

LA CRISIS INMOBILIARIA EN ESPAÑA: CAUSAS Y CONSECUENCIAS

- LA CONSTRUCCIÓN EN LA ECONOMÍA ESPAÑOLA
- HOGARES Y VIVIENDA
- BOOM Y CRISIS
- CONSECUENCIAS DE LA CRISIS
 - Madrid, 22 Septiembre 2011

LA CRISIS INMOBILIARIA EN ESPAÑA: CAUSAS Y CONSECUENCIAS

- LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN LA ECONOMÍA ESPAÑOLA
- HOGARES Y VIVIENDA
- BOOM Y CRISIS
- CONSECUENCIAS DE LA CRISIS

EVOLUCION CENSAL

	1950		1960		1970		1981		1991		2001	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Viviendas familiares	6.687,2	100,0	7.726,40	100,0	10.655,8	####	14.726,7	100,0	17.220,4	100,0		100,0
Usos												
Principales	6.327,8	94,6	7.028,7	91	8.504,3	79,8	10.430,9	70,8	11.736,4	68,2	14.270,5	63,7
Secundarias	177,9	2,7	331,0	4,3	795,7	7,5	1.899,8	12,9	2.923,6	17		
Desocupadas y otras	181,5	2,7	366,7	4,7	1.355,7	12,7	2.396,2	16,3	2.546,4	14,8	7.000,0*	34,1*
Tenencia (v. principales)	1950		1960		1970		1981		1991		2000	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
											2010	25.840
Propiedad	2.970,4	46,9	3.558,5	50,6	5.394,3	63,4	7.629,7	73,1	9.166,1	78,1	11.701,9	0,82
Alquiler	3.252,9	51,4	2.988,2	42,5	2.555,1	30	2.168,7	20,8	1.757,5	15	1.641,1	11,5
Otros	167,6	2,6	482,0	6,9	554,9	6,5	632,6	6,1	901,3	7,7	927,5	0,065

Fuente: Censos y 2000 Encuesta Continua de Presupuestos Familiares. Tomado de ESTUDIO SOBRE LA EMANCIPACION de los jóvenes y vivienda en España (2002), Ces.

EMPLEADOS EN LA CONSTRUCCIÓN

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Bélgica	..	249.742	245.176	251.511	262.845	271.782	
Dinamarca	172.076	171.132	176.023	189.099	202.881	206.829	
Alemania	1.824.337	1.697.818	1.623.974	1.515.465	1.498.760	1.521.752	
Irlanda	..	42.325	47.459	49.685	72.489	70.971	
España	2.189.274	2.310.524	2.455.722	2.657.643	2.797.500	2.880.513	Año 2009 2.550.000
Francia	1.470.596	1.494.723	1.547.648	1.538.128	1.651.546	..	
Italia	1.574.979	1.705.742	1.748.373	1.809.834	1.844.895	1.964.195	
Austria	250.043	252.185	251.914	249.587	252.552	261.861	
Polonia	686.791	626.057	613.799	648.306	700.283	796.882	
Portugal	433.918	435.563	458.651	481.230	493.720	514.514	
Suecia	236.503	..	240.503	252.569	271.530	298.461	
Reino Unido	1.307.459	1.322.636	1.347.409	1.392.009	1.393.461	..	

Fuente: EUROSTAT

EVOLUCIÓN PRECIOS VIVIENDA

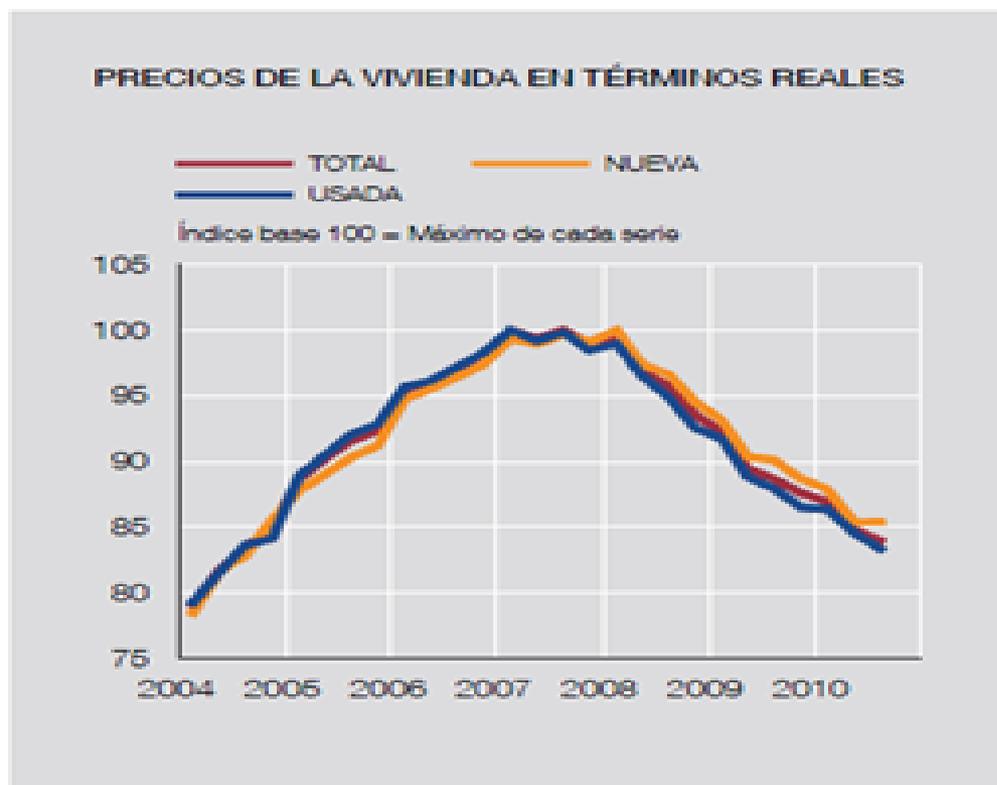
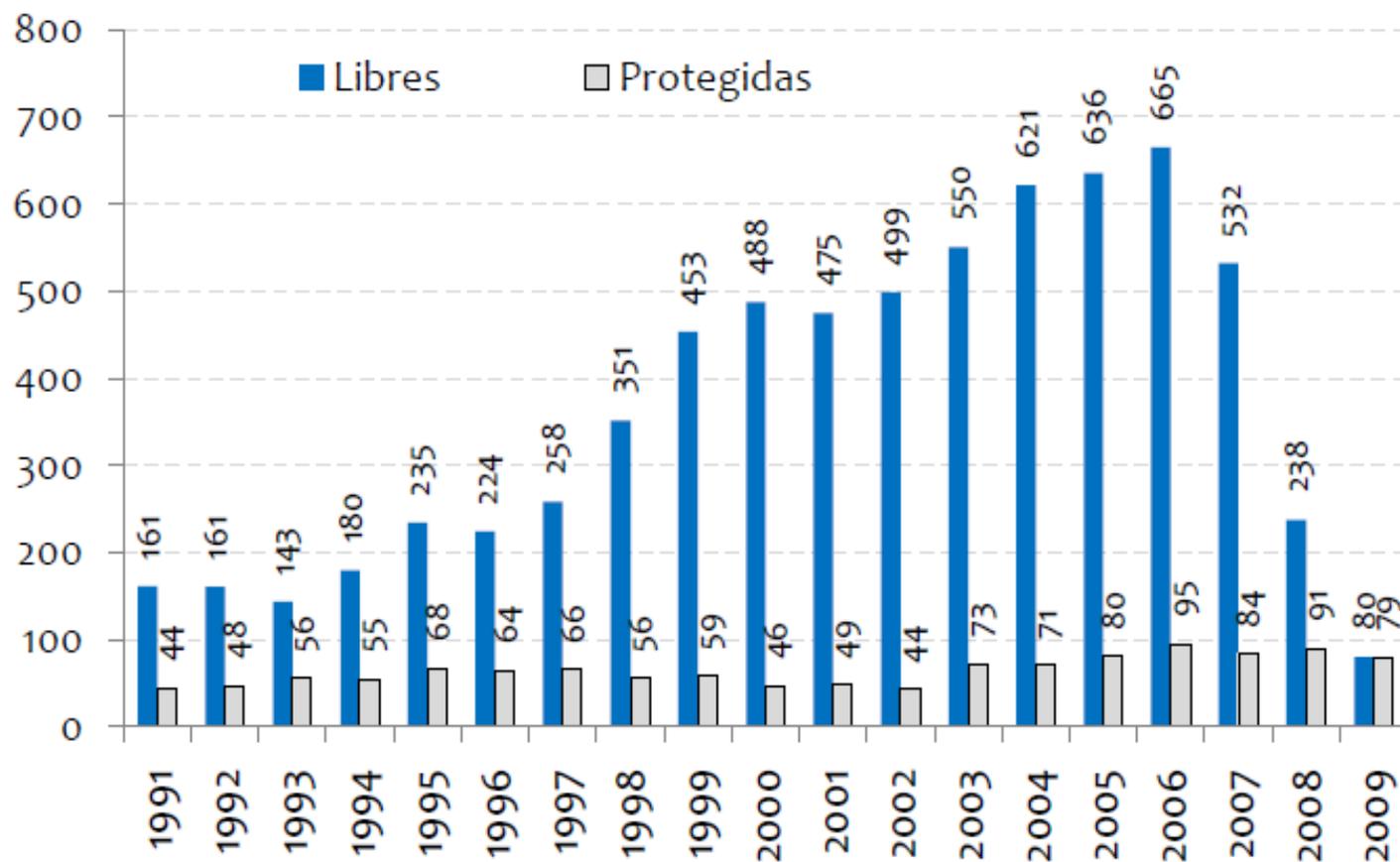


Gráfico 4. Viviendas iniciadas por segmentos

En miles de unidades



Fuente: Ministerio de la Vivienda

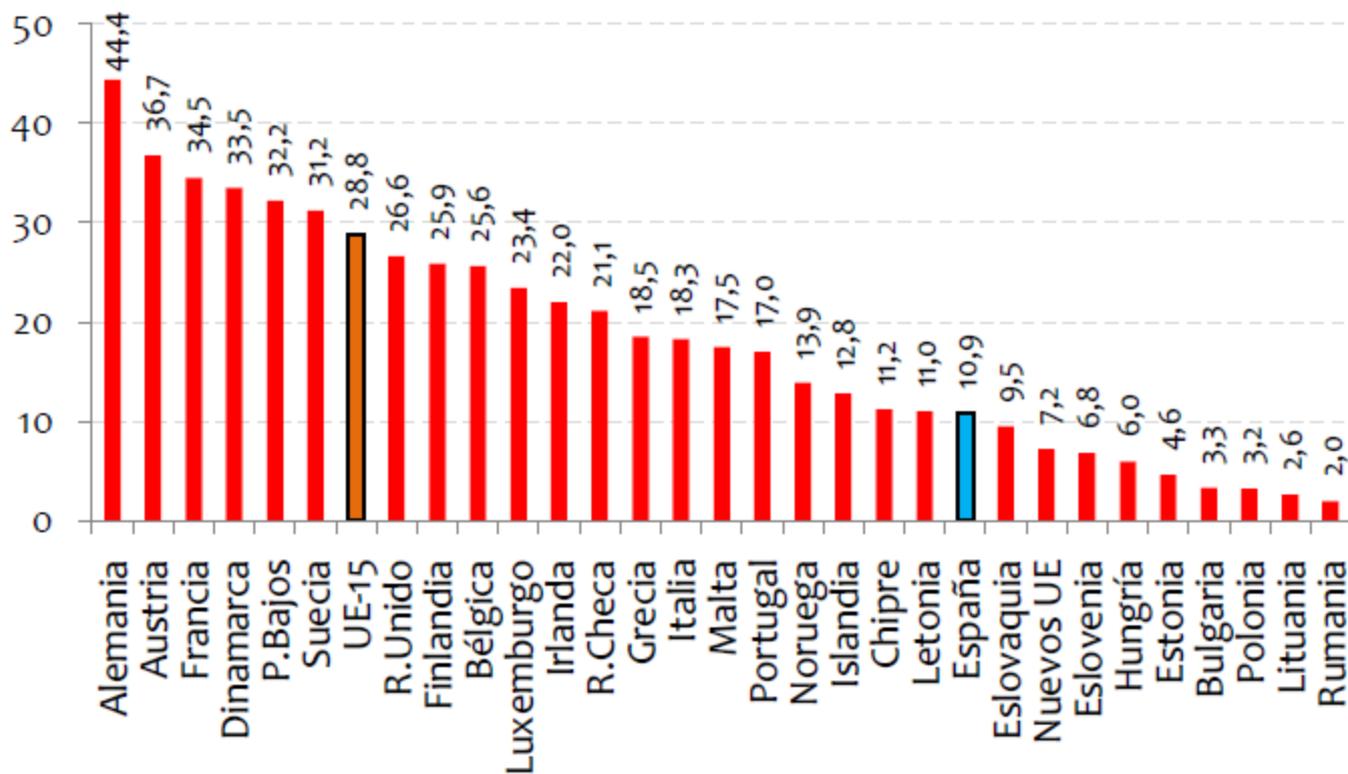
ACTIVIDAD SEGÚN TIPO DE PROMOTOR

		PERSONAS		
		FISICAS Y		
	VIVIENDAS	COMUNIDADES		
	TERMINADAS	PROPIETA-	COOPERATI-	
	CFO	RIOS	VAS	OTROS
2004	496.785	76.933	12.842	8.743
2005	524.479	68.270	10.970	16.222
2006	585.583	78.704	13.563	4.793
2007	641.419	76.092	10.708	1.628
2008	615.072	70.469	13.337	139
2009	387.075	56.985	9.728	5.314
2010	257.443	44.225	9.298	5.312
TOTAL PERIODO	3.507.856	471.678	80.446	42.151

LA CRISIS INMOBILIARIA EN ESPAÑA: CAUSAS Y CONSECUENCIAS

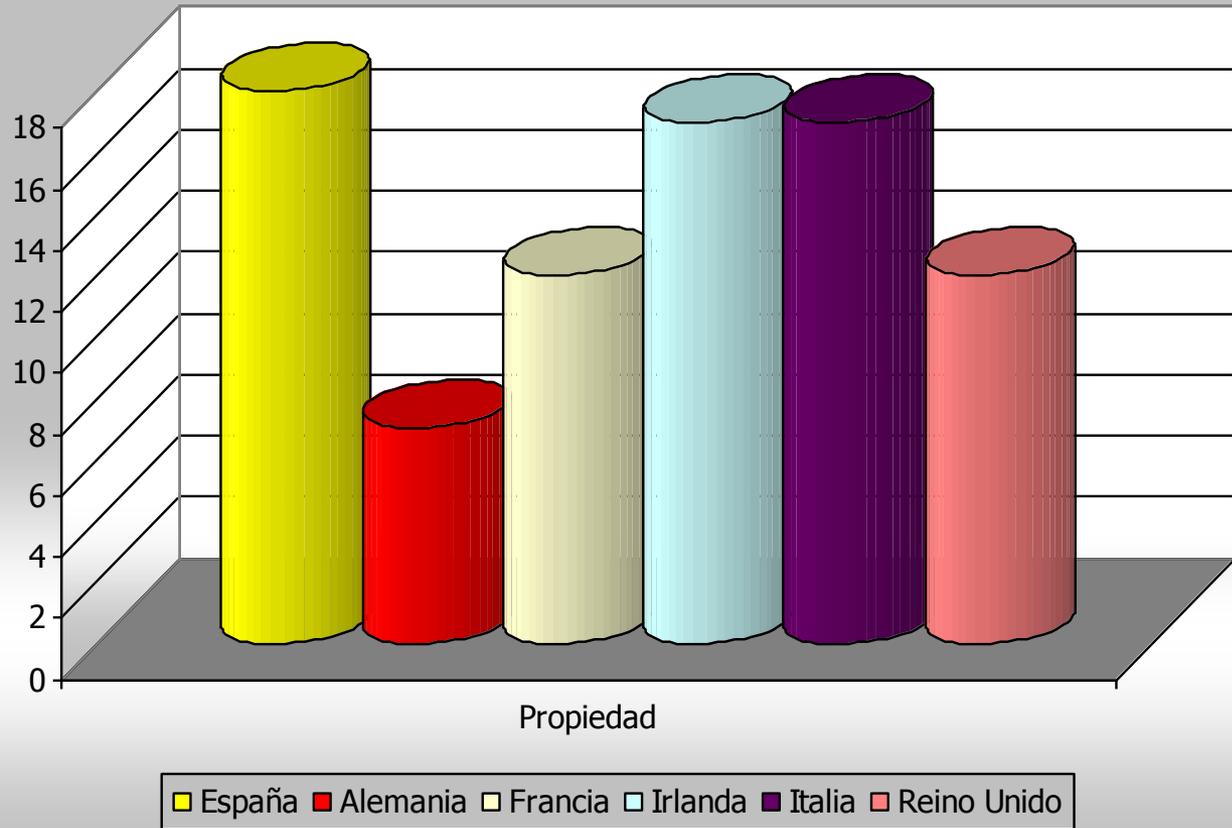
- LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN LA ECONOMÍA ESPAÑOLA
- HOGARES Y VIVIENDA
- BOOM Y CRISIS
- CONSECUENCIAS DE LA CRISIS

% POBLACIÓN EN ALQUILER 2008

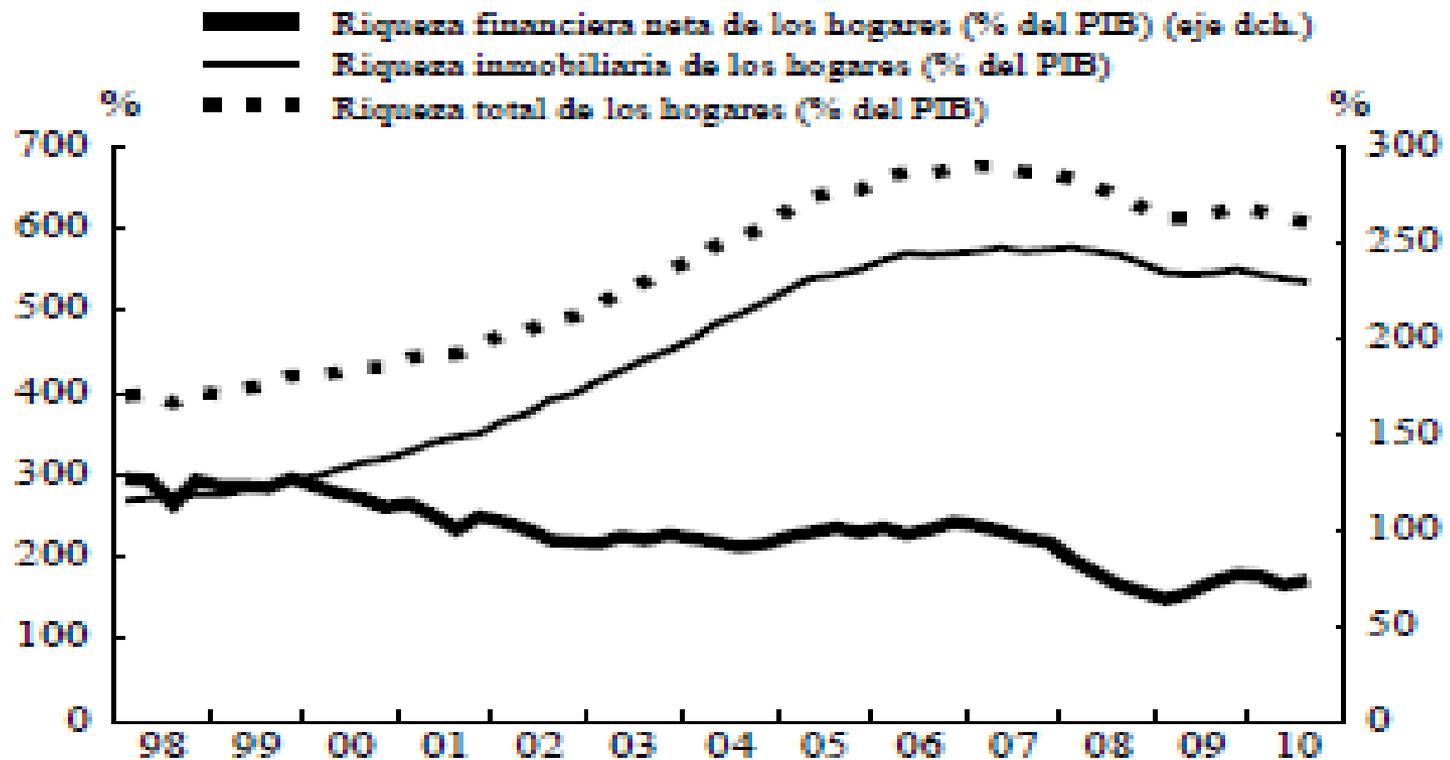


Fuente: Eurostat

Porcentaje de viviendas de bajos ingresos en propiedad en 2003

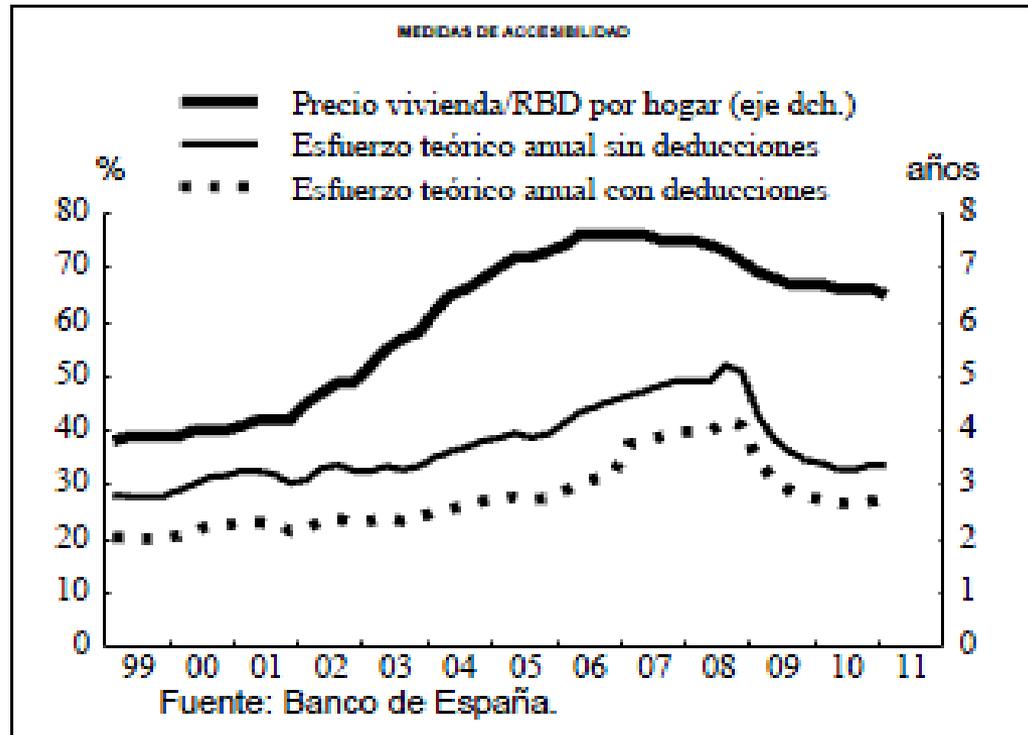


RIQUEZA DE LOS HOGARES

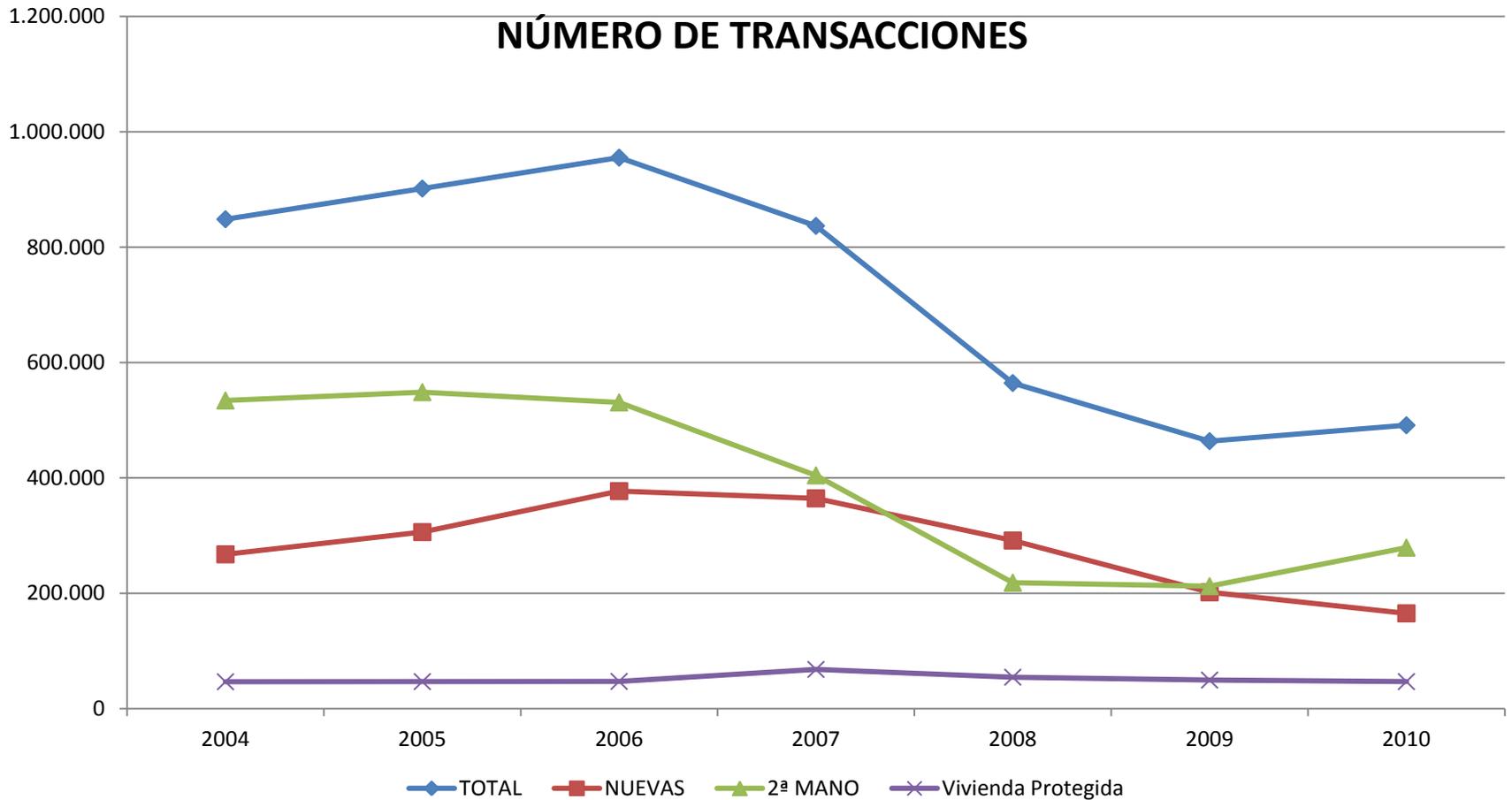


Fuente: Banco de España.

ACCESIBILIDAD



NÚMERO TRANSACCIONES



LA CRISIS INMOBILIARIA EN ESPAÑA: CAUSAS Y CONSECUENCIAS

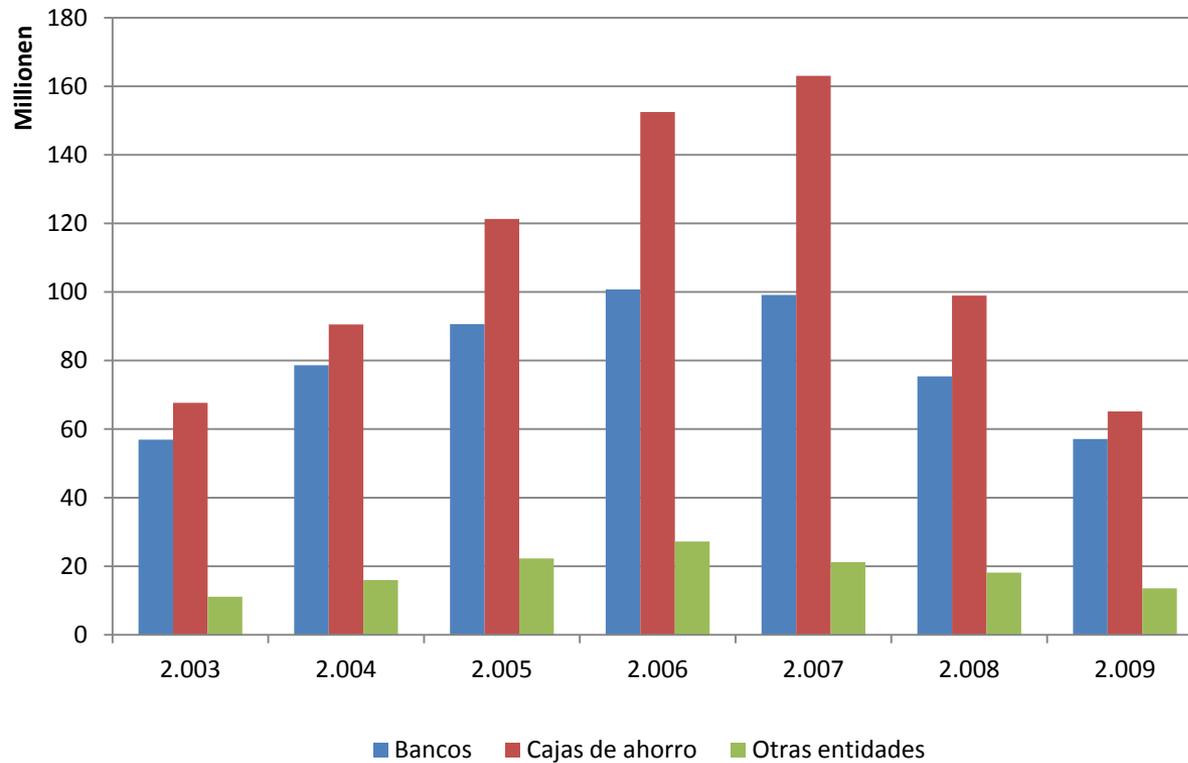
- LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN LA ECONOMÍA ESPAÑOLA
- HOGARES Y VIVIENDA
- BOOM Y CRISIS
- CONSECUENCIAS DE LA CRISIS

CAUSAS BOOM INMOBILIARIO

DEMANDA I

- Demanda acumulada
- Abundante disponibilidad crediticia
- Aumento renta
- Aumento empleo
- Babyboom
- Nueva demanda (inmigrantes)
- Demanda inversión (expectativas subida precios)

CONCESIONES SEGÚN ENTIDADES FINANCIERAS €



CAMBIO DE CICLO VIVIENDA PRINCIPAL

- Agotamiento mejoras interés y plazo
- Reducción liquidez internacional (subprime) y desaceleración USA
- Reducción demanda (baby boom). Expulsión demanda por altos precios
 - entrada
 - cuota préstamo
- Menor demanda de inmigrantes?

CAUSAS BOOM INMOBILIARIO

DEMANDA I

- Demanda acumulada
- Aumento renta
- Aumento empleo
- Babyboom
- Nueva demanda (inmigrantes)
- Demanda inversión (subida precios)

LA CRISIS INMOBILIARIA EN ESPAÑA: CAUSAS Y CONSECUENCIAS

- LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN LA ECONOMÍA ESPAÑOLA
- HOGARES Y VIVIENDA
- BOOM Y CRISIS
- CONSECUENCIAS DE LA CRISIS

BENEFICIADOS POR EL BOOM

- EMPRESAS INMOBILIARIAS Y DE SERVICIOS
- ENTIDADES FINANCIERAS
- ADMINISTRACIÓN
- TRABAJADORES
- INVERSORES
- COMPRADORES
- PROPIETARIOS

- **NO PUEDEN ACCEDER A LA VIVIENDA (JÓVENES)**

PERJUDICADOS POR LA CRISIS

- EMPRESAS INMOBILIARIAS Y DE SERVICIOS
- ENTIDADES FINANCIERAS
- ADMINISTRACIÓN
- TRABAJADORES
- INVERSORES
- COMPRADORES
- PROPIETARIOS

- ¿NO PUEDEN ACCEDER A LA VIVIENDA (JÓVENES)?

THANK YOU VERY MUCH

- **PEDRO MORÓN BÉCQUER**
- DEPARTMENT OF PUBLIC ECONOMY
- **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MADRID**
 - PEDRO.MORON@UAM.ES
 - 91 497 38 01
 - WWW.UAM.ES/INMOBILIARIA