



Universidad de Jaén

Facultad de Ciencias Sociales
y Jurídicas

Trabajo Fin de Grado

EL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA E ITALIA

Alumno: Jorge Luis Castillo Conde

Junio, 2019

ÍNDICE

RESUMEN/ABSTRACT.....	2
1. INTRODUCCIÓN: CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN	3
2. CRECIMIENTO ECONÓMICO Y MODELOS ECONÓMICOS	4
2.1. MODELOS CLÁSICOS.....	5
2.2. MODELOS NEOCLÁSICOS.....	6
2.2.1. S.KUZNETS	6
2.2.2. HARROD-DOMAR	7
2.2.3. SCHUMPETER.....	8
2.3. MODELOS EXÓGENOS Y ENDÓGENOS.....	9
2.3.1. MODELOS EXÓGENOS	9
2.3.2. MODELOS ENDÓGENOS	10
2.4. ¿QUE ES EL DESARROLLO ECONÓMICO Y LAS DIFERENCIAS CON EL CRECIMIENTO ECONÓMICO?	11
3. CRECIMIENTO ECONÓMICO Y SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN ESPAÑA E ITALIA	13
3.1. EVOLUCIÓN DE SUS ECONOMÍAS.....	13
3.2. EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	15
4. ANTECEDENTES A LA CRISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO	20
4.1. CREACIÓN DE LA BURBUJA INMOBILIARIA Y POSTERIOR ESTALLIDO.....	23
4.2. FACTORES DESENCADENANTES DEL HICHAMIENTO DE LA BURBUJA	23
4.2.1. PRECIO DE LA VIVIENDA Y OPORTUNIDAD DE ESPECULACIÓN	24
4.2.2. LA PRESTACIÓN DE CRÉDITOS	26
4.2.3. SILENCIO POR PARTE DE LOS GOBIERNO E INSTITUCIONES CREDITICIAS. CONSECUENCIAS Y ACTUACIONES	29
5. DATOS MACROECONÓMICOS DURANTE LA CRISIS ESPAÑA-ITALIA.....	32
5.1. DÉFICIT PÚBLICO	32
5.2. COMPARACIÓN PIB A PRECIOS MERCADOS.....	33
5.3. TASA DESEMPLEO.....	34
5.4. PRIMA DE RIESGO	35
6. CONCLUSIONES	39
7. BIBLIOGRAFÍA.....	41

RESUMEN

El objetivo que se persigue con la elaboración de este Trabajo Fin de Grado (TFG), es conocer en primera instancia, como ha evolucionado el sector inmobiliario en España e Italia y la relevancia de dicho sector en el desarrollo de la economía, en concreto entre 2007-2014, sin olvidar los años precedentes y posteriores. Para ello, debemos señalar y analizar diversos indicadores económicos (PIB, déficit público, tasa de desempleo) y otros factores (especulación, aumento del precio de las viviendas, prestación de créditos) que han favorecido el auge del sector y que nos permite dar respuesta a nuestro objetivo. Para llevar a cabo tal cometido, se han analizado y depurado datos que permiten un estudio más exhaustivo, sobre los países elegidos para finalmente, transcribir las conclusiones finales donde se recapitularán los principales resultados obtenidos.

ABSTRACT

The objective pursued with the elaboration of this Final Degree Project (TFG), is to know in the first instance, how the real estate sector has evolved in Spain and Italy and the relevance of this sector in the development of the economy, specifically between 2007-2014, without forgetting the previous and subsequent years. For this, we must point out and analyze various economic indicators (GDP, public deficit, unemployment rate) and other factors (speculation, housing price increase, credit provision) that have favored the boom of the sector and that allow us to respond to our goal. To carry out this task, we have analyzed and refined data that allow a more exhaustive study on the countries chosen to finally transcribe the final conclusions where the main results obtained will be recapitulated.

1. INTRODUCCIÓN: CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN

A lo largo de la historia ha existido cierta preocupación entre los ciudadanos de los diferentes países acerca de la fortaleza y salud de su economía. Este hecho no es de extrañar ya que su esperanza de vida, infraestructuras, educación sanidad, entre otras vienen ligadas a la bonanza económica. El análisis y el estudio de la economía cobran especial importancia, ya que variabilidad en esta repercute inexorablemente en el bienestar político y social. Las naciones, así como los habitantes de estas han vivido períodos de grandes expansiones y recesiones económicas. Esto en el mejor de los caso ha supuesto oportunidades de negocio para unos y la posibilidad de crecimiento generando riqueza, mientras que para otros ha supuesto una amenaza, que ha provocado una pérdida de la calidad de vida o bienestar social e incluso en los casos más extremos la pérdida de todo lo conseguido en la vida. Un ejemplo de ello, es la crisis internacional de 2008 que tuvo lugar en España y que afectó severamente a nuestra economía. Esta ha sido calificada por muchos como una de las más dañinas de todos los tiempos, que ha afectado a nuestro país, pero también a otros muchos como nuestra vecina Italia. Lo que se pretende con este trabajo es entender los principales motivos que nos han llevado como país a esta situación de crisis, en la que hemos estado inmersos en los últimos años y hacer una comparación con Italia en el periodo comprendido entre el segundo-tercer trimestre del 2008 hasta finales del 2014.

El estudio, tiene 4 partes principales. La primera parte, repasa los principales modelos de crecimiento económico, subdividida en tres partes: clásicos, neoclásicos y exógenos-endógenos, donde podemos estudiar las diferentes propuestas realizadas por economistas para dar una explicación coherente acerca del crecimiento. En este apartado podemos resaltar algunos autores conocidos como Schumpeter, Harrod-Domar, Adam Smith, Kuznets por citar algunos de ellos. La segunda parte, aborda el crecimiento de la economía española e italiana en especial del sector inmobiliario donde iremos realizando la redacción del texto a la vez que aportamos datos gráficos que permitan visualizar el desarrollo, y explicar con mayor precisión el estudio. La tercera trata de la evolución del sector inmobiliario durante la crisis de 2008-2014 y como este se ha visto alterado por la especulación y el estallido de la burbuja. Por último y para concluir, analizaremos las consecuencias de dicha recesión económica, elaboraremos una conclusión final del tema expuesto y ofreceremos la bibliografía consultada.

2. CRECIMIENTO ECONÓMICO Y MODELOS

En este apartado, vamos a citar que es el crecimiento económico desde el punto de vista de algunos autores. Elaboraremos una definición propia que sintetice el concepto y comentaremos los factores claves que favorecen el crecimiento. Posteriormente abordaremos el tema en mayor profundidad, y explicaremos los diferentes enfoques o modelos sobre crecimiento económico agrupándolos en tres tipos: clásicos, neoclásicos y exógenos-endógenos. Finalmente, comentaremos las principales diferencias entre crecimiento económico y desarrollo económico.

“El crecimiento económico se ha convertido en la religión secular de las sociedades industriales para avanza”. 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 capita o por trabajado”. Layard, R. (1997), p.22.

El concepto de crecimiento económico, lo podemos definir como la prosperidad por parte de una economía, generalmente aplicado a los países, y utilizando como medida la capacidad productiva y renta de dicha economía, siempre limitada en un espacio de tiempo determinado. Mediante su estudio, se pueden apreciar otros aspectos de la productividad de una economía colocando la atención en su nivel de producción, la calidad de la educación, la esperanza de vida del lugar. etc. Por otra parte, existen espacios de tiempo donde se produce el fenómeno inverso, y aparecen las recesiones, como consecuencia de las políticas económicas que practican los diferentes países y afectando estas a la calidad del bienestar. No obstante, la distribución de la riqueza de un país o las características específicas de su sistema productivo pueden esconder aspectos que la medición en términos de renta no logra explicar con detalle. El empleo del PIB como medidor ayuda a simplificar la realidad a la hora de analizar el crecimiento, aunque no logre explicar con total claridad la verdadera mejora de las condiciones de vida. Por otra parte, existen varios factores que se consideran claves para explicar el crecimiento económico y son los siguientes:

- La inversión en capital: Para realizar las labores del mejor modo posible, utilizando las herramientas necesarias para ello.
- La educación: La inversión en capital humano que dota a los participantes en el proceso productivo y les ayuda a aumentar su producción con los mismos recursos.
- La tecnología: Facilita la evolución en los modelos de trabajo, las herramientas y medios de producción y la investigación.

Estos tres factores son indispensables, para una mejora y desarrollo del crecimiento de la economía. Ninguno de ellos pueden sustituirse, ni posee uno mayor importancia a otro, sino más bien los tres elementos deben complementarse y tratar de aumentarlos en la medida de lo posible.

2.1. MODELOS CLÁSICOS

El origen de los modelos clásicos se inicia hace más 240 años, con el economista escocés A. Smith. En el año 1776, presentó su obra *Las Riquezas de las Naciones*, donde hace una propuesta del concepto mano invisible. El concepto se apoya en que, si hay mercados y sus individuos gestionan sus temas económicos buscando siempre el propio beneficio, la economía en general funcionará correctamente. Según el autor, cuando existe una economía de mercado, los individuos tiende a maximizar su bienestar general manejados por la mano invisible. El aumento de la productividad lo atribuye a la división del trabajo. Por otro lado, la validez de la mano invisible depende de un supuesto fundamental; los diferentes mercados de la economía, (bienes y servicios, financieros y de trabajo) deben de trabajar armoniosamente y sin impedimentos como los salarios mínimos y tipos de interés máximos. Los precios y sueldos deben ajustarse de manera rápida para mantener el equilibrio, posición en la que la oferta y la demanda son semejantes en todos los mercados. Si la cantidad de la oferta es menor, los precios subirán para continuar en equilibrio. Desde el punto de vista clásico la macroeconomía se apoya en la teoría de A. Smith donde afirmaba que los individuos buscan el beneficio propio y de que los precios se ajustan rápidamente para mantener el equilibrio en los mercados. Con estas premisas, los seguidores de dichos modelos intentan elaborar modelos macroeconómicos razonables. La utilización de las teorías clásicas tiene consecuencias importantes para la política económica, ya que según los economistas clásicos la mano invisible funciona correctamente, y afirman que el estado debe desempeñar un escaso papel en la economía. También mantienen la ineficacia de la política económica, así pues la mayoría de sus seguidores creen que el Estado no debe eliminar activamente los ciclos de la economía.

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” Galindo Martin, M.A. (2011), p.41.

Los modelos clásicos, fueron los primeros en intentar explicar el crecimiento de las economías. Son considerarlos como lo más agrarios y tradicionales, ya que se centraban en el sector primario. Sin embargo, con el aumento de la población y la disminución de los espacios de tierra cultivables, fueron apareciendo limitaciones a este tipo de modelos y cada vez era más difícil subsistir en estas condiciones (por lo que la emigración suponía una vía de escape para aquellas familias que encontraban dificultades en su día a día). El trabajo requerido para producir aumentaba (al existir menos espacio cultivable) y se necesitaba un mayor empleo de la mano de obra por parte de los trabajadores, lo que se traduce en una pérdida de productividad.

Con posterioridad surgieron nuevos modelos, desarrollados por otros economistas como D. Ricardo y Marx en el que se considera el K (capital) como la pieza más significativa de este modelo. En este modelo podríamos decir que es el número de trabajadores es lo que ejerce la función limitadora. El exceso acumulativo de capital hace que se produzca un aumento de K existente por trabajador. Sin embargo, la escasez creciente de trabajadores provoca un aumento del salario real y una disminución de la productividad del K por tanto se llega a la conclusión de que, si no hay personal suficiente para cubrir los puestos la economía no avanzará.

David Ricardo estaba de acuerdo con Adam Smith en la llegada de las naciones a un estado de estacionamiento, afirmando que:

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

2.2. MODELOS NEOCLÁSICOS

En cuanto a los modelos más modernos para explicar el crecimiento económico, podemos destacar los aportados por: S. Kuznets, Harrod-Domar, Schumpeter. Estos autores, han realizado importantes aportaciones al estudio de la economía, con sus modelos propios o con nuevas aportaciones a los ya existentes. A continuación, comentaremos cada uno de los modelos, con sus particularidades.

2.2.1. S.KUZNETS

El modelo propuesto por S. Kuznets, para los países desarrollados se contradice con los modelos clásicos aportados por los autores más tradicionales. Tras una larga recopilación, depuración y estimación de datos el estudio de este autor, concluye que el crecimiento de la economía no solo depende de los factores de producción (tierra, capital y trabajo), sino que además depende de otros factores muy importantes como

son la tecnología, el conocimiento o formación de los trabajadores y el modelo de organización de una empresa aplicándolo al sector industrial. De su estudio a los países occidentales se pueden extraer varios hechos característicos:

- Aumento de la población de forma constante y el capital ha crecido más rápido que la población, por lo que la producción ha crecido más rápido que el capital.
- Aumento del salario real más rápido, en comparación con la producción por trabajador.
- Aumento del interés de forma cíclica, sin poder predeterminedar la tendencia, aunque si es cierto que ha reducido la volatilidad.
- La relación capital-trabajo ha permanecido estable a partir de 1950. Aunque en la industria esa relación ha aumentado, el desplazamiento de un gran número de trabajadores hacia el sector servicios ha mantenido estable dicha tasa considerada globalmente.
- La relación inversión/producto ha permanecido estable.
- La tasa de crecimiento del producto ha permanecido constante a largo plazo y muy superior a la tasa de crecimiento del trabajo, del capital y de los recursos productivos.
- La tasa a la que se produce el crecimiento de un producto ha sido estable en el l/p y superior a la tasa de crecimiento del K , L y los recursos productivos.

Todos hechos nombrados contradicen la hipótesis de estancamiento final propuesta en los modelos clásicos. Por lo que deja claro que el crecimiento depende de otros factores, además de capital, mano de obra y la cantidad de terreno cultivable, como pueden ser el saber-hacer de los trabajadores, la formación, la organización dentro de la empresa, la tecnología...etc.

2.2.2. HARROD-DOMAR

A finales de los años cuarenta dos economistas unieron sus esfuerzos para la elaboración de un modelo, conocido como Harrod-Domar. En dicho modelo se analizan los factores que influyen en la velocidad de crecimiento, tasa de crecimiento del trabajo, productividad del trabajo, tasa crecimiento capital, productividad del capital, ahorro e inversión. Para el modelo propuesto por los autores, se conoce como tasa natural de crecimiento al ritmo en que crece la oferta de trabajo. Harrod-Domar, alegaba:

“La tasa natural de una economía debe coincidir con el ritmo de crecimiento de la unidad de eficiencia”. Martínez Coll, J. C.

Esto quiere decir que, para que una economía crezca de manera óptima, debe aumentar su ritmo pero de manera eficiente, puesto que si esto no ocurre la economía no puede aprovechar la maximización de los rendimientos y por tanto, estancar o revertir su crecimiento. Para que el crecimiento de una economía sea equilibrado y con pleno empleo es necesario que el (K) capital productivo y el producto aumenten en idéntica proporción, esto es la tasa natural. Si el crecimiento del capital inferior que el crecimiento del trabajo, esto dará lugar al desempleo. Si por el contrario, el capital es superior al crecimiento del trabajo se producirán distorsiones en la inversión y ahorro que darán lugar a un desequilibrio en el crecimiento.

Para el crecimiento de un producto, se necesita capital, pero esto a su vez necesita ahorro, esto es, destinar parte de la renta a invertir en capital. En el modelo de Harrod-Domar se conoce por tasa de crecimiento requerido a la tasa de crecimiento que permite que la tasa de ahorro e inversión sean constantes. Analizando con más precisión el modelo encontramos dos grandes problemas:

- Los motivos de crecimiento de una población activa no tiene que ver con las razones que determinan la inversión, ahorro y las variaciones que se producen en la productividad de L y K. Por ello, no hay motivo para creer que sus tasas de crecimiento sea iguales.
- Cuando la tasa de crecimiento del producto difiere de la tasa natural, el distanciamiento tiende a agravarse.

El modelo en sus previsiones resulta pesimista, dado que el crecimiento de una economía tiene tendencia inestable y se producen cambios de manera cíclica en sus tasas de ahorro, inversión, empleo y crecimiento.

2.2.3 SCHUMPETER

El modelo de este autor ha aportado una explicación del crecimiento de la economía que posibilita la compatibilidad entre los hechos observables en la realidad y los rendimientos decrecientes de escala. Los numerosos descubrimientos que se han obtenido han provocado aumentos en la tasa de beneficios del K (capital) y en la inversión; con el paso del tiempo las nuevas tecnologías son imitadas, lo que provoca, que más personas utilicen los mismo medios y por tanto el beneficio comience a disminuir y con ello la tasa de inversión. Con la incorporación de nuevas técnicas productivas, por medio de los nuevos descubrimientos, se pretende mejorar las tasas de beneficios y por consiguiente un aumento de la fase expansiva del ciclo.

2.3. MODELOS EXÓGENOS Y ENDÓGENOS

En este apartado vamos a diferenciar dos tipos de modelos económicos: los modelos exógenos y endógenos. En cada uno de ellos comentaremos el modelo propuesto por algunos de los autores.

2.3.1. MODELOS EXÓGENOS

La teoría de los modelos exógenos fue creada por R.Solow y T. Swan, se explica como la miscelánea de tecnología, K y L o mano de obra para generar el crecimiento de la economía. En su modelo de formulación se introduce una nueva función: la producción constante en escala y decreciente de los factores productivos, fijando siempre los mercados como perfectamente competitivos, para que de este modo podamos valorar el largo plazo. La situación que surgiría sería un país con renta per cápita nula o igual a 0. Con la intención de explicar el crecimiento de una economía y sus tasas, introducen la variable tecnológica, que justifica la aparición de tasas positivas de crecimiento a l/p de la renta per cápita. El modelo creado por estos economistas, se desarrolla de forma paralela, y se considera como la base del crecimiento económico moderno. Durante su estudio, recogen una serie de conjeturas y ecuaciones para explicar el modelo. El modelo de Swan, desde el punto de vista cuantitativo nos intenta explicar cómo crece la producción de bienes y servicios en la nación. Los parámetros que aparecen en dicho modelo son:

- La producción nacional (Y)
- Capital Fijo (K)
- Mano de obra empleada (L)

Robert Solow, junto a otros economistas neoclásicos, han estimado la aportación de cada factor al crecimiento de la economía, usando para ello técnicas contables de las fuentes de crecimiento considerando que el crecimiento de los factores aporta un crecimiento al producto final. Las mediciones quedan resumidas en la siguiente tabla:

TABLA 1. Contribución de los factores al crecimiento del producto.

↑ producto	3,2%
↑ debido al crecimiento de los factores	1,1%
↑ debido al K	0,5%
↑ debido al L	0,6%
↑ debido a la tierra	0,0%
↑ debido a la productividad de los factores	2,1%
↑ debido a la educación	0,6%
↑ debido al saber y otros	1,5%

Fuente Elaboración propia con datos Junta Andalucía

El modelo económico de Robert Solow, también conocido como el modelo exógeno de crecimiento, establece que el crecimiento de una economía se debería basar en la gestión de la oferta, la productividad y la inversión, y no en el resultado exclusivo de la demanda. Su modelo se ha transformado en uno de los pilares más interesantes donde se apoyan muchas teorías macroeconómicas actuales. Con todo lo anterior, solo queda comentar que el modelo es simplificado que estudia el crecimiento sin contar con el comercio internacional, es decir, no hay exportaciones ni importaciones.

Para entender mejor el modelo de Solow, vamos a ver algunas de sus conclusiones:

- El PIB de un país se estudia con la suma de las rentas nacionales
- Para obtener la producción se necesita capital y mano de obra
- Para aumentar el PIB necesitamos aumentar las dotaciones de K e invertir en tecnologías que permitan aumentar la producción en un futuro. Por lo tanto, parte de los ingresos del país deben destinarse a inversión
- Si un país pretende crecer basándose en el ahorro, sin aumentar la oferta de empleo ni realizar inversión, este crecimiento será menor al de las economías que promuevan el aumento productivo
- Las inversiones en capital compensan las pérdidas productivas
- En las ampliaciones de capital, la tasa de crecimiento es mayor que la producida en los topes estacionales. Aquí estaría la explicación del porque en algunas economías con muchos ahorros crecen a tasas inferiores a otras con menos ahorro.

A modo de resumen podríamos decir que el modelo de crecimiento de una economía según Solow, establece que las mejoras de producción en un país deben llevarse a cabo mediante la inversión de capital y ahorro nacional, lo que favorecerá las tasas de empleo y el consumo.

2.3.2. MODELOS ENDÓGENOS

La teoría de los modelos endógenos, se creó para explicar las mejoras de la teoría anterior. Esta teoría endógena, se apoya más en el desarrollo del capital humano, la capacidad de innovación y la iniciativa corporativa o empresarial. El desarrollo del capital humano, como método de diferenciación toma un papel fundamental, puesto que lo que pretende es la cualificación en el puesto y por tanto ejercer mayor control del mismo por parte de los trabajadores, lo que implica una mayor producción y por consiguiente un mayor crecimiento. También es frecuente una apuesta por la innovación y el desarrollo como puntos fuertes en este tipo de modelos, junto con las políticas

aplicadas por los gobiernos para favorecer el crecimiento. Esto es lo que hace aún más diferenciarse de los primeros.

Uno de los modelos más significativo es el propuesto por Rebelo en 1991, conocido como el modelo de AK. Este modelo es uno de los más simples dentro de los endógenos, puesto que la función de producción solo depende del capital y la productividad marginal es constante. Concretando, su función de producción es:

$$Y=AK$$

Siendo la Y = la producción K= capital y A la cantidad de producción obtenida por cada unidad que añadimos de capital.

En el modelo del propuesto por Solow, la K se interpreta como (equipos, plantas...) por lo que es comprensible que haya rendimientos decrecientes de escala y el crecimiento exista pero solo de manera temporal. Sin embargo, en el modelo de AK, la K no solo se considera como capital (equipos, plantas...) sino que también se considera los conocimientos, es decir, lo que favorecería la ruptura de rendimientos decrecientes para pasar a ser rendimientos constantes. Esto es debido a que los conocimientos es un factor muy interesante en la producción económica, tanto de servicios como de bienes. Por lo general, no se consideran que los conocimientos tengan rendimientos decrecientes, es más bien al contrario, el conocimiento orientado a la innovación tecnológica y científica tienen rendimientos crecientes. Por lo que de la afirmación anterior se concluye que el conocimiento es un tipo de capital imprescindible en los modelos endógenos.

2.4. ¿QUE ES EL DESARROLLO ECONÓMICO Y LAS DIFERENCIAS CON EL CRECIMIENTO ECONÓMICO?

En esta parte vamos a elaborar el concepto de desarrollo económico, para posteriormente hacer una distinción entre éste concepto y el crecimiento económico. El desarrollo económico se define como el aumento cualitativo de los países o regiones en el mejoramiento de las condiciones sociales. Sucede cuando se crean los medios necesarios a fin de promover y mantener la prosperidad de sus habitantes. La sociedad necesita de un ambiente donde todas sus necesidades se cubran para progresar, sobre todo las necesidades básicas que tienen que ver con: una sana alimentación, servicios de salud, educación, transporte, vivienda digna, etc. Cuando existe un aumento de estos elementos entonces se genera desarrollo económico.

El desarrollo económico se mide en base a aspectos simples de la vida diaria de un país como pueden ser:

- Esperanza de vida
- Porcentaje de viviendas con electricidad
- Porcentaje de la población con acceso a agua potable
- Números de teléfonos por cada 1.000 habitantes
- Tasa de mortalidad
- Promedio de años de estudio
- Porcentaje de la población con acceso a internet
- Ingreso per cápita
- Desigualdad medida por medio de la Curva de Lorenz y Coeficiente de Gini

La diferencia entre ambos conceptos radica en que el crecimiento económico viene a ser la variación en términos de PIB en una zona, región o país en un espacio de tiempo determinado tomando como referencia los años precedentes. Mientras que el desarrollo económico se refiere a la distribución del crecimiento económico entre toda la población, de manera que los niveles de vida como conjunto se vean mejorados por dicho crecimiento. Se puede decir que los países anhelan el desarrollo económico por encima del crecimiento, dado que el crecimiento normalmente existe pero la distribución dentro de un territorio se produce con desigualdad.

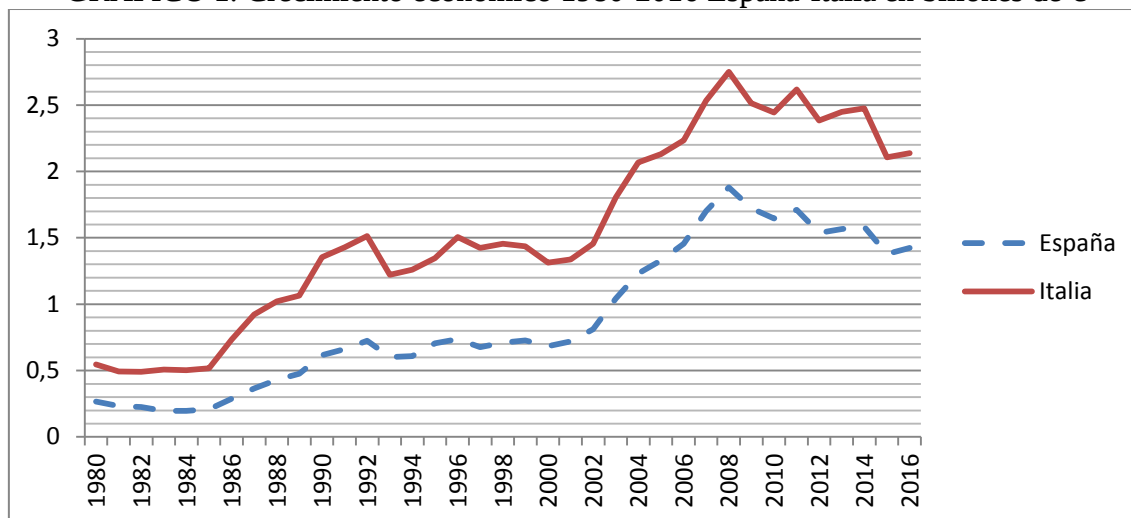
3. CRECIMIENTO ECONÓMICO Y SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN ESPAÑA E ITALIA

En este apartado vamos a centrar el estudio en la evolución experimentada en las economías de ambos países, analizando el comportamiento de sus gráficos para posteriormente aportar una explicación más detallada sobre estos.

3.1. EVOLUCIÓN DE SUS ECONOMÍAS

A continuación vamos a proceder al análisis del crecimiento económico a lo largo del período comprendido entre los años 1980-2016. Para ello hemos procedido a la elaboración de un gráfico con los datos obtenidos del Banco Mundial. La intención del estudio en cuestión no es determinar que economía es más fuerte, sino más bien analizar la evolución de las mismas.

GRÁFICO 1. Crecimiento económico 1980-2016 España-Italia en billones de €



Fuente: Elaboración propia, con datos obtenidos B. Mundial

El gráfico 1, representa la evolución económica de ambos países a lo largo de los últimos cuarenta años aproximadamente. En el podemos apreciar que los dos países han llevado a cabo un crecimiento en paralelo, aunque, es cierto que la economía italiana medida mediante el PIB en euros a precios actuales, ha estado por encima del indicador español. Se puede observar los períodos de expansión y recesión de las economías, con el fin de ver donde existen períodos de mayor prosperidad y cuales períodos no tanto.

Analizando en profundidad los datos, se puede apreciar que entre los años 1980-1985 la economía no sufre prácticamente variación. La tizada del gráfico en ambos países tiene la misma forma y es a partir de finales del 1985 y principios del 1986 cuando la economía comienza a expandirse. Dicha etapa de expansión finaliza en torno al año

1992 fecha en la aparece una recesión económica de aproximadamente un año y medio. Tras esta pequeña recesión ambos países experimentarán una etapa de crecimiento y decrecimiento entre los años 1993-1999. Con la entrada del nuevo siglo año 2000 la brecha económica entre ambos países se ve disminuida y el PIB de ambos más cerca. Los países experimentarán una enorme expansión hasta el año 2007-2008, donde comienza a decaer el PIB de ambas economías. Son los años 2007-2008 donde se produce un cambio en la tendencia alcista del PIB, y donde toma mayor importancia este trabajo, puesto que son los años que vamos a utilizar como referencia para explicar todo lo acontecido en nuestra economía y en la italiana, como consecuencia de la crisis del ladrillo o de la construcción.

Finalmente y para concluir este apartado, vamos a citar un trabajo elaborado en la Universidad de Málaga, donde han realizado una pequeña síntesis de los 40 últimos años de la economía 1977-2017. Su autor José M. Domínguez Martínez lo titula “La evolución de la economía española: 40 años de democracia”.

En su trabajo analiza indicadores que el autor, ha considerado de relevancia y en los que se ha apoyado para su estudio. Los indicadores sobre los que apoya su estudio se resumen en la siguiente tabla:

TABLA 2. Indicadores socioeconómicos de España: 2017 vs. 1977

AÑOS	1977	2017
Población total (personas)	36255708	46443249
Población inmigrante (personas)	159924	4549858
Esperanza Vida (años al nacer)	74,13	82,80
Mortalidad infantil (1000% nacidos vivos)	16,03	2,60
Tasa fecundidad (nº promedio de hijos por mujer)	2,65	1,30
Renta per cápita real (\$ constantes 2010)	17261	31449
Inflación (var. Interanual)	26,30%	1,50%
Tipos de interés (Mibor-Mercado interbancario)	22,00%	-0,149%
Deuda pública (% PIB)	13,00%	100,00%
Gasto sanitario per cápita (\$ corrientes y PPA)	204\$	2300\$
Gasto educación per cápita (\$ corrientes y PPA)	115,78\$	1569,84\$
Universitarios (% población > 16 años)	42,00%	63,00%
Tasa analfabetismo > 16 años (% población > 16 años)	9,00%	1,75%
Tasa analfabetismo > 65 años (% población > 65 años)	30,00%	5,40%
Población activa total (millones de personas)	13,30	22,70
Población activa femenina (% de la población > 16 años)	28,00%	53,00%
Red de autopistas y autovías (km)	1100	15048
Parque móvil (automóviles)	8269311	30122681

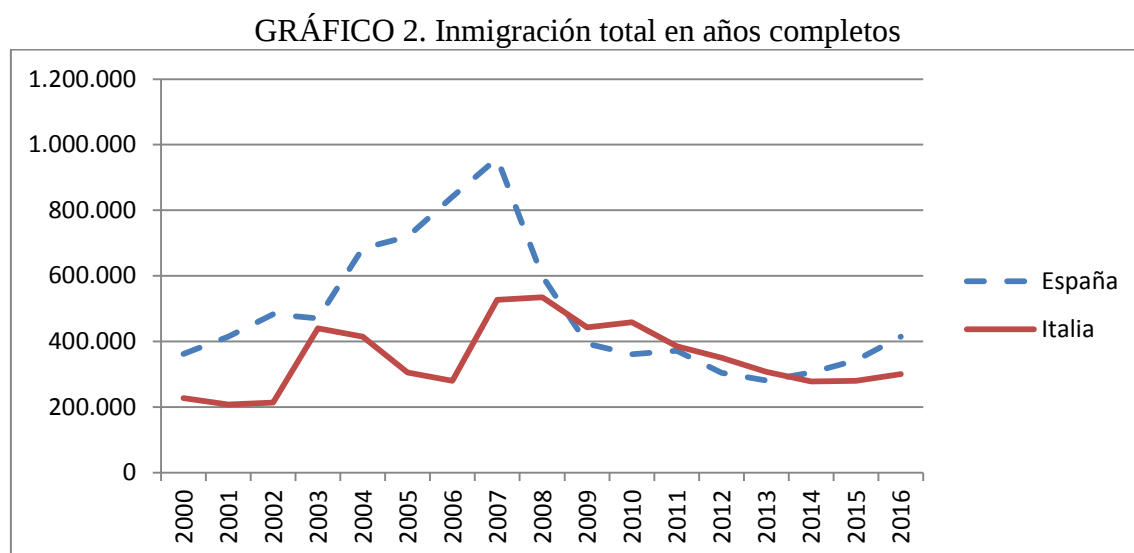
Fuente: Elaboración propia con datos de Círculos empresarios (2017), revista extoikos nº20 Jose M. Domínguez Martínez.

A modo de resumen, podríamos deducir una mejora importante de la economía española en estos años, dado que hay indicadores como (la esperanza de vida al nacer, disminución mortalidad infantil, aumento renta per cápita, disminución inflación, disminución de analfabetismo, aumento gasto en educación y sanidad) se han visto

mejoradas con creces estos años y hace pensar que la economía ha crecido de manera considerable, como indicábamos en el gráfico 1.

3.2. EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

La importancia de la construcción en nuestras fronteras y en las italianas, ha traído consigo un crecimiento positivo y constante en la economía, ya que ha permitido el desarrollo de las mismas y gozar de mejoras, tales como: aumento de los salarios, niveles de vida de las personas, generación de ingresos por parte de empresas constructoras, junto con una importante disminución del desempleo. En esta etapa de expansión del sector y mejora, la construcción ha permitido que el desempleo haya estado en mínimos históricos. Además de lo ya mencionado, y como consecuencia de las mejoras percibidas en la economía se ha incrementado la capacidad de consumo y gasto de las familias al aumentar la renta disponible. A su vez y gracias al aumento del trabajo, la disminución del desempleo y las mejoras en cuanto a condiciones laborales se ha favorecido la llegada de inmigrantes que han venido desde numerosos puntos de la geografía en busca de una mejor vida (gráfico 2). Por ello, podemos decir que la construcción ha permitido el desarrollo económico no solo en nuestra frontera, sino fuera de ellas. En el siguiente gráfico vamos a mostrar cómo se produjo una llegada importante de personas en los años de mayor empleabilidad en el sector.



Fuente: Elaboración propia con datos de Eurostat

Analizando el gráfico se puede observar cómo en España entre los años 2000-2007 se produce un aumento considerable de personas llegadas a nuestro territorio, exceptuando el periodo de 2003-2004. Posiblemente esto coincide con la época de auge de la economía española. Entre todos los años estudiados podemos destacar el año 2007,

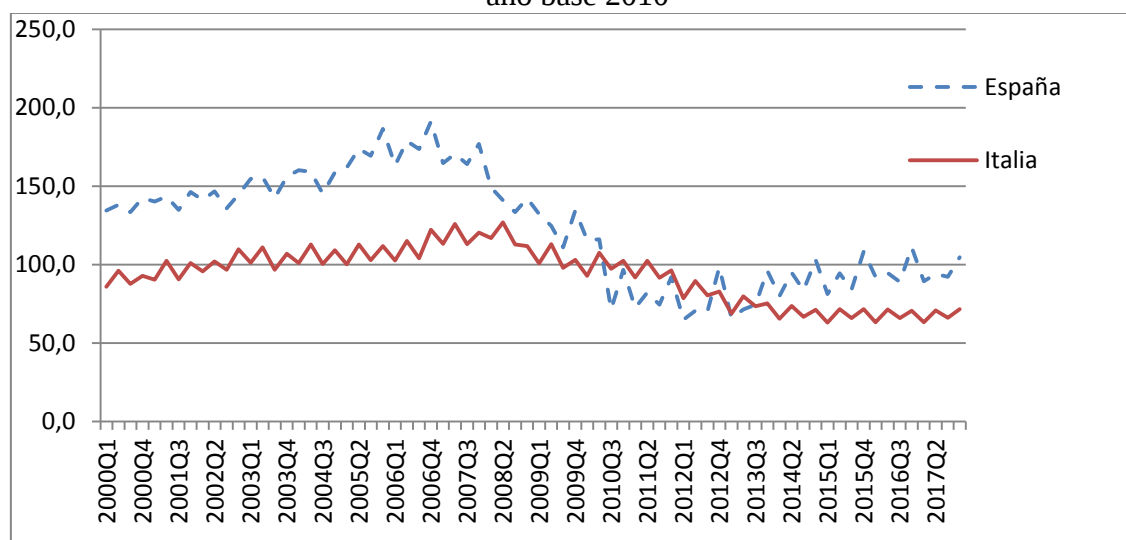
donde las cifras de personas llegadas a nuestro país fueron de 1.000.000 aproximadamente, prácticamente el doble de personas llegadas hasta la península italiana. A partir del 2007, y como consecuencia del empeoramiento de las condiciones laborales, políticas y sociales tras la crisis del ladrillo, podemos decir que en nuestro país se produjo un importante descenso de personas llegadas hasta nuestro territorio con la intención de trabajar. Por otro lado tenemos el caso de Italia, donde la inmigración no ha calado con tanta fuerza, posiblemente por la menor dependencia de su economía del sector de la construcción o quizás por el menor crecimiento experimentado. Esto no quiere decir que en Italia el sector de la construcción no haya tenido importancia, sino más bien que el crecimiento no ha sido como el español y por lo tanto la empleabilidad se ha visto menos beneficiada.

En el caso español la disminución del desempleo, junto con los beneficios de la expansión ha permitido también el desarrollo del país y la inversión por parte del gobierno, además del desembarco de capitales extranjeros. Las arcas públicas han conseguido aumentar sus ahorros y el país ha gozado de bienestar. Por otra parte, no ha sido el único sector “construcción” el que ha crecido, sino que se han desarrollado otras actividades afines a la construcción (bancarias-financieras, aseguradoras, etc...) que podemos considerarlos como secundarias o indirectas, puesto que han crecido paralelamente a este sector principal, favorecido por el auge del momento. Todo lo anterior, junto con la facilidad para adquirir préstamo, el bajo interés, el precio de las viviendas, ha permitido a las familias y compañías constructoras dejarse llevar por la un sentimiento de euforia del momento. La producción en el mundo del ladrillo ha aumentado de manera exponencial, porque existió una época en la que se vendía todo lo que se producía, y esto favoreció la especulación por parte de compradores. Por ello, muchas familias han sido las que una vez adquiridas las primeras viviendas, han invertido sus ahorros en nuevos hogares. Esto comentado anteriormente para el caso español, se puede ver reflejado en el grafico 3, donde se aprecia como aumentó la producción de viviendas entre los años 2000-2017 en ambos países.

El gráfico 3, muestra la variación en la producción de viviendas en los años más prósperos para el sector y tras la crisis de la construcción. En el caso de España vemos que desde el año 2000 hasta finales del 2007 el crecimiento en la producción de la vivienda ha estado siempre al alza, incluso alcanzando el 191% de la producción del año de referencia. A partir de esta fecha y coincidiendo con el 2º cuatrimestre del año 2008, tiene lugar el estallido de la burbuja inmobiliaria, que se ve favorecida por la falta

de financiación y a consecuencia de recesión económica comenzada en EE.UU. Comienza a disminuir de manera considerable la producción de inmuebles en España con pequeños aumentos en la producción como se puede ver en el 3^{er} y 4^o trimestre 2009. Tras este período de decrecimiento, y tras varios años de altibajos en la producción de viviendas comienza a remontar nuevamente la producción en torno al 3er cuatrimestre de 2013 tocando el pico más alto tras la crisis en el 3er cuatrimestre del año 2016.

GRÁFICO 3. Variación producción de viviendas 2000-2017 por cuatrimestre año base 2010

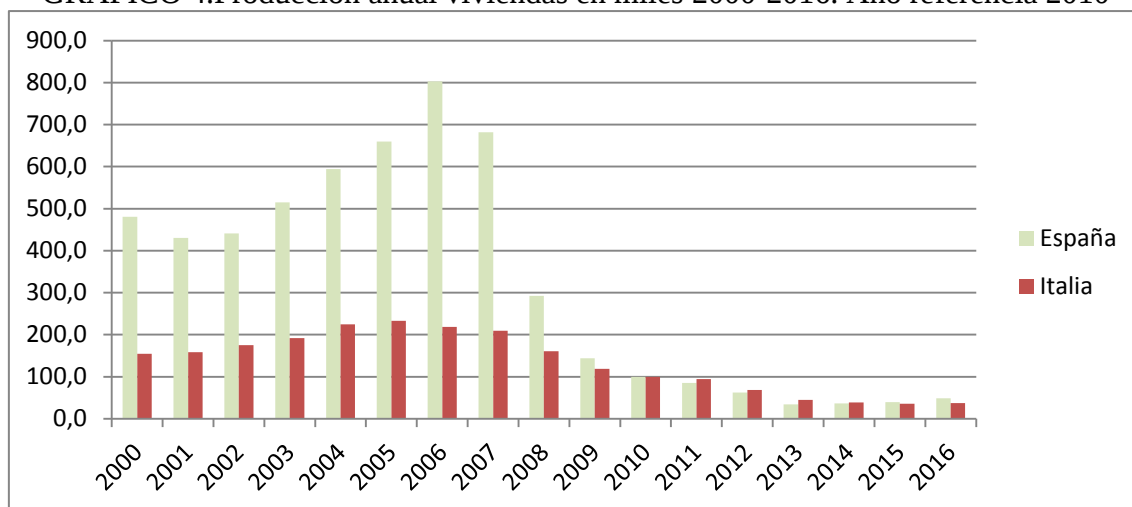


Fuente: Elaboración propia, datos obtenidos Eurostat

En el caso de Italia también se ha visto perjudicada por esta situación y al igual que en España sus efectos han sido parecidos. La principal diferencia radica en que la disminución de la producción en las viviendas llega un poco más tarde que en nuestro país, en torno al 3-4^o cuatrimestre del año 2008. Hasta los datos que poseemos la economía italiana no ha recuperado la producción de viviendas previa a la crisis y es que su producción se ha visto perjudicada de forma continua durante 10 años aproximadamente. En cuanto a la forma del gráfico, se puede deducir que nuestro país gozó de un crecimiento productivo mayor, pero que los efectos de la crisis se han hecho más visibles puesto que existen mayores variaciones en él gráfico. Entre el 3^{er} trimestre del 2010 y 4^o trimestre del año 2012, observamos que la producción por primera vez en estos años es mayor en Italia. Sin embargo, es al inicio del 2013 cuando comienza a igualarse la producción y es a partir de ese instante cuando España vuelve a superar a Italia en producción. A continuación presentamos otro gráfico relacionado con la

producción de viviendas pero esta vez en periodo anual y usando de referencia el año 2010.

GRÁFICO 4. Producción anual viviendas en miles 2000-2016. Año referencia 2010

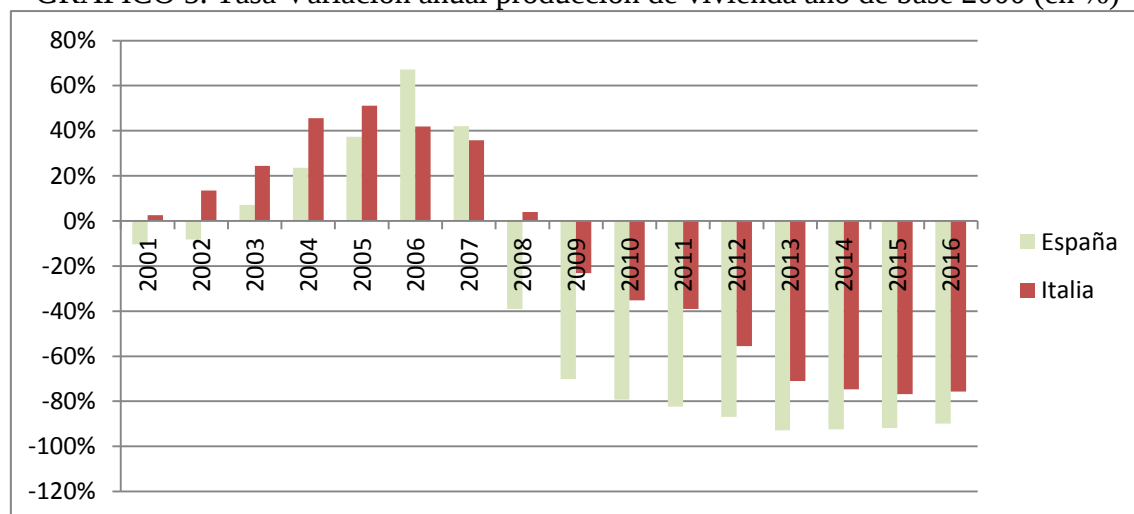


Fuente: Elaboración propia, con datos de Eurostat

El gráfico 4, nos muestra la producción de viviendas anuales para cada uno de los países. En el caso de España, consideramos que la evolución ha ido en aumento entre los años 2001-2006. Sin embargo, es a partir del año 2007 cuando las producciones comienzan a decaer manera brusca hasta que toca sus valores mínimos en el año 2013. Es en este año cuando la producción comienza a crecer de nuevo. Consideramos los años 2005, 2006 y 2007 como los años donde predomina la producción, aprovechando la subida de los precios y la especulación entre los consumidores. Por otro lado tenemos la situación de las viviendas en Italia, que vive una situación de crecimiento pero queda lejos del periodo de producción español. Vemos que en el período 2000-2006 la producción de viviendas aumentan anualmente, pero de forma paulatina. Tras este período y con la llegada del año 2007 la producción comienza a disminuir al igual que comentábamos anteriormente con España. En este caso, se produce de forma lenta y progresiva hasta aproximadamente el año 2015. Con respecto el año 2016, podemos decir que Italia muestra un índice de productividad mayor que su año menos productivo 2015, lo que se traduce en una recuperación de la producción de viviendas. Lo que más despierta el interés del análisis, es que considerando a dos países como son España e Italia de población parecida y situación económica similar, se produzca prácticamente en todos los años el doble de viviendas en España durante los años de crecimiento previos a la crisis. Estos datos nos hacen imaginarlos el espectacular crecimiento que se ha producido en el sector de la construcción. A continuación, vamos a calcular la tasa de

variación anual de cada país, con el objetivo de cuantificar el incremento de producción de viviendas en cada año, con respecto al año base (2000).

GRÁFICO 5. Tasa Variación anual producción de vivienda año de base 2000 (en %)



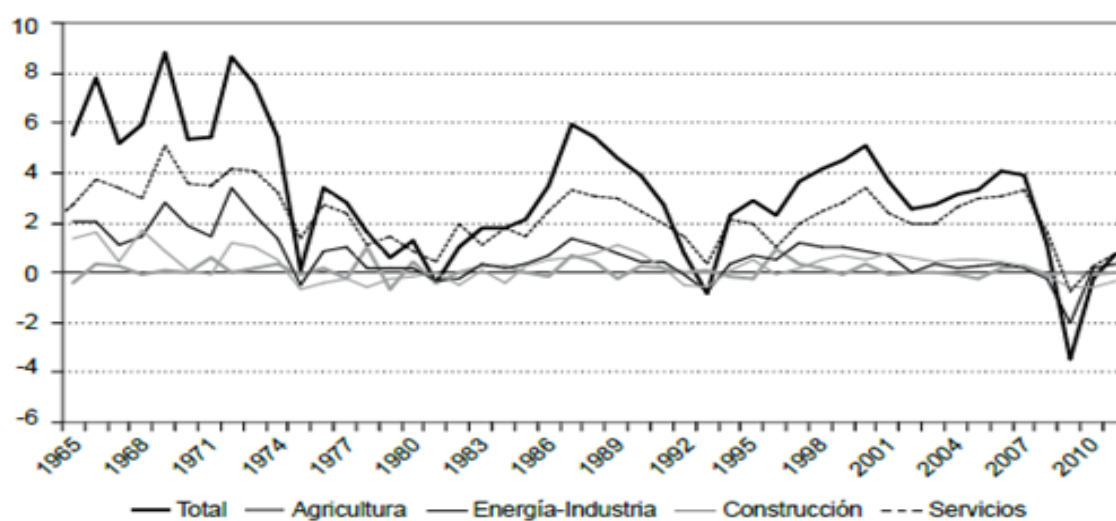
Elaboración propia, con datos de Eurostat

Analizando los datos que hemos presentado en el gráfico 5, podemos observar que la tasa de variación para el caso español, tiene su punto máximo en el año 2006 con un 67,2%, en comparación con el año base, mientras que el año 2013 es el punto más bajo del período analizado -92,9%. La diferencia entre los dos porcentajes da una diferencia de un 150%. Por otro lado, Italia tiene su punto más elevado en el año 2005 con 51,1% de producción, mientras que el más bajo coincide con el 2015 con -76,7%. Con una diferencia de un 127% en sus porcentajes. Podemos decir que la producción de viviendas, se mantuvo más estable en Italia para el período analizado, dado que su crecimiento tuvo lugar de manera progresiva, al igual que su caída tras la crisis. En el caso de España, como comentábamos en los gráficos 3 y 4, su crecimiento se produce de manera exponencial, donde cada año superaba con creces el anterior.

4. ANTECEDENTES A LA CRISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO DE AMBOS PAÍSES

La construcción ha sido durante años una de las ramas más importantes que han sustentado las economías europeas pero con una particular importancia en el caso de nuestro país. Tal ha sido su expansión que hemos disfrutado de una de mejores épocas de nuestra economía. Para analizar el crecimiento de las diferentes ramas productivas y la contribución de estas a la economía nos hemos apoyado en el trabajo realizado por Galiano Martín en 2011.

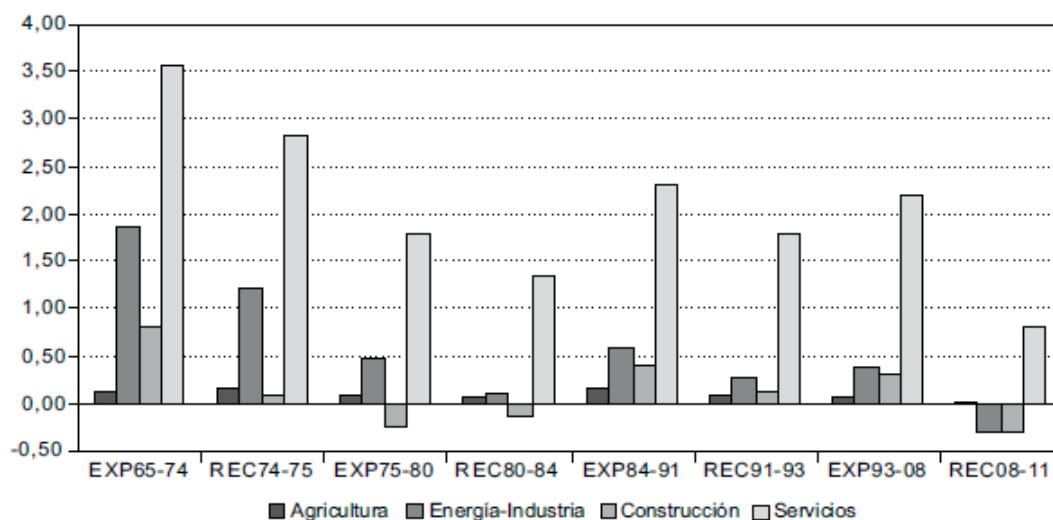
GRÁFICO 6. Crecimiento y contribución de las ramas productivas (en % para España)



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

Como se aprecia, la rama que más ha aportado al crecimiento real en promedio durante el período examinado son los servicios (que explicaría un 69,52 %), seguida de la industria y la energía (que serían responsables en media de un 20,75% de dicho crecimiento). La construcción habría supuesto en media un 8,43% de la tasa de crecimiento del período, una cifra bastante importante. La agricultura por su parte y la pesca habrían contribuido en promedio con un 3% del crecimiento real. Si analizamos los datos a partir del año 1980 hasta la actualidad, podemos destacar, la importancia que ha tenido el sector constructor en el período analizado. En concreto los años donde mayor importancia ha tenido el sector de la construcción han sido en torno al 1990, en el año 1997, 2002 y 2007 coincidiendo este último año con el estallido de la burbuja. Tras ello, vemos como el sector pierde fortaleza y en el período 2008-2010 comienza a decrecer por debajo de cero. Siguiendo con nuestro estudio pasamos a ver las contribuciones medias al crecimiento de la economía entre 1965 y 2011 en el gráfico 7.

GRÁFICO 7. Contribuciones normales medias al crecimiento económico durante el período 1965-2011.



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

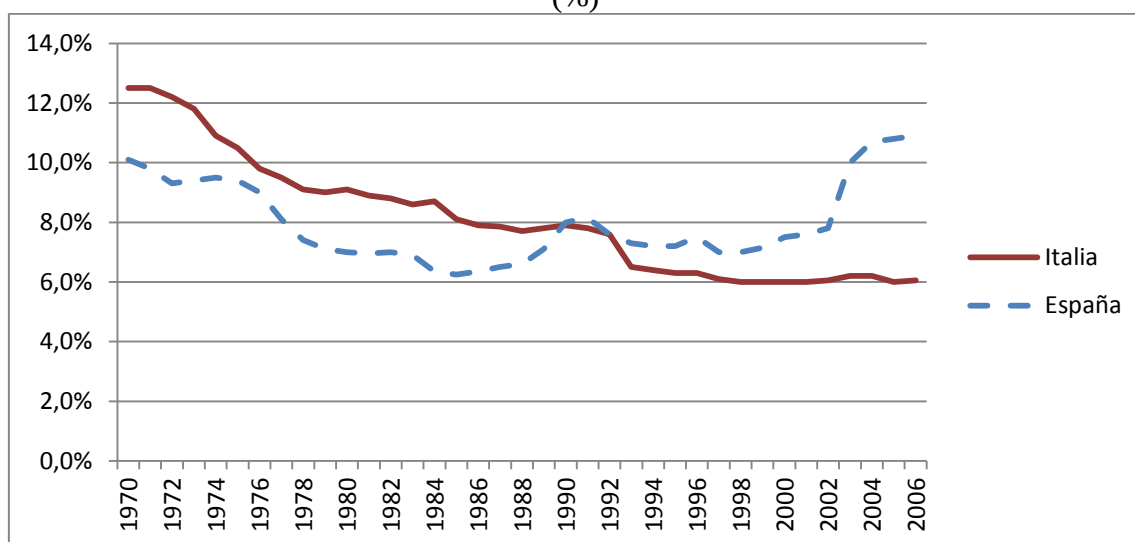
En primer lugar, tenemos la industria y energía la cual contribuye con 0,7 puntos porcentuales, mientras que por otro lado está el sector servicios con 2,3 puntos porcentuales. Para finalizar entre los años 1975 y 2011, la construcción contribuye negativamente con un -0,21 puntos porcentuales en su conjunto para el período comprendido. Esta gráfica coincide plenamente con los apartados anteriores donde podemos insistir que es a partir del año 2007-2008 cuando comienza la crisis financiera en nuestro país y consigo una disminución bastante importante del peso de la construcción. También destaca la importancia del sector servicios y la industria, claramente reflejada en el gráfico, ya que son sectores bastantes importantes en la generación de PIB en el caso español.

Para finalizar este apartado, sobre los antecedentes a la crisis, no podemos obviar el gráfico 8 donde analizaremos la importancia del sector de la construcción, con datos de España e Italia.

Si observamos la trazada, a primera vista y sin incidir demasiado en el análisis se puede ver claramente como el peso de la construcción en España ha pasado por diversas etapas, alternándose momentos de crecimiento con épocas de decrecimiento desde el período del que disponemos datos. Indagando un poco más en el tema, y para concretar más sobre el mismo vemos que a comienzo de los años 70 la construcción tenía un importante peso en la economía con un 10% sobre el PIB una cifra bastante interesante. A menudo que iban avanzando los años 70, y como consecuencia de la inestabilidad política, económica y social el peso del sector se vio claramente perjudicado sobre todo

a partir del año 1975 donde comienza a pronunciarse de manera más clara el decrecimiento. Este período se prolongará hasta aproximadamente el año 1987, como podemos apreciar es en este momento cuando el sector toma peso nuevamente. Este período durará hasta el año 1992, coincidiendo nuevamente con una situación inestable por los problemas económicos que tenían lugar en España y que perjudica el sector de la construcción. Esta etapa durará algunos años, donde el peso del sector se mantiene prácticamente similar hasta prácticamente la llegada del año 2000, donde el sector de la construcción da un fuerte impulso hasta el año 2006, cuando las construcciones comienza a paralizarse nuevamente, debido a la especulaciones y ante los anuncios de una eminente crisis financiera.

GRÁFICO 8. Comparación del peso de la construcción España-Italia sobre el PIB en (%)



Fuente: Elaboración propia Banco Mundial y Eurostat.

Por otro lado tenemos el peso de la construcción en la economía italiana, que si observamos el gráfico de manera general, podemos apreciar que el sector de la construcción en Italia ha ido perdiendo peso prácticamente a lo largo de estos últimos 40 años. Comenzando en el año 1971, los datos van disminuyendo constantemente con la excepción del año 1985, 1990 y entre el 2002-2004 donde hay crecimiento pero prácticamente inapreciable. Podríamos decir que la construcción en Italia ha supuesto una parte importante de su economía, puesto que en los años 70 tenía una peso de 12,4%, sobre el PIB pero que se ha visto aminorada hasta el 6% en los años previos de la crisis. A modo de aportación y para finalizar el estudio de éste gráfico, podemos comentar que el sector de la construcción en Italia, ha tenido un peso superior desde los años 70 hasta principios de los años 90. A partir de esta fecha y tras sucesivos años, el

sector de la construcción ha ido descendiendo continuamente y es el momento donde se produce un corte entre las trazadas de ambos países. Italia ha sido mucho más importante desde los años 1970 hasta aproximadamente dos décadas más tarde 1990, y es en este punto exactamente donde la importancia sobre el PIB de esta rama productiva se iguala a la española en cuanto aportación en el PIB se refiere. En los años posteriores será la economía española, la que se vea beneficiada, por dicho sector hasta 5,5% más que la economía italiana. Podemos acabar diciendo, que el peso de la construcción en el PIB en estos últimos 35 años se ha visto aumentado para el caso español y disminuido para el caso italiano. En España se ha producido un incremento del 1% entre 1970 (el año con su porcentaje máximo) y 2006 mientras que en Italia ha disminuido en un 6,4% entre el 1970 y 2006.

4.1. CREACIÓN DE LA BURBUJA INMOBILIARIA Y POSTERIOR ESTALLIDO

Se entiende por *burbuja inmobiliaria*, el aumento excesivo y desmesurado del precio de un bien inmueble, causado por la especulación en el precio de los suelos urbanizables y viviendas a lo largo de una década aproximadamente (1998-2008) y protagonizado por una serie de factores posteriormente favorecerá su estallido. La burbuja inmobiliaria en nuestro país supuso un antes y un después dado que permitía la adquisición de inmuebles sin demasiada dificultad, para intentar vender a precios superiores. Esta especulación supuso el hinchamiento de dicha burbuja, llegando a cuadruplicar el precio de metro cuadrado en España, en concreto, en un espacio de tiempo muy reducido. La especulación junto con otros factores desencadenantes, que vamos a comentar ulterior fueron los principales artífices de tal fenómeno.

4.2. FACTORES DESENCADENANTES DEL HICHAMIENTO DE LA BURBUJA

Para entender bien que es la burbuja inmobiliaria y las repercusiones o consecuencias que ha tenido, tras su estallido, tenemos que hacer ahínco sobre los factores desencadenantes dado que no han sido simples elementos al azar, sino más bien un conjunto de varios factores que han coincidido y favorecido tal fenómeno.

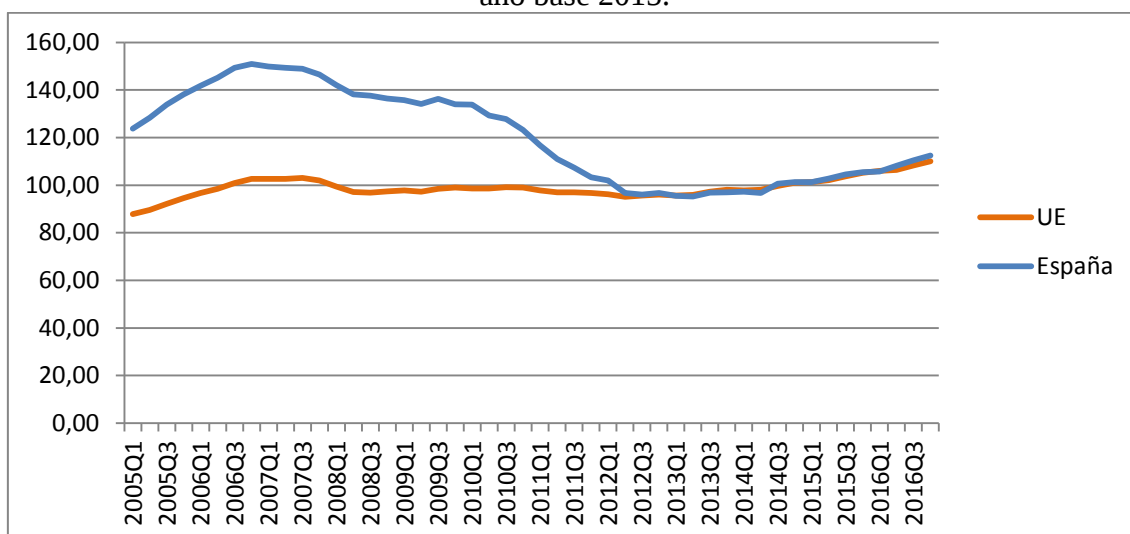
Hemos considerado 3 factores principales, si bien, es cierto que podríamos haber considerado más, pero nos quedamos con los de mayor importancia y son los siguientes: el precio de la vivienda y oportunidad de especulación, la facilidad para adquirir un préstamo y el silencio por parte de los gobiernos y entidades financieras.

4.2.1. PRECIO DE LA VIVIENDA Y OPORTUNIDAD DE ESPECULACIÓN

El precio de la vivienda en España, se ha modificado constantemente en el período previo a la crisis. Por lo general éste no paraba de subir y ello hacía a las familias replantearse la compra de viviendas con la intención de vender pasado algún tiempo a un precio superior. Esta constante subida es en definitiva lo que dio lugar a las oportunidades para especular. Hasta la fecha aproximadamente finales de 2007, todo sucedía de la forma esperada para las familias inversoras porque los precios llevaban varios años que no paraban de crecer y se esperaba que continuara de este modo. En la mayoría de las ocasiones se conseguía vender el inmueble pagar la deuda a las entidades y obtener plusvalías por las ventas, justo el objetivo que habían planeado. Pero tras el estallido de la crisis 2008, todo cambió y los precios de las viviendas comenzaron a disminuir a un ritmo impensable, lo que provocó que muchas familias pudieran salir al frente de sus obligaciones, gracias a su poder adquisitivo o bien mediante la venta de alguno de sus inmuebles, pero otras no tuvieron la misma suerte y se vieron obligadas a entregar sus propiedades y la pérdida de los ahorros de toda una vida. Sin embargo este hecho no es aislado, ya que ha sido la gran tónica de parte de los países de la Unión Europea, envueltos en esta crisis.

A continuación en el gráfico 9 comparamos como ha sido la evolución del precio tanto en España como en el resto de la Unión Europea, y posteriormente haremos la comparativa España e Italia con el gráfico 10.

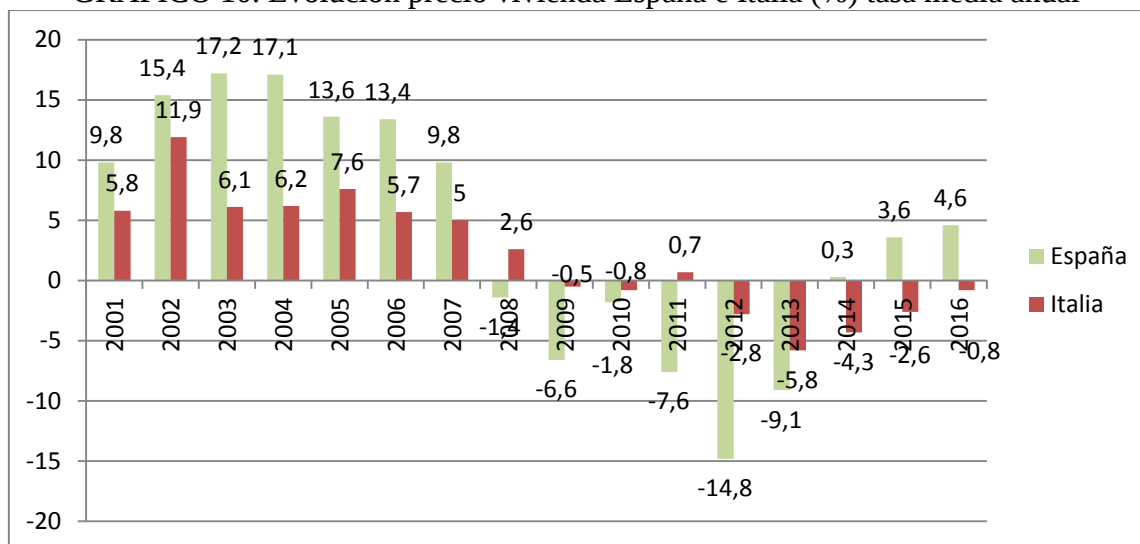
GRÁFICO 9. Índice de precios de las viviendas España-UE (%) por trimestres
año base 2015.



Fuente: Elaboración propia, datos obtenidos de Eurostat.

Como se puede extraer de este gráfico 9, el precio de la vivienda en España creció muy por encima de lo que lo hizo por el resto de Unión Europea como consecuencia de la subida de los precios del suelo urbanizable y con ayuda de la especulación de los inversores y familias. Observando detenidamente vemos como en el caso de España el precio de la vivienda tiene valores del 150%, en los años 2006 y 2007, mientras que si se analiza ese período con los datos que disponemos para la UE se puede apreciar un pequeño incremento pero prácticamente insignificante. En el año 2008, como consecuencia de la crisis y tras el exceso de viviendas construidas, comienza a disminuir los precios en España y en Europa en general. Será a partir del año 2012, cuando la brecha en el índice de precios de las viviendas se iguale y sigan el ritmo impuesto por la media europea. A modo de reflexión, podemos destacar del gráfico la impresionante evolución que ha tenido las viviendas en nuestro país, a pesar de la gran oferta que ha existido y que ha permitido vender inmuebles muy por encima de la media. Además, no solo esto sino que también nos hace reflexionar sobre la oportunidad que se fraguaba, y los inversores encontraron en este sector. A continuación presento el gráfico 10, donde comparamos la evolución de los precios de la vivienda entre España e Italia.

GRÁFICO 10. Evolución precio vivienda España e Italia (%) tasa media anual



Fuente: Elaboración propia datos obtenidos Eurostat.

Por otra parte, en el gráfico 10 tenemos la tendencia que siguió el precio de la vivienda para el caso español e italiano, encontrándonos que entre 2001-2007 el precio de la vivienda en España, es muy superior al precio de la vivienda de Italia, siempre refiriéndonos a tanto por ciento. Posteriormente al 2007, y tras el estallido de la burbuja que apartados anteriores, comentábamos, el precio de la vivienda se desinfló a partir de

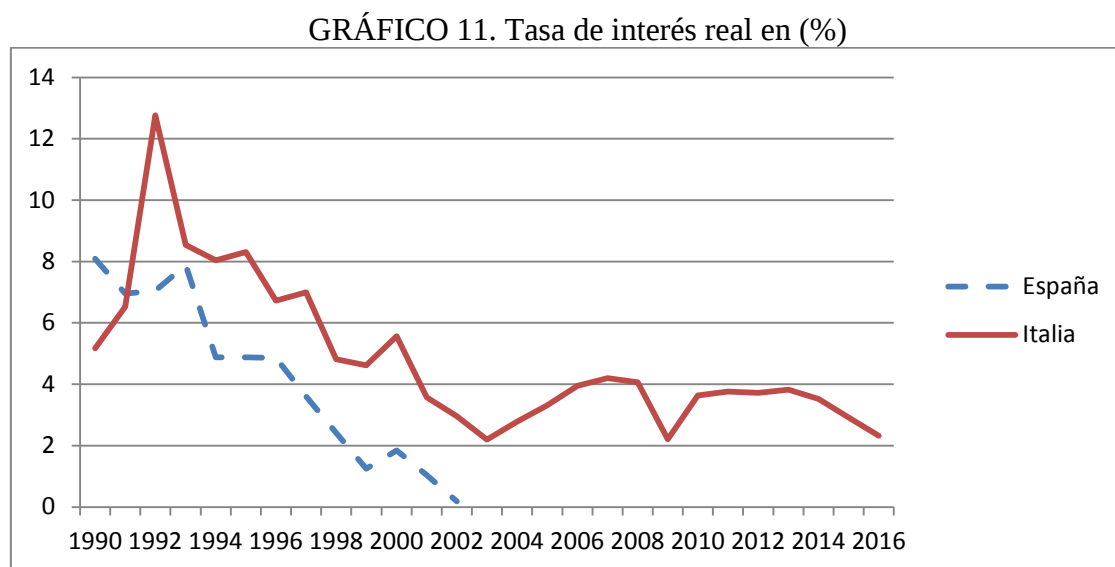
2008. Observamos que existe una diferencia de un 32% sobre el precio de la vivienda entre los años 2003 y 2012 en el caso de España un dato alarmante desde el punto de vista económico, dado que en cuestión de una década el precio de la vivienda ha perdido un tercio de su valor. Lo que ha perjudicado a todas aquellas familias que pagaron grandes cantidades por sus viviendas, y diez años más tarde han visto reducido el valor de sus hogares de manera desproporcionada. En contraposición al caso español, tenemos el caso de Italia que a pesar de haber aumentado el precio de sus viviendas, este se ha visto incrementado de una manera más proporcionada o razonable y ha permitido la adquisición de viviendas a precios más asequibles para las familias. La existencia de especulación ha estado presente, pero ha adquirido menor importancia que en España. La diferencia el valor superior 2002 y el inferior 2013 difieren en un 18% aproximadamente una cifra algo más moderada que en el caso español.

4.2.2. LA PRESTACIÓN DE CRÉDITOS

En este apartado vamos a tratar el tema de la financiación, por parte de las entidades crediticias, que bajo mi punto de vista ha sido el eje principal sobre el que ha girado la construcción y que ha permitido una de las décadas de mayor expansión económica en nuestro país. En los años de mayor expansión inmobiliaria, destaca el determinante papel de las entidades crediticias, en la prestación de dinero tanto a particulares como organizaciones, dedicadas a la construcción. Este período podemos enmarcarlo en los años previos al estallido en torno (1998-2007). La actuación, por parte de las entidades ha consistido en la prestación de créditos sin un control reglamentario adecuado. Esto ha causado que personas sin posibilidades económicas perciban cantidades de dinero, sin posibilidad o posibilidades muy bajas para realizar la contraprestación. Existe una serie de condiciones que tuvieron lugar y favorecieron la prestación de créditos, destacando las siguientes:

- Intereses muy bajos, que permitía pedir cantidades mayores a las necesarias sin contraprestación elevada.
- Revalorización de la viviendas, lo que permitía a las entidades y deudores confiar en la devolución de la deuda.
- Competencia entre entidades por ocupar una mayor cuota de mercado, ofreciendo más hipotecas y productos asociados tales como seguros.
- Proliferación de las cajas de ahorros, que aumentaba la competitividad y hacia más hostil la supervivencia empresarial.

Todas estas condiciones junto con otras de naturaleza económica y política, permitió que durante el período de tiempo considerado, aumentara cada vez más el tamaño de la burbuja, y atrapase en su interior tanto a personas como empresas. A continuación se muestra en el gráfico 11, el tipo interés real que viene a complementar lo comentado en el párrafo anterior.



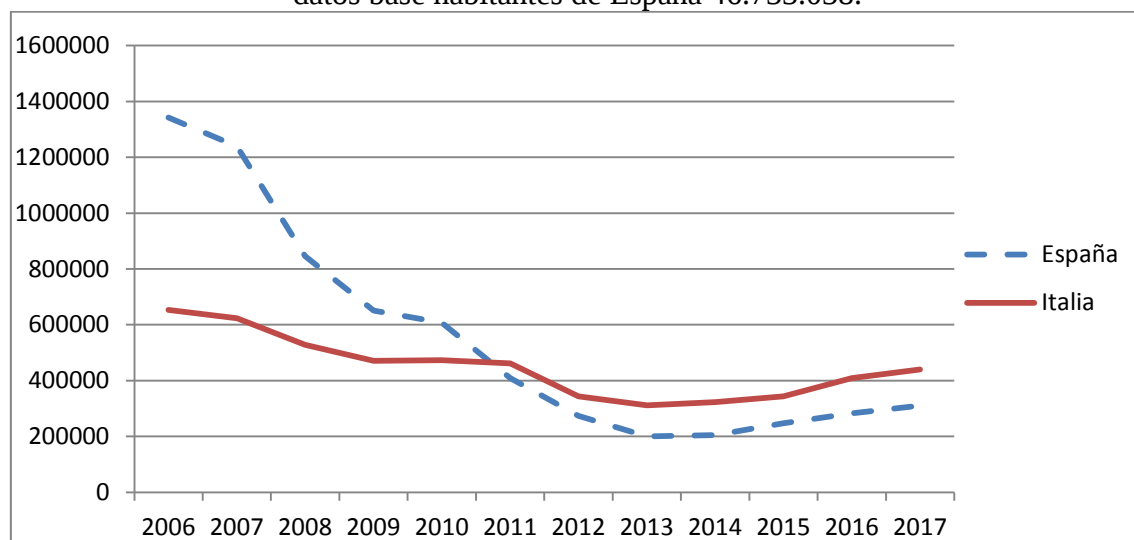
Fuente: Elaboración propia con datos del Banco Mundial

El gráfico 11 muestra la tasa de interés real, es decir, el interés una vez restada la componente inflación. En el caso español aunque no disponemos de los datos completos, se puede apreciar cómo ha evolucionado la tasa de interés desde comienzos de los años 90 hasta 2002. A comienzo de 1990 la tasa de interés se situaba en torno al 8%, tras un periodo de inestabilidad alrededor del 1992, y posterior mejora, los índices de intereses comenzaron a bajar. Podemos apreciar que el interés toca prácticamente el 0%, en los 5-6 años anteriores a la crisis, por lo que se puede afirmar que al disminuir los intereses, se favorece enormemente el endeudamiento por parte de las familias y empresas durante estos años. Por otro lado, hemos considerado la tasa de interés real, para el caso italiano donde a comienzos de los 90 la tasa de interés se situaba en torno al 5%. La evolución del interés fue aumentando hasta alcanzar el 12,75% en el año 1992 y es a partir de esta fecha cuando se produce un descenso importante de los intereses reales hasta aproximadamente el año 2004, donde comienza a crecer. Comparando los datos de ambos países llegamos a la conclusión, de que el interés en el caso italiano ha sido en la mayor parte del período superior, a la tasa de interés española. Estos datos revelan, que sí el interés es mayor, la demanda hipotecas disminuye, lo que se traduce en la disminución de la demanda de viviendas. A continuación presentamos el gráfico

12, donde mostraremos el número de hipotecas adquiridas en cada uno de los países en el período 2007-2017.

GRÁFICO 12. Evolución en el número de hipotecas totales en España e Italia (2006-2017)

datos base habitantes de España 46.733.038.



Fuente: Elaboración propia con datos del INE y Uffici Studi Gruppo Tecnocasa con datos Agenzia della Entrate.

El gráfico 12, muestra el descenso sufrido en el caso de las hipotecas en España e Italia como consecuencia del estallido inmobiliario y aumento paulatino de los intereses hipotecarios. Comenzando por España, se observa que las hipotecas han ido bajando desde el año 2006 año en que comienza los rumores sobre una posible crisis del ladrillo hasta aproximadamente el año 2014 año en el que se anuncia desde el Banco Central Europeo una mejora de la situación económica de la zona Euro y dan por finalizada el período de crisis. Entre el punto más alto alcanzado en el 2006 con 1.342.171 hipotecas y el más bajo obtenido en el año 2013 con 199.703, hay una diferencia de un millón de hipotecas aproximadamente, es decir, 6,72 menos de hipotecas por parte de las entidades en España, una cifra que asombra para un período de tiempo tan reducido como es una década. Por otra parte con los datos obtenidos para el caso italiano, la situación es parecida a la española en cuanto a la trazada del gráfico se refiere. En el año 2006 al igual que España, es donde hay mayor número de hipotecas con un total de 652.930 y su evolución es decreciente hasta prácticamente el año 2014. El año donde existe menor número de créditos para compras de viviendas tiene lugar en el 2013. La situación es similar entre países y la trazada de la gráfica es por lo general paralela una a la otra. Por otro lado, en el período comprendido entre los años 2007-2010 el número de hipotecas se mantiene superior en España, sin embargo, desde esta fecha hasta el 2017

el número de hipotecas en España es bastante menor que para el caso italiano, lo que significa la pérdida de protagonismo del sector inmobiliario y bancario sobre todo en nuestro país.

4.2.3. SILENCIO POR PARTE DE LOS GOBIERNO E INSTITUCIONES CREDITICIAS. CONSECUENCIAS Y ACTUACIONES

En los años previos a la crisis, los gobiernos al igual que las instituciones crediticias no fueron conscientes de la situación que se vivían. Los ciudadanos en general vivíamos un buen momento dado que la economía crecía positivamente y no daba signos de debilidad. Las entidades crediticias vendían sus productos con facilidad, y ello repercutía positivamente al país en general. Por todo esto, la sociedad española se dejó llevar por una situación positiva del momento, de la cual pensábamos que nunca íbamos a salir, sin ser verdaderamente conscientes del problema real, que se tramaba y que poco tiempo después se manifestaría de la peor forma.

El gobierno por su parte veía que la construcción era un motor que generaba mucha riqueza, puesto que daba trabajo a un alto porcentaje de la sociedad de manera directa (aparejadores, arquitectos, albañiles, empresas de construcción, empresas del ladrillo) y otros indirectamente pero que también se beneficiarían de la situación (compañías de seguros, entidades crediticias, empresas de muebles, fontaneros, inmobiliarias). El aumento de la tasa de empleo beneficiaba tanto a los trabajadores, como la Seguridad Social, Hacienda Pública y en el Instituto Nacional de Estadística eran frecuentes los informes donde la disminución del paro mes tras mes. Las prestaciones sociales eran cada vez menos necesarias, por lo que el saldo de nuestras arcas públicas aumentaba. Por parte de las entidades crediticias, aumentaba su negocio considerablemente continuamente. A las entidades ya existentes, se le sumaron otras entidades que quisieron aprovechar la oportunidad para su expansión territorial, venidas en algunas ocasiones de otros países. En total en España operaban unas 45 entidades que prestaban sus servicios de prestación y canalizaban los ahorros de la parte depositante hasta los prestatarios con el objetivo de facilitar las inversiones a sus clientes a la vez que vendía sus productos y servicios. Los préstamos ocuparon un espacio importante porque se vendían con relativa facilidad, los intereses eran bajos, existía una enorme competencia entre entidades y los precios de las viviendas no paraban de aumentar. Todo esto favoreció y finalmente desencadenó el hinchamiento de la burbuja, el estallido y la consecuente crisis. Tras el estallido en 2008, los prestatarios no podían pagar sus

deudas, los prestamistas no recibían la contraprestación de los créditos, por lo que cada vez más, las familias se encontraban más endeudadas. Comenzaron los embargos de viviendas por parte de las entidades, para recuperar el dinero prestado. Estas viviendas al comienzo se vendían sin relativa dificultad pero conforme avanza la situación disminuía las posibilidades de venta. Esto provocó, que los bancos dispusieran de bienes inmuebles en exceso a los que deberían de pagar sus comunidades, contribuciones, impuestos, por lo que los problemas de liquidez, en las entidades se hacían más presentes, y afloraba el nerviosismo en el sector. Los ahorradores comenzaron a desconfiar del sistema financiero en general y era frecuente que éstos pidieran el rescate de sus ahorros. La devolución del dinero prestado, ante tal situación de incertidumbre y la escasa liquidez, provocó que las entidades se vieran sobrepasadas y sin capacidad para mantener el sistema. En este punto, se acentuaba aún más la sensación de desconfianza e inquietud, ya que muchas familias habían depositado el dinero de toda una vida, y veían como los bancos no respondía a sus exigencias de devolución.

En el caso italiano la situación ha sido prácticamente similar, las entidades financieras y los gobiernos no ofrecían toda la información de la que disponían, lo que dificultó que las familias fueran conscientes de la situación. Este desconocimiento generalizado acentuó aún más el endeudamiento de las familias y el hinchamiento de la burbuja, que nadie se atrevía a desinflar. Pero en este punto debemos hacer una clara distinción con nuestro país y es la fortaleza con la que las entidades financieras han crecido, la evolución del sector de la construcción y posterior caída, no es equiparable al caso español. Para sostener el sistema financiero las actuaciones han sido similares y ambos países han recurrido a la reestructuración del sistema financiero y la inyección de capital a través de los rescates financieros. Los medios utilizados para dar una solución a tal problema comienzan en algunos países como Grecia, España, o Italia con sus rescates bancarios, con la clara intención de fortalecer el sistema financiero y dar mayor seguridad, a este frente a clientes. A la misma vez que ocurre esto el sistema bancario, se ve obligado a fusionarse, las cajas de ahorros comienzan a ser absorbidas por otras mayores y estas a su vez por bancos más poderosos. Lo que se pretendía conseguir es una mayor solidez, aumento de la liquidez, fortalecer todo el sistema y a la vez aprovechar las economías de escala. Muchas de las cajas de ahorros y bancos, existentes en nuestro país y que habían surgido de la nada con la intención de expandirse, en sus primeros años consiguen su objetivo, pero una vez que se desinfla todo el sistema, se

ven en la clara obligación de desaparecer. De forma paralela, a la vez que empeora la situación, muchas familias se quedan sin ingresos, los ahorros son imposibles de sacar y para colmo hay quienes decidieron emprender un negocio sufriendo con mayor fuerza las consecuencias de la crisis. Y es que las personas que emprendían un negocio, en los años posteriores a la crisis, han vivido las consecuencias más de cerca, ya que han sufrido con mayor fuerza el azote de los bancos sobre las hipotecas, y como estas dejaron de concederse tras estudios minuciosos de los créditos, paralizándose casi por completo el sistema financiero de un país.

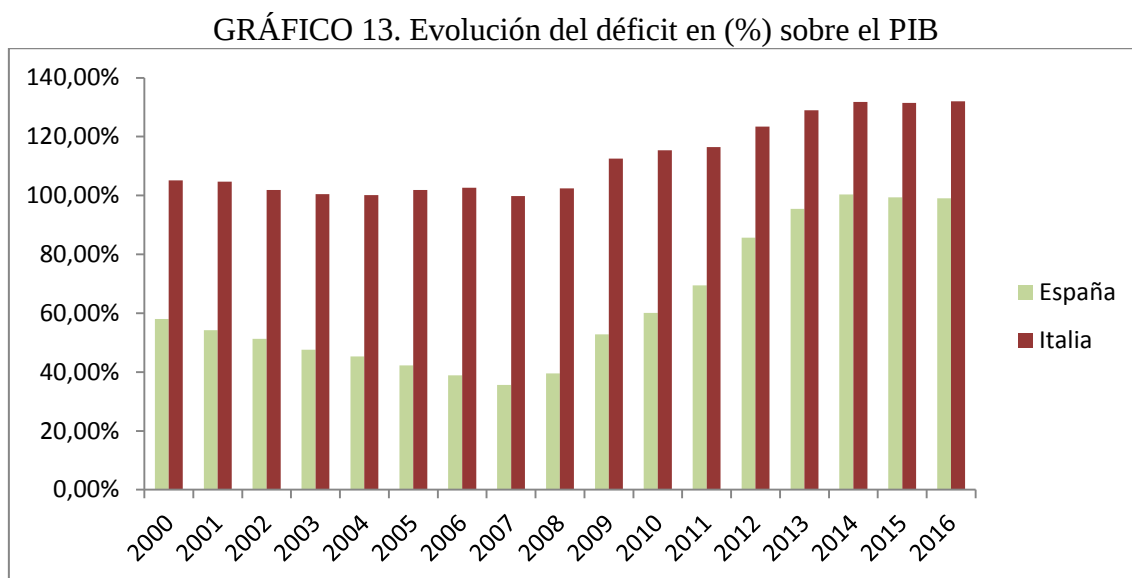
A continuación damos paso al punto 5 de nuestro proyecto, donde vamos a tratar de analizar los datos macroeconómicos de los países sobre los que estamos elaborando el estudio para analizar cómo ha sido su evolución y desarrollo a lo largo del período.

5. DATOS MACROECONÓMICOS DURANTE LA CRISIS ESPAÑA-ITALIA.

A lo largo de este trabajo, se ha realizado una síntesis sobre la crisis económica a consecuencia del sector inmobiliario realizando comparaciones entre países con la intención de plasmar como se han comportado las economías frente a este acontecimiento. Para concretar un poco más el tema procedemos al estudio de algunos indicadores que consideramos importantes para el estudio, comenzando por el déficit público y culminando con la inflación.

5.1. DÉFICIT PÚBLICO

En este apartado vamos a comparar los déficits de ambas economías, para determinar la evolución que han seguido. Con el concepto de déficit público se le conoce a la diferencia entre gastos e ingresos totales, siendo los primeros superiores. A continuación mostraremos la evolución mediante el gráfico 13.



Fuente: Elaboración propia con datos de Eurostat.

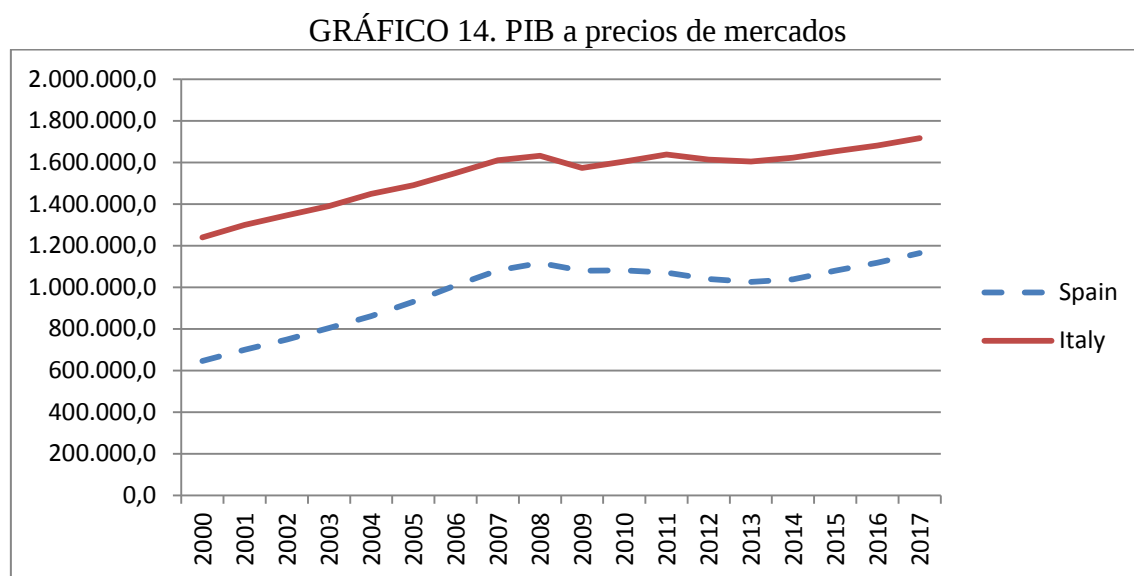
Observamos que el déficit en el caso de España fue disminuyendo progresivamente entre los años 2000 desde un 58% hasta un 35% aproximadamente en el año 2007 donde tenemos el valor más bajo. Posteriormente a este año el déficit comienza a subir progresivamente hasta situarse en un 99,4% en el año 2015, siendo este el valor más alto alcanzado del período. El endeudamiento vemos que va ascendiendo conforme nos alejamos de los años 2007-2008 que es el año donde el endeudamiento toca el punto más bajo de todos los años estudiados, hasta llegar al año 2015 que tenemos el registro más alto de deuda. Esto se debe a que las familias, como consecuencia del empeoramiento de la economía y la escasa liquidez de los bancos se ven perjudicadas

por el aumento de los intereses. A esto tenemos que sumar el aumento del desempleo, la disminución de los salarios, lo que favorece aún más la precaria situación.

Por otra parte en el caso de Italia, vemos que el período de endeudamiento más bajo lo tiene al igual que en España en el año 2007. Posteriormente y tras el estallido de la burbuja esta comienza a expandirse. Podemos considerar el año 2014 como el de más endeudamiento con un indicador del 131%, lo que quiere decir que se produce un estancamiento de la deuda. La situación ha sido parecida a la española y vemos como tras el estallido de la crisis los italianos aumentan su endeudamiento, de manera similar al caso español aunque tenemos que decir que en España la deuda no llega a ser del 100% del PIB, como sí sucede en Italia. De este gráfico podemos obtener que ambos países en el año 2007, tiene su índice de endeudamiento más bajo de los 16 años analizados y esto seguramente tiene que ver con la época de esplendor de la economía a lo largo de la expansión del ladrillo y la capacidad de generar riqueza. Finalmente, los registros de los tres últimos años comienzan a suavizarse como consecuencia de una supuesta mejora económica, social y política de ambos países.

5.2. COMPARACIÓN PIB A PRECIOS MERCADOS

En esta parte comparamos la evolución del PIB a precios de mercados. A continuación presentamos el gráfico 14, de donde sacaremos nuestras propias conclusiones.



Fuente: Elaboración propia con datos de Eurostat.

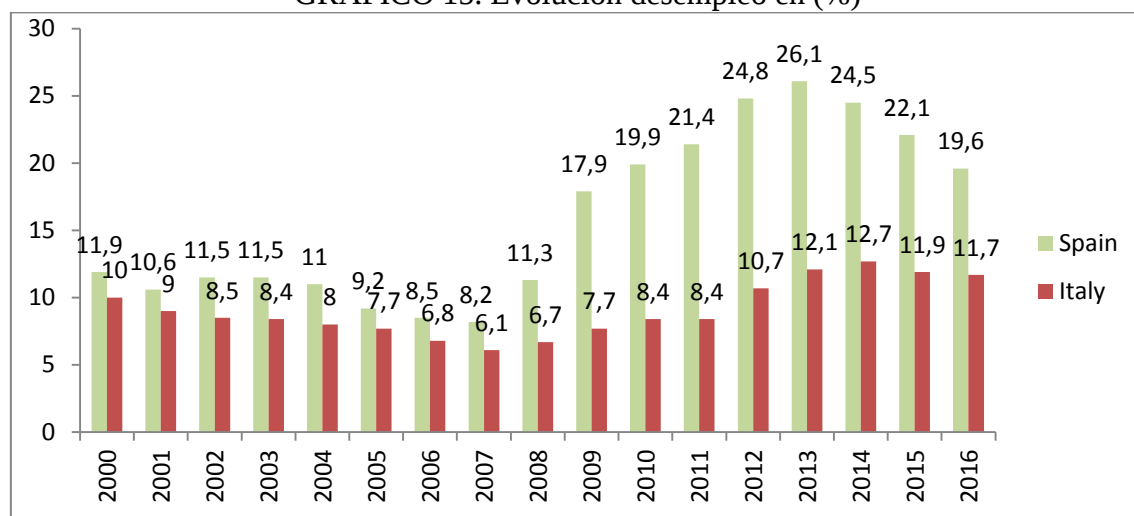
En el análisis del PIB a precios de mercado de los años 2000-2017, destacamos la importante evolución de la variable en los años precedentes a la crisis para ambos países. Los datos de ambos son acordes a la gran expansión inmobiliaria vivida. En el

gráfico, destacamos la evolución positiva que experimenta las economías estudiadas desde el año 2000 hasta el año 2008 donde aprecia un punto de inflexión en dicha evolución, consecuencia de la situación inminente de crisis. A partir de este momento, comienza un decrecimiento evidente en los valores de PIB, y se prolongará en el tiempo durante algunos años. En este período, para contrarrestar los efectos tras la caída del sector inmobiliario los países intentan diferentes políticas económicas sobre todo de carácter recesivo, con la intención de disminuir el endeudamiento y mejorar el sistema financiero, aunque a pesar de los esfuerzos la situación no parece mejorar hasta el año 2014. Podemos considerarlo como la fecha donde la economía comienza a recuperarse verdaderamente y el PIB evoluciona positivamente de nuevo tras varios años de recesión. Analizando la trazada de ambos países se puede observar como se ha producido un crecimiento en paralelo de las economías. La brecha existente entre ambos territorios, se va reduciendo conforme avanza el período estudiado, siendo el punto más cercano en el año 2008, casualmente coincidiendo con el año del estallido inmobiliario. El PIB y las cifras aportadas, permite hacernos conocedores del desarrollo y evolución económica que supuso para la sociedad española la construcción, ya que ha permitido acortar las distancias con Italia, permitiendo una de las mejores épocas para la economía de nuestro país.

5.3. TASA DESEMPLEO

En esta parte vamos a tratar el tema del desempleo, y como este ha ido evolucionando con el paso del tiempo sobre todo a partir del año 2008, coincidiendo con el comienzo de la crisis. Para ello nos referiremos al gráfico 15, donde vamos analizar los datos.

GRAFICO 15. Evolución desempleo en (%)



Fuente: elaboración propia con datos Eurostat

Analizando los datos de ambos países se puede observar como la tasa de desempleo ha ido por lo general descendiendo desde el año 2000 en adelante hasta el año 2007. Cerniéndonos a los datos obtenidos en el gráfico vemos como ello, se cumple tanto para España como Italia. El mejor registro de desempleo para España es el año 2007, donde poseemos la menor tasa, ya que de cada 100 españoles en edad de trabajar solo 8,2 no tienen trabajo, una cifra bastante pequeña si se compara con las cifras del año 2013 donde de cada 100 españoles 26,1 no trabajan, es decir, un cuarto del total de españoles no pueden trabajar, lo que desemboca en menos ingresos públicos, más ayudas sociales, recortes en sanidad, educación y aumento de los impuestos para el resto. En el caso italiano, las cifras de desempleo han aumentado, pero estas no han llegado a ser tan alarmantes, como en España dado que la dependencia de la construcción en el PIB no ha alcanzado cifras tan importantes. Por ello, para este país en 2007 donde sus registros han cifrado sus mejores datos, de cada 100 habitantes italianos solo 6,1% no trabajaba, una cifra bastante pequeña. Además, en los años posteriores su cifras se han visto aumentadas pero sin llegar a ser preocupantes. Durante la época del boom inmobiliario la tasa de desempleo de ambos territorios no diferían demasiado. Es a partir del estallido y posterior recesión económica cuando se hace patente, existiendo grandes diferencias en la tasa de empleo de ambos países, incluso llegando a ser el doble en España.

5.4. PRIMA DE RIESGO

Se entiende por prima de riesgo, a la diferencia entre el interés que se paga por la deuda de un país, en comparación con lo que se paga por otro. En general, se utiliza como base la economía más estable dentro, es por ello, que en Europa se considera el bono alemán a 10 años. El aumento o disminución de la tasa va relacionado con las penalizaciones que reciben los países por parte de los inversores de acuerdo con la indisciplina por parte de los primeros para atender sus deudas. Si atendemos al gráfico 16, que tenemos a continuación, se muestra la evolución que ha llevado a cabo la prima de riesgo en nuestro país haciendo una comparación con la economía de Alemania. Como se ve en el gráfico de España, la tasa comienza a aumentar tras el estallido de 2008 de manera paulatina pero continuada, durante un año aproximadamente. En el año 2009, los datos muestran una pequeña disminución hasta prácticamente el año 2010, que es la fecha en la que comienza la crecida brusca según los datos aportados. El año 2012, lo podemos considerar como el peor, dado que es el momento del período estudiado donde se obtiene el máximo, por encima de los 600 puntos. A partir de este momento comienza la

fase de descenso hasta prácticamente el año 2015, donde se aprecia la prima de riesgo aproximadamente en los 100 puntos, coincidiendo con las mejoras económicas. Posteriormente a este acontecimiento se produce una serie de movimientos con forma de zigzag, pero sin mayor importancia entre los 80 y 160 puntos, que corresponde a una estabilización de la situación económica.

GRÁFICO 16. Evolución de la prima de riesgo de España frente a Alemania



Fuente: gráfico <https://www.datosmacro.com/prima-riesgo/espana>

Por otra parte tenemos el caso de Italia, en el gráfico 17, donde se ha producido un crecimiento desde el año 2000 hasta 2009, año en el que produce un descenso prolongado de un año hasta el 2010. Posterior a ello, comienza una fase de crecimiento en la que la deuda italiana aumentaba a un ritmo importante hasta el año 2010 donde se sitúa alrededor de los 530 puntos. Unos meses más tarde comienza, un ligero descenso, para posteriormente aumentar y tocar los 505 puntos. Posterior a este año comienza un prolongado descenso hasta el año 2016, donde comienza a aumentar de nuevo.

Los gráficos 16 y 17 nos dan una visión de la situación que ha surtido para los países analizados confrontándolos con Alemania, la economía de referencia. A continuación vamos a redactar la comparativa, española e italiana para ver el progreso. Entre los años 2000-2008 la situación entre países no ha tenido prácticamente diferencias y sus patrones parecen calcados. A partir de 2008, comienza el crecimiento y a partir de 2009 existen diferencias significativas entre los datos.

En el caso español las cifras están en torno a los 100 puntos mientras que para Italia se aproximan a los 180 puntos. En el año 2010 las cifras vuelven prácticamente a coincidir y se puede ver reflejado en los gráficos anteriores. Posterior a estos años las diferencias vuelven a aparecer, como sucede en el año 2012, donde las cifras para el caso español

llegan por encima de los 600 puntos, mientras que el caso italiano está aproximadamente en los 550. En ambos casos, el año 2012 puede considerarse como el peor, ya que los datos aportados para la prima de riesgo alcanzan los valores superiores.

GRÁFICO 17. Evolución prima de riesgo Italia frente a Alemania



Fuente: grafico obtenido <https://www.datosmacro.com/prima-riesgo/italia>.

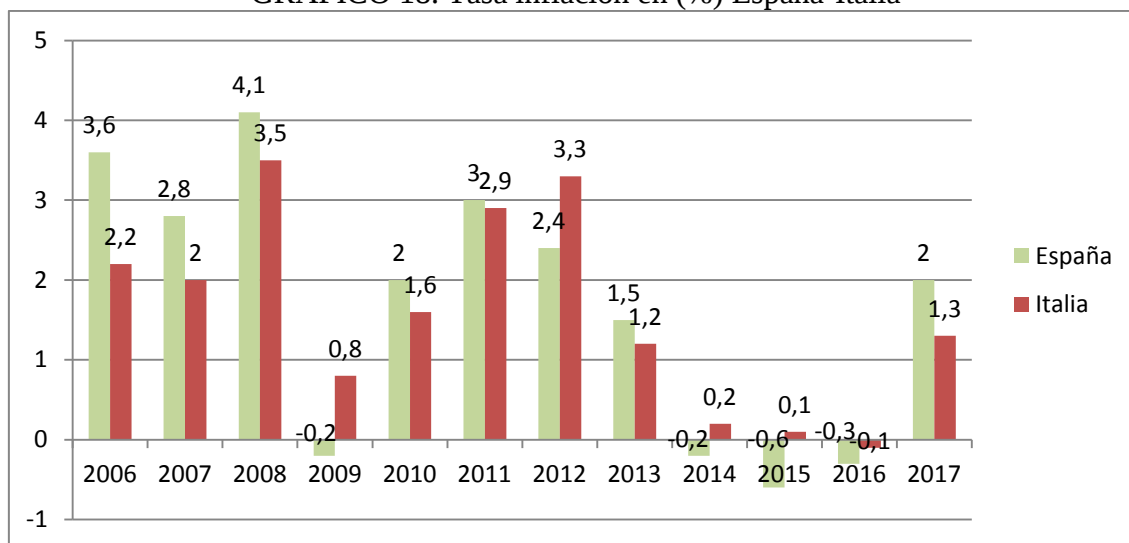
La situación acontecida y comentada en el apartado se produce como consecuencia de una desconfianza generada entre los inversores y ciudadanos, sobre las deudas de los diferentes países y la capacidad para devolver el dinero prestado. Como hemos observado en los dos últimos gráficos, lo comentado en el párrafo anterior se ha visto claramente reflejado y es que al detonar la crisis, nuestro país e Italia no generaban la suficiente confianza sobre los ciudadanos y gobiernos y esto provoca un encarecimiento del capital prestado, ya que estábamos a un nivel bastante inferior al de referencia. En el caso, de la Eurozona como comentábamos anteriormente la comparativa por lo general se realiza con Alemania, ya que es la potencia más estable y que genera más confianza, aunque no siempre sucede así, por lo general a nivel mundial hay referencias más importantes como son EE.UU en América. La dificultad de la prima de riesgo podríamos decir que radica en mantenerla constante, ya que esto facilitaría las inversiones en nuestros países y entendería como una carta de presentación para inversores, accionistas, empresarios para que estos desarrollen su actividad en nuestro territorio de manera, segura y tranquila.

5.5. INFLACIÓN

A continuación se presentará el gráfico 18, con la tasa de inflación en tanto por ciento. Esta tasa mide la capacidad de consumo de los ciudadanos de un determinado lugar y

por lo general se suele tener en cuenta la variación anual. Cuánto más alta es la tasa, menos capacidad tiene un individuo para consumir con la misma cantidad de dinero, es decir, si utilizamos como ejemplo (el año 2006), donde un español con el mismo dinero, puede consumir menos que un italiano en su país. Sin embargo, tras la crisis y desinfe de la burbuja por ejemplo (en el año 2012), un español en nuestro país, con la misma cantidad de dinero tiene más capacidad de compra que una persona italiana en su país.

GRÁFICO 18. Tasa inflación en (%) España-Italia



Fuente: elaboración propia con datos Eurostat.

A lo largo del período acotado en el gráfico, podemos percibir como la inflación se ha ido modificando continuamente. La inflación como tal, es un indicador que muestra la fortaleza de la economía dado que si esta aumenta dentro de unos límites favorece el crecimiento y la economía del país. Entrando de lleno en la cuestión con los datos disponibles observamos que en España, los indicadores muestran el crecimiento de la variable inflación hasta llegado el año 2008, momento en el que podemos catalogarlo como el inicio de derrumbe del sistema inmobiliario y por consiguiente los precios por lo general comienzan a depreciarse. En el caso italiano, la similitud con el caso español se hace evidente hasta el año 2008 donde la inflación muestra su cifra más alta por lo que los precios para los consumidores también son mayores. A partir del año 2009, momento donde parece resentirse con mayor ahínco la variable, los precios comienzan a escalar nuevamente hasta llegados el año 2011 y 2012, que nuevamente comienza a decrecer la inflación y los precios comienza a bajar de nuevo.

6. CONCLUSIONES

La construcción es uno de los motores principales de la economía española e italiana, hemos analizando sus datos económicos durante la década de gran expansión previa a la gran crisis del año 2008. Si bien, es cierto que, actualmente el sector de la construcción no pasa por su mejor momento como consecuencia de la profunda crisis vivida durante el estallido del boom inmobiliario, que ha perjudicado gravemente las economías mundiales y con especial intensidad a la española. A lo largo de este trabajo, hemos analizado algunos de los diferentes modelos económicos desde los más antiguos hasta los más actuales, tratando de plasmar los diferentes enfoques según las versiones de sus autores; Ricardo, Marx, Kuznets, Harrod-Domar son algunos de los ejemplos más interesantes, aunque no se pueden obviar Smith, Schumpeter y algunos más. Cada uno de ellos ha aportado en sus estudios nuevos descubrimientos o han mejorado los ya existentes. Tras esta primera parte que puede considerarse más introductoria, hemos considerado de especial importancia hacer una distinción entre crecimiento y desarrollo económico, para aclarar estos conceptos y las diferencias que entre ellos existe, ya que en ocasiones se suele confundir y utilizar de manera inapropiada. A continuación, hemos analizado el estudio y evolución de la economía y del sector de la construcción, durante los años 2000-2016 para indagar en el fenómeno inmobiliario, observando patrones parecidos en ambos países pero con mayor dependencia de la construcción por parte del PIB español. Para ello se han seleccionado datos y se han expuesto a través de gráficos con la finalidad de dar respuesta a tal situación, comentando cada uno de ellos y obteniendo nuestras propias conclusiones. Además, se ha realizado un estudio de la producción de viviendas en los años de mayor esplendor del sector, donde España vence a su vecina Italia por una gran diferencia. También hemos tenido en cuenta la evolución de las hipotecas, y como éstas han crecido de manera exponencial, con el claro objetivo de financiar las compras de hogares, por parte de familias e inversores, ya que el sistema financiero y las administraciones, permitieron la especulación y el inflamiento de la burbuja. El sector, en general se ha visto favorecido durante aproximadamente una década de las facilidades que se iba encontrando en el camino, para posicionarse como uno de los más importantes y siendo hasta el 2008 el pilar fundamental sobre el que se articulaba toda una economía. Finalmente, hemos incluido una serie de datos macroeconómicos, con los que completar el estudio económico, tales como la inflación, la prima de riesgo, la tasa de desempleo, etc...Que de alguna manera se han visto alterados por la situación vivida, y que ha permitido elaborar comentarios interesantes

sobre nuestro proyecto. En este apartado del trabajo, podemos comentar como el déficit disminuyó considerablemente en los años donde más fortaleza tenía el sector de la construcción y como tras el derrumbe de dicho sector año 2008 comenzó a aumentar nuevamente, este hecho no ha sido aislado para nuestro país, sino que, la misma situación se ha dado para el caso de Italia. Además de ello, el déficit no fue el único indicador que disminuyó, un caso similar sucede con la tasa de desempleo, la cual se vio disminuida conforme el sector de la construcción avanzaba y posibilitaba la contratación de más personal. Otro dato interesante que hemos comentado anteriormente es la prima de riesgo y como se ha disparó su crecimiento tras la crisis aumentando la desconfianza por parte de los inversores. Por lo general, el perfil y la forma en que ha afectado esta crisis a la economía a los países, siguen trazadas similares aunque, si bien es cierto, que en el caso español se acentúa más tanto la época de bonanza del sector, como también la crisis y la desdicha propia de la situación de especulación y posteriormente el período de inestabilidad económica y política. Finalmente, y tras sucesivos años de hundimiento la situación a finales de 2014 comenzó a remontar. La economía comenzó a estabilizarse y se respiraba un alivio por parte de los países que componen la Zona Euro, favoreciendo esta mejora tanto a España como a Italia. Tal situación no tuvo lugar en todos los países en el mismo momento, más bien la recuperación comenzó por los países cuyas economías se encontraba más saneadas. Las actuaciones de los gobiernos de este período fue determinante, dado que si estas se retrasaban más la recuperación sería más lenta. En este período tanto las empresas como los trabajadores, se vieron en la necesidad de reinventarse y reciclar sus conocimientos con la clara intención de aportar valor añadido a sus productos y ofrecer mejores servicios a sus clientes.

7. BIBLIOGRAFÍA

- Asociación Hipotecaria Española (2014), Actividad Crediticia de España. Disponible online: <http://www.ahe.es/bocms/sites/ahe/pages/MenuOK.jsp?mID=34>
- Banco Central Europeo. Disponible Online: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/hicp/html/index.es.html>
- Banco de España. Disponible online <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/16/Fich/inf2016.pdf>
- Banco de España (2014), Indicadores económicos online <http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/indeco.html>.
- Boletín Estadístico de Fomento. Disponible online <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000>
- Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de España (2003), “Articulo de opinion”. Libertaddigital.es, 19/06/2003
- Consejo Superior de Consejo de Arquitectos (2014), Legislación y Normativa. Disponible on line: <http://www.arquitectura-tecnica.com>
- Datos macroeconómicos disponible online: <https://www.datosmacro.com/primariesgo/espana>
- Diario última hora. <https://www.ultimahora.com/crisis-economica-mundial-italia-entra-oficialmente-recesion-n178307.html>
- Eurostat. Disponible online <https://ec.europa.eu/eurostat/>
- Idealista. Disponible Online: <https://www.idealista.it/news/finanza/mutui/2018/04/16/125831-landamento-del-mercato-dei-mutui-negli-ultimi-10-anni>
- Galindo Martin, M.A (2011). Pág. 38-55 Disponible online: http://www.revistasice.com/CachePDF/ICE_858_3956_8C514DA83EDE4E6BB9EA8213B6E44EBE.pdf
- INE (2014), Estadísticas sobre construcción y vivienda. Disponible Online <http://www.ine.es/>
- Istat disponible online <https://www.istat.it/it/>

- Junta de Andalucía online <http://www.juntadeandalucia.es/averroes/centros-tic/14002996/helvia/aula/archivos/repositorio/250/271/html/economia/18/18-2.htm>
- Martínez Coll J. Carlos, Economía de Mercado: Virtudes e Inconvenientes. Disponible online: <http://www.juntadeandalucia.es/averroes/centros-tic/14002996/helvia/aula/archivos/repositorio/250/271/html/economia/index.htm>
- Ministerio de la vivienda (2014), Estadísticas de viviendas. Disponible online: http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA
- Robert J. Barro, Xavier Sala-i-Martin Barcelona 2009, Crecimiento económico.
- Smith, A. (1776), “La riqueza de las naciones”, edición de Carlos Rodríguez Braun (2015). Disponible online: <http://ceiphistorica.com/wp-content/uploads/2016/04/Smith-Adam-La-Riqueza-de-las-Naciones.pdf>