



UNIVERSIDAD DE JAÉN
Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas

Trabajo Fin de Grado

**LA CONSTRUCCIÓN COMO
FACTOR DE CRECIMIENTO:
BOOM INMOBILIARIO ESPAÑOL
(1998-2007)**

Alumno: Alfredo Ballesta Corral

Octubre 2014

INDICE:

RESUMEN / ABSTRACT	2
<u>CAPITULO I:</u> INTRODUCCION	3
<u>CAPITULO II:</u> LAS TEORIAS DEL CRECIMIENTO ECONOMICO	6
1. LA TEORIA CLASICA DEL CRECIMIENTO ECONOMICO	7
2. LA TEORIA MODERNA DEL CRECIMIENTO ECONOMICO	10
2.1. LOS MODELOS NEOCLASICOS DEL CRECIMIENTO EXOGENO	10
2.2. LA TEORIA DEL CRECIMIENTO ENDOGENEO	12
<u>CAPITULO III:</u> EL CRECIMIENTO ECONOMICO EN ESPAÑA	15
1. CONSTRUCCIÓN Y CRECIMIENTO ECONOMICO	16
2. DATOS, METODOLOGIA Y RESULTADOS EMPIRICOS	17
3. EFECTOS DE LA MENOR ACTIVIDAD CONSTRUCTORA	22
<u>CAPITULO IV:</u> LA BURBUJA INMOBILIARIA EN ESPAÑA	24
1. INTRODUCCION	25
2. UNA COYUNTURA ECONOMICA FAVORABLE	30
3. LAS ELEVADAS FACILIDADES CREDITICIAS	32
4. EL FACTOR SUERTE	34
5. LA INMIGRACION	36
6. LA OFERTA DE VIVIENDAS	38
<u>CAPITULO V:</u> CONCLUSIONES	39
<u>CAPITULO VI:</u> BIBLIOGRAFIA	42

Resumen

El objetivo de este Trabajo Fin de Grado (TFG), es analizar la relevancia que ha tenido el sector de la construcción en el crecimiento de la economía española en las últimas décadas a partir de las teorías sobre el crecimiento económico. Para ello, se estudia los factores que provocaron el auge de este sector, en especial “el boom inmobiliario español” acaecido entre 1998 y 2007, con el objetivo de conocer la relación que existió entre el crecimiento de este sector y el del resto de la economía del país. Por último, abordo la evolución y consecuencias que tuvo y sigue teniendo el “boom inmobiliario” en España.

Abstract

The objective of this Final Project (TFG), is the analysis the relevance that the construction sector has had in the growth of the Spanish economy in the last decades from the theories of economic growth. For this, I study the factors that led to the boom in this sector, especially "the Spanish housing boom" that occurred between 1998 and 2007, in order to know the relationship that existed between the growth of this sector and the rest of the economy. Finally, I address the evolution and consequences that it had and still has the "housing boom" in Spain.

CAPITULO I

INTRODUCCION

A lo largo de su historia, España ha experimentado innumerables expansiones y recesiones en su economía, pero pocas han llegado a tener la magnitud que la vivida recientemente y en la que todavía estamos inmersos.

España, entre 1998 y 2007 ha sido testigo de un "boom" o "burbuja" en uno de sus sectores principales, como es el inmobiliario.

Una burbuja inmobiliaria, como ha sido en el caso de España, la podemos definir como una subida desproporcionada en los precios de los bienes inmuebles a un ritmo muy superior que en el resto de los bienes.

A lo largo del trabajo trataremos de desgranar todos los aspectos relacionados con la citada "burbuja inmobiliaria", desde los factores que han motivado su creación, evolución y estallido hasta sus consecuencias.

El trabajo está dividido en cuatro apartados. Un primer apartado dedicado a las teorías de crecimiento económico, así como las teorías más relevantes, en donde estudiaremos la importancia del crecimiento económico de un país para el buen funcionamiento del mismo.

Continuaremos con un segundo apartado centrándonos en el crecimiento económico de España durante esta época y la importancia que ha tenido el sector de la construcción en este crecimiento.

Seguiremos con un tercer apartado donde expondremos todos los factores que han hecho posible la creación de la burbuja inmobiliaria, así como su evolución durante esta etapa.

Y para concluir un cuarto capítulo donde, de una forma breve y concisa, resumiremos las ideas principales del Trabajo.

CAPITULO II

LAS TEORIAS DEL CRECIMIENTO ECONOMICO

En este capítulo del trabajo vamos a estudiar las teorías del crecimiento económico. Los expertos muestran han mostrado un gran interés por su estudio, ya que el país que lo desarrolla está consiguiendo una mayor prosperidad. Por lo tanto, las decisiones políticas se rigen, en cierto modo, por las directrices marcadas por la evolución del crecimiento, tal y como nos indican varios autores:

"el crecimiento económico se ha convertido en la religión secular de las sociedades industriales para avanzar". Bell (1976), p.54.

"ya que una sociedad con crecimiento económico supone una mayor prosperidad ... /... el crecimiento económico es un incremento sostenido del producto per cápita o por trabajador" . Layard, R. (1997), p.22.

El crecimiento económico podemos considerarlo como la medida del bienestar, y es el objetivo a alcanzar por parte de un país, ya que esto implicaría mayores bienes, servicios y empleo, factores esenciales para la satisfacción de las necesidades. Por tanto, cuando un país proyecta niveles altos de crecimiento indica que las medidas políticas y económicas que está aplicando son las adecuadas.

Sin embargo, estas medidas para alcanzar el crecimiento económico han sido objeto de crítica durante mucho tiempo como podemos comprobar en la siguiente reflexión:

"Esta visión ha sido objetivo de críticas que se fundamentan en aspectos relacionados con los problemas de distribución de la renta, costes medioambientales, efectos sociales, etcétera, así como en la necesidad de utilizar los recursos de la forma más adecuada posible para conseguir un prosperidad más sostenible para los individuos" McMahon y Squire (2003), en Galindo Martin, M.A. (2011), p. 39.

Las pautas a seguir para conseguir el crecimiento económico, tanto por parte de los países industrializados como por los menos industrializados, reflejan una serie de hechos, que según Lipton, M. & Ravalion, M. (1995), deben ser explicados en las teorías del crecimiento y que enumeramos a continuación:

- a. El incremento del trabajo y capital no refleja totalmente la tasa de crecimiento del producto.
- b. Las tasas de crecimiento del producto entre los diferentes países parece que no están relacionadas con los niveles iniciales de la renta per cápita.
- c. Entre países diferentes, el producto por trabajador aumenta a niveles distintos.
- d. Los países con altas tasas de inversión y ahorro presentan bajos niveles de renta y crecimiento per cápita y viceversa.
- e. El crecimiento de un país está estrechamente relacionado con las tasas de pobreza y desigualdad.
- f. El mayor volumen de exportaciones e importaciones, así como el grado de apertura, están relacionados positivamente con el crecimiento.
- g. La inflación afecta negativamente al crecimiento.
- h. El grado de desarrollo del sistema financiero se relaciona positivamente con la tasa de crecimiento del producto.

En los siguientes apartados estudiaremos dos de las teorías del crecimiento económico más importantes, como es la teoría clásica y la teoría moderna, analizando la evolución que han experimentado a lo largo de su historia como la repercusión que han tenido sobre las economías.

1. LA TEORIA CLASICA DEL CRECIMIENTO ECONOMICO

La teoría del crecimiento a lo largo de su historia ha experimentado una constante evolución. Hay innumerables aportaciones, por parte de expertos, a las teorías, desde los escritos de la escuela clásica donde podemos destacar: Adam Smith, Thomas Robert Malthus y David Ricardo hasta los escritos de John Maynard Keynes y la de Joseph Alois Schumpeter.

De una forma general, todos estos autores trataron de analizar cuáles eran los factores que potencian el crecimiento y enriquecimiento económico de un país. Desde la rigurosidad y de una forma muy sistemática.

A continuación vamos hacer mención algunas de las citas de autores que forman parte de la teoría clásica del crecimiento económico, desatancando en ellas los aspectos más importantes que definen la teoría clásica.

Así, Adam Smith afirmaba que:

"La riqueza de las naciones depende esencialmente de dos factores: por un lado, de la distribución que se realice del factor trabajo entre las actividades productivas e improductivas, y, por otro lado, del grado de eficacia de la actividad productiva (progreso técnico). Pero a su vez estos dos factores se ven influenciados por otros que tienen gran importancia en el proceso: la división del trabajo (especialización), la tendencia al intercambio, el tamaño de los mercados y, finalmente, la acumulación de capital, que en última instancia se considera el elemento esencial que favorece el crecimiento de un país", en Galindo Martin, M.A. (2011), p. 41.

Por su parte, David Ricardo estaba de acuerdo con Adam Smith en la llegada de las naciones al estado estacionario, indicando que:

"El estado estacionario se conseguiría gracias a la existencia de los rendimientos decrecientes y que se podría evitar a través de un aumento del capital y de la implantación del progreso técnico". en Galindo Martin, M.A. (2011), p. 42.

Por último, Thomas Robert Malthus indicaba *que*:

"Los factores que afectan negativamente al crecimiento económico son el exceso de ahorro, un consumo escaso y la dinámica de la población. Desde su perspectiva, el crecimiento económico necesita una demanda adicional. Pero para ello no es suficiente una mayor inversión, sin que es conveniente que esa mayor demanda venga acompañada de un incremento de la oferta" en Galindo Martin, M.A. (2011), p. 42.

En la teoría clásica del crecimiento económico cabe destacar la relevancia que han tenido las aportaciones de Keynes a dichas teorías. De las aportaciones de Keynes a las teorías del crecimiento económico podemos destacar que hay dos variables a considerar, desde su punto de vista. En primer lugar podemos encontrar la Teoría General de Keynes de 1936 donde concede una gran importancia al "animal Spirit",

afectando a las decisiones de inversión y consecuentemente al crecimiento. Y en segundo lugar, afectando al ahorro y consecuentemente a la riqueza en función del individuo. En conclusión, tal y como indica: "Para que sea beneficioso a la sociedad, el ahorro tiene que venir acompañado de una nueva inversión". Keynes (1937), p.210.

Por último, Joseph Alois Schumpeter indicaba que la innovación era el factor clave para el crecimiento:

"Las innovaciones son las que principalmente van a proporcionar el crecimiento económico, ya que a través de ellas se produce la acumulación. En este proceso, el empresario desempeña un papel esencial, al ser quien va a introducir dichas innovaciones en el proceso productivo. Por ello, en su teoría del crecimiento, la ciencia y la tecnología juegan un papel preponderante" en Galindo Martin, M.A. (2011), p. 42.

Las aportaciones de los autores, incluyendo a los anteriormente mencionados, se caracterizan por el pesimismo mostrado hacia el futuro de los países que en esa época se encontraba industrializados y por el positivismo hacia el futuro hacia aquellos países que en ese momento se encontraban menos desarrollados, siempre y cuando se aprendan de los errores cometidos por los primeros países y consigan evitarlos los segundos.

Como conclusión de estas teorías del crecimiento económico clásico, aportaciones que datan entre el periodo comprendido (1750-1936), podemos sintetizar que este concepto de teoría se basa en que, en un país donde hay mercados y los individuos del mismo gestionan sus asuntos económicos buscando su provecho, la economía de este funcionara bien.

2. LA TEORIA MODERNA DEL CRECIMIENTO

De una forma general, las aportaciones realizadas por los expertos de la época donde enmarcamos las teorías modernas del crecimiento, destacan por un mayor grado del análisis empírico y formalización de las aportaciones anteriores en las teorías clásicas. Esto se debe gracias a los avances conseguidos en el ámbito econométrico y de un extraordinario avance en la información estadística.

Estas teorías modernas nos ofrecen una mejora y modernización de las teorías clásicas, no solo de forma cualitativa sino también cuantitativa. Estas teorías nacen de dinamizar las aportaciones de Keynes, dando como resultado las aportaciones de los autores como Harrod y Domar. Posteriormente, destacarían las de Solow, Swan y los poskeynesianos.

A continuación profundizaremos en el análisis de la teoría moderna del crecimiento económico desglosando dicha teoría en los modelos neoclásicos de crecimiento exógeno y los modelos de crecimiento endógeno.

2.1. Los modelos neoclásicos de crecimiento exógeno

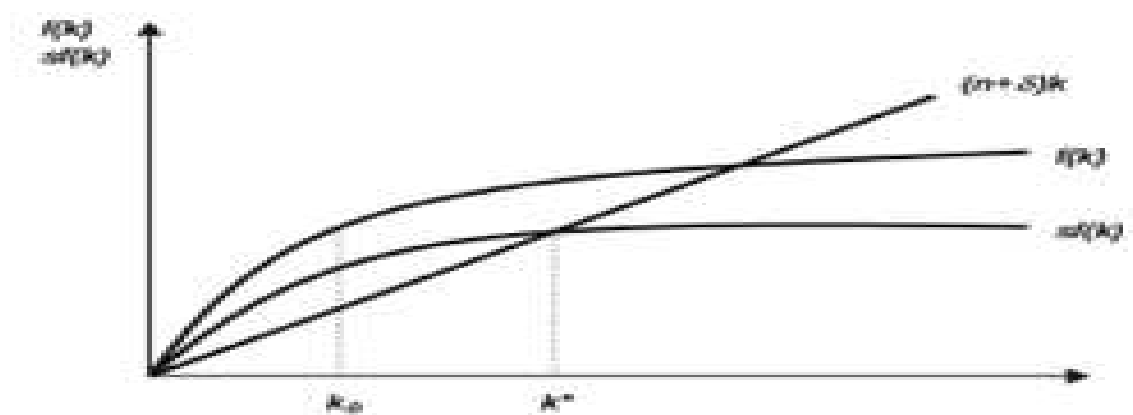
Los modelos neoclásicos de crecimiento exógeno parten de las aportaciones de de Solow y Swan en 1956. En estos modelos se introduce una nueva función: la de producción con rendimientos constantes a escala y decrecientes para los factores productivos, siempre partiendo de mercados perfectamente competitivos, lo que nos llevaría a una economía en situación de equilibrio a largo plazo con pleno empleo. La situación de equilibrio en la que se encontraría el país correspondería a una renta per cápita de crecimiento nulo.

Estos últimos resultados, junto a la necesidad de explicar las distintas tasas crecimiento de las economías plantean la introducción del progreso tecnológico como factor exógeno para la justificación de la aparición de las tasas positivas de crecimiento a largo plazo de la renta per cápita.

El modelo de Solow y el de Swan se desarrollaron de forma paralela y se consideran la base de los modelos que analizan el crecimiento económico moderno. En estas aportaciones se recogen una serie de hipótesis y ecuaciones que exponemos a continuación.

En concreto, el modelo de Solow, a través de un modelo cuantitativo, nos intenta explicar cómo crece la producción de bienes y servicios nacional. Los parámetros que aparecen en dicho modelo son: La producción nacional (Y), la tasa de ahorro (S), el Capital Fijo (K) y mano de obra empleada (L).

Ilustración 1



Fuente: Galindo Martin, M. A. (2011), p.45.

Una vez representado gráficamente el modelo de Solow podemos observar que:

1. Se elabora solo un tipo de bien, cuyo nivel de producción viene recogido por la variable Y.
2. El ahorro (S) depende de la renta (Y) y se iguala a la inversión (I).
3. La inversión neta (I) es el crecimiento en el tiempo del stock de capital (K).
4. La función de producción incorpora dos factores, capital y trabajo $Y=F(K,L)$. Se supone que es una función agregada, continua y con rendimiento constantes, donde: Y es la producción, K el capital, que se considera totalmente maleable, y L el trabajo.
5. El factor trabajo (L) coincide con la población total y crece a una tasa constante y exógena n, es decir, que:

$$L/L = n$$

6. δ es la depreciación que se supone constante y mayor que cero.

ECUACION FUNDAMENTAL:

$$k = sf(k) - (n + \delta)k.$$

La ecuación fundamental del modelo de Solow, refleja la trayectoria que sigue el stock de capital per cápita, dependiendo de k , siendo el resultado de la diferencia entre la I (inversión) o S (ahorro) por trabajador ($sf(k)$) y la I (inversión) que hay que realizar sabiendo que el trabajo crece una tasa n y el capital decrece a una tasa $\delta(n + \delta)k$.

La representación del modelo gráficamente indica que k^* representa el estado estacionario, donde en aquella situación las variables crecen a una tasa, afirmando que $k=0$, lo que significa que:

$$sf(k) - (n + \delta)k.$$

Una vez explicado el modelo de Solow, podemos llegar a la conclusión que cualquier desviación que se genere se autocorregirá. Por lo que, podemos afirmar que solo vamos a tener un solo punto de intersección, k^* , ya que la función de producción es cóncava y creciente y solo habrá una única solución.

Para concluir, recogemos la reflexión que Gilbert Abraham-Frois realizó al modelo de Solow: *"la solución del modelo de Solow conduce a la economía a una situación de equilibrio sostenido a largo plazo con pleno empleo, donde las tasas de crecimiento de la renta en términos per cápita son nulas"* (1995), p. 138.

2.2. La teoría del crecimiento endógeno

Durante algunas décadas, mediados del siglo XX, el análisis del crecimiento económico de las economías cae en el olvido, pero pronto sería de nuevo punto de interés para los economistas. Las razones principales de este nuevo interés fue que las predicciones del modelo de crecimiento neoclásico no se cumplían, por lo que empezarían a surgir nuevas aportaciones por parte de los expertos en la materia.

Estas nuevas aportaciones tratarían de encontrar una explicación endógena al proceso de crecimiento. En definitiva, los modelos de crecimiento endógeno intentan alcanzar un equilibrio dinámico, o al menos introducir la posibilidad de conseguirlo,

con tasas de crecimiento positivas que hasta ese momento no estarían explicadas con los modelos de crecimiento exógeno de la productividad global.

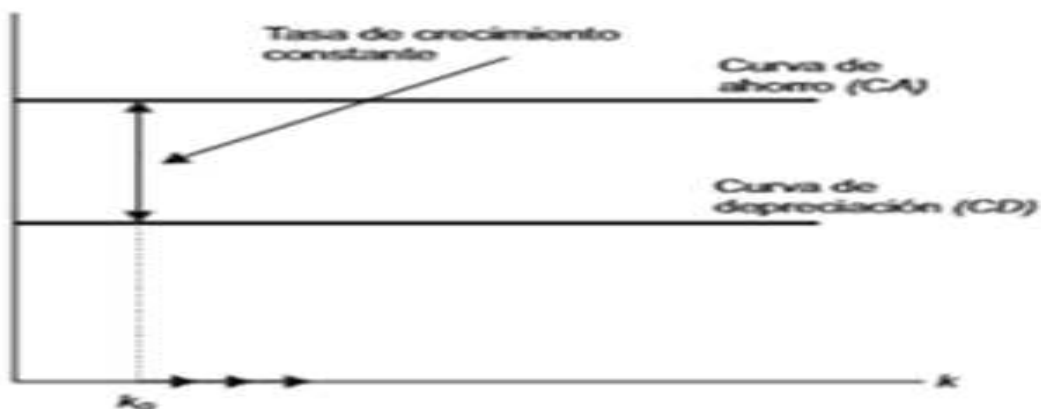
Algunos autores relevantes definían este tipo de crecimiento, como: *"El proceso de crecimiento sostenido es un fenómeno endógeno a la propia dinámica de la economía, y de esta circunstancia se deriva de la denominación de esta nueva corriente"* Sala-i-Martin, X. (1995), p. 104.

La diferencia principal que existe entre los modelos de crecimiento endógeno respecto a los modelos de crecimiento exógenos neoclásicos es que se introduzcan en la función de producción los rendimientos de los factores acumulables.

Las principales aportaciones que realizan los modelos de crecimiento endógeno para la consecución de un mejor análisis son la aportación y justificación de las distintas situaciones en las que pueden aparecer tales rendimientos para el factor capital, generando un avance en la búsqueda de los determinantes del crecimiento.

En cuanto al modelo de AK, aportación que se le atribuye a Rebelo en 1991, es el más sencillo dentro de las aportaciones realizadas en el modelo crecimiento endógeno, en la que se considera un solo sector. Esta modelo recoge una función de producción lineal, con el capital como único factor de producción.

Ilustración 2



Fuente: Galindo Martin, M. A. (2011), p.46.

Una vez representado gráficamente el modelo AK podemos observar que:

1. Los rendimientos que muestran son constantes a escala.
2. Los rendimientos que presentan son positivos pero no decrecientes del capital.

3. El producto marginal del capital es siempre igual a A , por lo que podemos decir que no se aproxima a 0 cuando el parámetro K se aproxima a infinito y viceversa, no se aproxima a infinito cuando K se aproxima a 0.
4. Presenta rendimientos constantes a escala la tecnología AK , lo que $\alpha + \beta = 1$ y que el factor productivo capital muestra rendimientos constantes, es decir, $\beta = 1$.
5. Como resultado, podemos observar que la función del modelo AK muestra a la vez las propiedades inherentes tanto a los rendimientos constantes de escala como de capital.

La función de producción se representaría de la siguiente forma:

ECUACION FUNDAMENTAL

$Y = F(K, L) = AK$

donde: A = Constante exógena y K = Capital agregado

Como podemos apreciar en la ecuación tendremos una función que estaría formado por el ahorro lineal y horizontal, representadas por sA , lo que contrastaría con las aportaciones en los modelos de crecimiento exógeno, en los que la función de ahorro es decreciente y existe la posibilidad de convergencia.

Partiendo del punto en el que consideramos que la economía es lo suficientemente productiva para que se cumpla que: $sA > \delta + n$, entonces la tasa de crecimiento será positiva y constante.

$$y_k = y^* = sA - (\delta + n)$$

La conclusión de Rebelo para el modelo de AK era la siguiente:

"los rendimientos crecientes no hacen falta para engendrar crecimiento endógeno, si bien, como en todos los modelos de crecimiento endógeno, presenta al menos rendimientos constantes. Tan sólo la presencia de un corre de bienes de capital cuya producción no implique factores del tipo no reproducible, el crecimiento endógeno es compatible con tecnologías de producción que exhiben rendimientos constantes a escala". Rebelo (1991), en Arango Castillo, O. (2010), p. 25.

CAPITULO III

EL CRECIMIENTO ECONOMICO EN ESPAÑA

La construcción se ha convertido en un factor importante a la hora de determinar el crecimiento económico de un país, y en especial en España. Permite la generación de empleo tanto directo dentro del sector de la construcción, como indirecto, en aquellos sectores que esté relacionado con el mismo. Como resultado, la obtención por parte de las personas de mayores recursos implica llevar a cabo mayores prestaciones sociales. Pero, sin embargo, la actividad de este sector tiene implicaciones negativas muy importantes.

El presente capítulo se divide en 3 apartados: Construcción y Crecimiento Económico, donde analizaremos de una forma exhaustiva la relación que existe entre los modelos de crecimiento económico y el crecimiento del sector de la construcción en España. Un segundo apartado donde ilustraremos datos, metodologías y resultados empíricos de las aportaciones de los sectores en el país, centrándonos en el sector de la construcción. Finalmente acabaremos el capítulo con un Tercer apartado en el que analizaremos los efectos en la actividad constructora una vez reducido su crecimiento.

1. CONSTRUCCION Y CRECIMIENTO ECONOMICO

Como ya hemos estudiado en apartados anteriores son diversos los factores capaces de generar crecimiento económico en un país.

Por un lado, se encuentran los modelos de crecimiento exógeno en los que destaca la introducción de la función de producción con rendimientos constantes a escala y decrecientes para cada uno de los factores productivos, siempre desde el punto de vista de un mercado perfectamente competitivo, lo que conlleva a la situación de una economía en equilibrio a largo plazo con pleno empleo.

Y por otro lado, los modelos de crecimiento endógeno. En estos modelos se pretende buscar una explicación endógena al proceso de crecimiento, en el cual se pretende, a través de tasas de crecimiento positivas, alcanzar un equilibrio dinámico.

En las dos aportaciones expuestas anteriormente, pero sobre todo en los modelos de crecimiento exógeno, la construcción de viviendas obtendría un papel muy importante en el proceso de crecimiento económico de un país. El sector encargado de la construcción de viviendas, el sector de la construcción, necesita un número elevado de mano de obra para llevar a cabo su tarea, sin que se requiera especialización alguna en la mayoría de los casos.

Esto se traduce en reducción del desempleo, beneficio de otros sectores lo que conlleva al aumento de la producción con sus respectivos efectos sobre el empleo y el crecimiento. También aparecen un conjunto de efectos indirectos que hay que tener en cuenta. La mayor demanda y beneficios del proceso, provocan la motivación de los empresarios hacia la introducción de nuevas tecnologías, llegando a conseguir de sus productos una mayor capacidad competitiva.

Un incremento en la actividad del sector de la construcción, en la mayoría de los casos, viene acompañado por una elevación de los precios y una variación en el tipo de interés. Este proceso genera una mayor sensación de riqueza que podemos traducirla en mayor consumo, que a su vez generaría un incremento de la demanda del que los empresarios se beneficiarían, dando lugar a una mayor renta por parte de las personas y tensiones sobre los precios. El estímulo del crecimiento económico requiere la introducción tanto de reformas como la implantación de una política institucional que permita, en casos de perturbaciones futuras, a la economía hacer frente y mantener el equilibrio.

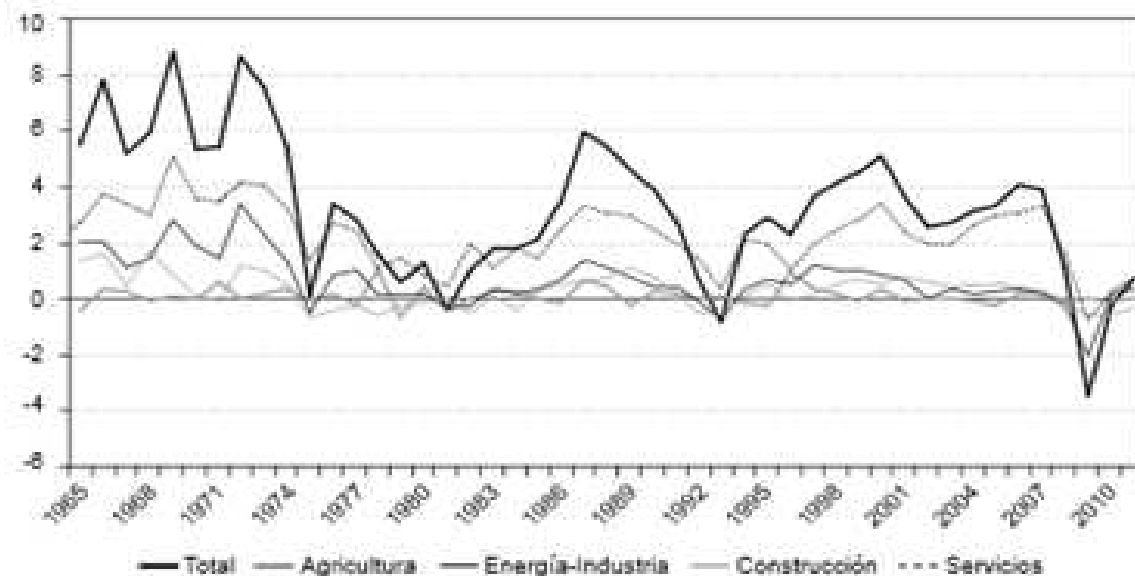
2. DATOS, METODOLOGIAS Y RESULTADOS EMPIRICOS

A lo largo de este apartado nos centraremos en plasmar información de los cuatro grandes sectores de los que está formada nuestra economía (agricultura y pesca, industria y energía, construcción y servicios), medidas en términos de Valor agregado Bruto a precios básicos (VABpb) en el periodo de tiempo comprendido entre 1965-2011.

En el gráfico 1 podemos observar la evolución de la tasa de crecimiento del VABpb en euros del 2000 y lo que han contribuido dicha tasa a los cuatro grandes sectores de nuestra economía. En este gráfico podemos apreciar como el sector de la construcción ha aportado al crecimiento real durante el periodo analizado un 8,43%, el sector servicios con un 69,52% el que más ha aportado al crecimiento en el periodo, seguido por el de la industria y la energía con un 20,75%. El sector de la agricultura y la pesca sería el sector que menos ha contribuido al crecimiento con un 3%.

GRÁFICO 1

CRECIMIENTO Y CONTRIBUCION DE LAS RAMAS PRODUCTIVAS EN (%)

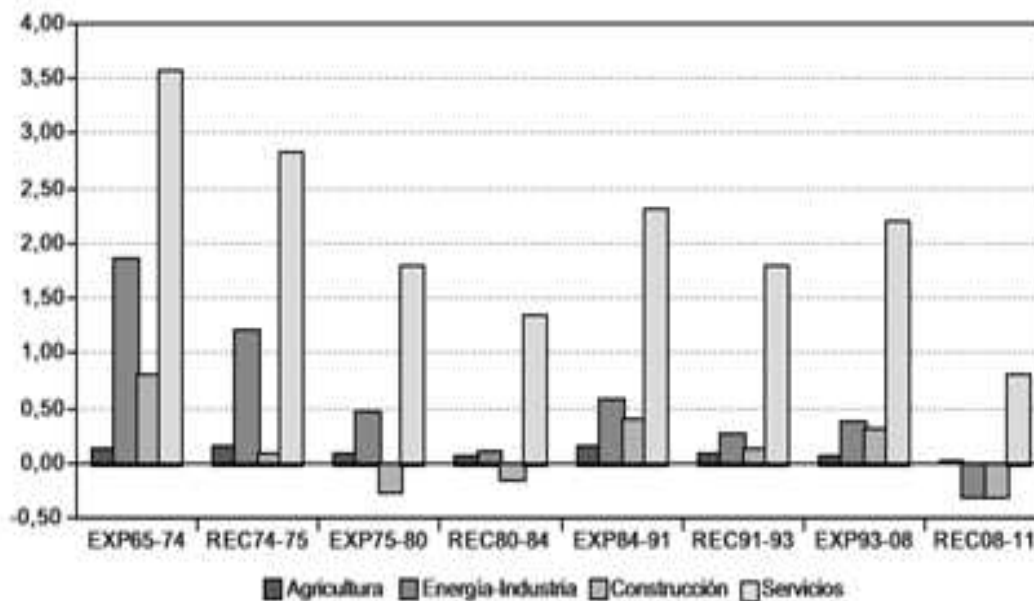


Fuente: Galindo Martin, M.A. (2011) p.50

Centrándonos en la evolución de la aportación al PIB español que ha experimentado el sector de la construcción a lo largo de la historia en España, cabe destacar la importancia que ha tenido a lo largo de estos años el citado sector. El sector de la construcción en 2007 llegó a conseguir una aportación al PIB del 17,9% dato que coincide con el final de la expansión del sector e inicio del estallido de la "burbuja inmobiliaria".

Seguimos analizando los diferentes sectores de los que está compuesta nuestra economía y ahora es el turno de sus contribuciones normales medias al crecimiento económico durante los años (1965-2011) que se ilustran en la Grafica 2, del cual sintetizamos: por un lado tanto la agricultura como la pesca cuentan con un escaso dinamismo aportando a la contribución del crecimiento económico del país un 0,10 puntos porcentuales. Por otro lado se encuentra la industria y la energía que la contribución media al crecimiento económico es de 0,68 puntos porcentuales y los servicios con unos 2,28 puntos porcentuales son los sectores que más destacan en el periodo. Centrándonos en el sector que estamos analizando en el trabajo cabe reseñar que la aportación del sector de la construcción es de unos 0,28 puntos porcentuales. El sector de la construcción en el periodo entre 1975 y 1980 adquiere un comportamiento negativo alcanzando unos -0,24 puntos y también como el periodo entre 1980 y 1984 con unos -0,13 puntos y 2008 y 2011 con unos -0,30 puntos.

GRÁFICO 2
CONTRIBUCIONES NORMALES MEDIAS AL CRECIMIENTO ECONOMICO
DURANTE EL CICLO 1965-2011 EN (%)



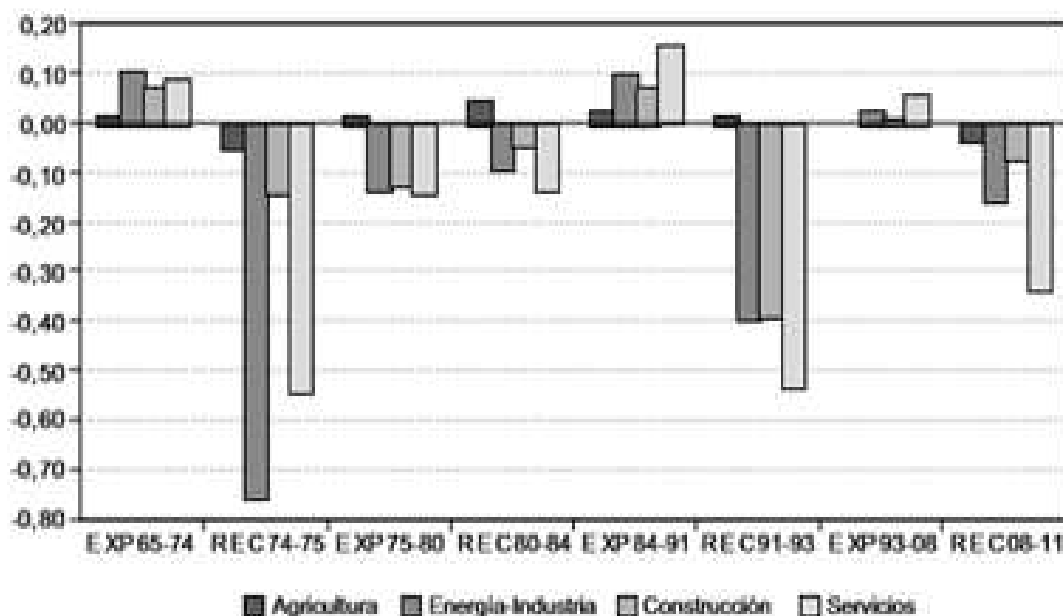
Fuente: Galindo Martin, M.A. (2011) p.51

Una vez analizado las contribuciones normales medias al crecimiento económico durante el ciclo 1965-2011, en el gráfico 3 se puede observar las contribuciones extraordinarias al crecimiento real estimadas para los cuatro sectores de nuestra economía. Este gráfico que representa las contribuciones extraordinarias al crecimiento económico dividido en sus cuatro ramas principales que forman la producción del país.

Desglosando en partes el periodo de tiempo entre 1965-2011 podemos encontrar años de expansión y de recesión económica dentro del mismo ciclo. Empezamos analizar la expansión registrada entre los años 1965-1974 donde la industria destacaría en la contribución extraordinaria con una media de 0,11 puntos porcentuales seguida del sector servicios con un 0,09 y unos 0,07 puntos porcentuales por parte del sector de la construcción. Los años 1974-1975, como podemos ver en la gráfica, se produce una breve recesión donde la aportación de la construcción pasaría a ser del 9,51% de la contracción de la producción agregada. Entre 1975-1980, años de expansión para la economía española, destacaría por el crecimiento de la aportación de la agricultura (0,02 puntos porcentuales) pero sin embargo para la construcción no sería una época tan favorable (-0,12 puntos porcentuales). Alcanzando los años 80, 1980-1984, podemos observar de nuevo una leve recesión destacando un comportamiento negativo del sector

servicios (0,13 puntos porcentuales) y el sector de la construcción seguía estando en recesión aportando (-0,05 puntos porcentuales). Sería los años entre 1984-1991 donde en el sector de la construcción se comenzaría a vislumbrar una conducta favorable con una aportación del 0,08. Pero sería en el periodo de 1993-2008 donde el sector de la construcción consolidaría esta conducta favorable aportando en este periodo 0,01 puntos porcentuales. Finalmente en 2008, comienza de nuevo una recesión restando 0,07 a las aportaciones de la construcción a la economía.

GRÁFICO 3
CONTRIBUCIONES EXTRAORDINARIAS MEDIAS AL CRECIMIENTO
ECONOMICO DURANTE EL CICLO 1965-2011 EN (%)



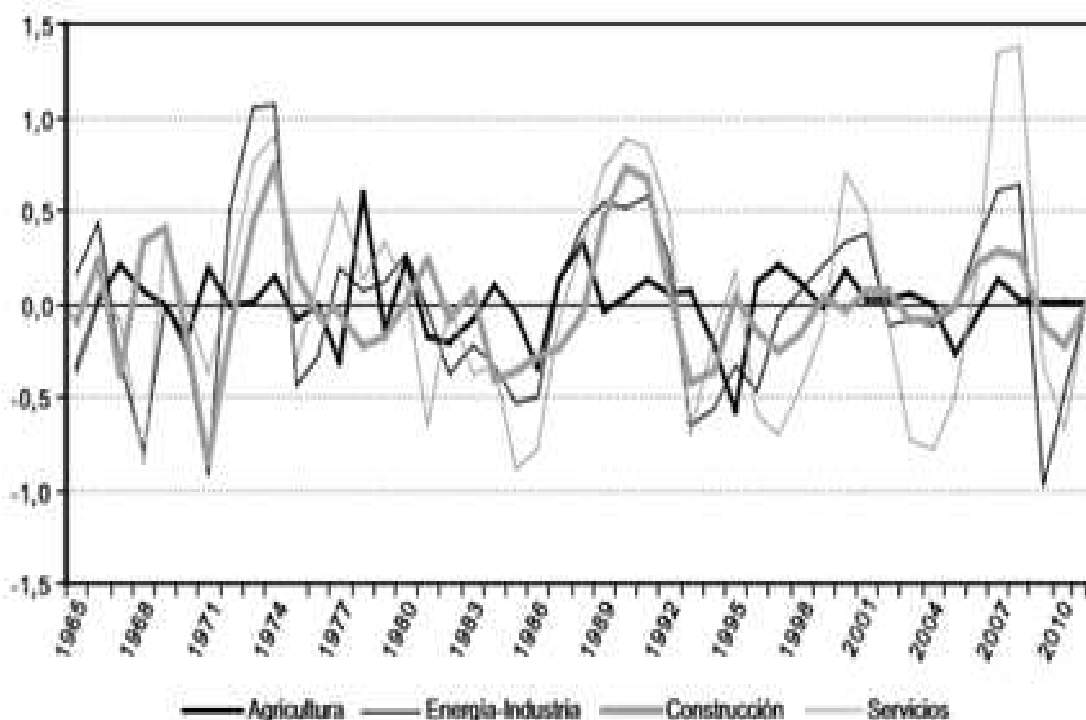
Fuente: Galindo Martin, M.A. (2011) p.51

En promedio, la contribución que ha realizado el sector de la construcción a la economía del país en fases expansivas ha sido de un 16,19% y un 18,75% en fases de recesión.

En el gráfico 4 podemos observar la acumulación de contribuciones extraordinarias de los cuatro sectores y recoge la acumulación de las contribuciones extraordinarias medias al crecimiento económico donde nos permite convertir tasas en niveles. En comparativa de las contribuciones extraordinarias a las normales cuando observamos en el gráfico que las curvas desciende esto representa que las contribuciones extraordinarias son inferiores a las normales y cuando ocurre lo

contrario, que las curvas ascienden, las contribuciones extraordinarias son superiores a las normales.

GRÁFICO 4
ACUMULACION DE LAS CONTRIBUCIONES EXTRAORDINARIAS MEDIAS
AL CRECIMIENTO ECONOMICO EN (%)



Fuente: Galindo Martin, M.A. (2011) p.50

El Gráfico 4 recoge la acumulación de las contribuciones extraordinarias medias al crecimiento económico donde nos permite convertir tasas en niveles. En comparativa de las contribuciones extraordinarias a las normales cuando observamos en el gráfico que las curvas desciende esto representa que las contribuciones extraordinarias son inferiores a las normales y cuando ocurre lo contrario, que las curvas ascienden, las contribuciones extraordinarias son superiores a las normales.

A sí mismo, observando las curvas de las graficas, podemos observar que las contribuciones extraordinarias fueron superiores a las contribuciones normales en el sector de la construcción en los años: 1973-1974, 1979-1981, 1984-1990, 1993-1995, 1997-2001 y 2004-2006. Por su parte, las contribuciones normales fueron superiores a las extraordinarias los años 1970-1971, 1974-1976, 1991-1993 y 2007-2010.

3. EFECTOS DE LA MENOR ACTIVIDAD CONSTRUCTORA

Como hemos mencionado en apartados anteriores el sector de la construcción tiene un efecto muy significativo en la economía de un país en la fase expansiva de este, pero más significativo es el efecto cuando se encuentra en fase recesiva. Como hemos podido comprobar en el Gráfico 3 del apartado 3.2 cuando la aportación del sector de la construcción a la economía de media, en el ciclo 1965-2011, era de 16,19% en fase expansiva pero la recesión en fase de contracción la superaba con un -18,75%.

Podemos considerar que hay varios factores negativos indirectos que pueden producir efectos que perjudiquen o retrasen la reactivación de nuestra economía:

- En primer lugar, destacamos el desempleo. Cuando cesa la actividad en el sector de la construcción son muchos los empleos que se pierden directa e indirecta. Esta pérdida de empleo por parte de la población da a lugar a la reducción de ingresos públicos y el aumento del gasto, que afecta directamente a la deuda pública/PIB y déficit Publico/PIB.
- En segundo lugar, podemos destacar los efectos sociales derivados de esta situación. Cuando el sector de la construcción se encuentra en fase expansiva la atracción que realiza este sector a la población poco especializada, mayoritariamente a la población joven, es muy grande debido entre otros factores por los salarios que pagaban. Esto ha provocado que mucha de esta población joven que inicio su vida laboral en el sector de la construcción abandonara sus estudios y en este momento se encuentran sin empleo y sin la formación adecuada para desempeñar las funciones de otros puestos de trabajo.
- Un tercer efecto podría ser el que se produce en el sistema financiero. Gran parte de las familias españolas se han endeudado debido a la adquisición de viviendas que han aumentado sus precios desorbitadamente debido a la burbuja inmobiliaria, además la pérdida de empleo de mucha de estas familias ha provocado los impagos de las hipotecas que ha provocado que las entidades financieras se encuentren con una cantidad de activos inmobiliarios sobrevalorados y que probablemente pierdan valor a la hora de su venta. Estos efectos financieros están provocando una crisis de confianza, ya que no se conceden préstamos entre las entidades, sumado con los

recursos destinados a la adquisición de deuda pública están provocando una difícil salida de la crisis.

- Y en último lugar, el efecto riqueza que aparece en esta situación. La caída en el precio de las viviendas es muy significativo, pero que será aun mas cuando las entidades den a conocer los activos que están en su poder, esto ha provocado que la población considere que su riqueza ha bajado, este sentimiento ocasionara que la gente consuma menos y perjudica directamente a la recuperación de nuestra economía.

En la actualidad, los efectos indirectos provocados por la menor actividad en el sector de la construcción que hemos descrito anteriormente se hacen presentes en España. Mas agravados son estos efectos, aun si cabe, en nuestro país debido al peso del sector de la construcción en la economía del país durante las últimas décadas de ahí, la dificultad y lentitud con la que el país está haciendo frente a estos efectos.

CAPITULO IV

LA BURBUJA INMOBILIARIA EN ESPAÑA

En este capítulo, voy a analizar las principales causas que provocaron la creación de una burbuja inmobiliaria en España en el periodo de tiempo que comprende entre 1998-2005, así como sus motivos y consecuencias en el país después del "estallido" de la misma.

Empezaremos a desgranar el capítulo con una introducción del tema donde plantearemos de una forma breve los puntos que estudiaremos en el capítulo. Un segundo apartado donde enumeraremos las principales causas que hicieron posible la creación de la burbuja inmobiliaria. Un tercer y cuarto apartado donde resaltaremos "el factor suerte" y la llegada de la población inmigrante al país y para terminar el capítulo realizaremos un análisis de la evolución que ha experimentado España en ofertas de viviendas en las últimas décadas.

1. INTRODUCCION

Actualmente, el sector inmobiliario español se encuentra inmerso en la recesión más intensa y duradera de las últimas décadas en España. No estamos hablando de un sector cualquiera, estamos hablando del Inmobiliario, que para España representa unos de los más influyentes directa e indirectamente, así como su importancia en la aportación en el PIB español (39,9% global) como las interrelaciones que existen entre las actividades inmobiliarias-financieras.

Esto no siempre fue así, esta crisis viene precedida de un largo periodo de esplendor económico (1998-2005), gracias, entre otros factores, al elevado riesgo que han llevado a cabo agentes como: empresas promotoras y entidades financieras. El riesgo tomado por estos agentes fue gracias al impresionante, accesible y rápido beneficio obtenido de sus actividades, dejando atrás el protocolo de prudencia tradicional. Sin embargo el paso del tiempo le ha hecho recordar a estos agentes de una forma cruel que: tanto en el mercado inmobiliario como el de otros activos tiene carácter cíclico por lo que el precio de las viviendas, algunas veces está en alza como que baja.

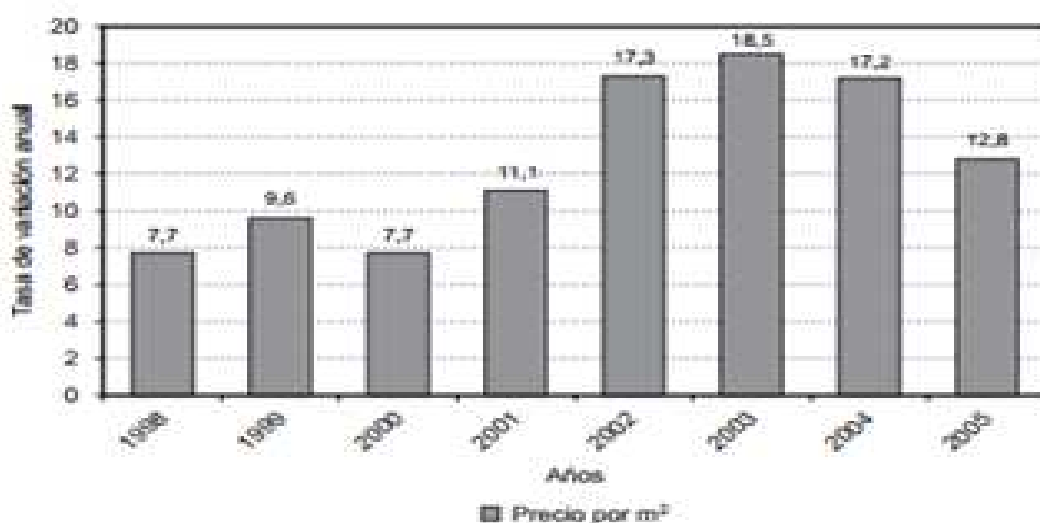
La finalidad de este capítulo es el estudio de "la burbuja inmobiliaria" analizando exhaustivamente desde las principales causas que provocaron su creación hasta diversos factores que hicieron posible su continuidad a lo largo del tiempo. El periodo de tiempo data desde 1998 a la Actualidad podemos distinguir tres etapas principales: la creación de la burbuja inmobiliaria (1998-2005), el año 2006 lo

consideramos el año de la transición entre etapas, su posterior estallido (2007-Actualidad).

La burbuja inmobiliaria hace referencia a la aparición de una burbuja especulativa en el mercado español de bienes e inmuebles. La burbuja que vamos analizar a continuación comienza en el año 1997 aproximadamente y acabó en el año 2008 pero los efectos que ocasionaron perduran hasta la actualidad. A continuación enumeraremos las principales causas que motivaron la creación de la misma así como sus consecuencias tras su estallido.

Como podemos apreciar en la gráfica 5 y en la 6 vamos hacer un pequeño análisis de la variación del precio de la vivienda libre tanto en términos nominales como reales.

GRÁFICO 5
VARIACION DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN TERMINOS
NOMINALES, 1998-2005 EN (%)



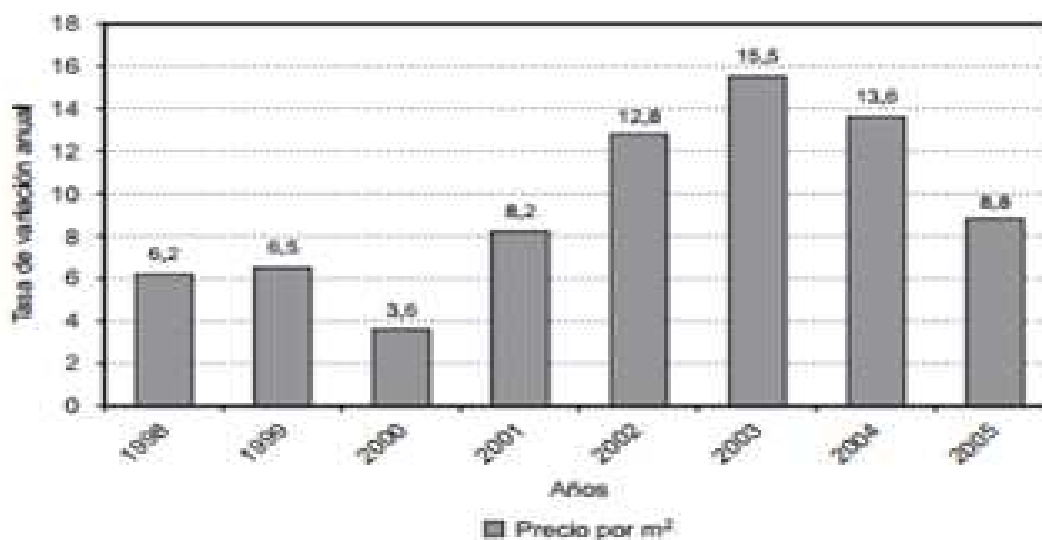
Fuente: Ministerio de la Vivienda

Durante el periodo (1998-2005) el precio de la vivienda libre en términos nominales aumento un 159,5% y un 104,1% en términos reales. El gasto que suponía la compra de una vivienda por parte de las familias españolas era el doble desde el inicio del periodo (1998) hasta el final del mismo (2005).

A lo largo del periodo que estamos estudiando la variación del precio de la vivienda libre en términos nominales ha ido creciendo de manera desigual. Cabe

destacar que el periodo de tiempo que compre de 2002 a 2004 fue el periodo de tiempo más inflacionista, llegando a alcanzar un crecimiento del precio de la vivienda en términos reales de un 10% anual.

GRÁFICO 6
VARIACION DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN TERMINOS REALES,
1998-2005 EN (%)



Fuente: Ministerio de Vivienda e INE

El impresionante crecimiento de la demanda de viviendas por parte de la población española tuvo como consecuencia la burbuja inmobiliaria. La oferta creció considerablemente pero no a la misma velocidad que la demanda lo que provocó un elevado e incontrolable aumento en el precio de las viviendas. La Administración pública tuvo un importantísimo papel en la creación de la burbuja inmobiliaria ya que no previó su formación y crecimiento.

Algunas personas expertas en el tema no preveían, o al menos eso parecía, la llegada de la burbuja inmobiliaria. A continuación recogemos algunos fragmentos de entrevistas de personajes de peso del sector:

"Se ha intentado trasladar del mundo financiero al inmobiliario el concepto de burbuja, algo que se pincha cuando desaparecen las expectativas, pero las expectativas en el mercado inmobiliario español son sólidas y reales" Francisco Álvarez-Cascos, Ministro de Fomento (2000-2004), *El Mundo*, 23/10/2003.

"Los que hablan de burbuja pecan de irresponsabilidad. Habrá un aterrizaje suave que no mermará el patrimonio de las familias españolas que tienen una vivienda en propiedad" María Antonia Trujillo, Ministra de Vivienda (2004-2007), *El País* 23/6/2004.

"No hay síntomas de pinchazo de la burbuja porque la morosidad de España está bien. Se ha dado mucha importancia al crecimiento en la impuntualidad en los pagos y esto ha provocado que en el sector se genere el miedo al crecimiento de la morosidad" Alfredo Sáenz Vicepresidente del Banco Santander, *El País*, 28/03/2007

"No hay burbuja, y en este sentido el informe del Banco de España, que yo he leído a fondo, no ha sido bien interpretado" Emilio Botín, Presidente del Banco Santander, *EFE*, 23/10/2003

Sin embargo no todos los expertos del país estaban de acuerdo con la inexistencia de una futura burbuja inmobiliaria otros expertos, principalmente economistas, proveyeron lo que podría ocurrir:

“Una vez aportada los fundamentales económicos y los choques transitorios, la parte restante podría corresponder a la burbuja propiamente dicha, es decir, al incremento de precios basados exclusivamente en expectativas de aumentos futuros, sin base en las variables que lo determinan. El hecho de que la burbuja estimada sea cada vez mayor constituye un factor a tener en cuenta. De hecho con los datos hasta el tercer trimestre de 2002, más del 50% de la revalorización del precio relativo de la vivienda de este último año se debe al fenómeno de la burbuja" Miguel Sebastián, Director de la oficina económica del Presidente (2004-2006), *Situación Inmobiliaria*, Diciembre del 2002, pag28)

"El Presidente del Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de España (CSCAE), Carlos Hernández Pezzi, cree que la realidad de la existencia de una burbuja inmobiliaria es una

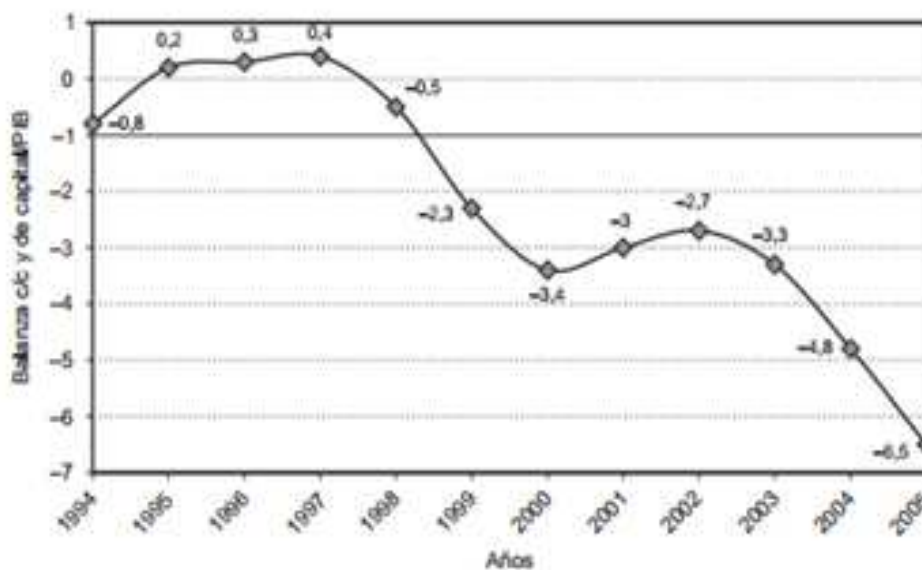
realidad indiscutible y muy preocupante". Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de España, *Libertaddigital.es*, 19/06/2003.

Desde el punto de vista y situación en el que nos encontramos ahora, es fácil marcar las pautas que podrían haber evitado la burbuja inmobiliaria. Impacto nulo sobre el gasto público, eliminación de las especulaciones del sector y la limitación de compra de viviendas a personas de dudosa solvencia.

Para los gobiernos de la época, la situación en la que se encontraba el país era muy favorable económicamente: espectacular crecimiento del PIB a corto plazo, la riqueza de las familias y el aumento del mercado residencial daba pie al desinterés por parte de los gobiernos, tanto PP (hasta marzo de 2004) como PSOE, a frenarlo. Impulsada la inversión en el sector de la construcción debido a la gran demanda de viviendas generaba la creación de numerosos empleos. El consumo privado creció a un ritmo muy elevado, (el aumento de la ocupación motivaba a la inmigración hacia España), gracias al aumento constante de la riqueza de las familias. Por otro lado, la subida del precio de la vivienda generaba elevadas plusvalías, posibilidad de una mayor financiación y una sensación de riqueza por parte de las familias españolas que motivaba al incremento del gasto que repercutiría positivamente en el crecimiento del PIB.

GRÁFICO 7

SALDO DE LA BALANZA POR CUENTA CORRIENTE Y DE CAPITAL EN RELACION AL PIB DE ESPAÑA, 1994-2005 EN (%)



Fuente: Banco de España

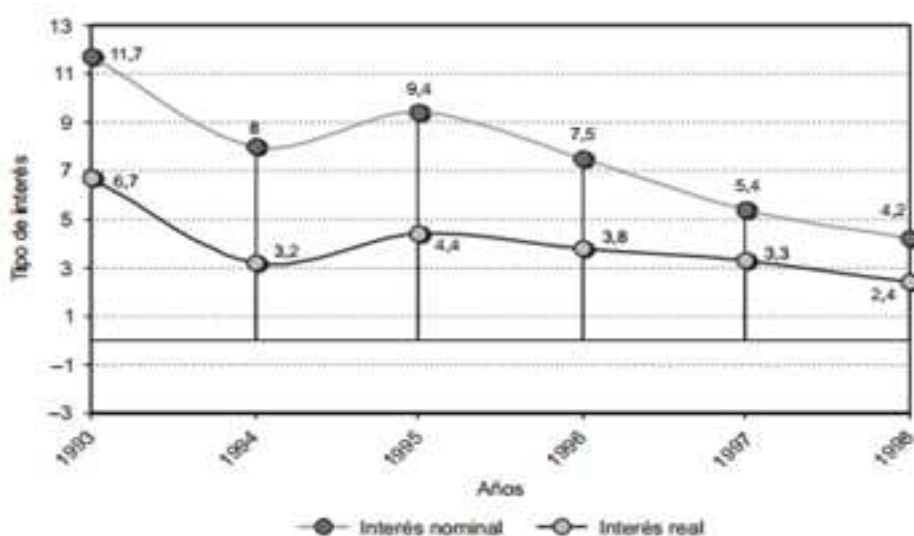
Esta vorágine de acontecimientos favorables generaba un elevado déficit en la balanza de cuenta corriente y de capitales. La frase que tantas veces hemos oído en la actualidad empezaba a tomar sentido: "Vivíamos por encima de nuestras posibilidades".

2. UNA COYUNTURA ECONOMICA FAVORABLE

España cumplió con todos los objetivos implantados en el criterio de convergencia del Tratado de Maastricht. A partir del 1 de Enero de 1999, España formaría parte de los primeros países integrantes de la Unión Monetaria Europea (UME).

A la integración del país a la Unión Monetaria Europea en 1999 se le unieron una serie de factores favorables que motivaron el optimismo del país. El PIB (1998) aumentó a un ritmo anual del 4,5%, el empleo a un 4,3% y aumento en la confianza en el futuro favorable de la economía por parte de las familias españolas. Otro factor que motivó a los mercados españoles y exteriores fue la inminente sustitución del Banco de España por el Banco Central Europeo que provocó que continuara la bajada del tipo de interés tanto nominal como y real que inició por el año 1994. (Gráfico 8)

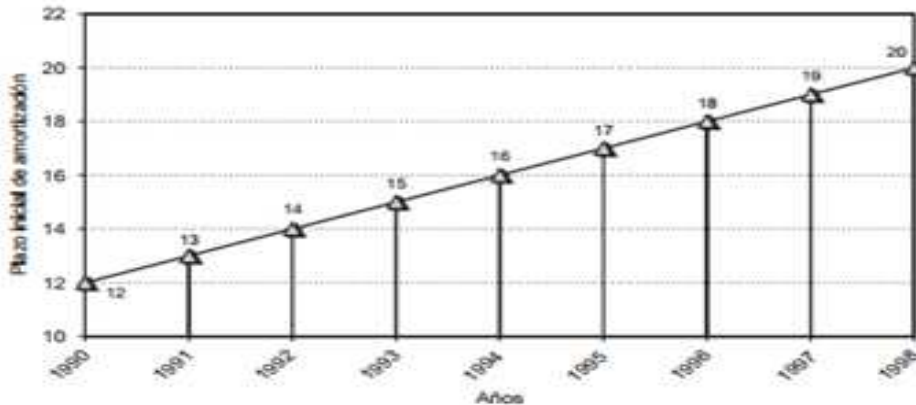
GRÁFICO 8
EVOLUCION DEL TIPO DE INTERÉS NOMINAL Y REAL A CORTO PLAZO,
1993-1998 EN (%)



Fuente: Banco de España e INE

Los tipos de interés se iban reduciendo y la duración de los préstamos hipotecarios cada vez iba siendo mayor. (Gráfico 9)

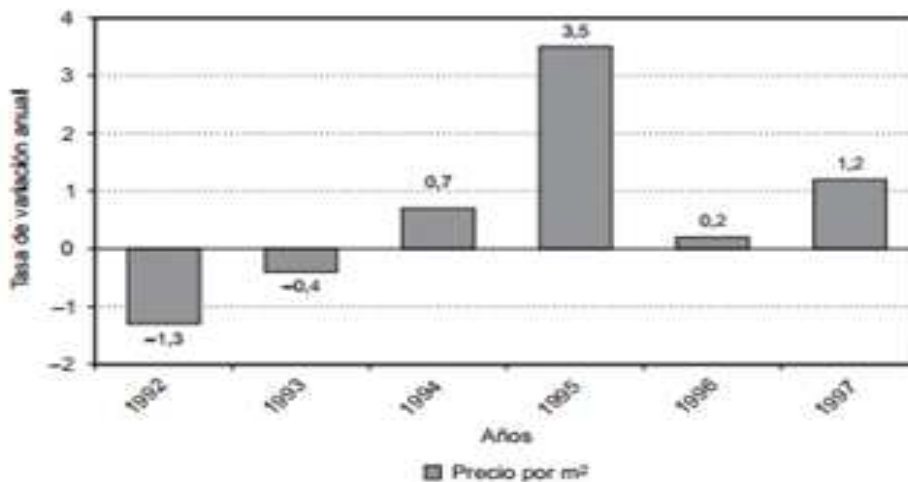
GRÁFICO 9
PERIODO INICIAL DE VIDA DE UN PRESTAMO HIPOTECARIO ESTANDAR,
1990-1998



Fuente: Asociación Hipotecaria Española

En 1998 el "activo vivienda" fue considerado un activo barato debido a la estabilidad del precio de las viviendas en valor nominal percibida en la fase anterior. (Gráfico 10)

GRÁFICO 10
VARIACION DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN TÉRMINOS
NOMINALES, 1992-1997 EN (%)



Fuente: Ministerio de la vivienda

Estos datos se confirman con la evolución experimentada por las familias españolas a la hora del esfuerzo que necesitaban para adquirir vivienda. En 1998, hablamos de un 29%, considerablemente inferior al de 1990 con un 63%, y un 41,7% observado en 1987.

En 1998, se daban todos los factores tanto económicos como financieros necesarios para la burbuja que a la postre se le denominara "el boom inmobiliario" en España, y así fue.

La época que acaparo el mayor protagonismo de la época fue la comprendida entre 1998 y 2001 gracias a la demanda de vivienda para uso y no para la de inversión como en años posteriores. A partir del año 2002 el protagonismo paso a manos de la demanda de inversión (patrimonialista y especulativa) debido a la facilidad crediticia con la que contaba la población gracias a los bancos y cajas, el sentimiento entre los empresarios en la compra y venta de estos activos para obtener una elevada plusvalía a corto plazo y la conversión de la vivienda en "activo refugio".

3. LAS ELEVADAS FACILIDADES CREDITICIAS:

Entre 1998 y 2005 uno de los agentes que tuvieron mayor importancia a la hora del auge y continuación de la burbuja inmobiliaria fue el sistema bancario.

Estos agentes contribuyeron de forma muy activa hasta conseguir la elevadísima tasa de demanda y oferta de residencias, a través de proporcionar abundante liquidez tanto a promotores como adquirientes de viviendas. Esta abundante liquidez ocurrió principalmente a la aparición de los tres factores que exponemos a continuación:

- Feroz competencia entre entidades financieras.
- Expansión de las cajas de ahorro.
- Reducción de los tipos de interés.

Para entender estos tres factores expuestos anteriormente hace falta recordar cómo se llegó hasta tal punto. A finales de los años 90, los directivos de las cajas llegaron a la conclusión de que iba a ser muy difícil aumentar o mantener los beneficios y el volumen de negocio que tenían hasta el momento, debido por la elevada cuota de mercado y el constante crecimiento de la competencia en sus territorios de origen.

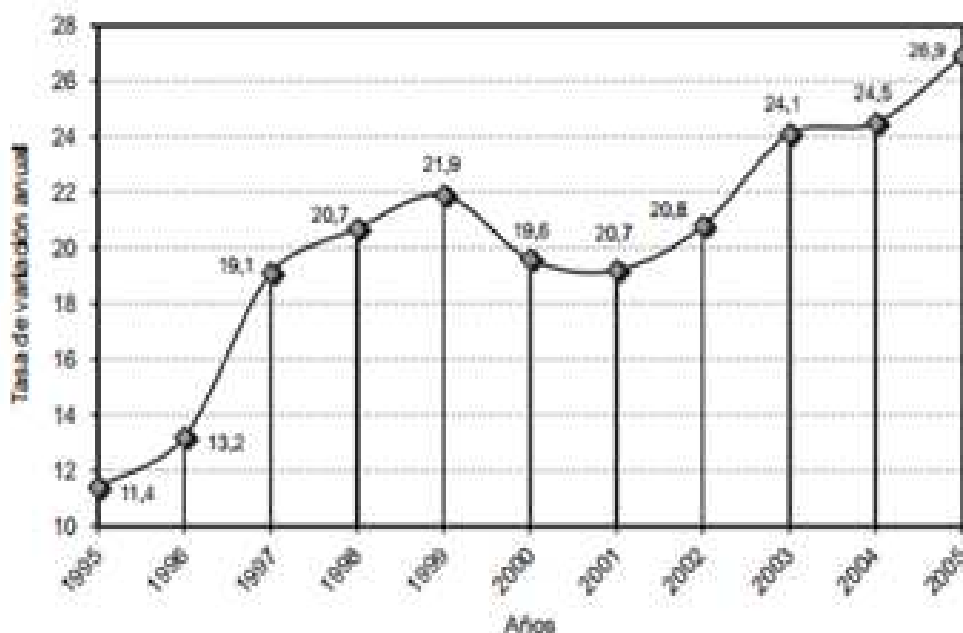
Por lo que se plantearon llevar a cabo agresivos planes de expansión territorial. Las cajas tenían como objetivo: Aumentar el mercado potencial y, a medio plazo, sus beneficios e incrementar la diversificación geográfica del negocio bancario.

Las condiciones ofrecidas por las cajas de ahorro a los promotores, en algunos casos, era casi imposible de mejorar: financiación del 100% de los costes de la construcción y el importe del solar, con un tipo de interés hipotecario equivalente al Euribor a 1 año más un diferencial de 0.30%.

Los métodos tan agresivos mostrados por las cajas de ahorro para conseguir sus objetivos pusieron en "pide de guerra" a los bancos que optaron por cambiar su política comercial rebajando las exigencias para la concesión de créditos tanto a los promotores como a particulares.

Esto reajustes realizados por las cajas como por los bancos desencadenó en una feroz competencia de la banca española. No obstante, en la mayoría de las entidades, el incremento experimentado en la concesión de créditos provocó el crecimiento del margen de intermediación total.

GRÁFICO 11
EVOLUCION DEL CREDITO HIPOTECARIO EN ESPAÑA, 1995-2005 EN (%)



Fuente: Asociación Hipotecaria Española

La disminución de los tipos de interés como la "guerra bancaria" experimentada en la banca española generó una impresionante mejora al acceso al crédito hipotecario por parte de las familias españolas (Verse gráfico 11).

Factores que en el momento parecían muy favorables para las familias españolas como fueron la reducción del diferencial Euribor, el aumento del plazo para la devolución de los créditos hipotecarios, una mayor flexibilidad en el retorno del capital prestado, la concesión de créditos muy cercanos al precio de la vivienda y en algunos casos superior al él, etc. en el futuro se volvieron en contra de las familias españolas que provocaron un incremento en el endeudamiento de la familias españolas, disponibilidad de pago por una vivienda que desencadenó la aparición de una elevadísima demanda y un significativo aumento en el precio de la vivienda.

4. EL FACTOR "SUERTE"

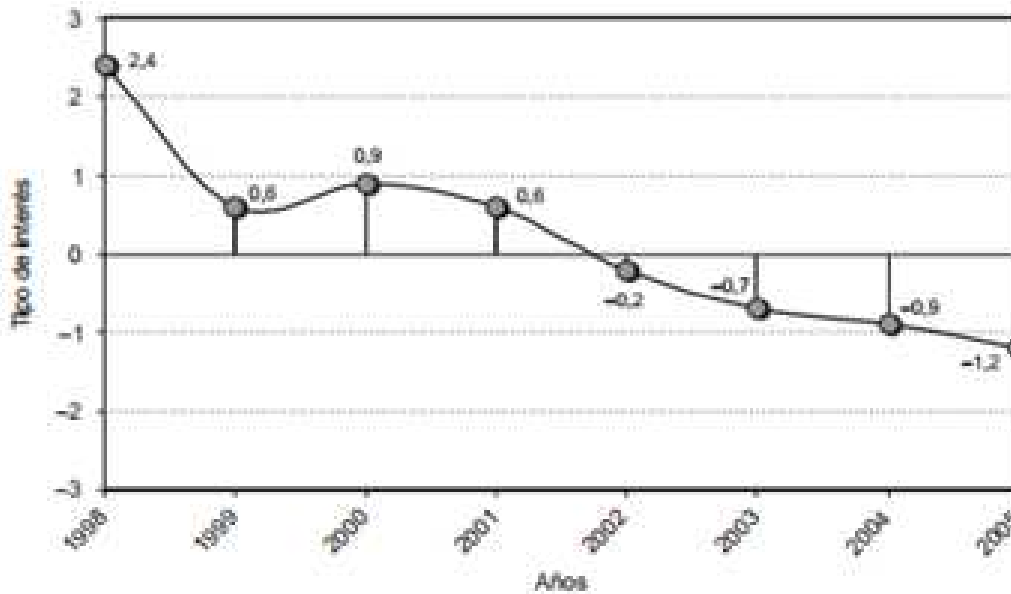
El periodo de tiempo comprendido entre los años 2001 y 2005 tuvo como sustento la economía española el estancamiento del PIB de la zona euro y también por su pertenencia a la Unión Monetaria Europea. Una tasa de referencia escasa y un gran crecimiento económico generaron una excelente combinación macroeconómica.

España acumulaba todos los factores positivos posibles, "La economía española estaba siendo bendecida a corto plazo".

Como se puede observar en la Gráfica 12 la evolución del tipo de interés real a corto plazo en porcentaje llegó a ser negativa entre (2002-2005) debido a su escasa tasa de inflación e interés nominal.

GRÁFICO 12

EVOLUCION DEL TIPO DE INTERÉS REAL A CORTO PLAZO, 1998-2005 EN (%)

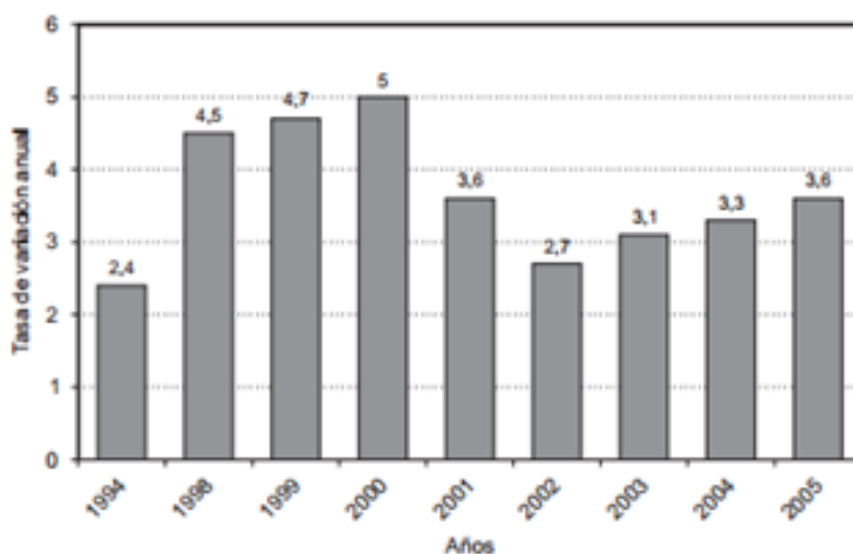


Fuente: Banco de España e INE

Teniendo en cuenta la evolución que seguía el tipo de interés real a corto plazo y sumado a la "guerra bancaria" que estaba lidiando en la economía española los préstamos concedidos en este periodo de tiempo eran prácticamente gratuitos para las familias españolas.

GRÁFICO 13

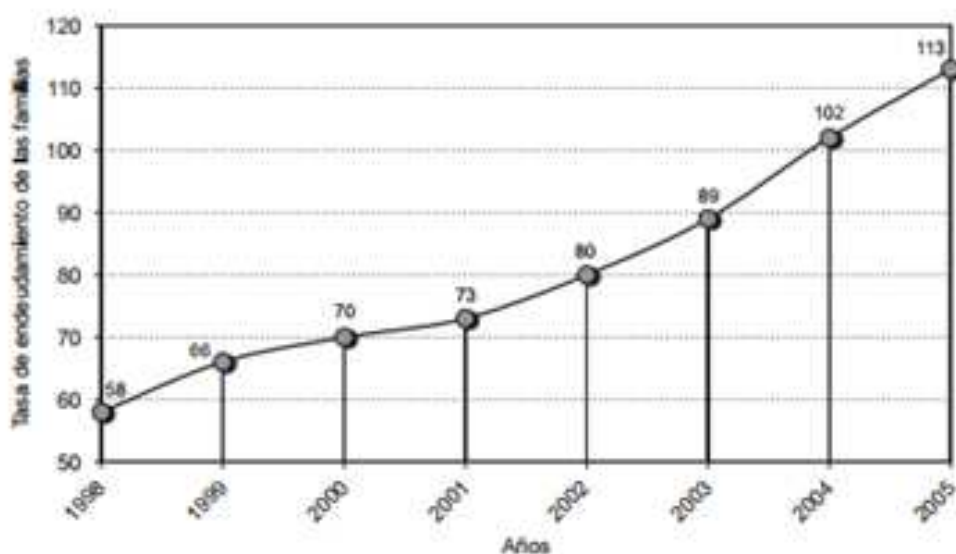
EVOLUCION DEL CRECIMIENTO ECONÓMICO, 1994-2005 EN (%)



Fuente: INE

Estos tipos de interés incentivaron al aumento del endeudamiento por parte de las familias españolas. Este efecto provocó una explosión de demanda de viviendas que no pudo ser satisfecha del mismo modo por oferta de la misma magnitud. Entre 2002-2005 se situaron niveles de record que posteriormente serían superados en 2006.

GRÁFICO 14
ENDEUDAMIENTO DE LAS FAMILIAS EN RELACIÓN A LA RENTA BRUTA
DISPONIBLE, 199-2005 EN (%)



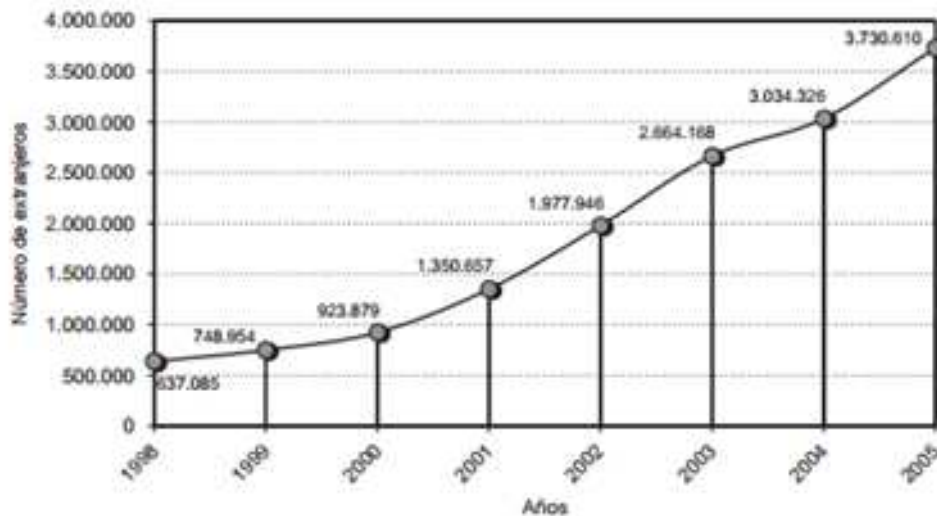
Fuente: INE

5. LA INMIGRACION

Gracias a la asombrosa evolución que España, y su economía, estaban experimentando atrajo a un elevado número de inmigrantes en busca de empleo con lo que provocó la aparición de un nuevo factor que relanzaría más el sector inmobiliario. La llegada de estos inmigrantes en su mayoría entre 2002-2005 incentivaría la demanda de viviendas.

GRÁFICO 15

EVOLUCION DE LA INMIGRACION EN ESPAÑA, 1998-2005



Fuente: INE

Muchos de los inmigrantes que llegaban a España lo hacían de forma legal, pero una parte importante de ellos lo hacían de forma ilícita. El tipo de inmigración que España estaba atrayendo no era la misma que había recepcionado en décadas anteriores. Los inmigrantes no venían a disfrutar de la calidad de vida sino que venían a trabajar.

La situación en la que se encontraba España era propicia lo que ocurrió. En España escaseaba la mano de obra en la industria de la construcción y el sector servicios, pues la llegada de un número elevado de inmigrante fue el culmen para satisfacer dicha escasez y así poder continuar con la expansión que había comenzado allá por 1994.

No obstante cabe destacar la importancia de la inmigración en la economía española fue muy significativa, principalmente en el crecimiento del PIB. Entre el periodo de tiempo (2002-2005) España llega a generar 4.000.000 de puestos de empleo de los cuales la mitad se aprovecharían la población inmigrante.

Inicialmente, la llegada de los inmigrantes a nuestro país tuvo una mayor repercusión en las viviendas de alquiler. Aumentó el arrendamiento de las viviendas más modestas y peor situadas geográficamente.

Conforme iba creciendo el poder adquisitivo de la población inmigrante y el sentimiento de estabilidad familiar y económica empezaron a adquirir viviendas en propiedad. Las adquisiciones que adquirirían se centraban principalmente en residencias

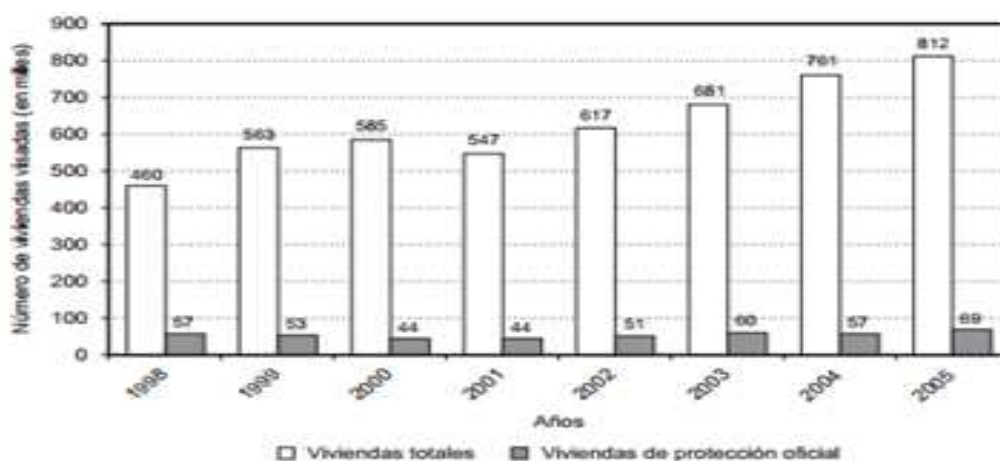
usadas y peor situadas en las ciudades. Los propietarios que les vendían las residencias, en numerosos casos, reinvertían el capital obtenido en adquirir una nueva vivienda mejor situada y de mayor calidad.

Esto fue una de las principales causas del constante aumento de precio de las viviendas en España.

6. LA OFERTA DE VIVIENDAS

Durante "el boom inmobiliario" que se produjo entre (1986-1991) y el que estamos analizando existe una gran diferencia, y es las elevadas ofertas de viviendas que se experimenta en este periodo de tiempo y además creciente en el tiempo.

GRÁFICO 16
NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS, 1998-2005



Fuente: Consejo Superior de Arquitectos de España

Como podemos observar en el gráfico, según el Consejo Superior de Arquitectos de España, se programaron 812000 unidades de viviendas para el año 2005, un 76% más de las que se programaron en 1998.

Las claves principales de esta sorprendente evolución fueron:

- La participación directa por parte de las entidades financieras en las grandes operaciones inmobiliarias.
- El continuo ofrecimiento de condiciones de financiación hacia las empresas promotoras por parte de las entidades financieras.
- La rápida venta de las promociones iniciales.

CAPITULO V

CONCLUSIONES

Nos encontramos ante uno de los sectores más influyentes de la economía española de las últimas décadas, aunque en la actualidad, el sector inmobiliario español se encuentra sumergido en una profunda crisis motivada por la crisis generalizada por la que atraviesa este sector en el resto del mundo.

A lo largo del trabajo hemos podido estudiar las diferentes teorías del crecimiento económico, de donde hemos aprendido de la importancia del crecimiento económico de un país para su buen funcionamiento.

Pocas fueron las teorías y expertos que vaticinaron lo que ocurriría en España entre 1998-2007, donde el sector inmobiliario español alcanzó su máxima expansión, siendo motivo de estudio por parte del resto de los países del mundo, debido a la expansión y rapidez con la que crecía este sector y en consecuencia la economía española en general.

Desde el punto de vista macroeconómico, la construcción fue el factor determinante del vertiginoso crecimiento del Producto interior bruto del país (PIB), que llegó a registrar un crecimiento medio anual del 3%. También cabe destacar la importante reducción de la tasa de desempleo que se experimentó en este periodo. La tasa de paro pasó del 18% en 1998 a un 8% en 2007.

Otros factores que influyeron en la situación del país fueron: la política monetaria aplicada por parte del Banco Central Europeo, que fue muy laxa, el incremento de la población activa debido al aumento de la inmigración y de la población nacional, "Generación Baby boom" y la constante inversión de los agentes del sistema financiero en el mercado inmobiliario. Todos estos factores cimentaron las bases del boom inmobiliario que destacaría por una fuerte presión de la demanda y por un constante incremento de los precios.

El papel de los bancos en esta etapa fue clave para el funcionamiento del mercado y el constante crecimiento de sus precios. Los bancos y las cajas de ahorro proporcionaban la liquidez necesaria tanto a los promotores como a los particulares. Pero todo cambió tras el inicio de la crisis económica, el papel del banco pasó de ser financiador a adjudicador de inmuebles.

Así, a lo largo del primer trimestre del año 2009 se pudo observar el punto máximo de contracción de la economía española, experimentando ese mismo año un descenso sustancial del 3,6% del PIB. A partir de este momento, la economía se fue recuperando muy lentamente, aunque la situación no se consolidó y en el 4º trimestre de 2011 la economía española volvió a estar en recesión.

Una vez concluido con una breve conclusión de la evolución, situación y algunos de los factores que han llevado a la situación actual en la que se encuentra la economía española cabe destacar que los niveles alcanzados de viviendas vendidas entre 2004-2007 no se esperan volver a registrar. Durante la década de los 90 en España se iniciaban más de 200.000 mil viviendas en el ejercicio. A partir del año 1999 se llegó a registrar datos que superaban las 450.000 viviendas y a términos de 2006 sobrepasaban las 665.000. En los años 2009-2010 no llegaban a las 100.000 viviendas produciéndose un descenso en picado en años posteriores.

La importancia del stock de viviendas en España y la restricción de crédito tan severa provocó que no se inicien ni el 15% de las viviendas que se hacía en el periodo anterior. Este desplome afecta gravemente al sector, que ha de reconvertirse, pues el tamaño que había adquirido en los años de bienestar y bonanza posiblemente no regresará. Teniendo en cuenta además de las dificultades financieras de las compañías promotoras podríamos hablar casi de una refundación del sector en los próximos años.

CAPITULO VI

BIBLIOGRAFIA

Abraham-Frois, G. (1995), *Les fluctuations économiques: Analyses contemporaines*, Paris, Economica.

Álvarez-Cascos, F. (2013), “Artículo de opinión del ministro de economía”, *El Mundo*, 23/10/2003.

Arango Castillo, O. (2010), Análisis de convergencia regional en el distrito de Zimatlán, 1980-2000. Disponible on line: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2010c/754/EI%20Modelo%20AK.htm>

Asociación Hipotecaria Española (2014), *Actividad Crediticia de España*. Disponible on line: <http://www.ahe.es/bocms/sites/ahe/pages/MenuOK.jsp?mID=34>

Banco de España (2014), *Indicadores económicos*. Disponible on line: <http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/indeco.html>.

Bell, D. (1976), *The Coming of Post-Industrial Society: A Venture in Social Forecasting*, New York, Basic books.

Botín, E (2003) “Artículo de opinión del Presidente del Banco Santander”, *EFE*, 23/10/2003

Consejo Superior de Consejo de Arquitectos (2014), *Legislación y Normativa*. Disponible on line: <http://www.arquitectura-tecnica.com>

Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de España (2003), “Artículo de opinión”. *Libertaddigital.es*, 19/06/2003

Galindo Martin, M. A. (2011), “Crecimiento económico”, *Información Comercial Española (ICE)*, 858, 38-55. Disponible on line: http://www.revistasice.com/CachePDF/ICE_858_39-56_8C514DA83EDE4E6BB9EA8213B6E44EBE.pdf

INE (2014), *Estadísticas sobre construcción y vivienda*. Disponible on line: <http://www.ine.es/>

Keynes, J. M. (1937), “The General Theory of Employment”, *The Quarterly Journal of Economics*, 51, 209-223.

Layard, R. (1997), "How to help the underclass back to work", *Times Literary Supplement (TLS)*, 50, 22-25.

Lipton, M. & Ravallion, M. (1995), *Poverty and policy. In: Handbook of Development Economics*, Amsterdam, Elsevier.

Malthus, T. R. (1820), *The principles of political economy, considered with a view to their practical application*, London, John Murray.

Ministerio de la vivienda (2014), *Estadísticas de viviendas*. Disponible on line: http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/ y <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000>

Moctezuma Navarro, E. M. (2010), "El Modelo de crecimiento económico de Solow y Swan: implicaciones y limitaciones", *denarius* 20(2), 7-37. Disponible on line: <http://www.uaq.mx/ingenieria/publicaciones/eureka/n25/moctezum.pdf>

Ricardo, D. (1817), *On the principles of political economy and taxation*, London, John Murray.

Sáenz, A. (2007), "Artículo de opinión del Vicepresidente del Banco Santander", *El País*, 28/03/2007

Sala i Martin, X. (1995), "Capital Mobility in Neoclassical Models of Economic Growth (with Robert J. Barro and N. Gregory Mankiw)", *American Economic Review*, 85 (1), 103-115.

Sebastián, M. (2002). "Artículo de opinión del Director de la oficina económica del Presidente (2004-2006)", *Situación Inmobiliaria*, Diciembre, 28-30.

Smith, A. (1776), *An inquiry into the nature and causes the Wealth of Nations*, London, W. Strahan and T. Cadell.

Solow, R. M. (1956), "A Contribution to the Theory of Economic Growth", *Quarterly Journal of Economics*, 70, 65-94.

Trujillo, M. A. (2004), "Artículo de opinión de la Ministra de Vivienda (2004-2007)", *El País*, 23/6/2004.