



**Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales
Universidad de León**

**Grado en Economía
Curso 2017/2018**

**ESTIMACIÓN Y ANÁLISIS DEL CICLO DEL ACCESO Y PRECIO DE LA
VIVIENDA EN ESPAÑA ENTRE 1970 Y 2017**

**ESTIMATION AND ANALYSIS OF THE CYCLE OF ACCESS AND PRICE OF
HOUSING IN SPAIN BETWEEN 1970 AND 2017**

Realizado por la alumna Noelia Lolo Soto

Tutelado por el Profesor Don Luis Enrique Pedauga

León, julio de 2018

Índice de contenidos

1.	Introducción.....	7
2.	Objetivos del trabajo.....	9
2.1	Objetivos generales.....	9
2.2	Objetivos específicos	9
3.	Marco teórico.....	10
3.1	Ciclos económicos	10
3.1.1	Fases del ciclo económico	10
3.1.2	Tipos de ciclos económicos.....	12
3.1.3	Causas de los ciclos económicos	13
3.1.4	Ciclos económicos en España	14
3.2	La crisis de 2008 en el sector inmobiliario español.....	15
3.2.1	Las causas de la crisis.....	16
3.2.2	Consecuencias de la crisis	18
3.2.3	La crisis en las Comunidades Autónomas.....	19
3.2.4	¿Podría haberse evitado la burbuja?	20
3.3	La crisis en Estados Unidos	21
3.4	Los precios de la vivienda.....	22
3.4.1	La vivienda	22
3.4.2	Evolución histórica de los precios en España.....	23
3.4.3	Precios de la vivienda según sus características.....	25
3.4.4	Comparación internacional.....	26
3.4.5	Determinantes del precio de la vivienda.....	27
4.	Metodología.....	29
4.1	Base de datos	29
4.2	Precio y acceso a la vivienda trimestral.....	29
4.3	Cálculo Acceso a la vivienda trimestral	30

4.4	Descomposición de series temporales	31
4.5	Hipótesis planteadas	32
5.	Resultados.....	33
5.1	Ciclo acceso y precio de la vivienda en España.....	33
5.2	Ciclo acceso y precio de la vivienda en Andalucía.....	36
5.3	Ciclo acceso y precio de la vivienda en Aragón	38
5.4	Ciclo acceso y precio de la vivienda en el Principado de Asturias.....	40
5.5	Ciclo acceso y precio de la vivienda en las Islas Baleares.....	41
5.6	Ciclo acceso y precio de la vivienda en las Islas Canarias	43
5.7	Ciclo acceso y precio de la vivienda en Cantabria.....	45
5.8	Ciclo acceso y precio de la vivienda en Castilla y León.....	47
5.9	Ciclo acceso y precio de la vivienda en Castilla la Mancha	48
5.10	Ciclo acceso y precio de la vivienda en Cataluña.....	50
5.11	Ciclo acceso y precio de la vivienda en la Comunidad Valenciana.....	52
5.12	Ciclo acceso y precio de la vivienda en Extremadura	54
5.13	Ciclo acceso y precio de la vivienda en Galicia.....	56
5.14	Ciclo acceso y precio de la vivienda en la Comunidad de Madrid.....	58
5.15	Ciclo acceso y precio de la vivienda en la Región de Murcia	60
5.16	Ciclo acceso y precio de la vivienda en la Comunidad Foral de Navarra	61
5.17	Ciclo acceso y precio de la vivienda en el País Vasco.....	63
5.18	Ciclo acceso y precio de la vivienda en La Rioja	65
6.	Conclusiones.....	68
7.	Referencias	72
8.	Anexos.....	75

Índice de Tablas

Tabla 5.1: Clasificación de los ciclos la vivienda en España	35
Tabla 5. 2: Clasificación de los ciclos la vivienda en Andalucía	37
Tabla 5. 3: Clasificación de los ciclos la vivienda en Aragón.....	39
Tabla 5. 4: Clasificación de los ciclos la vivienda en el Principado de Asturias	41
Tabla 5.5: Clasificación de los ciclos la vivienda en las Islas Baleares	43
Tabla 5.6: Clasificación de los ciclos la vivienda en las Islas Canarias	45
Tabla 5.7: Clasificación de los ciclos la vivienda en Cantabria	46
Tabla 5.8: Clasificación de los ciclos la vivienda en Castilla y León	48
Tabla 5.9: Clasificación de los ciclos la vivienda en Castilla la Mancha.....	50
Tabla 5.10: Clasificación de los ciclos la vivienda en Cataluña	52
Tabla 5.11: Clasificación de los ciclos la vivienda en la Comunidad Valenciana	54
Tabla 5.12: Clasificación de los ciclos la vivienda en Extremadura	56
Tabla 5.13: Clasificación de los ciclos la vivienda en Galicia	57
Tabla 5.14: Clasificación de los ciclos la vivienda en la Comunidad de Madrid.....	59
Tabla 5.15: Clasificación de los ciclos la vivienda en la Región de Murcia.....	61
Tabla 5.16: Clasificación de los ciclos la vivienda en la Comunidad Foral de Navarra	63
Tabla 5.17: Clasificación de los ciclos la vivienda en el País Vasco	65
Tabla 5.18: Clasificación de los ciclos la vivienda en La Rioja.....	66

Índice de Figuras

Figura 3.1: Fases del ciclo económico	11
Figura 3.2: Crecimiento del PIB (% anual)	15
Figura 3.3: Precio de la vivienda en España.....	17
Figura 3.4: Evolución de las hipotecas concedidas en España	22
Figura 5.1: Ciclos la vivienda en España (1970Q4=100).....	34
Figura 5.2: Ciclos la vivienda en Andalucía (1987Q4=100).....	36

Figura 5.3: Ciclos la vivienda en Aragón (1987Q4=100)	38
Figura 5.4: Ciclos la vivienda en el Principado de Asturias (1987Q4=100).....	40
Figura 5.5: Ciclos la vivienda en las Islas Baleares (1987Q4=100).....	42
Figura 5.6: Ciclos la vivienda en las Islas Canarias (1987Q4=100)	44
Figura 5.7: Ciclos la vivienda en Cantabria (1987Q4=100).....	45
Figura 5.8: Ciclos la vivienda en Castilla y León (1987Q4=100).....	47
Figura 5.9: Ciclos la vivienda en Castilla la Mancha (1987Q4=100)	49
Figura 5.10: Ciclos la vivienda en Cataluña (1987Q4=100).....	51
Figura 5.11: Ciclos la vivienda en la Comunidad Valenciana (1987Q4=100).....	53
Figura 5.12: Ciclos la vivienda en Extremadura (1987Q4=100)	54
Figura 5.13: Ciclos la vivienda en Extremadura (1987Q4=100)	56
Figura 5.14: Ciclos la vivienda en la Comunida de Madrid (1987Q4=100).....	58
Figura 5.15: Ciclos la vivienda en la Región de Murcia (1987Q4=100)	60
Figura 5.16: Ciclos la vivienda en la Comunidad Foral de Navarra (1987Q4=100).....	62
Figura 5.17: Ciclos la vivienda en el País Vasco (1987Q4=100).....	64
Figura 5.18: Ciclos la vivienda en La Rioja (1987Q4=100)	65

RESUMEN

La crisis económica actual ha provocado la disminución de los precios de la vivienda debido a la burbuja inmobiliaria. España ha pasado por diferentes ciclos económicos, que han provocado la disminución o aumento de los precios. En este trabajo estimaremos y analizaremos los ciclos por los que han pasado los precios de las viviendas en nueva construcción, evidenciando que los precios de la vivienda en España han registrado en los últimos años las mayores tasas de crecimiento entre los países de la OCDE entre 1970 y 2017. Del mismo modo, se estudian los ciclos de los precios de la vivienda y el acceso a la vivienda, para conocer en qué punto se encuentran actualmente y si se observan signos de recuperación. En este sentido, se han utilizado dichas series temporales, a las que se han determinado la tendencia y la estacionalidad para poder centrar nuestro análisis en el ciclo, para de esta manera poder analizar los resultados obtenidos a lo largo del tiempo.

Palabras clave: ciclo económico, precio de la vivienda, acceso a la vivienda

ABSTRACT

The current economic crisis has caused the decline in housing prices due to the housing bubble. Spain has gone through different economic cycles, which have caused the decrease or increase in prices. In this work we will estimate and analyze the cycles through which the prices of newly constructed homes have passed, showing that housing prices in Spain have registered the highest growth rates among the OECD countries between 1970 and 2017. In the same way, the cycles of housing prices and access to housing are studied, to know where they are currently and if signs of recovery are observed. In this sense, these time series have been used, to which the trend and seasonality have been determined in order to focus our analysis on the cycle, in order to analyze the results obtained over time.

Keywords: economic cycle, housing price, access to housing

1. INTRODUCCIÓN

Los ciclos económicos son una parte fundamental en una economía, de hecho, España se encuentra en uno. Tras sufrir su última crisis, el escenario se complicó mucho para todo lo relacionado con el sector inmobiliario. Es por eso, por lo que el objetivo de este trabajo es analizar y estimar los ciclos del acceso y del precio de la vivienda en España. El precio y el acceso a la vivienda son variables que se han visto muy afectadas en los últimos años debido a las crisis económicas por las que ha pasado nuestro país. Por ello, es interesante conocer su trayectoria a lo largo de los últimos años, exactamente desde 1970 hasta 2017. Durante ese periodo, España ha pasado por cuatro crisis económicas, aunque solo las dos últimas afectan directamente a los precios y al acceso a la vivienda. La crisis de 1993 (burbuja inmobiliaria) provocó una disminución de los precios de la vivienda, pero de forma más suave que la crisis de 2008.

La crisis de 2008 nos ha dejado un panorama muy complicado en cuanto al mercado inmobiliario se refiere. La vivienda es un bien necesario para todas las economías domésticas, por ello es necesario realizar un estudio exhaustivo de los precios ya que resulta un tema de interés y de preocupación para los ciudadanos. Desde el año 1998 los precios de la vivienda en España estaban aumentando considerablemente debido a los bajos tipos de interés impuestos por la Unión Europea. Esto provocó un escenario donde los ciudadanos tenían acceso a préstamos hipotecarios para comprarse una vivienda de nueva construcción.

Debido a esta alta demanda de viviendas, se empezaron a construir más viviendas para poder satisfacerla. Por lo que, los vendedores se dieron cuenta que podrían subir los precios de tal manera que no dejarían de comprarse. Así se creó la burbuja inmobiliaria donde los precios que estaban pagando los compradores eran mucho más elevados que los precios originales de mercado.

El problema no solo fueron los precios, sino que los préstamos se habían concedido a personas que no tenían recursos económicos suficientes para poder pagar la hipoteca. De esta forma llegó un punto donde los precios eran demasiado altos y la demanda ya estaba satisfecha, pero se seguían construyendo viviendas. Lo que provocó el llamado “*boom inmobiliario*” que ocasionó graves problemas en la economía española, como por ejemplo altas tasas de paro o crisis en el sector bancario.

Tras el estallido de ambas burbujas (1993 y 2008), los precios descendieron de manera radical, lo que nos lleva a estimar los ciclos de los precios y del acceso de la vivienda en España.

De esta manera, nuestro análisis trata de comprender los movimientos cíclicos por los que han pasado dichas variables, observar cómo se encuentra el mercado inmobiliario en la actualidad y si existen mejoras visibles.

Para ello, necesitamos los precios por metro cuadrado y el acceso. El acceso no es un dato dado, sino que es la síntesis de varios datos. De esta forma, podemos definirlo como el número de años que un trabajador debe ahorrar todo su sueldo para poder comprarse una casa en España. Hay que tener en cuenta que no es lo mismo comprarse una vivienda en una gran ciudad que en un pueblo, ya que el factor localización es importante para determinar los precios.

Debido a estas diferencias, hemos decidido profundizar más y realizar el análisis no solo de manera nacional sino también autonómica. De esta forma, podremos ver cómo han afectado las crisis inmobiliarias en las diferentes comunidades y analizar cuáles están saliendo de la depresión para dar comienzo a un nuevo ciclo económico.

2. OBJETIVOS DEL TRABAJO

2.1 OBJETIVOS GENERALES

El objetivo general de este trabajo es analizar y estimar los ciclos económicos del acceso y el precio a la vivienda en España, las causas que los pueden formar y como han afectado las crisis económicas desde 1970 hasta 2017 a los ciclos de los precios de la vivienda y al acceso de la vivienda en España.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- i.* Estimar numéricamente el ciclo de los precios y el ciclo del acceso a la vivienda en España desde 1970 hasta 2017.
- ii.* Analizar los resultados obtenidos para conocer por cuantos ciclos han pasado los precios y el acceso en los últimos 50 años
- iii.* Diagnosticar la situación por la que se encuentran las variables en la actualidad a nivel nacional y autonómico.
- iv.* Calcular el acceso a la vivienda en España a través del precio de la vivienda por metro cuadrado, la remuneración a los asalariados y la población activa.
- v.* Comparar los resultados. En el caso de las comunidades autónomas conocer en qué punto del ciclo se encuentran tras finalizar el 2017.
- vi.* Conocer los determinantes que provocan las variaciones en los precios en nuestro país.
- vii.* Descubrir la relación lineal existente entre el precio de la vivienda y el acceso a la vivienda en España, ya que cuando una de las variables aumenta la otra aumenta en similares proporciones.
- viii.* Determinar de forma global la situación de los precios y el acceso tras la crisis económica que ha sufrido España. Además de ver cómo ha afectado al mercado inmobiliario y a la economía en general.

3. MARCO TEÓRICO

3.1 CICLOS ECONÓMICOS

Según la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV, 2010) un ciclo económico es una variación a largo plazo de la actividad económica de un país, medida a través de sus índices macroeconómicos. El ciclo se denomina expansivo en las fases de crecimiento económico y recesivo en los periodos de contracción de la actividad y caída de la producción y el empleo. Hay diferentes tipos de comportamientos para las fluctuaciones, como las estacionales que coinciden con una temporada del año en el que aumentan o disminuyen considerablemente, esto ocurre por ejemplo con el turismo que aumenta en las épocas de verano. También existen fluctuaciones esporádicas que pueden ocurrir sin tener un motivo específico. En este apartado, detallaremos en profundidad las fluctuaciones cíclicas o ciclos económicos.

Un ciclo económico se compone de un grupo de fenómenos económicos que suceden en un determinado momento. Acarean oscilaciones en las variables macroeconómicas de un país, como por ejemplo, el PIB, la tasa de paro, tasa de actividad etc. No tienen una duración fija sino que depende del país y de la situación económica en la que se encuentre. Pero aun así, tienen características comunes entre sí, ya que aunque las causas sean diferentes, las fases de los ciclos económicos son las mismas (BBVA, 2015).

3.1.1 Fases del ciclo económico

De acuerdo a (Abel y Bernanke, 2004), las principales fases que componen un ciclo económico son la depresión, la recuperación, el auge y la recesión. Las cuales se explican con más detalle a continuación:

3.1.1.1 Depresión:

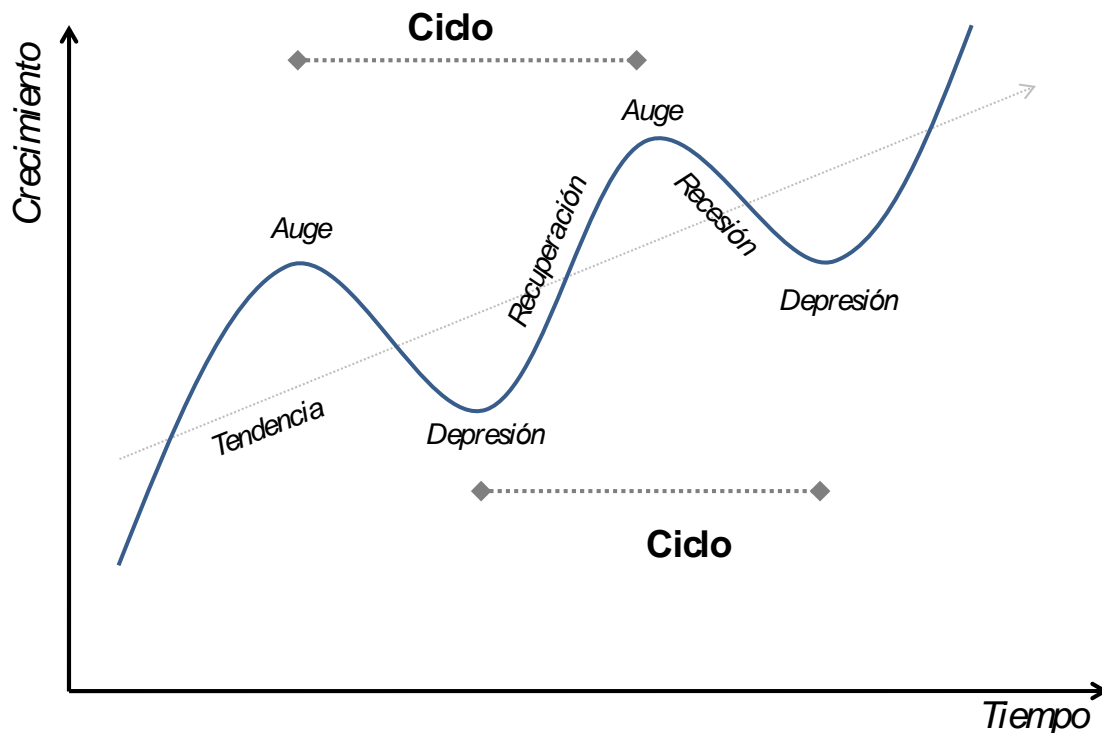
Periodo caracterizado por la disminución de los índices macroeconómicos. Muchos gobiernos intentan evitar esta fase, pero es imposible ya que si existen detonantes, por ello, lo único que pueden hacer es suavizar la caída. En el caso de España, como veremos más adelante, se produjeron varias crisis que afectaron al país y con ello al precio de la vivienda. Siempre que el país se encuentra en esta fase, los precios bajan ya que los compradores no quieren quedarse con sus productos por miedo a que no vuelvan

a subir los precios. Puede durar tanto tiempo como la economía necesite, para ello, los gobiernos llevan a cabo recortes y reformas para intentar que dure lo menos posible. Lo analizaremos en el caso de la vivienda detalladamente (J. A. Schumpeter, Estapé, y Pascual, 2002).

3.1.1.2 Recuperación

Detrás de una depresión económica, casi siempre existe la recuperación, fase que todos los gobiernos anhelan. Se caracteriza principalmente por la mejora de la economía y con ella de todos los indicadores más relevantes. El PIB, la tasa de paro, la inversión, tienen un auge notable en esta fase. Pero la recuperación, no es un fenómeno que ocurre de la nada, ya que es un proceso de lenta recuperación y que ocurre gracias a los cambios en la economía en la fase de depresión.

Figura 3.1
Fases del ciclo económico



Fuente: Elaboración propia basada en García (2017).

3.1.1.3 Auge

La economía se encuentra en su mejor momento en cuanto a variables macroeconómicas, el PIB se encuentra en su máximo esplendor. Esta fase puede durar tanto tiempo como el país quiera, ya que muchas veces en el auge, se actúa con poco sentido común inflando lentamente burbujas que luego provocan la crisis. Esto ocurrió en España con las hipotecas “subprime”, se concedieron préstamos hipotecarios a personas que no tenían la capacidad económica de devolverlos para comprar una vivienda con el fin de venderla a más precio (los precios están subiendo bastante rápido) o alquilarla. Cuando llegó el momento de devolver el préstamo, mucha gente no pudo lo que ocasionó una crisis en el sector financiero que provocó una crisis económica en todo el país (Blackburn, 2009).

3.1.1.4 Recesión

Retorno en la producción del país y cambios en las variables macroeconómicas: aumento del paro, disminución de la inversión etc. En esta fase, existe un exceso de producción, pero los compradores no están dispuestos a comprar. Es la fase que provoca la depresión (García, 2017).

3.1.2 Tipos de ciclos económicos

Los ciclos económicos ocurren de manera irregular ya que tienen duraciones distintas. Sus ondas son de diferente amplitud y longitud dependiendo de la duración y del crecimiento que hayan obtenido a lo largo de cada fase. Por ello, dependiendo de estas características son denominados de diferentes maneras (Schumpeter, 1935):

- i. **Ciclo de Kitchin:** es el ciclo a corto plazo, es decir tiene una duración media de entre tres y cinco años. Se caracteriza por una longitud y amplitud de onda pequeña, se consideran crisis a corto plazo ya que son de fácil solvencia. Suele ser causado por sub o sobreacumulación de bienes respecto a los niveles requeridos.
- ii. **Ciclo Juglar:** es el ciclo a medio plazo, es decir tiene una duración media de entre siete y diez años. Suele ser causado por sub o sobreacumulación de inversiones en relación con los niveles requeridos.
- iii. **Ciclo Kuznets:** también conocido como ciclo de la construcción, tiene una duración entre catorce y veintidós años y sus causas son múltiples (Erquizio, 2006).

- iv. **Ciclo Kondratiev:** es el ciclo a largo plazo, es decir tiene una duración media de cincuenta años, y tiene una explicación multicausal.

3.1.3 Causas de los ciclos económicos

Los ciclos económicos son considerados una parte fundamental en la economía para todos los economistas, por ello, son muchos los que intentan explicar los motivos de porque existen los ciclos económicos y porque unos son más severos que otros. Para ello, tenemos que distinguir entre los factores internos y los factores externos que existen en una economía y pueden provocar un ciclo económico. (Alonso, Bagus, y Rallo Julián, 2011).

3.1.3.1 Los factores internos:

La mayoría de los economistas coinciden en que para que ocurra un ciclo económico es necesario que varios factores de la economía fallen. El comienzo de un ciclo suele llevar acarreado una sobreproducción de un producto que al principio se consume, pero poco a poco y sin darnos cuenta va perdiendo valor y deja de consumirse, de esta manera comienza una crisis. En el caso de nuestro objeto de estudio, el precio de la vivienda se elevó hasta que estalló la burbuja y los precios bajaron ocasionando la crisis inmobiliaria de 2008. Es decir, es necesario que varios factores de la economía se vean envueltos para producir una fluctuación cíclica

3.1.3.2 Factores externos: podemos destacar los siguientes.

- i. *Decisiones políticas:* nuestros gobiernos son los que llevan a cabo todas las reformas necesarias para que la economía sea favorable. Pero pueden confundirse y creer que una reforma o cambio va a actuar de una manera positiva y por el contrario actúa de manera negativa. Las decisiones económicas son muy importantes para evitar esos cambios que producen las crisis económicas y para controlar que todo lo que se lleve a cabo, sea lo más favorable a corto y largo plazo. En nuestro caso, podemos ver como los gobiernos no supieron poner el freno a tiempo y se ocasionó una crisis.
- ii. *Cambios en la mentalidad de los consumidores:* es muy típico en la sociedad que de repente deseen algo como que de repente dejen de consumirlo, por lo que pueden ocasionar cambios en el consumo, que acarrea cambios en la producción de dicho bien.

- iii. *Crecimiento/decrecimiento demográfico*: para que una economía funcione es necesario que existan consumidores, por ello un cambio brusco en la población de un país puede tener consecuencias económicas. Si aumenta la población repentinamente, no habrá suficientes bienes para todos, por lo tanto habrá un exceso demanda o escasez de oferta y viceversa.
- iv. *Falta de recursos*: a través de los cambios ambientales que existen en este momento en todo el planeta, pueden acarrear falta de diversas materias primas para la elaboración de productos que produzcan desequilibrios en la economía.
- v. *Avances tecnológicos*: que mejoran la producción, así las empresas podrán producir más por menos.

3.1.4 Ciclos económicos en España

Desde que España pertenece a la UE (1986) crece a un ritmo más elevado, esto no es complicado ya que la unión ha mejorado las comunicaciones a otros países de Europa y conlleva mejoras en las exportaciones e importaciones tanto de materias primas como de productos, lo que aumenta el PIB considerablemente. Pero también, España es considerada una economía poco estable en comparación a otras como la economía Alemana, con lo cual todas las crisis que hemos pasado han sido más largas que en resto de Europa (Martínez, 2016).

Desde el año 1966 hasta 2017 España ha pasado por 4 crisis:

- i. *Crisis del petróleo (1973)*: se prohibió el embarque de petróleo hacia EEUU, utilizando a este como arma económica hasta que "se materialice el retiro de los territorios árabes ocupados y hasta que se restablezcan los derechos nacionales del pueblo palestino". Esta crisis fue un contagio de la crisis mundial (Aníbal y Maffeo, 2003).
- ii. *Subida precios del petróleo (1979)*: la subida produjo desequilibrios en las economías mundiales, pero en la española afecto en mayor medida debido a la situación social y política por la que estaban pasando en ese periodo (la transición). Produjo subida en el paro y desequilibrios en la balanza de pagos lo cual incrementó el coste de las importaciones (Carbonell, Casabón, y Castán, 1981).

- iii. Burbuja inmobiliaria (1993): provocada por el auge de la construcción para vivienda, creó desequilibrios económicos severos, la peseta se devaluó 4 veces en 2 años, el paro aumentó significativamente etc.
- iv. Crisis inmobiliaria (2008): la crisis más dura por la que pasado y está pasando nuestro país. La analizaremos sus causas detenidamente a continuación.

La duración de los ciclos económicos en España eran más cortos hasta la llegada del último ciclo, con una duración de 15 años (1994-2008). Con respecto a EEUU, podemos hablar de los mismos periodos de crisis ya que vivimos en una “economía contagiosa”

Figura 3.2.
Crecimiento del PIB (% anual)



Fuente: elaboración propia con datos del INE.

3.2 LA CRISIS DE 2008 EN EL SECTOR INMOBILIARIO ESPAÑOL

El sector de la construcción tiene un peso diferente en cada economía dependiendo del país. En el caso de España podemos decir que es uno de los países donde la construcción tiene un papel fundamental en la economía y es que sólo Japón supera. Por tanto, la economía española es muy sensible a los cambios que se producen en este sector (Montalvo, Mundial Banco, IVIE, y Universitat Pompeu Fabra, 2004).

La construcción española creció a partir de los años 90, sobre todo entre 1996 y 2007 debido a las mejoras económicas del momento con la incorporación del euro, y a la adopción de las políticas de Europa como por ejemplo la bajada del tipo de interés del

11% al 3,5%. Este sector produjo un aumento considerable en el VAB de la construcción dentro del PIB, pasando de un 7,5% en 1995 a un 10,4% en 2006 (Consejo económico y social España, 2016). Es importante destacar, que es un sector muy demandante de mano de obra con lo cual se crearon muchos puestos de trabajo duplicando la cifra de ocupados de un año a otro. Fueron muchos los jóvenes que lo vieron como una oportunidad y dejaron sus estudios para comenzar en el mercado laboral.

Pero con este escenario, ¿Cómo se pudo ocasionar una crisis económica tan pronunciada? La cuestión va más allá del sector de la construcción y es que se dieron muchos agravantes para que sucediese esta situación. Como dijimos antes, los intereses disminuyeron considerablemente con la entrada a la UE, muchos españoles no recordaban intereses tan bajos así que lo vieron como una oportunidad para pedir un préstamo y poder hacerse con viviendas de nueva construcción, para poder tener su propia casa. Poco a poco más personas pidieron créditos hipotecarios para comprarse una vivienda, sin ser consciente el sistema financiero de que eran muchos los ciudadanos que no tenían capacidad económica para devolverlo. Se fue creando una burbuja especulativa. Una burbuja está caracterizada por elevados volúmenes de transacciones a precios muy distintos a su valor económico real. No es difícil de identificar pero sí de parar. En el mercado inmobiliario se manifiesta más en la cantidad que en los precios, a finales del año 2008 había más de un millón de viviendas de nueva construcción si vender (Arellano y Bentolila, 2009).

3.2.1 Las causas de la crisis

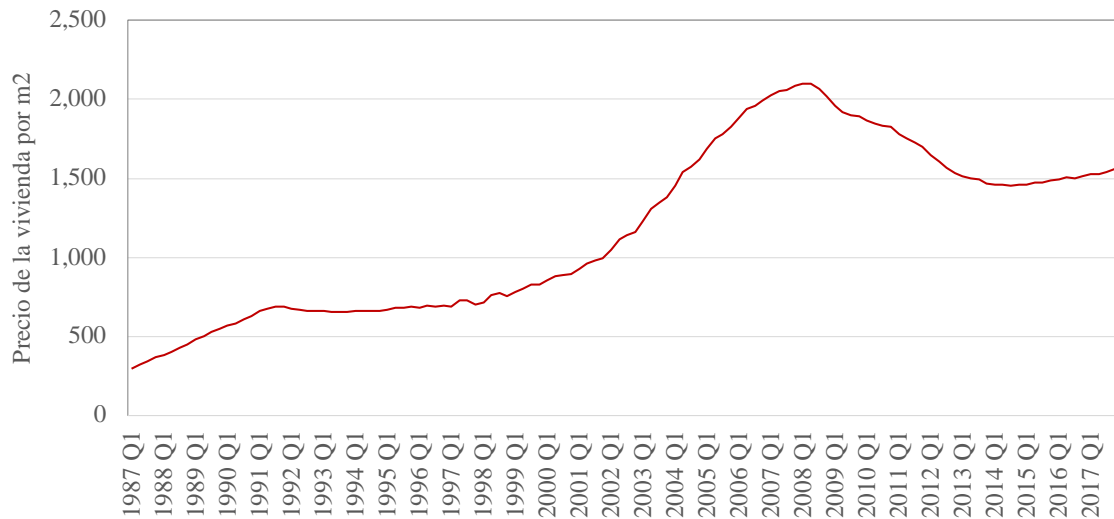
La crisis no llegó repentinamente a España ya que se estaba preparando el escenario perfecto. En 2006 llegó un cambio de ciclo de la economía, pasó de la expansión a la recesión. De esta forma, a finales del 2006 se empezó a notar cómo aunque se seguían construyendo viviendas la gente dejó de comprarlas. (Bernardos, 2011). Estas son las principales causas del cambio de ciclo (Arellano y Bentolila, 2009):

3.2.1.1 Tipos, préstamos e hipotecas:

Como hemos dicho fue la principal causa de la crisis y es que los bancos ofrecían créditos y la gente decidió hipotecarse. Las condiciones iniciales para que se concediesen una hipoteca eran muy simples con lo cual la mayoría de la población con trabajo podía acceder a ellas. Los intereses aumentaron con el paso de los años y eso

ocasionó los primeros impagos de aquellos que tenían un interés variable, además se endurecieron las condiciones y los precios de las viviendas estaban inflándose. (Maíquez, 2008)

Figura 3.3
Precio de la vivienda en España



Fuente: elaboración propia con datos del INE.

3.2.1.2 Precios:

Los precios de la vivienda fueron un factor indispensable. La evolución es importante porque la vivienda es indispensable para las economías domésticas, por lo tanto si suben los precios supone un efecto riqueza que puede tener consecuencias en el equilibrio macroeconómico. A partir del año 2000 los precios empezaron a aumentar rápidamente llegando a su punto más alto en el año 2005 o 2006. El problema no fue en sí la subida, sino que los precios no se correspondían con el valor real de las viviendas con lo cual se formó la burbuja especulativa, la gente se endeudaba para pagar precios inflados, una situación insostenible. Tras el estallido de la crisis, los precios bajaron repentinamente y provocó el endeudamiento de muchas familias que no tenían dinero para pagar las hipotecas ya que el valor de sus bienes en el mercado era inferior a la deuda, con lo cual ni vendiéndolo podrían salvarse.

3.2.1.3 El paro:

Hubo una disminución considerable en el país, debido a que muchos decidieron trabajar en el sector de la construcción. Lo que ocurrió fue que se colapsó el mercado,

demasiada oferta, demasiados constructores que al principio con el boom la demanda respondió, pero ya en 2006 se dejaron de comprar viviendas lo que llevó a la vuelta al paro de muchos trabajadores. El problema está en que muchos jóvenes dejaron de estudiar por seguir este camino y se vieron seis o siete años después sin estudios y sin trabajo. Además no solo se vino abajo el sector inmobiliario sino todo lo que lo rodea (empresas de materiales, arquitectos, fontaneros etc.) por lo que también al perder poder adquisitivo la población dejó de consumir en otros bienes diferentes provocando así el cierre de muchas empresas y comercios, lo que conllevó a innumerables despidos.

3.2.1.4 Gobierno:

Como siempre el gobierno juega un papel importante en estos casos y es que por aquel entonces gobernaba el Partido Socialista Obrero Español (PSOE). El principal objetivo que tenían era activar la economía y eran conscientes de la fuerza que estaba cogiendo la construcción. Su programa electoral de 2004 decía: “por un nuevo modelo de crecimiento más sólido que el actual”. Por ello, permitieron que los bancos concedieran préstamos a la población y así permitirles comprar una vivienda. En ese momento todo iba perfecto para la economía española hasta que desafortunadamente comenzó la crisis, el gobierno para no alarmar a la población, no hablaba de este término hasta que las consecuencias eran evidentes. Pero es obvio, que como economistas eran conscientes de que se estaba formando una burbuja que era muy difícil de frenar.

3.2.2 Consecuencias de la crisis

La mayoría de las consecuencias son para las economías domésticas. Como hemos apuntado en las causas, se ocasionó una profunda crisis en la economía, caracterizada por el número de parados, sobre todo en el sector de la construcción donde se ha registrado una pérdida de empleo de 1,4 millones de puestos entre 2008 y 2012 (Rocha, 2012). Cabe destacar que la crisis en este sector ocasionó la crisis de otros sectores y de la banca española debido a los impagos de las hipotecas. Para que los bancos no quebraran y evitar la crisis del sistema financiero, tuvo que actuar el gobierno a través de inyecciones de liquidez, por lo que también se endeudó el gobierno con el exterior a través de ayudas extranjeras (Giraldo, 2008).

Esta situación produjo desigualdades, reducción en los salarios, recortes en la sanidad, en la educación, salarios y pensiones congelados, subida de los impuestos para ayudar al gobierno a pagar sus deudas con el exterior etc. Pero hay que destacar que no solo dañó

a la población en edad de trabajar, sino también a muchos jóvenes que acababan su formación y tenían la ilusión de comenzar en el mercado laboral. Muchas familias a partir de este momento no podían permitirse llevar a sus hijos a la universidad, con lo que tendrían que empezar a trabajar para ayudar en casa. Empezar a trabajar en un país donde no había empleo para muchos profesionales con años de experiencia, asique mucho menos para personas sin estudios superiores o con estudios superiores pero sin experiencia en su sector. A partir de esta situación, fueron muchos los jóvenes que tuvieron que irse de España para comenzar su vida laboral en otros países. La Encuesta de Población Activa (EPA) de 2013 presenta una cifra de 1.841.000 parados en edad de trabar (16-29 años) y con el paso de los años esta cifra aumento hasta 1.122.000 más. Los pocos puestos de trabajo que había en nuestro país, eran de mala calidad, con sueldos mínimos y contratos temporales. Surge así, la fuga de cerebros de nuestros mejores jóvenes, gente preparada que tienen que irse porque nadie les ha dado una solución para su futuro. El gobierno ha recortado las ayudas a empresas y la financiación de I+D+i, con lo cual, no hay hecho nada para evitarlo (Santos, 2013). Países como Reino Unido, Alemania o Estados Unidos entre otros, acogieron a nuestros jóvenes más preparados (la educación española es una de las que mejor prepara a sus estudiantes) ofreciéndoles más trabajo y oportunidades (Europa Press, 2014). En resumen, la situación de toda la población empeoró provocando situaciones difíciles de solventar.

3.2.3 La crisis en las Comunidades Autónomas

Según (Ruiz-Huerta, Benyakhlef, y Vizán, 2009) ninguna Comunidad Autónoma pudo salvarse de la crisis, aunque hay que destacar que la intensidad fue diferente, dependiendo de las características y especialización de cada una de ellas. Por ello, las comunidades más afectadas fueron aquellas con mayor peso en el sector de la industria, además de la construcción y el sector servicios. Estas causas explican la caída en el crecimiento de comunidades como Cataluña y Aragón ya que sus economías se basan en estos sectores. También la caída de las Islas Canarias debido a la disminución del sector servicios (la crisis provocó que muchas economías domésticas no se pudiesen permitir irse de vacaciones) o Valencia que se encontraba en auge en la construcción. El impacto más significativo se lo llevan aquellas regiones más abiertas al exterior y, con mayor actividad exportadora, como pueden ser el País Vasco, Cataluña o la Comunidad de Madrid. Aun así, en el momento que se consolide el crecimiento

económico de aquellos países con relaciones comerciales con España, como Alemania o Gran Bretaña entre otros, será mucho más fácil salir de la crisis para estas zonas ya que se prevé que la recuperación española este por debajo de la media europea.

Por lo tanto las comunidades con mayor caída son: Aragón, Comunidad Valenciana, Canarias, Cataluña y Baleares. Todas ellas debido al deterioro de la construcción y del turismo. El en lado opuesto se sitúa Ceuta y Melilla ya que no tienen para ellas, un papel relevante ninguno de los mercados mencionados. En restantes comunidades la caída se caracteriza por el deterioro de la industria.

Todas ellas, han sufrido las consecuencias de la crisis en mayor o menor medida, sobre todo el deterioro del mercado de trabajo. Las comunidades donde más cayó el empleo desde el 2007 al 2009 según la Encuesta de Población Activo realizada por el INE son Canarias, Comunidad Valenciana, Cataluña, Andalucía y Murcia. Como es lógico, donde más empleo de ha destruido ha sido en territorios con mayor peso de la construcción y la industria. Para ser exactos, entre ellas suman el 55% del empleo destruido en España. Aun así, algunas regiones que deberían verse sacudidas por la crisis como son Navarra, La Rioja o el País Vasco, siguen teniendo tasas de empleo más altas que el resto de comunidades.

En relación a los servicios, es el sector que menos ha caído después de la crisis. Por ello, hay que destacar que Canarias, Castilla la Mancha, Murcia, Madrid y Valencia fueron las Comunidades Autónomas con mayor retroceso en la cifra de negocios de este sector en 2009.

Para concluir, el impacto que ha tenido la crisis sobre el tejido empresarial de España ha sido muy notable. Hay que destacar que las Pymes se han llevado la peor parte, sobre todo aquellas relacionadas con la construcción (materias primas) las cuales tuvieron que cerrar a causa de la quiebra del sector. Los datos hablan por sí solos y es que unos años después de la crisis (2009) cerraron en España 66.409 empresas con menos de 1 o 2 empleados.

3.2.4 ¿Podría haberse evitado la burbuja?

Cortar una burbuja es más fácil teóricamente que en la práctica, sobre todo en el caso de España que dejó los tipos de intereses (i) en manos del Banco Central Europeo cuando se unió a la UE. Existen otras medidas que no sean variando i para conocer el precio real de la vivienda y reducir las distorsiones fiscales que hacían rentable este tipo de inversión. Son las siguientes:

Conocer mejor los precios reales de la vivienda: darnos cuenta de cómo se fueron inflando.

- i. Reducir la desgravación de la vivienda en el IRFP, favorece la decisión de invertir en una vivienda frente a vivir de alquiler. Esta medida la introdujo en 1998 el Partido Popular (PP), pero no se avanzó más sobre este tema.
- ii. Aumentar la inspección a las empresas y a las transacciones inmobiliarias: España se encuentra dentro de los países desarrollados con mayor economía sumergida. Es posible que una parte de esta economía esté relacionada con el mercado inmobiliario. El Sindicato de Técnicos del Ministerio de Hacienda estima la evasión fiscal en el sector inmobiliario en unos 8.600 millones de euros anuales.

Aun teniendo mecanismos para reducirla, no se intentó acabar con ella porque, en primer lugar, la construcción creó muchos puestos de trabajo cuando España estaba pasando por un mal momento en temas laborales. Y en segundo lugar, porque el sector inmobiliario generó muchos ingresos para el sector público a través de impuestos (Arellano y Bentolila, 2009).

3.3 LA CRISIS EN ESTADOS UNIDOS

La crisis española explicada en el punto anterior no es más que un contagio de la crisis mundial, y con ello de la crisis de Estados Unidos. Según Nadal Belda (2008) la crisis en EEUU comenzó el verano de 2007 cuando se conoció la caída del sistema hipotecario subprime. Como consecuencia, las cédulas hipotecarias perdieron su valor lo que provocó el colapso del sistema financiero. A partir de ese momento, se crea una desconfianza hacia el mercado financiero lo que provocó la intervención del gobierno para poder solventarlo.

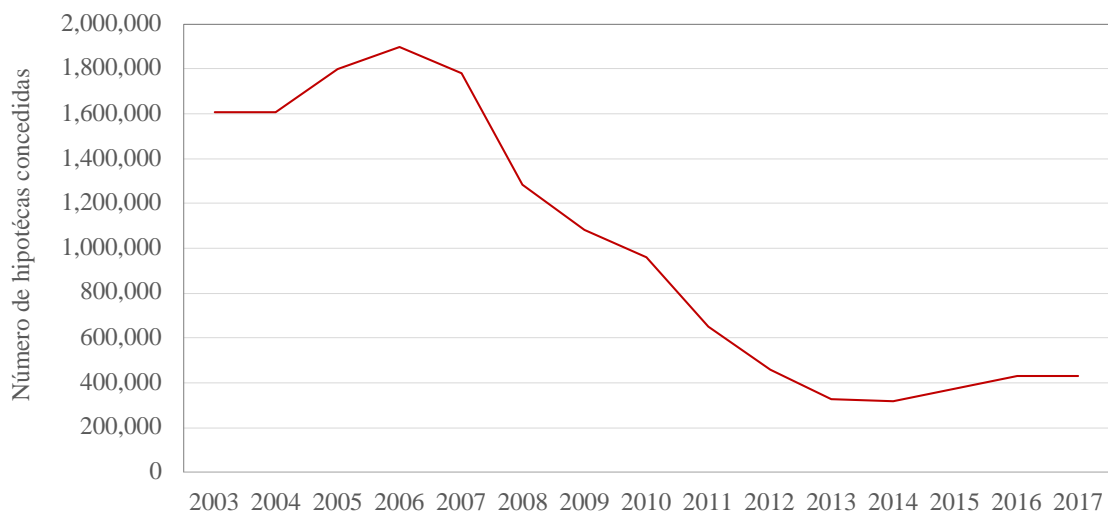
Las causas principales de esta crisis, son muy similares a las de la crisis española; y las podemos resumir en dos. En primer lugar, el gobierno cometió errores de política macroeconómica y de esta forma, favorecieron comportamientos inadecuados en el mercado financiero e inmobiliario. En segundo lugar, el error fue crear barreras de separación entre la banca comercial y la banca de inversión.

Todo ello provocó, el estallido de la burbuja (similar a la española) de forma que los precios de las viviendas fueron creciendo hasta llegar a un punto insostenible donde el valor real es mucho más bajo al valor de mercado en ese momento.

En resumen, la crisis financiera que acarreamos a nivel mundial, es el acontecimiento económico más relevante de los últimos cuarenta años.

La principal causa ha sido la caída del interés y con ello la concesión de hipotecas a economías sin solvencia. Como podemos observar en el gráfico, la concesión de hipotecas en España aumentó al comienzo del boom inmobiliario y descendió tras el estallido de la burbuja (Pozzi, 2017).

Figura 3.4
Evolución de las hipotecas concedidas en España



Fuente: elaboración propia a través de datos del INE

La magnitud, la intensidad y los efectos sobre la economía, marcará un antes y un después en el mercado financiero e inmobiliario y es que desde que estalló la crisis, ninguna economía ha vuelto a su estado de origen. Aún hay muchas medidas económicas que tomar y precauciones para volver a reactivar la economía sin que ocurra algo similar. El FMI estima que el impacto que ha tenido la crisis sobre las cuentas de resultados de las entidades se encuentra en torno a un billón de euros en EEUU, por lo tanto es obvio que el proceso de recuperación del crédito será muy lento.

3.4 LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA

3.4.1 La vivienda

Según el artículo 47 de la constitución española: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de 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 con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

Para Martínez Pagés y Ángel Maza (2003) la vivienda es un elemento imprescindible para las economías domésticas, la cual requiere una gran inversión. Por ello, el precio de este bien es importante para la sociedad ya que a partir de este, deciden invertir o no. El precio de la vivienda es un indicador relevante en cualquier análisis macroeconómico y financiero de cualquier país, tanto que el aumento del precio de la vivienda junto con la concesión de créditos, han provocado desequilibrios en el sistema bancario y en la economía en general.

Es de vital importancia conocer los factores que nos indican la evolución de los precios y así poder detectar las subidas repentinas para evitar burbujas.

La vivienda en España, supone el 2/3 de la riqueza total de las familias y el 58% del consumo del PIB español.

Desde el año 1976, el precio medio de una vivienda española se ha multiplicado por 16 en términos nominales. En relación a la renta disponible de las familias españolas, el precio de la vivienda aumentado casi al doble. Esto es lo que conocemos como acceso a la vivienda, la relación existente entre el precio medio con el salario medio español. Por lo que es una manera de ver como los precios españoles han aumentado en los últimos años y es que España se sitúa entre los tres o cuatro países de la OCDE con mayor crecimiento de los precios de la vivienda a largo plazo.

Además en los últimos años, durante la crisis, los precios aumentaron el 55% es decir, la población estaba pagando más del doble del precio real de este bien, debido a la subida de los precios.

Es decir, la vivienda es un bien necesario para la sociedad y por lo tanto su precio un objeto de estudio necesario. De esta manera, analizaremos en profundidad las causas de que los precios aumenten, y como se ha provocado la última subida de estos.

3.4.2 Evolución histórica de los precios en España

Lo primero que hay que tener claro es que los precios son muy diferentes dependiendo de ciertas características de las viviendas. Las viviendas son bienes no homogéneos, es decir, cada una es diferente de la otra dependiendo de sus características, como son: el tamaño, la localización, si es un piso o una casa, la calidad de la construcción, el

número de habitaciones o de cuartos de baño. Todas estas características hacen que el precio sea diferente, por lo que debemos de corregir estos factores para así tener como referencia un precio medio por metro cuadrado.

Es importante saber que este precio medio no es totalmente exacto, ya que no existe una relación clara entre la superficie y el precio, pero es la mejor manera para poder analizarlos sin tener en cuenta todas las variables anteriormente citadas. La calidad es la variable que más puede afectar al precio.

Utilizaremos una fuente principal para analizar la evolución de los precios antes de que existieran otros métodos de contabilización. En primer lugar, está la estadística del precio medio en España, realizada por el Ministerio de Fomento que consiste en el precio medio de todas las viviendas tasadas en el territorio español. Incluye datos desde 1987 y clasifica las viviendas según características como: antigüedad, localización, tamaño. Nosotros solo tendremos en cuenta la localización según la Comunidad Autónoma. El número de tasaciones ha variado a lo largo del tiempo y es que por ejemplo en el año 1987 el número de tasaciones era de 19.759, en 1994 de 215.974, en el año 2000 de 450.000. Esta fuente es considerada la más fiable y completa sobre los precios de la vivienda en España.

En segundo lugar, tenemos otra fuente con los datos de precios medios por metro cuadrado en viviendas de nueva construcción de Madrid. Esta recopilación ha sido realizada por la sociedad Tecnigrama. La única pega es que los datos que nos ofrecen solo son de la Comunidad de Madrid desde el año 1976.

Utilizaremos los precios medios realizados por el Ministerio de Fomento ya que se refieren al país completo y no solo a una comunidad.

Como conclusión, podemos darnos cuenta que los precios tienen una tendencia creciente y que solo han varían descendido en épocas de crisis económicas. La más pronunciada y duradera es la actual, pero existen periodos de crecimiento intenso, seguidos de crecimiento moderado o estancamiento. Es decir, el precio medio en España ha pasado por diferentes puntos dependiendo del momento de la historia, pero siempre ha tendido a aumentar con el paso de los años. La cuestión es saber si en la actualidad nos encontramos en un punto de estancamiento o si ya está aumentando esta variable (Martínez y Maza, 2003).

3.4.3 Precios de la vivienda según sus características

Como hemos dicho en el punto anterior, las características de una vivienda provocan variaciones en los precios. Analizaremos las diferencias que más afectan a los precios como son: la antigüedad de la vivienda, el tamaño del municipio donde se encuentra, la zona donde se encuentra (zona costera o zona interior) y la Comunidad Autónoma (Martínez y Maza, 2003):

3.4.3.1 Antigüedad de la vivienda:

Actualmente las viviendas de nueva construcción (menos de un año de antigüedad) son un 3% más caras que las viviendas de entre 1 año a 10 años, un 13% más caras que las viviendas de entre 11 a 20 años y un 28% más caras que las viviendas con más de 20 años.

Esto no siempre se cumple, ya que en ciertas ciudades como por ejemplo Madrid, las viviendas de nueva construcción se encuentran en la periferia mientras que las antiguas se encuentran en el centro de la ciudad. Lo que provoca que el precio sea más alto para las antiguas que para las nuevas.

Aun así, en zonas poco influyentes, la regla se cumple.

3.4.3.2 Tamaño del municipio:

El tamaño del municipio también afecta al precio de la vivienda, ya que tienen una relación directamente proporcional: cuanto más grande sea el municipio más alto será el valor de la vivienda media.

Esto ocurre cuando comparamos los precios de dos ciudades como pueden ser Madrid y León, siendo las dos ciudades grandes, Madrid es una ciudad más influyente lo que provoca que tenga más habitantes. Esto nos indica que hay existe mucha demanda de viviendas lo que provoca una subida de los precios. En España las ciudades con los precios más altos son Madrid y Barcelona.

Las diferencias de precios entre las grandes ciudades y los municipios con menos de 20.000 habitantes ha ido aumentando a lo largo de los años sobre todo en las épocas de un mayor crecimiento de los precios (crisis del 2008)

3.4.3.3 Zona costera o zona central:

Existen diferencias en los precios según la zona en la que se encuentre la vivienda debido al sector turismo. Aun así, puede que esta diferencia no se vea tan clara en las

grandes ciudades costeras como Barcelona, Valencia, Málaga etc. ya que también le afecta la característica del tamaño de la ciudad.

Esta característica es mucho más visible en municipios costeros con menos de 100.000 habitantes que comparándola con municipios interiores, tienen un precio medio por vivienda mayor. Este factor ha provocado aumentos en los precios a lo largo de la historia ya que cada vez son más las personas que acuden de vacaciones a las ciudades y municipios españoles. También es un claro ejemplo las Islas Canarias y Baleares que tienen precios más altos que el resto del país, sobre todo cuando llega el periodo de vacaciones.

3.4.3.4 Comunidad Autónoma:

En relación a esta variable, están muy relacionada con las características anteriores como son el tamaño y el factor turismo.

También es importante en este caso, la industrialización de cada Comunidad ya que influye en el número de habitantes y con ello en el precio medio de la vivienda.

Por ello, las ciudades con mayores precios son: Madrid, País Vasco, Cataluña, y Baleares, y las ciudades con precios más baratos son Extremadura, Castilla la Mancha, Murcia y Galicia.

Las ciudades con un mayor crecimiento de sus precios en los últimos años son: Cataluña, Baleares y Madrid las cuales son las Comunidades Autónomas que más turistas reciben durante el año en España junto con las Islas Canarias.

3.4.4 Comparación internacional

Para poder comparar los precios tenemos que tener en cuenta que en España el tamaño medio es de 90 metros cuadrados aproximadamente mientras que en otros países de la Unión Europea es menor. Cada país tiene sus características y sus costumbres y esto también se ve reflejado en las viviendas. La vivienda española es muy diferente a la vivienda en Alemania por ejemplo.

Teniendo en cuenta este factor, podemos destacar que en la mayoría de los países la tendencia de los precios ha sido creciente en el largo plazo.

En países como Holanda, Irlanda, Reino Unido o España esta tendencia es muy clara, mientras que en otros países como Dinamarca, Alemania o Suecia la tendencia es poco perceptible.

España se encuentra entre los países con mayor crecimiento en su nivel de precios con una tasa de crecimiento anual del 2,9%.

En los últimos años, los precios han aumentado en mayor medida en la mayoría de los países de la Unión Europea. En España ha aumentado un 55% entre 1997 y 2002, periodo que coincide con la bajada de interés y la concesión de préstamos hipotecarios. Este aumento es inferior al registrado en otros países como pueden ser Irlanda u Holanda con crecimientos de 97% y 73% respectivamente.

Los precios comenzaron a disminuir tras la crisis de 2008, que no solo afectó a España sino a los demás países de la Unión provocando la pérdida de valor de muchas viviendas.

Hay que destacar que un país como Portugal con características demográficas muy similares a las de España, no ha tenido un aumento tan significativo en los precios en los últimos años. (Martínez y Maza, 2003)

3.4.5 Determinantes del precio de la vivienda

El mercado de la vivienda tiene muchas similitudes con otros mercados de bienes inmobiliarios como puede ser un garaje, una oficina o un local. De esta forma, debemos darnos cuenta que la vivienda tiene un precio más elevado ya que es una inversión a largo plazo para las economías domésticas. Es difícil encontrar una familia con rentas media que tenga más de una vivienda.

Esto es una característica diferenciadora de otros activos, ya que poseer una vivienda proporciona estabilidad familiar y es el activo más solicitado junto con un vehículo. Además tiene un largo proceso de producción y vida útil lo que nos proporciona un trozo del suelo para las economías domésticas.

Su precio también tiene relación con la renta media familiar, ya que deben ahorrar su renta durante años para poder comprarse una vivienda (acceso a la vivienda). Esta situación es complicada ya es difícil poder ahorrar toda la renta y recurren al mercado financiero para pedir préstamos hipotecarios y poder acceder antes al mercado inmobiliario.

También cuando no se pueden permitir comprar una vivienda recurren al alquiler, que nos puede ayudar a conocer el precio de una vivienda, ya que según Poterba J.M. (1984) *“El precio de las viviendas se determinaría en el mercado de compraventa de viviendas, en el que la demanda será una función del valor esperado descontado del alquiler de la vivienda y este, a su vez, dependerá de la demanda de consumo de servicios de vivienda”*

Por lo que existe una clara relación entre el precio de alquiler y el precio de la vivienda. Otro determinante fundamental que nos indica los precios de una vivienda es la situación económica del país, como hemos analizado existen ciclos que provocan la variación de los precios, de este modo, los precios caerán cuando se produzca un exceso de oferta en el mercado inmobiliario y aumentarán cuando se produzca un exceso de demanda de dicho mercado.

El exceso de oferta (disminución de los precios), puede ocurrir debido a:

- i.* Exceso de producción de viviendas, provocada por la estimación errónea de la futura demanda. Esto ocurrió en la actual crisis, ya que se creía que se iban a vender todas las viviendas que se estaban construyendo sin darse cuenta de la burbuja que se estaba formando.
- ii.* Una venta masiva de viviendas por parte de los propietarios por no cumplir con sus expectativas, que provoquen un exceso de oferta y por tanto una disminución de los precios.
- iii.* Impagos de la hipoteca que provoquen desahucios y por tanto un exceso de oferta en el mercado. Además las viviendas que son captadas por los bancos tienen un precio inferior que otras viviendas del mercado inmobiliario lo que las hace más atractivas para los compradores. Esto se debe a que el banco lo que quiere es pagar la deuda que el primer comprador había dejado.

El exceso de demanda (aumento de los precios) puede ser causado por:

- i.* Bajos tipos de interés que lleven a los compradores a pedir préstamos para comprar viviendas, lo que provoca exceso de demanda.
- ii.* Subvenciones y ayudas para aquellos que compren viviendas.

Otro determinante que afecta a los precios es la larga vida de las viviendas, en relación a que donde hay construida una vivienda no se puede construir otra. Y en España la mayor parte del suelo construible está construido. De esta forma, los precios de las viviendas construidas son mayores. (Martínez y Maza, 2003)

Es decir, los precios de la vivienda son diferentes dependiendo de la situación económica del país. De esta forma, cuando la economía se encuentra en un punto álgido, los precios también y viceversa.

Además hay que tener en cuenta las diferentes características de las viviendas que hacen que los precios sean diferentes.

Ya podemos comenzar a analizar en qué punto se han encontrado los precios de la vivienda en España durante 1970 hasta 2017.

4. METODOLOGÍA

4.1 BASE DE DATOS

Para la realización de este trabajo ha sido necesaria la recopilación de diferentes fuentes de información. En primer lugar, fue necesario recopilar los datos de los precios de la vivienda, la remuneración a los asalariados y la población activa en España durante un periodo de tiempo extenso para poder apreciar de esta forma los ciclos económicos. Para ello, se utilizaron los datos recopilados por el INE. Estos fueron rápidos y fáciles de encontrar pues estaban ya divididos en las diferentes comunidades autónomas además de estar en trimestres desde el primer trimestre del año 1995 hasta el cuarto trimestre del año 2017.

Sin embargo, dada que la información presentada en el INE no fue suficiente para construir una serie completa desde el 1970, se complementó con la información presentada por Vergés (2012) en el trabajo “*Estadísticas de vivienda libre en España. 1987-2011. Series operativas de compraventas y precios*”. Los datos estaban también ordenados por comunidades, y desde el año 1970 hasta 2011, por lo que pudimos ampliar así nuestra serie.

4.2 PRECIO Y ACCESO A LA VIVIENDA TRIMESTRAL

Sin embargo, hay que destacar que las datos proporcionados por Vergés (2012) eran anuales con lo cual, fue necesario hacer una interpolación para convertir los datos en trimestrales. En este sentido, se siguió el método propuesto por Pedauga (2009) utilizado para la conversión de datos anuales en datos trimestrales.

Por ello, los datos anuales son tratados como si fuesen los datos del primer trimestre de cada año de tal forma que nos quedan por calcular los datos del segundo, tercer y cuarto trimestre, siguiendo la propuesta de interpolación lineal como sigue:

$$i. \quad \text{Datos 2º trimestre: } 1^{\text{o}}\text{trimestre}_t \cdot \left(\frac{1^{\text{o}}\text{ trimestre}_{t+1}}{1^{\text{o}}\text{ trimestre}_t} \right)^{\frac{1}{4}} \quad (1)$$

$$ii. \quad \text{Datos 3º trimestre: } 2^{\text{o}}\text{trimestre}_t \cdot \left(\frac{1^{\text{o}}\text{ trimestre}_{t+1}}{1^{\text{o}}\text{ trimestre}_t} \right)^{\frac{1}{4}} \quad (2)$$

$$iii. \quad \text{Datos 4º trimestre: } 3^{\text{o}}\text{trimestre}_t \cdot \left(\frac{1^{\text{o}}\text{ trimestre}_{t+1}}{1^{\text{o}}\text{ trimestre}_t} \right)^{\frac{1}{4}} \quad (3)$$

De esta forma conseguimos que los datos trimestrales del precio de la vivienda en España desde 1970 hasta 2017 dividido en las Comunidades Autónomas.

Para el cálculo del acceso, en el caso de la remuneración a los asalariados, también recurrimos al INE donde pudimos encontrar datos anuales desde 1986 hasta 2017 en el caso de las Comunidades Autónomas y desde 1980 hasta 2017 en el caso de España.

Como los datos se encontraban en distintas bases, unos con base 1995 y otros base 2010 fue necesario utilizar hasta 1995 la base de 2010 y a partir de ahí reajustamos los datos a la base de 2010. Además al ser datos anuales fue necesario utilizar el método de interpolación explicado anteriormente. Con lo cual conseguimos datos trimestrales, divididos por Comunidades Autónomas y desde 1980 hasta 2017.

Para acabar con los datos necesarios para el estudio, necesitamos también la población activa. Fueron los datos más fáciles de encontrar, ya que estaban divididos por Comunidades Autónomas y trimestrales en el INE. Por lo que conseguimos datos desde 1976 hasta el 2017.

4.3 CÁLCULO ACCESO A LA VIVIENDA TRIMESTRAL

Comenzaremos por analizar el acceso de la vivienda, medido en cantidad de salarios por años, es decir; los años que debería de dedicar una persona su salario por completo para poder comprarse una vivienda de nueva construcción. Para calcular esta variable, hemos utilizado los datos de:

- i. Precio de la vivienda m^2 nacional y CCAA
- ii. Remuneración a los asalariados nacional y CCAA
- iii. Población ocupada nacional y CCAA
- iv. Superficie media española

A través de estos datos, hemos calculado el precio medio de una vivienda en España y en las diferentes comunidades, para ello, hemos utilizado la siguiente fórmula:

$$\text{Precio medio vivienda} = \text{precio vivienda } m^2 * \text{superficie media} \quad (4)$$

La superficie media española utilizada ha sido de $90 m^2$, ya que es el promedio resultante entre las comunidades autónomas y la media nacional.

También es necesario conocer cuál es el promedio salarial de un trabajador en España, se calcula de la siguiente forma:

$$\text{Salario per cápita} = \frac{\text{remuneración a los asalariados}}{\text{población ocupada}} \cdot 100 \quad (5)$$

Obtenidos estos datos tanto a nivel nacional como para las comunidades autónomas, ya es posible calcular el acceso a la vivienda:

$$\text{Acceso a la vivienda} = \frac{\text{precio medio vivienda}}{\text{salario per capita}} \quad (6)$$

De esta forma podemos conocer el acceso a la vivienda en diferentes momentos de la historia y ver cómo ha variado según el momento en el que nos encontremos. Se analizará con más precisión cada caso a continuación.

4.4 DESCOMPOSICIÓN DE SERIES TEMPORALES

Para conocer los ciclos del acceso de la vivienda, es necesario realizar una revisión del comportamiento temporal de la serie y transformarla si es necesario mediante procedimientos estadísticos para observar el ciclo. En nuestro caso, ha sido necesario realizar la desestacionalización y sustracción de la tendencia para quedarnos únicamente con el ciclo (Erquizio, 2006).

Los componentes de una serie temporal son (Instituto Nacional de Estadística (Spain), 1987):

- i.* Tendencia (T_t): movimiento que realiza una serie temporal en el largo plazo, puede ser ascendente (crece) y descendente (decrece).
- ii.* Estacionalidad (E_t): movimiento que se produce por factores no económicos (climatológicos, sociales etc.)
- iii.* Ciclo (C_t): una variación a largo plazo de la actividad económica de un país, medida a través de sus índices macroeconómicos
- iv.* Error (R_t): movimientos erróneos producidos por causas exógenas

Nuestro objetivo es estimar y analizar los ciclos por lo que es importante conocer si los datos (serie temporal) siguen un esquema aditivo o multiplicativo. Esto nos permite conocer cómo se generan las observaciones a lo largo del tiempo y nos ayuda a entender cómo se desarrolla el fenómeno para realizar predicciones futuras. Para saber que esquema sigue nuestra serie temporal, hemos calculado la media y la desviación típica para cada periodo y realizamos un gráfico de dispersión llevándolas a los ejes cartesianos (media en el eje de abscisas y la desviación en el eje de ordenadas). De esta manera, si la nube de puntos resultante es paralela al eje de abscisas, el modelo sigue un esquema aditivo. En cambio si la nube de puntos tiene una tendencia creciente es decir, las desviaciones típicas crecen cuando aumentan las medias, el modelo sigue un esquema multiplicativo (Universidad Politécnica de Cartagena, 2018).

En nuestro caso, tras realizar el análisis gráfico de medias y desviaciones típicas, la serie temporal de acceso y el precio a la vivienda no tiene tendencia creciente con lo cual siguen ambas un esquema aditivo (ver tablas anexas):

$$Y_t = T_t + C_t + E_t + R_t \quad (7)$$

Tras seguir ambas un esquema aditivo, podemos concluir que todos los datos son significativos y por lo tanto objetos de estudio.

4.5 HIPÓTESIS PLANTEADAS

El estudio de este apartado trata de analizar más en profundidad el precio de la vivienda y el acceso a la vivienda española. El estudio será realizado tanto a nivel nacional como por comunidades autónomas. Para conocer cómo ha afectado la crisis actual en el precio de la vivienda, en el acceso y ver si estas variables están mejorando o siguen estancadas.

Para ello tras el estudio, responderemos a varias preguntas como:

- i.* ¿Ha mejorado la situación de la vivienda a nivel nacional y autonómico?
- ii.* ¿Qué comunidades han tenido menor impacto? ¿Y mayor?
- iii.* ¿Dónde es más fácil comprarse una casa?
- iv.* ¿Influye el factor de la localización de la vivienda?
- v.* ¿Por qué los precios disminuyeron tan rápidamente?
- vi.* ¿Qué ha provocado esta situación en el sector inmobiliario?

5. RESULTADOS

Los precios de la vivienda varían en la mayoría de las ocasiones debido a las situaciones económicas por las que pasa un país. En el caso español, los precios se inflaron durante el boom inmobiliario pero, en el caso de España, han sido diferentes para cada comunidad autónoma. Como cabe esperar, las ciudades con más población son aquellas que tienen unos precios más elevados ya que normalmente son ciudades industrializadas, con una gran demanda de trabajo. Este es el caso de Madrid y Barcelona, que como analizaremos a continuación, tienen los precios más elevados de todo el país.

En el caso de las comunidades autónomas, tenemos datos desde el primer trimestre de 1987, en cambio en el caso español, tenemos datos desde el primer trimestre de 1970. Para analizar los ciclos de los precios y del acceso, hemos seguido la desestacionalización y sustracción de la tendencia. Una vez obtenidos los ciclos de ambas series, haremos una comparación de ellos y observaremos sus comportamientos. Como se muestran en los apartados siguientes, tanto el indicador de acceso a la vivienda como el de los precios tienen relación lineal, es decir cuando aumenta uno el otro aumenta en similares proporciones. Por ello, para verlo de manera más detallada, vamos a analizar los ciclos resultantes de ambas series y ver si esto ha ocurrido en toda España o existen otros factores exógenos que nos muestren lo contrario en las distintas regiones. Por último, se ha decidido definir un ciclo completo entre depresión y depresión, es decir, el comienzo será el punto más bajo hasta el siguiente punto más bajo.

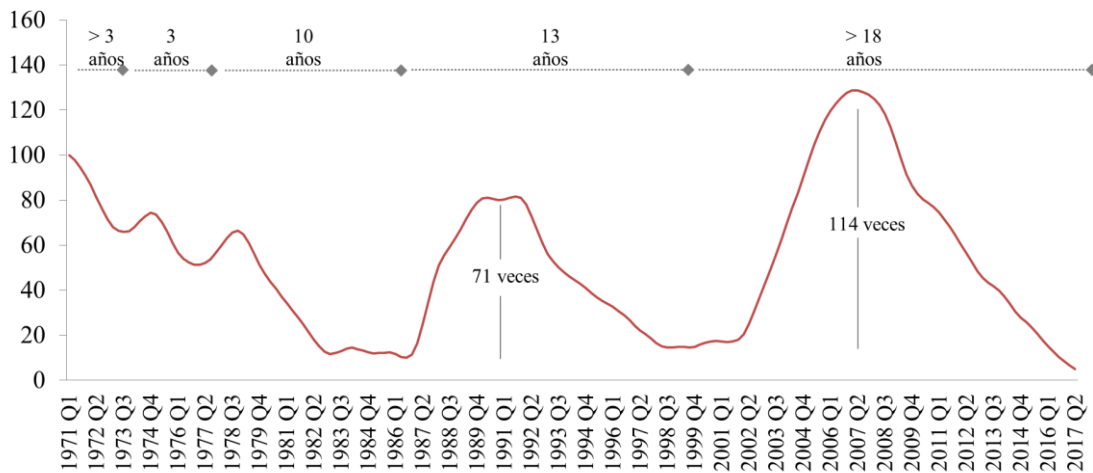
5.1 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Como podemos observar en la figura 5.1 existen 5 ciclos en el acceso a la vivienda en España entre los años 1970 y 2017. En el caso de los precios podemos observar 3 ciclos diferentes durante el mismo periodo de tiempo.

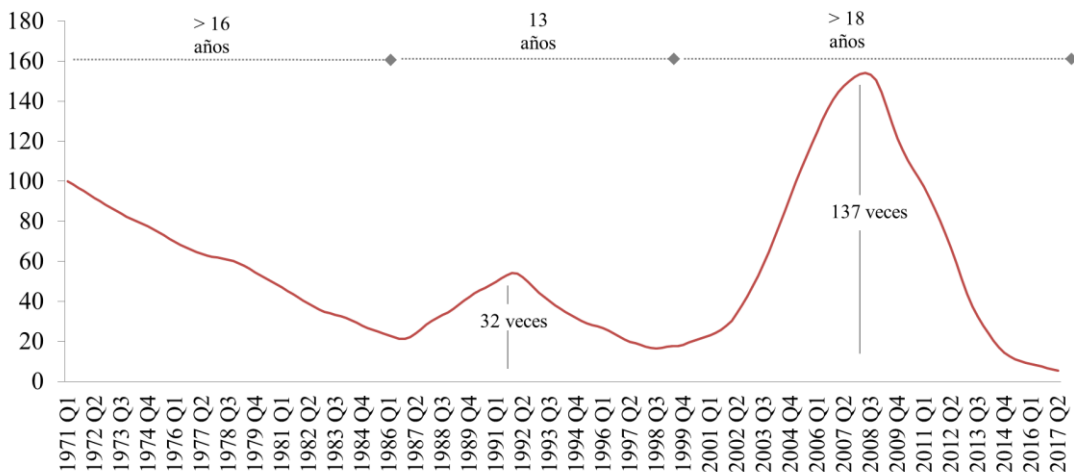
En este sentido, al analizar los ciclos en el acceso a la vivienda podemos observar como en el caso de España cada vez son más duraderos y más difíciles de solventar. Además puede que el último ciclo no acabe en el 2017 Q2 ya que no disponemos de datos más actuales, pero siguen siendo cada vez más bajos. De esta forma podemos observar como la crisis del 2008 ha sido la que más ha afectado al acceso y al precio, y por tanto una de las crisis más profundas por las que ha pasado nuestro país.

Figura 5.1
Ciclos la vivienda en España (1970Q4=100)

5.1.1 Ciclo del acceso a la vivienda



5.1.2 Ciclo del precio a la vivienda



Fuente: Elaboración propia

Es importante apreciar la amplitud que tiene cada ciclo, en el caso del acceso, los primero dos ciclos son pequeños (duración de tres años) y tienen una amplitud de onda muy baja, lo que nos indica que no ocasionó grandes desequilibrios. En cambio a partir del tercer ciclo, observamos como la duración se incrementa y como cada vez la amplitud de onda es mayor. En el caso del acceso a la vivienda, el último ciclo (1999 Q3 – 2017 Q2) tiene una amplitud de onda de 114 veces, esto nos indica la diferencia que existe entre el punto más alto (auge) con el punto más bajo (depresión). En cambio el cuarto ciclo (1986 Q3 – 1999 Q3) tiene una amplitud de onda de 71 veces.

La diferencia entre los últimos dos ciclos reside en la amplitud de la onda, esta nos indica cuanto ha crecido la variable. Por ello, el último ciclo ha sido el más pronunciado coincidiendo con la crisis de 2008.

Para el caso de los precios, podemos observar dos ciclos claros, ya que hasta 1986 Q2 no observamos el ciclo, simplemente una caída de los precios. Los dos últimos ciclos de los precios coinciden en tiempo con los dos últimos del acceso, lo que nos indica que le afectan las mismas variables. En cambio la amplitud de onda de los precios es mayor en el último ciclo y menor en segundo ciclo (1986 Q2 – 1998 Q1) respecto al acceso. Este hecho nos indica que la crisis de 2008 afectó a ambas variables por igual, pero más a los precios, en cambio la crisis de 1993 afectó más al acceso. Aun así existe una clara relación lineal entre ambas variables para el caso de España.

Tabla 5.1
Clasificación de los ciclos la vivienda en España

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1974 Q1	>3 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1974 Q1 – 1976 Q4	3 años	1974 Q4	Ciclo de Kitchin
3 ^{er} Ciclo	1976 Q4 – 1986 Q3	10 años	1978 Q4	Ciclo Juglar
4 ^{to} Ciclo	1986 Q3 – 1999 Q3	13 años	1991 Q3	Ciclo Kuznets
5 ^{to} Ciclo	1999 Q3 – 2017 Q2	>18 años	2007 Q1	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1986 Q2	>16 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1986 Q2 – 1998 Q1	12 años	1991 Q2	Ciclo Kuznets
3 ^{er} Ciclo	1998 Q1 – 2017 Q2	>18 años	2007 Q4	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

Podemos observar como prácticamente los ciclos de ambas series coinciden en fecha, en duración y en auge. Esto nos indica que cuando aumenta el precio, aumenta el acceso y viceversa. La diferencia más relevante se encuentra en el número de ciclos ya el acceso

tiene cinco, pero los tres primeros son de corta duración y con poca amplitud de onda, mientras en ese momento los precios estaban cayendo.

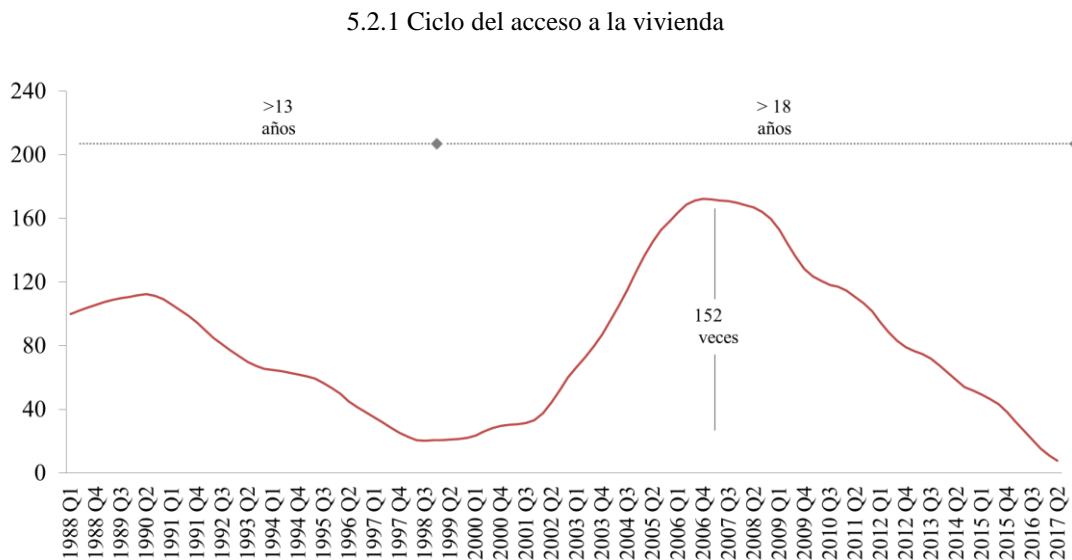
La clasificación utilizada se encuentra determinada según la cantidad de años que dura un ciclo, por ello los ciclos con duración de entre 3 y 5 años se denominan Ciclo de Kitchin, los ciclos con duración de entre 7 y 10 años se denominan Ciclo Juglar y los ciclos con duración de entre 14 y 22 años se denominan Ciclo Kuznets. (Schumpeter, 1935)

En la actualidad ambas series siguen cayendo de tal manera que posiblemente necesiten más tiempo para poder salir de la depresión y comenzar un nuevo ciclo. No existen signos de recuperación.

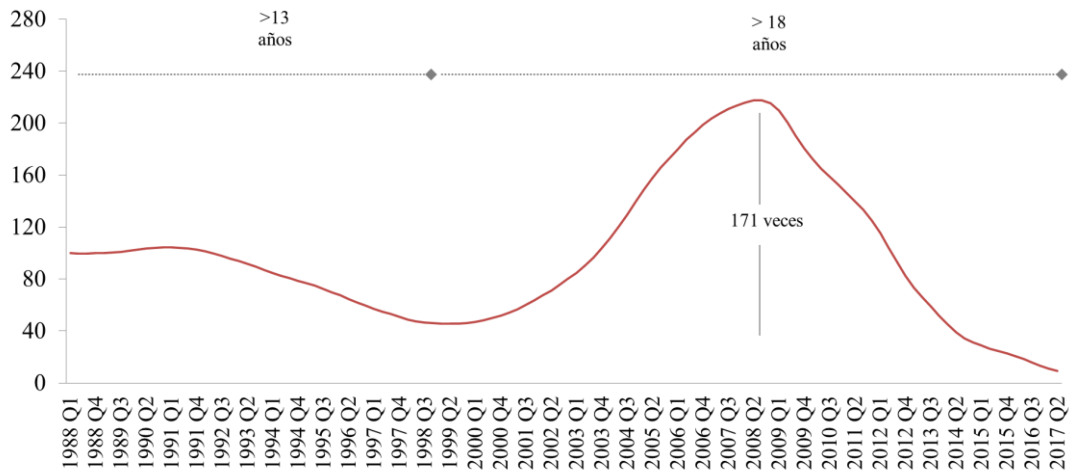
5.2 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

Los datos para las comunidades autónomas comienzan en 1987 hasta 2017. Andalucía es la comunidad española con más habitantes, su economía se basa en el sector industrial, agrícola y turismo. Como todas las comunidades, la crisis del sector inmobiliario afectó a su economía y por tanto a los precios de la vivienda.

Figura 5.2
Ciclos la vivienda en Andalucía (1987Q4=100)



5.2.2 Ciclo del precio a la vivienda



Fuente: Elaboración propia

Como podemos observar en la figura 5.2 existe un ciclo muy diferenciado para ambas variables, este ciclo comienza en alrededor del año 1998, aunque en el caso de los precios comienza en 1999, pero siguen la misma senda de crecimiento. Además podemos ver como en el caso de la comunidad de Andalucía, la crisis económica afectó más a los precios, ya que aumentaron en mayor medida que el acceso, la amplitud de onda es mayor. El primer ciclo fue más pronunciado para el acceso ya que en el caso del precio no existían variaciones significativas. El último ciclo no ha terminado para ninguna de las variables.

Tabla 5. 2
Clasificación de los ciclos la vivienda en Andalucía

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q3	>13 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q3 – 2017 Q2	>18 años	2006 Q4	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1999 Q2	>13 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1999 Q2 – 2017 Q2	>18 años	2008 Q3	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

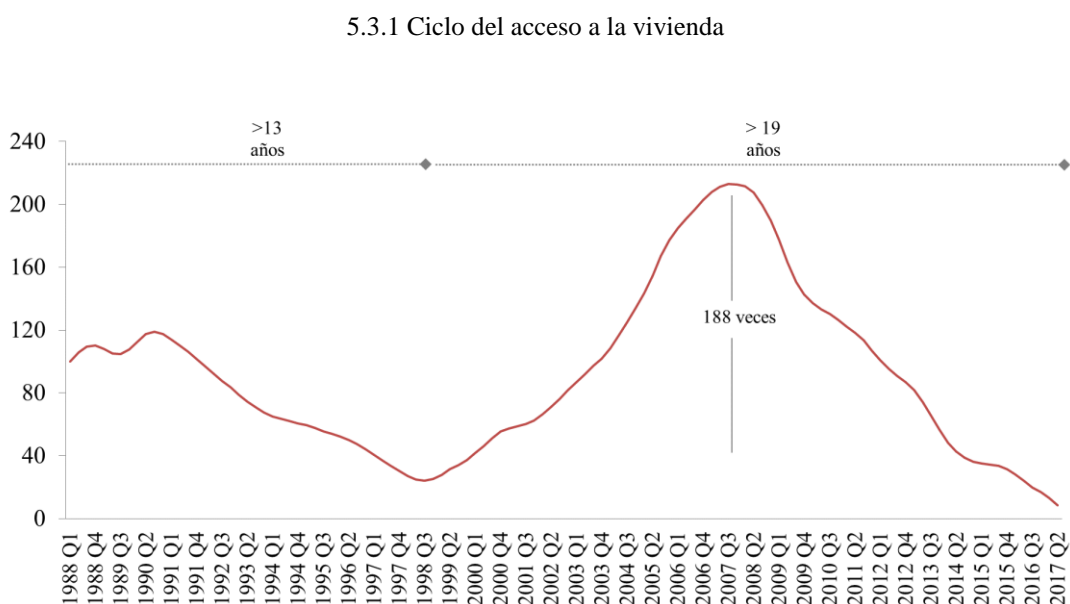
La tabla 5.2 nos muestra como ambas variables coinciden en el tiempo y en la duración lo que nos indica que existe relación entre ellas. Además podemos ver cómo tanto el precio como el acceso en Andalucía siguen cayendo por el momento, con lo cual el segundo ciclo aún no ha terminado, de esta manera podemos determinar que no existe recuperación visible para ambas variables.

5.3 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN ARAGÓN

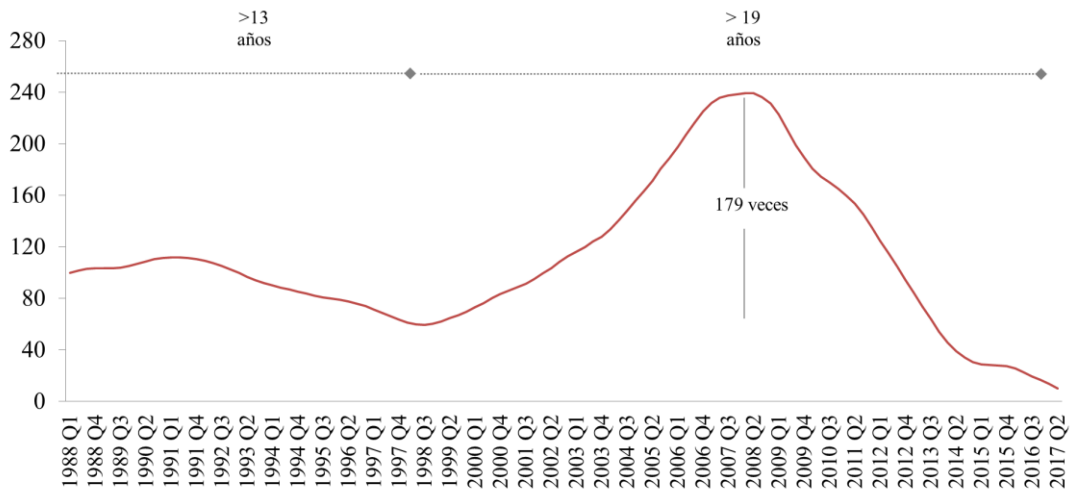
La economía de Aragón se basa principalmente en el sector servicios (59%), además de industria, construcción y agricultura. La crisis del 2008 afectó en mayor medida al sector industrial y a la construcción.

Como observamos en la figura 5.3 la comunidad de Aragón ha sufrido dos grandes ciclos en la variable acceso y en la variable precio. Como podemos ver el segundo ciclo de ambas ha sido el más pronunciado, con una amplitud de onda elevada. De tal manera, el acceso ha sido la variable que más ha aumentado y por consiguiente ha estado por encima de la media española. Aun así podemos observar como ambas variables coinciden en tiempo lo que nos indica que también existe relación entre ellas para el caso de Aragón.

Figura 5.3
Ciclos la vivienda en Aragón (1987Q4=100)



5.3.2 Ciclo del precio a la vivienda



Fuente: Elaboración propia

Tabla 5.3
Clasificación de los ciclos la vivienda en Aragón

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q3	>13 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q3 – 2017 Q2	>19 años	2007 Q3	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q3	>13 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q3 – 2017 Q2	>19 años	2008 Q1	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

El ciclo del acceso en Aragón sigue cayendo, con lo cual el 2º ciclo aún no ha terminado, de esta manera podemos determinar que no existe todavía la recuperación en la variable acceso.

El ciclo de los precios en Aragón también siguen cayendo de tal forma que ambas variables necesitan más tiempo para la recuperación. Podemos saber con ayuda de la tabla 5.3 que los ciclos coinciden exactamente en el mismo tiempo, lo que nos indica la relación existente entre ambas series.

5.4 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS

La economía del Principado de Asturias se basa principalmente en el sector terciario (53%), sector primario (20%) y en el sector secundario (27%).

Figura 5.4
Ciclos la vivienda en el Principado de Asturias (1987Q4=100)



Fuente: Elaboración propia

Como podemos observar en la figura 5.4 el acceso en el Principado de Asturias ha sido muy variante durante el periodo objeto de estudio, mientras que los precios han sido

más estables. En ambas series la crisis aumentó sus valores pues tanto el precio como el acceso aumentaron considerablemente. Aun así podemos observar como existe relación entre ambas variables, y como la crisis afectó más al acceso que al precio ya que tiene mayor amplitud de onda.

Tabla 5.4
Clasificación de los ciclos la vivienda en el Principado de Asturias

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q4	>13 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q4 – 2017 Q2	>19 años	2008 Q2	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q4	>13 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q4 – 2017 Q2	>19 años	2008 Q3	Ciclo Kuznets

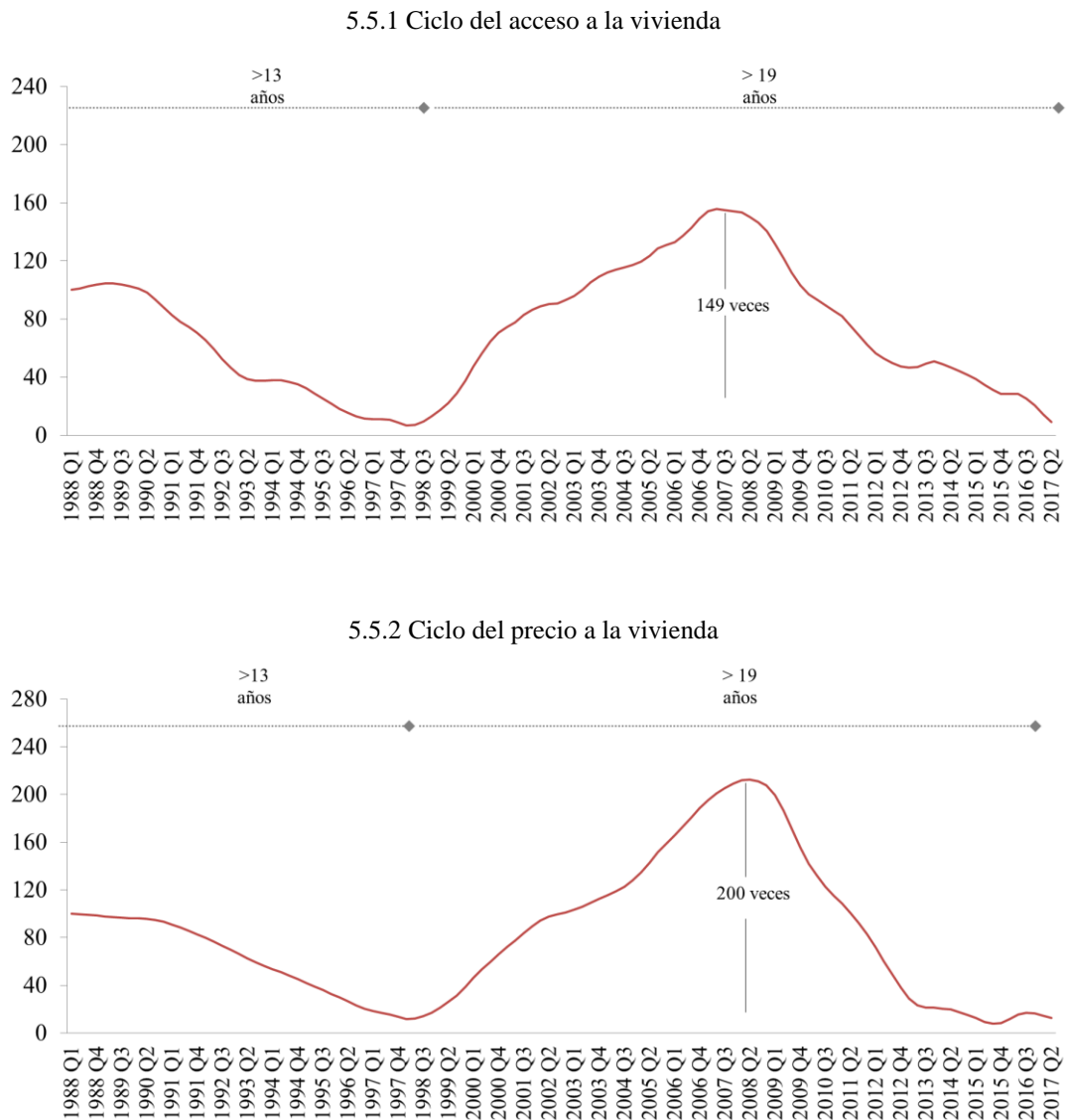
Fuente: Elaboración propia

Como nos muestra la tabla 5.4 el ciclo del acceso en el Principado de Asturias ha sufrido varias oscilaciones durante el periodo de 1987-2017, pero solamente observamos un ciclo claro. Además, hay destacar que el acceso sigue cayendo. El ciclo de los precios en el Principado de Asturias eran mucho más estables hasta el comienzo de la crisis, durante ella aumentaron hasta llegar a niveles históricos para esta comunidad. El auge es prácticamente en mismo tanto en el acceso como en el precio y la duración la misma. En estos momentos los precios y el acceso siguen cayendo de tal forma que no existe recuperación de ninguna de las variables

5.5 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN LAS ISLAS BALEARES

La economía de las Islas Baleares se basa mayoritariamente del sector servicios; aun así la crisis afecto a los precios de sus viviendas.

Figura 5.5
Ciclos la vivienda en las Islas Baleares (1987Q4=100)



Fuente: Elaboración propia

Como nos muestra la figura 5.5 podemos decir que en el caso de las Islas Baleares el precio ha sido la variable que más ha aumentado en el segundo ciclo. Esto se debe a que las Islas Baleares se sustentan principalmente del turismo con lo cual los precios de sus viviendas son más elevados que los precios de viviendas de zonas no costeras. Por ello la crisis de 2008 infló aún más los precios de esta comunidad. Además podemos ver como ambas variables coinciden en cuanto a senda de crecimiento por lo que tienen una relación directa

Tabla 5.5
Clasificación de los ciclos la vivienda en las Islas Baleares

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q1	>13 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q1 – 2017 Q2	>19 años	2007 Q2	Ciclo Kuznets

CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q1	>13 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q1 – 2017 Q2	>19 años	2008 Q2	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

La tabla 5.5 nos muestra que los datos del ciclo de acceso a la vivienda en las Islas Baleares siguen cayendo, y que el ciclo de los precios también cae por lo que ambas variables necesitan más tiempo para la recuperación. Los ciclos también coinciden en el tiempo y clasificación, el auge tiene una diferencia de un año entre ellas.

5.6 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN LAS ISLAS CANARIAS

La economía de las Islas Canarias se sustenta principalmente del turismo, lo que ha propiciado un aumento considerable de la construcción durante los últimos años.

Como podemos observar en la siguiente figura 5.6 los ciclos de las Islas Canarias son muy similares a los de las Islas Baleares debido al factor del turismo y a los precios elevados que supone dicho factor. A parte, el “boom inmobiliario” provocó un aumento considerable de ambas variables. Podemos concluir diciendo que en este caso, la relación entre el precio y el acceso también se cumple, pues cuando uno aumenta el otro también lo hace y viceversa.

Cabe destacar que el acceso sigue cayendo, mientras que el precio aunque cada vez es menor, se encuentra más estancado que en las anteriores comunidades analizadas, lo que nos indica que puede suceder un recuperación a corto plazo de esta variable. Esto es debido al sector turismo.

Figura 5.6
Ciclos la vivienda en las Islas Canarias (1987Q4=100)



Fuente: Elaboración propia

La tabla 5.6 nos muestra como ambos ciclos en las Islas Canarias comienzan un par de años antes que otras comunidades ya analizadas. Como hemos dicho, esto puede ser debido al turismo ya que reactiva el mercado inmobiliario.

Los auges de ambos ciclos tienen una diferencia de un año, y las duraciones del ciclo al comenzar antes son mayores que en otras comunidades. Aun así, podemos concluir diciendo que no existe todavía la recuperación para ninguna de las variables analizadas.

Tabla 5.6
Clasificación de los ciclos la vivienda en las Islas Canarias

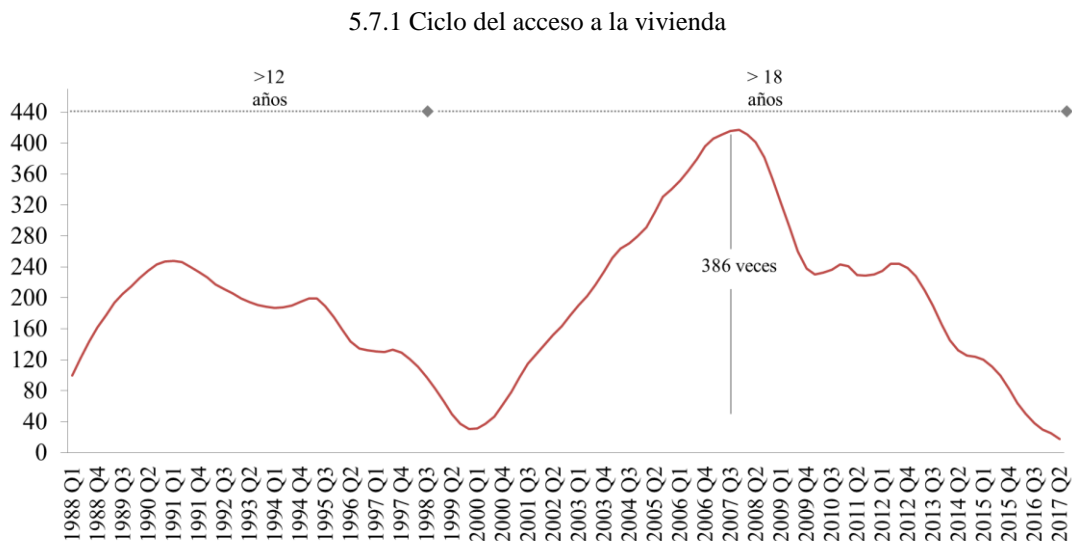
CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1996 Q4	> 9años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1996 Q4 – 2017 Q2	>21 años	2007 Q1	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1997 Q1	>10 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1997 Q1 – 2017 Q2	>20 años	2008 Q2	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

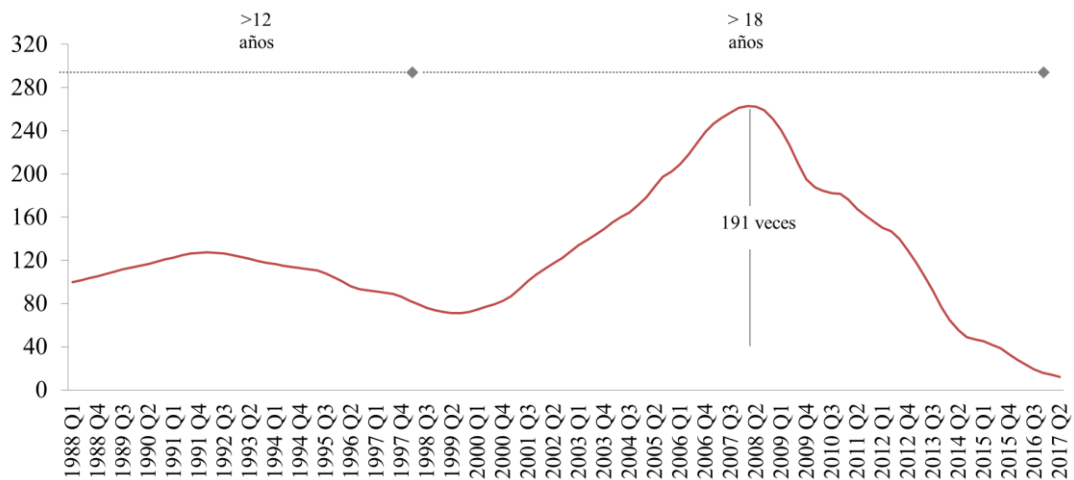
5.7 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN CANTABRIA

La economía de Cantabria está basada en la industria y el sector primario.

Figura 5.7
Ciclos la vivienda en Cantabria (1987Q4=100)



5.7.2 Ciclo del precio a la vivienda



Fuente: Elaboración propia

Podemos observar como el acceso de Cantabria es el más alto registrado hasta el momento, con una amplitud de onda de 386 veces es decir que durante el auge del sector inmobiliario en Cantabria era muy complicado acceder a una vivienda de nueva construcción. Además tras la crisis no tuvo una caída repentina sino que se mantuvo en años posteriores. En cambio el precio aumentó con respecto al primer ciclo (el primer ciclo fue muy suave), pero tras el auge cayó hasta llegar a niveles muy bajos.

Tabla 5.7
Clasificación de los ciclos la vivienda en Cantabria

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1999 Q4	> 12años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1999 Q4 – 2017 Q2	>18 años	2007 Q4	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1999 Q3	>12 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1999 Q3 – 2017 Q2	>18 años	2008 Q1	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

Ambas variables coinciden en el tiempo, ya que el comienzo de su segundo ciclo fue en el mismo año, además de coincidir en duración. El auge fue en años diferentes. Por lo que podemos observar, ninguna de las variables tiene signos de mejora a corto plazo.

5.8 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN CASTILLA Y LEÓN

La economía de Castilla y León es prácticamente industrial y sector servicios. Además, durante la crisis tuvo un auge la construcción, por lo que todo ello afectará a los precios de la vivienda.

Figura 5.8
Ciclos la vivienda en Castilla y León (1987Q4=100)



Fuente: Elaboración propia

La figura 5.8 nos muestra como en el caso de Castilla y León el acceso ha sido muy elevado en ambos ciclos, llegando incluso a tener la misma amplitud de onda. Es bastante significativo ya que en las anteriores comunidades el ciclo más pronunciado fue el ocasionado por la crisis de 2008.

En cuanto a los precios, siguen la misma tónica hasta el momento, aumentaron significativamente durante el auge del sector inmobiliario y siguen cayendo en la actualidad.

Tabla 5.8
Clasificación de los ciclos la vivienda en Castilla y León

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q3	> 11 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q3 – 2017 Q2	>19 años	2007 Q3	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q2	>11 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q2 – 2017 Q2	>19 años	2008 Q2	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

Ambas variables coinciden en tiempo y duración, aunque el auge sea diferente. Podemos concluir entonces que en el caso de Castilla y León sigue sin existir mejora de las variables analizadas (sigue cayendo tanto el precio como el acceso).

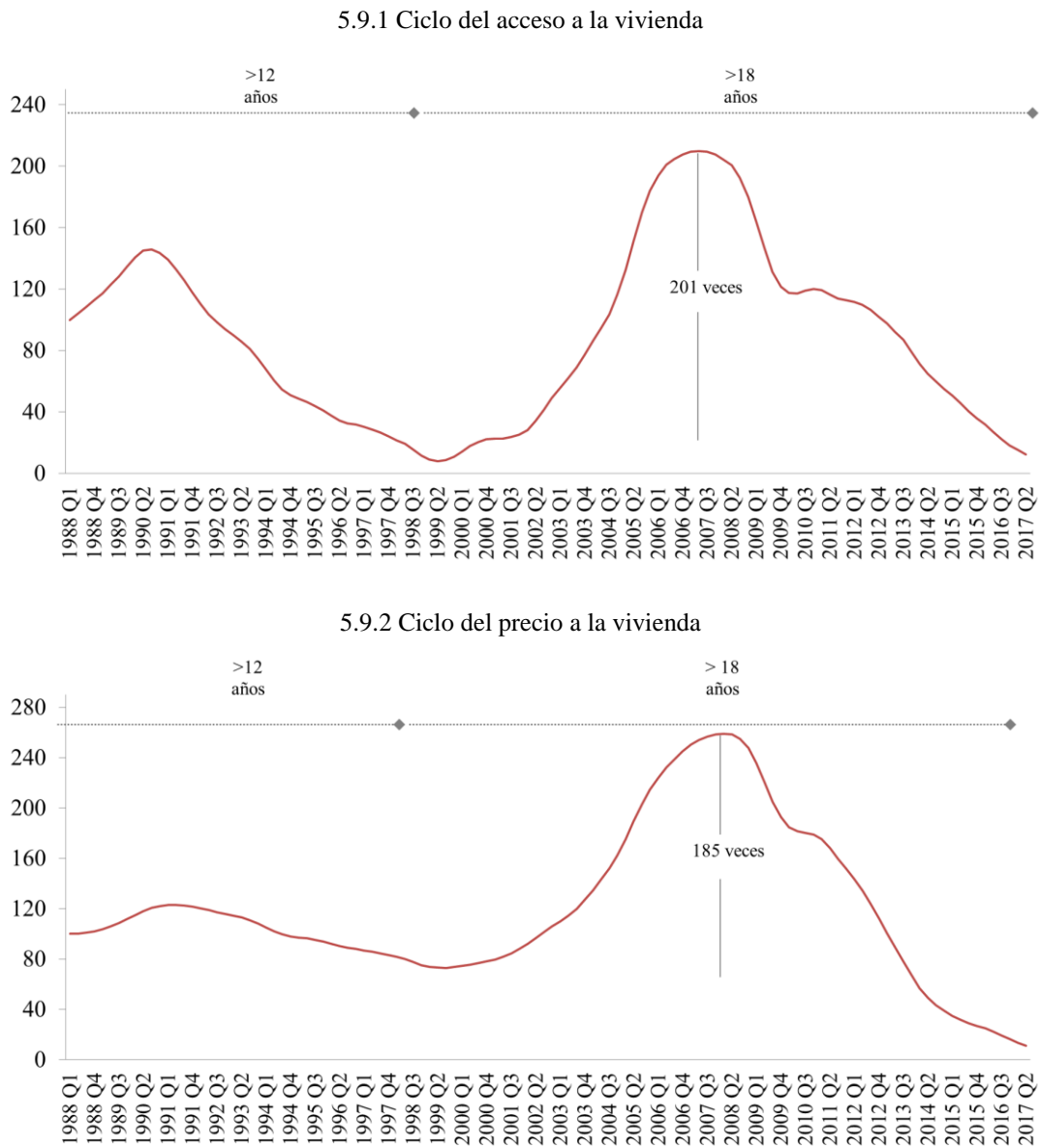
5.9 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN CASTILLA LA MANCHA

La economía de Castilla la Mancha se basaba sobre todo en el sector primario, aunque está cogiendo mucha fuerza el sector servicios, considerado actualmente el motor de su economía.

La figura 5.9 nos muestra la ya clara relación entre ambas variables. También podemos destacar que en el caso de Castilla la Mancha el primer ciclo del acceso fue más pronunciado que en otras comunidades pero no tanto como en Castilla y León. Aun así el aumento es considerable ya que la amplitud de onda elevada. En el caso de los

precios seguimos observando el aumento debido al auge de sector inmobiliario. También podemos concluir diciendo que no existe mejoría observable ya que ambas siguen descendiendo.

Figura 5.9
Ciclos la vivienda en Castilla la Mancha (1987Q4=100)



Fuente: Elaboración propia

Tabla 5.9
Clasificación de los ciclos la vivienda en Castilla la Mancha

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1999 Q2	> 12 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1999 Q2 – 2017 Q2	>18 años	2007 Q2	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1999 Q3	>12 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1999 Q3 – 2017 Q2	>18 años	2008 Q1	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

La tabla 5.9 nos muestra que ambos ciclos de ambas variables coinciden de nuevo en el periodo y en la duración, aunque no en auge. Podemos de esta forma determinar que no existe mejoría en el caso de Castilla la Mancha.

5.10 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN CATALUÑA

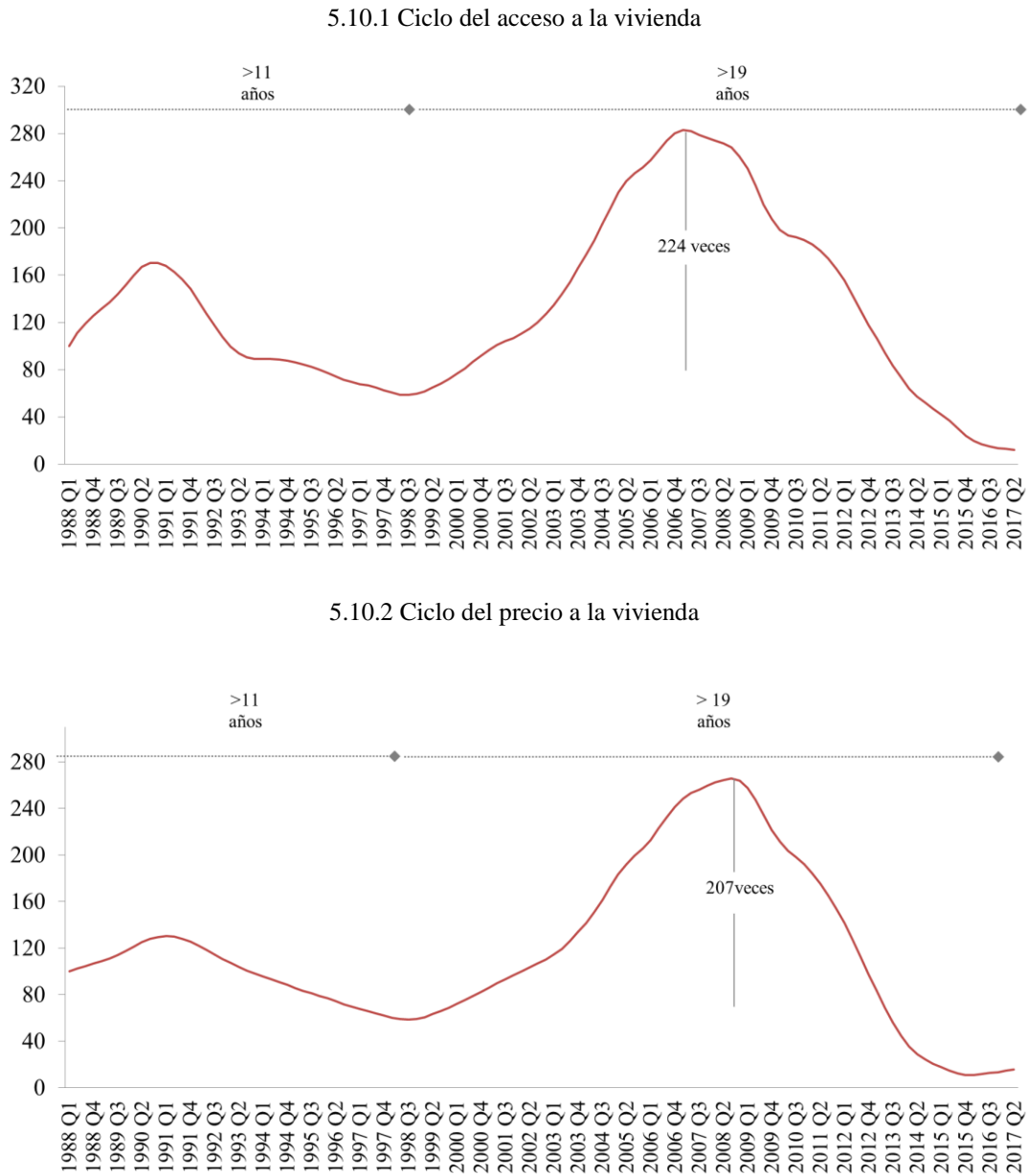
La economía de Cataluña se basa en el sector industrial, junto con el país vasco, siendo la comunidad más industrializada de toda España. También la construcción ha cogido importancia durante los últimos años. Analizaremos que ha sucedido con los precios y el acceso de la vivienda en los últimos años.

Como podemos observar en la figura 5.10 el ciclo del acceso de la vivienda en Cataluña se encuentra en un punto de estancamiento, aunque está descendiendo, lo hace en mucho menor medida que las demás comunidades. Puede que se encuentre en el punto de comienzo de un nuevo ciclo debido a las características de dicha comunidad. También podemos observar como el acceso aumento en el segundo ciclo en gran proporción, con una amplitud de onda de 224 veces.

En cambio, ciclo de los precios en Cataluña es el más diferente que hemos analizado hasta el momento ya que ha podido cambiar su estado. El último dato que tenemos es que ha terminado el 2º ciclo para dar comienzo a un 3º ciclo. Esto se debe a que la Cataluña es una de las comunidades más influyes de nuestro país, esto nos indica que

tiene mejor recuperación que otras comunidades. Hasta el momento solo el ciclo del precio de Cataluña tiene signos de mejora.

Figura 5.10
Ciclos la vivienda en Cataluña (1987Q4=100)



Fuente: Elaboración propia

Tabla 5.10
Clasificación de los ciclos la vivienda en Cataluña

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q3	> 11 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q3 – 2017 Q2	>19 años	2007 Q1	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q3	>11 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q3 – 2017 Q2	>19 años	2008 Q3	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

Como nos muestra la tabla 5.9 también las dos series coinciden en el tiempo. Hasta el momento es la única comunidad que ha sido capaz de repuntar claramente en una de sus variables. Además como existe la relación directa entre ambas, es muy probable que durante los próximos trimestres ya se observen datos que nos indiquen también la recuperación del acceso.

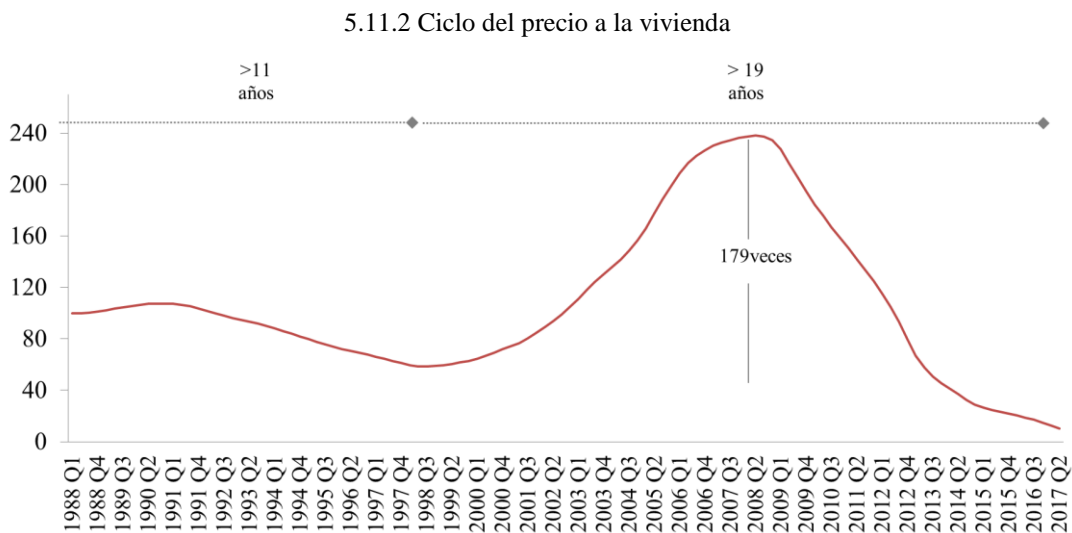
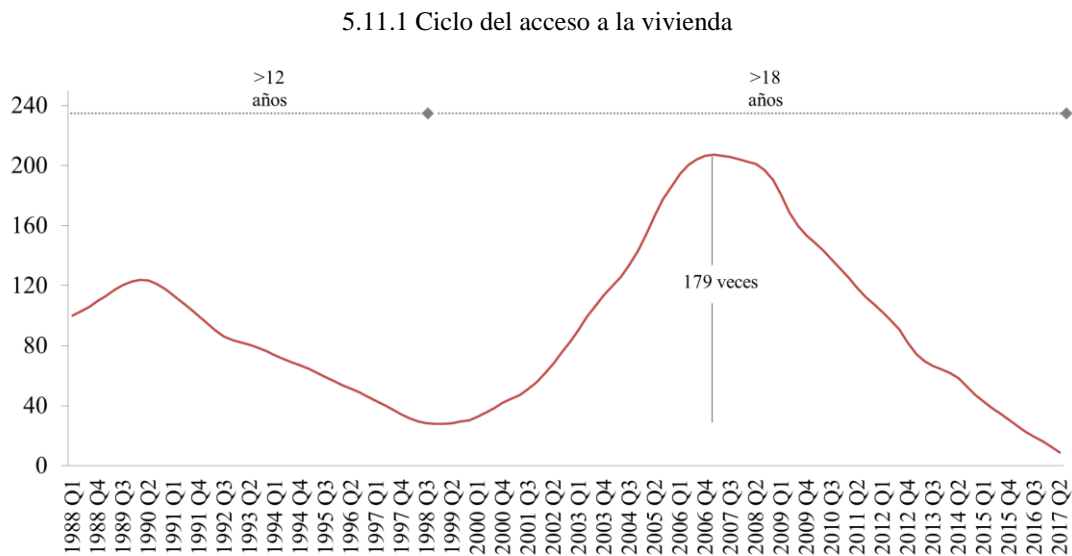
5.11 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

La economía de la Comunidad Valenciana se basa principalmente en la industria y los servicios. Como pudimos analizar fue una de las comunidades más afectadas de la crisis de 2008.

Lo que nos muestra la figura 5.11 es que el nivel de precios y de acceso ha aumentado en la misma proporción durante la crisis. El ciclo del acceso en la Comunidad Valenciana ha caído de manera radical y no se aprecian signos de mejora.

En cuanto al ciclo de los precios en la Comunidad Valenciana siguen cayendo pero se encuentran más estancados que otras comunidades, puede que se deba al factor de la localización ya que es una comunidad costera. Sigue existiendo relación entre las variables.

Figura 5.11
Ciclos la vivienda en la Comunidad Valenciana (1987Q4=100)



Fuente: Elaboración propia

La tabla 5.11 nos muestra que en este caso, los periodos y la duración de los ciclos de ambas variables son similares pero no los mismos como en casos anteriores. Además el auge sigue sin ser el mismo. De tal forma podemos indicar que no existe la recuperación para la Comunidad Valenciana.

Tabla 5.11
Clasificación de los ciclos la vivienda en la Comunidad Valenciana

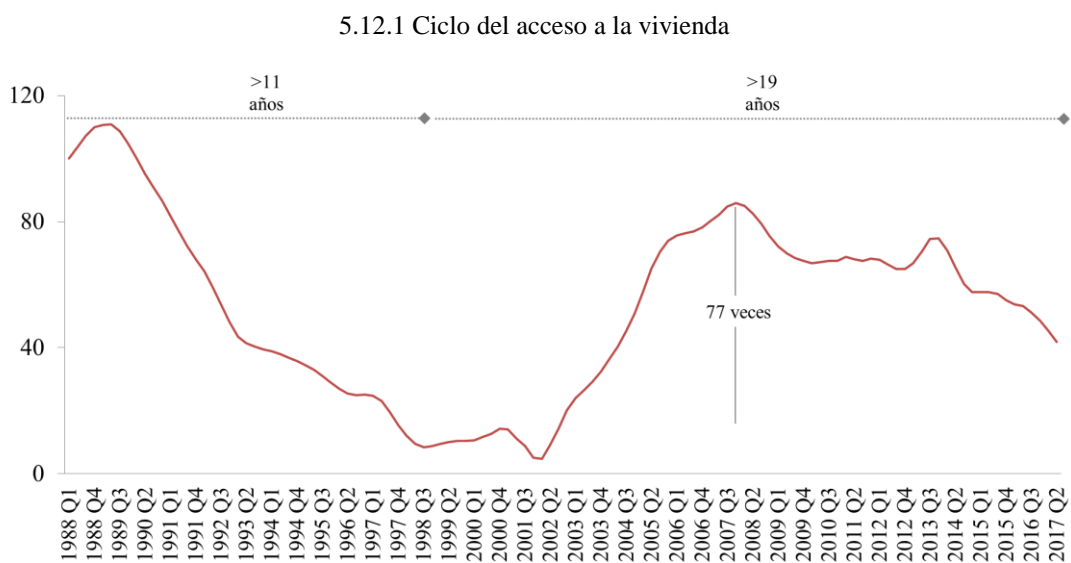
CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1999 Q1	> 12 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1999 Q1 – 2017 Q2	>18 años	2007 Q1	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q3	>11 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q3 – 2017 Q2	>19 años	2008 Q2	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

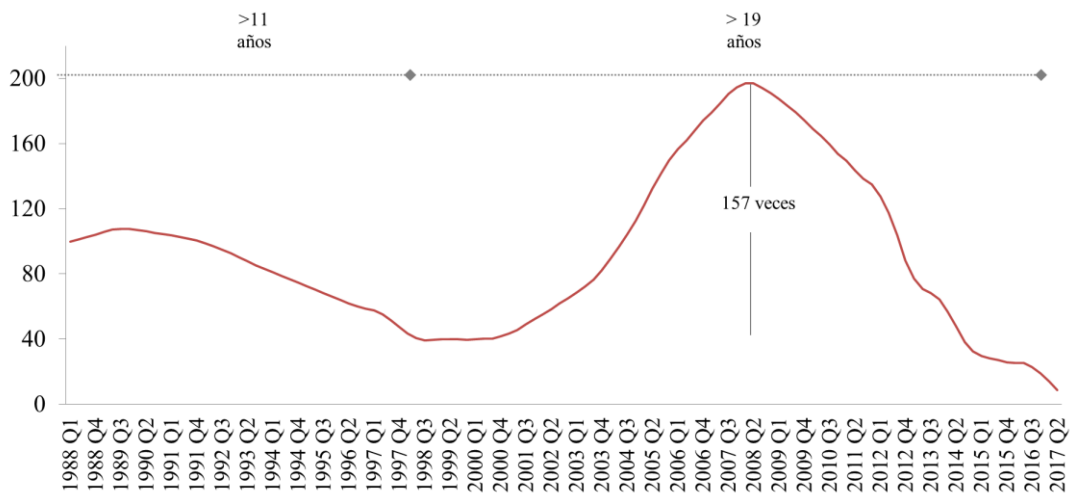
5.12 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN EXTREMADURA

La economía de Extremadura se basa en el sector servicios y en el sector primario ya que cuenta con demonizaciones de origen reconocidas a nivel nacional. Observaremos como ha afectado la crisis a sus precios.

Figura 5.12
Ciclos la vivienda en Extremadura (1987Q4=100)



5.12.2 Ciclo del precio a la vivienda



Fuente: Elaboración propia

En la figura 5.12 podemos observar como el acceso en Extremadura es el más diferente hasta el momento. En su primer ciclo consiguió valores más altos que en el segundo ciclo, lo que hace que sea completamente diferente al resto de comunidades. Y su segundo ciclo no tuvo una caída tan pronunciada como las demás, incluso se encuentra por encima de la media en la actualidad. En cuanto al precio podemos decir que sigue la misma senda que las demás comunidades, aunque debemos destacar que en el primer ciclo el precio no es tan alto como el acceso (de ese mismo ciclo), con lo cual puede que no existiese una relación tal clara. En el segundo ciclo, el precio aumentó, llegando a tener una amplitud de onda de 157 veces. Aun así, los datos no revelan signos de mejoría para ninguna de las variables analizadas.

En la tabla 5.12 observamos como los ciclos coinciden en periodos, y en duración. Aunque el auge sigue siendo diferente. De esta forma, cabe destacar que en estos momentos los precios están bastante por debajo del acceso, por lo que en esta comunidad no existe una relación tan evidente entre las variables.

Es posible que otros factores endógenos de la fórmula del acceso afecten a dicha relación para el caso de esta comunidad.

Tabla 5.12
Clasificación de los ciclos la vivienda en Extremadura

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q3	> 11 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q3 – 2017 Q2	>19 años	2007 Q4	Ciclo Kuznets

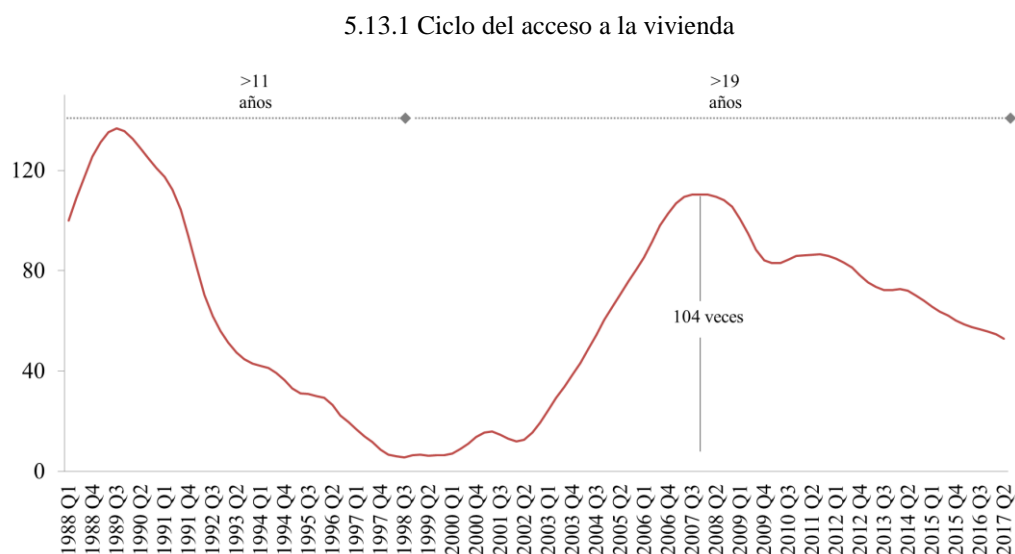
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q3	>11 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q3 – 2017 Q2	>19 años	2008 Q1	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

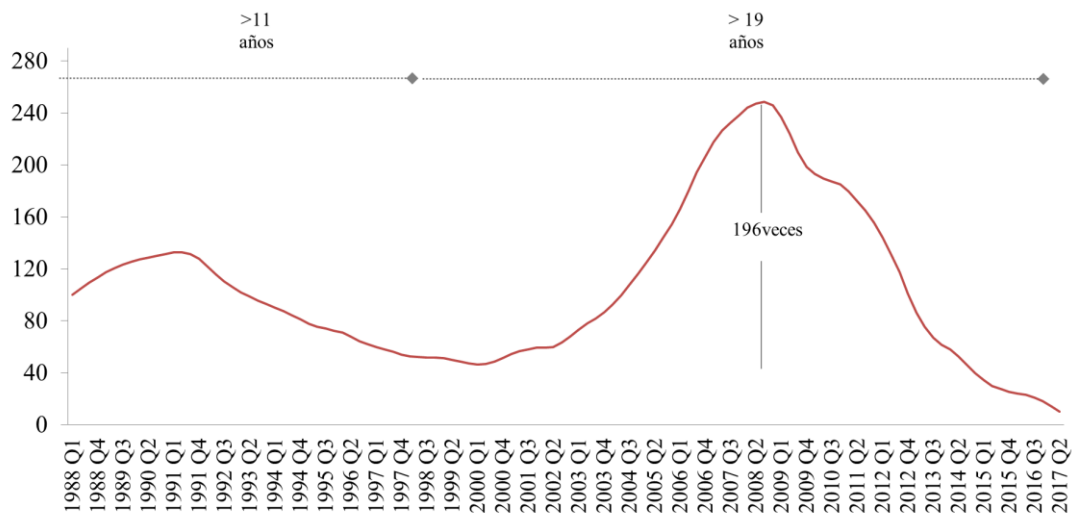
5.13 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN GALICIA

La economía de Galicia se basa principalmente en el sector primario aunque en los últimos años también se ha industrializado y en época de verano recibe muchos turistas gracias al Camino de Santiago.

Figura 5.13
Ciclos la vivienda en Extremadura (1987Q4=100)



5.13.2 Ciclo del precio a la vivienda



Fuente: Elaboración propia

La figura 5.13 nos muestra el acceso en Galicia fue superior durante el primer ciclo que en el segundo ciclo además de que la caída no ha sido tan pronunciada como otras comunidades. Eso puede deberse a la localización, ya que es una comunidad costera. En cuanto al ciclo del precio, sin ninguna modificación, los precios se elevaron llegando a tener una amplitud de onda de 196 veces, pero en la actualidad se encuentran de declive.

Tabla 5.13

Clasificación de los ciclos la vivienda en Galicia

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q3	> 11 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q3 – 2017 Q2	>19 años	2008 Q1	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q3	>11 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q3 – 2017 Q2	>19 años	2008 Q3	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

La tabla nos indica que los periodos y la duración de los ciclos han sido iguales para ambas variables, y el auge ha ocurrido en el mismo año. Aun así, tras analizar la Galicia, podemos decir que no existe recuperación en las variables analizadas.

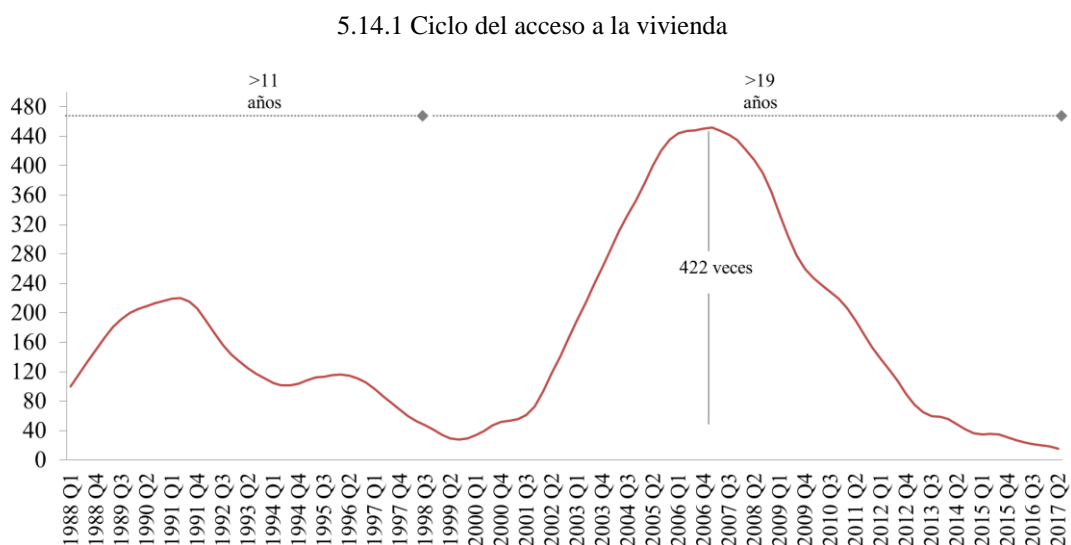
5.14 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

La economía de la Comunidad de Madrid se basa principalmente en la industria y el turismo. Es considerada la comunidad más importante de España ya que en ella se encuentra la capital de España.

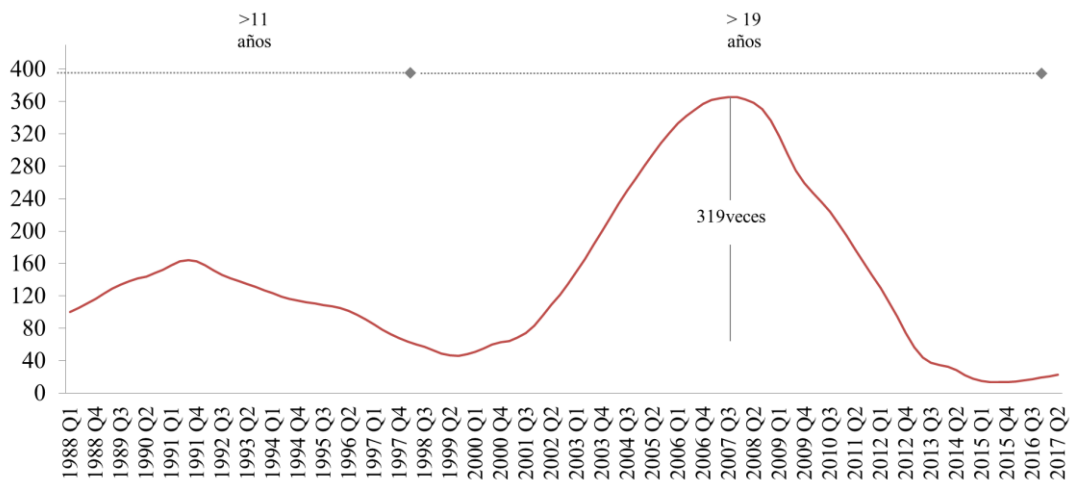
Como vemos en la figura 5.14 en el caso de la comunidad de Madrid el acceso se ha comportado un poco diferente al resto de comunidades ya que podemos observar 3 ciclos diferentes. Aunque uno sea muy pequeño en cuanto a magnitud de onda. Los dos ciclos más diferenciados coinciden con el resto de ciclo de las demás comunidades, por ello, podemos destacar que en el caso de esta comunidad, el último ciclo se encuentra estancado, lo que nos indica que probablemente haya recuperación a corto plazo. Además el acceso fue el que más aumentó en comparación con otras Comunidades Autónomas.

En cambio, el ciclo de los precios está empezando a repuntar de tal manera nos indica que en los próximos trimestres habrá un cambio de ciclo. Es junto con Cataluña la comunidad ha conseguido salir de la depresión en una de sus variables.

Figura 5.14
Ciclos la vivienda en la Comunidad de Madrid (1987Q4=100)



5.14.2 Ciclo del precio a la vivienda



Fuente: Elaboración propia

Tabla 5.14
Clasificación de los ciclos la vivienda en la Comunidad de Madrid

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q4	> 11 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q4 – 2017 Q2	>19 años	2007 Q1	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q3	>11 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q3 – 2017 Q2	>19 años	2007 Q4	Ciclo Kuznets

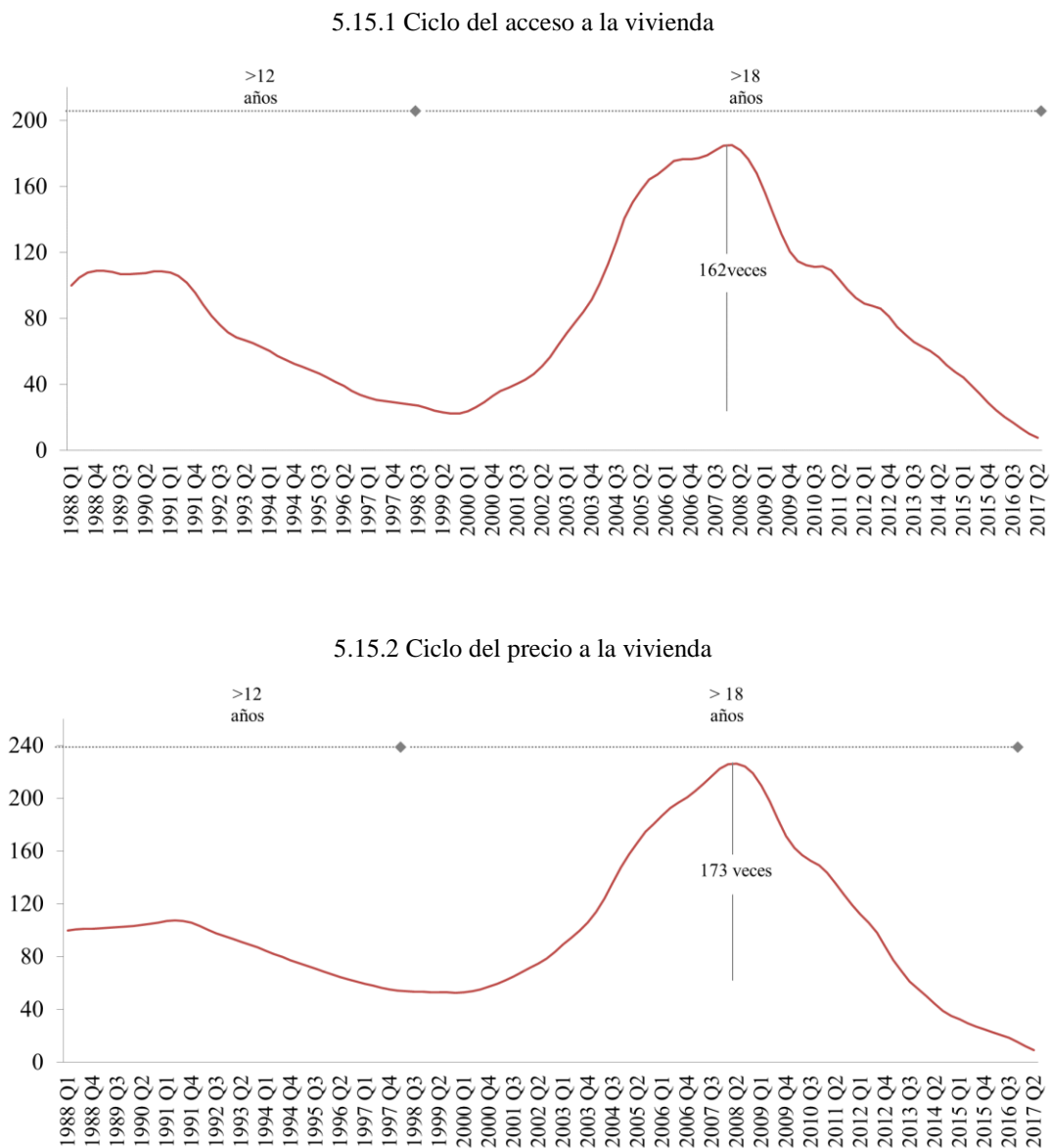
Fuente: Elaboración propia

La tabla 5.14 nos muestra que los ciclos de ambas variables coinciden en periodo y duración, además de en auge. Como existe una clara relación entre ambas, al existir un cambio de ciclo de los precios, existirá un cambio de ciclo del acceso. Esto se debe principalmente a que la Comunidad de Madrid tiene mucha influencia en la economía española.

5.15 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN LA REGIÓN DE MURCIA

La economía murciana se basa principalmente del sector primario junto al sector servicios.

Figura 5.15
Ciclos la vivienda en la Región de Murcia (1987Q4=100)



Fuente: Elaboración propia

La figura 5.15 nos muestra los ciclos del acceso y del precio en el caso de la Región de Murcia. Ambos ciclos son muy predecibles ya que tienen un comportamiento

normalizado. Aumento de los precios y del acceso similar durante el “boom inmobiliario” y disminución de ambas variables tras el estallido de la crisis. Los primeros ciclos son suaves tanto en el precio como en el acceso, por lo que tienen relación entre ellos.

Tabla 5.15
Clasificación de los ciclos la vivienda en la Región de Murcia

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1999 Q4	> 12 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1999 Q4 – 2017 Q2	>18 años	2008 Q1	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1999 Q4	>12 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1999 Q4 – 2017 Q2	>18 años	2008 Q1	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

La tabla 5.15 indica que los ciclos de los precios y del acceso coinciden en periodo, duración y auge con lo cual son denominados de la misma forma (ciclo Kuznets). No observamos ningún signo de recuperación.

5.16 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

La economía de la Comunidad Foral de Navarra consiste principalmente en la industria ligada a la automoción, además del sector primario. Como todas las comunidades, la crisis afectó a los precios de la vivienda.

La figura 5.16 nos muestra que los ciclos del acceso en la Comunidad Foral de Navarra han sido diferentes al resto, en el primer ciclo sufrieron grandes variaciones muy similares a las del segundo ciclo. Además hay que destacar que la caída tras el inicio de la crisis no fue tan pronunciada como el resto de comunidades autónomas. De tal forma que aunque siga cayendo, el acceso no ha variado de forma repentina.

Los precios en la Comunidad Foral de Navarra, han sufrido dos grandes ciclos de similar amplitud (mayor el segundo ciclo con una amplitud de onda de 914, hasta el

momento la más elevada), lo que nos indica que han variado mucho a lo largo de los años junto con el acceso, pero en el caso de los precios sí que han descendido a niveles de otras comunidades autónomas, sin signos de mejora.

Figura 5.16
Ciclos la vivienda en la Comunidad Foral de Navarra (1987Q4=100)



Fuente: Elaboración propia

Tabla 5.16**Clasificación de los ciclos la vivienda en la Comunidad Foral de Navarra**

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1999 Q1	> 12 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1999 Q1 – 2017 Q2	>18 años	2007 Q2	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1999 Q3	>12 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1999 Q3 – 2017 Q2	>18 años	2007 Q3	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

Ambos ciclos coinciden en periodo, duración y auge. Pero sí que podemos estacar que los precios siguen cayendo en picado mientras que el acceso se mantiene. Este hecho, nos indica que la relación entre las variables no sea tan perfecta como en otros casos, y que por lo tanto existan factores endógenos que modifiquen dicha relación.

5.17 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN EL PAÍS VASCO

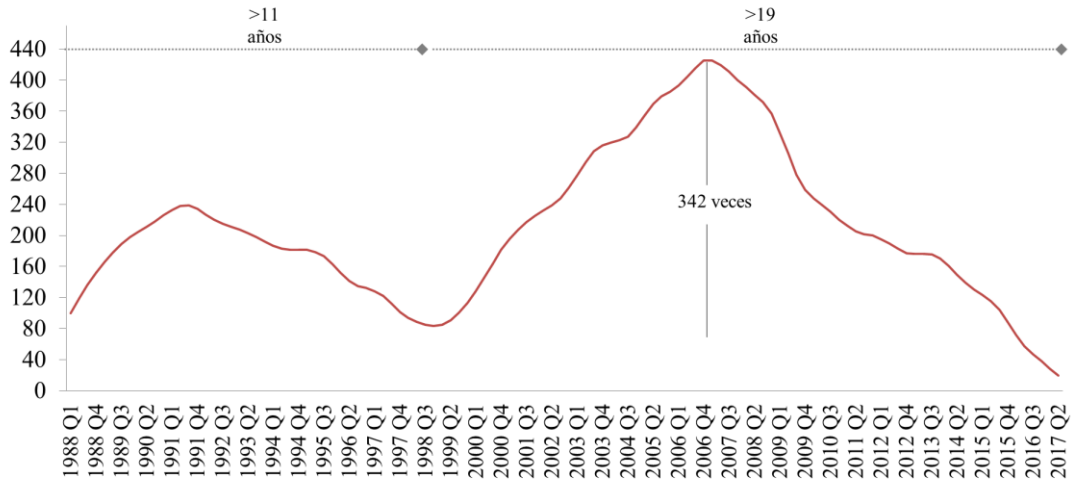
La economía del País Vasco se caracteriza por dedicarse el sector servicios y la industria. De tal forma que los servicios ocupan el 60%, la industria 28%, la construcción un 10% y el resto sector primario.

Si analizamos la figura 5.17 podemos ver como durante el último ciclo, el País Vasco alcanzó el acceso más altos desde 1987 (amplitud de onda: 342 veces). Pero como cabe esperar, tras el estallido de la burbuja, descendió de forma significativa.

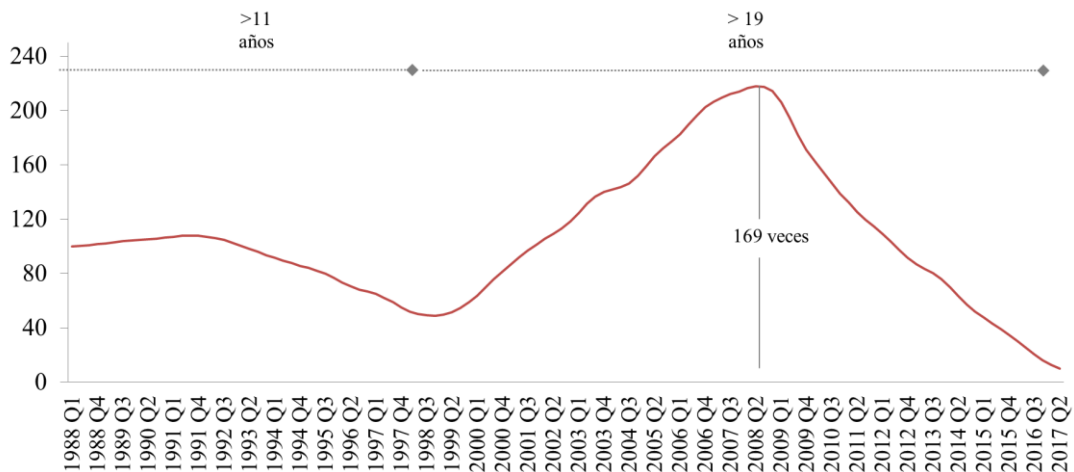
En cuanto al ciclo de los precios debido a la crisis, han sufrido una importante caída desde el año 2007, ya que los precios habían aumentado en gran medida (amplitud de onda de 169 veces) durante la crisis. Por lo que podemos observar la relación existente entre las variables, pero no la recuperación.

Figura 5.17
Ciclos la vivienda en el País Vasco (1987Q4=100)

5.17.1 Ciclo del acceso a la vivienda



5.17.2 Ciclo del precio a la vivienda



Fuente: Elaboración propia

También cabe destacar que los ciclos de ambas variables sucedieron en el mismo periodo de tiempo, y por lo tanto tienen la misma duración. Pero el auge varía en dos años y es que normalmente siempre sucede primero el auge del acceso y tras él, el auge de los precios.

Tabla 5.17
Clasificación de los ciclos la vivienda en el País Vasco

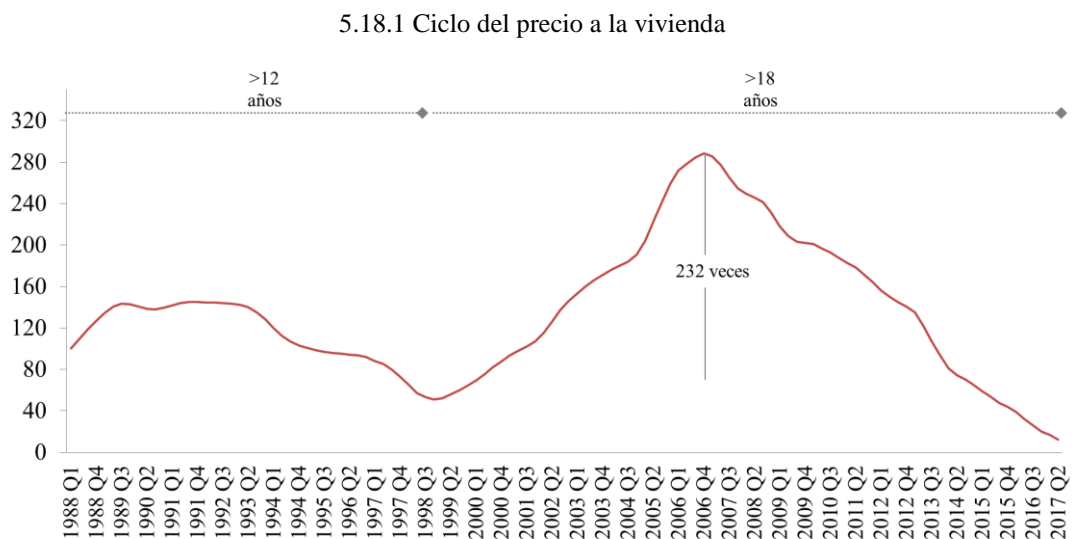
CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q4	> 11 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q4 – 2017 Q2	>19 años	2006 Q2	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1994 Q4	>11 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q4 – 2017 Q2	>19 años	2008 Q2	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

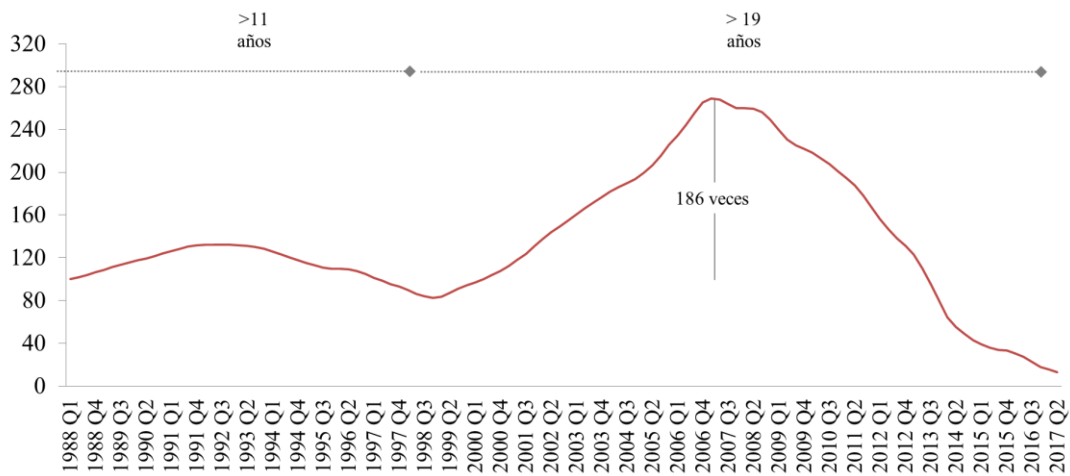
5.18 CICLO ACCESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN LA RIOJA

La economía de La Rioja se caracteriza por un fuerte sector secundario, además de primario. Es una economía muy tradicional basada principalmente en elementos naturales.

Figura 5.18
Ciclos la vivienda en La Rioja (1987Q4=100)



5.18.2 Ciclo del precio a la vivienda



Fuente: Elaboración propia

La figura 5.18 muestra que el ciclo del acceso a la vivienda en La Rioja, sigue cayendo tras haberse encontrado en pleno auge. Además como es de esperar, el ciclo de los precios también sigue descendiendo debido a la gran subida que comenzó en 1998, de esta forma podemos concluir con que La Rioja no se ha recuperado aun de la crisis en ninguna de las variables estudiadas.

Tabla 5.18
Clasificación de los ciclos la vivienda en La Rioja

CICLOS DE LOS ACCESOS A LA VIVIENDA				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1999 Q2	> 12 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1999 Q2 – 2017 Q2	>18 años	2006 Q4	Ciclo Kuznets
CICLOS DE LOS PRECIOS				
CICLO	PERÍODO	DURACIÓN	AUGE	CLASIFICACIÓN
1 ^{er} Ciclo	Anterior a 1998 Q4	>11 años	N.D.	N.D.
2 ^{do} Ciclo	1998 Q4 – 2017 Q2	>19 años	2007 Q1	Ciclo Kuznets

Fuente: Elaboración propia

La tabla nos muestra que en este caso, los ciclos no coinciden exactamente en periodo y duración, pero sí que son muy similares, con lo cual la relación entre las variables es evidente.

6. CONCLUSIONES

La crisis del 2008 ha sido una de las crisis con mayor duración en nuestro país y ha ocasionado la mayor subida de precios desde 1970, además de altas tasas de paro, quiebra de muchos comercios, recortes, crisis en el sistema financiero español etc. Por ello, la mayoría de las Comunidades Autónomas no han salido aún de la depresión, solo la Comunidad de Madrid y Cataluña tienen indicios de mejora. Aún queda un largo camino por recorrer para que el precio de la vivienda y el acceso tengan valores relativamente normales, ya que como hemos visto a nivel nacional no existen mejoras visibles a corto plazo.

Los ciclos económicos son una parte importante para analizar la economía de un país, en este caso se han estimado y analizado los ciclos de los precios y del acceso a la vivienda en España entre el año 1970 hasta 2017. De tal forma podemos observar como nuestro país ha pasado por cuatro grandes crisis que han provocado variaciones significativas en el precio y el acceso, que se ven reflejadas en los ciclos económicos.

Las crisis han ocasionado variaciones significativas en las variables economías más relevantes, pero hay que destacar que los dos últimos ciclos han sido los más largos hasta el momento. Ambos ciclos de ambas variables prácticamente coinciden en periodo y duración por lo que podemos inferir que en la mayoría de los casos existe una relación entre estas series al seguir similares sendas de crecimiento. Tras analizar ambas variables, para el caso español y para las comunidades autónomas, podemos realizar una síntesis de los resultados.

De España podemos decir que el acceso y el precio han variado cada vez más desde 1970 y 2017. El acceso ha sufrido cinco ciclos de los cuales tres son de corta duración y de fácil solvencia, mientras que los dos últimos han sido mucho más duraderos y pronunciados. El último de ellos, aún no ha terminado ya que no observamos signos de mejoría en la variable acceso para el caso de España. En cuanto a los precios, distinguimos tres ciclos, el primero podemos considerarlo suave ya que simplemente fue una disminución continuada de los precios. Mientras que los dos ciclos posteriores fueron más llamativos ya que aumentaron de forma significativa los precios del país. El aumento de los precios y del acceso, está propiciado por las crisis que sufrió España en 1993 y 2008.

De tal forma, al realizar una primera visión para las comunidades autónomas, observamos como únicamente están empezando a repuntar las Comunidades Autónomas más relevantes en la economía española como son Cataluña y la Comunidad de Madrid. Ambas tienen resultados positivos en el precio, por lo que ambas variables acabarán creciendo y darán comienzo a un nuevo ciclo en los próximos trimestres.

También hay que destacar que todas coinciden prácticamente en periodo y duración, de manera que la crisis de 2008 (segundo ciclo) afectó a todas por igual. Además de que existe una relación clara entre el precio y el acceso a la vivienda como hemos podido comprobar, ya que cuando aumenta el precio, es más difícil acceder a una vivienda por lo que el acceso aumenta (tardarías más años en poder comprar), pero también hay que tener en cuenta otras variables endógenas.

En la mayoría de las comunidades, el primer ciclo analizado fue muy suave en ambas variables (existen excepciones como Castilla y León o la Comunidad Foral de Navarra) y la crisis de 2008 ocasionó ciclos mucho más severos y de difícil solvencia.

Por tanto podemos intuir, que el acceso a la vivienda en España se ha vuelto más bajo debido a la crisis de 2008, pero como las condiciones de la economía española no son favorables muchas familias deben recurrir al alquiler en vez de a la compra de una vivienda de nueva construcción. Además actualmente es mucho más difícil que concedan préstamos hipotecarios, ya que la banca aún no se ha recuperado de la caída que sufrió en 2008 debido a los impagos de familias insolventes.

En el caso de los precios, desde 1970 estaban cayendo de tal forma que era mucho más sencillo acceder a una vivienda. Pero tras la bajada de interés por parte de la Unión Europea, la gran demanda de viviendas favoreció a la subida de los precios de forma que llegaron a alcanzar cifras históricas en la economía española.

La cuestión más relevante es ver como cuando el precio era más elevado, fue el momento en el que más viviendas se vendieron, lo que puede resultar contradictorio. Pero tiene sentido cuando explicamos las causas que provocaron la crisis, además de que la población no era consciente de los precios desorbitados que estaban pagando por una vivienda media. A modo de respuestas de nuestras hipótesis iniciales podemos que concluir respondiendo las siguientes preguntas:

- i. ¿Ha mejorado la situación de la vivienda a nivel nacional y autonómico?

Si hablamos a nivel nacional, podemos concluir con que no existe una mejora significativa por parte de los precios ni del acceso a la vivienda. En cambio si hablamos de las comunidades, podemos observar como las más influyentes Cataluña y la

Comunidad de Madrid, están creciendo poco a poco en ambos casos. Mientras que las demás comunidades, no tienen signos de mejora a corto plazo, pero puede que la tendencia cambie por algún factor exógeno a dichas variables.

ii. ¿Qué comunidades han tenido menor impacto? ¿Y mayor?

En todas las comunidades el impacto fue considerable, ya que la crisis afectó a todas con igual signo. Sin embargo, sí que podemos destacar que en comunidades como Extremadura, Galicia y la Comunidad Foral de Navarra en el caso del acceso, el nivel al que se encuentra es muy similar al del comienzo del ciclo es decir, no se ha producido la disminución tan pronunciada de esta variable como en las demás comunidades. En cambio los precios sí que han sufrido esa disminución en todas las comunidades autónomas.

iii. ¿Dónde es más fácil comprarse una casa?

Es más fácil comprarse una vivienda donde el acceso sea menor, es decir donde se necesiten menos años de un salario íntegro. De este modo, serían el Principado de Asturias, Galicia, Extremadura, Castilla y León, y la Comunidad Foral de Navarra. Esto es debido a que no son comunidades con una gran industria por lo tanto es mucho más difícil conseguir trabajo en dichas comunidades que en la Comunidad de Madrid o Cataluña que tienen este factor a su favor. De esta forma una persona tiene que tener en cuenta todas las variables para decidir dónde comprarse una vivienda.

iv. ¿Influye el factor de la localización de la vivienda?

Es uno de los factores más influyentes de este estudio ya que como podemos comprobar, la Comunidad de Madrid y Cataluña son las comunidades que están retomando la subida de los precios y la subida del acceso. Esto se debe principalmente al sector industrial y sector turismo que afectan significativamente a los precios.

v. ¿Por qué los precios disminuyeron tan rápidamente?

Los precios de todas las comunidades disminuyeron repentinamente debido principalmente al estallido de la burbuja inmobiliaria. Lo que ocurrió fue que los precios estaban tan inflados que era cuestión de tiempo que todo estallase. La principal causa del estallido fueron los impagos de hipotecas que provocó una alarma en el sector financiero.

vi. ¿Qué ha provocado esta situación en el sector inmobiliario?

En estos momentos el sector inmobiliario y el sector de la construcción se encuentran en su mínimo rendimiento. Antes de la crisis y durante era el sector que activó la economía española. Lo que al caer provocó millones de despidos, cierres de muchas empresas y una de las crisis más duras por las que ha pasado o está pasando la economía española.

vii. ¿Qué comunidades saldrán antes de la depresión?

Es difícil conocer cómo va a actuar una economía en el futuro, pero si podemos decir que si los factores internos y externos siguen igual, las comunidades que antes se recuperen serán aquellas que tienen mayor actividad industrial como son la Comunidad de Madrid, Cataluña, País Vasco o la Comunidad Valenciana.

7. REFERENCIAS

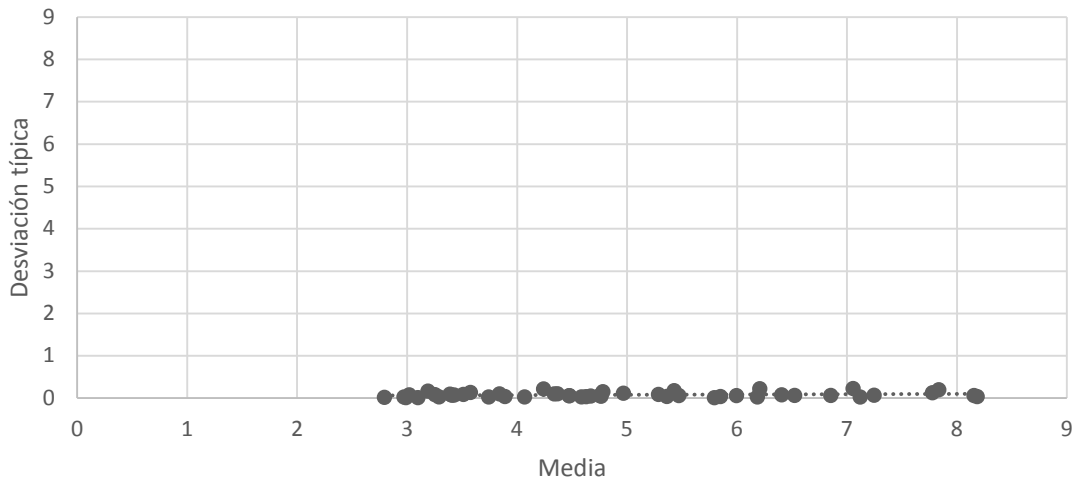
- Abel, A., y Bernanke, B. (2004). *Macroeconomía* (Pearson Additive).
- Alonso Neira, M., Bagus, P., y Rallo Julián, J. R. (2011). Teorías del ciclo económico: principales contribuciones y análisis a la luz de las aportaciones de la escuela austriaca de economía. *ICE, Enero-Febr*(N.º 858).
- Aníbal, P., y Maffeo, J. (2003). La Guerra de Yom Kippur y la crisis del petróleo de 1973. *Revista Relaciones Internacionales*, (25).
- Arellano, M., y Bentolila, S. (2009). La burbuja inmobiliaria: causas y responsables. A. *Cabrales, J.* Recuperado a partir de <http://crisis09.fedea.net/ebook/PDF/05-la-burbuja-inmobiliaria.pdf>
- BBVA. (2015, noviembre 3). ¿Qué es un ciclo económico? Recuperado 2 de abril de 2018, a partir de <https://www.bbva.com/es/que-es-un-ciclo-economico/>
- Bernardos, G. (2011). Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España. *ICE, Septiembre* (850). Recuperado a partir de <http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/53144/1/637799.pdf>
- Blackburn, R. (2009). La crisis de las hipotecas subprime. *Artículos de economía*, (20). Recuperado a partir de <http://www.espaialternatiu.org/wp-content/uploads/2009/05/la-crisis-de-las-hipotecas-subprime.pdf>
- Carbonell, J., Casabón, J., y Castán, A. (1981). Consideraciones sobre la evolución actual de las magnitudes macroeconomicas en la economía española en 1979 y 1980. *Cuaderns d'enginyeria*, 3, 143-145. Recuperado a partir de <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/15761/10>. Consideraciones sobre la evolución actual de las magnitudes macro-económicas en la economía española en 1979 y 1980_J.Carbonell_J.Casabón_A.Castán.pdf
- CNMV. (2010). Ciclo económico. Recuperado 29 de abril de 2018, a partir de <http://www.eleconomista.es/diccionario-de-economia/ciclo-economico>
- Consejo económico y social España. (2016). El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico. *Informe 02/2016*. Recuperado a partir de <http://www.ces.es/documents/10180/3557409/Inf0216.pdf>
- Erquizio, A. (2006). Identificación de los ciclos económicos en México, 1949-2006, *Revista Mexico* 38 (150). Recuperado a partir de <http://www.scielo.org.mx/pdf/prode/v38n150/v38n150a10.pdf>

- Europa press. (2014). ¿A qué países emigran los españoles? Y otras respuestas sobre inmigración, en gráficos. Recuperado a partir de <http://www.europapress.es/sociedad/noticia-paises-emigran-espanoles-otras-respuestas-inmigracion-graficos-20141210180024.html>
- García, A. C. (2017). ¿Qué es un Ciclo Económico? *ABC Finanzas*, p. 23. Recuperado a partir de <https://www.abcf Finanzas.com/principios-de-economia/que-es-un-ciclo-economico>
- Giraldo, C. (2008). Rescate de lo Público. *Villalibre*, 2. Recuperado a partir de <http://www.cedib.org/wp-content/uploads/2007/03/VillaLibre-2.pdf#page=8>
- Instituto Nacional de Estadística (Spain), A. (1987). *Estadística española. Estadística española, ISSN 0014-1151, N° 114, 1987, págs. 11-69*. Instituto Nacional de Estadística. Recuperado a partir de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6440>
- Maíquez, M. (2008). Las claves de la crisis económica. *20 Minutos*. Recuperado a partir de <https://www.20minutos.es/noticia/400451/0/crisis/economica/claves/>
- Martínez, E. (2016). Ciclo económico: ¿Cuánto dura? *IESE Business School*.
- Martínez Pagés, J., y Ángel Maza, L. (2003). Análisis precio de la vivienda en España. *Banco de España*. Recuperado a partir de <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/DocumentosTrabajo/03/Fic/dt0307.pdf>
- Montalvo, J., Mundial Banco, IVIE, y Universitat Pompeu Fabra. (2004). La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias. *Perspectivas del Sistema Financiero*, 78, 1-43. Recuperado a partir de <http://www.eco.uc3m.es/~ricmora/ee/lecturas/GarciaMontalvo2004.pdf>
- Nadal Belda, A. (2008). La crisis financiera de Estados Unidos. *Bol. económico de ICE*, 21(30). Recuperado a partir de http://www.revistasice.com/cache/pdf/BICE_2953_19-30__D0D7CC90785D87A456DC9AD37FA57C63.pdf
- Pedauga, L. E. (2009). An alternative method for splicing time series: Case Venezuela 1950 -2005. *Temas de Coyuntura*, 59, 7-38. Recuperado a partir de <http://mpira.ub.uni-muenchen.de/35409/>
- Poterba, J. M. (1984). *Tax subsidies to owner-occupied housing: an asset market approach*. (Q. J. of E. 99, Ed.) (Brookings).

- Pozzi, S. (2017). Hipotecas subprime: La crisis con la que empezó todo. *El país, España*. Recuperado a partir de https://elpais.com/economia/2017/08/05/actualidad/1501927439_342599.html
- Rocha, F. (2012). La crisis económica y sus efectos sobre el empleo en España. *Gaceta Sindical*, 19, 67-90. Recuperado a partir de <http://docpublicos.ccoo.es/cendoc/035344CrisisEconomicaEfectos.pdf>
- Ruiz-Huerta, M., Benyakhlef, C., y Vizán, J. (2009). Las Comunidades Autónomas ante la crisis económica: impacto territorial de la recesión, políticas autonómicas de reactivación y tensiones en las cuentas públicas. *Informe Comunidades Autónomas 2009*. Recuperado a partir de http://idpbarcelona.net/docs/public/iccaa/2009/actividad_ccaa_2009.pdf
- Santos, A. (2013). Fuga de cerebros y crisis en España: los jóvenes en el punto de mira de los discursos empresariales. *Areas. Revista Internacional de Ciencias Sociales*. Recuperado a partir de <http://revistas.um.es/areas/article/view/192331/158761>
- Schumpeter, J. (1935). Análisis del cambio económico. *Ensayos sobre el ciclo económico*, 17-34. Recuperado a partir de <http://www.eumed.net/cursecon/textos/schump-cambio.pdf>
- Schumpeter, J. A., Estapé, F., y Pascual, J. (2002). *Ciclos económicos : análisis teórico, histórico y estadístico del proceso capitalista* (Prensas Un). Zaragoza: Prensas Universitarias de Zaragoza.
- Universidad Politécnica de Cartagena. (2018). Series temporales. Recuperado a partir de http://metodos.upct.es/Asignaturas/Diplomatura/Introduccion_estadistica/2008_2009/material_didactico/apuntes/TEMA5SERIESTEMPORALES.pdf
- Vergés, R. (2012). Estadísticas de vivienda libre en España. 1987-2011. Series operativas de compraventas y precios. *Estadística española*, 54(179), 357-420. Recuperado a partir de <http://www.ricardoverges.com/pdf/ViviendaLibre.pdf>

8. ANEXOS

En el caso del acceso, la tendencia no es creciente con lo cual sigue un esquema aditivo:



En el caso del precio, la tendencia no es creciente con lo cual sigue un esquema aditivo:

