



**Universidad**  
Zaragoza

# Trabajo Fin de Grado

El impacto de la situación económica en el  
mercado inmobiliario  
The impact of the economic situation on the  
real estate market

Autor/es

Ana García Zoriguel

Director/es

María Asunción Beamonte San Agustín  
Pilar Gargallo Valero

Facultad de Economía y Empresa  
2020/2021

## **Resumen**

A lo largo de la historia reciente de España el sector de la construcción se ha configurado como pieza clave en el desarrollo de la economía, generando riqueza, empleos y una imagen atractiva y de prosperidad en el resto de estados.

Pero esta consolidación y dependencia de la economía ha hecho que el sector camine en la misma dirección, experimentando tasas desorbitadas en épocas de esplendor y tasas devastadoras en épocas de recesión.

En España tenemos claros ejemplos de ambas épocas, durante el periodo previo a la crisis del 2008 el precio de la vivienda subía de manera insostenible, la oferta de vivienda era escasa ante la ingente demanda y la tasa de actividad alcanzaba datos históricos al igual que el nivel de endeudamiento de los hogares, todo ello de manera paralela al Producto Interior Bruto (PIB) en el que destacaba la aportación del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias.

Sin embargo, la otra cara de la moneda llega con la explosión de la burbuja inmobiliaria en el 2008 gestada en el periodo descrito, en el que todos los indicadores antes nombrados se invierten.

Este trabajo contextualiza de manera histórica el sector inmobiliario en España desde finales de la guerra civil española hasta la crisis financiera del 2008, para realizar un posterior análisis de los principales indicadores del sector y su relación con la situación económica del país durante el siglo XXI.

## **Abstract**

Throughout Spain's recent history, the construction sector has been a key element in the development of the economy, generating wealth, jobs and an attractive and prosperous image in the rest of the country.

But this consolidation and dependence on the economy has caused the sector to move in the same direction, experiencing exorbitant rates in times of splendour and devastating rates in times of recession.

In Spain we have clear examples of both periods: during the period prior to the 2008 crisis, housing prices rose unsustainably, the supply of housing was scarce in the face of the huge demand and the rate of activity reached historic levels, as did the level of

household indebtedness, all in parallel to the GDP in which the contribution of the construction sector and real estate activities stood out.

However, the other side of the coin came with the bursting of the real estate bubble in 2008 during the period described above, in which all the indicators mentioned above were reversed.

This paper historically contextualises the real estate sector in Spain from the end of the Spanish Civil War until the financial crisis of 2008, in order to carry out a subsequent analysis of the main indicators of the sector and their relationship with the country's economic situation in the 21st century.

## ÍNDICE

Capítulo I. Introducción.....	6
I. Propósito y justificación del tema .....	6
II. Metodología y estructura .....	6
III. Objetivos y trascendencia.....	6
Capítulo II. Antecedentes históricos: el mercado inmobiliario en el siglo XX.....	8
I. Autarquía (1939-1959).....	8
II. Desarrollismo (1959-1975).....	9
III. Crisis y transición democrática (1975-1994).....	10
Capítulo III. El mercado inmobiliario en el siglo XXI.....	13
I. Comienzo del siglo XXI.....	13
II. La crisis financiera del 2008 .....	14
Capítulo IV. Influencia de los indicadores económicos en el mercado inmobiliario del siglo XXI .....	18
Capítulo V. Conclusiones .....	37
BIBLIOGRAFIA .....	39
ANEXOS .....	41

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 - Salario medio en España .....	33
Tabla 2 - Series trimestrales .....	41
Tabla 3 - Series trimestrales (continuación) .....	42
Tabla 4 - Series trimestrales .....	43
Tabla 5 - Series trimestrales (continuación) .....	44
Tabla 6 - Series trimestrales .....	45
Tabla 7 - Series trimestrales (continuación) .....	46
Tabla 8 - Series trimestrales .....	47
Tabla 9 - Series trimestrales (continuación) .....	48
Tabla 10 - Tasa de inmigración (en porcentaje) .....	49

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Euribor (cierre %) .....	19
Figura 2 - Número de hipotecas .....	20
Figura 3 - Edificios de nueva planta .....	21
Figura 4 - Edificios de nueva planta residenciales .....	22
Figura 5 - Valor tasado medio de vivienda libre (euros/m <sup>2</sup> ) .....	23
Figura 6 - Precio medio del metro cuadrado (euros/m <sup>2</sup> ) .....	24
Figura 7 - Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas .....	25
Figura 8 - Tasa de inmigración .....	27
Figura 9 - Personas ocupadas en construcción (en miles de personas) .....	28
Figura 10 - Personas ocupadas en actividades inmobiliarias (en miles de personas) .....	29
Figura 11 - Tasa de paro (en porcentaje) .....	30
Figura 12 - PIB (variación anual) .....	31
Figura 13 - Aportación del sector de la construcción al PIB .....	32
Figura 14 - Índice de confianza del consumidor .....	34
Figura 15 - Índice de precios de la vivienda .....	36

## **Capítulo I. Introducción**

### **I. Propósito y justificación del tema**

A lo largo de la historia en España el sector de la construcción ha sido una herramienta en manos de políticos, bien sea para aumentar la producción del país, para disminuir las tasas de paro o para enriquecerse mediante prácticas cuestionables como la reclasificación de suelo.

El objetivo de este trabajo es relacionar el mercado inmobiliario con las distintas políticas económicas y contextos sociales y ver cómo reacciona ante distintos escenarios, ya sea una crisis económica mundial o periodos de bonanza económica. Así, el mercado inmobiliario viene marcado por confluir de manera paralela con los distintos ciclos económicos del país.

### **II. Metodología y estructura**

Este trabajo ha sido elaborado en su totalidad a partir de literatura de carácter económico, para ello se han consultado tesis, artículos, trabajos de fin de grado y bases de datos.

En la primera parte se realiza la contextualización histórica, que pretende sentar las bases para el análisis posterior. Para ello abordaremos un periodo de tiempo que transcurre desde la finalización de la Guerra Civil española hasta la crisis financiera del 2008 y el consiguiente estallido de la burbuja inmobiliaria.

A continuación, una vez sentados los precedentes históricos, en la segunda parte del trabajo se llevará a cabo el análisis de un conjunto de indicadores económicos relacionados con el sector inmobiliario que comprenderán un periodo de tiempo entre el 2002 y la actualidad, a través de ellos podremos ver de una manera ilustrativa como los factores económicos han influido en estos indicadores y viceversa. Todas estas series de datos que se van a analizar han sido extraídas de bases de datos de fuentes oficiales.

### **III. Objetivos y trascendencia**

Esta investigación es una oportunidad de aprendizaje, de comprensión y de reflexión, es vital comprender los errores económicos, políticos y sociales que se gestaron en las épocas de expansión y que se arraigaron e hicieron visibles en las épocas de recesión.

Las crisis económicas tienen un marcado carácter cíclico, pero está en las manos de los dirigentes del país la magnitud de su repercusión y el poder de mitigar sus efectos.

Como dijo Camille Sée, político francés del siglo XIX, "Dicen que la historia se repite. Pero lo cierto es que sus lecciones no se aprovechan".

Será fundamental recordar esta frase cuando los precios de la vivienda despiquen y no sea por parámetros macroeconómicos como por ejemplo la escasez de oferta.

## **Capítulo II. Antecedentes históricos: el mercado inmobiliario en el siglo XX**

Al comenzar el siglo XX el sector inmobiliario en el Estado español se encuentra infradesarrollado, tecnológicamente atrasado, descapitalizado, e incapaz de satisfacer una demanda de vivienda muy amplia, pero mayoritariamente insolvente (Fernando Gaja i Díaz, 2005).

### **I. Autarquía (1939-1959)**

Por lo tanto, para poder entender el modelo inmobiliario actual y su estrecha relación con los ciclos económicos nos tenemos que remontar al siglo XX, concretamente al franquismo. Tras la Guerra Civil Española (1936-1939) quedó un país destruido y en ruinas con una nula actividad constructora que agravó el déficit de vivienda que arrastraba el país.

Por ello a partir de 1939 se toma la decisión de desarrollar una fuerte actividad constructora a través de un profundo entramado legislativo, sin embargo hay que tener en cuenta la situación de autarquía<sup>1</sup> que estaba atravesando el país y que dificultó este desarrollo. Por una parte, la capacidad adquisitiva de los ciudadanos disminuyó y los constructores vieron como carecían de materiales para poder llevar a cabo su actividad, además a esto había que sumarle el estancamiento económico del país al prescindir de las ventajas que ofrecía el mercado internacional.

En 1938 se crea el Servicio Nacional de Regiones Devastadas y Reparaciones que pronto pasaría a llamarse Dirección General de Regiones Devastadas y Reparaciones, con el objetivo de reconstruir aquellas viviendas parcialmente en ruinas y en mal estado y la construcción de albergues para alojar familias cuyas viviendas estaban en proceso de edificación.

Un año después, en 1939 se crea el Instituto Nacional de la Vivienda, destinado a planificar y fomentar la creación de viviendas, especialmente, las conocidas como viviendas protegidas que limitaban tanto el alquiler como el coste de su construcción, asentando así un cierto carácter social en las políticas de vivienda.

Pero no fue hasta 1941 cuando se creó una Junta de Reconstrucción, a la que se le encargó elaborar un Plan de Ordenación para Madrid, el llamado Plan de Ordenación

---

<sup>1</sup> Política económica que restringe las importaciones y las relaciones con otros países, centrandose el bienestar y la prosperidad en la utilización de los recursos propios y la autosuficiencia (RAE).



Urbana de 1941 o Plan Bidagor, este fue el primer plan urbanístico que se consignó en España. (¿por qué te refieres sólo a Madrid?)

Este plan inicialmente diseñado para instalar en la ciudad espacios verdes y equipamientos de los que carecía pronto fue modificado y estos espacios fueron reemplazados por grandes edificaciones, el motivo de este cambio fue la presión ejercida por las grandes constructoras que consiguieron reclasificar estos suelos.

Esto se debió al hecho de utilizar la actividad constructora como medio para reducir las altas tasas de paro que presentaba el país, por ello se tomaron medidas como la creación de las llamadas viviendas de clase media y las viviendas bonificables. Este tipo de viviendas venían acompañadas de un mayor sistema de ayudas sin limitaciones en los costes de construcción y dando la posibilidad de venta a precio libre. Este nuevo tipo de vivienda animó la iniciativa privada por parte de constructores y promotores, quedando las viviendas protegidas en manos de las administraciones públicas.

Comenzó así un problema que llega hasta nuestros días. Con la aprobación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 se creó un escenario muy favorable para el arrendatario frente al propietario, limitando y congelando rentas y dotándoles de ciertos derechos, lo que supuso un descenso en la cantidad de viviendas destinadas al alquiler.

Esta etapa de profunda crisis económica y social finalizó con la creación de la Ley del Suelo en 1956, encargada de codificar el derecho a edificar y el valor del suelo con el fin de detener la especulación a la que estaba sometido, y del Ministerio de Vivienda en 1957.

## **II. Desarrollismo (1959-1975)**

Con el Plan de Estabilización de 1959 comenzó lo que comúnmente se conoce como los *años del desarrollo* o el *milagro económico español* que duró desde mediados de los sesenta hasta las crisis petrolíferas. Esta fue una época marcada por el éxodo rural hacia las ciudades, la demanda de una segunda residencia y un gran flujo de turistas que hizo que la demanda de vivienda y edificios se disparara; dando lugar a la primera ola de *urbanismo salvaje* que conllevó los primeros *pelotazos urbanísticos*.

Este aumento en la demanda de vivienda supuso la creación de un nuevo Plan Nacional de Vivienda para el periodo 1961-1976 por parte del Estado.

Además, y como ya se ha dicho, se partía de una España recién salida de una Guerra Civil en la que la escasez de vivienda dio lugar al chabolismo, a las aglomeraciones y a los subarriendos, tanto fue así que la promoción de una construcción masiva de viviendas fue justificada bajo un problema de orden público; dándose lugar a la edificación de cerca de medio millón de viviendas de promoción pública entre 1940 y 1970. (¿estos son datos sólo de Madrid?)

Más concretamente, el Plan Nacional de Vivienda desde el punto de vista cuantitativo estableció como objetivo la construcción durante ese periodo de un número de viviendas estimado en 3.713.900 unidades, distribuidas en libres y protegidas, distinguiendo en estas últimas entre promoción privada y promoción pública u oficial. Sin embargo, se construyeron más de las programadas, edificándose 4.072.600 viviendas, 358.700 más del objetivo establecido inicialmente (Alfonso Fernández Carbajal, 2003).

El incumplimiento de las previsiones planteadas en el Plan Nacional de Vivienda fue continuado, lo que supuso que se redujera el déficit en cuanto al número de viviendas, pero persistiera el problema social ya que el número de viviendas libres superó la cantidad establecida en detrimento de las viviendas protegidas que no alcanzaron los datos previstos.

A esto le tenemos que añadir que el alquiler pronto fue sustituido por una clara tendencia a la vivienda en propiedad incitando a las empresas mediante reducciones fiscales, fácil acceso a créditos hipotecarios y plusvalías de la ya conocida reclasificación de suelo.

Así fue como el sector inmobiliario se convirtió en la industria nacional y el proyecto inicialmente creado para corregir los problemas sociales que dejó la guerra incentivó aun más el chabolismo y hacinamiento.

### **III. Crisis y transición democrática (1975-1994)**

Esta fase comienza con el final del franquismo y una crisis económica mundial derivada de la primera crisis del petróleo de 1973 que afecta directamente al mercado inmobiliario ya instaurado como motor económico del país.

Por ello a partir de 1973 apenas se construyen viviendas de promoción pública y el estado se limita a incentivar la construcción de las llamadas viviendas de protección

oficial (VPO), para ello ofrecen tanto subsidios como favores al sector privado a cambio de limitar su precio de venta.

Durante el periodo de Transición (1975-1982) las políticas de vivienda y de suelo se paralizan, sin embargo, Madrid ejemplifica una excepción. Coincidiendo con las elecciones generales y municipales de 1979 se promueve la Remodelación de Barrios en Madrid encargada de terminar con el chabolismo y el hacinamiento que se había instaurado en la ciudad. El resultado de esta propuesta fue la remodelación de 28 barrios y la construcción de 38.192 viviendas que consiguieron realojar a 149.000 personas, todo esto supuso una inversión pública de 310.000 millones de pesetas<sup>2</sup> (*Un ejemplo de participación y renovación urbana: la remodelación de barrios en Madrid (España)*, 1996).

A partir de este año, la construcción está especialmente concentrada en manos privadas que vieron crecer su sector durante los dos periodos anteriores.

En 1982 se convocan de nuevo elecciones y sale elegido el Partido Socialista Obrero Español (PSOE) que gobernará en España doce años. Durante este periodo las políticas urbanísticas se enfocan en la transformación en detrimento de la expansión que se venía arrastrando desde la fase previa de Desarrollismo.

Se llevan a cabo actuaciones de marcado carácter social, especialmente en la capital, con el fin de acabar definitivamente con el chabolismo y de dotar a la periferia de infraestructuras básicas de las que hasta el momento carecían. Pero las promesas sociales de este periodo no se cumplieron, a pesar de lo que recoge el artículo 47 de la Constitución de 1978 en materia de vivienda.

En ella se establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, que 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 y por último, que la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos (Constitución Española [Const]. Art. 47. 29 de diciembre de 1978 (España)).

Pero a mediados del mandato, se creó la primera burbuja especulativa o boom inmobiliario (1986-1992), marcada no tanto por la construcción de vivienda como por la

---

<sup>2</sup> 310.000 millones de pesetas equivalen a 1.863.137.524 euros.

subida de precios, que pudo corregir sus desequilibrios con un plan de ajuste y sucesivas devaluaciones de la peseta debido al gran nivel de endeudamiento y déficit que presentaba el país tras los Juegos Olímpicos de Barcelona y la Exposición Universal de Sevilla (1992).

Y es que con el paso de la dictadura franquista a la democracia y la posterior entrada de España en la Unión Europea (1986) las reclasificaciones y proyectos del periodo anterior se vieron menoscabados dándose lugar a proyectos de gran envergadura acompañados de financiación barata y fácilmente accesible que facilitaron las ya conocidas burbujas especulativas.

El modelo que se había creado se basaba en el afán de lucro y en la reclasificación de suelo para convertirlo en urbanizable con el fin de elevar estrepitosamente su valor, de este modo se ignoraban totalmente cuantificaciones macroeconómicas como podría ser la renta de las familias.

El siguiente periodo de recesión (1992-1993) vino acompañado de importantes caídas en los precios de la vivienda, mientras que en el cuarto trimestre de 1991 los precios crecían entorno al 12% respecto al año anterior, en el cuarto trimestre de 1992 los precios caían casi al 13% (García Montalvo, 2003).

## **Capítulo III. El mercado inmobiliario en el siglo XXI**

### **I. Comienzo del siglo XXI**

Sin embargo, este periodo a la baja no duró mucho tiempo pues a partir de 1994 y coincidiendo con el cambio de gobierno (éxito electoral del Partido Popular), España retomó su colosal crecimiento económico de la mano de una gran actividad constructora. A diferencia de otros países de la zona euro, España en vez de apostar por la innovación y el desarrollo había afianzado el ladrillo como su motor de crecimiento.

El sector de la construcción de viviendas se encontraba en una fase de hiperproducción, en 2004 se construyeron 770.000, cuando la previsión máxima cifraba la producción en unas 400.000 viviendas anuales para el periodo 2005-2011, de ellas unas 10.000 destinadas a la demanda de los inmigrantes o extranjeros (Fernando Gaja i Díaz, 2005).

La entrada de extranjeros buscando oportunidades se multiplicó creando una gran demanda de viviendas, entre 1998 y 2007 el número de inmigrantes aumentó alrededor de 3,9 millones.

El precio medio del metro cuadrado creció un 142% entre 1999 y 2004 y paralelamente la economía española creció, en ese mismo periodo, muy por encima de la media europea (Bellod, 2007).

Con todo ello, el sector de la construcción se convirtió en la actividad que mayor valor añadido bruto reportaba al PIB.

Pese a la creencia en ese momento de que la subida de los precios de la vivienda eran resultado del periodo expansivo que estaba viviendo el país, la realidad era que esta subida se debía a un proceso especulativo del mercado que venía acompañado de una evolución negativa de los mercados financieros y una caída en los tipos de interés hipotecarios del 3% anual para facilitar la entrada al euro, de un 10,25% en junio de 1995 se pasó a un 2,25% en diciembre de 2003, según datos del Banco de España.

La bajada de los tipos de interés fue clave para financiar de manera rápida y sencilla el sector inmobiliario, aumentando el endeudamiento de las familias a niveles insospechables. Se creó así una espiral en la que la deuda de las familias se había

triplicado y esto se sostenía debido a la revalorización de la vivienda que se consideraba como garantía hipotecaria, esto es lo que se conoce como *propensión a consumir*<sup>3</sup>.

Todos estos hechos suponían un riesgo para la economía española, los precios estaban llegando a niveles ilógicos al igual que el endeudamiento de las familias mientras que el volumen de ahorro de los hogares se desplomaba acrecentando su riesgo crediticio.

Así la vivienda experimentaba una subida de precios muy por encima de los salarios de los individuos, convirtiéndose en un bien difícilmente accesible para parte de la población.

Pero no fue hasta la entrada del Euro en 2002 cuando se reafirmó la creación de una nueva burbuja inmobiliaria (1998-2007) caracterizada por la inversión en vivienda y la presencia de compradores extranjeros, llegando al punto de que junto con productos financieros se ofertaban productos inmobiliarios sobre plano. Así comenzó una red de especulación de dimensiones colosales en la que los individuos compraban porque pensaban que los precios subirían y los precios subían porque la demanda era cada vez mayor.

Las cifras del sector inmobiliario de 1999 fueron superiores al primer boom inmobiliario que tuvo lugar en 1986. De acuerdo con el periódico El País, durante el periodo comprendido entre 1999 y 2004, España produjo el 40% de las viviendas de la Unión Europea pasándose de una media de 250.000 viviendas nuevas al año a 550.000 y la inversión inmobiliaria en las carteras de las familias alcanzó el 69% (El País, 10 de octubre de 2003).

Pero este boom inmobiliario no se limitaba a un fenómeno meramente especulativo, no se trataba de un encarecimiento de los precios de la vivienda a raíz de la escasez de oferta, por el contrario, el país presentaba un exceso de ella (Gaja i Díaz, 2005).

## **II. La crisis financiera del 2008**

España llegados a este punto había ido acumulando una serie de problemas y desequilibrios que más adelante derivarían en la Crisis económica española del 2008, que se enmarca dentro de la Gran recesión.

---

<sup>3</sup> Los individuos ven como sus propiedades o activos financieros se revalorizan y tienden a reducir su ahorro.

Estos desequilibrios, a grandes rasgos, se pueden resumir en dos puntos claves; por una parte, el alto nivel de endeudamiento al que se enfrentaban tanto familias como empresas y por otra parte el papel fundamental que jugaba el sector inmobiliario como impulsor del crecimiento.

En esta situación, la favorable fiscalidad de la que gozaban los propietarios de viviendas y las flexibles políticas de suelo suponían un problema mayor, pues más allá de ayudar a corregir estas inestabilidades, fomentaron la acumulación de riqueza en los activos inmobiliarios.

Durante la época previa a la crisis y al estallido de la burbuja inmobiliaria, la tasa de empleo aumentó, sobre todo en el sector de la construcción; en el segundo trimestre del 2007 se alcanzó el dato más alto registrado con 2.761.700 personas ocupadas en este sector, representando un 13,42% del empleo total. Este hecho supuso unas mayores expectativas salariales que a su vez animó la solicitud de crédito.

El endeudamiento de las empresas y hogares crecía estimulado por las facilidades crediticias y los bajos tipos de interés. Mientras que la deuda de las familias estaba compuesta por la compra de inmuebles, la de las empresas venía dada por la promoción inmobiliaria. Tanto es así que, ante el incremento en los precios y las posibilidades de revalorización, en el segundo trimestre del 2006 el número total de transacciones inmobiliarias en viviendas alcanzó su mayor dato con 251.649 y el número de edificios de nueva planta residenciales llegó a los 62.855 en el primer trimestre, casi duplicándose en apenas cuatro años.

Ante el movimiento de la actividad constructora los precios subieron rápidamente de manera insostenible, se pasó de una tasa media del 1% entre 1995 y 1997 a otra del 18% entre 2003 y 2004. En media, entre 1995 y 2007 se registró un avance de un 10% anual y como resultado la ratio entre el precio de la vivienda y la renta bruta por hogar casi se duplicó en dicho periodo, pasando de 3,8 a 7 (Informe anual del Banco de España, 2008).

Esta subida de precios no hizo más que respaldar la inversión de las familias que vieron como aumentaba el valor de sus inmuebles. Así, la vivienda pasó de ser un bien de consumo duradero dentro de las familias a ser objeto de inversión y especulación, la cantidad de familias que tenía una segunda residencia disminuyó de un 61% a un 55,9% del 2002 al 2005 (Informe anual del Banco de España, 2008).

A lo largo del 2006 el modelo de crecimiento español ya mostró síntomas de que el ritmo de producción, endeudamiento y subida de precios era insostenible, incluso para una época de expansión, pero no fue hasta finales del 2007 cuando el sistema detonó con el estallido de la burbuja inmobiliaria que se había ido gestando años anteriores.

El país se encontraba con un grave problema social, el stock de vivienda estaba sobredimensionado y la población ya no alcanzaba a absorber toda esa oferta. El número de edificios de nueva planta residenciales pasaron de 62.855 en el primer trimestre del 2006 a 16.668 en el primer trimestre del 2008 y en cuanto a las transacciones inmobiliarias en viviendas, cayeron de 251.649 en el segundo trimestre del 2006 a 157.008 en el segundo trimestre del 2008, disminuyendo un 73,5% y un 37,6% respectivamente.

Se produjo una paralización del mercado inmobiliario, los precios de las viviendas cayeron progresivamente saliendo a relucir los altos niveles de endeudamiento asumidos por las familias; que invirtieron en vivienda y vieron como sus propiedades perdían valor. El Instituto Nacional de Estadística (INE) cifró una contracción en los precios de la vivienda libre para finales del 2008 en un 5,4%. (Rodríguez López y López Hernández, 2011).

Esta caída de los precios y la consecuente disminución de la riqueza de los hogares llevó a un aumento del ahorro de las familias. Esto provocó una gran contracción en el gasto de los hogares, mientras lidiaban con ejecuciones hipotecarias y altas tasas de desempleo.

El paro estaba formado principalmente por aquellas personas empleadas en el sector de la construcción, la cantidad de individuos ocupados en este sector disminuyó entre el segundo trimestre del 2007 y el segundo trimestre del 2008 un 8,3% lo que equivale a 229.400 puestos de trabajo.

Una solución a esta crisis social hubiera sido que el sector servicios hubiera absorbido estos puestos de trabajo, pero el problema llegó cuando ante la ausencia de consumo interno por parte de las familias repercutió en dicho sector, aumentando aun más las tasas de paro.

A esto se le suman los tres pilares sobre los que se sostenía el crecimiento económico en España; las promotoras e inmobiliarias, las empresas de construcción y las entidades



financieras, todas ellas precisaron de un rescate por parte del Estado ante la caída de la demanda.

Para ello el gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero impulsó el llamado Plan E o Plan Español para el Estimulo de la Economía y el Empleo en 2008. A las constructoras se les asignaron contratos de obras públicas y a las promotoras se les dio la posibilidad de transformar viviendas libres en VPO.

Como consecuencia de esta política de "subvención" del entramado constructor-inmobiliario, en junio de 2009, España ya era el país de la OCDE que más dinero público había destinado a salvar al sector inmobiliario, un 2% de su PIB (Rodríguez López y López Hernández, 2011).

Sin embargo, el gran desafío al que se enfrentó el Estado fue el rescate de los bancos y cajas de ahorro, que estaban haciendo frente a multitud de impagos y a numerosas ejecuciones de suelo e inmuebles, esto resintió sus balances que necesitaban una inyección de liquidez con urgencia ante la retirada de inversores extranjeros.

## **Capítulo IV. Influencia de los indicadores económicos en el mercado inmobiliario del siglo XXI**

Una vez contextualizado y expuestos los distintos problemas sociales, políticos y económicos acontecidos a lo largo del siglo XX y siglo XXI hasta el estallido de la mayor crisis financiera de la historia de España, continuaremos analizando como han influido los distintos indicadores en la evolución del precio de la vivienda.

Para este análisis he seleccionado dieciocho indicadores que han sido extraídos del Instituto Nacional de Estadística, de datos oficiales del Gobierno y de algunas páginas web especializadas como el diario económico digital Expansión, Datosmacro o Euribor Diario.

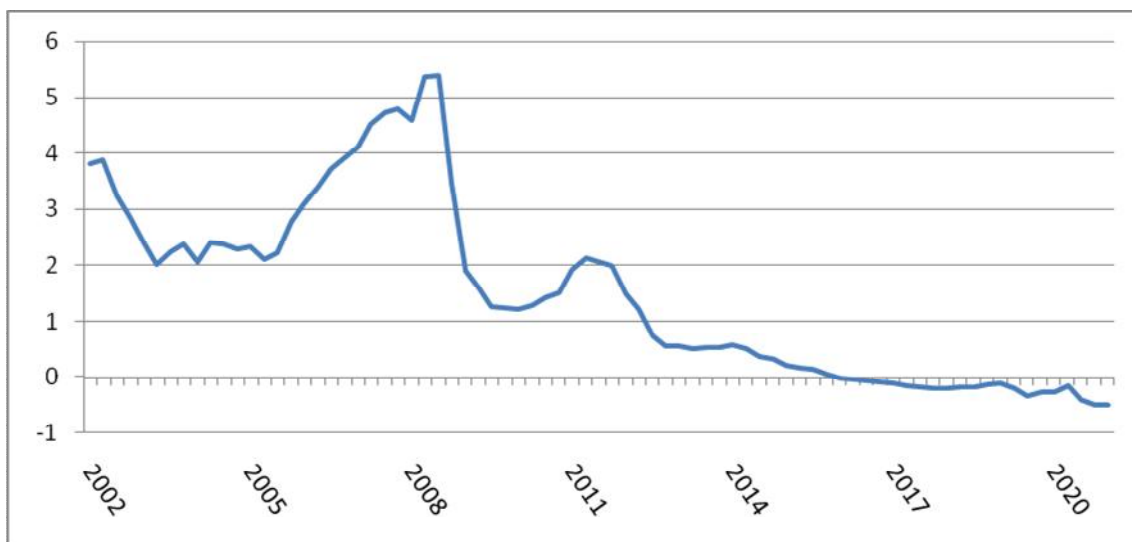
Las distintas series de datos escogidas han sido el Euribor, el número de hipotecas, la cantidad de edificios de nueva planta y nueva planta residenciales (ver anexo I), el precio del metro cuadrado y el valor de la vivienda libre, el número de transacciones inmobiliarias (ver anexo II), el número de personas ocupadas en el sector de la construcción y en actividades inmobiliarias, la tasa de paro y el número de parados (ver anexo III), la tasa de inmigración (ver anexo V), el PIB en variación anual, el PIB por el lado de la oferta y la aportación a este por parte del sector de la construcción, el salario medio en España, el Índice de confianza del consumidor y por último, el Índice de precios de la vivienda (ver anexo IV).

Pese a que algunos de estos indicadores los datos se recogen de manera diaria, mensual o trimestral, todos ellos han sido transformados a trimestrales para homogeneizarlos facilitando su posterior representación y análisis.

Estas variables han sido elegidas porque reflejan como a lo largo de los años el sector inmobiliario ha variado de manera paralela a los ciclos económicos del país y permiten hacer un análisis detallado y visual.

### **I. Euribor**

La figura 1 contiene información sobre la media anual del Euribor y ha sido extraído del diario económico digital Expansión y de la pagina web Euribor Diario. Estos datos se presentaban de manera mensual desde el año 1999 a la actualidad. Para que fuesen de utilidad han sido transformados trimestralmente, para ello hemos seleccionado el dato de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre.



**Figura 1 - Euribor (cierre %)**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Expansión y Euribor Diario

Desde el 1 de enero de 1999, con la entrada de España en la UEM, el Euribor es el tipo de referencia para préstamos hipotecarios a tipo variable, por eso es interesante su análisis.

Como se puede observar, desde comienzos del 2002 el Euribor tiende a la baja, esta caída de los tipos forma parte de la fase expansiva del país que pretendía animar la inversión extranjera y la concesión de créditos hipotecarios.

El Euribor se situaba en el primer trimestre del 2002 en un 3,8% y alcanzó el tipo mínimo en el segundo trimestre del 2003 un 2,014%. Ante este descenso en los tipos de interés el número de personas que se animaron a solicitar créditos hipotecarios se incrementó, no solo por la bajada en los tipos sino también por la facilidad de acceso a los créditos y la perspectiva de revalorización de la vivienda.

Por lo tanto, el número de hipotecas creció, al igual que el número de edificios residenciales construidos y el precio de la vivienda.

Pero a partir del segundo trimestre del 2005 comienza a subir y tras varias fluctuaciones llega a su máximo en el tercer trimestre del 2008 con un 5,4%.

Con el estallido de la burbuja inmobiliaria provocada por la crisis financiera del 2008, el país entra en un periodo de recesión en el que la construcción se detiene y el precio de la vivienda cae.

La realidad fue que los propietarios vieron como sus propiedades, por las que se habían sobre endeudado, perdían valor y no podían hacer frente a los pagos. Esto derivó en multitud de ejecuciones hipotecarias que fueron a parar a los balances de los bancos que veían como mermaba su liquidez, por ello fue que se pasaron de mínimos a máximos históricos en los tipos de interés.

En los años posteriores a la crisis financiera del 2008 se puede observar como el Euribor emprende una senda a la baja en los tipos a causa de las políticas expansivas marcadas por Europa con el fin de reactivar y sanear la economía del país, tanto fue así que se registraron datos próximos a cero a partir del tercer trimestre del 2012, alcanzándose datos negativos a partir del 2016.

## II. Número de hipotecas

La figura 2 contiene información sobre el número de hipotecas y ha sido extraída del INE. Originalmente estos datos se presentaban de manera mensual desde el año 2003 hasta el 2020, pero han sido transformados trimestralmente seleccionando el dato de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre.



**Figura 2 - Número de hipotecas**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

La figura 2 muestra como del 2002 al 2005 se produce un escarpado ascenso del número de hipotecas constituidas, esto se explica por unos tipos de interés muy bajos como vemos en la figura 1 y unas políticas que facilitaban el acceso a créditos hipotecarios.

Se alcanza el dato máximo de hipotecas en España en el primer trimestre del 2006, coincidiendo con un Euribor del 3,1%.

Tras esta fase comienza un prolongado descenso que termina con 41.089 hipotecas en el tercer trimestre del 2012. Este descenso viene explicado por el comportamiento de los precios de la vivienda. Muchos de los usuarios se endeudaron y su única garantía hipotecaria era la posible revalorización de la vivienda que adquirieron, por lo tanto, en el momento en el que los bancos subieron los tipos de interés como se ve en la figura 1 estas personas se vieron en apuros para hacer frente a los pagos.

Esta situación derivó en multitud de ejecuciones hipotecarias que se reflejan en la caída del número de hipotecas y estas viviendas embargadas pasaron a formar parte del balance de los bancos y entidades de crédito.

Desde entonces se puede ver un ascenso muy moderado parejo a la recuperación económica del país que se sitúa en el tercer trimestre del 2020 con 83.132 hipotecas concedidas. Dado que las hipotecas son un bien de uso y no de inversión y que suponen un gran desembolso en los hogares, una subida moderada en el número de hipotecas es síntoma de un saneamiento y ausencia de especulación en el sector como en los años previos a la crisis.

### III. Edificios de nueva planta

La figura 3 contiene información sobre el número total de edificios de nueva planta y ha sido extraído del portal del Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana.

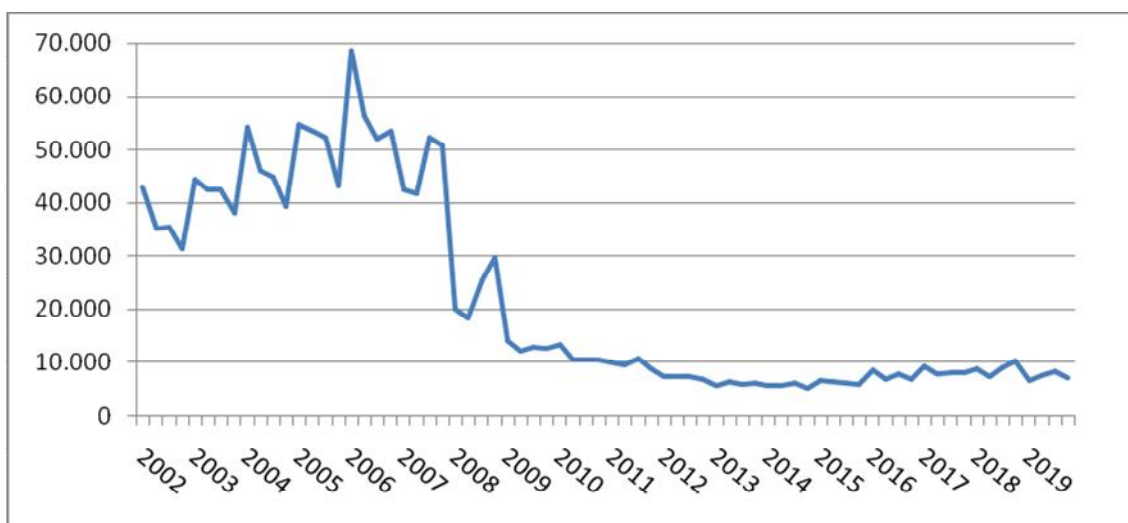


Figura 3 - Edificios de nueva planta

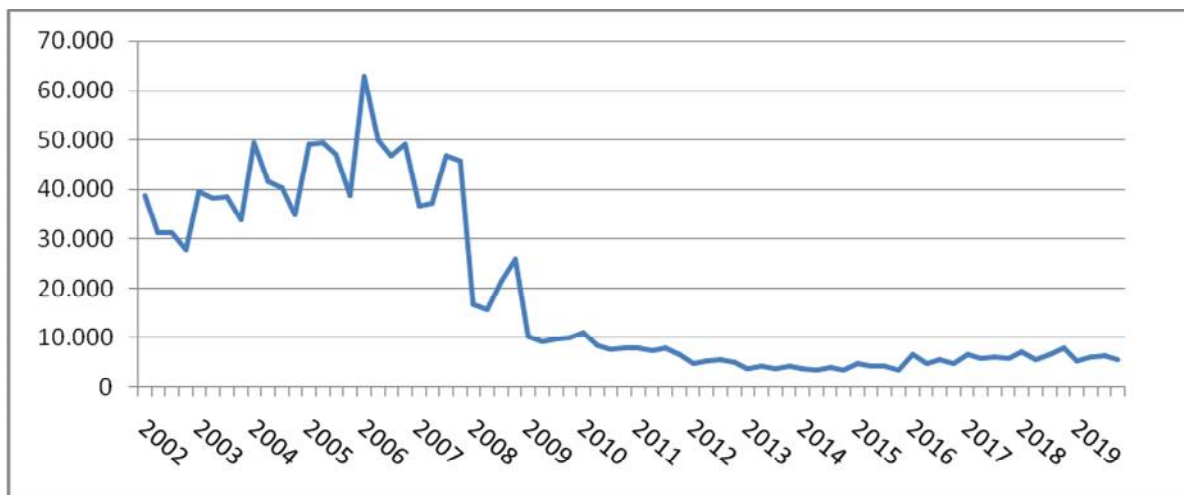
Fuente: Elaboracion propia a partir de datos del Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana

Se puede observar en la figura 3 como el número de edificios de nueva planta han experimentado un crecimiento escalonado desde el 2002 hasta el 2006, alcanzando en el primer trimestre los 68.485 edificios, para continuar con un radical descenso hasta el último trimestre del 2014. Desde entonces se aprecia una meseta de crecimiento que se sitúa en el último trimestre del 2020 con 6.992 edificios.

Estos datos es importante relacionarlos con la figura 4 que contiene información sobre el número total de edificios de nueva planta destinados a vivienda.

#### **IV. Edificios de nueva planta residenciales**

La figura 4 contiene información sobre el número total de edificios de nueva planta residenciales y ha sido extraído del portal del Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana.



**Figura 4 - Edificios de nueva planta residenciales**

Fuente: Elaboracion propia a partir de datos del Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana

La figura 4 muestra la misma tendencia que la figura 3, se puede observar como en el punto máximo; de esos 68.485 edificios de nueva planta, 62.855 eran destinados a vivienda, es decir, un 91,78%, este aumento en la construcción de viviendas se explica por una subida en los precios de la misma como muestra la figura 6.

Todo se encuentra relacionado, pues nos situamos en un periodo en el que la oferta de vivienda no abastecía su demanda, los precios subían porque los individuos

demandaban viviendas, y los individuos las compraban porque ante la revalorización de estas; las venían como una inversión segura.

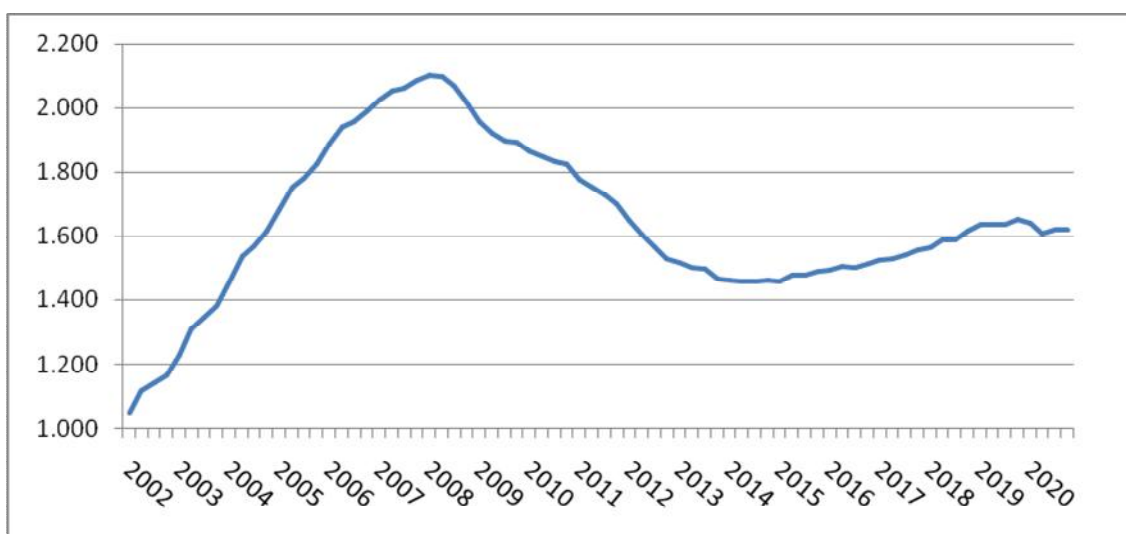
Pero a partir del cuarto trimestre del 2008 que se puede ver el ultimo repunte, el número de edificios de nueva planta residenciales cae de manera continuada hasta el cuarto trimestre del 2014 que se construyeron 3.469 viviendas.

Esta evolución a la baja viene relacionada con el descenso en el precio de la vivienda (figura 5) y la subida en los tipos de interés (figura 1) que provocó no solo un descenso en el numero de hipotecas como hemos visto en la figura 2 sino también un descenso en el número de viviendas de nueva planta como muestra la figura 4.

La recuperación de este sector como se puede ver esta siendo muy lenta y se va a prolongar durante muchos años.

## V. Valor tasado medio de vivienda libre

La figura 5 contiene información sobre el valor tasado medio de vivienda libre en euros/m<sup>2</sup> y ha sido extraído del portal del Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana.



**Figura 5 - Valor tasado medio de vivienda libre (euros/m<sup>2</sup>)**

Fuente: Elaboracion propia a partir de datos del Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana

En los años previos a la crisis financiera se puede ver el aumento que experimentó el precio del metro cuadrado de la vivienda libre debido al aumento en la demanda de viviendas como hemos podido comprobar en la figura anterior.

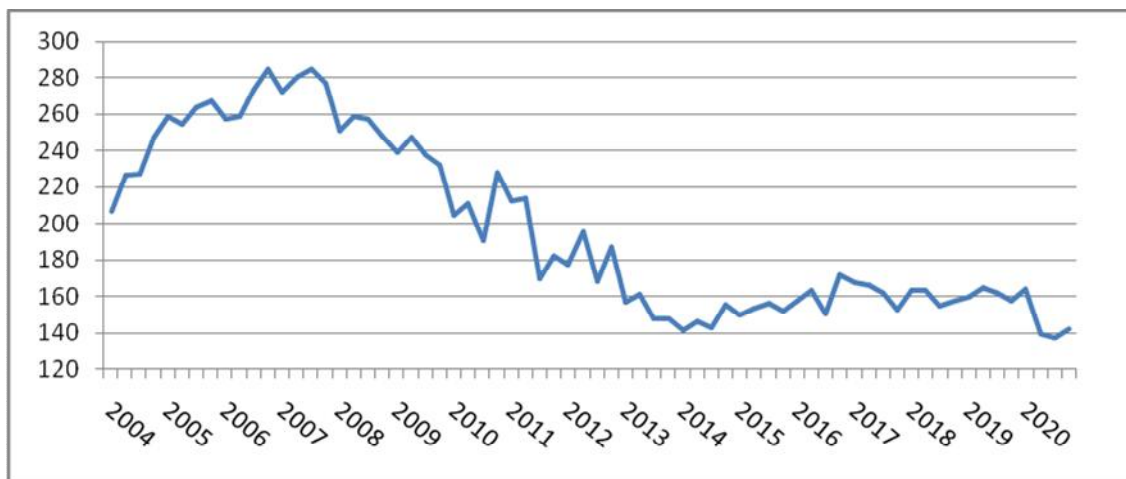
Así el valor tasado medio de la vivienda libre pasó de 1.051,70 euros el metro cuadrado a comienzos del 2002 a 2.101,40 euros en el primer trimestre del 2008, lo que supone un aumento del 99,8%, consecuencia como ya he dicho del exceso de demanda de vivienda y la incapacidad del sector de la construcción de abastecerla.

En el 2008 y con el estallido de dicha burbuja la economía se detuvo y con ella las perspectivas de revalorización de la vivienda. Consecuentemente la antes excesiva demanda de vivienda cayó y como es lógico ante una caída en la demanda y un exceso en la oferta los precios actuaron en consonancia y también cayeron. Esta caída se produjo hasta el tercer trimestre del 2014 con un precio de 1.455,8 euros el metro cuadrado.

Desde ese momento el precio del metro cuadrado ha subido levemente hasta situarse en 1.622,3 el último trimestre del 2020.

## VI. Precio medio del metro cuadrado

La figura 5 contiene información sobre el precio medio del metro cuadrado de suelo urbano y ha sido extraído del portal del Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana.



**Figura 6 - Precio medio del metro cuadrado (euros/m<sup>2</sup>)**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana

El precio del metro cuadrado es un factor esencial y determinante en el precio de la vivienda y como se ha expuesto a lo largo de los primeros capítulos del trabajo, este ha



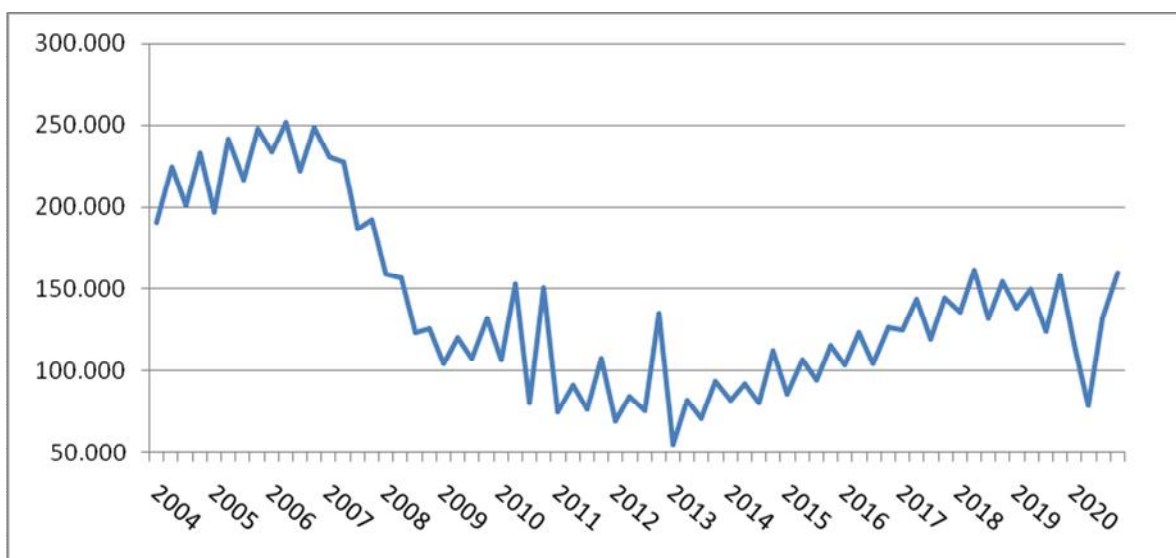
estado sometido desde sus orígenes a fuertes procesos especulativos, aunque se tratara de corregir a través de la Ley del Suelo de 1956 o la Constitución de 1978.

A principios del 2004 el precio del metro cuadrado en España era de 206,47 euros y continuó subiendo hasta llegar a los 285 euros en el tercer trimestre del 2007, esta subida en los precios deriva de un proceso especulativo que se fue gestando durante los años de expansión económica. Esta especulación no solo consistía en la reclasificación de suelo urbanizable sino en la concentración de este en promotoras para crear una falsa percepción, que consistía en la ausencia de este suelo.

Tras este periodo y como también sucede la figura 4 se observa una caída continuada hasta el primer trimestre del 2014 que se registró un precio de 141,48 euros, provocada por la caída en la demanda de vivienda y el exceso de oferta de la misma. Desde entonces el precio se ha estabilizado creciendo de manera moderada, aunque en el tercer trimestre del 2020 se aprecia una bajada del precio a 137,45 euros.

## VII. Número total de transacciones inmobiliarias en viviendas

La figura 7 contiene información sobre el número total de transacciones inmobiliarias de viviendas y ha sido extraído del portal del Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana.



**Figura 7 - Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana

El número de transacciones es el ejemplo más claro de la demanda de viviendas en España, desde el 2004 hasta el 2006 vemos un crecimiento escarpado que culmina en el segundo trimestre del 2006 con 251.649.

Durante este periodo había una demanda inusual de viviendas que no conseguía ser abastecida por la oferta de estas, esta demanda vino motivada por la revalorización del suelo, la bajada en los tipos de interés, el fácil acceso al crédito y por la llegada masiva de inmigrantes, como veremos en la siguiente figura.

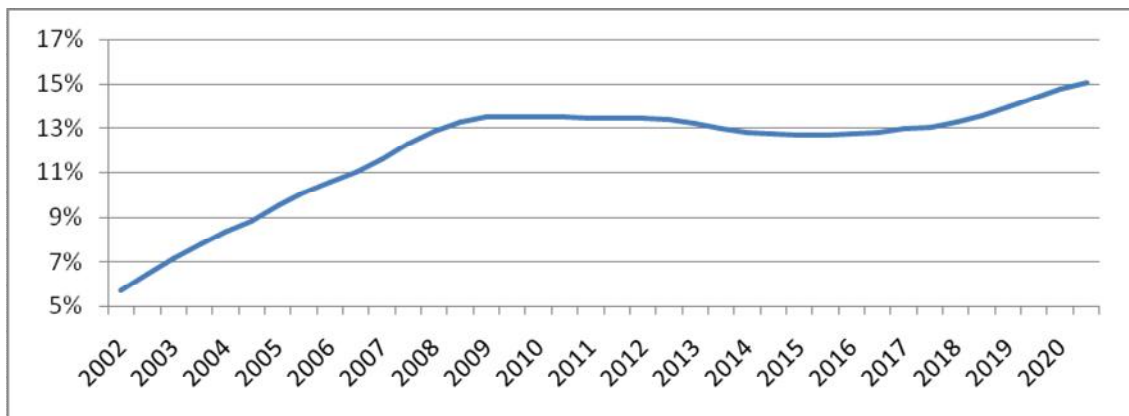
Sin embargo y a partir del 2008 la demanda de vivienda cae debido a la pérdida de confianza del consumidor en el sector inmobiliario como ya veremos en la figura 19. Esta pérdida de confianza derivó principalmente del estancamiento en el precio de la vivienda.

Este descenso culminó con las 54.835 transacciones que se registraron el primer trimestre del 2013.

Sin embargo, desde entonces refleja una tendencia al alza reflejo del momento de recuperación que ha ido experimentando el país, en el último trimestre del 2020 se contabilizaron un total de 160.029, un 192% más que en el 2013.

### **VIII. Tasa de inmigración**

La figura 8 contiene información sobre la población extranjera residente en España y ha sido extraída del INE. Estos datos se presentaban de manera semestral desde el año 2002 hasta el año 2020. Originalmente los datos eran sobre el total de población residente en España y de estos cuantos eran nacidos en España, para que nos fueran de utilidad obtuvimos por diferencia la cantidad de personas residentes en España y que habían nacido fuera del país. De este modo se pudo calcular el porcentaje relativo de inmigración.



**Figura 8 - Tasa de inmigración**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

Se puede observar como el porcentaje de inmigrantes ha experimentado un acelerado ascenso desde el 2002 hasta finales del 2008 para comenzar lo que comúnmente se conoce como una meseta de crecimiento.

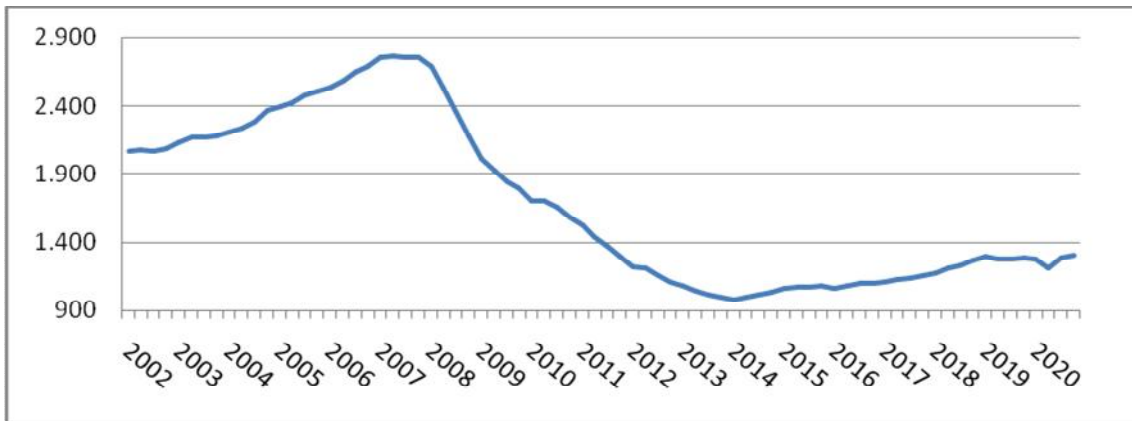
Hay que prestar atención al crecimiento demográfico que experimentó el país en esos seis años, donde se pasó de una tasa del 5,7% a un 13,5%, suponiendo un aumento de 7,8 pp. Estos inmigrantes se animaron a venir a España, dado el buen momento económico que atravesaba el país, en busca de empleo y mejores condiciones de vida.

Por lo tanto, este aumento en la población incrementó la demanda aún mas de viviendas y a su vez impulsó los precios.

Desde entonces las variaciones han sido muy suaves, situándose en el último trimestre del 2020 con una tasa de inmigración del 15,03%, lo que supone un aumento de 9,34 puntos en los últimos 17 años, este ultimo repunte viene explicado no tanto por el momento económico del país sino por diversos conflictos bélicos.

## **IX. Personas ocupadas en construcción**

La figura 9 contiene información sobre el número de personas ocupadas en el sector de la construcción mostrándose los datos en miles de personas y ha sido extraído del INE.



**Figura 9 - Personas ocupadas en construcción (en miles de personas)**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

Como se puede apreciar en la figura 9 desde el 2002 hasta el 2007 los datos presentan una tendencia alcista que culmina en el segundo trimestre del 2007 alcanzando su mayor dato con 2.761.700 personas ocupadas en la construcción, un aumento del 33,6% (694 mil personas mas). Estos datos son un claro reflejo de la situación económica que atravesaba el país y la consolidación del ladrillo como motor económico.

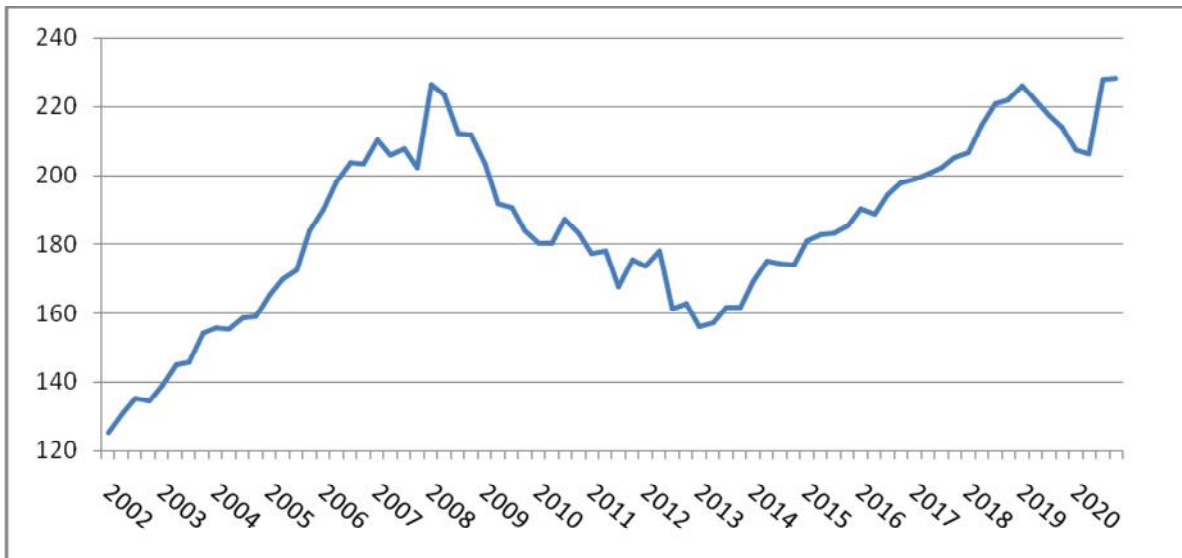
Este aumento en el empleo también supone un aumento en el ICC, las personas ven como el sector de la construcción y junto con el sector servicios es uno de los que más puestos de trabajo generan dándoles una sensación de seguridad y confianza en el sector inmobiliario. Lo cual también anima a la inversión en vivienda al generarse una mayor sensación de capacidad adquisitiva.

Sin embargo, a partir de ese momento y hasta el 2014 comienza un prologado descenso devolviendo el dato más pequeño el primer trimestre del 2014 con 972,5. España es uno de los países que más empleo genera en época de bonanza, pero también uno de los que más destruye en épocas de recesión, esto mismo sucedió tras el estallido de la burbuja inmobiliaria en la que tanto multitud de promotoras como de constructoras quebraron llevando al paro a miles de personas, la mayoría situadas en este sector.

Desde entonces hasta la actualidad se puede observar una leve senda de crecimiento.

## **X. Personas ocupadas en actividades inmobiliarias**

La figura 10 contiene información sobre el número de personas ocupadas en actividades inmobiliarias mostrándose los datos en miles de personas y ha sido extraído del INE.



**Figura 10 - Personas ocupadas en actividades inmobiliarias (en miles de personas)**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

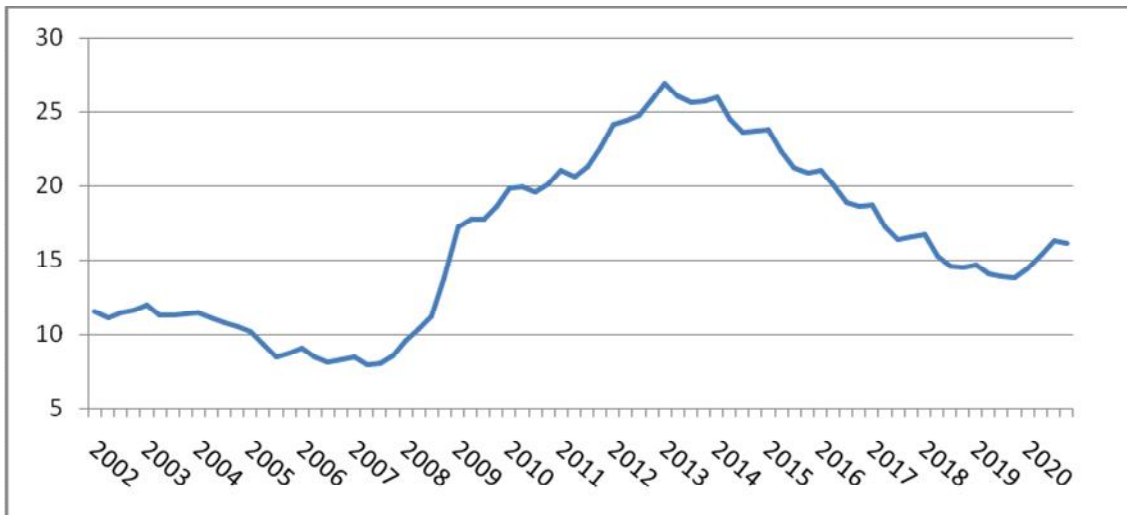
Con las personas ocupadas en actividades inmobiliarias sucede lo mismo que con las personas ocupadas en construcción. Como se puede ver en la figura 2, desde el 2002 hasta el 2008 en la cantidad de personas ocupadas en el sector inmobiliario crece hasta llegar a las 226,2 mil personas en el primer trimestre del 2008.

A partir de entonces comienza una pequeña senda de descenso mucho más suave que en el caso anterior, esto quizá se deba principalmente a la calidad de los puestos de trabajo, variando entre el sector de la construcción y las actividades inmobiliarias que se encuentran dentro del sector servicios.

Sin embargo, pronto retomó su crecimiento hasta posicionarse en el último trimestre del 2020 con 228,2 mil personas, dato mayor al 2008.

### **XI. Tasa de paro**

La figura 11 contiene información sobre la tasa de paro y ha sido extraído del INE y se muestra en porcentaje.



**Figura 11 - Tasa de paro (en porcentaje)**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

En la figura 11 se aprecia un leve descenso de la tasa de paro del 2002 al primer trimestre del 2007 logrando un nivel de paro del 8,01%, es el dato más bajo registrado en la historia de España, si los fijamos en la figura 12 esto supone 1.863.200 parados y es consecuencia del aumento de empleo que generó la construcción y el sector inmobiliario.

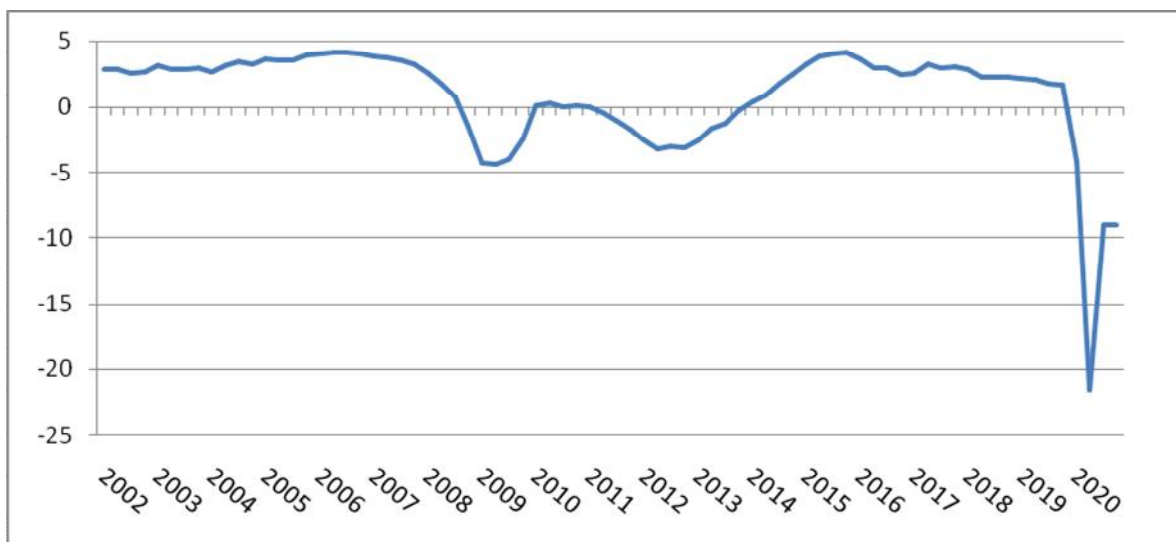
Tras estos buenos datos se comienza un ascenso hasta la que será uno de los peores datos de la historia reciente, situándose en el primer trimestre del 2013 con una tasa de paro del 26,94% que equivale a 6.278.200 parados.

La destrucción de empleo fue desigual entre distintos sectores de actividad, concentrándose casi en su totalidad en el sector de la construcción como hemos podido ver en las dos figuras anteriores, poniendo de manifiesto uno de los factores que caracterizan la economía española, como ya he expuesto anteriormente, es la inestabilidad del empleo.

Esta cifra ha descendido lentamente hasta asentarse en el último trimestre del 2020 con un paro del 16,13%, siendo todavía muy alto y de dudosa calidad en algunas áreas de actividad.

## **XII. Producto interior bruto**

La figura 12 contiene información sobre el Producto interior bruto (PIB) a precios de mercado mostrándose los datos en variación anual y ha sido extraído del INE.



**Figura 12 - PIB (variación anual)**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

Se ve como el PIB permanece constante entorno al 3,2% hasta el 2007 que comienza a ralentizar su crecimiento hasta el primer trimestre del 2009 con un dato del -4,25%, esto significa que el PIB decreció un 4,25% en comparación con el primer trimestre del 2008, la economía española estaba basada en el turismo y en la construcción, al consolidarse la crisis financiera, los individuos tienden a ahorrar lo que explica esta caída.

A partir del cuarto trimestre del 2012 comienza un ritmo mayor de crecimiento hasta el cuarto trimestre del 2016 con un 4,16%, el PIB creció un 4,16% más que el cuarto trimestre del 2015. Esta senda de recuperación económica se debió a la reducción del endeudamiento por parte de las familias y empresas y también por la reducción del gasto por parte del gobierno para reducir el déficit del país.

Finalmente se aprecia una gran caída que comienza el cuarto trimestre del 2019 y culmina el segundo trimestre del 2020 con un -21,59% coincidiendo de nuevo con otra crisis financiera derivada de una crisis sanitaria.

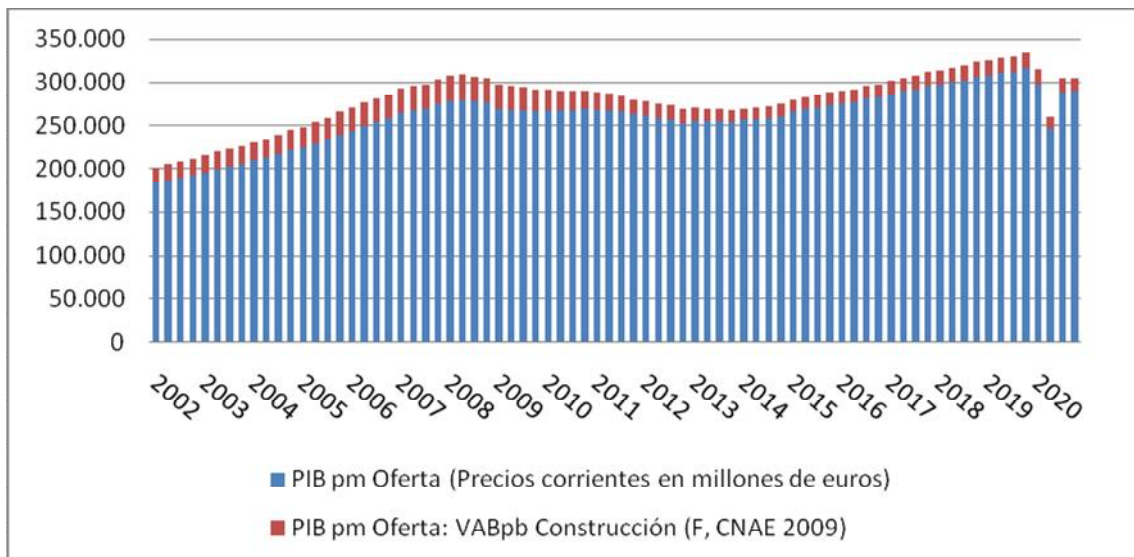
Gracias a esta figura podemos ver cómo el resto de indicadores se mueven de acuerdo a la situación económica del país.

### XIII. Aportación del sector de la construcción al PIB

La serie de datos llamada "PIB pm Oferta" contiene información sobre el PIB a precios de mercado por el lado de la Oferta mostrándose los datos en millones de euros y ha sido extraído del INE.

El PIB a precios de mercado por el lado de la oferta refleja el valor agregado que genera un país a través de la producción de bienes y servicios, por ello es interesante analizarlo junto con la aportación a este del sector de la construcción.

Y la serie de datos llamada "PIB pm Oferta: VABpb Construcción" contiene información sobre la aportación del sector de la construcción al PIB a precios de mercado por el lado de la Oferta mostrándose los datos en millones de euros y ha sido extraído del INE.



**Figura 13 - Aportación del sector de la construcción al PIB**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

Desde el 2002 hasta el 2009 el sector de la construcción ha supuesto entre un 9% y 11% del PIB, registrando el mayor dato el tercer trimestre del 2006 con una aportación de 27.626 millones de euros, esto refleja el hecho de que el sector se consolidara como motor de la economía del país.

Este crecimiento tiene un claro reflejo tanto en el empleo generado por el sector de la construcción como en la construcción de viviendas durante este periodo.

Sin embargo, este porcentaje ha ido decayendo hasta un 5% aproximadamente, siendo el peor dato el primer trimestre del 2014 con una aportación de 13.133 millones de



euros, un 52,2% menos que en el periodo previo a la crisis. Hay que tener en cuenta que con la crisis del 2008 el sector más afectado fue el de la construcción, se destruyó empleo, se redujo el gasto de las familias y se paralizó la construcción de viviendas.

A partir del segundo trimestre del 2014 se ve una recuperación progresiva tanto en el PIB como en la aportación por parte del sector de la construcción, aunque esta no llega a alcanzar los datos previos al 2008.

## **XV. Salario medio en España**

La tabla 1 contiene información sobre el salario medio en España en euros y ha sido extraído del diario económico digital Expansión. Estos datos se presentan de manera anual desde el año 2002 hasta el 2019.

**Tabla 1 - Salario medio en España**

<b>Año</b>	<b>Salario Medio</b>	<b>Variación anual</b>
2002	18.601 €	3,81%
2003	19.385 €	4,21%
2004	20.045 €	3,40%
2005	20.616 €	2,85%
2006	21.168 €	2,68%
2007	21.989 €	3,88%
2008	23.252 €	5,74%
2009	24.164 €	3,92%
2010	24.786 €	2,57%
2011	25.515 €	2,94%
2012	25.894 €	1,49%
2013	26.027 €	0,51%
2014	26.191 €	0,63%
2015	26.475 €	1,08%
2016	26.449 €	-0,10%
2017	26.550 €	0,38%
2018	26.922 €	1,40%
2019	27.537 €	2,28%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Expansión

La tabla 1 muestra a lo largo de los años una clara tendencia creciente, el salario medio en España ha pasado de ser 18.601 euros a 27.537 euros en 2019, lo que supone un aumento del 48,04%.

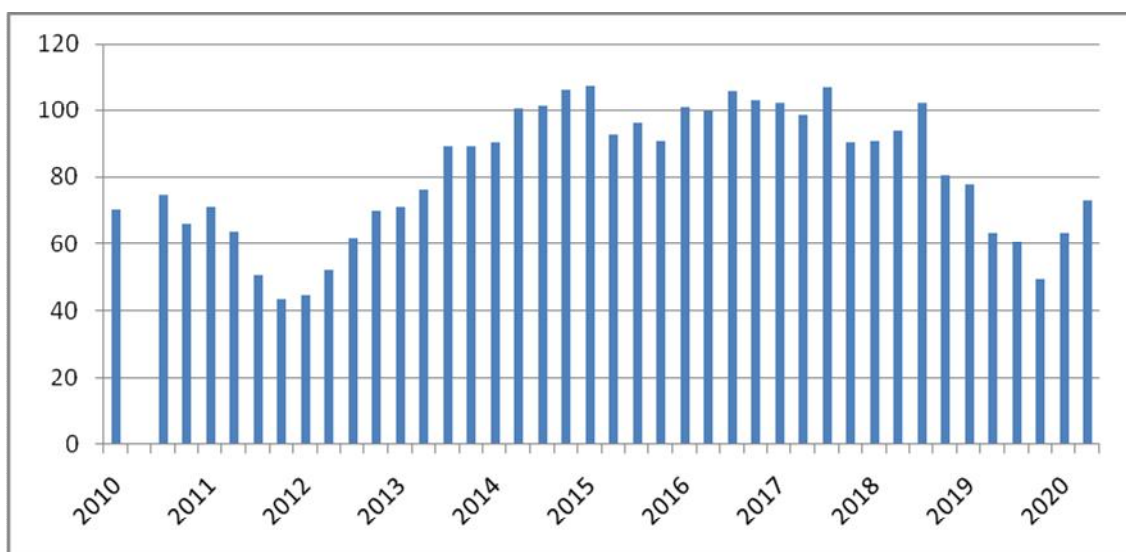
El salario también ha ido evolucionando en relación a la situación económica del país, podemos observar como en el periodo previo a la crisis el salario medio en España ha crecido de media en un 3,8%, experimentando un mayor crecimiento el año 2008 con un 5,74% respecto al año anterior.

Sin embargo, a partir de este año el crecimiento se ralentiza, esto se debió a la mala situación económica del país, llegando a decrecer un 0,1% en el 2016, a partir de este año se aprecia un pequeño crecimiento.

## **XVI. Índice de confianza del consumidor**

La figura 14 contiene información sobre el Índice de confianza del consumidor y ha sido extraído del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS). Estos datos se presentaban de manera mensual desde el año 2010 hasta el año 2020.

De acuerdo con el CIS, el ICC permite aproximarse a las intenciones de gasto de los consumidores preguntándoles por su percepción actual y sus expectativas de futuro para la economía del país, su economía familiar y el empleo. El objetivo final de este índice, dentro de la batería de índices económicos elaborados por instituciones españolas, es ser una herramienta útil para interpretar y predecir la evolución del consumo privado.



**Figura 14 - Índice de confianza del consumidor**

Fuente: Elaboracion propia a partir de datos del CIS

Ante la falta de algunos datos, se ha seleccionado este tipo de gráfico en vez de uno lineal para que pueda ser más visual.

Como se puede ver el ICC más bajo se presenta el cuarto trimestre del 2011 con un 43,2, está perdida en la confianza del consumidor derivó de la pérdida de confianza en el sector inmobiliario. Esta caída viene reflejada por la destrucción de empleo, una caída en los precios de la vivienda como se ve en la figura 6 y la subida en los tipos de interés que hemos visto en la figura 1.

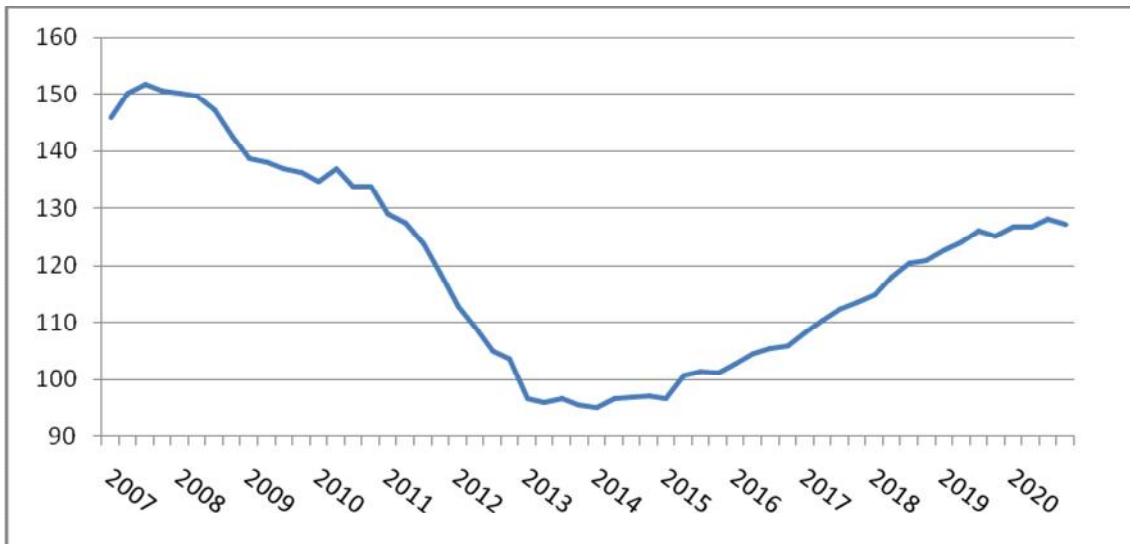
Este índice fue creciendo hasta posicionarse en 107,4 el primer trimestre del 2015 coincidiendo con la fase de recuperación que experimentó el país. Permaneció más o menos constante hasta el tercer trimestre del 2017 que ha comenzado a disminuir lentamente y con la crisis sanitaria del 2019 se han llegado a datos similares a los de la crisis del 2008.

Como se ha comentado en la figura 14, el ICC está relacionado con el precio de la vivienda, la pérdida de confianza del consumidor en este caso en el sector de la construcción e inmobiliario se traduce en una menor demanda de viviendas motivada por una mala situación económica lo que conlleva que los precios caigan y haya un exceso de oferta de vivienda.

## **XVII. Índice de precios de la vivienda**

Por último, la figura 15 contiene información sobre el Índice de precios de vivienda (IPV) y ha sido extraído del INE. Estos datos se presentaban de manera trimestral desde el año 2007 hasta el año 2020.

De acuerdo con el INE, el IPV tiene como objetivo medir la evolución de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre, tanto nuevas como de segunda mano, a lo largo del tiempo (INE).



**Figura 15 - Índice de precios de la vivienda**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

En el tercer trimestre del 2007 se alcanzó el pico máximo en el precio de la vivienda con un índice de 151,719. Desde entonces y hasta el 2013 los precios de la vivienda han bajado debido a la crisis financiera y al alto nivel de desempleo del país, siendo este ya un problema estructural.

A continuación, se muestra cierta estabilidad hasta el 2015 que comenzó un progresivo crecimiento, coincidiendo con la recuperación financiera del país, que llega hasta la actualidad.

De este modo podemos ver como el precio de la vivienda está estrechamente relacionado con todos los indicadores expuestos y analizados anteriormente.

El precio de la vivienda viene pues determinado por factores como el tipo de interés, los créditos hipotecarios, el precio del suelo urbano, el nivel de empleo o desempleo y por supuesto la situación económica del país.

En primer lugar, el precio del suelo es uno de los componentes del precio de vivienda ya que determina la edificación que se puede instaurar, los tipos de interés también juegan un gran papel, pues ante una subida de los mismos provoca un descenso de la oferta que provoca un abaratamiento en los precios, sobre todo si existe un exceso de oferta.

El desempleo también es clave en el precio, ya que la compra de una vivienda supone un desembolso muy importante para los individuos y el nivel salarial será decisivo.

Y por último la situación económica del país a la que parece ir paralela.

## **Capítulo V. Conclusiones**

El análisis de los últimos dieciocho años nos muestra como el sector de la construcción y las actividades inmobiliarias han evolucionado paralelamente a la economía del país.

Hemos sido testigos de cómo el precio de la vivienda se movía en la misma dirección que el PIB, y lo mismo sucedía con el resto de indicadores, despuntando en épocas de bonanza y contrayéndose en épocas de recesión.

De hecho, el último suceso determinante para corroborar esta afirmación es la crisis financiera que estamos viviendo en la actualidad, derivada de la crisis sanitaria por la COVID-19.

Aunque el sector inmobiliario se encuentra en una situación mucho mejor que en la crisis del 2008, también se ha visto afectado en el corto plazo. El precio de la vivienda experimentó una evolución a la baja derivada en primer lugar, por la ausencia de transacciones a causa al primer confinamiento y las restricciones de movilidad posteriores que han imposibilitado en muchas ocasiones la visita a inmobiliarias y promotoras.

Pues de acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el valor tasado medio de vivienda libre ha pasado de 1.640,4 en el primer trimestre del 2020 a 1.625,4 en el primer trimestre del 2021, mostrando un descenso del 0,91% y lo mismo ha sucedido con las transacciones inmobiliarias de viviendas que registraron 158.332 el cuarto trimestre del 2020, pasando a 116.029 y 78.918 los dos siguientes trimestres.

En segundo lugar, la resaca pandémica ha traído consigo una bajada en la confianza de los consumidores (ver anexo I) derivada de la incertidumbre económica y laboral que supuso una caída en la demanda de viviendas, sin olvidarnos del descenso en la entrada de inmigrantes.

Hay que recordar, que en épocas de crisis ante la incertidumbre y el miedo los hogares tienden a ahorrar y disminuir su gasto, sobre todo si el gasto es en bienes duraderos que conllevan una inversión durante un largo periodo de tiempo.

Así, la evolución de la demanda dependerá de cómo se recupere la economía del país, sobre todo el sector turismo y el mercado laboral.

Por otra parte, la aportación de sector de la construcción y las actividades inmobiliarias por parte del sector servicios también han disminuido su aportación al PIB ante una

falta de dinamismo en el sector, de acuerdo con el INE ambas experimentaron una variación anual el segundo trimestre del 2020 del -26,1% y -6,4% respectivamente.

Pese a esta caída en los datos, algunos expertos como José Ignacio Morales Plaza apuntan al sector de la construcción como principal impulsor de la economía, situación que nos resulta conocida.

Estos apuntan a un cambio en el estilo de vida y búsqueda de vivienda en la sociedad española que será pieza clave para el sector, sector que junto con ayudas y apoyo de las instituciones puede ser imprescindible para la reactivación de la economía y la generación de empleo.

Por lo tanto y tras todo lo expuesto a lo largo del trabajo hemos podido comprobar cómo el sector inmobiliario es muy voluble y el precio de la vivienda no solo atiende a principios básicos como el de la oferta y la demanda, sino a un conjunto de variables macro, moviéndose a la par que los distintos ciclos económicos que experimenta el país.

## BIBLIOGRAFIA

- GAJA I DÍAZ, F. (2005). *Políticas de Vivienda, Suelo y Urbanismo en la España del siglo XX*. Universidad de los Andes.
- FERNÁNDEZ, A.R., HELLIN, P. Y TRINDADE, E. (2018-2019): «Una casa para todos. Uso propagandístico de la vivienda en NO-DO durante la dictadura de Franco (1939- 1975) ». *Historia y comunicación social*, Vol. 25, Nº 2, páginas 539-550.
- FERNÁNDEZ CARBAJAL, A. (2003): «La política de vivienda en España durante el franquismo». *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, Vol. XXXV, Nº 138, páginas 639-654.
- C, J.M. (21 de septiembre de 2020). Capitalismo y vivienda en España (I): Del franquismo a la primera burbuja inmobiliaria. *Nou Treball*. <http://noutreball.psuc.org/?p=654>
- NAREDO, J.M. (2010): «El modelo inmobiliario español y sus consecuencias», *Boletín CF+S*, Nº 44, páginas 13-27. Recurso electrónico en línea: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html> [Consulta: 05 de junio de 2021].
- BELLOD REDONDO, J.F. (2007): «Crecimiento y especulación inmobiliaria en la economía española». *Revista Principios - Principios. Estudios de Economía Política*, Nº 8, páginas 59-82.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, E. Y LÓPEZ HERNÁNDEZ, I. (2011): «Del auge al colapso. El modelo financiero-inmobiliario de la economía española (1995-2010)». *Revista de Economía Crítica*, Nº12, páginas 39-63.
- ARELLANO, M. Y BENTOLILA, S. (2009). *La burbuja inmobiliaria: causas y responsables*. Centro de Estudios Monetarios y Financieros (CEMFI).
- GARCÍA MONTALVO, J. (2004): «Burbujas inmobiliarias». *Economistas. Mercados financieros. Nuevas experiencias*, Nº 101, páginas 95-103.

- BELLOD REDONDO, J.F. (2011): «Detección de burbujas inmobiliarias: el caso español». *Contribuciones a la Economía*, Primer semestre, Mayo. Recurso electrónico en línea: <http://www.eumed.net/ce/2011a/> [Consulta: 05 de junio de 2021].
- BANCO DE ESPAÑA (BDE). (2008). *El impacto de las crisis financiera sobre la economía española* (Informe Anual, páginas 47-70). Madrid, España.
- DAHER, A. (2013): «El sector inmobiliario y las crisis económicas». *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales (EURE)*, Vol. 39, N° 118, páginas 47-76.
- Un ejemplo de participación y renovación urbana: la remodelación de barrios en Madrid (España)*. (1996). Biblioteca CF+S - Ciudades para un futuro más sostenible. <http://habitat.aq.upm.es/bpes/onu/bp258.html>
- Media Anual del Euribor*. (s.f.). Euribor Diario. Recuperado el 06 de junio de 2021. [https://www.euribordiarario.es/historico\\_mensual.html](https://www.euribordiarario.es/historico_mensual.html)
- HISTÓRICO EURIBOR 1A*. (s.f.). Expansión. Recuperado el 06 de junio de 2021. <https://www.expansion.com/mercados/historicoEuribor.html>
- España - Salario Medio*. (s.f.). Datos Macro - Expansión. Recuperado el 06 de junio de 2021). <https://datosmacro.expansion.com/mercado-laboral/salario-medio/espana>
- OCAÑA P. DE TUDELA, C. Y TORRES, R. (2019): «El mercado de la vivienda: situación y perspectivas a corto plazo». *Cuadernos de información económica - Desaceleración económica y mercado de la vivienda*, N° 273 (noviembre/diciembre 2019), páginas 1-9.
- ARAUJO MARTINEZ, A. (2019). *El impacto del sector inmobiliario en la economía española* (trabajo de fin de grado). Universidad Pontificia Comillas, Madrid, España.
- MORALES PLAZA, J.I. (21 de agosto de 2020). 'El sector inmobiliario, motor económico tras el Covid-19'. *CincoDías - El País*. Recuperado de [https://cincodias.elpais.com/cincodias/2020/08/19/opinion/1597828206\\_917539.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2020/08/19/opinion/1597828206_917539.html)



## ANEXOS

### ANEXO I

**Tabla 2 - Series trimestrales**

<b>Año</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Euribor (cierre %)</b>	<b>Número de hipotecas</b>	<b>Edificios de nueva planta</b>	<b>Edificios de nueva planta residenciales</b>
2002	1	3,816	-	42.983	38.782
2002	2	3,869	-	35.200	31.376
2002	3	3,236	-	35.477	31.280
2002	4	2,872	-	31.388	27.841
2003	1	2,411	263.600	44.212	39.560
2003	2	2,014	247.071	42.446	38.218
2003	3	2,258	236.977	42.412	38.445
2003	4	2,381	241.791	38.068	33.841
2004	1	2,055	283.170	54.281	49.332
2004	2	2,404	282.422	45.995	41.619
2004	3	2,377	276.302	44.779	40.292
2004	4	2,301	265.770	39.223	34.937
2005	1	2,335	303.302	54.598	49.152
2005	2	2,103	329.001	53.485	49.243
2005	3	2,220	318.092	52.132	47.143
2005	4	2,783	307.218	43.162	38.680
2006	1	3,100	366.094	68.485	62.855
2006	2	3,401	346.342	56.234	49.924
2006	3	3,715	320.212	51.972	46.777
2006	4	3,921	309.523	53.353	49.075
2007	1	4,106	351.246	42.298	36.614
2007	2	4,505	327.300	41.782	37.158
2007	3	4,725	297.702	52.243	46.694
2007	4	4,793	262.642	50.824	45.856
2008	1	4,590	246.045	20.166	16.668
2008	2	5,361	231.759	18.445	15.839
2008	3	5,384	195.072	25.367	21.409
2008	4	3,452	163.543	29.700	25.836
2009	1	1,909	155.350	13.963	10.265
2009	2	1,610	169.536	12.145	9.235
2009	3	1,261	174.546	12.938	9.905
2009	4	1,242	151.457	12.698	10.159
2010	1	1,215	163.227	13.407	10.964
2010	2	1,281	163.002	10.507	8.457
2010	3	1,420	158.978	10.435	7.822
2010	4	1,526	122.328	10.432	7.867

**Tabla 3 - Series trimestrales (continuación)**

<b>Año</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Euribor (cierre %)</b>	<b>Número de hipotecas</b>	<b>Edificios de nueva planta</b>	<b>Edificios de nueva planta residenciales</b>
2011	1	1,924	142.384	9.897	8.053
2011	2	2,144	101.248	9.502	7.373
2011	3	2,067	90.244	10.801	7.996
2011	4	2,004	74.585	8.773	6.772
2012	1	1,499	79.883	7.242	4.898
2012	2	1,219	71.621	7.412	5.452
2012	3	0,740	66.388	7.404	5.540
2012	4	0,549	55.981	6.898	5.148
2013	1	0,545	66.618	5.634	3.818
2013	2	0,507	50.704	6.360	4.292
2013	3	0,543	41.089	5.886	3.834
2013	4	0,543	41.292	6.172	4.323
2014	1	0,577	50.453	5.567	3.798
2014	2	0,513	50.305	5.744	3.644
2014	3	0,362	53.090	6.022	4.098
2014	4	0,329	50.454	5.261	3.469
2015	1	0,212	62.572	6.586	4.786
2015	2	0,163	60.651	6.350	4.441
2015	3	0,154	65.590	6.061	4.238
2015	4	0,059	57.954	5.826	3.612
2016	1	-0,012	71.383	8.553	6.582
2016	2	-0,028	75.773	6.900	4.940
2016	3	-0,057	66.215	7.769	5.764
2016	4	-0,080	69.336	6.737	4.819
2017	1	-0,110	79.633	9.199	6.736
2017	2	-0,149	79.880	7.845	5.967
2017	3	-0,168	82.107	8.014	6.222
2017	4	-0,190	71.223	8.037	6.021
2018	1	-0,191	85.000	8.867	7.142
2018	2	-0,181	91.087	7.365	5.729
2018	3	-0,166	91.440	8.993	6.759
2018	4	-0,129	80.799	10.248	8.047
2019	1	-0,109	99.010	6.564	5.519
2019	2	-0,190	95.141	7.470	6.143
2019	3	-0,339	76.987	8.325	6.539
2019	4	-0,261	90.153	6.992	5.688
2020	1	-0,266	101.746	-	-
2020	2	-0,147	76.126	-	-
2020	3	-0,415	72.717	-	-
2020	4	-0,497	83.132	-	-

## ANEXO II

**Tabla 4 - Series trimestrales**

<b>Año</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Valor tasado medio de vivienda libre (euros/m2)</b>	<b>Precio medio del metro cuadrado (euros/m2)</b>	<b>Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas</b>
2002	1	1.051,70	-	-
2002	2	1.117,40	-	-
2002	3	1.142,70	-	-
2002	4	1.164,60	-	-
2003	1	1.230,30	-	-
2003	2	1.309,60	-	-
2003	3	1.344,90	-	-
2003	4	1.380,30	-	-
2004	1	1.456,20	206,47	190.442
2004	2	1.538,80	226,40	223.895
2004	3	1.570,80	227,07	201.089
2004	4	1.618,00	247,31	232.964
2005	1	1.685,40	258,57	196.438
2005	2	1.752,80	254,51	241.398
2005	3	1.781,50	263,85	216.333
2005	4	1.824,30	267,25	247.405
2006	1	1.887,60	257,41	233.669
2006	2	1.942,30	258,42	251.649
2006	3	1.956,70	273,65	221.610
2006	4	1.990,50	284,60	248.258
2007	1	2.024,20	271,78	230.755
2007	2	2.054,50	280,60	227.562
2007	3	2.061,20	285,00	186.504
2007	4	2.085,50	277,03	192.050
2008	1	2.101,40	250,90	159.088
2008	2	2.095,70	258,82	157.008
2008	3	2.068,70	257,07	122.949
2008	4	2.018,50	247,97	125.419
2009	1	1.958,10	238,80	104.703
2009	2	1.920,90	247,60	119.938
2009	3	1.896,80	237,68	107.534
2009	4	1.892,30	231,97	131.544
2010	1	1.865,70	204,69	107.079
2010	2	1.848,90	210,72	153.164
2010	3	1.832,00	190,76	80.550
2010	4	1.825,50	227,68	150.494
2011	1	1.777,60	212,36	74.455
2011	2	1.752,10	213,85	90.756

**Tabla 5 - Series trimestrales (continuación)**

<b>Año</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Valor tasado medio de vivienda libre (euros/m2)</b>	<b>Precio medio del metro cuadrado (euros/m2)</b>	<b>Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas</b>
2011	3	1.729,30	169,57	76.534
2011	4	1.701,80	182,52	107.373
2012	1	1.649,30	177,63	69.420
2012	2	1.606,40	195,45	84.289
2012	3	1.565,60	168,38	75.313
2012	4	1.531,20	187,40	134.601
2013	1	1.516,40	157,20	54.835
2013	2	1.502,80	161,49	81.472
2013	3	1.495,30	147,54	70.604
2013	4	1.466,90	147,87	93.657
2014	1	1.459,40	141,48	81.516
2014	2	1.459,30	146,44	91.769
2014	3	1.455,80	142,62	80.388
2014	4	1.463,10	155,60	111.948
2015	1	1.457,90	149,86	85.605
2015	2	1.476,80	153,28	107.043
2015	3	1.476,00	156,42	94.035
2015	4	1.490,10	151,88	115.030
2016	1	1.492,40	157,73	103.592
2016	2	1.506,40	163,44	123.438
2016	3	1.499,70	150,92	104.143
2016	4	1.512,00	171,70	126.565
2017	1	1.525,80	167,48	124.756
2017	2	1.530,00	166,37	143.761
2017	3	1.540,00	162,03	119.162
2017	4	1.558,70	153,01	144.582
2018	1	1.566,60	163,06	135.438
2018	2	1.587,90	162,94	161.374
2018	3	1.589,50	155,08	131.800
2018	4	1.618,80	157,65	154.276
2019	1	1.636,30	159,65	138.374
2019	2	1.637,40	164,45	149.600
2019	3	1.638,30	162,02	123.687
2019	4	1.652,80	157,40	158.332
2020	1	1.640,40	164,12	116.029
2020	2	1.610,10	139,63	78.918
2020	3	1.619,60	137,45	132.113
2020	4	1.622,30	142,07	160.029

### ANEXO III

**Tabla 6 - Series trimestrales**

<b>Año</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Personas ocupadas construcción (en miles de personas)</b>	<b>Personas ocupadas sector inmobiliario (en miles de personas)</b>	<b>Tasa de paro</b>	<b>Número de parados (en miles de personas)</b>
2002	1	2.067,700	125,200	11,55	2.152,800
2002	2	2.076,700	130,700	11,15	2.103,300
2002	3	2.063,100	135,200	11,49	2.196,000
2002	4	2.081,300	134,500	11,61	2.232,400
2003	1	2.130,200	138,900	11,99	2.328,500
2003	2	2.172,300	144,900	11,28	2.216,000
2003	3	2.173,100	145,700	11,30	2.247,500
2003	4	2.178,000	154,100	11,37	2.276,700
2004	1	2.202,300	155,700	11,50	2.309,800
2004	2	2.238,800	155,500	11,09	2.247,600
2004	3	2.285,500	158,500	10,74	2.199,800
2004	4	2.365,800	159,100	10,53	2.176,900
2005	1	2.390,600	165,200	10,17	2.121,300
2005	2	2.420,500	169,700	9,32	1.969,100
2005	3	2.479,200	172,400	8,41	1.783,500
2005	4	2.506,900	183,900	8,71	1.860,300
2006	1	2.538,300	190,100	9,03	1.942,800
2006	2	2.578,900	197,900	8,44	1.834,400
2006	3	2.649,500	203,700	8,08	1.766,900
2006	4	2.686,900	203,100	8,26	1.819,400
2007	1	2.750,200	210,500	8,42	1.863,200
2007	2	2.761,700	205,800	7,93	1.773,200
2007	3	2.755,300	207,800	8,01	1.806,200
2007	4	2.750,800	202,300	8,57	1.942,000
2008	1	2.685,000	226,200	9,60	2.190,500
2008	2	2.532,300	223,400	10,36	2.385,700
2008	3	2.358,500	212,200	11,23	2.600,700
2008	4	2.177,400	211,800	13,79	3.206,800
2009	1	2.008,900	203,400	17,24	4.018,200
2009	2	1.929,000	191,900	17,77	4.139,600
2009	3	1.836,600	190,700	17,75	4.121,400
2009	4	1.790,700	184,000	18,66	4.335,000
2010	1	1.694,700	180,400	19,84	4.617,700
2010	2	1.694,600	180,300	19,89	4.655,300
2010	3	1.650,600	187,200	19,59	4.585,400
2010	4	1.576,500	183,300	20,11	4.702,200
2011	1	1.518,300	177,200	21,08	4.921,200

**Tabla 7 - Series trimestrales (continuación)**

<b>Año</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Personas ocupadas construcción (en miles de personas)</b>	<b>Personas ocupadas sector inmobiliario (en miles de personas)</b>	<b>Tasa de paro</b>	<b>Número de parados (en miles de personas)</b>
2011	2	1.434,100	178,100	20,64	4.844,200
2011	3	1.371,400	167,700	21,28	4.998,000
2011	4	1.293,000	175,400	22,56	5.287,300
2012	1	1.222,700	173,400	24,19	5.667,900
2012	2	1.214,500	177,900	24,40	5.731,000
2012	3	1.151,100	161,300	24,79	5.824,200
2012	4	1.104,100	162,600	25,77	6.021,000
2013	1	1.079,500	156,100	26,94	6.278,200
2013	2	1.037,900	157,100	26,06	6.047,300
2013	3	1.015,900	161,800	25,65	5.943,400
2013	4	994,700	161,800	25,73	5.935,600
2014	1	972,500	169,200	25,93	5.933,300
2014	2	991,100	175,200	24,47	5.622,900
2014	3	1.014,600	174,400	23,67	5.427,700
2014	4	1.029,400	174,000	23,70	5.457,700
2015	1	1.057,500	180,800	23,78	5.444,600
2015	2	1.069,100	182,700	22,37	5.149,000
2015	3	1.073,000	183,100	21,18	4.850,800
2015	4	1.078,000	185,400	20,90	4.779,500
2016	1	1.065,300	190,100	21,00	4.791,400
2016	2	1.078,100	188,600	20,00	4.574,700
2016	3	1.097,500	194,400	18,91	4.320,800
2016	4	1.099,900	197,700	18,63	4.237,800
2017	1	1.108,000	198,800	18,75	4.255,000
2017	2	1.128,200	200,200	17,22	3.914,300
2017	3	1.140,400	202,200	16,38	3.731,700
2017	4	1.151,000	205,200	16,55	3.766,700
2018	1	1.169,600	206,600	16,74	3.796,100
2018	2	1.208,300	214,300	15,28	3.490,100
2018	3	1.226,100	220,600	14,55	3.326,000
2018	4	1.265,200	221,700	14,45	3.304,300
2019	1	1.290,800	225,800	14,70	3.354,200
2019	2	1.274,300	222,000	14,02	3.230,600
2019	3	1.274,700	217,200	13,92	3.214,400
2019	4	1.284,200	214,200	13,78	3.191,900
2020	1	1.274,500	207,400	14,41	3.313,000
2020	2	1.210,000	206,200	15,33	3.368,000
2020	3	1.283,800	227,800	16,26	3.722,900
2020	4	1.306,900	228,200	16,13	3.719,800

## ANEXO IV

### Tabla 8 - Series trimestrales

Año	Trimestre	PIB (var anual)	PIB pm Oferta (Precios corrientes en millones de euros)	PIB pm Oferta: VABpb Construcción (F, CNAE 2009)	ICC	IPV
2002	1	2,817	182.753	18.028	-	-
2002	2	2,895	186.170	18.388	-	-
2002	3	2,573	188.931	18.767	-	-
2002	4	2,643	191.698	19.235	-	-
2003	1	3,160	195.380	19.710	-	-
2003	2	2,859	199.288	20.150	-	-
2003	3	2,902	202.014	20.471	-	-
2003	4	3,009	205.584	20.619	-	-
2004	1	2,674	209.190	21.001	-	-
2004	2	3,140	212.367	21.475	-	-
2004	3	3,428	216.525	22.017	-	-
2004	4	3,243	221.355	23.054	-	-
2005	1	3,626	224.814	23.685	-	-
2005	2	3,529	229.433	24.305	-	-
2005	3	3,556	233.904	25.135	-	-
2005	4	3,895	239.206	25.883	-	-
2006	1	4,069	243.627	26.358	-	-
2006	2	4,158	249.021	27.039	-	-
2006	3	4,119	253.409	27.626	-	-
2006	4	4,065	257.766	27.791	-	-
2007	1	3,828	263.773	28.230	-	145,935
2007	2	3,754	267.333	28.365	-	150,103
2007	3	3,586	269.354	28.039	-	151,719
2007	4	3,259	275.079	28.454	-	150,640
2008	1	2,544	277.657	29.109	-	150,082
2008	2	1,744	278.983	29.227	-	149,618
2008	3	0,784	277.456	28.783	-	147,134
2008	4	-1,476	275.445	28.430	-	142,511
2009	1	-4,250	269.199	27.858	-	138,693
2009	2	-4,364	267.165	27.696	-	138,082
2009	3	-3,986	266.711	26.625	-	136,845
2009	4	-2,430	266.248	25.396	-	136,313
2010	1	0,152	268.031	23.123	-	134,626
2010	2	0,313	267.355	22.036	-	136,790
2010	3	0,050	267.959	21.565	-	133,846
2010	4	0,138	269.364	20.836	70,00	133,718

**Tabla 9 - Series trimestrales (continuación)**

<b>Año</b>	<b>Trimestre</b>	<b>PIB (var anual)</b>	<b>PIB pm Oferta (Precios corrientes en millones de euros)</b>	<b>PIB pm Oferta: VABpb Construcción (F, CNAE 2009)</b>	<b>ICC</b>	<b>IPV</b>
2011	1	0,010	267.991	19.566	-	129,059
2011	2	-0,456	267.784	18.953	74,90	127,528
2011	3	-1,051	265.547	17.942	65,80	123,948
2011	4	-1,759	262.441	17.096	71,00	118,782
2012	1	-2,528	261.538	16.533	63,70	112,861
2012	2	-3,157	258.877	15.861	50,60	109,187
2012	3	-3,023	257.492	15.351	43,20	105,073
2012	4	-3,134	253.192	14.958	44,30	103,593
2013	1	-2,530	255.914	13.754	52,10	96,768
2013	2	-1,670	255.183	13.410	61,80	96,041
2013	3	-1,220	254.815	13.346	69,80	96,742
2013	4	-0,295	254.436	13.288	71,00	95,512
2014	1	0,392	256.308	13.133	76,30	95,208
2014	2	0,945	256.980	13.279	89,30	96,805
2014	3	1,748	258.252	13.358	89,30	97,002
2014	4	2,451	260.618	13.521	90,60	97,194
2015	1	3,247	265.848	13.839	100,40	96,651
2015	2	3,873	268.181	14.016	101,40	100,687
2015	3	4,049	270.633	14.172	106,10	101,358
2015	4	4,163	272.928	14.413	107,40	101,305
2016	1	3,679	275.039	14.635	92,60	102,775
2016	2	3,009	276.760	14.705	96,30	104,601
2016	3	2,985	280.145	14.982	91,00	105,431
2016	4	2,471	281.896	15.052	100,70	105,848
2017	1	2,589	285.723	15.176	99,70	108,239
2017	2	3,257	289.461	15.459	105,80	110,410
2017	3	2,940	291.234	15.568	103,20	112,442
2017	4	3,106	295.449	15.867	102,50	113,457
2018	1	2,856	296.754	16.062	98,60	114,994
2018	2	2,292	299.707	16.365	107,00	117,941
2018	3	2,326	302.037	16.896	90,60	120,491
2018	4	2,253	305.743	17.309	90,90	120,954
2019	1	2,226	307.045	17.741	93,90	122,758
2019	2	2,081	310.220	18.121	102,30	124,175
2019	3	1,820	311.674	18.214	80,70	126,135
2019	4	1,679	315.833	18.532	77,70	125,320
2020	1	-4,160	297.389	16.621	63,30	126,695
2020	2	-21,591	245.933	14.129	60,70	126,799
2020	3	-9,044	287.511	16.702	49,50	128,255
2020	4	-9,053	289.143	15.578	63.1	127,179



## ANEXO V

**Tabla 10 - Tasa de inmigración (en porcentaje)**

<b>Año</b>	<b>Trimestre</b>	<b>Tasa de inmigración</b>
2002	1	0,057
2002	7	0,064
2003	1	0,071
2003	7	0,078
2004	1	0,083
2004	7	0,088
2005	1	0,095
2005	7	0,101
2006	1	0,105
2006	7	0,110
2007	1	0,116
2007	7	0,123
2008	1	0,129
2008	7	0,132
2009	1	0,135
2009	7	0,135
2010	1	0,135
2010	7	0,135
2011	1	0,135
2011	7	0,134
2012	1	0,134
2012	7	0,134
2013	1	0,132
2013	7	0,130
2014	1	0,128
2014	7	0,127
2015	1	0,127
2015	7	0,127
2016	1	0,127
2016	7	0,128
2017	1	0,129
2017	7	0,130
2018	1	0,133
2018	7	0,135
2019	1	0,139
2019	7	0,143
2020	1	0,148
2020	7	0,150