

La vivienda en España: derechos, riqueza y negocio

Resumen:

Nuestra Constitución dice que *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada...”*. (Artículo 47).

En este artículo se analiza el mercado de la vivienda en España durante el periodo comprendido entre 1995 y la actualidad. Se describe su importancia durante el periodo de crecimiento, pero también se señalan los desequilibrios que ocasionó y que explican el pinchazo de la burbuja inmobiliaria y las graves consecuencias posteriores, entre las que destacan los problemas de sectores vulnerables para hacer frente al pago de la hipoteca o del alquiler de la vivienda y que en muchos casos han acabado en desahucios y pobreza.

Palabras clave:

Crisis económica. Riqueza. Negocio. Burbuja inmobiliaria. Desahucio.

Abstract:

The Spanish Constitution says that *“All Spaniards have the right to enjoy decent and adequate housing...”* (Article 47).

This paper aims to analyze the housing market in Spain during the period between 1995 and today. It describes the importance of this economic sector during the period of economic growth but also points out the serious imbalances that it caused. These imbalances explain the impact of the housing bubble and the serious subsequent consequences among which we could highlight the problems of vulnerable sectors to face the payment of their mortgages or the rent of their houses and that in many cases these problems can lead the most vulnerable people to eviction and poverty.

Key words:

Economic crisis. Wealth. Business. Housing bubble. Eviction.

Recibido: xxxx - Aceptado: xxxx



Antonio Javier Ramos Llanos
Profesor y Director del Departamento de Economía
Universidad Pontificia Comillas

Introducción

Las viviendas proporcionan servicios esenciales para los individuos y familias de una sociedad ya que, por una parte, satisfacen una de las necesidades básicas de las personas, el alojamiento. Y por otra, sirven como activos inmobiliarios cuya posesión forma parte de la riqueza de los individuos. Y, de hecho, para la mayoría de las familias es el activo más importante que poseen. Esto da lugar a una doble demanda: la demanda de uso para residencia y la demanda como activo inmobiliario para mantener riqueza o poder obtener plusvalías, que puede dar lugar a prácticas especulativas.

El artículo 47 de la Constitución española reconoce el derecho a la vivienda y señala claramente cuál es la función del Sector Público sobre esta trascendente cuestión: *“Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo al interés general para impedir la*

especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística"¹.

Asimismo, la vivienda, y en general el sector de la construcción en el que se integra, tiene una fuerte relación input-output con otros sectores, principalmente los sectores industrial y servicios. Por ello su incidencia en el ciclo económico es de gran trascendencia.

Además, cabe destacar que la construcción (y dentro de este sector, la vivienda) se caracteriza por utilizar intensivamente el factor trabajo, que, en su mayor parte, es de baja cualificación y productividad y con un elevado grado de temporalidad (o precariedad o vulnerabilidad).

Por otro lado, se debe destacar el elevado impacto medioambiental dado el uso intensivo del espacio. En muchos casos observamos la falta de planificación territorial y urbanística que ha dado lugar a una ocupación desordenada del territorio.

Boom de la vivienda

Durante el periodo 1995-2008 de intenso crecimiento de nuestra economía se produce un *boom* de la vivienda tanto por el lado de la demanda como de la oferta (que además contribuye de manera determinante al propio crecimiento de la economía).

Como ya se ha señalado, la demanda de viviendas puede ser fundamentalmente por dos motivos:

- Motivo uso, que a su vez puede ser demanda de primer acceso, demanda de mejora (para los que desean cambiar a otra vivienda, demanda de segunda residencia,...
- Motivo inversión, que puede ser patrimonialista o especulativa.

Por el lado de la demanda son varios los factores que inciden en su incremento durante el periodo de 1995-2008 de intenso crecimiento económico. Se pueden destacar los siguientes:

- El propio crecimiento económico. En la fase expansiva de un ciclo económico crece la renta

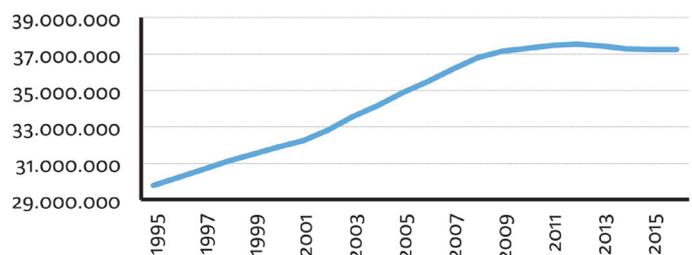
y el empleo, y con ello la demanda de bienes y servicios, entre ellos la vivienda.

- Evolución demográfica. Entre 1996 y 2008, según los datos del padrón municipal, la población española creció en casi 6,5 millones de personas. Se debe fundamentalmente al aumento de 4,7 millones de la población extranjera (que pasa del 1,4 % al 11,4 % de la población total. Y es importante señalar que la mayoría de los inmigrantes que llegan a nuestro país son individuos en edad de trabajar.

Siguiendo los datos del censo de población, en este periodo se produce un fuerte incremento de la población de 25 y más años (gráfico 1), potenciales compradores o alquiladores de vivienda. Entre 1995 y 2008 el crecimiento es de más de 7 millones (más de un 23,5 %). Desde el 2008 el crecimiento es moderado y a partir de 2012 la cifra empieza a reducirse.

Asimismo, hay que apuntar que, junto al incremento de la población residente, creció el número de hogares en una mayor proporción por la disminución del tamaño medio del hogar. Esta reducción del tamaño medio del hogar se produce principalmente por el aumento del número de hogares unipersonales y monoparentales, que pasaron de unos 366.000 en 1998 (un 24,6 % del total) a más de 540.000 (un 36,3 % del total) en 2005. (Banco de España, 2008: 46)

Gráfico 1. Población residente en España de 25 y más años. 1995-2016



Fuente: elaboración propia con datos del INE.

- Condiciones financieras favorables. La integración monetaria de nuestro país en la Unión Económica y Monetaria ha posibilitado abundante financiación a tipos de interés nominal y real históricamente bajos. Al mismo tiempo, se produce una relajación de las condiciones financieras para acceder a los préstamos, motivada en parte por la competencia entre las entidades financieras y las innovaciones introducidas en los préstamos hipotecarios, que también ha favorecido el acceso a hipotecas y, por tanto, el aumento de la demanda.

En el gráfico 2 se observa la caída de los tipos de interés. Entre 2006 y 2008 se produce un incremento, que ha contribuido al final del *boom*. A partir de 2008, la política monetaria expansiva (para luchar contra la crisis) ha vuelto a reducir los tipos de interés.

- Otros factores: la preferencia cultural de los españoles por la posesión de la vivienda frente al alquiler; el fuerte incremento de la demanda de viviendas de segunda residencia (turística) de extranjeros fundamentalmente de alto poder adquisitivo y edad cercana a la jubilación; los beneficios fiscales (aunque a partir de enero de 2013, las deducciones fiscales por adquisición de vivienda se eliminan a nivel nacional); y, como apunta Sebastián, con la entrada en

la moneda única y ante el necesario cambio de pesetas a euros, muchos prefirieron comprar inmuebles para deshacerse de las pesetas "antes que 'retratarse' en su canje por los nuevos billetes en euros" (Sebastián, 2015: 91).

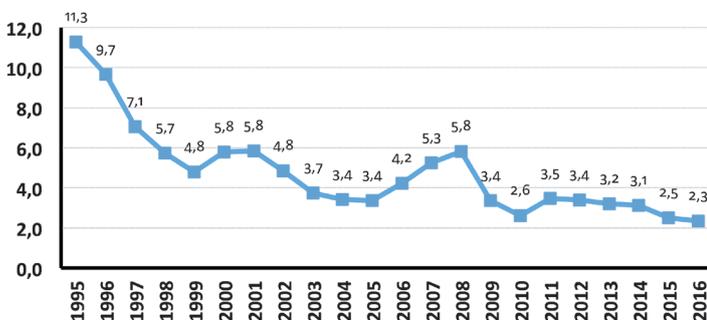
Por el lado de la oferta, además de dar respuesta al gran aumento de la demanda y debido al fortísimo incremento de precios, también se pueden destacar otros factores:

- La llegada de inmigrantes, que, como se ha señalado anteriormente, en su mayor parte vienen en edad de trabajar. Flexibilizan la oferta de trabajo, favoreciendo el incremento de empleos de baja remuneración en sectores intensivos en empleo, como por ejemplo la construcción.

Según la Encuesta de Población Activa, entre 1996 y finales de 2007 el número de ocupados en el sector de la construcción aumentó desde 1,17 millones a 2,72 millones. De estos empleos un 43,9 % eran ocupados por extranjeros, que han incrementado su peso relativo en este sector desde el 1,1 % hasta el 24,4 % en ese mismo período. Adicionalmente, la tasa de temporalidad en el sector de la construcción se situaba en torno al 55 % (Banco de España, 2008: 51).

- Las condiciones financieras favorables, que también han beneficiado a los promotores y otros agentes relacionados con la venta de viviendas pues les ha permitido el aumento de inversiones a tipos de interés favorables.
- La disponibilidad del suelo urbanizable, que, aunque ha podido retrasar la reacción de la oferta ante el impulso de la demanda, no parece haber supuesto una restricción tan importante como en otros países más densamente poblados o con regulaciones más estrictas sobre planificación urbanística (Banco de España, 2008: 48).
- La buena disposición de gobernantes, fundamentalmente locales y autonómicos, que han favorecido las recalificaciones de terrenos pues con ello incrementaban sus ingresos. También aumentaban con el incremento de licencias de obra y por los impuestos sobre la vivienda.

Gráfico 2. Tipo de interés medio anual los préstamos libres para adquisición de vivienda de hogares. 1995-2016



Nota: los datos correspondientes a 2016 son el promedio mensual hasta el último mes disponible (octubre 2016).

Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España.

Y este impulso por el lado de la oferta, dio como resultado un enorme negocio no solo del sector de la construcción inmobiliaria sino de otros sectores como el sector financiero que apostó claramente por este modelo (Sebastián, 2015: 93).

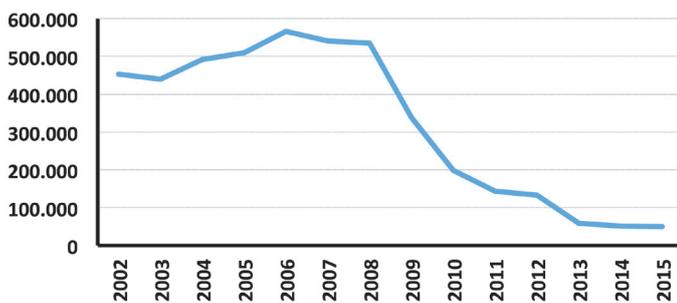
Se calcula que entre 1997 y 2007 se construyeron en España 6,6 millones de viviendas, la misma cantidad que en Francia, Italia y Alemania juntas en el mismo período (países con más población que el nuestro). Esto explica que nuestro país, con

25,5 millones de viviendas, disponga de uno de los ratios más altos de vivienda por habitante de la Unión Europea (UE) (Valiño, 2013: 10).

En el gráfico 3 se observa el gran crecimiento anual de viviendas hasta el año 2008 y su caída brusca con la crisis económica (pinchazo de la burbuja) hasta el año 2013.

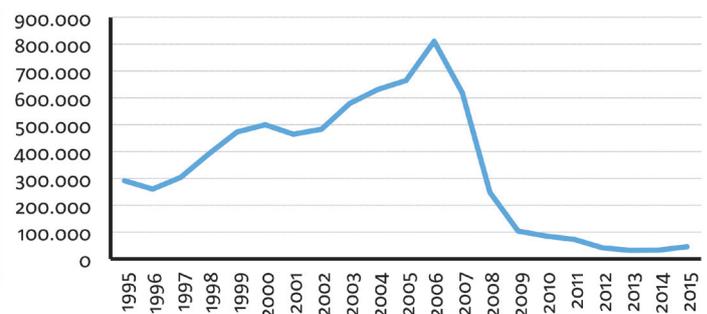
En el gráfico 4 se recoge la estimación de las viviendas existentes en nuestro país, así como la tasa de variación anual. Se observa claramente el impacto

Gráfico 3. Aumento anual del parque de viviendas. 2002-2015



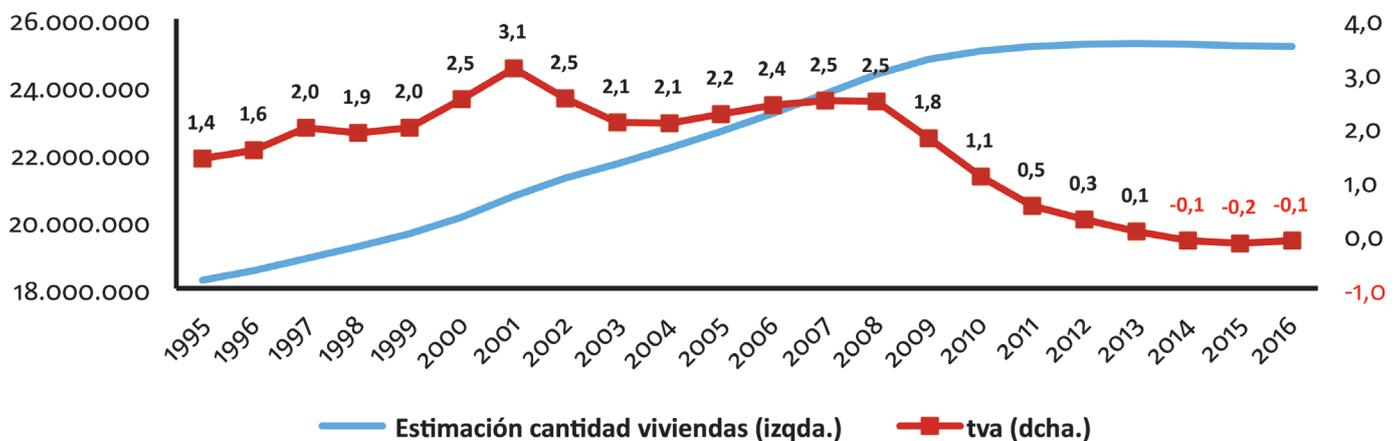
Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento.

Gráfico 5. Visados de obras nuevas



Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España (que recoge del Ministerio de Fomento).

Gráfico 4. Estimación cantidad viviendas y tasas de variación anual (%). 1995-2016



Nota: los datos correspondientes a 2016 son el promedio mensual hasta el último mes disponible (junio 2016)

Fuente: Elaboración propia con datos del Banco de España.

de la crisis, a partir de la cual se estabiliza el número de viviendas y se reduce significativamente la tasa de variación anual.

El gráfico 5 recoge los visados de obras nuevas. Se puede ver la intensa actividad y el gran crecimiento durante el periodo de expansión y el desplome a partir del año 2007 y acentuado en 2008 con la crisis económica y el pinchazo de la burbuja inmobiliaria en España.

Sector de la construcción. Importancia económica en España

Cuantitativa y cualitativamente el sector de la construcción ha desempeñado un papel muy relevante en la economía española durante las últimas décadas. La gran expansión del gasto, producción, empleo y precios en este sector ha sido uno de los factores que más ha contribuido al crecimiento económico en España entre 1995 y 2008 (una de las locomotoras de ese crecimiento), pero

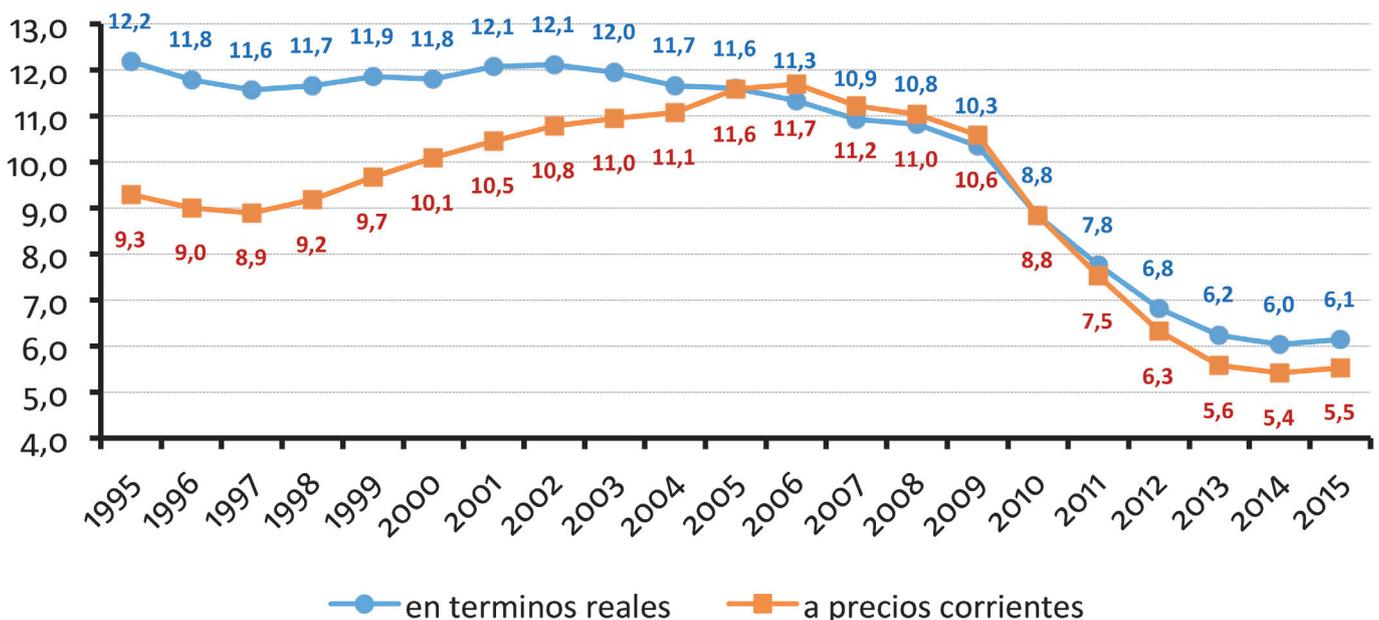
sus desequilibrios también son causantes, en gran medida, de los devastadores efectos de la crisis económica en nuestro país, fundamentalmente en términos de empleo y pérdida de riqueza de las familias.

Dentro del sector de la construcción, la Contabilidad Nacional de España distingue tres ramas: la construcción residencial (viviendas), la de edificios no residenciales (para uso de las empresas) y otras construcciones (infraestructuras). Dentro del gasto en construcción, a pesar de la crisis inmobiliaria, el peso de la vivienda en 2015 era del 49,9 % en términos reales y del 45,0 % en términos nominales. En 2007 era del 53,8 % en términos reales y del 55,7 % en términos nominales.

Producción

En el gráfico 6 se observa el excesivo protagonismo del sector de la construcción en nuestra producción con participación en el valor añadido bruto mucho más elevada que en los países de nuestro entorno

Gráfico 6. Valor añadido bruto de construcción en % sobre valor añadido bruto. 1995-2015



Fuente: Elaboración propia con datos del INE.

(en 2007 representaba el 11,2 % del VAB total frente al 6,4 % de la UE). También se ve el terrible efecto del pinchazo de la burbuja al inicio de la crisis económica, con una reducción del porcentaje de participación a prácticamente la mitad tanto en términos reales como nominales igualando nuestro porcentaje al de la media europea (En 2015 el 5,5 % frente al 5,4 % de la UE).

En la tabla 1 se ve como el sector de la construcción es el que pierde más peso en el valor añadido total tras la crisis económica, cuando en el periodo anterior había aumentado muy significativamente su participación.

Tabla 1. Participaciones en el Valor Añadido bruto nominal (%). 1995-2015

	1995	2007	2015
VAB	100,0	100,0	100,0
Agrario	4,2	2,7	2,5
Industria	21,4	18,2	17,0
Construcción	9,3	11,2	5,5
Servicios	65,1	67,9	74,9

Fuente: Datos del INE. En Espínola (2016: 68).

Empleo

En términos de empleo, la aportación del sector de la construcción ha sido también fundamental en los años de crecimiento. En la tabla 2 se observa que entre 1995 y 2007 aumenta casi en un millón y medio de empleos a tiempo completo (un 116,4 %), pasando de representar el 9,2 % del empleo total en 1995 al 13,4 % en 2007. Sin embargo, el estallido de la burbuja supone un duro golpe. Entre 2007 y 2015 se pierden casi 1,7 millones de empleos a tiempo completo. El porcentaje de ocupados pasa a ser el 5,7 % del empleo total. Es el sector que mayor porcentaje de pérdidas sufre (-63,9 %).

En el gráfico 7 pueden verse también los devastadores efectos de la crisis o del pinchazo de la burbuja en el empleo. De los casi 2,7 millones de ocupados en el primer semestre de 2008 se pasa a tocar fondo en el primer trimestre de 2014 con 942.100 ocupados. A partir de ese momento se frena la pérdida de empleo en el sector con una ligera recuperación en los últimos trimestres (salvo en el primero de 2016).

Gasto

Como se puede observar en el gráfico 8, hasta 2007 las tasas de variación del gasto en la construcción se sitúan claramente por encima de las del PIB (en términos reales); con la crisis las tasas de variación caen

Tabla 2. Empleo a tiempo completo por sectores

Sectores	Años						Variación			
	1995		2007		2015		95-07		07-15	
	Ocupados	%	Ocupados	%	Ocupados	%	Ocupados	%	Ocupados	%
Agrario	966,4	7,3	805	4,1	694,1	4,1	-161,4	-16,7	-110,9	-13,8
Industria	2.521,10	19,0	2.922,70	14,8	2.220,10	13,2	401,6	15,9	-702,6	-24,0
Construcción	1.224,20	9,2	2.648,50	13,4	957,0	5,7	1.424,30	116,4	-1.691,50	-63,9
Servicios	8.573,30	64,5	13.436,10	67,8	12.980,80	77,0	4.862,90	56,7	-455,3	-3,4
Total	13.284,90	100	19.812,30	100	16.852,00	100	6.527,40	49,1	-2.960,30	-14,9

Fuente: Elaboración propia con datos del INE.

de forma drástica, muy por debajo de las del PIB. En el caso concreto del gasto en vivienda se observa como desde 1998 las tasas de crecimiento son muy elevadas, especialmente en el año 2000, y como con la crisis económica caen mucho más que las del PIB, aunque ya desde 2006 se ve la desaceleración.

Precios de la vivienda

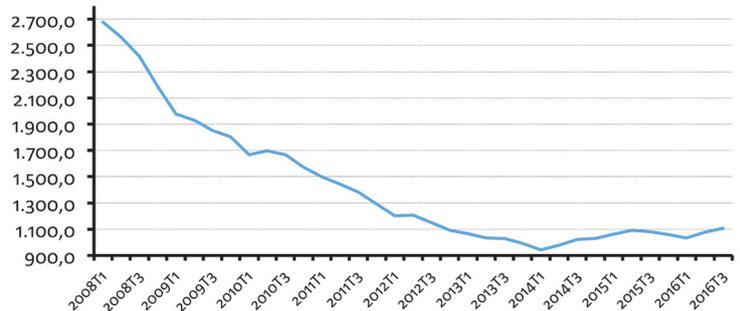
El gráfico 9 refleja perfectamente la evolución de la burbuja inmobiliaria en nuestro país y su pinchazo con la crisis económica. Se ve la subida espectacular en el periodo de crecimiento, sobre todo desde 1998. El metro cuadrado pasa de 683 euros a los 2.071 euros en 2008 (cantidad máxima). A partir de ese momento con el estallido de la burbuja se produce una gran caída que alcanza su mínimo en 2014 con 1.459 euros/m². La posterior recuperación económica frena esta caída e impulsa ligeramente el precio de la vivienda en 2015 y 2016.

En el gráfico 10 se recogen las tasas de variación anuales desde 1996. Destacan los impresionantes aumentos por encima del 17 % en 2003 y 2004. En 2008 se observa el frenazo y en 2009 se ve una gran caída (7,4 %). A partir de 2015 se vuelven a dar crecimientos de precios. La tasa de variación anual exponencial de todo el periodo 1995-2016 es del 4,7 %, aunque hay que distinguir entre los años de crecimiento económico 1995-2007, con una tasa de variación anual exponencial de 10,3 % y el periodo posterior 2008-2016 con una tasa de variación anual exponencial de -5,3 %. También conviene señalar la existencia de importantes diferencias tanto en precios como en tasas de variación entre Comunidades Autónomas (CCAA) y entre las provincias².

A nivel nacional se observa en el gráfico 11 como los precios de la vivienda caen al estallar la burbuja con la crisis económica. En 2013 se alcanza el fondo y es a partir de 2014 cuando se frena esta caída empezando una fase de alza suave.

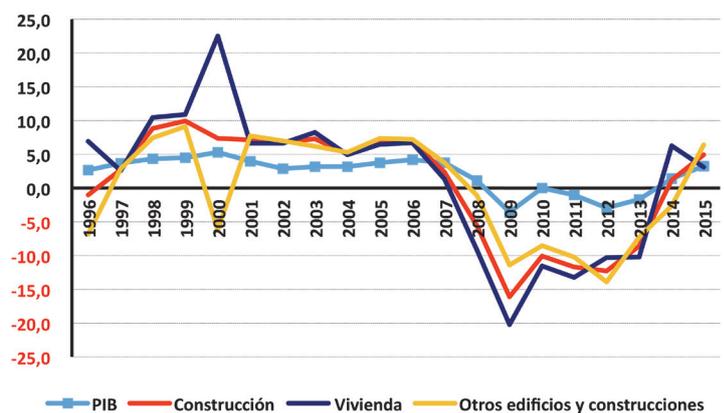
Y en la tabla 3 se observan las importantes diferencias entre las CCAA en la intensidad de la caída del precio de la vivienda. En color azul se destacan aquellas en las que la diferencia es menor que la media nacional.

Gráfico 7. Ocupados en el sector de la construcción (en miles de personas). 1995-2016



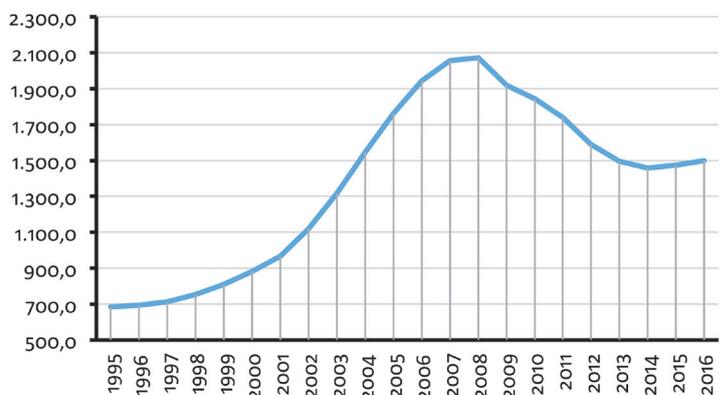
Fuente: elaboración propia con datos del INE.

Gráfico 8. Tasas de variación anual del gasto en términos reales (%). 1995-2015



Fuente: elaboración propia con datos del INE.

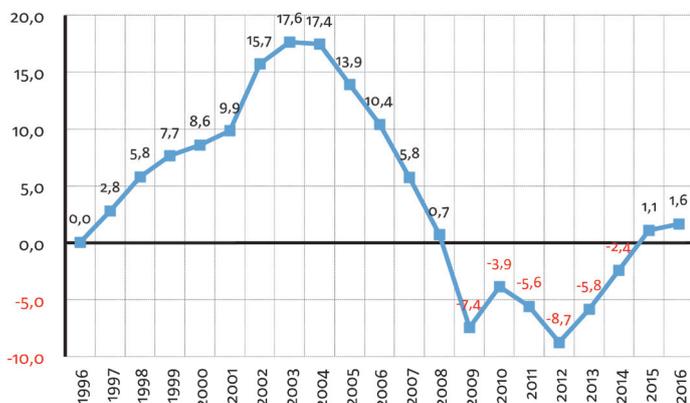
Gráfico 9. Precios de la vivienda libre. Euros/m². 1995-2016



Nota: los precios de 2016 corresponden a los dos primeros trimestres.

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento.

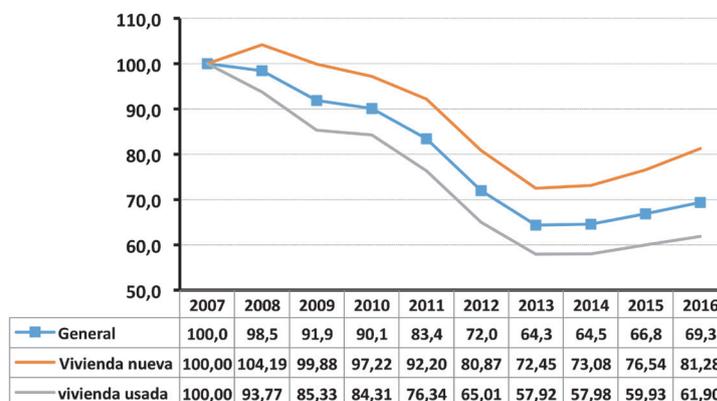
Gráfico 10. Tasas de variación anual de los precios (en euros/m²) de la vivienda libre (%). 1995-2016



Nota: los precios de 2016 corresponden a los dos primeros trimestres.

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento.

Gráfico 11. Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2007. 2007-2016



Fuente: Elaboración propia con datos del INE.

Tabla 3. Diferencias entre el índice de precios de 2007 (=100) y 2016 por CCAA

	General	Viv. Nueva	Viv. Segunda mano
Nacional	-30,69	-18,72	-38,10
Andalucía	-22,26	-5,73	-31,40
Aragón	-42,54	-33,46	-48,99
Asturias, Principado de	-29,92	-19,77	-37,29
Balears, Illes	-25,02	-10,89	-31,76
Canarias	-24,96	-13,41	-31,58
Cantabria	-33,00	-22,75	-39,39
Castilla y León	-32,67	-24,63	-41,21
Castilla - La Mancha	-31,15	-25,47	-38,16
Cataluña	-39,30	-27,26	-43,17
Comunitat Valenciana	-27,92	-16,56	-34,46
Extremadura	-24,21	-14,74	-31,46
Galicia	-25,19	-15,09	-34,33
Madrid, Comunidad de	-32,66	-20,70	-38,47
Murcia, Región de	-25,27	-17,41	-33,04
Navarra, Comunidad Foral de	-44,84	-38,69	-51,48
País Vasco	-37,24	-24,58	-44,03
Rioja, La	-39,90	-35,52	-43,09
Ceuta	-23,36	-	-
Melilla	-19,24	-	-

Fuente: Elaboración propia con datos del INE.

La vivienda y la riqueza de las familias

El principal activo de la mayoría de las familias es la posesión de su vivienda principal (tal vez junto al capital humano) pero también el principal componente de la deuda familiar suele ser la hipoteca por la compra de la vivienda.

En nuestro país, la vivienda es el activo más importante de las familias.

Los datos de este apartado proceden de la Encuesta Financiera de las Familias (EFF) correspondiente a 2011, última encuesta disponible (Banco de España, 2014). En la tabla 4 se han recogido, a modo de resumen, los principales datos de este apartado.

Según la citada EFF, en 2011 la vivienda principal representaba el 60,3 % del valor de los activos reales para el conjunto de hogares españoles y un 50,9 % del valor de los activos totales. A continuación, los dos activos de mayor peso son los constituidos por otras propiedades inmobiliarias (29,3 % de los activos reales y 24,8 % de los activos totales) y por los negocios relacionados con actividades por cuenta propia de algún miembro del hogar (9,3 % de los activos reales y 7,9 % de los activos totales). La vivienda principal pierde peso relativo a favor de otras propiedades inmobiliarias y negocios a medida que aumenta la renta (Banco de España, 2014: 78).

Entre 2008 y 2011 ha perdido peso la vivienda principal (-4,3 % respecto al total de activos), mientras que las otras propiedades inmobiliarias aumentan levemente su peso relativo (0,5 %). En conjunto, los activos inmobiliarios constituían un 75,7 % del valor total de los activos de las familias en 2011, frente al 79,5 % en 2008 (Banco de España, 2014: 79).

El porcentaje de hogares propietarios de su vivienda principal, que en 2011 es del 83,1 %, es mayor a medida que aumenta la renta y, por edad, llega a su nivel más elevado cuando el cabeza de familia tiene entre 65 y 74 años.

Entre 2008 y 2011, el porcentaje de hogares que son propietarios de su vivienda principal se incrementó ligeramente, pasando del 82,7 % al 83,1 %. Esta cifra refleja fundamentalmente un aumento en

el porcentaje de hogares que son propietarios de su vivienda principal entre los hogares más jóvenes (del 65,8 % al 69,8 %).

Para los propietarios de su vivienda principal, el valor mediano de esta ha disminuido un 22,4 %. Estas pérdidas en el valor mediano se han producido en todos los niveles de renta y para todos los grupos de hogares.

En 2011, el 40,2 % de los hogares posee activos inmobiliarios que no son su vivienda principal. Un 26,7 % es propietario de una vivienda que no es su vivienda principal, seguida, por orden de importancia, de un 11,1 % que tiene solares y fincas. Estos porcentajes aumentan con la renta, pero incluso en la parte inferior de la distribución de la renta se observa un porcentaje considerable de hogares que poseen activos inmobiliarios distintos de su vivienda principal (un 25,1 %). Por edad, el mayor porcentaje se da entre los hogares cuyo cabeza de familia tiene entre 55 y 64 años. El valor mediano de estas propiedades es de 105.800 euros y aumenta con la renta y la riqueza.

En relación a 2008, el porcentaje de hogares que son propietarios de otras propiedades inmobiliarias ha aumentado en general para todos los deciles de renta, aunque el valor mediano de estas propiedades (referido al conjunto de hogares que las poseen) ha disminuido un 18 % (Banco de España, 2014: 82).

En relación a los pasivos, la deuda de los hogares pendiente para la adquisición de la vivienda principal era en 2011 el 62,5 %, mientras que la deuda pendiente por la compra de otras propiedades inmobiliarias ascendía al 24,4 %.

Tanto la deuda pendiente por la adquisición de la vivienda principal como la deuda por la compra de otras propiedades inmobiliarias (aunque ésta en menor medida) aumentaron su participación en los pasivos de los hogares, al tiempo que disminuía el peso de las otras deudas pendientes (Banco de España, 2014: 91).

En el año 2011, el 26,6 % de los hogares tenía deuda pendiente por la compra de su vivienda principal (el 32 % de los hogares propietarios de esta). Este porcentaje era superior en las partes centrales

de las distribuciones de renta y riqueza neta. Las familias que tenían mayor probabilidad de tener este tipo de deudas eran aquellas cuyo cabeza de familia no superaba los 35 años (57,1 %).

La mediana de la deuda pendiente por la compra de la vivienda principal era en 2011 de 70.000 euros para el conjunto de los hogares que tenían este tipo de deuda. El volumen mediano de deuda pendiente aumentaba con la renta, disminuía con la riqueza, era mayor en los hogares con un cabeza de familia menor de 35 años y cuando trabajaban dos miembros del hogar. Las deudas pendientes por la compra de la vivienda principal son prácticamente todas con garantía hipotecaria.

En relación a 2008, se observa que se ha mantenido prácticamente constante el porcentaje de hogares que tienen deuda pendiente por la compra de su vivienda principal para el conjunto de los hogares. El mayor incremento se produce en los hogares cuyo cabeza de familia tiene menos de 35 años (Banco de España, 2014: 91)

El valor mediano de la deuda por compra de la vivienda principal ha aumentado un 20,7 % entre 2008 y 2011 para el conjunto de hogares. Sin embargo, este aumento es el reflejo de un incremento en el 60 % superior de la distribución de la renta, pero de una reducción en el 40 % inferior.

Tabla 4. Datos relativos a la riqueza de las familias en España en relación a la vivienda y otros activos inmobiliarios. 2008 y 2011

	2008	2011	Variación 2011-2008
Activos inmobiliarios sobre el valor total de los activos de los hogares (en %)	79,5	75,7	-3,8
Distribución del valor de los activos reales de los hogares (en %)			
Vivienda principal	61,9	60,3	-1,6
Otras propiedades inmobiliarias	27,2	29,3	2,1
Tenencia de activos reales por parte de los hogares (en %)			
Vivienda principal	82,7	83,1	0,4
Otras propiedades inmobiliarias	36,1	40,2	4,1
Mediana del valor del activo para los hogares que poseen dicho activo (en miles de euros de 2011)			
Vivienda principal	193,7	150,3	-43,4 (-22,4 %)
Otras propiedades inmobiliarias	129,1	105,8	-23,3 (-18,0 %)
Distribución del valor de la deuda de los hogares (en %)			
Compra vivienda principal	59,4	62,5	3,0
Compra de otras propiedades inmobiliarias	24,7	24,4	-0,3
Deuda de los hogares (en %)			
Compra vivienda principal total	26,3	26,6	0,3
Compra vivienda principal con hipoteca	25,5	25,9	0,4
Compra de otras propiedades inmobiliarias	7,9	9,5	1,6
Mediana del valor de la deuda para los hogares que tienen dicha deuda (en miles de euros de 2011)			
Compra vivienda principal total	58,0	70,0	12,0 (+20,7 %)
Compra vivienda principal con hipoteca	58,0	70,0	12,0 (+20,7 %)
Compra de otras propiedades inmobiliarias	67,2	58,8	-8,4 (-12,5 %)

Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta financiera de las Familias 2011 (Banco de España).

Además, el 9,5 % de los hogares tenía en 2011 deudas pendientes con objeto de financiar la compra de otras propiedades inmobiliarias (frente al 7,9 % en 2008). Este porcentaje aumenta con la renta y la riqueza y, por edades, es menor para los mayores de 65 años.

El valor mediano de la deuda pendiente por la compra de propiedades inmobiliarias distintas a la vivienda principal ascendía a 58.800 euros en 2011, y crece con la renta y la edad.

De 2008 a 2011, el porcentaje de hogares con deudas por la compra de propiedades inmobiliarias distintas a la vivienda principal pasó del 7,9 % al 9,5 %. En cuanto al valor pendiente mediano de este tipo de deuda, entre 2008 y 2011 se produce un descenso (-12,4 %) para el conjunto de los hogares con este tipo de deuda (Banco de España, 2014: 92).

Desahucios

En el periodo anterior a la crisis se produce un sobreendeudamiento de las familias para la compra de vivienda, especialmente preocupante en sectores vulnerables, de bajos ingresos y con empleo generalmente temporal. Entre 1997 y 2007 el endeudamiento pasó del 55 % al 130 % de la renta disponible familiar. Mediante hipotecas a 30, 40 y hasta 50 años las familias financiaban la compra de las viviendas (Valiño, 2013: 11). En este sentido, también se puede hablar de un auténtico boom hipotecario.

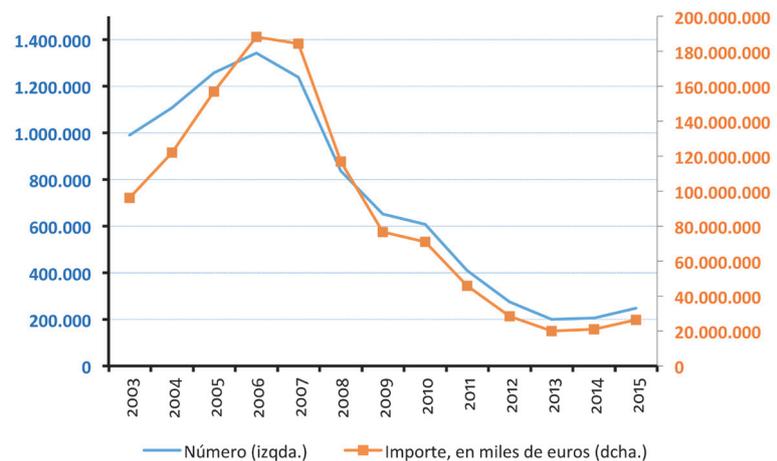
Además, el acceso al mercado del alquiler en ese periodo era muy limitado por diversos factores: escasez de viviendas de alquiler, condiciones muy restrictivas (varios meses de aval, contratos indefinidos,...) y precios muy elevados. La elevada temporalidad del empleo (vinculado fundamentalmente a los servicios de baja cualificación y a la construcción) en individuos o familias de renta baja suponía un obstáculo para acceder a un contrato de alquiler, pero no para contratar un préstamo hipotecario, por el relajamiento (apuntado más arriba) de las condiciones, debido principalmente a la competencia entre entidades financieras.

El gráfico 12 nos muestra cómo se produce un incremento constante, tanto del número de

hipotecas concedidas como de su importe hasta el 2006. A partir de 2007 debido al estallido de la burbuja inmobiliaria y a la crisis económica financiera se observa un gran desplome de ambas variables hasta 2013. Con la crisis cae intensamente la actividad del sector y aumentan las restricciones a la concesión de hipotecas. No olvidemos que la crisis es también una crisis financiera.

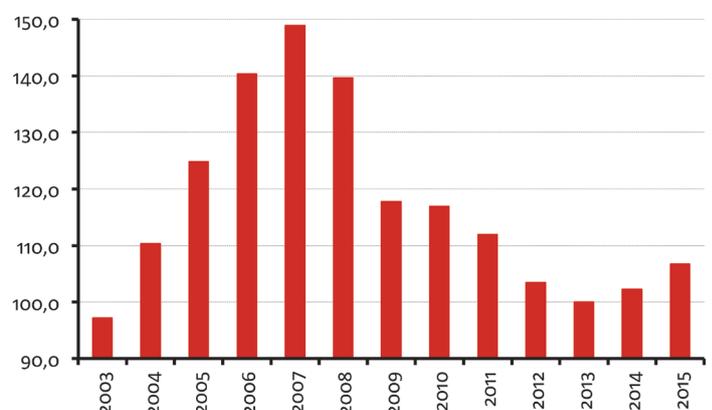
El gráfico 13 presenta el importe medio de las hipotecas concedidas. También aquí vemos el impacto de la crisis. Se reduce el importe medio fundamentalmente por la caída de los precios de la vivienda.

Gráfico 12. Número de hipotecas concedidas e importe total. 2003-2015



Fuente: Elaboración propia con datos del INE.

Gráfico 13. Importe medio de las hipotecas concedidas. En miles de euros. 2003-2015



Fuente: Elaboración propia con datos del INE.

Y es que precios e importe de la hipoteca están intensamente relacionados (como es obvio el préstamo se pide fundamentalmente para afrontar el pago del precio de la vivienda). En el gráfico 14 se observa esta similar evolución y en el gráfico 15 la relación entre ambas variables.

El gráfico 16 muestra el crédito total hipotecario en relación al PIB. Se observa el fuerte crecimiento en los años de crecimiento desequilibrado, llegando a alcanzar un saldo por encima del PIB.

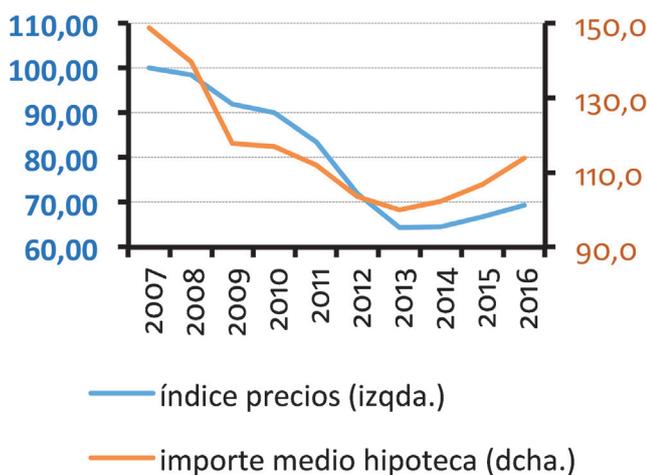
Pues bien, en ese contexto de sobreendeudamiento de las familias, y con el estallido de la crisis económica en 2008, que da lugar a un intenso crecimiento del desempleo (que pasó del 8% en 2007 a más del 26% en 2013, y que afectó fundamentalmente a individuos con empleo poco cualificado, a jóvenes e inmigrantes), se incrementaron los casos de individuos o familias que no podían afrontar el pago del alquiler o la hipoteca. Con ello se multiplican las ejecuciones hipotecarias que dan lugar a un elevado número de lanzamientos o desalojos, con gran impacto mediático y social en múltiples casos, originados por el impago de la hipoteca (y también por el impago del alquiler). Esto agrava las consecuencias no solo económicas sino también sociales

de la crisis económica, pues un desahucio afecta no solo al titular del contrato de hipoteca o de alquiler, sino que impacta gravemente en toda la unidad familiar.

El gráfico 17 recoge los datos del esfuerzo teórico anual para afrontar el pago de las cuotas hipotecarias. Se ve el importante crecimiento hasta el estallido de la burbuja con importes de cuotas anuales en 2008 del 58,6 % de la renta anual disponible. Este elevadísimo índice se reduce ligeramente al descontar los beneficios fiscales, alcanzando, no obstante, un valor del 47,1 %. Tras el estallido de la burbuja, se observa una reducción en este indicador y como a partir de 2013 se igualan el esfuerzo anual sin deducciones y el esfuerzo anual con deducciones pues a partir del 1 de enero de ese año se eliminan a nivel nacional las deducciones fiscales por adquisición de vivienda se eliminan a nivel nacional.

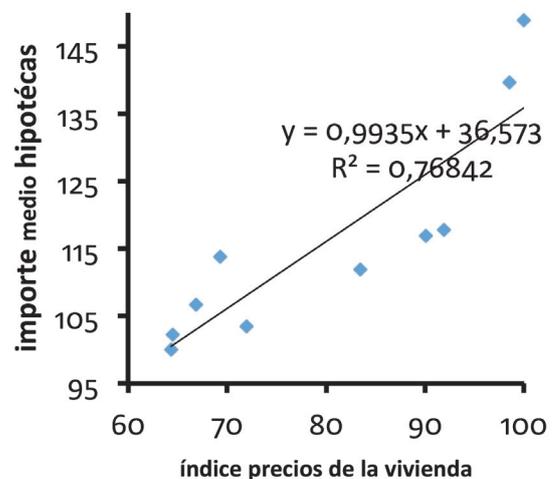
Además de la asfixiante carga financiera, muchos hipotecados han sufrido también las temidas cláusulas abusivas en sus contratos y en muchos casos ni siquiera conocían que estaban pagando de más como así lo acreditan las abundantes sentencias judiciales en los últimos años. En Valiño (2013: 10) encontramos una descripción de prácticas abusivas,

Gráfico 14. Índice precios de la vivienda e importe medio hipotecas



Fuente: elaboración propia con datos del INE.

Gráfico 15. Relación índice precios de la vivienda e importe medio hipotecas



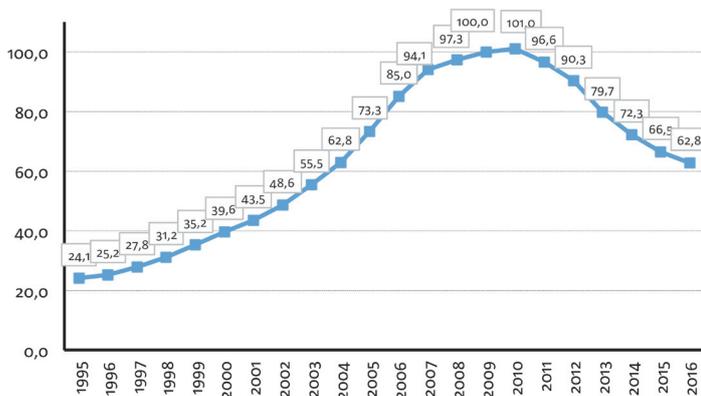
Fuente: elaboración propia con datos del INE.

con cláusulas de dudosa legalidad, en torno a los créditos hipotecarios:

- Hipotecas crecientes. Aquellas que al principio tenían cuotas accesibles en función de los ingresos de la unidad familiar y que en poco tiempo llegaban a triplicarse;
- Inclusión forzosa en las hipotecas de productos adicionales de dudosa utilidad, como los denominados *swaps* o seguros de desempleo que únicamente serían efectivos cuando el individuo desempleado tuviese previamente un contrato indefinido;
- Establecimiento de avales cruzados, mediante los cuales familiares y amigos con escasos recursos, pero también personas desconocidas entre sí, se comprometían a responder no sólo por su hipoteca sino por la hipoteca del resto en caso de impago;

- Promoción de "hipotecas puente" que incentivaban el acceso a una vivienda de mejor calidad a través de la venta de la vivienda habitual, lo que con el estallido de la crisis supuso que muchas personas acabaran doblemente hipotecadas;
- Inclusión de "cláusulas suelo". Se trata de una cláusula, incorporada en muchos casos de forma poco explícita, que establece un mínimo a pagar en las cuotas de la hipoteca, aunque los intereses ordinarios que se han acordado con la entidad financiera estén por debajo, perjudicando claramente a los prestatarios. Consideradas abusivas por parte del tribunal Supremo en sentencia de 9 de mayo de 2013.

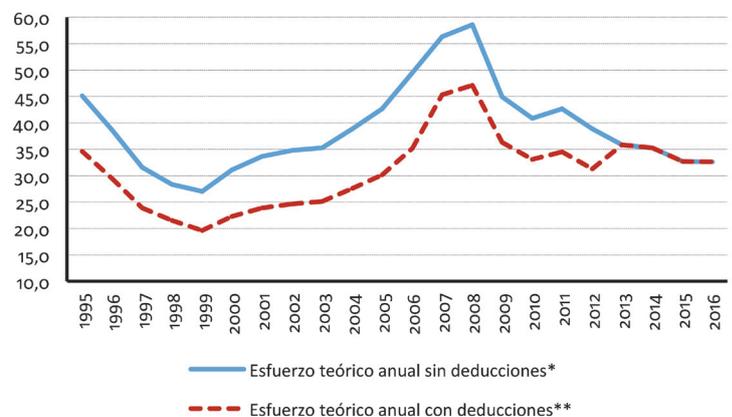
Gráfico 16. Crédito hipotecario, total, saldo en % del PIB. 1995-2016



Nota: los datos correspondientes a 2016 son el promedio mensual hasta el último mes disponible (junio 2016).

Fuente: Elaboración propia con datos del Banco de España.

Gráfico 17. Esfuerzo teórico anual con o sin deducciones (%). 1995-2016



Nota *: Importe de las cuotas a pagar por el hogar mediano, en el primer año tras la adquisición de una vivienda tipo financiada con un préstamo estándar por el 80 % del valor del piso, en porcentaje de la renta anual disponible del hogar.

Nota **: Importe de las cuotas a pagar por el hogar mediano, netas de deducciones fiscales, en el primer año tras la adquisición de una vivienda tipo financiada con un préstamo estándar por el 80 % del valor del piso, en porcentaje de la renta anual disponible del hogar. Los últimos datos incluyen estimaciones de información todavía no disponible y están sujetos, por tanto, a posibles revisiones futuras. A partir de enero de 2013, las deducciones fiscales por adquisición de vivienda se eliminan a nivel nacional, afectando a este indicador.

Fuente: elaboración propia con datos del Banco de España.

Ejecución hipotecaria

La ejecución hipotecaria consiste en un procedimiento ejecutivo mediante el que se ordena la venta de un bien inmueble, que estaba gravado con una hipoteca, por incumplimiento del deudor de las obligaciones garantizadas con la hipoteca. Se trata de un procedimiento reglado, mediante el cual se busca de forma transparente, normalmente mediante subasta pública, hacer efectivo el valor del bien inmueble para pagar las deudas incumplidas (INE, 2014: 3).

El principal objetivo de la Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias del INE es ofrecer trimestralmente el número de certificaciones de ejecuciones hipotecarias que se inician³ e inscriben en los registros de la propiedad durante el trimestre de referencia, relativos a la totalidad de fincas rústicas y urbanas (INE, 2014: 3).

El inicio del procedimiento de ejecución de hipoteca se produce cuando el juzgado correspondiente solicita al registro de la propiedad la certificación de la situación de la finca con relación a sus cargas hipotecarias. En algunos casos, un procedimiento judicial puede dar lugar a varias certificaciones por ejecución de hipoteca al afectar el procedimiento a más de una finca.

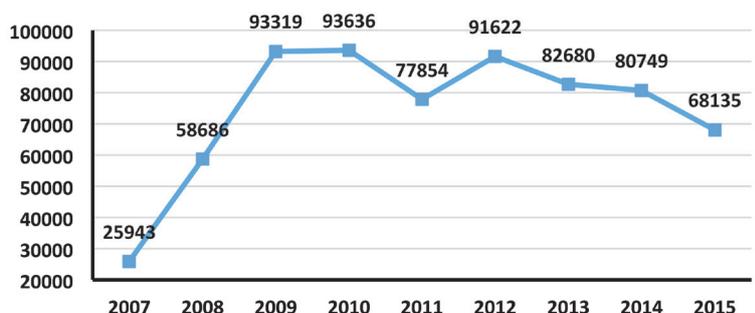
Conviene aclarar que no todas las ejecuciones de hipoteca que se inician terminan con el lanzamiento (popularmente, desahucio) de sus propietarios (ya que pueden llegar a acuerdos extrajudiciales con la entidad financiera para pagar la deuda, acordar quitas,...) y que la pérdida de la vivienda no supone necesariamente la extinción de la deuda. Por ello, la imposibilidad de saldar la deuda con la entrega del inmueble puede afectar a otras viviendas y a otros familiares (por los avales exigidos en hipotecas de alto riesgo). También puede reducir la capacidad de las familias afectadas para afrontar gastos relacionados con necesidades básicas: alimentación, vestuario, suministros energéticos, gastos escolares,... En Valiño (2013: 115) se señala que la mayor parte de los individuos afectados por la hipoteca padecen de una ansiedad constante e intensa y que soportan grandes dificultades para acceder a necesidades básicas⁴.

Según los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), desde 2008 a 2015 se iniciaron 646.681 procedimientos de ejecución hipotecaria. Además, la comparativa entre los datos de los cinco años iniciales de la crisis (2008-2012) y los cinco anteriores (2003-2007) muestra un incremento del número de ejecuciones hipotecarias iniciadas de un 368,7 %, lo que implica un incremento medio anual de un 73,7 %. Para las ejecuciones resueltas el aumento ascendió al 199,5 %, con media anual del 39,9 %. Y para las que quedaron en trámite al final del periodo el aumento en los cinco años fue del 482,9 %, un 96,6 % anual⁵. En el gráfico se ve el incremento tan elevado que se produce en 2008 y en 2009.

Como se puede observar en la tabla 5, con los datos del INE desde el primer trimestre de 2014, el número de ejecuciones hipotecarias se ha ido reduciendo en esta fase de recuperación de nuestra economía, en la que también empieza a mejorar el mercado inmobiliario. Las previsiones sobre las ejecuciones hipotecarias respecto a los próximos años pasan, por tanto, por la propia evolución de la economía y del mercado de la vivienda.

En la medida en que se mantenga la tendencia actual, es probable que siga descendiendo el número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca. Sin embargo, un cambio en la evolución económica o del propio mercado inmobiliario, podría frenar esta favorable tendencia (CORPME, 2016: 143).

Gráfico 18. Ejecuciones hipotecarias presentadas al Tribunal Superior de Justicia. 2007-2015



Fuente: elaboración propia con datos del Consejo General del Poder Judicial.

Un dato relevante es que en la mayor parte de los casos en los que se observan dificultades y se llevan a cabo procesos de ejecución hipotecaria, la vivienda había sido adquirida en el periodo comprendido entre 1997-2007.

En la tabla 5 se puede ver que en torno al 60 % de las ejecuciones de fincas corresponden a viviendas y entre el 34 % y 41 % a viviendas con propietarios personas físicas (el 34,2 % en el tercer trimestre de 2016). Y dentro de las viviendas, entre el 62 % y el 70 % son de personas físicas.

El número de inscripciones de certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas en los registros de la propiedad en el tercer trimestre de 2016 es de 14.558, lo que supone un descenso del 30,4 % respecto al trimestre anterior y un 25,8 % menos

que en el mismo trimestre de 2015. Entre las viviendas de personas físicas con ejecución hipotecaria, 3.919 son viviendas habituales en propiedad (un 34,8 % menos que en el mismo trimestre de 2015) y 1.060 no son residencia habitual de los propietarios (un 35,5 % menos). Tomando como referencia el total de viviendas familiares existentes en España en el tercer trimestre (18.455.800), el 0,02 % iniciaron una ejecución hipotecaria en ese periodo. (INE,216: 2)

Las ejecuciones hipotecarias sobre viviendas concentran el 54,8 % del total de ejecuciones hipotecarias en el tercer trimestre de 2016. El 26,9 % del total de ejecuciones hipotecarias son viviendas habituales de personas físicas, el 20,6 % corresponde a viviendas de personas jurídicas y el 7,3 % a otras viviendas de personas físicas.

Tabla 5. Certificaciones por ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas.

2014T1-2016T3

	Total fincas	Fincas urbanas: viviendas			% viviendas respecto al total fincas	% viviendas de personas físicas respecto al total fincas	% viviendas de personas físicas respecto al total viviendas
	Total	Total	Propietario: Persona física	Propietario: Persona jurídica			
2014T1	32.645	19.024	12.107	6.917	58,3	37,1	63,6
2014T2	33.069	19.246	12.429	6.817	58,2	37,6	64,6
2014T3	23.608	13.730	8.804	4.926	58,2	37,3	64,1
2014T4	31.217	18.422	11.599	6.823	59,0	37,2	63,0
2015T1	31.182	17.827	11.363	6.464	57,2	36,4	63,7
2015T2	28.954	17.146	11.114	6.032	59,2	38,4	64,8
2015T3	19.625	11.671	7.651	4.020	59,5	39,0	65,6
2015T4	22.716	13.388	9.023	4.365	58,9	39,7	67,4
2016T1	19.354	11.278	7.854	3.424	58,3	40,6	69,6
2016T2	20.927	11.940	8.050	3.890	57,1	38,5	67,4
2016T3	14.558	7.976	4.979	2.997	54,8	34,2	62,4

Fuente: elaboración propia con datos del INE.

Lanzamientos

Según los datos del Consejo General del Poder Judicial, entre 2008 y 2015 se producen 448.314 desalojos o lanzamientos solicitados al Tribunal Superior de Justicia (TSJ) y el número de lanzamientos que tienen un cumplimiento positivo por el TSJ es de 226.749.

Los datos que ofrecía la estadística judicial presentaban algunas importantes carencias. Por ejemplo, hasta 2013 no se diferencia entre los desalojos originados por la falta de pago de las hipotecas y los correspondientes a impagos de alquiler, y tampoco se distingue entre los lanzamientos que afectan a viviendas habituales y los que inciden en segundas viviendas o en otros inmuebles. Asimismo, no se muestran datos del perfil de los individuos o familias afectadas.

En la tabla 6 se recogen datos desde 2013 a 2015. Un importante detalle es que más de la mitad (el 54,2 %) son resultado de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos, mientras que el 41,4 % son consecuencia de ejecuciones hipotecarias y el 4,4 % restante obedecen a otras causas. También cabe destacar que durante este corto periodo de tres años los lanzamientos consecuencia de ejecución hipotecaria han ido aumentando.

Daciones en pago

La dación en pago consiste en una transmisión pactada de la propiedad de un inmueble al acreedor con hipoteca sobre el mismo como forma de pago total del importe debido. Es una operación de transmisión de titularidad de un bien, pactada entre deudor y acreedor, realizada mediante escritura pública inscrita posteriormente en el Registro de la Propiedad, por la que el titular de un bien inmueble que no ha cumplido con las condiciones de pago pactadas en un crédito hipotecario, cede la titularidad de su bien inmueble al acreedor, quedando liberado mediante dicho acto de la totalidad de la deuda existente.

La tabla 7 registra los datos correspondientes a 2015 y hasta el tercer trimestre de 2016 (no se cuenta con referencias previas al ser 2015 el primer año en el que se suministran resultados). Los datos correspondientes a 2015 muestran cómo el número de daciones en pago correspondientes a viviendas ha sido de 12.614. En el desglose trimestral de los mismos, tal y como muestran los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España (CORPME) (CORPME, 2016: 146), se observa que se produce un descenso constante e intenso del número de

Tabla 6. Lanzamientos. 2013-2015

	Total lanzamientos practicados por TSJ	Lanzamientos consecuencia de ejecución hipotecaria en los Juzgados de 1.º instancia por TSJ	Lanzamientos practicados como consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos por TSJ	Otros lanzamientos practicados por TSJ
2013	67.189	25.811	38.141	3.237
2014	68.091	28.877	36.044	3.170
2015	67.359	29.225	35.677	2.457
Suma 2013-2015	202.639 (100 %)	83.913 (41,4 %)	109.862 (54,2 %)	8.864 (4,4 %)

Fuente: elaboración propia con datos del Consejo General del Poder Judicial.

daciones en pago durante los cuatro trimestres de 2015. De hecho, el número de daciones en pago del cuarto trimestre de 2015 fue poco más del 55 % de las alcanzadas en el primer trimestre. Esta tendencia se rompe en el primer trimestre de 2016, pues las daciones en pago aumentan en 434 respecto al trimestre anterior, es decir, un 19,5 % pero hay una reducción del 34,1 % respecto al mismo trimestre del año anterior. Se ve la misma tendencia en el caso de las daciones a personas físicas. A partir del segundo trimestre de 2016 se retoma la tendencia descendente. Los datos del último trimestre disponible (20163T) muestran un 48 % menos de daciones que los correspondientes al primer dato disponible (20151T). Por ello, como dice el CORPME (2016: 146), de seguir esta progresión esta figura puede convertirse en puramente residual.

Plataforma de afectados por la hipoteca

Ante la supuesta vulnerabilidad de las personas y familias afectadas por la imposibilidad de afrontar el pago de sus hipotecas o alquileres, surgen movimientos y grupos de presión para protegerlos. Entre ellos, se creó en Barcelona en 2009 la denominada Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) con el objetivo principal "de modificar la legislación hipotecaria para permitir que la entrega de la vivienda cancelara la totalidad de la deuda. Además de impulsar una campaña por la dación en pago retroactiva, las PAH tenían como objetivo conseguir la autoorganización de las personas afectadas, muchas de ellas devastadas psicológicamente. Desde un primer momento, sin embargo, resultó evidente que la transformación del sistema financiero entrañaría muchas dificultades. De ahí que estos colectivos incorporaran a sus reivindicaciones otros objetivos de corto y mediano plazo: impedir el desalojo de las familias y personas afectadas, conseguir alternativas de realojo razonables e impulsar un parque suficiente de alquiler social" (Valiño, 2013: 13).

Tabla 7. Daciones en pago. 2015T1-2016T3

	Total	Persona física	Persona jurídica	% Persona física	% Persona jurídica	tasa variación intertrimestral del total (%)	tasa variación interanual del total (%)
20151T	4.041	3.427	614	84,8	15,2		
20152T	3.517	2.606	911	74,1	25,9	-13,0	
20153T	2.829	2.342	487	82,8	17,2	-19,6	
20154T	2.227	1.943	284	87,3	12,7	-21,3	
20161T	2.661	2.110	551	79,3	20,7	19,5	-34,1
20162T	2.434	1.754	680	72,1	28,0	-8,5	-30,8
20163T	1.947	1.548	399	79,5	20,5	-20,0	-31,2

Fuente: elaboración propia con datos del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España (CORPME) (www.registradores.org).

Otras consecuencias de la burbuja inmobiliaria

* Como dice Garicano (2014: 63) el *boom* de la vivienda sumergió a España en un confortable pero falso clima de éxito que ocultaba los problemas reales de nuestra economía. Conforme iban creciendo los precios, las familias propietarias y que invertían en bienes inmobiliarios se sentían más ricas. Los bancos, cajas y reguladores financieros por su parte, percibían un menor riesgo. Como consecuencia de ello, nuestro país se encontró con uno de los niveles más elevados de deuda privada entre los países de nuestro entorno (en términos brutos cercana al 300 % del PIB), y una enorme cantidad viviendas y otros inmuebles construidos entre 1995 y 2007 sin vender.

* El gran crecimiento del empleo en el sector de la construcción, asociado al *boom* inmobiliario (y junto al aumento de empleo en el sector servicios asociados al turismo) también tuvo importantes consecuencias en nuestro mercado de trabajo. Garicano (2014: 67) señala que las ocupaciones a las que se orientaba la demanda ("*simplificando, poner ladrillos y poner cafés*") requerían niveles educativos bajos. La remuneración de los trabajadores con menor formación aumentó durante el periodo de expansión con mayor intensidad que la de los trabajadores más cualificados⁶, lo que dio lugar a una importante caída del retorno de la inversión en capital humano y a un incremento del abandono escolar y, con ello, se puso freno a la necesaria convergencia educativa con los países de nuestro entorno. Garicano (2014: 68) señala que la burbuja ha engañado a los jóvenes pues muchos de ellos veían oportunidades de empleo con un buen salario en el sector de la construcción. Al pinchar la burbuja, y con la crisis económica, se han producido los efectos contrarios: se ha reducido el salario y el empleo, y los primeros que perdieron su puesto de trabajo fueron precisamente los menos cualificados.

* Efectos muy negativos en el patrimonio medioambiental español. El *boom* de la construcción de viviendas ha supuesto en muchos lugares de nuestro país una auténtica agresión al paisaje natural. La recalificación urbanística masiva de terrenos

rústicos o destinados a zonas verdes, se ha realizado en demasiados casos sin tener en cuenta criterios fundamentales de sostenibilidad medioambiental. Especialmente grave es el caso del litoral Mediterráneo y en las grandes aglomeraciones urbanas (Espínola, 2011: 317).

* La relación entre promotores (empresas constructoras), sector financiero y autoridades políticas (sobre todo, a nivel local) durante el *boom* de la construcción explica la existencia de lamentables y demasiado repetidos casos de corrupción que han ido apareciendo en los últimos años y que tanto han afectado a la credibilidad y confianza en nuestros políticos. Siguiendo a Espínola (2011: 317) no podemos obviar que muchos ayuntamientos (debido también al defectuoso sistema de financiación local) han obtenido importantes ingresos con el *boom* inmobiliario por la recalificación de los terrenos, las concesiones de licencias de obra y los impuestos (plusvalías e impuesto sobre bienes inmuebles).

Conclusiones

Después de analizar el mercado de la vivienda en España podemos destacar varias conclusiones:

* Durante el período de intenso crecimiento de la economía española entre 1995 y 2007, denominado por Sebastián (2015) de *falsa bonanza*, el mercado de la vivienda actuó como una auténtica locomotora, tanto en la producción y gasto como en la generación de empleo. Pero este comportamiento también ha sido causante de importantes desequilibrios, tales como la formación de una burbuja y el sobreendeudamiento de las familias, que explican en gran medida las devastadoras consecuencias en términos de empleo, pobreza y desigualdad que ha tenido la crisis económica en España.

* El *boom* de la construcción en ese periodo de crecimiento también tuvo una incidencia negativa muy relevante en el sistema educativo español y en nuestro medio ambiente.

* El *boom* de la vivienda resultaba un negocio muy rentable no solo a las empresas constructoras. Otros sectores, por efectos de arrastre, también se

han visto muy beneficiados. Entre estos, también se puede incluir al sector financiero. El número de hipotecas se disparó en periodo de crecimiento debido a la mayor disponibilidad financiera y a la caída de los tipos de interés. A ello hay que añadir la relajación de las condiciones para obtener un préstamo hipotecario lo que incrementó el riesgo y que, entre otros factores, ha dado lugar a que la crisis económica comenzase con una crisis financiera.

También se han beneficiado las autoridades, fundamentalmente de haciendas subcentrales, que veían que podían ingresar por varios conceptos: recalificaciones, licencias de obra, impuestos sobre bienes urbanos,... y, en algunos (demasiados) casos lamentables, por corruptelas o actividades de dudosa legalidad.

* El pinchazo de la burbuja ha afectado muy gravemente al mercado laboral y a la riqueza de las familias, que han visto como se reducía el valor de su patrimonio al caer los precios de sus inmuebles.

* Pero quizás lo más visible mediáticamente han sido los desalojos de miles de familias españolas, que en muchos casos han perdido su empleo y se han encontrado con una situación financiera agobiante que no les permitía afrontar el pago de su hipoteca o el alquiler de la vivienda. En las hipotecas, el problema se ha visto agravado por la presencia habitual de cláusulas abusivas en los contratos y porque han afectado a otros que avalaban el préstamo.

* La situación actual muestra una todavía tímida recuperación del sector; aunque nuestro modelo productivo futuro no debe concentrarse en sectores como el de la construcción, muy sensibles a la evolución de la propia economía e intensivos en mano de obra, de baja cualificación y muy vulnerable.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Banco de España (2008) Desaceleración y reequilibrio de la economía española: el ciclo inmobiliario y el funcionamiento del mercado de trabajo, en *Informe anual, 2007*.
- Banco de España (2014) Encuesta financiera de las familias (EFF) 2011: métodos, resultados y cambios desde 2008. *Boletín Económico del Banco de España*, enero 2014.

CORPME (2016) Estadística Registral Inmobiliaria. Anuario 2015. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (CORPME)

ESPÍNOLA, J. R. de (2011) *Crisis y futuro de la Economía Española*. Editorial Civitas.

ESPÍNOLA, J. R. de (2016) *Las raíces del paro y la deuda en España*. 2.ª edición. Editorial Civitas.

GARICANO, L. (2014) *El dilema de España. Ser más productivo para vivir mejor*. Ediciones Península.

INE (2014) Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias (EH). Metodología. Instituto Nacional de Estadística. Junio 2014.

INE (2016) Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias (EH) Tercer trimestre de 2016. Datos provisionales. Instituto Nacional de Estadística. Nota de prensa. 2 de diciembre de 2016.

SEBASTIÁN, M. (2015) *La falsa Bonanza*. Ediciones Península.

VALIÑO, V. (Coord.) (2013) Emergencia habitacional en el Estado español. Observatorio DESC (derechos económicos, sociales y culturales) y Plataforma de Afectados por la hipoteca.

NOTAS

- 1 La sociedad en general apoya las iniciativas dirigidas a garantizar a todas las personas unos niveles básicos de alimentos, vivienda, ropa y asistencia médica, aun cuando sea controvertida la definición de esas cantidades (Stiglitz, J. E. y Rosengard, J. K. (2016) *La Economía del Sector Público*. 4.ª edición. Antoni Bosch: 243).
- 2 En este sentido destaca el caso de Guipúzcoa, una de las provincias con el precio más alto de vivienda y donde la caída ha sido menos intensa. Entre 2008 y 2015 la tasa de variación anual exponencial es de tan solo -1,6 %, el precio por metro cuadrado ha pasado de 3.044 euros en 2008 a 2.610 euros en 2016 (muy por encima de la media nacional de 1.500 euros).
- 3 Normalmente la falta de pago de la deuda empieza a producirse con una antelación al inicio de la ejecución hipotecaria de entre dos y cuatro trimestres (INE, 2016: 6).
- 4 El mayor problema se concentra en el pago de la ropa (70 %) y suministros del hogar (65 %). Algo más de la mitad tienen problemas para afrontar gastos escolares y el 45 % tiene dificultades para comprar alimentos (Valiño, 2013: 115).
- 5 http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder_Judicial/En_Portada/Los_concursos_aumentaron_en_2012_un_28_por_ciento
- 6 Situación poco frecuente a nivel internacional, pues lo habitual es observar aumentos de salarios y empleo en trabajos de alta cualificación (Garicano, 2014: 68).

Currículum Vitae

- * **Antonio Javier Ramos Llanos** es Doctor en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. Profesor Propio y Director del Departamento de Economía de la Universidad Pontificia Comillas ICAI-ICADE, donde imparte en la actualidad las asignaturas de Economía del Sector Público, Macroeconomía y Economía Española. Ha participado en numerosos congresos y conferencias y es autor de publicaciones sobre economía pública, economía y medio ambiente y economía pública y tecnologías de la información y comunicación. Actualmente, su investigación se centra en la economía española, el gasto público social y en la intervención pública frente al cambio climático. Asimismo, es subdirector de la recientemente creada Cátedra de América Latina de la Universidad Pontificia Comillas (dirigida por Enrique V. Iglesias) y es miembro de la Red de Docentes e Investigadores de Política Económica (REDIPE), de la Asociación Hispano Portuguesa de Economía de los Recursos Naturales y Ambientales (AERNA) y del grupo de investigación Derecho Ambiental y Desarrollo Sostenible de la Universidad Pontificia Comillas.