

LAS INSOLVENCIAS Y CONCURSOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO.

Natalia Sánchez Ramírez

Director: Julián González Pascual

Máster Oficial en Contabilidad y Finanzas

Curso 2011 – 2012

ÍNDICE

LAS INSOLVENCIAS Y CONCURSOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO.

	Página
1. Introducción	3
2. Generalidades y causas de la crisis	5
3. Los concursos de acreedores en el sector inmobiliario	10
3.1. Análisis empírico	11
3.1.1. Análisis por Comunidades Autónomas: año a año	12
3.1.2. Análisis evolutivo: por Comunidades Autónomas	25
4. Conclusiones	28
5. Bibliografía	30

1. INTRODUCCIÓN.

El objetivo de este trabajo es analizar la crisis que ha sufrido el sector inmobiliario en España, estudiando los datos de los que disponemos, principalmente los datos de empleo en este sector, la evolución del precio de la vivienda, y el incremento de las empresas concursadas en este sector.

En primer lugar, vamos a hablar del sector inmobiliario antes de la crisis, señalando las principales causas que han agravado la crisis inmobiliaria. Aquí se comenta la facilidad que hubo para conseguir un crédito tanto para las familias (adquirir una vivienda) como para las empresas del sector (construir y comprar suelo urbanizable).

Se nombran las principales consecuencias que ha tenido la crisis: incremento del desempleo; disminución de la demanda de viviendas, lo que conlleva una disminución del precio de las mismas; desajustes en la oferta de viviendas; y el consiguiente endurecimiento de los créditos.

Posteriormente se realiza un estudio de las empresas que han tenido un proceso concursal. Primero se compara a nivel nacional (desde el año 2006 hasta 2011), y luego se compara por Comunidades Autónomas desde el año 2007 (primer año del que se disponen todos los datos por comunidades) hasta el año 2011, según los datos de la estadística del procedimiento concursal elaborada por el Instituto Nacional de Estadística.

Se utiliza metodología empírica, puesto que se va a comparar los datos de los que se disponen.

Principalmente se va a trabajar con datos obtenidos de:

- Banco de España.
- Asociación Hipotecaria Española.
- Ministerio de Vivienda.¹
- Ministerio de Fomento.
- Instituto Nacional de Estadística.

¹ Actualmente Ministerio de Fomento.

Del Banco de España hemos obtenido sobre todo gráficos explicativos de cómo ha ido evolucionando la crisis inmobiliaria, particularmente de la evolución de la oferta y la demanda de viviendas; la evolución de los créditos en este sector; y el ajuste que ha sufrido el precio de la vivienda y del suelo.

De la Asociación Hipotecaria Española, hemos observado los datos de los créditos hipotecarios concedidos, y sobre todo la evolución del precio del metro cuadrado de la vivienda desde años anteriores a la crisis hasta la actualidad.

En cuanto a los datos del Ministerio de Vivienda, sobre todo hemos analizado la evolución de la demanda y oferta de viviendas, y el ajuste de los precios.

Del Ministerio de Fomento hemos extraído los datos de ocupados y parados del sector de la construcción. Hemos seleccionado desde el año 2006 hasta el año 2011, puesto que consideramos interesante ver los puestos de trabajo que se habían perdido por la crisis del sector inmobiliario.

Del Instituto Nacional de Estadística es de donde más información hemos aprovechado. Hemos obtenido los datos de las empresas concursadas por actividad económica (proporcionados por la estadística del procedimiento concursal), centrándonos únicamente en dos actividades: construcción e inmobiliarias. Hemos elegido estas 2 actividades económicas porque son las que están íntimamente ligadas con el sector inmobiliario.

Estos datos son desde el año 2006 hasta el año 2011.

Los datos de los años 2007 hasta 2011, aparecen desglosados por Comunidades Autónomas (desde el segundo trimestre de 2009 también por ciudades) con lo cual en el trabajo se va a hacer una comparación de estos datos, en primer lugar del total de España, y luego por Comunidades Autónomas (separando también los 2 tipos de actividad económica seleccionados)

2. GENERALIDADES Y CAUSAS DE LA CRISIS.

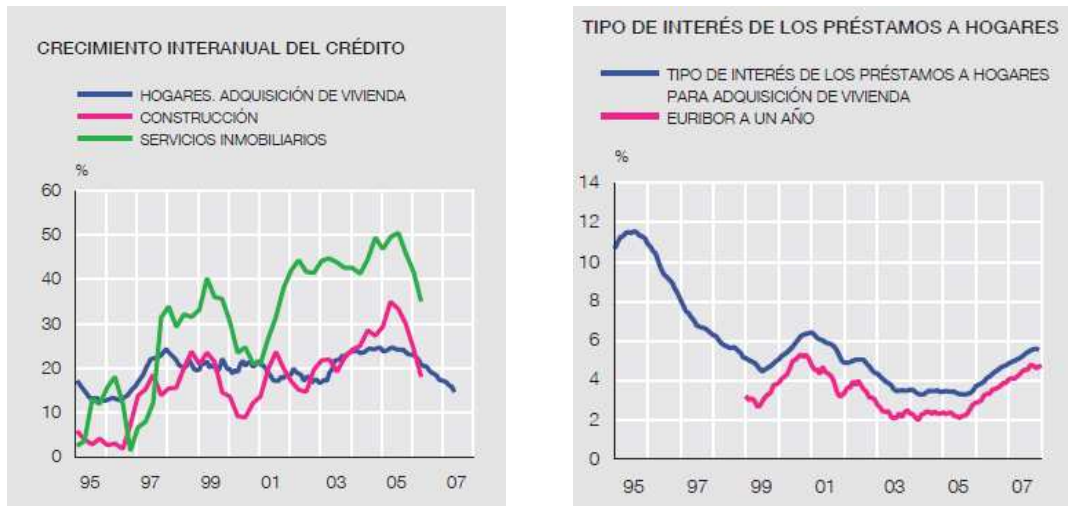
En los años previos a la crisis, la economía española creció fundamentándose en el sector de la construcción.

Entre los años 2002 y 2005 aumentó en más de 2,1 millones de unidades el número de viviendas construidas en España, el cual estaba respaldado por un incremento de la población en España (elevados flujos de inmigrantes) y por una mayor flexibilidad en las condiciones financieras a la hora de adquirir una vivienda. Otros factores que también influyeron en gran parte al incremento de demanda de viviendas fueron los bajos tipos de interés, las expectativas de mayores rentas por parte de los hogares (aumento del empleo) y una mayor disponibilidad de crédito (mejora de las condiciones para acceder a la financiación de una nueva vivienda). Debido a estas facilidades para adquirir una nueva vivienda, la gente se endeudaba a modo de inversión, ya que lo hacía con el pensamiento de que poseía algo que iba a tener un mayor valor en el futuro. De esta forma, se incrementaba la demanda de viviendas, y con ésta su precio (incrementándose desde 1997 hasta 2007 un 196,7%), lo cual hacía que el endeudamiento fuera mayor.

En cuanto a la oferta de viviendas, ésta también creció de forma desmedida, tanto que en 2006 se alcanzó un máximo de 760.000 viviendas iniciadas.

Los factores que se asocian al dinamismo de la oferta son principalmente tres: en primer lugar la disponibilidad del suelo urbanizable, ya que no es un país con una gran densidad de población, y que tampoco existe una regulación tan estricta como en otros países sobre planificación urbanística (se convirtió en urbanizable casi todo el territorio español, y no había restricciones a la urbanización y al impacto medioambiental); en segundo lugar la facilidad con la que podían acceder al crédito los promotores inmobiliarios; y por último el incremento de la oferta de trabajo en el sector de la construcción, debido en gran parte al incremento de inmigración.

A continuación aparecen unos gráficos que muestran la evolución del crédito destinado a vivienda y de los tipos de interés, donde se explica lo anteriormente citado.



FUENTES: Ministerio de Fomento, Ministerio de Vivienda y Banco de España.

Como puede observarse, a partir de 2005 se aprecia un cambio, puesto que empiezan a subir los tipos de interés y a descender el número de créditos, tanto por el lado de la demanda como por el de la oferta.

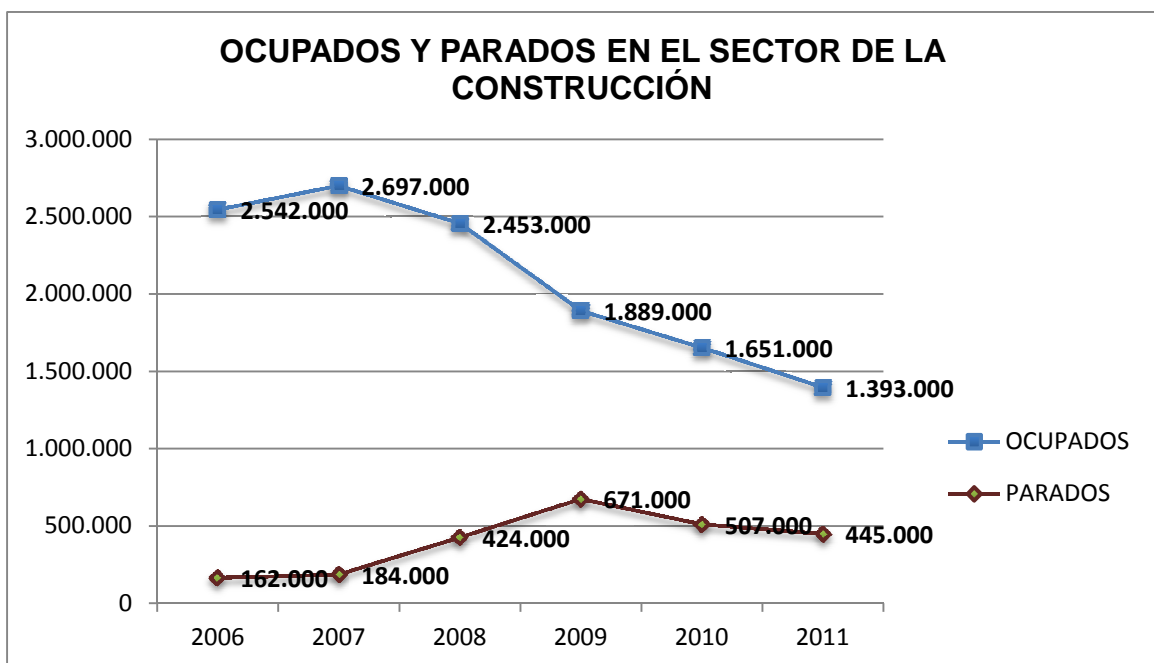
Y es que a finales del año 2006 se empieza a producir una desaceleración en el sector de la construcción.

En las economías de mercado, el sector de la construcción tiene un comportamiento cíclico, y esta vez no iba a ser ninguna excepción. Es a partir del año 2007 cuando se produce el fin de la fase expansiva y se inicia la caída del sector. Esto se puede corroborar comprobando los datos que existen, ya que se observa un descenso en el número de viviendas construidas, iniciadas y terminadas, en las compraventas anuales, en los precios y un excedente de viviendas e inversión.

El hecho de que el sector de la construcción vea su fin de expansión en 2007 es debido a la crisis financiera, que se inició en Estados Unidos. Es entonces cuando se produce un endurecimiento de las condiciones financieras para conseguir un crédito tanto para adquirir una vivienda como para construirlas.

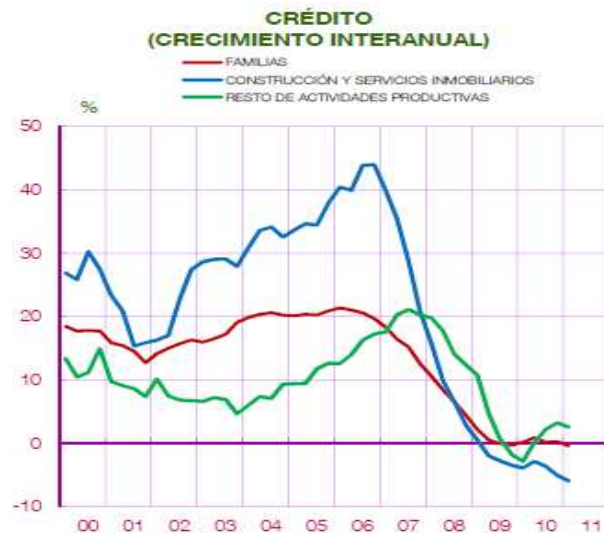
Una de las consecuencias más graves de la desaceleración del sector de la construcción es la gran destrucción de empleo que se ha producido.

Como se muestra en el gráfico siguiente, desde el año 2007 hasta 2011, el número de ocupados desciende en 1.304.000. La mayoría de estos empleos eran de baja cualificación y parte de ellos estaban ocupados por inmigrantes. En España afectó más a las regiones que tenían mayor actividad inmobiliaria como Madrid, Barcelona y las zonas de costa (Comunidad Valenciana, Andalucía, etc.)



FUENTE: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento.

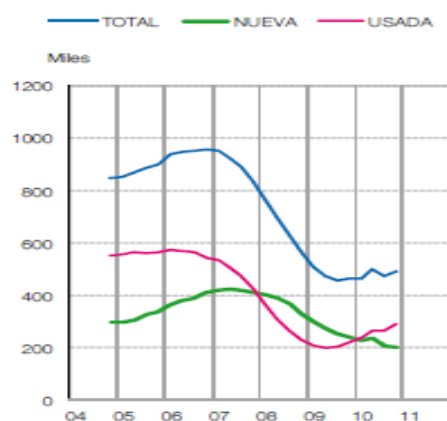
La situación económica que se produce en España en esos años, es un fuerte incremento del desempleo, y un endeudamiento de familias y empresas, el cual se ve agravado por la subida de los tipos de interés (se reducen el número de créditos. Tanto es así que el crédito a las personas físicas para adquisición de viviendas, a mediados de 2011 registra tasas de variación ligeramente negativas)



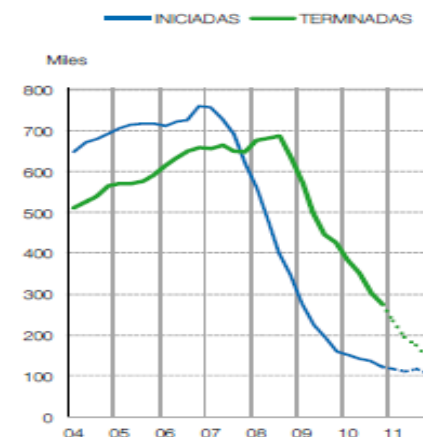
FUENTE: Banco de España

Esta situación hace que se ajusten la demanda y la oferta de viviendas, de forma que se reduce el número de ventas de viviendas (en 2007 hay 837.000 viviendas vendidas y en 2009 se pasa a la mitad) y el número de construcción de nuevas viviendas, que pasan de haber 651.000 viviendas iniciadas en 2007 a 100.000 en 2009.

**DEMANDA.
(Acumulado 12 meses)**



**OFERTA.
(Acumulado 12 meses)**



FUENTE: Banco de España

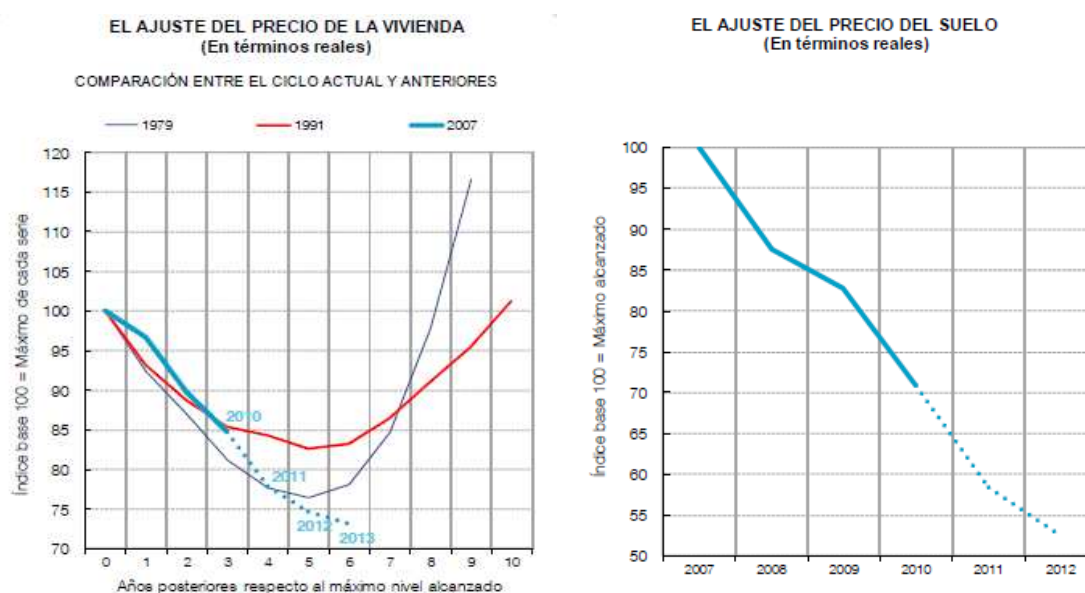
Otro hecho que se deriva del ajuste de la oferta y de la demanda de este sector es la disminución de los precios de la vivienda. Éstos se ven reducidos, porque se incrementaron de forma exagerada cuando aumentó la demanda de viviendas, y al verse reducida dicha demanda, los precios disminuyen.

Los datos que ofrece la Asociación Hipotecaria Española sobre la evolución del precio (en Euros) del metro cuadrado de las viviendas para el total nacional son:

PERIODO	TOTAL	VARIACIÓN % AÑO ANTERIOR
2004	1.618,0	17,221
2005	1.824,3	12,750
2006	1.990,5	9,110
2007	2.085,5	4,773
2008	2.018,5	-3,213
2009	1.892,3	-6,252
2010	1.825,5	-3,530
2011	1.701,8	-6,776
2012 (1er Trim.)	1.649,3	-3,085

Se observa que el precio más elevado se situó en 2007 y que a partir de ese año el precio ha ido disminuyendo, lo cual se justifica por lo explicado anteriormente. Actualmente el precio de la vivienda sigue disminuyendo.

El Banco de España ha publicado estos gráficos sobre el precio de la vivienda:



3. LOS CONCURSOS DE ACREEDORES EN EL SECTOR INMOBILIARIO.

Una vez introducida la problemática que ha habido en el sector de la construcción, ahora nos vamos a centrar en las empresas que han entrado en proceso concursal del sector de la construcción y actividades inmobiliarias.

El número de empresas concursadas se ha visto incrementado debido al ajuste de la oferta de viviendas; como se redujo el número de viviendas iniciadas muchas empresas vieron como única solución el concurso de acreedores.

Las empresas del sector inmobiliario y de la construcción, en los años anteriores a la crisis compraron suelo para poder edificar y como no tenían problemas de financiación, puesto que las entidades financieras les daban créditos, no se paraban a mirar las consecuencias que esto podía tener. Cuando llegó el punto de inflexión de este sector, las constructoras vieron como el número de ventas de viviendas estaba disminuyendo, y se encontraban con que tenían unas viviendas por vender que cada día estaban perdiendo valor (había exceso de oferta y poca demanda). Iba a llegar el momento en el que tendrían que elegir entre venderlas muy por debajo del precio que habían fijado en un primer momento o dejarlas sin vender. Ante esta situación las empresas se encontraban con un excesivo endeudamiento, no podían pagar sus deudas, y por eso muchas de ellas recurrieron al proceso concursal.

Cuando estas empresas entran en proceso concursal, quienes habían comprado viviendas a estas constructoras, se ven afectados, ya que habrían realizado pagos por una vivienda que estaba en construcción y que cabía la posibilidad de que no se terminara de construir nunca o que la construcción de ésta se demorara mucho más.

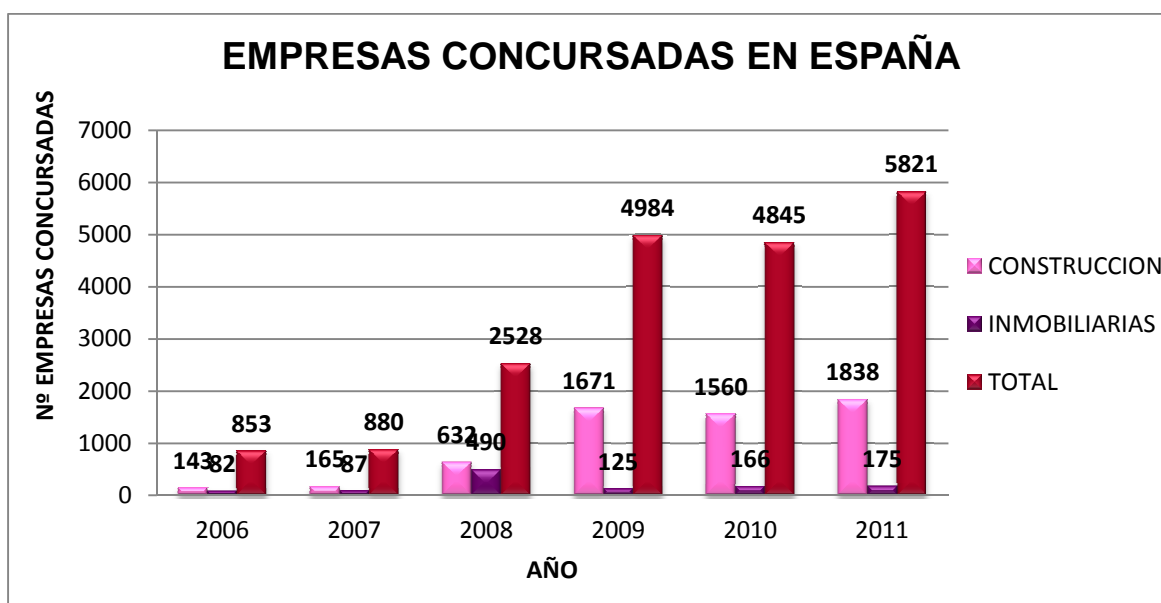
Otra repercusión que tuvo el proceso concursal es el incremento del desempleo en este sector, el cual ya se ha explicado anteriormente.

3.1. ANÁLISIS EMPÍRICO.

A partir de aquí se va a hacer un análisis de las empresas que han entrado en concurso de los sectores de la construcción y actividades inmobiliarias.

En primer lugar, se observará la evolución de las empresas concursadas del sector inmobiliario desde 2006 hasta 2011 en España, y posteriormente se realizará un análisis desde 2007 hasta 2011, desglosado por Comunidades Autónomas (primero año a año, y posteriormente evolutivo)

Según los datos obtenidos por la estadística del procedimiento concursal publicada por el Instituto Nacional de Estadística, vamos a comparar desde el año 2006 (antes de que comenzara la crisis en el sector inmobiliario) hasta el año 2011, para el total nacional:



2

En el gráfico observamos que el año en que más empresas concursadas hay es 2011, tanto para el sector de la construcción como para el total de empresas concursadas. En este año, el 31,58% de las empresas concursadas pertenecen a la construcción (1.838) y el 3% (175) a las actividades inmobiliarias, casi el 35% del total de las empresas concursadas pertenece al sector inmobiliario.

² Todos los gráficos que van a aparecer en este apartado del trabajo son de elaboración propia a través de los datos de la estadística del procedimiento concursal del INE.

La tasa de variación interanual que se ha producido de 2010 a 2011, para el total de empresas concursadas ha sido del 16,7%, y para sector de la construcción y actividades inmobiliarias ha sido del 14,9%.

En 2011, parecía que se iba a producir un cambio de tendencia e iban a disminuir el número de concursos (puesto que en 2010 disminuye tanto el total de empresas concursadas para España como las empresas dedicadas a la construcción), pero se puede observar que en 2011 se ha producido un notable incremento (se incrementan casi en 1.000 el número total de empresas concursadas), con lo cual habría que esperar a los datos de 2012 para ver cuál va a ser la evolución del sector estudiado.

El mayor incremento de empresas concursadas se produce desde 2007 hasta 2009, siendo 4.104 las empresas que se suman al concurso, de las cuales 1.506 pertenecen a la construcción y 38 a actividades inmobiliarias.

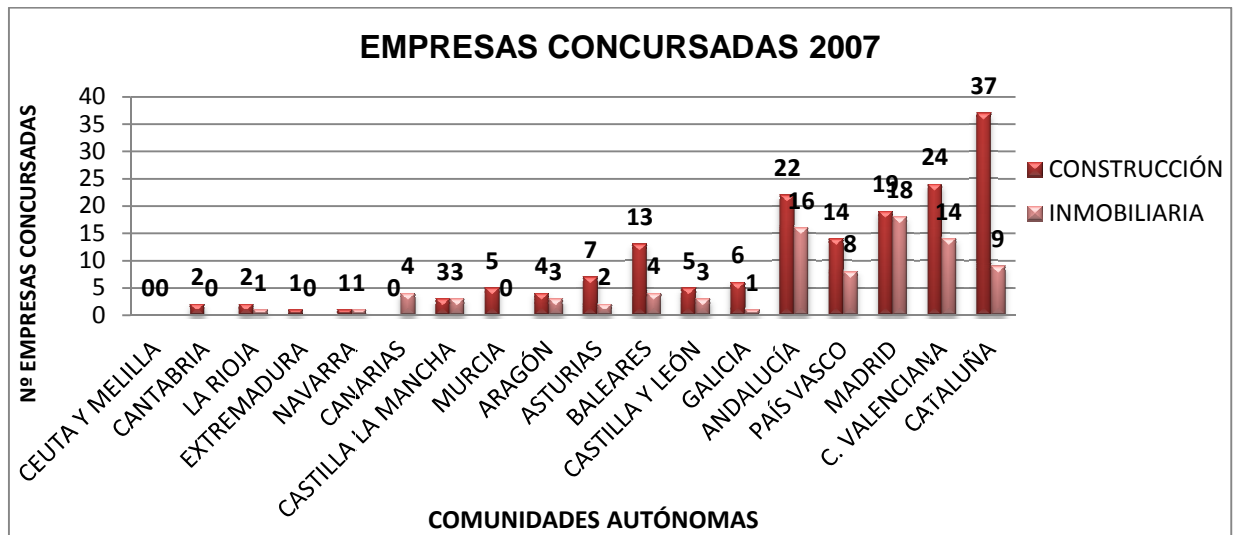
Es en este periodo cuando se realizan el mayor número de procesos concursales porque es cuando se empieza a notar la crisis. Es decir, a finales de 2007, como se ha comentado antes, es cuando comienza a terminar el ciclo de expansión del sector inmobiliario, pero es en 2009 cuando España se ve especialmente sacudida por la crisis financiera (y se produce un endurecimiento en los créditos concedidos), y es éste fenómeno el que hace que las empresas se vean inmersas en un proceso concursal.

3.1.1. ANÁLISIS EMPÍRICO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS: AÑO A AÑO.

En este apartado, se va a realizar un estudio más exhaustivo, comparando las empresas concursadas (del sector estudiado en el trabajo) entre Comunidades Autónomas (en adelante CC. AA.), desde el año 2007 (primer año disponible por CC. AA.) hasta 2011.

AÑO 2007

En primer lugar vemos las empresas concursadas en el año 2007, las dos actividades económicas (construcción y actividades inmobiliarias) juntas:



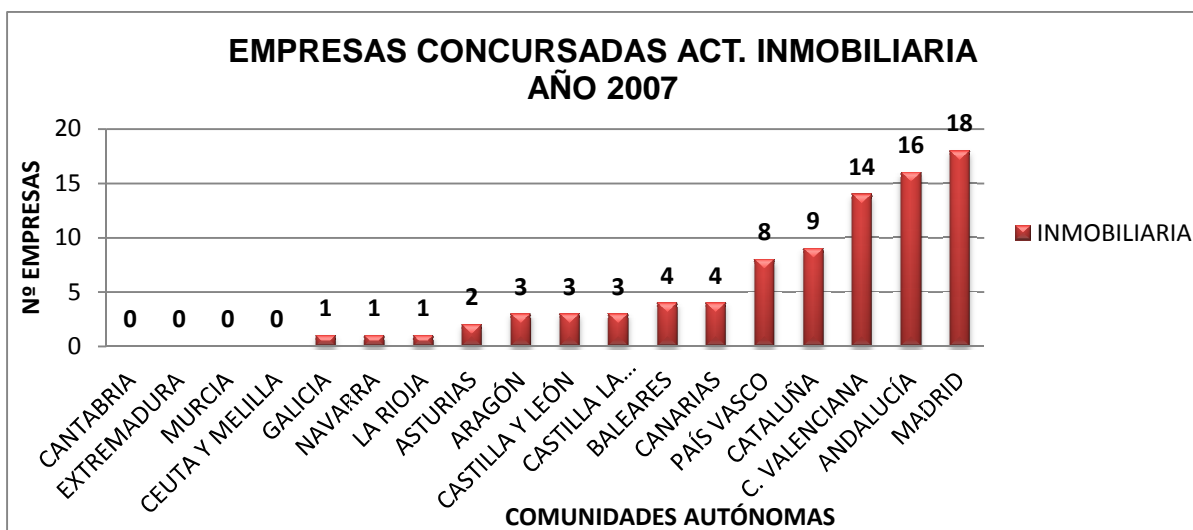
3

En el gráfico observamos que la construcción ha reunido un número mayor de empresas concursadas que las actividades inmobiliarias, y esto puede deberse a que el endeudamiento que tuvieron las empresas dedicadas a la construcción fue mayor que el de las otras.

También puede deberse a que se crearon más empresas que se especializaron en la construcción que en actividades inmobiliarias, y al ser más pequeñas tenían menos posibilidad de hacer frente a sus pagos.

Si separamos las 2 actividades económicas y ordenamos los datos de menor a mayor para ver claramente qué Comunidad Autónoma ha tenido el mayor número de empresas concursadas, obtenemos los siguientes gráficos:

³ Las CC.AA. están ordenadas en todos los gráficos donde aparecen las dos actividades juntas según el número total de empresas concursadas de cada Comunidad Autónoma.



Si nos fijamos en los dos gráficos, se observa que entre las cinco CC.AA. que mayor número de empresas concursadas tienen son las mismas aunque en distinto orden, y son: Cataluña, Comunidad de Madrid, Comunidad Valenciana, Andalucía y País Vasco (en el gráfico de construcción, Cataluña es la que tiene mayor número de concursos; y en el gráfico de actividades inmobiliarias es Madrid)

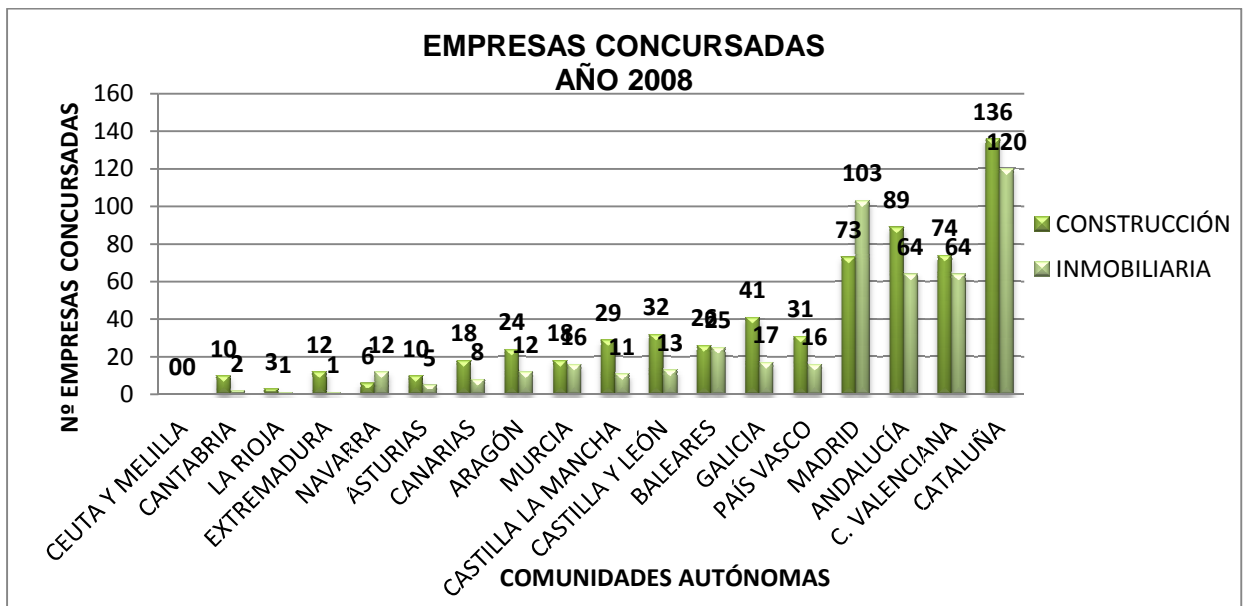
El hecho de que sean estas CC. AA. y no otras, puede estar explicado por el tamaño que tienen (son de las más grandes) y porque todas ellas menos la Comunidad de Madrid se encuentran en la costa. El hecho de que se encuentren en la costa, es un hecho muy relevante, ya que la mayor especulación en el sector inmobiliario se ha hecho precisamente en las zonas de costa españolas.

Si analizamos el dato de empresas concursadas en total, es Cataluña la que mayor número representa (un total de 202 empresas) seguida por la

Comunidad Valenciana (152 empresas). Las que menor número representan son Ceuta y Melilla, Cantabria y La Rioja con 0,7 y 8 respectivamente.

AÑO 2008

Empresas concursadas separadas por actividad para el año 2008:



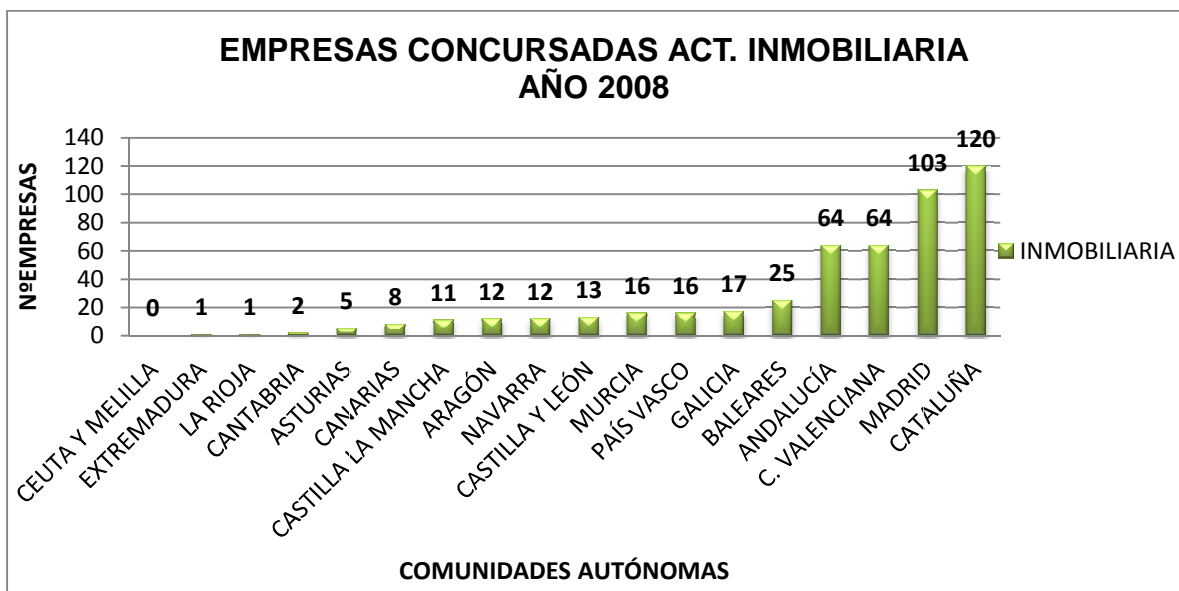
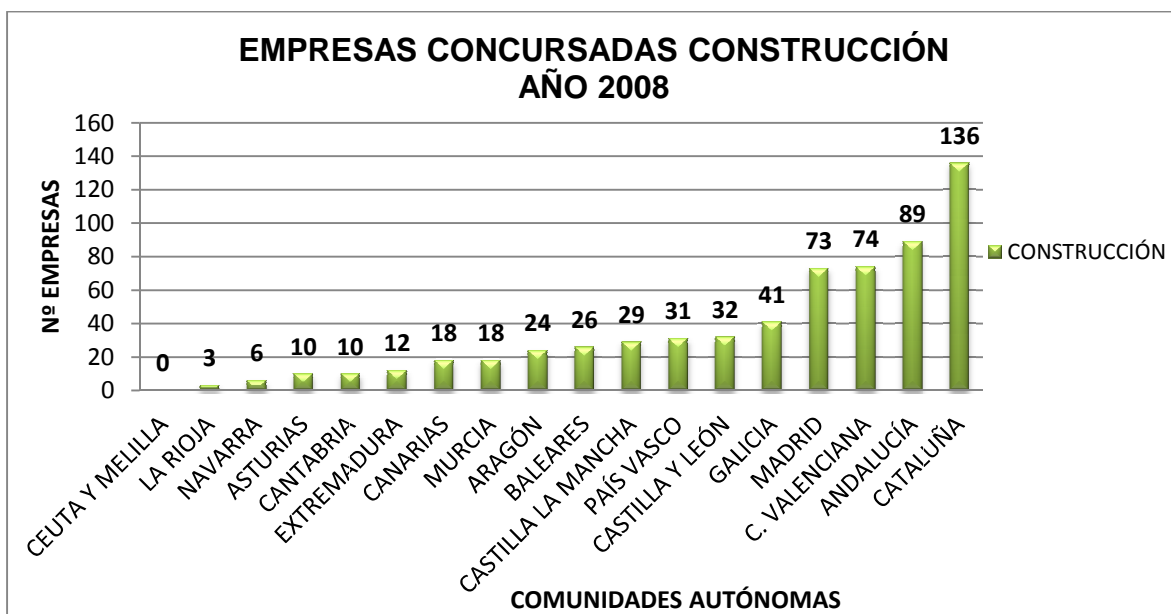
En el año 2008 se observa un gran incremento en el número de empresas concursadas en la construcción con respecto al año anterior, ya que se pasa de un máximo de 37 en 2007 a 136 en 2008. Se observa que en estos dos años ha sido Cataluña la que más empresas concursadas ha registrado.

En el caso de las actividades inmobiliarias, de 2007 a 2008 se pasa de haber como máximo 18 empresas concursadas a 120. Ahora este máximo lo da Cataluña en vez de la Comunidad de Madrid (como lo hacía en 2007).

Si atendemos al número total de empresas concursadas, Cataluña cuenta con 603, y es seguida por la Comunidad Valenciana con 348. Existe una gran diferencia entre estos datos. Esto es debido al número de empresas que hay en cada comunidad, ya que por ejemplo en Cataluña, la ciudad de Barcelona, tiene mayor tamaño y por tanto se puede concentrar un mayor número de empresas que en el resto de ciudades.

En cambio las empresas que menos empresas concursadas tienen son Ceuta y Melilla con 1, Cantabria con 19 y La Rioja con 23.

Separando las dos actividades económicas para ver cuál es la que mayor número representa en cada una, vemos:



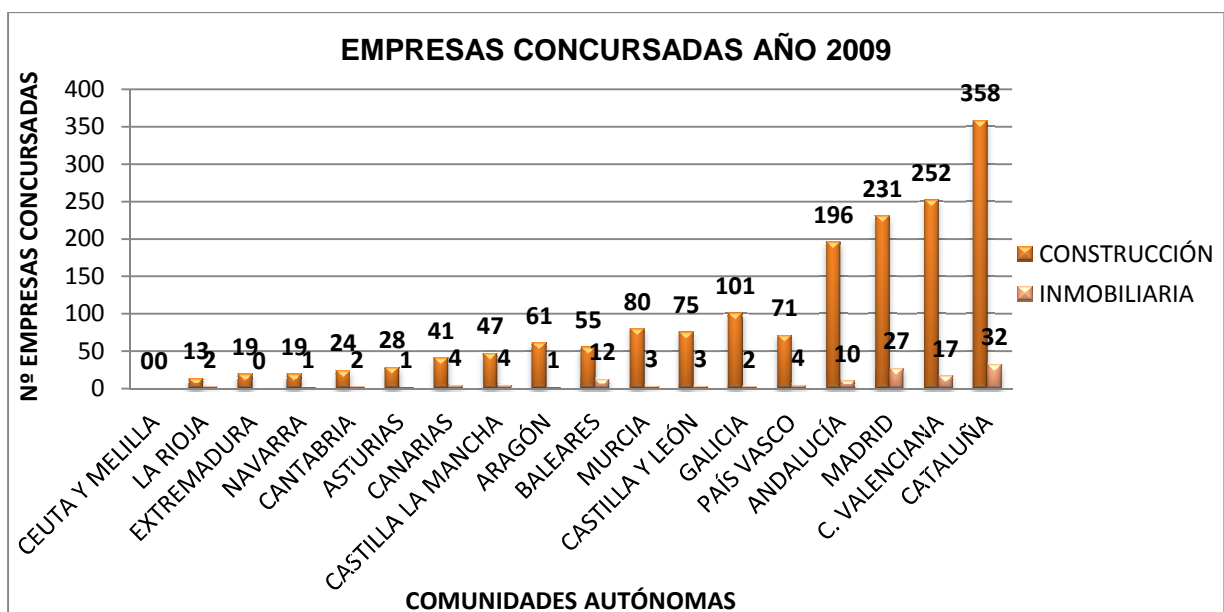
Con este análisis seguimos observando que las CC. AA. de Andalucía, Comunidad Valenciana, Madrid y Cataluña, siguen estando a la cabeza de empresas concursadas en las dos actividades. La que mayor aumento supone es la Comunidad de Madrid, ya que quintuplica el número de empresas

concurtidas. De estas comunidades, Andalucía, Comunidad Valencia y Cataluña, han sido un reclamo turístico y se incrementó la construcción de viviendas debido a que se intentaba llamar a la gente a que invirtiera en comprar segundas viviendas en la costa (en esos momentos había facilidades para el crédito y las familias podían creer que la compra de una segunda vivienda no les iba a suponer un gran esfuerzo pagarla, simplemente lo veían como un ahorro o inversión para el futuro). De este modo las empresas constructoras veían futuro en la construcción de esas viviendas y por eso gran parte de estas empresas se situaban en la costa, y de ahí se deriva que haya un mayor número de empresas concursadas en esas comunidades.

En este año es Cataluña la que más empresas concursadas tiene en los dos casos. Principalmente puede ser debido al número de empresas que es capaz de concentrar esta comunidad en su territorio, y también debido a la posición que tiene en España, ya que se encuentra en la costa, y allí se ha construido más y por tanto ha habido más empresas dedicadas a este sector inmobiliario.

AÑO 2009

Observamos el gráfico con las dos actividades juntas:

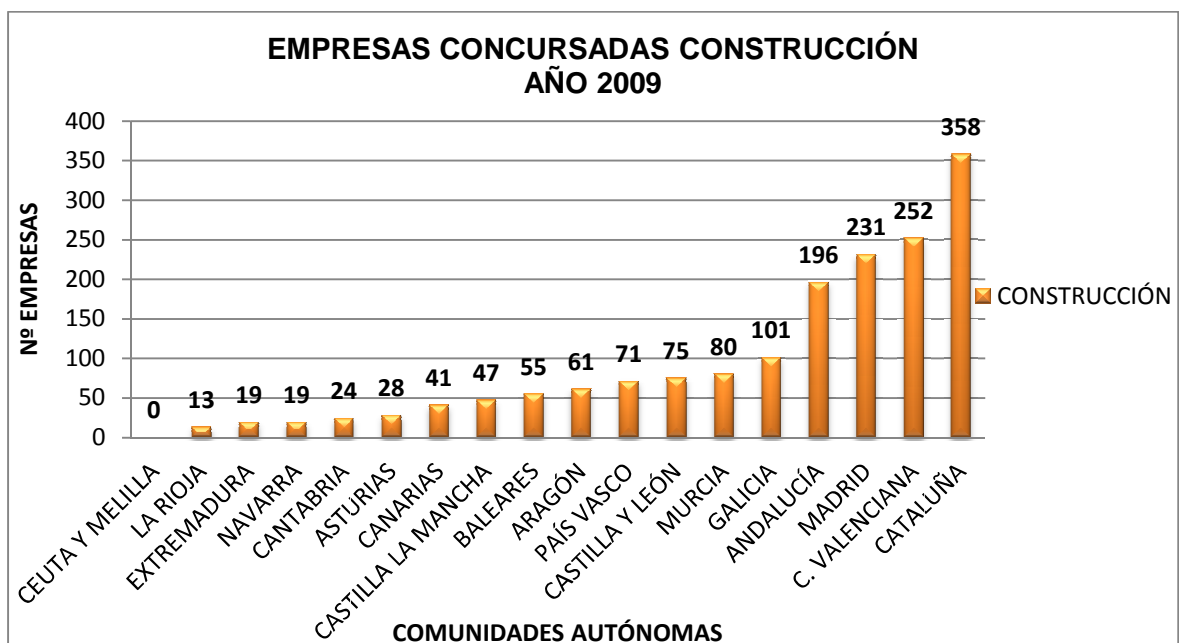


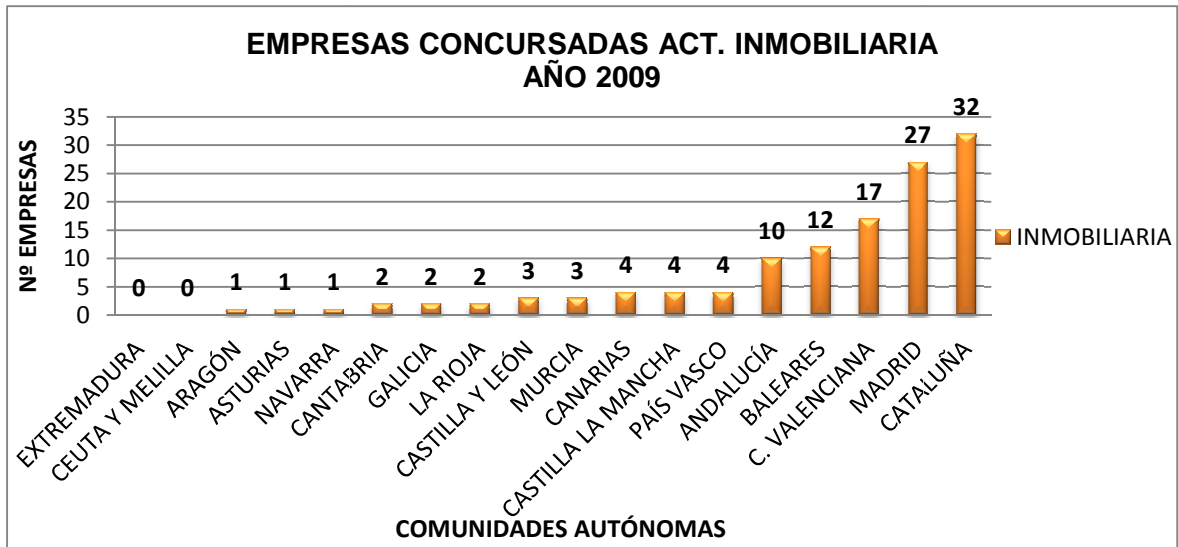
En este año se produce un fuerte incremento del número de empresas concursadas (para el total de España hay 4.984 empresas).

En cuanto al total de empresas concursadas, las cinco CC. AA. que cuentan con más empresas concursadas son: Cataluña registra 1.233 empresas, Comunidad Valenciana 730 empresas, Comunidad de Madrid 696, Andalucía 485 y País Vasco 311. Por el contrario, las que menos empresas concursadas presentan son: Ceuta y Melilla que entre las dos tienen 6 empresas concursadas, La Rioja con 41 empresas, Extremadura con 60 y Navarra con 62. El que haya tanta diferencia entre unas y otras, es debido principalmente al tamaño que tienen las comunidades y a la localización geográfica que poseen. Si nos centramos en las dos actividades vemos que casi el 30% de las empresas concursadas en Cataluña pertenecen a la construcción, el 34,52% en la Comunidad Valenciana y el 33,19% en la Comunidad de Madrid.

También vemos que el número de empresas concursadas en la construcción es muy superior al de las actividades inmobiliarias, lo que se debe al número de empresas que hay en cada actividad, ya que en una es mayor que en otra.

Si separamos las dos actividades:





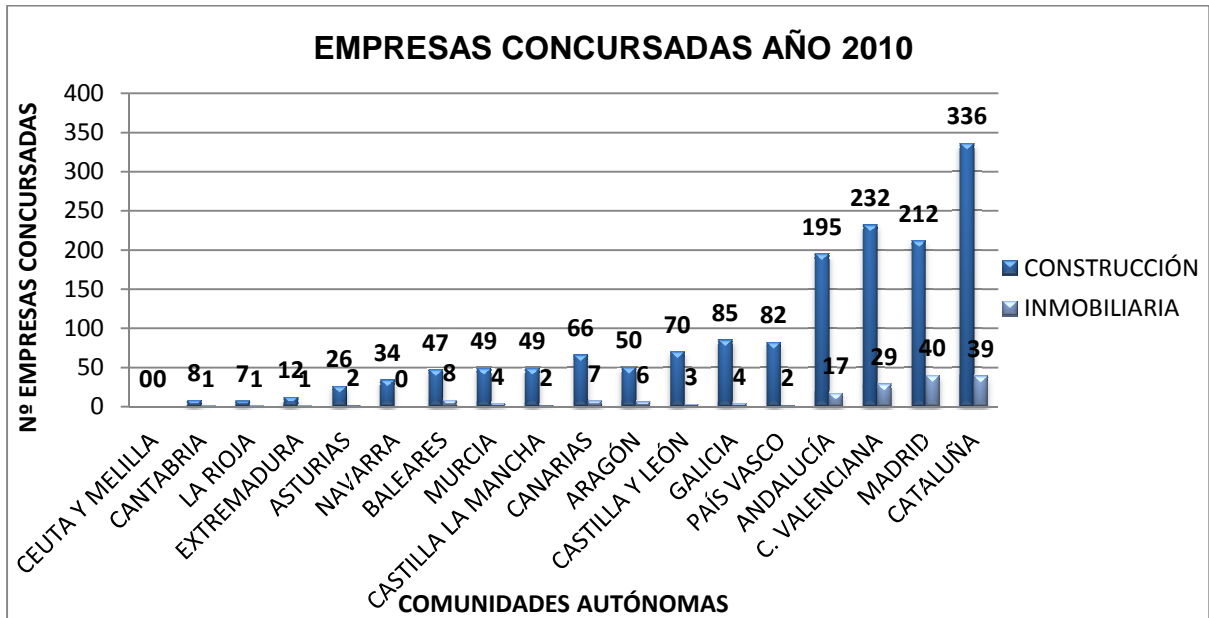
En primer lugar, si nos fijamos en la actividad económica de la construcción, Cataluña es la que mayor número de empresas concursadas registra (358), pero no es la comunidad que mayor incremento registra con respecto al año 2008. Es la Comunidad Valenciana la que mayor incremento tiene, puesto que su número de empresas se multiplica por tres, aunque la Comunidad de Madrid y Cataluña le siguen de cerca.

Sin embargo, si nos fijamos en la actividad inmobiliaria vemos que el número de empresas concursadas disminuye en todas las CC. AA. Esto es debido a que hay un número menor de empresas que se dedican exclusivamente a esa actividad. Por tanto, podemos concluir que el año 2008 fue el peor para la actividad inmobiliaria.

No obstante, destacamos que sigue siendo Cataluña la que cuenta con mayor número de empresas concursadas (32), seguida por la Comunidad de Madrid (27) y por la Comunidad Valenciana (17).

AÑO 2010

Si observamos el gráfico con las dos actividades separadas, vemos:



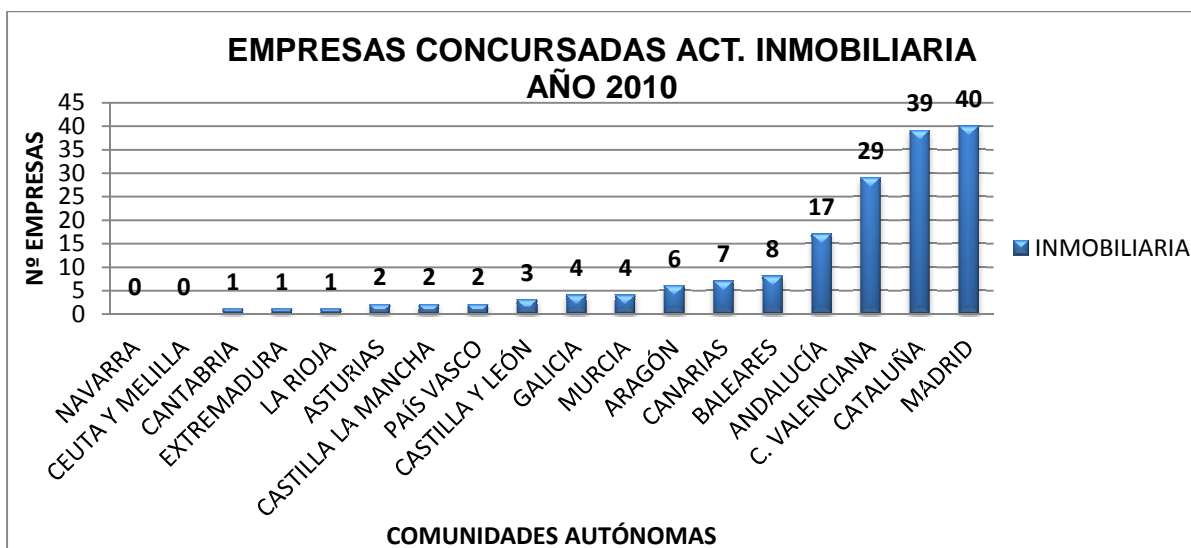
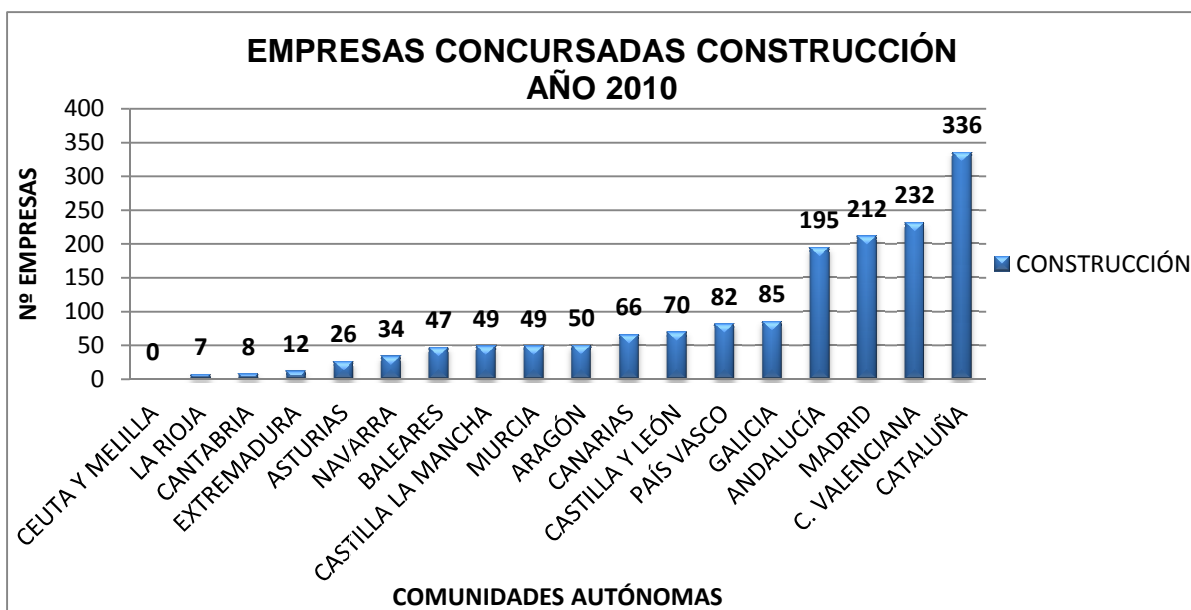
En este año, hay un comportamiento distinto para las dos actividades económicas:

- En la construcción empieza a disminuir levemente el número de empresas concursadas.
- En las actividades inmobiliarias, aumentan con respecto al año anterior.

En este año sigue siendo Cataluña la que mayor número de concursos presenta, ya que en total ascienden a 1.161 empresas. En segundo lugar, está la Comunidad de Madrid con 687 empresas, seguida de la Comunidad Valenciana con 676 y Andalucía con 492.

En cuanto a las comunidades que menor número de empresas concursadas tiene son Ceuta y Melilla con 2, Cantabria con 23 y La Rioja con 28.

Si distinguimos entre las dos actividades:



En este año, en la actividad de la construcción empieza a disminuir el número de empresas concursadas, pero esa disminución no es muy significativa, ya que, por ejemplo, en Andalucía sólo disminuye en una empresa con respecto a 2009.

Esto significa que el sector está empezando a estabilizarse, es decir, las empresas que entraron en el sector cuando se produjo el boom inmobiliario son las que han sufrido mayor número de procesos concursales, ya que eran empresas poco especializadas y por tanto han sido las primeras en salir del

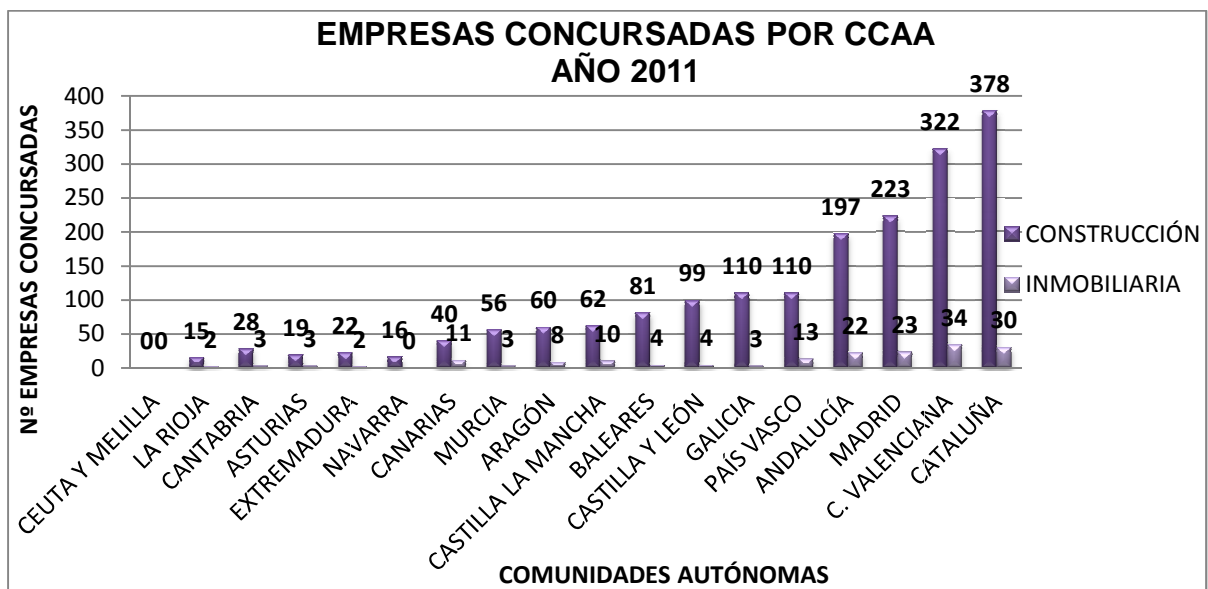
sector. También hay que decir, que no ha sido así en todos los casos, aunque sí en la mayoría.

En la construcción sigue dando los valores máximos Cataluña, Comunidad Valenciana, Comunidad de Madrid y Andalucía.

En cuanto a las actividades inmobiliarias, se produce un cambio, puesto que el número de empresas concursadas con respecto a 2009, aumenta. Como no es un aumento muy significativo, lo mejor es ver qué ocurre en 2011.

AÑO 2011

En último lugar, observamos los datos del año 2011:



Para el total de España, el número de empresas concursadas en la actividad de la construcción es de 1.838 y para la actividad inmobiliaria es de 175 empresas. Si comparamos estos datos con el total de empresas de todas las actividades económicas, que es de 5.821, vemos que las empresas de la construcción representan un 31,6% y las inmobiliarias un 3,01%

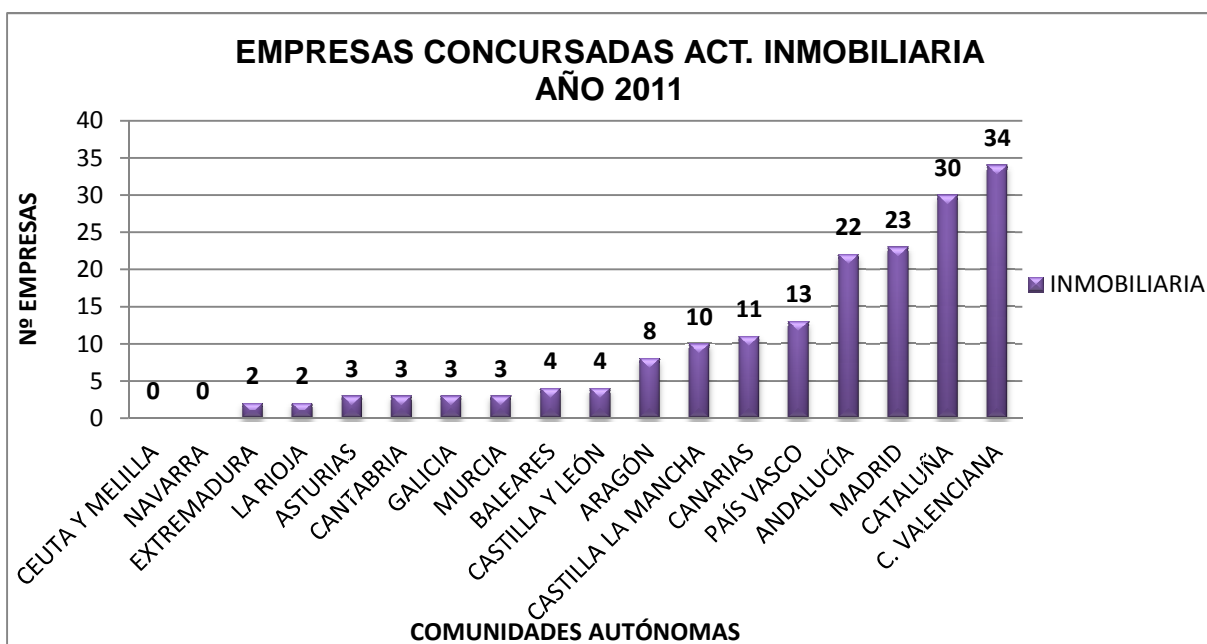
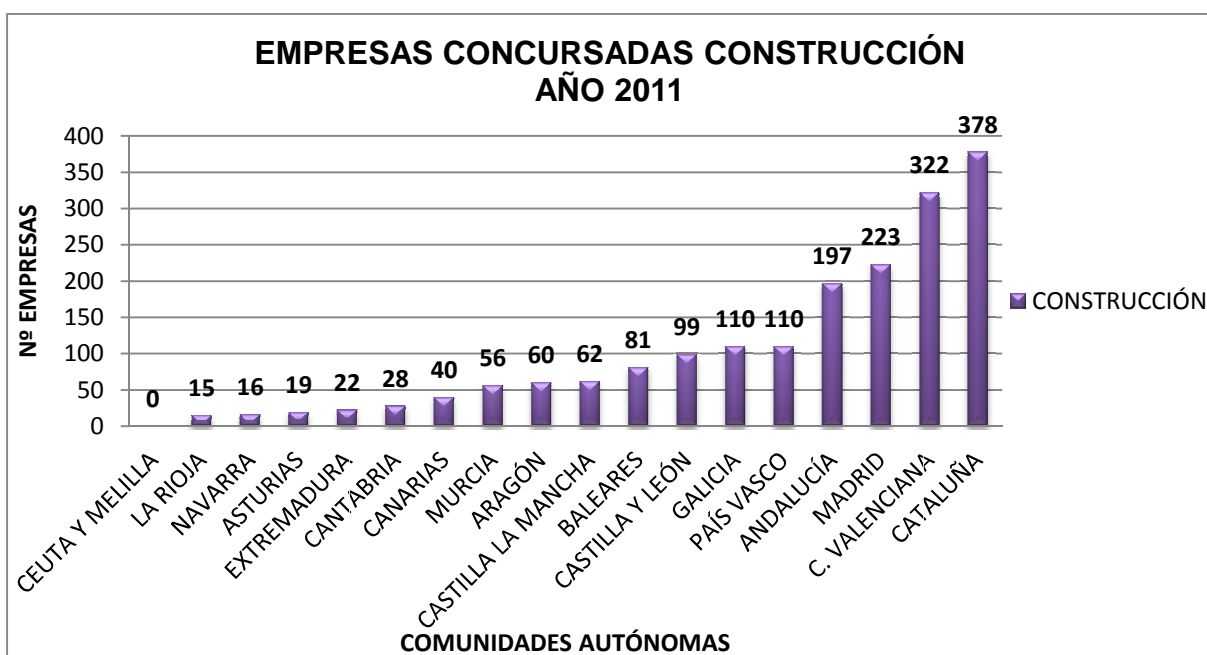
Si miramos el total de empresas (para todas actividades económicas) por CC. AA, siguen siendo las mismas cuatro comunidades que han destacado los años anteriores las que tienen mayor número de empresas concursadas,

puesto que: Cataluña tiene 1.307 empresas, Comunidad Valenciana 870, Comunidad de Madrid 729 y Andalucía 635.

Las comunidades que menor número de empresas concursadas tienen son Ceuta y Melilla, que solamente tienen 3; La Rioja con 37 y Cantabria con 58.

Si nos fijamos en el caso de Aragón, vemos que se encuentra justo en el punto medio. Cuenta con un total de 175 empresas concursadas.

Si separamos las dos actividades:



Si nos fijamos en las empresas concursadas de la construcción, Cataluña es la que más empresas registra (378), después está la Comunidad Valenciana con 322, luego la Comunidad de Madrid con 223 y Andalucía con 197. Comparando este año con el anterior, podemos observar que el número de empresas concursadas en la construcción ha aumentado, mientras que de 2009 a 2010 disminuía. Por tanto habrá que observar los datos de 2012 para ver si el número de concursos sigue aumentando o no.

Con respecto a las actividades inmobiliarias, no se puede sacar una conclusión muy clara, puesto que algunas comunidades disminuyen y otras aumentan.

La comunidad que mayor descenso ha tenido en comparación con 2010 ha sido la Comunidad de Madrid, y la que mayor aumento ha registrado ha sido el País Vasco.

Una vez finalizado este análisis podemos decir que el sector inmobiliario ha sufrido la crisis intensamente puesto que las empresas concursadas de este sector han llegado a representar el 40% del total de empresas concursadas. Esto ha sido debido a que con el boom inmobiliario, muchos empresarios quisieron “aprovecharse” del buen momento que estaba viviendo este sector y se especializaron en la construcción de viviendas.

La especulación que ha habido en este sector ha tenido graves consecuencias, tales como que muchas empresas han tenido que recurrir al concurso de acreedores; lo cual también ha afectado a las familias, ya que han visto como los miembros de la misma se quedaban sin empleo y posiblemente con una hipoteca que pagar.

3.1.2. ANÁLISIS EVOLUTIVO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS.

La última parte del trabajo, va a consistir en observar la evolución de las empresas del sector inmobiliario⁴, por CC. AA.

En primer lugar, se observará un gráfico de todas las CC. AA. desde 2007 hasta 2011, y posteriormente se analizarán las cuatro CC. AA. que más empresas concursadas han registrado, las cuales son: Cataluña, Comunidad Valenciana, Comunidad de Madrid y Andalucía.

En el gráfico de todas CC. AA. (página 26) se observa claramente cuáles son las cuatro comunidades que destacan en el número de empresas concursadas en el sector inmobiliario.

La siguiente comunidad que más empresas registra es el País Vasco, con un total de 351 empresas. La diferencia que se observa entre esta comunidad y Andalucía (la siguiente comunidad con más empresas concursadas, con un total de 828) es muy acusada, ya que estamos hablando de 477 empresas.

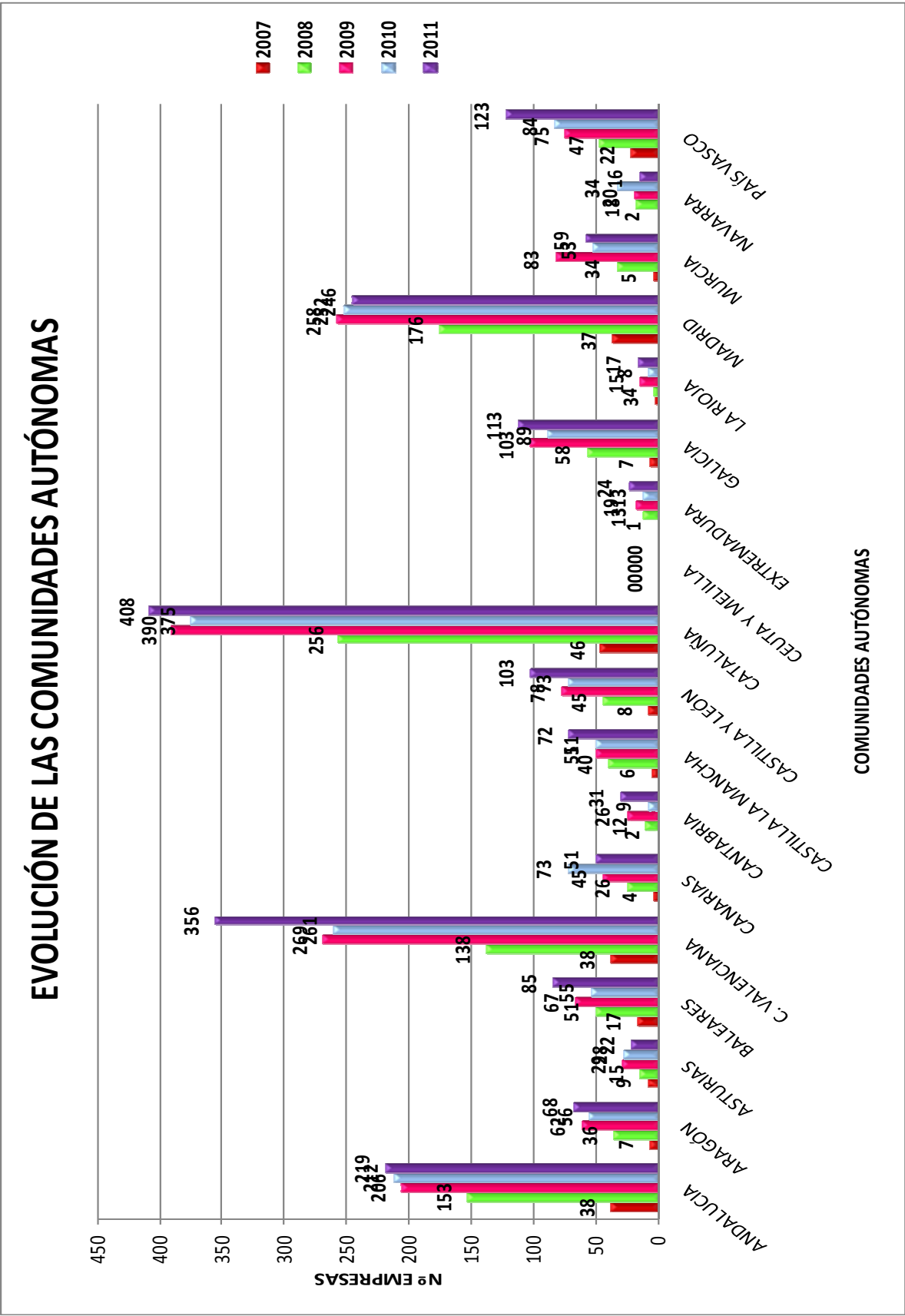
En cuanto a las comunidades que menos empresas concursadas han tenido en el sector inmobiliario, son Ceuta y Melilla que no registran ninguna empresa concursada, La Rioja con 47 empresas, y Extremadura y Cantabria con 70 y 80 empresas respectivamente.

Si analizamos el caso de Aragón, observamos que en 2011 es cuando más empresas concursadas ha presentado y que de 2009 a 2010 se produjo un descenso. En cuanto al total, ha registrado 229 empresas, y se sitúa justo en el punto medio (8 comunidades tienen más empresas concursadas y 8 tienen menos que Aragón).

En el gráfico también observamos que la mayoría de las CC. AA. apuntan el máximo de empresas concursadas en 2011, pero en el caso de Asturias, la Comunidad de Madrid y Murcia el máximo se da en 2009, y en Canarias y en Navarra en 2010.

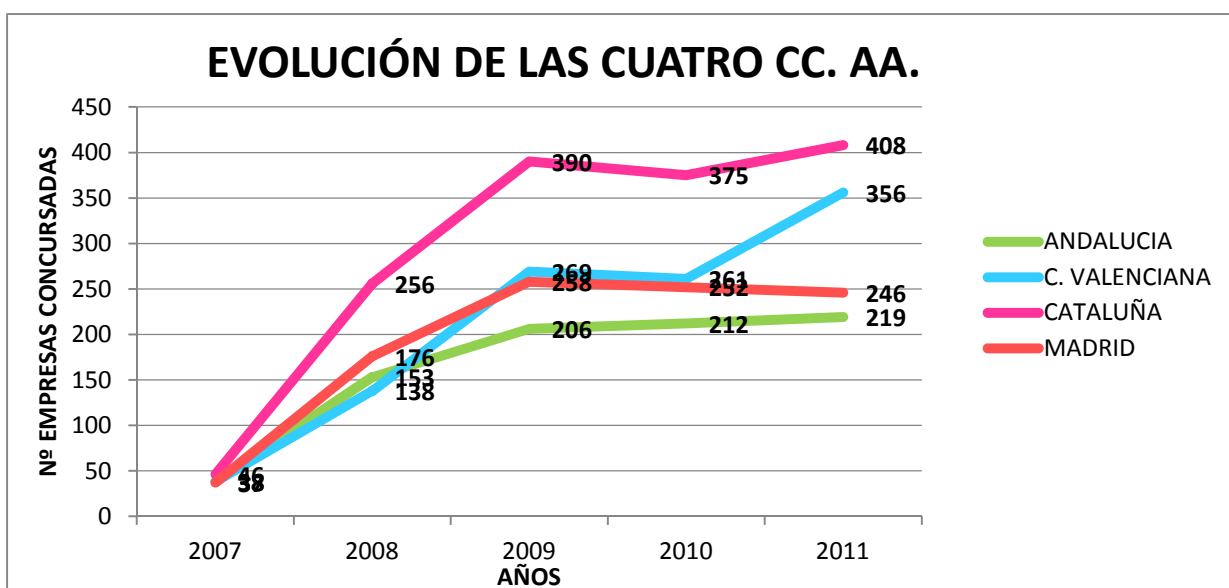
⁴ Las empresas que consideramos del sector inmobiliario son las empresas de la construcción y de actividades inmobiliarias.

Evolución de las empresas concursadas del sector inmobiliario de las CC. AA. desde 2007 hasta 2011:



Si estudiamos las cuatro CC. AA. con más empresas concursadas en el sector inmobiliario y observamos su evolución, tenemos:

	ANDALUCÍA	C. VALENCIANA	CATALUÑA	MADRID
2007	38	38	46	37
2008	153	138	256	176
2009	206	269	390	258
2010	212	261	375	252
2011	219	356	408	246
TOTAL	828	1062	1475	969



Con este análisis observamos que Cataluña es la Comunidad Autónoma que más empresas concursadas ha registrado, no solo en total sino también cada año.

La Comunidad Valenciana es la siguiente comunidad con mayor número de empresas concursadas, y es a partir de 2009 cuando se suman más empresas al proceso concursal.

En el caso de la Comunidad de Madrid, el aumento de empresas concursadas se produce hasta 2009, puesto que luego va disminuyendo.

En Andalucía, vemos que el crecimiento de empresas concursadas de 2009 a 2011 es lento, puesto que solo se han sumado al proceso concursal 13 empresas entre estos años.

4. CONCLUSIONES.

Las conclusiones que hemos extraído de este trabajo, son las siguientes:

- La crisis se ha cebado particularmente en este sector, por varias razones, una de ellas es que se produjeron unas facilidades para el crédito, tanto para adquirir nuevas viviendas como para construirlas, que no eran sostenibles. Así pues cuando en 2007 se inició la crisis financiera se vio que se habían concedido créditos que repercutieron en problemas de liquidez, y esto supuso el endurecimiento de los créditos (subida de los tipos de interés) lo cual afectó a todo aquel que tenía un préstamo.
- El hecho de que se incrementara tanto la demanda de viviendas también era algo insostenible, ya que la gente compraba con idea de invertir, y en 2007 con la crisis financiera vieron que las viviendas que habían comprado, estaban perdiendo valor, puesto que los precios de éstas eran cada vez más bajos.
- En cuanto a los precios, también se veía que la evolución que habían tenido al alza no era normal. Era lógico que tras el incremento tan fuerte que tuvieron, posteriormente bajaran. Esto se ha debido al gran stock de viviendas que hay. Actualmente, el precio de la vivienda sigue bajando, puesto que los constructores y particulares que quieren vender deben bajar el precio, puesto que si no lo bajan no la venderán.
- El hecho de que tantas empresas del sector inmobiliario hayan entrado en concurso de acreedores, es debido a la especialización en la construcción. Algunos empresarios veían negocio en este sector y por tanto crearon una empresa para especializarse y empezar a trabajar en la construcción. La consecuencia que esto ha tenido ha sido un gran endeudamiento de las empresas, ya que muchas se endeudaban para poder construir más sin mirar las consecuencias que podía tener.

- Otra consecuencia que ha tenido la crisis del sector inmobiliario, ha sido la gran destrucción de empleo que ha supuesto, ya que se destruyen más de un millón de empleos en este sector. Esto ha supuesto que algunas familias se encuentren con varios miembros desempleados.
- También hay que destacar el endeudamiento que tienen las familias. En los años del boom inmobiliario algunas familias se endeudaron pagando hipotecas a las que ahora no pueden hacer frente, bien porque sus cuotas son muy altas o porque se han quedado sin empleo o ambas razones.
- Otros afectados por la crisis del sector, es la gente que compró pisos sobre plano, y que al cerrar la inmobiliaria que lo construía puede ver todos sus ahorros perdidos.
- Inversión en segundas viviendas. Hubo gente que invirtió en la compra de una segunda vivienda en la costa y que ahora ven que esa vivienda no tiene el mismo valor que tenía cuando la compraron.

Con respecto al número de empresas concursadas por CC. AA.:

- Hemos observado que las CC. AA. que se sitúan en la costa, son las que más han sufrido. Allí el número de empresas es mucho más elevado, y eso es debido a que muchas constructoras se situaban allí puesto que la demanda de viviendas era mayor (inversión en segundas viviendas)
- Con el boom inmobiliario entran en concurso más empresas en las grandes ciudades porque en ellas se sitúan mayor número de empresas, ya que en éstas la demanda de viviendas es mayor (más población) y existe más territorio para edificar.

5. BIBLIOGRAFÍA

Asociación Hipotecaria Española (2010): “Estadísticas del mercado hipotecario”

Banco de España (2008): “Desaceleración y reequilibrio de la economía española: el ciclo inmobiliario y el funcionamiento del mercado de trabajo”. Informe Anual 2007, Capítulo 2.

Banco de España (2011): “El crédito comercial en España: Importancia relativa y Evolución reciente”. Boletín Económico Febrero 2011.

Banco de España (2011): “Informe de estabilidad financiera 11/2011”

Bellod Redondo, J. F. (2007): “Crecimiento y especulación inmobiliaria en la economía española”, *Principios*, Nº 8/2007.

Crecente Romero, F. J., León Navarro, M., Pérez De Armiñán Y De La Serna, A. (2009): “El sector construcción en España: análisis, perspectivas y propuestas”. Colegio Libre de Eméritos.

Giralt Leinweber, R (2008): “El concurso de acreedores: ¿opción de salida a la crisis inmobiliaria?”, *A fondo*, vol. 85, pp. 37-41

Instituto Nacional de Estadística (2007-2011): Estadística del procedimiento concursal.

Malo de Molina, J. L. (2011): “Los retos de la gran recesión en España”. *Banco de España. Dirección general del servicio de estudios*.

Ministerio de Fomento (2012): Estadísticas y publicaciones, Información estadística, Anuarios, estadísticas de síntesis y boletín: “Activos, Ocupados y Parados: Rama de la construcción”

<http://www.fomento.gob.es/BE/?nivel=2&orden=17000000>

Ministerio de Fomento (2012): Estadísticas y publicaciones, Información estadística, Vivienda y actuaciones urbanas: “Índice General de Precios de Vivienda”

<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000>

Orzáez, A. (2010): “Crisis económicas y el problema crediticio en España”, *Punto de inflexión. Revista de economía*.

Romero, J. (2010): “Construcción residencial y gobierno del territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias”, *Cuadernos Geográficos*, Nº 47 (2010-2), pp. 17-46.

Ruíz, P. (2007): “La construcción en España: nuevos retos y nuevas perspectivas”, *CLM. Economía*. Nº 11, pp. 81 – 109.

Serrano Martínez, J. M. (2010): “La edificación de viviendas en España, final del ciclo y ¿ocaso del modelo?” *Boletín Económico de ICE* Nº 2981.