uno de los factores que determinaron el cierre de muchas empresas de este sector fue el retraso en los cobros y en la morosidad empresarial. Esta situación es una consecuencia directa del incremento del número de concursos de acreedores de empresas del sector. Dato significativo es que en el año 2008 hubo un incremento del 315% de empresas en concurso de acreedores respecto al año anterior.

Lógicamente, este cierre masivo de empresas vinculado a constructoras, promotoras e inmobiliarias rápidamente ha tenido repercusión en el empleo. Durante los años de creación de la burbuja las constructoras e inmobiliarias sumaban el 13,8% del empleo sin contar con el empleo de todas las empresas dependientes de este sector, que sumaban casi 5 puntos porcentuales más. Hasta el año 2010 la crisis del sector supuso la destrucción de cerca de un millón de puestos de trabajo.

Otra repercusión de esta crisis en el sector inmobiliario es que la calidad crediticia ha caído un 197,75% desde 2007 hasta mediados de 2010. Este descenso de la calidad crediticia también se puede medir a través de la evolución de la prima de riesgo asociada a los créditos concedidos al sector inmobiliario, que se ha elevado desde 0,91 en 2007 hasta el 8,81 en 2010.

Es cierto que había rumores que denunciaban los excesos y la existencia de una burbuja inmobiliaria; sin embargo, ¿por qué la gente que denunció esta situación no fue escuchada?

1. En primer lugar por la euforia de las altas valoraciones de los activos. Cuando los elevados precios afectan a un bien tan vital y de propiedad generalizada por todos los ciudadanos, los impulsos positivos son importantes.

2. Las administraciones públicas se benefician directamente del auge inmobiliario: creación de más puestos de trabajo, mayores aportaciones a la Seguridad Social y recaudación Fiscal (Impuesto de Bienes Inmuebles y el Impuesto de transacciones Patrimoniales entre otros).
3. Como hemos comentado anteriormente, las promotoras y comercializadores se multiplicaron por todo el país.
4. Los bancos, las cajas de ahorros y las Cooperativas de crédito fomentan la demanda de crédito.

Esta “fiesta” en la que estaba inmerso el país se frenó en seco cuando se produjo la caída de los precios inmobiliarios y anuló la liquidez de este mercado.

2. OBJETIVO DEL PROYECTO Y METODOLOGÍA

2.1 OBJETIVO DEL PROYECTO

El objetivo de este proyecto consiste en estudiar cómo la crisis en la que estamos inmersos actualmente ha afectado al sector inmobiliario, analizando datos de algunas variables importantes. Este análisis se realizará entre el periodo de tiempo 2005 a 2015, donde se podrá observar de manera clara el efecto del estallido de la burbuja en las diferentes variables que vamos a medir.

Este estudio, en algunos casos, se desglosará por comunidades autónomas y provincias estableciendo comparaciones.

La fuente principal de datos es el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Ministerio de Fomento.

Con este análisis podremos saber cómo es la aportación que el sector inmobiliario tiene en la economía española y cómo ha sido su evolución durante el periodo de estudio.

2.2 METODOLOGÍA

El trabajo realizado consiste en:

1. Búsqueda y recopilación de información y datos que son la base para el desarrollo del estudio.
2. Organización de datos estadísticos procedentes del INE y del Ministerio de Fomento.
3. Análisis descriptivo de los gráficos realizados a partir de los datos recopilados.

4. Análisis espacial de diversas variables.
5. Análisis de la evolución de la serie temporal de distintas variables relacionadas con el sector de la construcción.
6. Elaboración de conclusiones después de la realización de todos los análisis descritos anteriormente.

3. ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE VARIABLES RELACIONADAS CON EL SECTOR INMOBILIARIO

En este apartado se realizará un estudio estadístico descriptivo sobre las variables más representativas relacionadas con el sector inmobiliario. En concreto, estudiaremos el número de viviendas iniciadas protegidas y libres, viviendas terminadas libres y protegidas, se realizará una comparación entre el número total de viviendas iniciadas y número total de viviendas terminadas, también abordaremos el tema del precio de la vivienda y la evolución del paro dentro del sector de la construcción.

Analizaremos cómo la crisis ha tenido su repercusión en los datos que reflejan estas variables y se realizarán comparaciones entre los datos antes de la crisis y el periodo durante la crisis.

3.1 ANÁLISIS COMPARATIVO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS INICIADAS LIBRES Y PROTEGIDAS

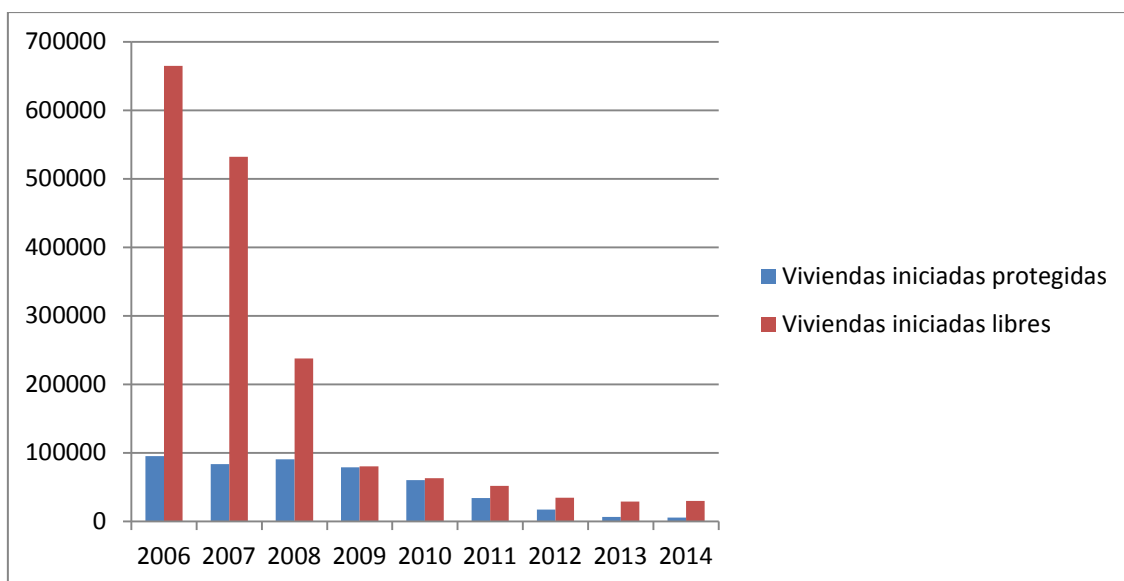
En este apartado nos centramos exclusivamente en las viviendas iniciadas libres y protegidas y estudiaremos cómo han ido evolucionando los datos a medida que van pasando los años.

Tabla 1: Evolución del número de viviendas iniciadas protegidas y libres

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Viviendas iniciadas protegidas	95.255	83.859	90.531	79.056	60.526	34.296	17.480	6.489	5.898
Viviendas iniciadas libres	664.923	532.117	237.959	80.230	63.090	51.956	34.580	29.232	29.883

Fuente: Elaboración propia

Figura 4: Evolución del número de viviendas iniciadas protegidas y libres



Fuente: Elaboración propia

Como podemos observar en la Tabla 1 y Figura 4, el número de viviendas iniciadas libres sufre un descenso muy brusco en los años 2007 y 2008 que coinciden con el inicio de la crisis. A continuación, durante el resto de años, el número de viviendas iniciadas libres va experimentando una disminución paulatina. En 2006, fruto del auge inmobiliario, las viviendas libres iniciadas se situaron por encima de las 600.000, concretamente 664.923 viviendas.

Con el estallido de la burbuja, esta cantidad ha ido bajando año tras año. Podemos citar como dato relevante el gran descenso de viviendas iniciadas libres que se produjo entre 2007 y 2008. Se pasó de 532.117 en 2007 a 237.959 en 2008, lo que supone una reducción drástica de más de 250.000 viviendas. Como hemos comentado anteriormente, año tras año se ha ido reduciendo el número pero no de forma tan brusca como en esos años.

Si nos centramos en el número de viviendas iniciadas protegidas, también vemos el gran descenso que se ha producido entre los años 2006 y 2014. Concretamente, esa reducción ha sido de alrededor de un 90%, pasando de 95.255 viviendas en 2006 a 5.898 en 2014.

3.2 ANÁLISIS COMPARATIVO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TERMINADAS LIBRES Y PROTEGIDAS

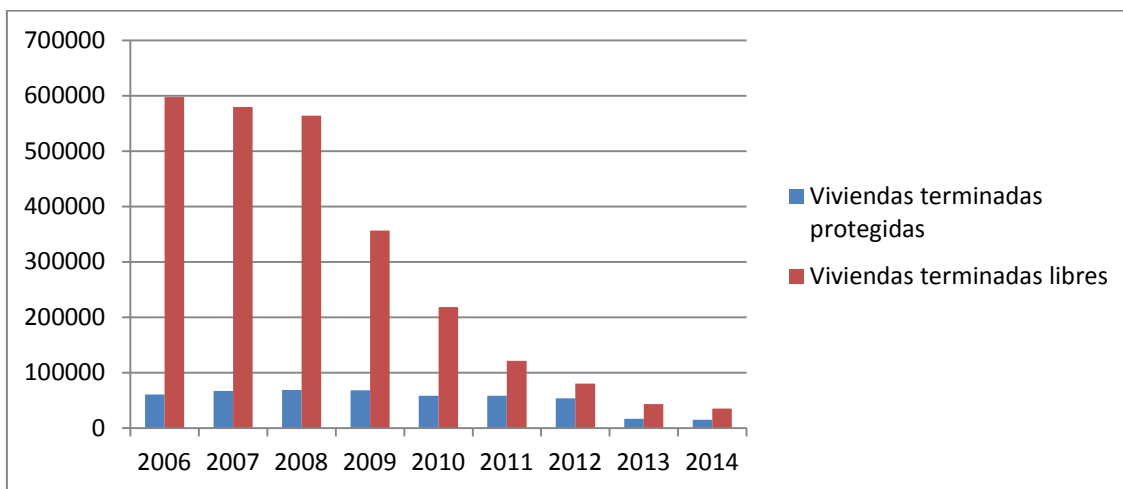
En esta parte del trabajo nos centraremos en cómo ha ido evolucionando durante el periodo antes de la crisis y durante el periodo de crisis el número de viviendas terminadas libres y protegidas.

Tabla 2: Evolución del número de viviendas terminadas protegidas y libres

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Viviendas terminadas protegidas	60.358	67.127	68.587	67.904	58.311	58.308	53.332	16.831	15.046
Viviendas terminadas libres	597.632	579.665	563.631	356.555	218.572	121.043	80.083	43.230	35.226

Fuente: Elaboración propia

Figura 5: Evolución del número de viviendas terminadas protegidas y libres



Fuente: Elaboración propia

La Tabla 2 y Figura 5 muestra la evolución que ha ido sufriendo el número de viviendas terminadas protegidas y libres durante el periodo de tiempo de 2006 a 2014.

Centrándonos en el número de viviendas terminadas libres, podemos observar cómo durante los años 2006 al 2008 el número de viviendas terminadas libres no sufrió una disminución considerable sino que más o menos ha tendido a la estabilidad. No fue hasta el 2009 cuando el número de viviendas terminadas libres sufre una considerable bajada respecto a años anteriores, disminuyendo en más de 200.000 viviendas respecto

al año 2008. Este panorama nos hace ver que cuando llegó la crisis inmobiliaria en todo su esplendor, fueron muchas las empresas de construcción que cerraron, por lo que se dejaron de terminar numerosos proyectos que se iniciaron años atrás. Si comparamos el año 2006 y 2014 vemos cómo la diferencia es abismal pasando de 597.632 viviendas terminadas en 2006 a 35.226 según los datos que ofrece la Tabla 2.

Si consideramos el número de viviendas terminadas protegidas vemos cómo durante todo el periodo de estudio mantiene una línea equilibrada. Incluso a diferencia del número de viviendas terminadas libres, estas sufren pequeñas subidas durante los años 2006 al 2008. La bajada más sustancial llega en el año 2013, cuando se pasa de 53.332 en 2012 a 16.831 en el citado año 2013 según muestra la Tabla 2.

3.3 ANALISIS COMPARATIVO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS

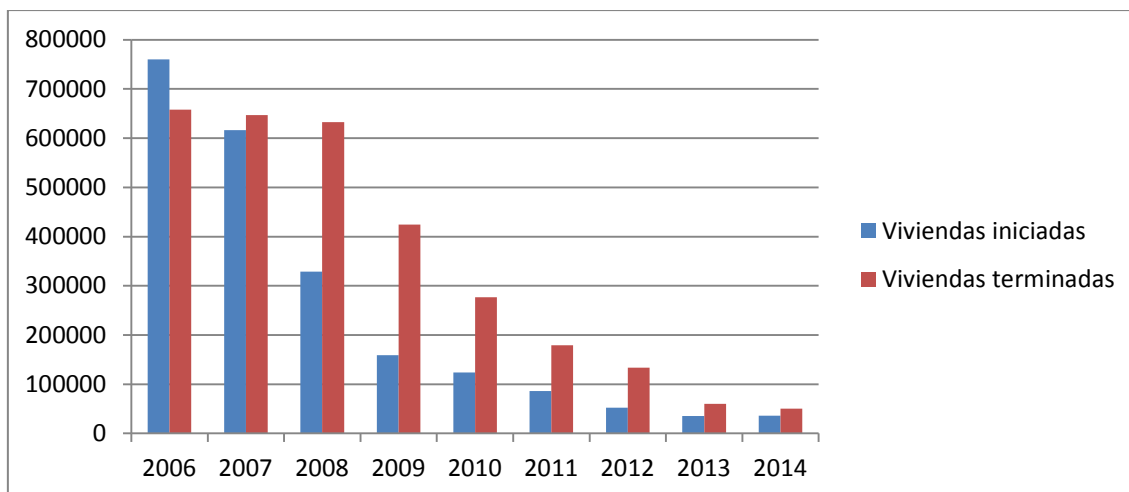
En este apartado analizaremos el número total de viviendas iniciadas y terminadas independientemente de que sean viviendas libres y protegidas durante el periodo de tiempo del 2006 al 2014.

Tabla 3: Comparación entre el número de viviendas iniciadas y terminadas

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Viviendas iniciadas	760.178	615.976	328.500	159.286	123.616	86.252	52.060	35.721	35.765
Viviendas terminadas	657.990	646.792	632.218	424.459	276.883	179.351	133.415	60.061	50.272

Fuente: Elaboración propia

Figura 6: Evolución de viviendas iniciadas y terminadas



Fuente: Elaboración propia

La Figura 6 compara las viviendas iniciadas y las viviendas terminadas, sumando las viviendas libres y protegidas, durante el periodo de estudio.

Como dato relevante podemos citar cómo en 2006, en pleno auge del sector inmobiliario se iniciaban más proyectos de los que se terminaban. Los demás años podemos observar cómo esta tendencia cambia terminándose más viviendas que iniciándose. También es cierto que el número de viviendas iniciadas y terminadas no se ha mantenido constante a lo largo de los años, sino que paulatinamente estas estadísticas han ido descendiendo de forma progresiva. Poco tienen que ver los datos que arroja la Tabla 3 en referencia al año 2006, con los del año 2014.

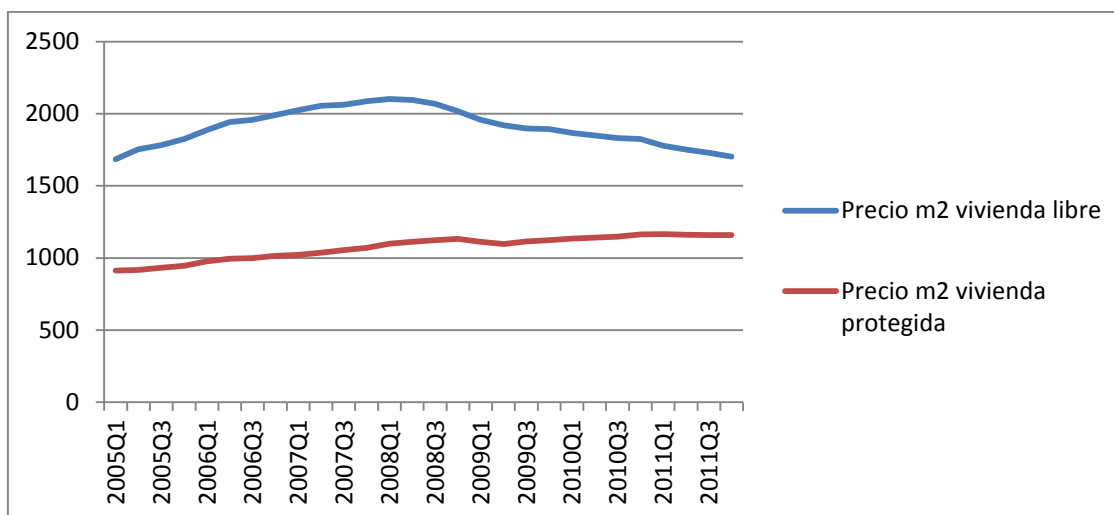
Según la Tabla 3 en 2006 se iniciaron 760.178 viviendas y se terminaron 657.990 viviendas; sin embargo; en 2014 se iniciaron 35.765 viviendas y se terminaron 50.272. Queda demostrada la gran diferencia que existe entre los dos años.

Otro dato importante que podemos destacar en la Figura 6 es cómo los valores de viviendas iniciadas y terminadas se van ajustando en estos últimos años, concretamente 2013 y 2014. No pasa lo mismo en los años 2008 al 2011, donde las diferencias entre estos dos apartados son muy grandes. Antes de la crisis también existía un ajuste entre viviendas iniciadas y terminadas, como sucediera en los años 2013 y 2014.

3.4 ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS

En este apartado se analizará la evolución del precio del metro cuadrado de las viviendas libres y protegidas durante el periodo de tiempo del 2005 al 2011.

Figura 7: Comparación del precio de viviendas libres y protegidas



Fuente: Elaboración propia

La Figura 7 muestra cómo ha ido evolucionando el precio del metro cuadrado de vivienda libre y de vivienda protegida a lo largo del tiempo, concretamente por trimestres. Obviamente, se puede observar cómo el precio de la vivienda libre siempre está por encima del precio de la vivienda protegida.

Además, la diferencia que se observa si comparamos los precios del metro cuadrado de vivienda libre y de vivienda protegida es que la tendencia del precio del metro cuadrado de vivienda protegida es siempre creciente. No ocurre lo mismo con el precio del metro cuadrado de vivienda libre, donde ha existido periodos de alza correspondiente a los tramos de tiempo de 2005 al 2008, donde la crisis no había llegado fuerte y donde se utilizaba mucho la especulación del precio de la vivienda para comprar una vivienda, vender rápido y obtener rentas fáciles, y otra etapa del 2009 al 2014, donde los precios han ido descendiendo. Esta etapa coincide con el estallido de la burbuja.

Atendiendo a los picos más altos y bajos de cada una de las variables de estudio podemos citar:

Precio del metro cuadrado de la vivienda libre:

- El más alto: 2.101 euros, registrado el primer trimestre del año 2008.
- El más bajo: 1.458 euros, registrado el primer trimestre del año 2015.

Precio del metro cuadrado vivienda protegida:

- El más alto: 1.131 euros, registrado el cuarto trimestre del año 2008.
- El más bajo: 977 euros, registrado el primer trimestre del año 2006.

3.5 ANÁLISIS DEL PARO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Figura 8: Evolución del paro entre 2008 y 2015

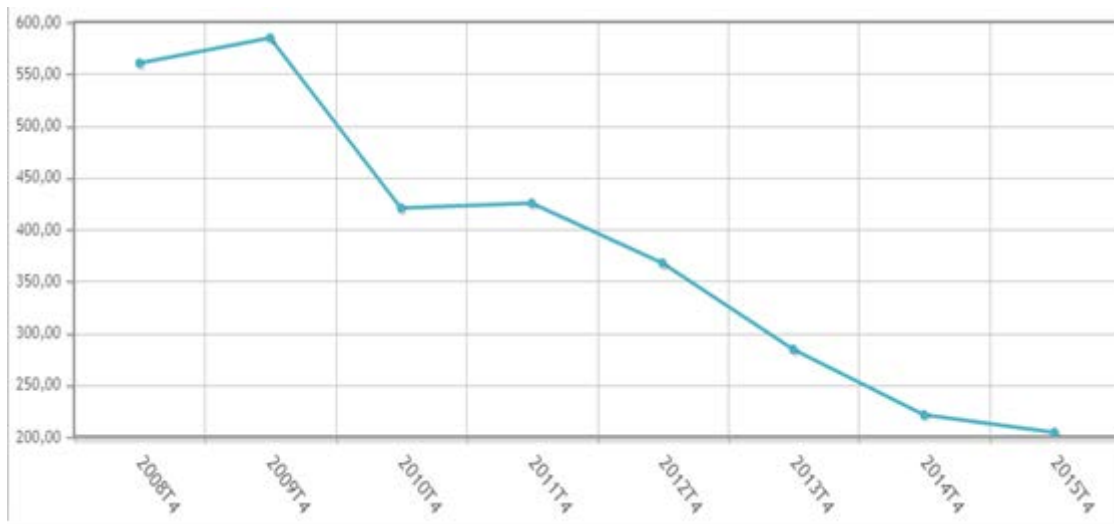


Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Una de las repercusiones más inmediatas del estallido de la burbuja fue la pérdida de trabajo de mucha gente en el sector inmobiliario, por eso se puede apreciar en la Figura 8 como en el 4º trimestre del 2008 la tasa de paro supera el 18%. Resulta contradictorio que en pleno periodo de crisis vaya disminuyendo la tasa de paro de forma paulatina hasta valores muy pequeños, como los que se pueden ver en el cuarto trimestre del año 2014, cuando se situaba la tasa de paro en 4,2%; esto se debe a que el peso del empleo en el sector de la construcción ha disminuido debido al cierre de muchas promotoras. La gente que se ha dedicado a la construcción es incapaz de ver futuro en este sector, su desánimo es tal que han preferido darse de alta como demandantes de trabajo en otro ámbito diferente. Por este motivo, la Figura 8 muestra este aspecto tan contradictorio.

Si atendemos solo al sexo masculino, como veremos a continuación en la Figura 9, podemos observar como el paro se hace más presente en los hombres debido a que en el sector de la construcción predominaba la contratación de hombres.

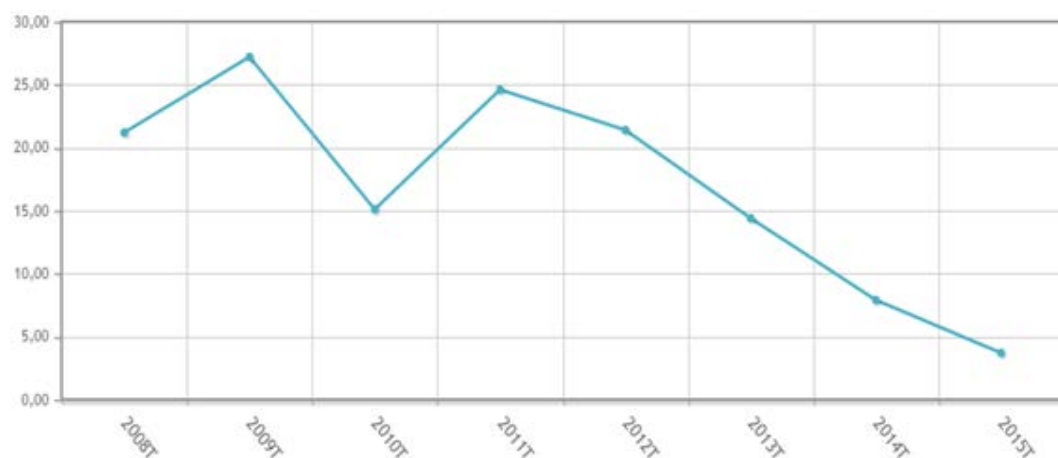
Figura 9: Evolución población masculina parada en el sector de la construcción



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

La Figura 9 muestra que en el año 2009 hasta 584.500 personas del sector de la construcción quedaron en paro debido al cierre de diversidad de constructoras y promotoras. Con el paso de los años y la recuperación económica, el paro en este sector está descendiendo situándose con un valor de 203.900 personas en el cuarto trimestre del 2015.

Figura 10: Evolución del porcentaje de población parada femenina en el sector de la construcción



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

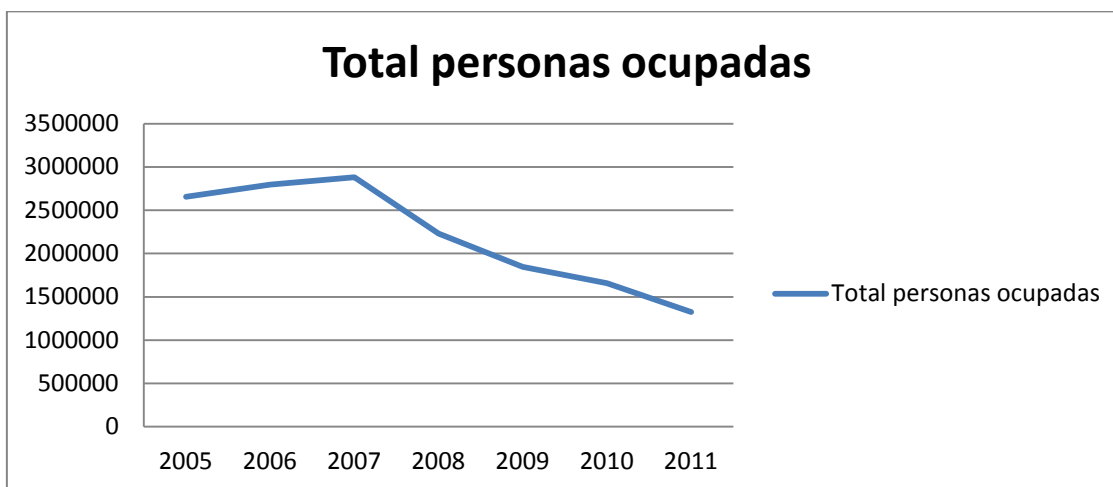
Para el caso de las mujeres, la evolución es más irregular y en términos absolutos, el paro baja en menos cantidad en este sector que en el de los hombres, por la simple razón de que el número de mujeres que están dedicadas a este sector es mucho menor. El valor máximo lo encontramos en el cuarto trimestre del año 2009 con 27.200 mujeres. A partir de este momento hubo un descenso del número de paradas, hasta situarse en el 2010 en 15.100 desempleadas, subiendo de nuevo al siguiente año hasta colocarse en 24.600. A partir de ese momento, el número de desempleadas en este sector disminuirá hasta colocarse en el cuarto trimestre del 2015 en 3.700 mujeres.

Tabla 4: Evolución del número de ocupados en el sector de la construcción

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Total personas ocupadas	2.657.643	2.797.500	2.880.513	2.232.238	1.846.845	1.659.525	1.323.371

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Figura 11: Evolución del número de ocupados en el sector de la construcción



Fuente: Elaboración propia

La Tabla 4 y la Figura 11 muestran la evolución que ha sufrido el número de ocupados en actividades relacionadas con el sector de la construcción.

Se puede observar cómo en los momentos de auge en este sector trabajaban 2.880.513 personas en 2007, según los datos de la Tabla 4. A partir de ese año, el número de ocupados en años posteriores van disminuyendo de forma considerable, hasta situarse en los 1.323.371 ocupados del 2011, suponiendo aproximadamente la

mitad de ocupados respecto al citado año 2007, como consecuencia del cierre de muchas promotoras y el abandono de muchos proyectos de construcción.

Tabla 5: Número de ocupados en el sector de la construcción por comunidades autónomas

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Andalucía	478.724	518.742	523.226	375.830	289.391	247.369	193.479
Aragón	72.005	79.676	88.023	68.033	57.141	51.768	40.486
Asturias, Principado de	52.048	57.919	68.842	57.363	47.517	39.199	30.742
Balears, Illes	74.026	77.979	83.892	67.545	52.886	49.957	37.726
Canarias	134.025	120.898	120.567	88.130	65.359	66.029	44.784
Cantabria	36.030	35.086	33.985	31.934	26.300	24.269	18.581
Castilla y León	153.026	160.818	171.100	114.484	107.309	97.156	77.220
Castilla - La Mancha	120.453	121.913	138.996	107.300	84.506	83.244	64.827
Cataluña	393.122	434.594	485.942	353.652	302.747	281.827	224.925
Comunitat Valenciana	301.204	319.560	297.459	233.638	177.937	173.879	133.524
Extremadura	45.511	54.329	48.249	43.012	37.774	40.729	30.856
Galicia	127.244	139.084	149.747	127.010	114.279	108.682	84.017
Madrid, Comunidad de	399.306	389.482	375.243	315.484	262.182	215.907	191.502
Murcia, Región de	95.850	109.009	107.342	84.491	57.866	54.830	41.296
Navarra, Comunidad Foral de	33.385	36.009	41.470	31.662	29.467	23.730	20.604
País Vasco	114.537	111.158	112.491	105.650	107.815	71.866	64.136
Rioja, La	14.999	19.259	23.136	15.608	13.427	12.706	9.669
Ceuta	2.546	2.592	2.058	2.423	2.099	2.129	1.829
Melilla	1.574	2.348	1.845	1.859	1.963	2.072	1.375
Resto de la Unión Europea	3.615	3.129	2.493	3.000	4.286	6.630	5.021
Resto del mundo	4.414	3.916	4.408	4.133	4.594	5.547	6.770

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

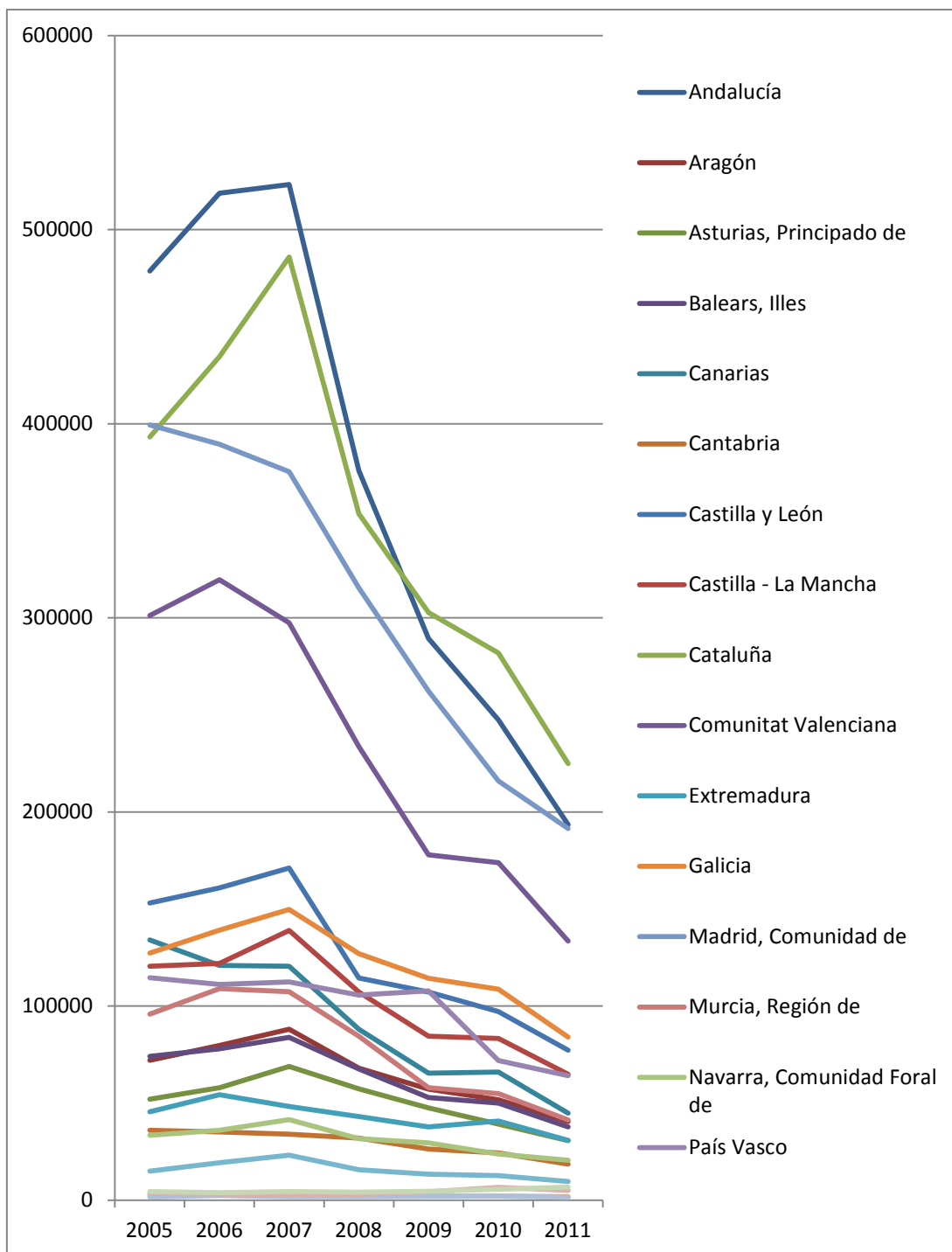
La Tabla 5 muestra cómo ha ido evolucionando el número de ocupados en el sector de la construcción por comunidad autónoma antes de comenzar la crisis y durante el desarrollo de la crisis.

Como se puede observar, en general el descenso es muy notable del número de ocupados a partir del 2007. Nada que ver esta situación con la vivida en años anteriores, donde el número de ocupados, en general va aumentando conforme iban pasando los años.

Podemos destacar a las comunidades autónomas de Andalucía, Cataluña, Madrid y Valencia como las primeras en ocupación del sector de la construcción. Como contrapartida, podemos decir que las comunidades de Ceuta y Melilla son las que

menos ocupación tienen en este sector, lógicamente por su reducida dimensión territorial y por su menor número de proyectos de construcción.

Figura 12: Evolución del número de ocupados en el sector de la construcción por comunidad autónoma



Fuente: Elaboración propia

La Figura 12 muestra de forma visual los datos que hemos comentado anteriormente en la Tabla 5. Resalta de manera importante cómo las comunidades de Andalucía, Cataluña, Valencia y Madrid sufren un descenso muy importante, lo que supone un inconveniente importante en sus economías, ya que la construcción era un pilar muy importante para estas comunidades.

De las demás, es cierto que el descenso es generalizado pero de una forma más gradual y menos pronunciada que la sufrida por las citadas anteriormente.

Sin duda, Andalucía ha sido la comunidad más afectada por esta crisis del sector.

3.6 ÍNDICE DE PRECIOS DE LOS PRINCIPALES MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

En este apartado se explicará cómo han ido evolucionando los precios de los principales materiales para la construcción, teniendo en cuenta que los precios base corresponden al año 2010.

Tabla 6: Evolución del precio de los principales materiales de construcción (I)

PERIODO	ARIDOS	CEMENTO	CAL	HORMIGON	MORTERO	CERAMICA	PREFA-BRICADOS	YESO	DERIVADOS DEL YESO
2015	103,85	102,08	106,25	101,25	91,79	99,55	100,42	106,25	100,12
2014	104,64	100,79	104,83	100,88	93,60	99,08	99,87	104,83	99,18
2013	103,54	104,21	104,43	99,36	94,14	98,82	98,98	104,43	93,77
2012	101,14	103,47	103,97	99,79	95,50	99,09	99,98	103,97	97,89
2011	101,00	100,54	102,07	99,29	98,53	99,67	100,37	102,07	102,67
2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2009	100,07	105,06	99,32	103,30	100,72	101,16	101,23	99,32	121,68
2008	102,60	112,26	98,75	108,20	100,70	101,84	103,80	96,67	120,53
2007	98,77	108,83	92,77	105,85	97,18	104,85	98,85	93,86	116,86
2006	93,04	101,70	89,20	100,11	91,58	101,76	94,05	90,08	111,03
2005	88,53	94,19	86,21	95,19	87,28	94,90	89,60	86,08	108,17

Fuente: Ministerio de Fomento

En general, en este listado de materiales se puede ver, en la Tabla 6 cómo antes de la crisis (periodo del 2005 al 2007) los materiales costaban menos que en los años actuales. Poniendo algún ejemplo, vemos como los áridos en el 2005 costaban aproximadamente un 12% menos que en 2010; sin embargo en años actuales los precios

se han disparado aumentando un 3,85% respecto al año 2010. Este comportamiento de los precios en este material es lógico, teniendo en cuenta los años de bonanza en la construcción antes de la crisis. El gran mercado que existía para estos productos hacía que los precios fueran más competitivos, sin embargo, una vez entrada la crisis, los precios empiezan a subir, fruto de la escasez de construcción de obras. Esto se puede ver concretamente en el año 2008, cómo en general existe un aumento acusado de los precios. A partir del 2010, se puede observar como los precios de estos materiales no han tenido grandes subidas ni bajadas manteniendo una relación prácticamente constante.

Es preciso matizar que no todos los productos siguen esta evolución, por ejemplo, los derivados de los yesos eran más caros en años anteriores a la crisis que en momentos actuales. Además, tenemos que destacar que este producto ha sufrido la subida más pronunciada de todo este listado que estamos analizando, llegando a ser el precio un 21% mayor en 2009 que en el 2010. Como situación opuesta, se puede citar a la cerámica como unos de los productos que menos variación de precio ha sufrido en este periodo de estudio.

Tabla 7: Evolución del precio de los principales materiales de construcción (II)

PERIODO	ACERO	MADERA	SINTETICO	ASFALTICO	CAUCHO	VIDRIO PLANO	VIDRIO HUECO
2015	94,15	105,57	111,66	106,88	112,48	106,49	106,16
2014	100,04	104,51	111,56	112,56	113,05	107,10	106,61
2013	103,72	103,88	111,46	113,14	113,73	105,67	107,49
2012	111,59	103,19	109,06	113,34	112,97	101,31	105,98
2011	115,84	101,83	107,19	105,15	108,31	113,21	104,60
2010	100,00	99,67	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2009	93,65	100,47	96,63	102,28	99,18	90,76	99,43
2008	147,66	103,31	104,11	142,17	98,01	111,44	95,12
2007	129,76	99,85	101,11	128,06	95,17	113,69	89,15
2006	120,73	92,96	97,40	122,52	92,73	93,27	82,36
2005	107,69	89,65	93,29	107,35	90,18	87,13	79,61

Fuente: Ministerio de Fomento

En la Tabla 7 podemos observar cómo la evolución de los precios de esta segunda tanda de materiales es muy parecida a la comentada en la Tabla 6. Podemos resumir diciendo que hay precios baratos antes de la crisis y subida importante en el año 2008 como consecuencia del estallido de la burbuja. En este caso, se observa cómo a partir del 2010 los precios no se mantienen más o menos constantes como en la Tabla 6

sino que tiende a subir, aunque matizando el caso del acero que en este año 2015 ha sufrido una bajada importante del precio del 6% respecto al 2010.

Si analizamos los materiales en función de cuál ha sido el que más subidas y bajadas ha sufrido, tenemos que destacar el citado acero, ya que en 2008 superaba en 47,66% el precio de referencia del 2010 y, actualmente, en 2015 el precio está un 6% por debajo del precio del 2010. Como caso contrario, podemos citar a la madera que no ha sufrido grandes diferencias en este periodo de tiempo, no superando la oscilación de 10% respecto al precio base del 2010.

4. ANÁLISIS ESPACIAL.

4.1 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS POR COMUNIDAD AUTÓNOMA

En este apartado estudiaremos la evolución del número de hipotecas concedidas entre 2006 y 2015 por comunidades autónomas, realizando un estudio comparativo.

Tabla 8: Evolución del número de hipotecas de viviendas anualmente en las diferentes comunidades autónomas

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Andalucía	269.178	254.771	157.125	116.183	107.032	78.495	52.324	38.186	38.177	45.971
Aragón	34.562	33.824	24.556	21.189	17.202	11.564	8.460	7.011	5.920	7.073
Asturias, Principado de	21.934	22.164	16.795	13.810	13.769	7.907	5.119	3.687	3.765	4.210
Baleares, Illes	38.093	35.025	20.969	18.249	17.318	12.554	9.037	5.939	5.871	8.300
Canarias	66.987	60.921	41.547	32.820	26.236	15.898	11.309	8.838	9.213	11.107
Cantabria	15.876	16.685	13.893	12.021	9.477	5.577	3.457	2.479	2.247	2.806
Castilla y León	56.931	56.058	46.527	36.821	32.642	22.266	14.641	9.649	9.046	9.849
Castilla - La Mancha	58.034	66.720	45.523	26.322	23.353	14.480	10.410	6.900	7.182	8.097
Cataluña	243.346	196.457	119.315	94.277	94.752	63.547	43.086	30.059	30.646	38.583
Comunitat Valenciana	191.072	179.062	105.091	83.357	70.256	43.552	28.092	19.905	21.717	25.472
Extremadura	20.129	23.030	17.856	13.520	12.739	8.166	4.878	3.254	3.711	4.323
Galicia	42.903	42.936	36.925	33.197	31.778	21.135	11.980	9.028	8.552	9.713
Madrid, Comunidad de	159.564	137.344	101.758	81.509	85.088	56.755	39.002	31.843	35.444	42.382
Murcia, Región de	54.859	51.690	38.678	25.032	20.652	13.320	8.362	5.418	5.558	6.877
Navarra, Comunidad Foral de	13.292	12.246	8.603	7.357	7.076	5.520	4.095	3.170	3.710	3.804
País Vasco	43.328	37.977	31.712	27.447	30.230	23.065	16.920	12.146	11.469	13.992
Rioja, La	9.573	9.268	7.587	6.510	6.106	3.535	1.814	1.694	1.406	1.582
Ceuta					949	541	298	238	276	244
Melilla					880	584	589	259	392	442

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

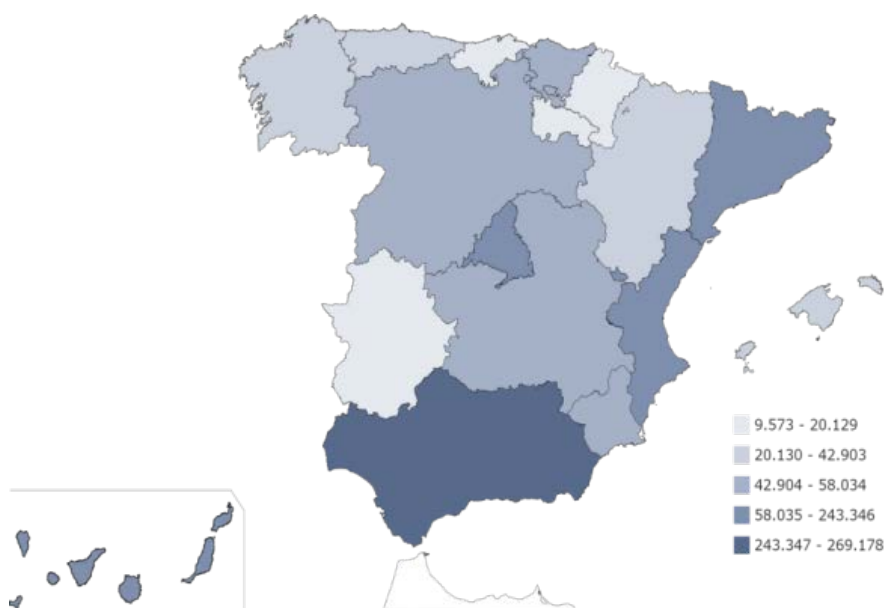
La Tabla 8 muestra cómo se ha desarrollado la concesión de hipotecas a lo largo del periodo de tiempo 2006 al 2015 por comunidad autónoma. De esta tabla se pueden sacar algunas conclusiones:

- La primera de ellas es que el número de hipotecas concedidas para vivienda en el inicio del estudio de esta serie es muy elevado, en general, en todas las

comunidades autónomas, síntoma de la facilidad crediticia que había en estos momentos.

- Otro dato relevante es cómo en este último año 2015 se ha revertido el descenso del número de hipotecas que estaba caracterizado en los años anteriores. Este cambio nos hace pensar que poco a poco se está saliendo de este bache económico y donde de nuevo se está empezando a retomar una actividad más normal en el sector de la construcción.
- Analizando los números se puede ver cómo Andalucía es la comunidad autónoma que más ha notado la crisis en este apartado, ya que se ha pasado de 269.178 hipotecas en el año 2006 a 38.177 del año 2014. Otro dato importante es que en la comunidad autónoma de Navarra el descenso del número de hipotecas se ha producido con menos virulencia que en el caso de Andalucía, ya que en el 2006 se concedieron 13.292 y en el 2014 3.710 hipotecas. El descenso también es notable pero en menor proporción, si lo comparamos con Andalucía.

Mapa 1: Hipotecas por Comunidad Autónoma en 2006

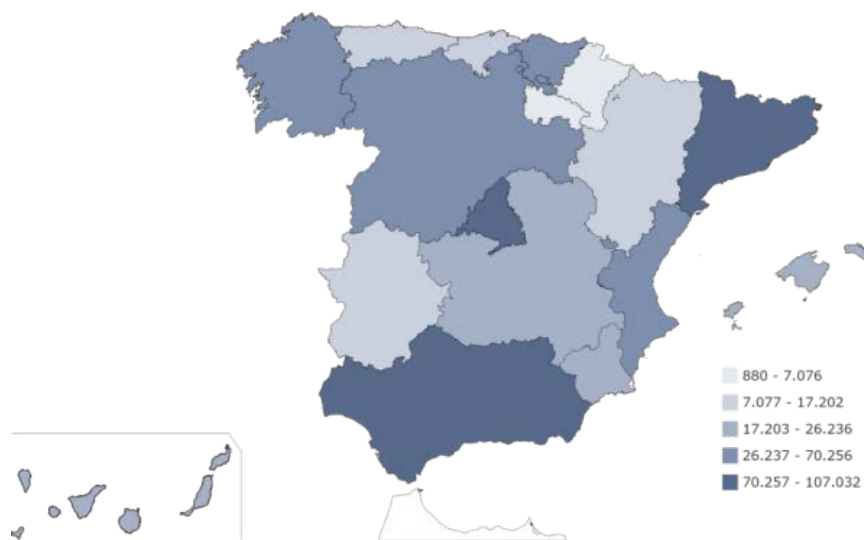


Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Teniendo en cuenta el Mapa 1, podemos observar la distribución de hipotecas por todo el territorio español. En este caso vemos como Andalucía es la Comunidad Autónoma donde más hipotecas para vivienda se han formalizado, situándose en un

rango entre 243.347 y 269.178. A esta comunidad le siguen Valencia y Cataluña. Los territorios que menos hipotecas formalizadas tienen son Extremadura, Cantabria, Navarra y La Rioja, situándose en un rango de entre 9.573 y 20.129.

Mapa 2: Hipotecas por Comunidad Autónoma en 2010



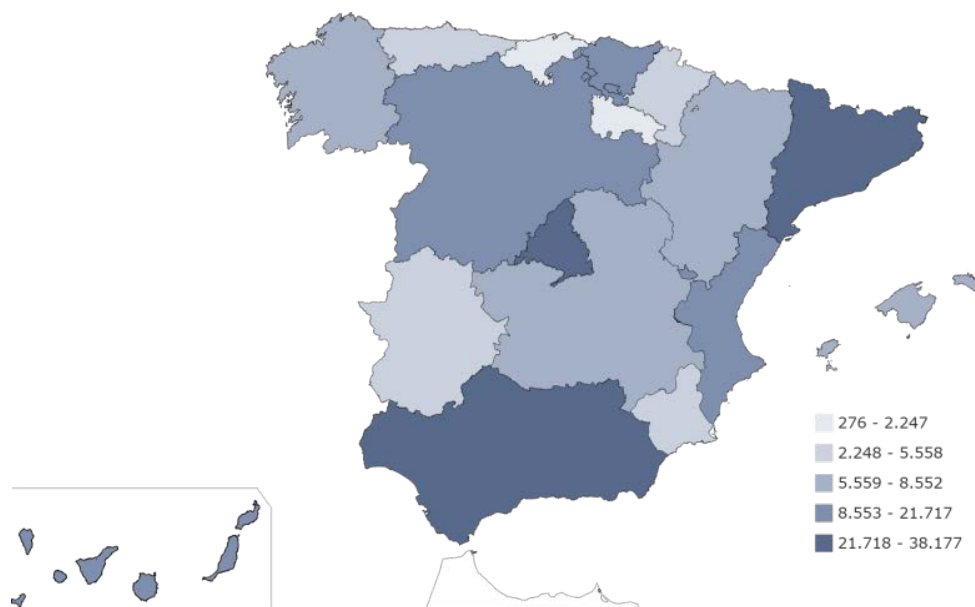
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

En el Mapa 2 se puede ver cómo Andalucía y Cataluña siguen siendo las comunidades autónomas que más hipotecas formalizadas tienen, pero los rangos varían mucho respecto al año 2006. En este caso, el rango oscila entre 70.257 y 107.032, lo que se traduce en una reducción muy importante en la formalización de hipotecas.

La distribución de colores no dista mucho del Mapa 1, lo único que cambia son los rangos que son mucho más bajos fruto de la crisis y de las trabas de los bancos para conceder crédito.

Como en el caso anterior, Navarra y La Rioja siguen siendo de las CCAA con menos hipotecas.

Mapa 3: Hipotecas por Comunidad Autónoma en 2014



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

El Mapa 3 sigue mostrando la tendencia a la disminución del número de hipotecas que se conceden, ya que los rangos siguen siendo cada vez más pequeños.

Si lo comparamos con el Mapa 2, podemos encontrar algunas diferencias, como que Murcia pasa a ser una de las Comunidades Autónomas que menos Hipotecas conceden, no siendo así para el año 2010. Galicia también bajaría un escalón en este rango de colores, pasando a reducir de forma considerable el número de hipotecas.

Por su parte, Andalucía, Madrid y Cataluña siguen siendo las más potentes en lo que se refiere a la concesión de hipotecas.

4.2 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE HIPOTECAS EN LAS PROVINCIAS DE ANDALUCÍA

Realizaremos un estudio muy similar al apartado, anterior pero centrándonos en las distintas provincias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tabla 9: Evolución del número de hipotecas en las provincias de Andalucía

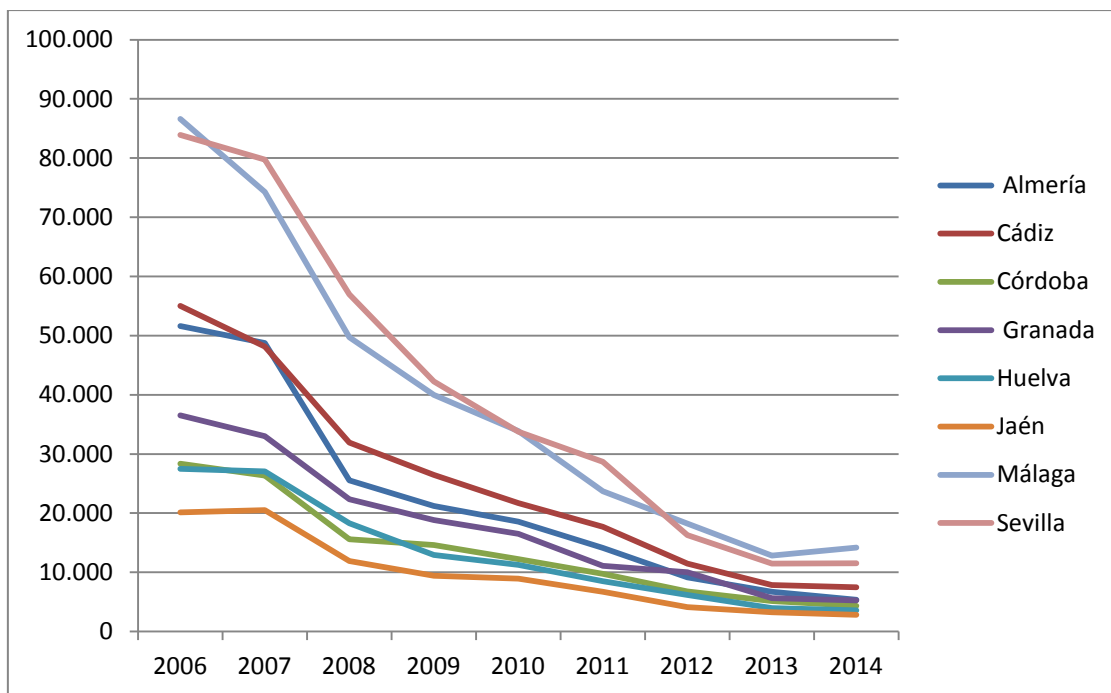
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Almería	51.599	48.764	25.543	21.197	18.540	14.104	9.173	6.722	5.362
Cádiz	55.026	48.161	31.944	26.467	21.678	17.720	11.479	7.846	7.462
Córdoba	28.339	26.354	15.568	14.634	12.251	9.749	6.759	5.153	4.316
Granada	36.521	33.032	22.372	18.837	16.519	11.095	10.031	5.632	5.245
Huelva	27.495	27.040	18.271	12.923	11.255	8.517	6.197	3.973	3.605
Jaén	20.150	20.513	11.895	9.414	8.946	6.708	4.112	3.277	2.812
Málaga	86.603	74.307	49.702	40.005	33.889	23.684	18.260	12.842	14.179
Sevilla	83.908	79.740	56.960	42.232	33.765	28.669	16.299	11.478	11.513

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

La Tabla 9 muestra cómo ha ido evolucionando la concesión de hipotecas en las distintas provincias de la comunidad autónoma de Andalucía. Algunas de las ideas más importantes que podemos destacar de esta tabla son las siguientes:

- Málaga y Sevilla despuntan como las provincias de la comunidad autónoma que más hipotecas para la vivienda han concedido durante el periodo objeto de estudio, mientras que Jaén y Huelva son las que menos hipotecas han concedido.
- En general, como sucediera a nivel nacional, el número de hipotecas concedidas ha disminuido con el paso de los años, resultado de las dificultades de los ciudadanos para la obtención de crédito por parte de los bancos.

Figura 13: Evolución del número de hipotecas en las provincias de Andalucía



Fuente: Elaboración propia

La Figura 13 muestra visualmente los datos comentados de la anterior tabla, es decir, cómo Málaga y Sevilla son las que más hipotecas conceden y los que más han sufrido la crisis del sector inmobiliario y crediticio, y cómo Jaén y Huelva son las provincias que menos hipotecas han concedido y donde su descenso ha sido menos pronunciado.

Mapa 4: Hipotecas por Provincia en Andalucía en 2006



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Sevilla y Málaga pertenecen al rango que más hipotecas tienen concedidas situándose entre 55.027 y 86.603 fruto de la mayor especulación que se daba en estas provincias. Jaén destaca como la provincia que menos hipotecas tiene junto a Huelva.

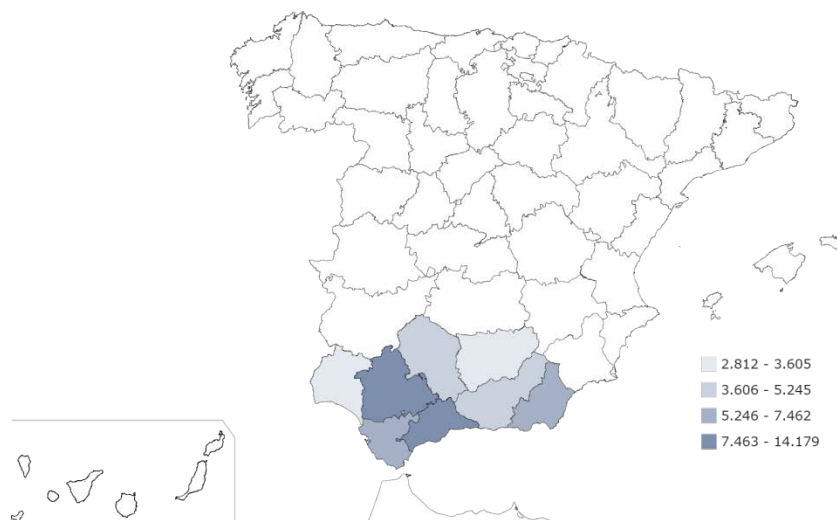
Mapa 5: Hipotecas por Provincia en Andalucía en 2010



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

En el Mapa 5 apenas existen diferencias respecto a los colores del Mapa 4. Pero sí que existen diferencias en los valores de los rangos, es decir, ahora Sevilla y Málaga siguen siendo las provincias que más hipotecas conceden, pero a una escala mucho menor que en 2006, ya que ahora se sitúan entre 21.689 y 33.889, suponiendo la mitad de concesiones.

Mapa 6: Hipotecas por Provincia en Andalucía en 2014



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

En el Mapa 6 de nuevo tenemos que comentar como los rangos que contienen las provincias siguen disminuyendo de manera muy importante. A pesar de este apunte, las provincias de Sevilla y Málaga son las más propensas para la concesión de hipotecas y Jaén como más contraria a la concesión.

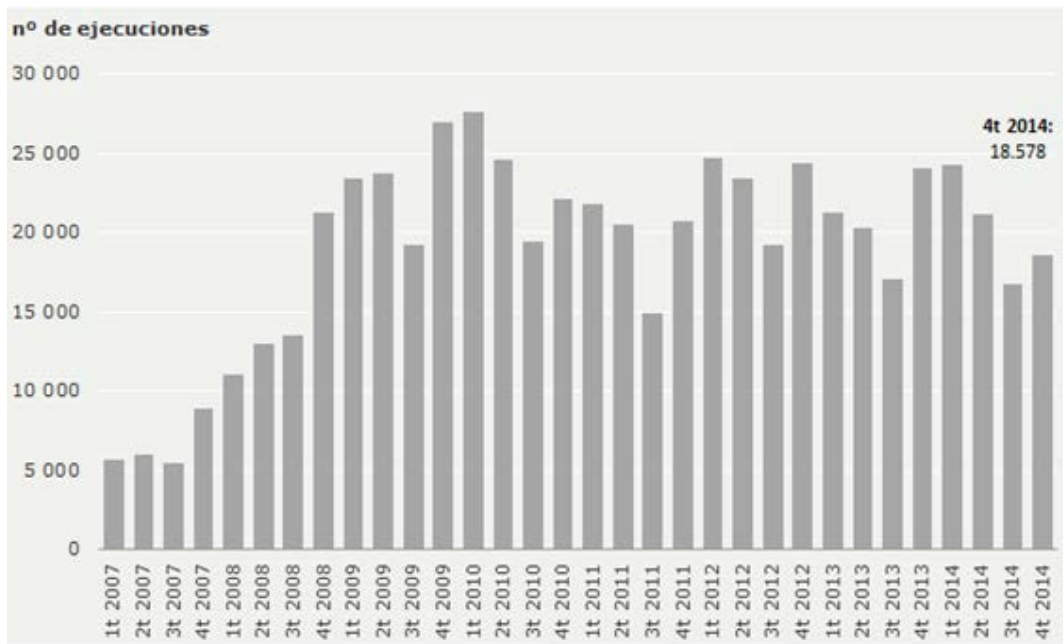
Teniendo en cuenta como han ido evolucionando los rangos y los mapas podemos decir que Málaga y Sevilla son las provincias que más han notado la crisis inmobiliaria, ya que se ha dejado de ganar mucho dinero fruto de la especulación y la venta de pisos.

4.3 EJECUCIONES HIPOTECARIAS

La ejecución hipotecaria es un procedimiento judicial por el cual se ordena la venta del inmueble que está gravado con una hipoteca debido al incumplimiento de la obligación del pago por parte de sus dueños.

Esta situación es la que ha dado lugar en los últimos años al aumento de los desahucios, por la cual se impide a los inquilinos disfrutar del uso de la vivienda por orden judicial, por el incumplimiento de los deudores de las obligaciones de la hipoteca y le obligan a desalojar físicamente los ocupantes de la vivienda.

Figura 14: Evolución de las ejecuciones hipotecarias por trimestre en España



Fuente: <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda>

La Figura 14 muestra la evolución que han tenido las ejecuciones hipotecarias en España. Si miramos la figura vemos que antes del estallido de la burbuja apenas se producían ejecuciones hipotecarias, puesto que coincidía con una época donde el banco concedía muchas facilidades para la obtención de crédito. Reflejo de esto, podemos observar cómo en el año 2007 apenas se llegaba a las 5000 ejecuciones hipotecarias en España. Poco tardan en cambiar las cosas ya que a partir del 2008 el número de ejecuciones se dispara como resultado del estallido de la burbuja. Como dato más relevante podemos, destacar que al final de 2009 y principios de 2010 se superan trimestralmente las 25.000 ejecuciones hipotecarias. Desde ese momento no se han producido cambios demasiado importantes, el número de ejecuciones sigue siendo muy elevado aunque cabe esperar que en un futuro no muy lejano comiencen a descender. De momento, en el cuarto trimestre del 2014 el número de ejecuciones está en 18.578, lo que supone una reducción de casi 7000 ejecuciones por trimestre si lo comparamos con el 2010.

5. ANÁLISIS TEMPORAL

5.1 ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN TEMPORAL DEL NÚMERO DE VIVIENDAS LIBRES INICIADAS

Tabla 10: Índices de variación estacional del número de viviendas libres iniciadas durante el periodo 2008 al 2014

	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
Andalucía	652,97	-31,14	-79,82	-142,01
Aragón	184,85	348,53	-234,26	100,88
Balears (Illes)	27,70	27,05	341,40	3,85
Canarias	434,26	-274,87	51,79	188,82
Cantabria	204,34	22,86	51,60	121,20
Castilla y León	119,63	238,59	-0,62	42,41
Castilla-La Mancha	-15,35	73,27	98,21	243,87
Cataluña	369,94	3,79	8,29	17,98
Comunitat Valenciana	12,62	21,51	373,85	-7,98
Extremadura	148,67	172,40	252,08	-173,15
Galicia	151,08	180,53	222,55	-154,16
Madrid (Comunidad de)	100,12	101,74	100,62	97,52
Murcia (Región de)	113,56	199,08	38,12	49,24
Navarra (Comunidad Foral de)	114,95	312,72	-48,46	20,79
País Vasco	111,73	110,21	94,79	83,26
Rioja (La)	168,54	208,79	256,77	-234,10
Melilla	97,04	94,64	111,78	96,54

Fuente: Elaboración propia

La Tabla 10 muestra los índices de variación estacional del número de viviendas libres iniciadas durante el periodo de tiempo 2008 al 2014 en las distintas comunidades autónomas de España. Analizando la influencia que ha tenido cada trimestre para el inicio de construcción de viviendas libres vemos cómo en el primer trimestre destacan Andalucía, Canarias y Cataluña con grandes crecidas, concretamente 552,97%, 334,26% y 269,94%, respectivamente. Las demás comunidades en este trimestre también tienen aumentos importantes pero no tan notables como las comentadas anteriormente. Tenemos que exceptuar Baleares, Valencia, Castilla la Mancha y Melilla que sufren una reducción en el número de viviendas libres iniciadas.

En el segundo trimestre existe una tónica muy parecida a la del primero pero con distintos protagonistas. En este caso, tenemos Aragón, Castilla y León y Navarra con grandes crecidas, exactamente 248,53%, 138,59% y 212,72%. Por otra parte, destaca

Canarias al sufrir una reducción de 374,87% de inicio de viviendas libres en el segundo cuatrimestre.

En el resto de trimestres, también existen efectos muy significativos en el inicio de viviendas libres, por ejemplo destaca la fuerte crecida de un 273,85% en el tercer trimestre en Valencia y un descenso muy grande, de 334,10%, en el cuarto trimestre en la Rioja.

5.2 ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN TEMPORAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

5.2.1 COMPARACIÓN ENTRE LOS ÍNDICES DE VARIACIÓN ESTACIONAL DE LOS PRECIOS POR TRIMESTRES ENTRE EL PERIODO ANTES DE LA CRISIS Y EL PERIODO DURANTE LA CRISIS

Tabla 11: Índices de variación estacional de los precios de la vivienda antes de la crisis (2004-2008)

Primer trimestre	100,012732
Segundo trimestre	100,892643
Tercer trimestre	99,8175073
Cuarto trimestre	99,2771182

Fuente: Elaboración propia

La Tabla 11 muestra los índices de variación estacional en España relativos a los precios de las viviendas antes de comenzar el periodo de crisis. En ella podemos observar que existe estabilidad en los efectos de los distintos trimestres sobre el precio de la vivienda. En los dos primeros trimestres existe una ligera subida del precio del 0,12% y 0,89%, respectivamente. En el caso de los dos últimos trimestres tenemos bajadas de un 0,18% y 0,72%, respectivamente.

Tabla 12: Índices de variación estacional de los precios de la vivienda durante la crisis (2009-2013)

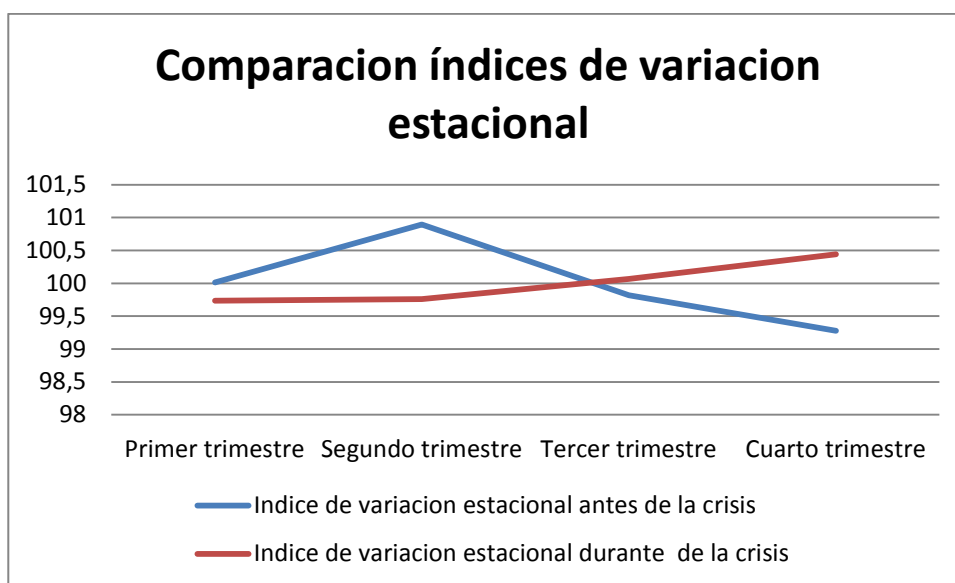
Primer trimestre	99,7339215
Segundo trimestre	99,7607754
Tercer trimestre	100,064555
Cuarto trimestre	100,440748

Fuente: Elaboración propia

La Tabla 12 muestra los índices de variación estacional en España relativos a los precios de las viviendas por trimestres durante el periodo de crisis.

Como se puede ver, no existen grandes bajadas y subidas en la variable estudiada en los distintos trimestres. En los dos primeros trimestres observamos una pequeña bajada de 0,26% y 0,23%, respectivamente. En el caso de los dos últimos trimestres, tenemos una pequeña subida de un 0,06% y 0,44%.

Figura 15: Comparación de los índices de variación estacional del precio de la vivienda antes de la crisis y durante la crisis



Fuente: Elaboración propia

La Figura 15 muestra una comparación de los distintos IVE por trimestres en relación al precio de la vivienda en el periodo antes de la crisis y en el periodo durante la crisis en España. La diferencia que podemos observar es que en los dos primeros trimestres en el periodo antes de la crisis existe una pequeña subida en los precios mientras que en los dos primeros trimestres en el periodo durante la crisis existe una pequeña bajada. Si analizamos los trimestres 3 y 4, nos damos cuenta que es un comentario totalmente contrario al realizado anteriormente, es decir, existe una disminución de precio en la época antes de la crisis y una subida en el periodo durante la crisis.

A pesar de estas diferencias, vemos que las subidas y bajadas en ningún caso llegan a superar el 1% por lo que podemos tomar como conclusión que prácticamente no existen diferencias entre los IVE antes de la crisis y durante la crisis.

5.3 ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN TEMPORAL DEL NÚMERO DE HIPOTECAS

5.3.1 ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN TEMPORAL DEL NÚMERO DE HIPOTECAS POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS.

Tabla 13: Índices de variación estacional del número de hipotecas concedidas por Comunidad Autónoma

	Primer trimestre	Segundo trimestre	Tercer trimestre	Cuarto trimestre
Andalucía	60,52	312,57	3,34	23,57
Castilla la Mancha	17,13	68,18	91,69	223,00
Galicia	95,04	94,41	99,35	111,19
La Rioja	75,17	86,21	227,97	10,65
Aragón	55,60	60,34	77,30	206,76
Castilla y León	135,80	144,66	227,57	-108,03
Madrid	95,13	97,53	107,44	99,90
Asturias	48.275,32	53.091,74	73.013,55	-173.980,62
Cataluña	-3.114,35	5.035,66	-521,96	-999,36
Melilla	95,06	113,02	95,48	96,44
Islas Baleares	94,29	95,79	109,51	100,42
Ceuta	1,48	83,20	85,07	230,24
Murcia	91,56	83,76	91,36	133,31
Canarias	310,29	-72,48	60,37	101,82
Valencia	14,51	66,36	88,74	230,39
Navarra	105,40	98,39	98,29	97,92
Cantabria	580,77	722,72	-1.068,01	164,52
Extremadura	857,43	1.047,74	1.433,29	-2.938,46
País Vasco	108,08	98,17	98,23	95,53

Fuente: Elaboración propia

En la Tabla 13 se muestran los índices de variación estacional del número de hipotecas que se conceden durante el periodo 2006-2015 en las diferentes comunidades autónomas. Si observamos la Tabla 13, apreciamos datos poco comunes, esto demuestra la repercusión que ha tenido la crisis en la concesión de hipotecas.

La comunidad más relevante que podemos destacar es la de Asturias que ha tenido fuertes subidas en los tres primeros trimestres y, sobre todo, el tercer trimestre con un aumento de 72913,55% en la concesión de hipotecas. Como contra partida, el cuarto trimestre ha tenido una influencia muy significativa en la reducción de hipotecas, llegando incluso a un descenso de 174.080,62%.

Otras comunidades con fuertes bajadas y subidas en los diferentes trimestres son Cataluña, Canarias, Cantabria y Extremadura.

En las demás comunidades el efecto de los diferentes trimestres en la concesión de hipotecas no ha sido tan devastador como en los casos comentados anteriormente.

5.3.2 ANÁLISIS DE LA EVOLUCION TEMPORAL DEL NÚMERO DE HIPOTECAS EN LAS PROVINCIAS DE ANDALUCÍA

Tabla 14: Índices de variación estacional del número de hipotecas concedidas en las provincias de Andalucía

	Primer trimestre	Segundo trimestre	Tercer trimestre	Cuarto trimestre
Almería	117,25	160,59	237,22	-115,06
Jaén	31,83	41,61	325,41	1,14
Cádiz	49,37	326,21	5,79	18,63
Málaga	-823,08	-1.124,36	2.452,61	-105,17
Córdoba	159,12	190,20	289,16	-238,48
Sevilla	70,14	295,74	5,95	28,18
Granada	64,23	84,45	263,15	-11,83
Huelva	-77,31	523,28	-11,01	-34,96

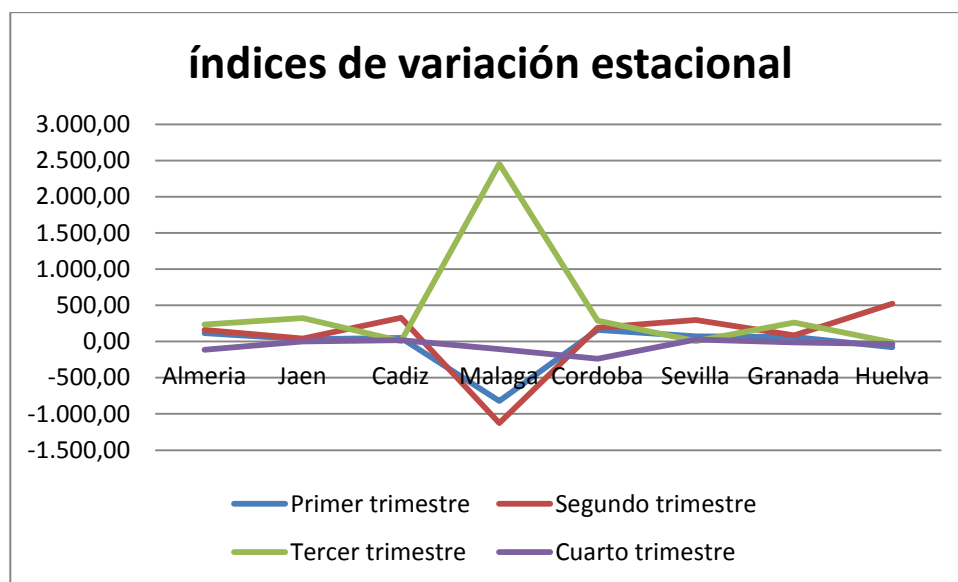
Fuente: Elaboración propia

La Tabla 14 muestra los índices de variación estacional de las distintas provincias de Andalucía en referencia a la concesión de hipotecas. Como característica principal, podemos observar la irregularidad en la acción de los distintos trimestres para las distintas provincias, es decir, el efecto del primer trimestre ha causado grandes aumentos en el número de hipotecas como en el caso de Córdoba, aumentando un 59,12%, sin embargo, tenemos grandes bajadas como en el caso de Málaga y Huelva con disminuciones del 923,08% y 177,31%, respectivamente. En estos dos últimos casos, vemos que la acción del primer trimestre es determinante para la bajada en el número de hipotecas.

Para el segundo trimestre podemos hacer un comentario parecido al trimestre 1, grandes subidas y bajadas en las distintas provincias, por ejemplo, aumentos del 423,78% en el caso de Huelva y grandes disminuciones como en Málaga, con 1224,36%. Son datos absolutamente demoledores.

Para los otros dos trimestres restantes también destaca la heterogeneidad de los datos con grandes bajadas y subidas protagonizadas por todas las provincias de Andalucía.

Figura 16: Índices de variación estacional del número de hipotecas concedidas en las provincias de Andalucía



Fuente: Elaboración propia

La Figura 16 muestra los índices de variación estacional de las 8 provincias de Andalucía por trimestre en relación al número de hipotecas. Se trata de una representación de los datos de la Tabla 14 y que nos permite visualizar de manera gráfica el efecto de los distintos trimestres en la concesión de hipotecas para todas las provincias de Andalucía.

Como se ha comentado anteriormente, Málaga es protagonista, ya que los efectos de los distintos trimestres del año son muy grandes y se separan mucho de la línea que van marcando los trimestres para el resto de provincias. La explicación más lógica que explica esta situación es que Málaga es la que más se ha beneficiado por una parte, y la que más se ha visto perjudicada por otra parte en la actividad de la construcción.

De los 4 trimestres parece que el 4º es el que menos efecto tiene en la variable que estamos estudiando ya que la línea es más recta, obviando lógicamente las provincias de Málaga y Córdoba que si tienen una bajada más pronunciada.

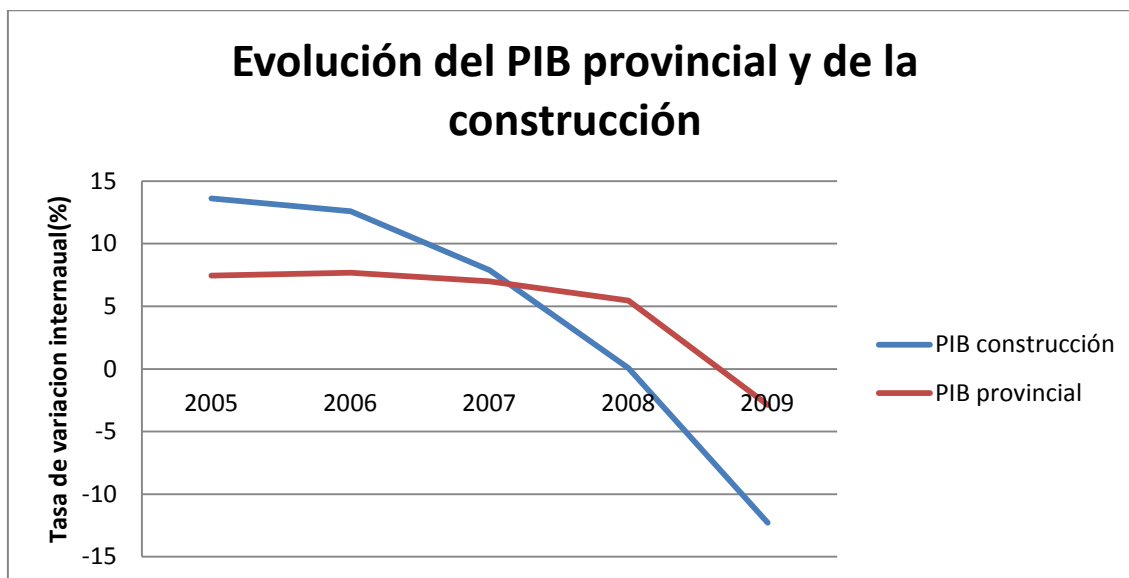
6. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN JAÉN

La construcción, por sus características y por su peso en la producción provincial, constituye un sector estratégico en la economía de Jaén. Por una parte, tanto las administraciones públicas como las empresas privadas, realizan a través de este sector la mayor parte de la inversión. De esta manera, el sector se convierte en un factor muy importante en el gasto agregado provincial. Además, mantiene interrelaciones fuertes con una extensa red de actividades productivas, dada la importancia de sus compras de inputs a una gran diversidad de sectores productivos. Este elevado nivel de interrelación hace que tengan mucha importancia actividades como extracción de minerales, tierras cocidas para la construcción, cementos, cales y yesos, estructuras metálicas e industrias de la madera.

En 2009 el sector de la construcción representaba en Jaén el 11,9% del PIB, así como el 8,7% de la población ocupada.

De esto se puede deducir que el ciclo de la construcción y el de la economía de Jaén están estrechamente relacionados.

Figura 17: Evolución del PIB provincial y de la construcción (2005-2009)

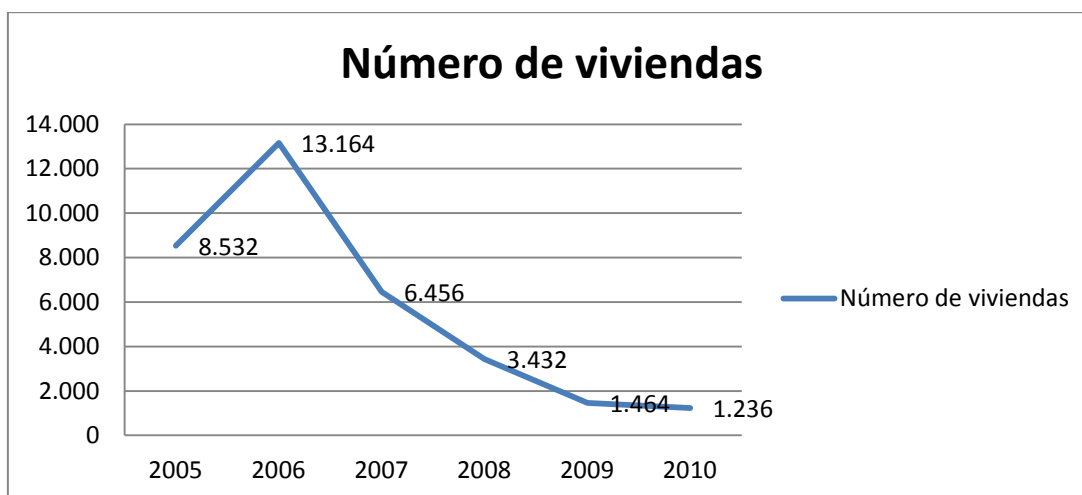


Fuente: La Incidencia de la crisis Económica en Jaén y elaboración propia

La Figura 17 refleja cómo ha ido evolucionando el PIB de la construcción en Jaén respecto al PIB total de la provincia.

En ella podemos observar cómo en el periodo 2005 al 2006 la construcción alcanzaba tasas de crecimiento muy notables coincidiendo con la burbuja inmobiliaria. A partir del año 2007 la crisis del sector se hace notar, influyendo de manera clara en el estancamiento y recesión de la economía en la provincia de Jaén.

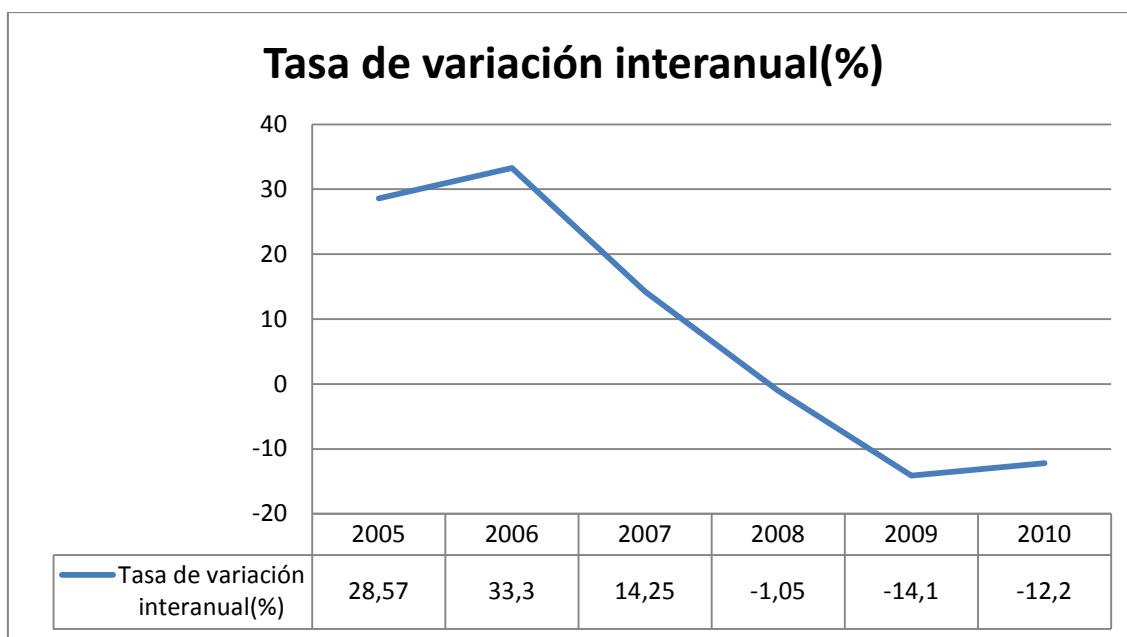
Figura 18: Evolución del número de viviendas visadas 2005-2010 en Jaén



Fuente: la Incidencia de la crisis Económica en Jaén y elaboración propia

En la Figura 18 vemos cómo del año 2005 al año 2006 existe un notable crecimiento de nuevas viviendas, utilizadas como primera o segunda vivienda además de otros fines especulativos. A partir de 2007, año que coincide con la entrada de la crisis vemos cómo el número de viviendas visadas empieza a descender de forma importante, respecto al año anterior. A partir del año 2007 la tendencia es siempre a disminuir. Si comparamos el año 2006, en el cual se visaron 13.164 viviendas con el año 2010, en el que se visaron solo 1236 viviendas, vemos como la diferencia es abismal.

Figura 19: Evolución del crédito a la construcción 2005-2010.

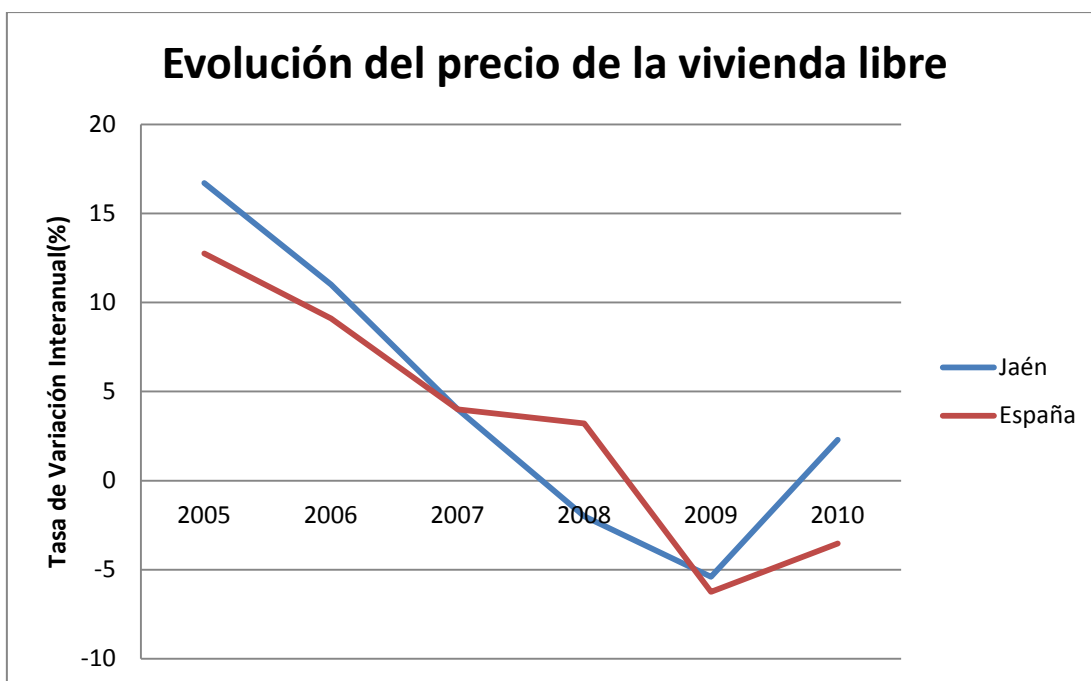


Fuente: la Incidencia de la crisis Económica en Jaén y elaboración propia

En la Figura 19 se puede ver la evolución del crédito a la construcción que ha sufrido la provincia de Jaén durante el periodo 2005 al 2010. Vemos cómo en los años 2005 y 2006 la concesión de crédito era muy notable llegando a alcanzar una tasa de variación interanual del 33,3% coincidiendo con una época en la que los bancos no ponían muchas trabas a la hora de conceder crédito. La entrada de la crisis y la falta de liquidez en el sistema tienen su repercusión también en la concesión de crédito ya que paulatinamente va descendiendo año tras año hasta alcanzar un -12,20% de bajada anualmente.

Esta situación hace que los prestatarios se enfrenten con más dificultades al pago de sus obligaciones crediticias.

Figura 20: Evolución del precio de la vivienda libre, 2005 al 2010



Fuente: la Incidencia de la crisis Económica en Jaén y elaboración propia

Tabla 15: Tasa de Variación Interanual (%) del precio de la vivienda libre

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Jaén	16,7	11	4	-2	-5,4	2,3
España	12,75	9,11	4	3,21	-6,25	-3,53

Fuente: la Incidencia de la crisis Económica en Jaén y elaboración propia

La Figura 20 y la Tabla 15 muestran la comparativa entre la tasa de variación interanual en el precio de la vivienda libre en Jaén y en España. Salvo en el año 2007 donde la tasa de variación interanual de Jaén está por debajo de España, en el resto de años se da la situación contraria. A parte de este dato vemos cómo la evolución temporal sigue una trayectoria parecida a la que se ha comentado anteriormente en otras graficas, es decir, durante los años de burbuja inmobiliaria, los precios se mantenían elevados debido a la facilidad crediticia y a la especulación, una vez llegada la crisis la variación interanual del precio de la vivienda libre empieza a bajar de manera importante como llegando a tasas de -6,25% en el 2009.

Tabla 16: Rentabilidad Empresarial de la construcción, 2005 al 2010

Años	Rentabilidad económica		Rentabilidad económica	
	Jaén	Andalucía	Jaén	Andalucía
2005	6,22	5,51	17,5	15,41
2006	8,28	5,72	21,9	18,86
2007	6,71	4,12	16,57	11,34
2008	3,37	1,82	3,13	-4,69
2009	2,14	1,71	-1,07	-1,49

Fuente: la Incidencia de la crisis Económica en Jaén

La Tabla 16 muestra la comparativa de la rentabilidad económica y rentabilidad financiera entre Jaén y Andalucía. Analizando la rentabilidad económica, vemos cómo es superior en el caso de Jaén. La progresión a la que ha tendido esta rentabilidad es a la baja a partir del año 2007. En ambos casos, entre el año 2005 y 2009 existen 4 puntos porcentuales de diferencia. En cuanto a la rentabilidad financiera que son los beneficios destinados a remunerar a los capitales propios también ha sufrido una importante caída, hasta el punto de traducirse en pérdidas en 2009 tanto en Jaén como en Andalucía.

7. CONCLUSIONES

Con este punto terminamos el estudio que hemos estado realizando tiempo atrás. Para concluir expondremos algunas ideas importantes que se han obtenido a lo largo del trabajo.

En primer lugar, es importante comentar que esta crisis inmobiliaria que afectó a España fue fruto de expectativas irreales de revalorización, aumento de precios de los inmuebles y sobreoferta. Además, la crisis se agravó como consecuencia de la crisis financiera que nos llegaba desde EEUU.

En segundo lugar, todas las variables que se han estudiado en el punto 3 de este trabajo podemos ver cómo en los años de alza subían de manera notable y que al explotar el boom inmobiliario bajan de una manera desproporcionada. Citando algún ejemplo, el número de viviendas libres iniciadas pasó de 532.117 en 2007 a 237.959 en 2008, lo que supone una reducción drástica de más de 250.000 viviendas en tan solo un año. Otro ejemplo lo tenemos con las viviendas terminadas, si comparamos el año 2006 y la diferencia es abismal ya que pasa de 597.632 viviendas terminadas en 2006 a 35.226 en 2014.

En general, todas las variables estudiadas muestran el gran azote que ha supuesto la crisis; pérdida importante de puestos de trabajo, cierre de muchas promotoras, las ejecuciones hipotecarias se disparan al no poder los hipotecados hacer frente a sus obligaciones crediticias, y por supuesto todo esto lo ha notado la economía española, ya que fue durante los años buenos un pilar básico para el desarrollo del país. Tras el estallido se perdieron muchos ingresos procedentes de aportaciones a la Seguridad Social y recaudaciones fiscales y algunas de las comunidades más afectadas por esta situación han sido Andalucía, Cataluña, Valencia y Madrid, como se ha podido comprobar en el desarrollo del análisis.

En los análisis temporales también se puede ver con claridad el porcentaje de crecimiento que se han obtenido sobre todo en las grandes comunidades autónomas de España en referencia a las variables estudiadas como el precio de la vivienda libre, hipotecas concedidas y del número de viviendas libres iniciadas, y al mismo tiempo las grandes variaciones de descenso que han sufrido estas comunidades al entrar la crisis. Si nos centramos en Andalucía, las provincias más afectadas por estas subidas y bajadas en las variables de estudio han sido Sevilla y Málaga. En el análisis que se ha realizado sobre la provincia de Jaén también vemos cómo en los años de prosperidad, el sector de la construcción contribuyó al crecimiento sostenido de la economía de nuestra provincia pero que, una vez entrada la crisis, la economía de Jaén entró en recesión por la caída de este sector tan importante para nuestra provincia.

Bajo nuestro punto de vista, todos los ciudadanos estamos pagando una mala gestión de los bancos ya que en su momento concedieron créditos sin control por la subida de precios del sistema inmobiliario, créditos que al final no podían ser devueltos y que provocaron que los bancos gestionaran activos tóxicos sobrevalorados.

Hemos estado viviendo en una realidad que no correspondía y ahora se está notando todos los efectos que ha traído consigo la crisis inmobiliaria.

Bibliografía

- Busto Lago, J.M (2010)” *El consumidor ante la crisis económica: vivienda, mercado hipotecario y concurso: actas de la reunión científica celebrada en la Facultad de Derecho de la Universidad de A Coruña*” A Coruña : Universidade da Coruña, Servizo de Publicacións
- Comín, F; Hernández, M (2013), “*Crisis económicas en España: 1300-2012: lecciones de la historia*”, Alianza
- De Aguirre, J.A (2014) “*Lecciones breves de una crisis económica:2007-2014*” Unión editorial Aosta
- España defensor del pueblo, 2012” *Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones propuestas por el defensor del pueblo*”
- Goldberger, A.S (2001), “*Introducción a la economía*”, Ariel
- Martín Mesa, A; Duro Cobo, J.J; García Moral, B.M (2012) “ *La incidencia de la crisis económica en la provincia de Jaén*” Caja Rural de Jaén, Servicio de Publicaciones
- Serrano Sanz, J.M (2011) “ *De la Crisis económica en España y sus remedios*” Prensas universitarias de Zaragoza
- Sotelo,I (2014)” *España a la salida de la crisis: La sociedad dual del capitalismo financiero*”, Icaria 2014

Recursos Web

- <http://www.ine.es/inebmenu/indice.htm#6c>
- http://www.fomento.gob.es/mfom/lang_castellano/default.htm
- https://www.youtube.com/results?search_query=macros+con+excel
- <http://www.idealista.com/news/etiquetas/ejecuciones-hipotecarias>
- http://cincodias.com/cincodias/2013/04/18/economia/1366277402_865686.html
- https://es.wikipedia.org/wiki/Crisis_inmobiliaria_esp%C3%B1ola_2008-2014
- <http://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/7337707/02/16/Los-actores-del-mercado-inmobiliario-donde-estaban-antes-de-la-crisis-y-donde-estan-ahora.html>
- <http://www.expansion.com/2012/10/31/empresas/inmobiliario/1351692372.html>
- <http://cervello.blogs.ie.edu/2008/09/la-crisis-inmobiliaria-en-espana-causas-efectos-remedios.html>
- <http://blog.cofike.com/2011/05/03/consecuencias-burbuja-inmobiliaria/>
- <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2014-ejecuciones-hipotecarias.htm>
- <http://www.1mayo.ccoo.es/nova/files/1018/Estudio84.pdf>
- <http://www.am-abogados.com/blog/suspension-del-lanzamiento-de-la-vivienda-por-ejecucion-hipotecaria/5628/>
- <http://casastristes.org/content/burbuja-inmobiliaria-esp%C3%B1ola-y-su-relaci%C3%B3n-con-la-crisis-econ%C3%B3mica-actual>
- <http://www.readyfortomorrow.com/analisis-del-coste-de-la-hipotecas-en-espana>
- http://www.axesor.es/noticias/2010/12/22/La_crisis_de_la_construcci%C3%B3n_ha_acabado_con_150_000_empresas_en_Esp%C3%B1a

Índice de Tablas

Tabla 1: Evolución del número de viviendas iniciadas protegidas y libres.....	11
Tabla 2: Evolución del número de viviendas iniciadas protegidas y libres.....	13
Tabla 3: Comparación entre el número de viviendas iniciadas y terminadas.....	14
Tabla 4: Evolución del número de ocupados en el sector de la construcción.....	19
Tabla 5: Número de ocupados en el sector de la construcción por comunidades autónomas.....	20
Tabla 6: Evolución del precio de los principales materiales de construcción (I).....	22
Tabla 7: Evolución del precio de los principales materiales de construcción (II).....	23
Tabla 8: Evolución del número de hipotecas de viviendas anualmente en las diferentes comunidades autónomas.....	25
Tabla 9: Evolución del número de hipotecas en las provincias de Andalucía.....	29
Tabla 10: Índices de variación estacional del número de viviendas libres iniciadas durante el periodo 2008 al 2014.....	34
Tabla 11: Índices de variación estacional de los precios de la vivienda antes de la crisis (2004-2008).....	35
Tabla 12: Índices de variación estacional de los precios de la vivienda durante la crisis (2009-2013).....	35
Tabla 13: Índices de variación estacional al número de hipotecas concedidas por Comunidad Autónoma por trimestres.....	37
Tabla 14: Índices de variación estacional del número de hipotecas concedidas en las provincias de Andalucía.....	38
Tabla 15: Tasa de Variación Interanual (%) del precio de la vivienda libre.....	43
Tabla 16: Rentabilidad Empresarial de la construcción, 2005 al 2010.....	44

Índice de Figuras

Figura 1: Evolución del tipo de interés.....	4
Figura 2: Evolución del índice de población e índice del parque de viviendas.....	5
Figura 3: Evolución del número de nacimientos en España.....	7
Figura 4: Evolución del número de viviendas iniciadas protegidas y libres.....	12
Figura 5: Evolución del número de viviendas terminadas protegidas y libres.....	13
Figura 6: Evolución de viviendas iniciadas y terminadas.....	15
Figura 7: Comparación del precio de viviendas libres y protegidas.....	16
Figura 8: Evolución del paro entre 2008 y 2015.....	17
Figura 9: Evolución población masculina parada en el sector de la construcción.....	18
Figura 10: Evolución del porcentaje de población parada femenina en el sector de la construcción.....	18
Figura 11: Evolución del número de ocupados en el sector de la construcción.....	19
Figura 12: Evolución del número de ocupados en el sector de la construcción por comunidad autónoma.....	21
Figura 13: Evolución del número de hipotecas en las provincias de Andalucía.....	30
Figura 14: Evolución de las ejecuciones hipotecarias por trimestre en España.....	33
Figura 15: Comparación de los índices de variación estacional del precio de la vivienda antes de la crisis y durante la crisis.....	36
Figura 16: Índices de variación estacional del número de hipotecas concedidas en las provincias de Andalucía.....	39
Figura 17: Evolución del PIB provincial y de la construcción (2005-2009).....	40
Figura 18: Evolución del número de viviendas visadas 2005-2010 en Jaén.....	41
Figura 19: Evolución del crédito a la construcción 2005-2010.....	42
Figura 20: Evolución del precio de la vivienda libre, 2005 al 2010.....	43

Índice de Mapas

Mapa 1: Hipotecas por Comunidad Autónoma en 2006.....	26
Mapa 2: Hipotecas por Comunidad Autónoma en 2010.....	27
Mapa 3: Hipotecas por Comunidad Autónoma en 2014.....	28
Mapa 4: Hipotecas por Provincia en Andalucía en 2006.....	30
Mapa 5: Hipotecas por Provincia en Andalucía en 2010.....	31
Mapa 6: Hipotecas por Provincia en Andalucía en 2014.....	32