

MEMORIA DEL TRABAJO FIN DE GRADO

EL BOOM INMOBILIARIO EN ESPAÑA Y SUS CONSECUENCIAS EN EL
TERRITORIO: UNA APROXIMACIÓN BIBLIOGRÁFICA

(THE SPANISH REAL ESTATE BUBBLE AND ITS SPATIAL EFFECTS: A
LITERATURE APPROACH)

Autores: D^a Florángel García Peña
D Borja García Rodríguez
D David González Alonso

Tutora: D^a Luz Marina García Herrera

Grado en Administración y Dirección de Empresas
FACULTAD DE ECONOMÍA, EMPRESA Y TURISMO
Curso Académico 2015 / 2016

San Cristóbal de La Laguna, a 7 de Julio del 2016

D^a Luz Marina García Herrera, Catedrática de Análisis Geográfico Regional del Departamento de Geografía e Historia de la Facultad de Humanidades de la Universidad de La Laguna.

CERTIFICA:

Que la presente Memoria de Trabajo Fin de Grado en Administración y Dirección de Empresa titulada "El boom inmobiliario en España y sus consecuencias en el territorio: una aproximación bibliográfica" y presentada por los alumnos Florangel García Peña, Borja García Rodríguez y David González Alonso, realizado bajo mi dirección, reúne las condiciones exigidas por la Guía Académica de la asignatura para su defensa.

Para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo la presente en La Laguna a siete de julio de dos mil dieciséis.

La tutora



Fdo: D^a Luz Marina García Herrera

En La Laguna a siete de julio de dos mil dieciséis

ÍNDICE

1. Introducción.....	Pág. 5
1.1. Objetivos y pregunta de investigación	Pág. 7
1.2. Fuentes y metodología.....	Pág. 7
2. Formación de la burbuja inmobiliaria en España entre los años 1997 y 2007	Pág. 8
2.1. Antecedentes y contexto internacional en la segunda mitad del Siglo XX	Pág. 9
2.2. Debilidades del marco legislativo y prácticas urbanísticas.....	Pág. 11
2.3. La estimulación de la denominada <i>burbuja</i>	Pág. 15
2.3.1 La oferta de vivienda en paralelo al alza de los precios	Pág. 15
2.3.2 La demanda de vivienda.....	Pág. 16
2.4. La disponibilidad de crédito fácil y barato.....	Pág. 19
3. Estallido de la burbuja.....	Pág. 20
3.1. Impacto económico.....	Pág. 20
3.2. Consecuencias sociales.....	Pág. 22
4. Efectos territoriales en España.....	Pág. 23
5. Conclusión.....	Pág. 27
6. Bibliografía.....	Pág. 28
7. Anexos	
7.1. Anexo 1: viviendas iniciadas según tipo, periodo 1997 - 2012.....	Pág. 30
7.2. Anexo 2: perfil de deudores hipotecarios en riesgo según normativas.....	Pág. 31

RESUMEN

España vivió la “década dorada” de su economía entre los años 1995 y 2007, con el sector inmobiliario como motor económico. Paralelamente, el resto de la economía española gozaba de buena salud en este periodo de auge inmobiliario considerado excepcional en su historia reciente tanto por su magnitud como por la duración del ciclo.

Sin embargo, dicho crecimiento se frenó repentinamente y dio lugar a una de las mayores crisis económicas que ha vivido nuestro país. Los motivos son abundantes y variados, como analizaremos en el trabajo, algunas de las circunstancias vinieron dadas por las entidades financieras las cuales jugaron un papel importante en la creación de la burbuja inmobiliaria, debido a las malas políticas adoptadas a la hora de gestionar los créditos hipotecarios. El país posteriormente, se introduciría en una coyuntura, donde era llamativa la fuerte especulación inmobiliaria, debido a las facilidades crediticias.

Por lo tanto, el objetivo del trabajo es realizar una aproximación a los principales marcos interpretativos que han tratado de identificar los factores responsables de la formación y posterior crisis inmobiliaria española. Con este fin, se lleva a cabo una revisión de diversos trabajos que, desde distintas disciplinas, han estudiado el mencionado ciclo. Para ello, tras una breve mención a la evolución reciente de la economía española, se abordan los factores que provocaron el auge del sector de la construcción, así como las consecuencias que han tenido, tanto desde el punto de vista territorial, como social y económico.

Palabras clave: Boom inmobiliario, territorio, crisis económica, corrupción, stock inmobiliario.

ABSTRACT

Spain lived the "golden decade" of its economy between 1995 and 2007, with the real estate industry as an economic driver. Meanwhile, the rest of the Spanish economy enjoyed a good health in this period of real estate boom, seen as exceptional in recent history both its magnitude as the duration of the cycle.

However, this growth slowed suddenly and led to one of the major economic crises experienced in Spain. The reasons are plentiful and varied, as discussed in this work, some of the circumstances came given by financial institutions which played an important role in creating the housing bubble, due to bad policies adopted in managing

the mortgage loans. The country subsequently was entering a market where the strong real estate speculation was striking, due to easy credit.

Therefore, the aim of this work is to make an approach to the main interpretive frameworks that have tried to identify the factors responsible for the formation and subsequent Spanish real estate crisis. To this end, we carried out a review of various works from different disciplines which have studied the mentioned cycle. To do so, after a brief mention of the recent evolution of the Spanish economy, the factors that caused the boom in the construction sector are addressed, as well as its effects both spatial as social and economic ones.

Key words: Housing bubble, territory, economic crisis, corruption, housing stock

1. INTRODUCCIÓN

Durante el boom inmobiliario acontecido en España, entre los años 1997 y 2007, se construyó un número muy alto de viviendas, con respecto a los años anteriores a esta burbuja, es decir, se edificaron inmuebles por encima de la media de la mayoría de los países europeos, a la vez que el precio de la vivienda se triplicaba, favoreciendo su consideración como un bien de inversión.

Con la finalidad de ofrecer una explicación clara y amplia sobre el tema principal del trabajo, hemos recopilado información desde distintas ópticas, ya que el objetivo principal de éste, es realizar una aproximación de los diferentes estudios, que tanto la geografía, la economía como la sociología, han aportado en la elaboración de un marco explicativo, centrandó posteriormente nuestra atención en los efectos territoriales en la fase de declive.

En el presente estudio, intentaremos explicar cómo se formó la denominada “burbuja inmobiliaria”, cuáles fueron las razones por las que estalló y principalmente su impacto en el territorio español.

Desde la economía, Rodríguez López (2011) explica los motivos que desencadenaron la crítica situación financiera, que se inició por la contratación de hipotecas basura, y la quiebra de Lehman Brothers, que posteriormente provocaría un colapso en los mercados financieros. Finalmente, propone los cambios que se deberían llevar a cabo para poner fin a uno de los periodos más negativos de nuestra economía. García Montalvo (2008) pone de manifiesto la evolución del sector inmobiliario español, durante los primeros años del nuevo siglo. El argumento principal que utiliza, es que el incremento de la demanda causado por la situación geográfica, no puede explicar el enorme crecimiento de producción y precios. Sin embargo, la idea que más se acerca a sus creencias, es la expectativa irreal sobre el crecimiento indefinido de los precios de la vivienda. Torrero Mañas (2010) repasa las principales alteraciones que en las últimas décadas se han producido en el marco institucional de los sistemas financieros, destacando fundamentalmente, la demanda y oferta de los mercados. Por otro lado, destaca que la crisis financiera internacional ha sido el detonante que ha precipitado el ajuste de la economía española, que en su opinión, no se hubiese podido evitar en ninguno de los casos. Naredo (2009 y 2010) desarrolla la teoría de que durante la etapa de crisis se ha llevado a cabo una acumulación de capital, derivada de la expropiación y mercantilización del patrimonio por parte de las entidades de crédito como de los promotores, es decir, cree en el modelo de que el fuerte impacto de crecimiento que ha sufrido la producción inmobiliaria, se basa principalmente en las plusvalías extraídas de la construcción y venta de los inmuebles, lo que ha originado posteriormente el stock de viviendas. Campos Echeverría (2008) analiza la evolución de la oferta y demanda de viviendas durante el boom inmobiliario en España. Finalmente, Abad Sánchez (2013) se centra en la influencia que tiene el precio de la vivienda en la economía española en los

últimos años, donde tuvo una línea ascendente hasta 2007, llegando ese año a sus niveles máximos.

Desde el punto de vista geográfico, Burriel de Orueta (2008 y 2014) realiza un análisis de las implicaciones territoriales de la producción de viviendas durante los años del *boom* inmobiliario. Estudia la desigual distribución territorial de éstas, a consecuencia de las malas gestiones políticas a la hora de no poner freno al elevado ritmo de construcción que se llevó a cabo en todo el territorio español, haciendo especial hincapié, en la desastrosa imagen (desiertos urbanísticos) que han dejado las viviendas inacabadas. El aspecto principal de la investigación realizada por Méndez Gutiérrez Del Valle (2013 y 2014) insiste en el análisis detallado de la burbuja hipotecaria, el cual evalúa el crecimiento que ha llevado a cabo el sector inmobiliario en España. Seguidamente, relaciona el problema de la facilidad de adquisición de los créditos hipotecarios, con la problemática situación de los desahucios, a través de numerosos estudios e informes que, desde las organizaciones sociales, instituciones, ámbitos académicos y medios de comunicación, se han realizado. Romero González (2011) explica el proceso que se ha llevado a cabo, tanto en la corrupción urbanística, como el incremento de episodios en los que se ha producido una mala gestión a la hora de aplicar políticas, donde el territorio español ha quedado muy afectado. También analiza las causas que explican el modelo inmobiliario español, como sobre todo las consecuencias, destacando el impacto territorial de las mismas.

Desde un marco jurídico, Jiménez Sánchez (2008) se centra en la existencia de un serio problema de corrupción política asociada a la actividad urbanística en España. Esta sucesión de casos de corrupción se ha debido a la relación de tres tipos de factores, como son la singularidad del modelo urbanístico español, el deficiente funcionamiento de mecanismos de control de la actividad de los ayuntamientos y por último, el gran auge de la construcción de viviendas en el último decenio. Iglesias González (2007) plantea posibles soluciones frente al fraude en la adquisición y transmisión de viviendas protegidas y analiza tanto el régimen jurídico de las viviendas como las políticas urbanísticas.

Desde la disciplina de Trabajo Social, Arredondo Quijada y Palma García (2013) estudian el incremento de familias en situación de vulnerabilidad y/o riesgo social, y su problemática durante los últimos años, analizando el origen y las consecuencias de la misma. También hacen mención de las consecuencias socioeconómicas de la burbuja inmobiliaria y crediticia que estuvo ligada al crecimiento económico en España, como son los desahucios. Por último, dan respuesta a las decisiones que se han ido tomando a través de los entes públicos, para impulsar y ayudar a las personas que están en una situación de vulnerabilidad o exclusión social.

A través de una visión sociológica, García Andreu (2014) enumera los principales protagonistas implicados en el desarrollo turístico residencial español, donde contempla los efectos sociales del boom inmobiliario durante el periodo 2001-2008, orientado al turismo de jubilados europeos, que buscan una segunda residencia en España. Para ello,

utiliza un método de análisis, que identifica las distintas funciones y posiciones de los actores que intervienen en un espacio geográfico turístico determinado.

A partir de la historia económica, Martín-Aceña (2010) investiga y compara la crisis económica española en el periodo de transición política. Presenta un repaso de los acontecimientos que condujeron a la recesión en ese periodo y ofrece algunas similitudes y diferencias con respecto a la crisis actual, ya que, sin duda, las grandes crisis del pasado han sido puntos de inflexión en las economías actuales.

Finalmente, tanto Colau y Alemany (2012) como Human Rights Watch (2014) introducen la perspectiva de la sociedad civil; la primera tratando la expansión de plataformas como la de Afectados por la Hipoteca (PAH) y temas relevantes como la desobediencia civil ante los desahucios o enfocando cuestiones como la dación en pago o la ley hipotecaria, como origen de los desahucios; la segunda examinando el impacto de las consecuencias de la crisis de la vivienda en los grupos vulnerables. Finalmente, hacen referencia a los desahucios, el paro, el endeudamiento y la desigualdad social.

Por lo tanto, para finalizar, debemos explicar que el trabajo se estructura en dos grandes secciones. En primer lugar se analizan las distintas perspectivas que desarrollan la formación de la burbuja y sus características, junto con los factores que la propiciaron. En segundo lugar, indicaremos las razones por las cuales estalló la burbuja inmobiliaria, originando la crisis de la deuda, dejando multitud de viviendas sin finalizar, provocando una reducción del sector de la construcción y del precio de la misma, así como las consecuencias para las instituciones públicas y su repercusión en el territorio, creando desiertos urbanísticos y ciudades fantasmas.

1.1. OBJETIVO Y PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

El objetivo del trabajo es realizar una aproximación a los principales marcos interpretativos que han tratado de identificar los factores de la formación y posterior crisis inmobiliaria española, centrando nuestra atención en esta última fase en sus consecuencias territoriales relación con este objetivo la pregunta de investigación planteada es: ¿Entre las distintas narrativas que buscan explicar la burbuja inmobiliaria, predominan las diferencias o, por el contrario, existen sustanciales puntos de acuerdo?

1.2. FUENTES Y METODOLOGÍA

En relación con el objetivo señalado anteriormente las fuentes primarias para nuestra investigación están constituidas por artículos y capítulos de libros sobre la burbuja inmobiliaria.

Las fuentes utilizadas han sido un conjunto de 19 textos, de los que 5 fueron realizados por geógrafos, 7 por economistas, 2 han sido desde una perspectiva social y otros 2 desde un marco jurídico, mientras los 3 restantes introducen una visión desde la sociología, la historia económica y el trabajo social.

Con este objeto se lleva a cabo una revisión de diversos trabajos que, desde disciplinas como la Geografía y la Economía, han analizado el mencionado ciclo. A este corpus central se han añadido algunos estudios desde otras ópticas como el derecho o la sociología en cuanto aportan consideraciones complementarias.

La metodología utilizada ha consistido en una primera fase, en la búsqueda bibliográfica mediante el uso de buscadores, como pueden ser Dialnet, portales de revistas electrónicas, en los que hemos citado frases clave como, precios de vivienda, crisis inmobiliaria en España, consecuencias del boom inmobiliario en el territorio español, implicación de los bancos en la crisis, desiertos urbanísticos, y con estos términos hemos encontrado los documentos que hemos expuesto anteriormente.

Tras esta etapa inicial se ha procedido a la revisión bibliográfica, planteada como una iniciación al análisis de contenidos. La lectura de los textos ha permitido la agrupación en diferentes categorías. En lo referente a la formación de la burbuja inmobiliaria, las categorías utilizadas son: el marco legislativo, la oferta y demanda de vivienda y la facilidad crediticia de los bancos. Para las consecuencias de la crisis se diferencia entre aquellas de naturaleza económica, las de naturaleza social y la manifestación territorial.

2. FORMACIÓN DE LA BURBUJA INMOBILIARIA EN ESPAÑA ENTRE LOS AÑOS 1997 Y 2007.

En el periodo comprendido entre 1997-2007, tuvo lugar en España un elevado ritmo de actividad urbanística, alcanzando una duración y unos niveles históricamente desconocidos hasta la fecha. Esta dinámica provocó un crecimiento de la construcción de viviendas y superficie ocupada, como a su vez, el precio de la vivienda se vio incrementado. Seguidamente se produce un largo ciclo expansivo de la economía, en el que se produjeron más de seis millones y medio de viviendas nuevas, superando las 600.000 anuales en los años 2003, 2005 y 2007, y de forma holgada las 800.000 en 2006 (Burriel 2008). Por otro lado, la información más actualizada, estimaba que en 2010 en España, existía en el mercado entre 800.000 y 1.2 millones de viviendas nuevas sin vender (Torrero, 2010). Una sobreoferta de vivienda nueva que sea cual sea la cifra exacta, tardará años en ser absorbida por el mercado (Burriel, 2008; p:4-9).

El mencionado ciclo expansivo ha sido considerado por los economistas como una 'burbuja', es decir, "un proceso de subida intensa de los precios de un activo con participación masiva y febril, que sitúa la cotización en niveles difíciles de justificar por datos económicos fundamentales" (Torrero, 2010); por lo tanto, fue la expansión que estuvo impulsada por la creciente producción de viviendas libres, por parte de los

promotores, no por la edificación de viviendas protegidas. Para determinar el alcance de ambos tipos de edificaciones, es necesario definir, por un lado, las “viviendas libres”, las cuales vienen estipuladas por el tipo de uso y la cual es promovida por una empresa privada, y cuyo precio dependerá de las fluctuaciones del mercado, y la otra opción es la denominada “vivienda protegida” cuyo precio viene establecido por el estado y las comunidades autónomas, el cual varía por la subida anual del I.P.C.(Índice de Precios al Consumo), teniendo un precio final más económico que las anteriores (Burriel, 2008;p:4-9).

2.1. ANTECEDENTES Y CONTEXTO INTERNACIONAL EN LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XX

En España, al igual que en el conjunto de países europeos, se produjeron diversos ciclos de expansión y subsecuente recesión en la segunda mitad del siglo XX, aunque con una magnitud muy inferior a la actual. Así a las fases expansivas que se registraron entre 1969-1974 y 1986-1991, les sucedieron etapas de declive. El primer período de recesión comprendido entre 1975-1985, coincidió con los años de la transición política desde un régimen autoritario a uno democrático, tras la muerte del general Franco. La atención se centró en las reformas políticas mientras las medidas económicas tuvieron que esperar a la elección del primer gobierno democrático. La crisis económica se originó, como en otros países occidentales, por unas altas tasas de inflación, unos índices elevados de desempleo, un descenso de la inversión y un crecimiento muy elevado del producto interior bruto. El periodo de la transición política, estuvo marcado por una de las recesiones más intensas sufridas por la economía española, debido principalmente al aumento de los precios del petróleo y las materias primas, como al colapso del sistema monetario. Esta situación ponía fin a un periodo de prosperidad, que había comenzado en 1973 (Martín-Aceña, 2010).

La siguiente etapa de recesión en España se produjo en 1992. El proceso de ajuste iniciado años anteriores, debido a los desequilibrios de la fase expansiva, se acentuó en 1992, intensificando la desaceleración de la demanda agregada. El consumo privado fue el factor que marcó la tendencia negativa que afectaba a la economía española, debido en gran parte a la incidencia de las medidas de política fiscal decididas a lo largo del año, en un intento por frenar el déficit público. Sólo el sector exterior mantuvo una tendencia positiva, que se fue reduciendo en los primeros meses del año 1993, afectado sobre todo, por la devaluación de la peseta dentro del mecanismo de cambio del Sistema Monetario Español (Rodríguez, 2011).

Los problemas estructurales que aparecieron en ese periodo de crisis económica española, vinieron relacionados con el déficit público, la inflación, el abultado desequilibrio exterior, las elevadas tasas de desempleo y los altos tipos de interés, provocados por la política monetaria, los cuales acentuaron aún más la crisis por la que estaba pasando el país (Méndez, 2013; Torrero, 2010).

Por último, la crisis más reciente en España se registra en las primeras décadas del siglo XXI, a partir del año 2008. Su principal detonante recae en las hipotecas de baja calidad, las denominadas hipotecas “subprime”, es decir, aquellas que se concedieron a prestatarios con garantías dudosas, por un importe que en ocasiones excede al coste de la vivienda. El aumento de este tipo de operaciones, se sustentaba en la idea de que con el paso del tiempo, los inmuebles se iban a revalorizar y con ello iban a obtener unos beneficios posteriores. La situación se agravó cuando empezó a caer el precio de la vivienda, provocando una aglomeración de los impagos en las entidades financieras. Posteriormente, tal y como había ocurrido en crisis anteriores, esta situación golpeó con gran intensidad a empresas, grupos sociales, sectores profesionales, pero también a los territorios, siendo el origen de nuevas desigualdades, que se hacen visibles en numerosos puntos geográficos. En definitiva, puede afirmarse que los territorios son protagonistas destacados de la repercusión de la actual crisis. (Méndez, 2013; Torrero, 2010). A lo largo del desarrollo del trabajo, explicaremos de manera más concreta y detallada, las diferentes variables que han influido en la crisis inmobiliaria de la economía española.

Para explicar las razones que hicieron posible la formación de la burbuja, es necesario considerar la dinámica económica en un contexto internacional. En 1985, la economía española se encontraba en una situación de estancamiento, debido al ajuste que se había producido por las dos crisis consecutivas del petróleo: la de 1973, en la que los países árabes exportadores de petróleo se negaron a abastecer a los países que habían apoyado a Israel durante la Guerra del Yom Kippur, los cuales enfrentaban a Siria y Egipto, y por otro lado, la de 1979, provocada por la Revolución Iraní y la consiguiente guerra entre Irán e Irak. Con el fin de sacar al país de esta situación y poder cumplir los requisitos necesarios para que España entrara en la Unión Europea el gobierno instauró un nuevo modelo de crecimiento que perseguía tres objetivos básicos: alcanzar un elevado incremento del PIB, un mayor desarrollo del Estado de bienestar y que España se aproximara a los niveles de servicios sociales de los principales países de la Unión Europea (Torrero, 2010; Rodríguez, 2011).

Con posterioridad, se produce la incorporación de España a la Unión Económica y Monetaria (1999), que permitió nuevas ventajas económicas como eran: la apertura del comercio internacional con la eliminación de los aranceles, estableciéndose así el libre comercio de mercancías y personas entre los pasos fronterizos, y la entrada de la moneda única (euro) que elimina los riesgos de los tipos de cambio. Estas ventajas causan rápidamente efecto en la economía española, dando lugar a unos tipos de interés bajos y un descenso del coste del dinero que posteriormente, permitiría una facilidad crediticia mayor a la que se había tenido hasta ahora, favoreciendo el endeudamiento de la población, tanto para conseguir la vivienda deseada, como para conseguir una inversión especulativa en ladrillo o suelo, lo que fomentaba la concesión de hipotecas sin ningún control por parte de los bancos con el consiguiente problema que vendría en el futuro, al no poder hacer frente a esas deudas hipotecarias muchos ciudadanos fueron desahuciados de sus viviendas (Méndez, Abad y Plaza, 2014).

En el artículo “La década prodigiosa del urbanismo español 1997-2007” el autor expone los cambios en las normativas y prácticas urbanísticas, junto con una progresiva

deslegitimación del planeamiento público, así como las razones que provocaron el elevado desarrollo del suelo no urbanizable. El resultado ha sido un crecimiento urbanístico desmesurado, disperso y desordenado dirigido cada vez más a los intereses particulares de las empresas y no a los intereses generales de los ciudadanos (Burriel, 2008).

2.2. DEBILIDADES DEL MARCO LEGISLATIVO Y PRÁCTICAS URBANÍSTICAS

En el conjunto de los países desarrollados, la política urbanística limita y condiciona los derechos que tienen los propietarios del suelo sobre su uso y la capacidad edificatoria de éstos, con una justificación directa, el beneficio del interés general frente a las preferencias de los propietarios. Entendemos la actividad urbanística como el conjunto de decisiones que toma la autoridad competente en materia territorial, como por ejemplo: clasificando el uso del suelo como industrial, residencial, urbano, rural; si es apto o no para poder edificar en una zona determinada, ect.. La importancia de estas acciones públicas se debe a la repercusión económica derivada del uso del suelo o que se le asigne una mayor o menor edificabilidad, teniendo un efecto directo sobre el patrimonio de los propietarios del suelo (Jiménez, 2008).

En materia de ordenación del territorio, el marco institucional y legislativo a escala nacional, es un factor relevante al establecer en quien o quienes recae la responsabilidad de establecer el uso del suelo. Para ello nos remitimos al artículo 148.3 de la Constitución Española que asigna a las Comunidades Autónomas, las competencias de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Cabe puntualizar, con respecto a este artículo de la constitución que, si bien en materia de ordenación del territorio, las Comunidades Autónomas desarrollaron una legislación propia, en lo que se refiere a urbanismo, por el contrario, las Comunidades Autónomas no realizaron cambios en su legislación, debido a que, siguieron rigiéndose por la normativa estatal (Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976), con la excepción de la Comunidad Valenciana que elaboró una legislación propia en materia urbanística (Burriel, 2014, pp.2-3).

A partir de 2001, sin embargo, las CCAA tuvieron que elaborar su propia normativa urbanística, tras la sentencia del Tribunal Constitucional de 10 de julio de 2001 que estableció la exclusiva competencia de las autonomías en urbanismo. El resultado es la conformación, a escala nacional, de un mosaico urbanístico bastante complejo, lo que Burriel denomina 'la regionalización del urbanismo' (Ibid.) Además este conjunto de leyes y normativas, no se ajustaba a la realidad, ya que, en la práctica la actividad urbanística de cada zona en muchas ocasiones no estaba acorde con la normativa vigente. Por este motivo se dan casos curiosos de que Comunidades Autónomas con una legislación muy similar tienen una actividad urbanística completamente diferente y al

contrario, comunidades autónomas con un urbanismo muy similar tienen normativas completamente dispares (ídem).

Las diferentes normativas impuestas por las distintas CCAA no tuvieron la repercusión deseada por los agentes públicos, fallando estrepitosamente en su ejecución. Las leyes que se llevaron a cabo para que el precio de la vivienda no siguiera aumentando, no consiguieron su objetivo, por la sencilla razón del enclave geográfico de las mismas, es decir, se buscaba localizaciones bien situadas, por las que el consumidor estaba dispuesto a pagar un plus. Incluso, destaca el papel que tuvieron los ayuntamientos, siendo los mismos más vulnerables ante las organizaciones privadas, ya que éstas últimas pueden ejercer un nivel de presión mayor ante una organización municipal. Así, se ha pasado de un mercado donde la propiedad del suelo estaba muy repartida y resultaba difícil obtener tanto el volumen de suelo necesario, como su precio, y negociar su recalificación, a otra en la que pocas empresas tienen importantes bolsas de suelo con el objetivo de participar en las plusvalías procedentes de su recalificación. Con esta vulnerabilidad, se produce una pérdida progresiva de las funciones públicas al no estar correctamente fijadas las competencias (García, 2008).

La actitud permisiva de los gobiernos regionales, que no han ejercido sus obligaciones de coordinación y de elaboración y ejecución de Planes de Territoriales de ámbito supramunicipal, ha sido determinante en la mayor parte de los casos. La ausencia de marcos legislativos que ayuden a fijar límites a la urbanización y al impacto ambiental, así como el escaso desarrollo de mecanismos de coordinación y de buen gobierno del territorio, hicieron el resto, impidiendo que pudieran desarrollarse políticas que incorporen el grado imprescindible de coherencia territorial. De ahí su responsabilidad indeclinable, dado que tienen atribuidas competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio. En otros casos, la posibilidad de promover de forma indiscriminada procesos de urbanización en suelo rústico al margen de los Planes de Ordenación Urbana municipal, ha desencadenado unos procesos de incalculables consecuencias, en buena parte de su territorio (Burriel, 2014).

Durante muchos años, muchos municipios obtuvieron una parte muy significativa de sus ingresos, en algunos casos hasta más de un tercio del total, de impuestos y licencias vinculadas a la urbanización, de la firma de convenios urbanísticos y de la venta directa de patrimonio público de suelo. La necesidad de ingresos en las arcas públicas propició que no se pusieran impedimentos a la hora de construir, con la idea de que, de esa manera encontrarían en los ingresos vinculados a la actividad urbanística y residencial, las soluciones presupuestarias a corto plazo que les hacía falta para solventar la situación cada vez más complicada, debido a los endeudamientos que presentaban (ídem).

En este sentido el urbanismo español presenta algunas peculiaridades que lo diferencian del resto de países, dando lugar a efectos directos sobre el patrimonio de los propietarios (Jiménez, 2008).

Como primera peculiaridad, hay que señalar la estrecha relación entre el urbanismo y sus efectos económicos, Andrés Betancor y Javier García-Bellido (2001, p: 99) lo definen a la perfección:

<<En España es el plan municipal el que delimita (crea, define, asigna o atribuye) el contenido económico-jurídico de la propiedad, pero no lo limita (reduce corta o coarta), según la función social que el plan le quiera atribuir o asignar en concreto... .. el suelo rústico, que según el plan no sea edificable en absoluto ni urbanizable (bosques o parajes protegidos, parques regionales o naturales), no tiene derecho a reclamar indemnización alguna, porque ésta es la condición originaria de la propiedad: no poder ser edificada hasta que el plan se lo autorice expresamente. Pero en cuanto sea “clasificado” como urbanizable entra en otro estatuto completamente distinto,..... A cambio de conferirle un valor medio añadido, fijo y garantizado por la ley y el plan, la propiedad deberá ceder obligatoria y gratuitamente el suelo que le señale el plan para destinarlo a toda suerte de usos de dominio público. El plan municipal de urbanismo de esta forma deviene un poderosísimo instrumento de reparto del poder económico del espacio>>

Como segunda peculiaridad, el destacado papel del potencial de la corrupción urbanística, entendida ésta como el uso improcedente que un ente público hace del poder que le ha sido adjudicado con el objeto de conseguir algún tipo de ganancia ilegal, material, para sí mismo o para alguien cercano. Resulta inequívoco que la aprobación de una medida urbanística que es contraria al ordenamiento o la aprobación de un planeamiento urbanístico con aumento desproporcionado del suelo urbano del municipio, son claramente hechos de corrupción (ídem).

Existe un amplio abanico de ilegalidades derivadas de la administración pública, que en el informe sobre urbanismo y corrupción de la Fundación Alternativas (Iglesias, 2007; 43-91) se sintetizan en 7 ámbitos de la política urbanística, (véase cuatro I).

Respecto a estas prácticas utilizadas con frecuencia, y que vemos en los medios de comunicación con regularidad, es difícil determinar tal abuso de poder o que haya recibido algún tipo de beneficio ilícito, dada la variedad de actos posibles (Iglesias, 2007).

En tercer y último lugar obedece a la potestad gubernativa en la que es prácticamente imposible para el legislador la precisión de cuál es el estatuto jurídico. Esta labor recae finalmente en los planes de ordenación realizados por los ayuntamientos. En definitiva, pueden optar por el modelo territorial que mejor les convenga sin muchas limitaciones que deriven del marco legal. Los mecanismos de control de cuentas en este tema funcionan con dificultad, debido al amplio margen con el que cuentan los ayuntamientos, dificulta en gran medida el proceso de control de las comunidades autónomas a las que les compete la aprobación de los planes municipales (Jiménez, 2008).

Cuadro I. Ilegalidades más frecuentes

Clasificación del suelo	<ol style="list-style-type: none"> 1) Clasificación de terrenos como urbanizables, cuando deberían ser clasificados como no urbanizables. 2) Usos prohibidos del suelo (construcciones edificadas en suelo no urbanizable), que son tolerados por la administración pública. 3) La incorrecta clasificación de los terrenos.
Planificación urbanística	<ol style="list-style-type: none"> 1) Modificación constante del planeamiento para introducir proyectos. 2) El incumplimiento de trámites. 3) Omisión de los estándares legales urbanísticos.
Fase de ejecución	<ol style="list-style-type: none"> 1) Actuaciones sin haberse llevado a cabo proyecto de reparcelación y sin que los propietarios hayan cumplido con los deberes. 2) Ejecución de obras sin aprobar el plan urbanístico pormenorizado de ese sector. 3) La concesión de licencias con anterioridad a la aprobación de los proyectos.
Licencias	La omisión de este trámite burocrático conlleva que al promotor le sea más rentable pagar la multa que realizar el proceso administrativo.
Patrimonio Municipal del suelo	Los beneficios derivados de la enajenación de inmuebles no se dedican a los fines legales (construcción de vivienda pública).
Convenios urbanísticos	Son acuerdos para modificar el tratamiento del suelo (de rústico a urbano) para posteriormente incorporarlo en el planeamiento municipal.
Legislación ambiental	Consiste en evitar las restricciones impuestas por la legislación ambiental, para adquirir la recalificación

Fuente: Elaboración propia a partir de Iglesias, 2007.

2.3. LA ESTIMULACIÓN DE LA DENOMINADA BURBUJA

La oferta de viviendas en España se ha sucedido junto con una gran flexibilidad a la gran demanda, habiendo superado a todos los países europeos, en crecimiento, producción y número de viviendas por habitante. La expansión de la oferta, provocada por una regulación muy favorable, ha estimulado un alza sobre el empleo y el precio del suelo, impulsando una demanda de viviendas de gran expansión provocando que sectores derivados de la producción vean aumentando su demanda, en especial, sectores de demolición y rehabilitación (Campos, 2008).

La demanda de viviendas superó con diferencia a la oferta, reflejándose en un aumento desmesurado de los precios y factores como el fuerte crecimiento de la población y el empleo, el aumento de la inmigración y la incorporación de la mujer al mundo laboral, son el telón de fondo que alimentaba esta demanda (ídem).

2.3.1 La oferta de vivienda en paralelo al alza de los precios

La producción española en los tres últimos años del boom (2003-2006) supera a las de Alemania, Francia e Inglaterra juntas, duplicando la media de la Unión Europea (Campos, 2008).

Se produce un incremento de la oferta actuando directamente sobre el mercado laboral aumentando el empleo y los salarios, y, por consiguiente, la demanda de viviendas. Este fenómeno se observa con mayor intensidad en las grandes ciudades, como Madrid, Barcelona, Zonas de Murcia, etc., donde el aumento de la demanda de viviendas ha atraído a una gran masa de trabajadores, unido a un pequeño incremento del salario en relación con la subida de precios en general I.P.C. (Índice de Precios al Consumo), experimentando una fuerte reducción del índice de desempleo en estas zonas. Además incluye, que se ha producido un decrecimiento de los márgenes para los promotores, pasando de un 30% al 9%, debido en gran medida al incremento del precio del suelo y en un menor grado al aumento de los materiales (ídem).

Sin embargo por mucho que hayan descendido los márgenes de los promotores, no pasemos por alto que se producían unos beneficios extraordinarios derivados de la actividad constructora atrayendo la capacidad empresarial, profesional y los recursos financieros, a la vez que asombraban a los políticos. Y no debemos olvidar que los promotores no solo participan en los beneficios económicos de la venta, sino también de la recalificación de los terrenos. Los beneficios de la promoción de viviendas se centran en muy pocos actores (las promotoras y los ayuntamientos, encargados de la recalificaciones) conllevando a que estos márgenes de beneficio sean elevados. Como contraste a la gran rentabilidad inmobiliaria, se produce una descapitalización de los sectores económicos más tradicionales, teniendo como consecuencia el aumento del

peso relativo del sector de la construcción en el tejido empresarial local. Esto supone una acumulación de capital, suponiendo un elevado coste de oportunidad, dada la inmovilidad del activo y con respecto a los recursos empleados, hacia el posible desarrollo de otras actividades económicas más productivas ligadas a la innovación y la competitividad (García, 2014).

La aceleración de la oferta viene estimulada inicialmente por las viviendas visadas, que funciona como un indicador de las viviendas que se van a poner a la venta en el mercado; en este sentido el número de viviendas visadas supera a las terminadas (Campos, 2008).

Los metros cuadrados edificados se ven mermados, debido a que el precio de la vivienda varía en función del número de metros cuadrados de usufructo de la misma, y al producirse un incremento del precio por metro cuadrado de la vivienda junto con un decrecimiento del número de personas por hogar, el mercado demandaba hogares más pequeños. Junto con ello, se produce un fuerte incremento de la actividad de rehabilitación y de demolición de viviendas, dado que España cuenta con una gran cantidad de edificios antiguos, incluso cascos antiguos de las grandes ciudades llevaron un largo proceso de rehabilitación (ídem).

Domina la inversión especulativa en vivienda frente a la de primera ocupación, es decir, que la compra de este bien se realizaba con el objetivo de la inversión, en una gran medida para revender. Sin embargo, la inversión en segunda vivienda es motivo de discrepancias, ya que no está clara su implicación en la oferta. Mientras que Campos señala que la inversión apenas se ha mantenido, Burriel y García apuntan que se incentivó la compra de segunda vivienda por parte de la políticas económicas, y que junto con la especulativa, fomentaron la oferta (Campos, 2008; Burriel, 2008; García, 2008).

Lógicamente, la aceleración de la oferta, se produce en paralelo a la subida de precios en el mercado, que es aún mayor, ya que el precio medio de la vivienda pasó de 54.000 euros en 1997 a 190.000 euros en 2006 (según I.N.E), suponiendo pasar de una oferta de viviendas iniciadas en 17.000 millones de euros en 1997 a 136.000 millones de euros a finales de 2006, estas cifras nos facilitan una idea del impacto económico que vivió el mercado de viviendas (Ibidem).

Jesualdo Ros, secretario general de la asociación de promotores de la provincia de Alicante, explica el aumento del coste de la vivienda durante este periodo, atribuyéndolo al alza del precio del suelo, a la mano de obra, a los materiales y a la fiscalidad. Sin embargo reconoce que el aumento de precio de la vivienda difícilmente se produjo por el coste de producción de la misma, aunque desde la perspectiva del empresario añade el incremento del precio del suelo como consecuencia del incremento del precio de la vivienda, desviando la atención de los beneficios empresariales de las empresas promotoras (García, 2014).

En cambio el aumento del precio de la vivienda es un factor muy importante en el último periodo de expansión de la economía. Entre 1997 y 2006, tuvo lugar en España una fuerte y continua escalada del precio de la vivienda alcanzando su punto más alto en

los últimos años. Sin embargo, la subida de los tipos de interés y la caída de la producción y el empleo en el contexto de crisis económica ha provocado que el precio de los inmuebles residenciales haya experimentado un descenso sin precedentes tanto por su magnitud como por su larga duración. Abad explica la evolución del precio de la vivienda como resultado de tres factores. En primer lugar analiza que el precio es el factor determinante de la inversión en vivienda, cuyo efecto directo sobre el total del PIB fue de media un 8.9% entre 1995 y 2012, llegando a alcanzar el 12.6% en 2006. En segundo lugar, este autor opina que la vivienda es el activo más importante que tiene la cartera de hogares ya que representa, junto con otros activos inmobiliarios, alrededor del 79% de la riqueza total de estos. Por lo tanto, la variación del precio de la vivienda tiene un efecto considerable sobre el consumo. Y en tercer lugar, la sobrevaloración de la vivienda, que incrementa la riqueza neta de los hogares, durante un periodo de tipos de interés y exceso de liquidez como el vivido hasta la crisis puede causar graves problemas de inestabilidad en el sistema financiero tras un descenso acusado del precio de la vivienda (Abad, 2013).

Pero si se introduce una perspectiva social, la creciente subida de los precios es un motivo de preocupación importante ya que es la razón fundamental de que las familias no puedan hacer frente al pago de sus viviendas, aunque según García (2014), la disminución de los tipos de interés origina que el pago de la hipoteca represente una proporción de la renta disponible menor que la alcanzada al final del anterior boom inmobiliario (1987-1991) (ídem).

Otra consecuencia del incremento precio de la vivienda es el acelerado crecimiento del endeudamiento de las familias y el elevado número de nuevos créditos hipotecarios a tipo variable que aumentan el riesgo macroeconómico del país. Finalmente, la destacada rentabilidad de la vivienda considerada como un activo fomenta la ya excesiva orientación tradicional hacia la compra de la vivienda frente al alquiler con las consiguientes consecuencias sobre el mercado laboral (ídem).

2.3.2. La demanda de vivienda

Durante este *boom* analizado la acumulación de casas nuevas supera los cuatro millones de viviendas, mientras que los hogares se acercan a los tres millones, una amplia diferencia que se explica por la compra de segunda residencia, tanto por españoles como por extranjeros (Campos, 2008).

Para poder llegar a conocer el alcance de esta demanda tan fuerte es necesario dividirla en dos grandes grupos, por un lado la demanda explosiva de vivienda y por otro lado, la demanda subyacente que estimuló en menor medida la misma (ídem).

Por el lado de la demanda subyacente son muchos los factores de fondo que la estimularon, tales como el crecimiento sostenido de la población junto con la entrada de

inmigrantes, el cambio en los tipos de familias, la incorporación de la mujer al mundo laboral, y las compras de los extranjeros, que expondremos a continuación (ídem).

El crecimiento de la población está relacionado con la entrada de inmigrantes, que junto con la población nacional, aumentó notablemente la población empleada en edad de formar un hogar, traducido en un incremento de los hogares. El segmento de población comprendido entre los 25-40 años con disposición a comprar, junto con una alta tasa de natalidad registrada entre los años 60-70 propiciaron una subida del poder adquisitivo, haciendo que se acelere el ritmo de crecimiento de la demanda de vivienda. El aumento poblacional fue muy superior al crecimiento del empleo. El bienestar de la economía nacional repercutió en un crecimiento del empleo, sosteniendo el aumento de la renta disponible en las familias y con ello la capacidad de adquisición de viviendas, entrando en un círculo vicioso de empleo, expansión, mayor población y capacidad de compra (ídem).

Los inmigrantes han colaborado con la movilidad residencial, se localizaban en relación con el lugar de trabajo y el acceso a la vivienda, suponiendo el encarecimiento de la vivienda un factor relevante en el proceso de movilidad. Esta participación en la población ha pasado del 1.6% en 1997, a casi el 10% en 2006, alcanzando los 4.140.000 empadronamientos en el año 2007. España se vió perjudicada por la entrada importante de inmigración europea (1999-2006), volcándose en gran medida al servicio doméstico y el sector constructivo (Campos, 2008; García, 2008).

Como consecuencia del aumento de la inmigración, deberían de haber aumentado el número de viviendas de alquiler, sin embargo esto no sucedió así. En primer lugar porque a través de una facilidad al crédito hipotecario en el sistema financiero pudieron optar a comprar una vivienda en propiedad. El autor señala la ausencia de fomento de la vivienda de promoción pública o de alquiler por parte de instituciones como rasgo que acentúa la demanda, las desgravaciones fiscales por compra de vivienda nueva. Y en segundo lugar, que otros grupos de inmigrantes tuvieron que alojarse en infraviviendas junto con viviendas de alquiler no declaradas, siendo con ello difícilmente controlados por las administraciones pública (Campos, 2008; Jiménez, 2008).

El crecimiento de la demanda no solo se debe al fuerte incremento de los hogares y segundas residencias, sino que, además se produce un incremento de suelo artificial, es decir, se expande la red de infraestructuras de transporte, especialmente de carreteras de gran capacidad, junto con suelos residenciales en urbanizaciones separadas de los cascos antiguos existentes; los datos apuntan a un nuevo modelo de ciudad existente más difusa (Jiménez, 2008).

El empleo femenino se ha incrementado llegando a ocho millones en el año 2006, este aumento del número de mujeres que se incorporan al mundo laboral tiene dos grandes vertientes que colaboran con la estimulación de la demanda. Por un lado ha llevado a muchas mujeres a vivir independientemente de sus familias, con el consiguiente incremento en la formación de hogares. A ello hay que añadir una mayor tendencia de separaciones matrimoniales, incrementando con ello los hogares solitarios, en el año 2006, 2,2 millones de españoles viven solos, junto con el alargamiento de la vida y el

mayor envejecimiento de la población. Por otro lado, la mujer participa en mayor medida en el hogar, colaborando con el pago de la hipoteca del piso que comparte con su pareja (Campos, 2008).

Con respecto a la demanda explosiva, viene provocada por la subida de precios y la expectativa que ello genera. Esto ha llevado aparejado un fuerte crecimiento de la vivienda en propiedad frente a la de alquiler, que no solo se debe al segmento de mercado que quiere obtener la primera vivienda, sino influenciada por la propensión a comprar viviendas como activo, así como las facilidades crediticias. Esta tendencia se ha visto intensificada durante los últimos cinco años de la denominada burbuja, inclinándose a la reventa de viviendas (ídem).

La aceleración del aumento constante de los precios y la facilidad para acceder a los créditos hipotecarios ha producido una potente masa de demandantes de vivienda con el mero objetivo de la inversión; la mayor parte de éstas se vendían en un corto espacio de tiempo, gestiones que se realizaban con regularidad, incluso sin llegar a poner el piso a su nombre. Las expectativas futuras en los precios se extrapolan a unas cifras muy atractivas para la población, sin ser consciente que esas futuras cifras eran irracionales, moviéndose en dirección opuesta los precios en los últimos años de la burbuja (ídem).

El acceso de la población a una vivienda, financiada mediante deuda, genera un segmento social vulnerable, que al menor aviso de inestabilidad del mercado inmobiliario, sacarán sus propiedades a la venta con la posible bajada del precio para recuperar rápidamente la inversión y no soportar el crédito. Esto provoca un doble efecto: primero, el retroceso del inversor en la compra y segundo, la incorporación de un enorme volumen de viviendas saturando un mercado ya satisfecho. Por todo lo acontecido, no es de extrañar, la generación de una enorme cantidad de viviendas desocupadas, denominado como “el gran fantasma de las viviendas vacías”, aspecto que se abordará posteriormente con las consecuencias territoriales de la crisis (ídem).

2.4. LA DISPONIBILIDAD DE CRÉDITO FÁCIL Y BARATO

A la vez que se desarrollaba en España la burbuja inmobiliaria, se creaba paralelamente una burbuja hipotecaria, pues los bancos aprovechándose de la bajada de los tipos de interés y las medidas fiscales que favorecieron el endeudamiento, concedían hipotecas sin ningún tipo de control, con la idea principal de conseguir el mayor número de operaciones hipotecarias para la entidad, como también ganando cuota de mercado frente a sus competidores. Una estrategia financiera que propició la conversión de la vivienda en un bien de inversión, con una alta rentabilidad a corto plazo, estimulando de esta manera un mercado especulativo con la única función de sacar beneficio cuando la crisis desapareciera y las viviendas vieran incrementado su valor. Estos factores provocaron que casi un 87% de la población residente en España, accediera a comprar una vivienda, muy por encima del promedio europeo (Méndez, Abad y Plaza, 2014).

El problema se agrava cuando el canal del crédito se materializa a través de una menor disponibilidad de financiación que afecta al nivel de inversión y de consumo. A este cambio de ciclo se unieron, la crisis de liquidez, el cierre de los mercados financieros mayoristas y el deterioro de las ratios de solvencia de las entidades, lo que reduce la disponibilidad de recursos para prestar al sector privado. Como ponen de manifiesto los resultados de las principales entidades financieras, los bancos elevaron sus estándares de oferta de crédito a la hora de conceder financiación, exigiendo mayores garantías, reduciendo los plazos y ampliando las cuantías cobradas. Se produce un cambio de mentalidad de los bancos a la hora de conceder créditos con tanta facilidad, sumado a la crisis de Lehman Brothers en el 2008, junto con la crisis internacional. Comenzando así, un proceso de recesión inmobiliaria que se ha agravado en gran medida en los últimos años dejando a su paso, una triste consecuencia social como es el tema de los desahucios, provocando el impago de las hipotecas y posteriormente que sus propietarios se viesan obligados a desalojar sus viviendas, perdiendo su titularidad (ídem).

3. EL ESTALLIDO DE LA BURBUJA

Podemos establecer el verano de 2007, como el momento en el que se inicia un importante cambio en la dinámica especulativa del precio de la vivienda, con una demanda muy elevada, hasta llegar a principios de 2008, donde ya se advierte un impacto mayor en la economía española en aspectos económicos, sociales y territoriales, que desarrollamos a continuación.

3.1. IMPACTO ECONÓMICO

Como en toda crisis inmobiliaria, la situación de alza de precios en la vivienda y el ritmo de crecimiento elevado de la construcción, provocó que se redujera en gran medida la demanda existente. En este momento, los precios de las viviendas se encontraban en continuo ascenso por lo que muchos compradores no podían pagar esa suma, con ello se produce un efecto inverso, en el que cae la demanda y comienza a ser difícil la venta de la vivienda. En el verano de 2007, esta situación comenzó a cambiar, estallando la crisis inmobiliaria que fue el detonante de la crisis económica actual; los bancos españoles comenzaron a tener problemas de financiación en el mercado interbancario, y al no poder prestar dinero, descendió la demanda de vivienda, dado que su precio era tan elevado que resultaba imposible acceder a la vivienda sin financiación.

Esta crisis inmobiliaria no solo fue relevante por la intensidad, sino también por la rapidez de la caída del nivel de producción de la vivienda actual, pasando de 762.540 viviendas en el año 2006, máximo histórico de la burbuja, a hundirse en el año 2008 con

328.490 viviendas iniciadas; el descenso, en apenas un año y medio, fue del 46,8% respecto a la cresta del boom, hasta alcanzar un mínimo histórico en el año 2012 con tan solo 42.154 viviendas iniciadas. Este consecutivo descenso de la producción de vivienda obedece claramente a la vivienda libre, mientras que la producción de vivienda protegida, al estar menos ligada al mercado, registró un menor descenso (véase Anexo 1) (Burriel, 2008).

Sin embargo, el impulso del boom hizo que el número de viviendas terminadas creciera en el periodo de crisis, debido a que las viviendas iniciadas en el auge de la burbuja no se terminaron hasta dos años después. Esta situación de inestabilidad se tradujo en una desincentivación de la economía productiva, ya que dos de los grandes recursos de un país (capital y factor humano) se habían destinado al uso intensivo en ese sector y por consiguiente se produjo una destrucción de empleo, principalmente en la actividad de la construcción, afectando consigo a todas las áreas de la economía, ya que al no venderse las viviendas ya construidas se produjo un descenso en esa actividad profesional. Posteriormente, se reflejó en un endeudamiento de la clase media, ya que, ante una menor renta las familias no podían hacer frente a los pagos hipotecarios, causando así la pérdida de la vivienda mediante desahucios establecidos por parte de las entidades financieras (Méndez, Abad y plaza, 2014).

El modelo inmobiliario español, al favorecer la burbuja especulativa, ha generado endeudamientos y desequilibrios que llevaron a la economía española a una profunda crisis, cuando falló la liquidez internacional tan inusualmente barata y abundante que la venía alimentando. Pues los procesos especulativos conllevan la fortuna para algunos, pero siempre acaban acarreado endeudamientos y bancarrotas que otros han de pagar. La burbuja inmobiliaria no sólo aceleró el pulso de la coyuntura económica reciente en nuestro país, sino que ahora lastra su recuperación. Pues España fue líder del auge inmobiliario en Europa, también lo fue del riesgo inmobiliario en todas sus dimensiones (endeudamiento hipotecario con relación a la renta disponible, exposición del sistema financiero,...) (Naredo, 2009).

Y el pinchazo de la burbuja, no sólo ha dado al traste con la elevada actividad inmobiliario-constructiva y las plusvalías que animaban el dinamismo económico y la recaudación de impuestos, agravando el déficit presupuestario y elevando la tasa de paro al 20%, sino que deja como herencia un enorme endeudamiento privado y, finalmente, público. Ya que la burbuja, tras haber devorado el ahorro interno, se siguió financiando irresponsablemente con cargo al exterior durante los últimos cuatro años del auge, recurriendo a deudas a largo plazo que los mercados internacionales dejaron de admitir a raíz de la crisis financiera. Sobre todo si éstas proceden de cajas de ahorros que mantienen créditos al promotor y morosidades bien superiores a los bancos. Pues las cajas han venido siendo la mano financiera utilizada por el actual neocaciquismo local y regional para sacar adelante sus grandes operaciones inmobiliarias y los megaproyectos de dudosa rentabilidad que le servían de pretexto (idem).

Así, el batacazo de la burbuja inmobiliaria llevó a las cajas de ahorro a una situación crítica. La fusión de entidades, orientadas a cerrar sucursales y reducir gastos y la inyección de dinero público para reflotarlas tuvo dos salidas; la primera, la

reconstitución de la desaparecida banca pública, y la otra, la privatización de estas últimas entidades público-cooperativas que son las cajas. La opacidad con la que se acometió esta operación provocó que esta última salida se acabará imponiendo (idem).

A pesar de ello, ahora se sufren las consecuencias de que la burbuja inmobiliaria y sus derivados constructivos llegaron a absorber cerca del 70% del crédito al sector privado y a extender el virus de la especulación por todo el cuerpo social. A la vez que se construía el suelo urbanizable y el parque de viviendas secundarias y/o desocupadas, ocasionando una destrucción de los asentamientos, los ecosistemas y los paisajes precedentes. Lo que hace que todo el mundo sufra el deterioro ambiental ocasionado y que la población hipotecada tenga que seguir pagando durante décadas el aquelarre de beneficios y plusvalías obtenidos por unos pocos, durante el auge; en un juego económico que necesitaba expandirse continuamente para evitar su derrumbe (idem).

Y además, últimamente, las potentes inyecciones de liquidez y gasto público, junto con las subvenciones, avales y desgravaciones fiscales aplicadas por el Estado para contrarrestar la crisis y apoyar a las entidades financieras, acentuaron notablemente el déficit presupuestario y la deuda pública, situando a España en el pelotón de los países con problemas (idem).

3.2. CONSECUENCIAS SOCIALES

Los efectos que se derivan de la crisis económica que se inicia en 2008 en España afectan de manera significativa el modelo social europeo existente hasta el momento, teniendo especial relevancia en aquellas personas que se encontraban en situación de precariedad. Una de las consecuencias de esta situación fue la disminución en la protección y el disfrute de los derechos económicos, sociales y culturales. Ya que es más que constatable el impacto que esta crisis produjo en los derechos y bienestar de las personas. La privación de una vivienda puede situar a una familia en las puertas de la vulnerabilidad, y a un paso de la exclusión social. Esta circunstancia ha sido el elemento utilizado, tanto por la administración central como por parte de los gobiernos autonómicos, a la hora de aprobar una serie de normativas para intervenir, sobre las personas que se ven afectadas por un desahucio. En concreto, las últimas normativas aprobadas sobre deudores hipotecarios, hacen explícitos los indicadores de riesgo que se tienen en cuenta para considerar a una familia en el umbral de la exclusión social, como colectivo especialmente vulnerable, o como persona en una situación de emergencia social (véase Anexo 2) (Arredondo y De las Olas, 2013).

Hay diversos estudios que se centran en analizar con detalle esta grave problemática de los desahucios, estudiando sus consecuencias y analizando el perfil de los hogares afectados y las características de los inmuebles implicados. Observando las respuestas ciudadanas y las consecuencias políticas en aquellos lugares donde se ejecutan más procesos de desalojo. Dichos estudios pueden ser de ámbito académico o promovidos por plataformas sociales que defienden los derechos de las familias afectadas como la

de la PAH. Para elaborar dichos informes la información estadística más detallada la realiza el Consejo General del Poder Judicial, a través de los datos que envían los diferentes organismos explicando el efecto de la crisis en los diferentes órganos judiciales. El indicador más utilizado es el de las ejecuciones hipotecarias. Dentro de él se incluyen las ejecuciones iniciadas, resueltas y pendientes tanto de viviendas particulares como de otro tipo de inmuebles (locales comerciales, garajes...) (Méndez, Abad y Plaza, 2014). El desenlace de esta situación, que afecta a las familias, tiene su origen en circunstancias que se han venido produciendo históricamente, tales como el incremento y fomento de la compra sobre el alquiler, de manera relevante por parte de los ciudadanos españoles (Arredondo y De las Olas, 2013).

Los desalojos que se han producido a cientos de familias, han cogido al conjunto de la sociedad, y sobre todo, a los sistemas de protección, desconcertados y sin capacidad para encontrar soluciones que den respuestas, concretas e inmediatas a una emergencia que afecta de una manera muy significativa a la sociedad (Colau y Alemany, 2012,p.16).

El proceso de un desahucio suele ser bastante largo y complejo iniciándose generalmente cuando se produce el impago de las cuotas hipotecarias y la entidad financiera toma la vía judicial. Si es favorable se produce el desalojo de aquellos que estén dentro del inmueble y posteriormente sale a subasta pública, en donde cualquier comprador puede adquirirla por el precio subastado. Debido a la gran alarma social que ha creado este tema en los últimos años se han instaurado algunas organizaciones como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), que intentan defender los derechos de los afectados, proporcionándoles toda la ayuda que pudieran necesitar. Sin embargo, se observa que el problema de los desahucios no sigue una distribución equitativa en el territorio, ni responde tampoco al azar, sino que existen algunas diferencias significativas entre provincias. No obstante, no se puede afirmar que existan zonas geográficas donde la frecuencia de desahucios sea mayor, ya que este problema de privación o desalojo, se debe principalmente a factores externos, como puede ser una mayor presencia de grupos de riesgo, personas afectadas por el desempleo, la precariedad laboral y la reducción de ingresos en los hogares (Human Rights Watch, 2014; Colau y Alemany, 2012).

4. EFECTOS TERRITORIALES EN ESPAÑA

La década prodigiosa del urbanismo español generó un creciente y elevadísimo stock de vivienda, junto con una superficie de suelo residencial vacante con capacidad para construir 7,5 millones de casas, lo que supone atender la demanda de los hogares durante 23 años. Estos datos suponen una mera aproximación establecida por la imposibilidad de disponer de información precisa acerca del excedente de suelo clasificado, debido al incumplimiento por parte de los gobiernos regionales de la normativa que les obliga a tener una web con los datos básicos del planeamiento

urbanístico a escala municipal; una situación sólo parcialmente resuelta en el País Vasco, Cataluña, Valencia y Madrid que publican dicha información a escala supramunicipal (superficie del suelo según su clasificación y su calificación) (Burriel, 2014).

Las viviendas nuevas terminadas y no vendidas, siguieron aumentando con fuerza tras el desarrollo de la burbuja a un ritmo sin precedentes, no solo por encima de las demandas de los hogares y el sector turístico, sino por encima de la demanda especulativa, con el pensamiento de que la subida de los precios era un indicador de presión de la demanda. En los años siguientes del estallido de la burbuja, el stock de vivienda siguió aumentando debido a la finalización de las viviendas iniciadas. Esto provocó unas importantes consecuencias para el mercado de vivienda a corto, medio y largo plazo, además de los grandes problemas en el territorio nacional (Burriel, 2014).

El modelo inmobiliario español existente, condicionó el modelo urbano y territorial del país. Con un modelo urbanístico gobernado por el interés de los promotores para obtener plusvalías mayores promoviendo un crecimiento de la edificación de manera rápida e incontrolada. Durante el último decenio dicho aumento generó en el sector de la construcción, unido a la carencia de vivienda social y a la subida de precios, un stock inmobiliario de grandes dimensiones y de mala calidad, que la población no tenía la posibilidad de habitar ni de comprar. España se centró en proteger el régimen de vivienda en propiedad en detrimento de la vivienda de alquiler, y al mismo tiempo en impulsar el acceso a la vivienda libre, dejando de lado la vivienda social, tanto de promoción pública, como de alquileres baratos. Por lo tanto se observa que el modelo se apoya tanto en las empresas promotoras como en los particulares (nacionales y extranjeros) con capacidad de compra que buscan en la vivienda un bien de inversión a largo plazo (Naredo, 2010).

Este modelo inmobiliario, no solo no ha mejorado los modelos anteriores sino que los ha empeorado, ya que se ha conseguido que España sea el país con más pueblos abandonados de Europa, acabando con el gran patrimonio inmobiliario construido en nuestro país (ídem).

La tasa de vivienda vacía sobre la construida en 2008 se sitúa en un 22% de media en las capitales y grandes ciudades. Este excedente incluye, tanto las nuevas áreas de desarrollo, como los cascos urbanos consolidados, donde también se ha construido de forma relevante en los últimos años. Estrechamente relacionado con la situación en las grandes ciudades, están las áreas metropolitanas, tradicionales receptoras de población dentro del área funcional de la que forman parte. En ellas, el índice de desocupación medio está por encima de la vivienda construida desde el arranque de la crisis. No obstante, las diferencias son visibles entre unos territorios y otros. Las comunidades autónomas de Barcelona y Madrid, las más habitadas, son las que cuentan con un porcentaje menor de viviendas vacías sobre la construida y, por tanto, se hallan muy cerca del stock técnico necesario para el buen funcionamiento de mercado (Burriel, 2014).

Pero, más allá de las figuras de ordenación y planeamiento, como de los mercados existentes en cada Comunidad Autónoma, éste ha sido un proceso extendido al conjunto del territorio (ídem).

Estas transformaciones del suelo, han tenido una especial incidencia en las Comunidades Autónomas donde se localizan las principales ciudades del país, o los centros turísticos más importantes (Mediterráneo y los dos archipiélagos). Esos procesos de destrucción territorial, fueron aún más intensos en los espacios litorales de destino turístico, en especial en todo el litoral mediterráneo peninsular, en Canarias y en las islas de Mallorca e Ibiza. Pero no son más que una insignificante muestra de las miles de iniciativas insostenibles promovidas por cada gobierno local y que posteriormente han sido aprobadas por el respectivo gobierno regional. Las relaciones entre construcción y turismo se hacen evidentes cuando se estudian las estancias y pernoctaciones registradas en las provincias españolas. Sin embargo el auge de la construcción no solo se ha localizado exclusivamente en las áreas turísticas, sino que también está vinculado a la especulación inmobiliaria en la periferia de las grandes ciudades, como respuesta a la demanda de segunda vivienda (Romero, 2010).

Como resultado de esos procesos, en la actualidad, España se conforma de un stock de viviendas construidas y no vendidas, que ha llevado a que muchas de las urbanizaciones creadas en los años de la burbuja, se hayan convertido en ‘ciudades fantasmas’, es decir, aquellas urbanizaciones terminadas que cuentan tanto con la edificación de la propia vivienda como de las infraestructuras públicas necesarias, pero en estado de abandono, ya que cuentan con muy pocos habitantes. Esto crea problemas tanto para las personas que las habitan, como para los municipios donde se localizan. La escasa población que reside en estos lugares, provoca que los ayuntamientos no puedan sufragar los servicios públicos básicos (como recogida de basuras, alumbrado público, zonas recreativas, alcantarillado, accesos adecuados, asfaltado de carreteras, etc.). Para los mismos, estas zonas residenciales son un factor de insostenibilidad económica a medio y largo plazo. Al tratarse de unas infraestructuras no vividas y poco vigiladas, suponen un elevado coste de mantenimiento, sin la correspondiente contrapartida de ingresos adecuados, dada la reducida población y la nula actividad económica. Además de la inseguridad, por parte de los ciudadanos al vivir en estas residencias a medio construir, por insolvencia o abandono de las promotoras, y que no cuentan con los servicios públicos adecuados, dificultando incluso la posible venta de este tipo de viviendas de mala calidad. Este fenómeno afecta a la economía de la localidad, puesto que las empresas privadas no desean invertir en estas zonas, dada la escasa población no es rentable la creación de comercio local en la zona (Burriel, 2014).

Sin embargo, los ‘desiertos urbanizados’ suponen un agravante mayor que las ciudades fantasmas, ya que las primeras son actuaciones urbanísticas ya iniciadas que la crisis paralizó, llegándose a edificar tan solo una parte muy reducida, denominado también “urbanismo vacío”. Estas áreas que carecen de viviendas y población están dotadas de infraestructuras públicas finalizadas, alumbrados, jardines, mobiliario urbano, etc. suponiendo un coste inicial elevado para los ayuntamientos, puesto que han invertido recursos económicos en la ejecución de estas infraestructuras y no se ven recompensados con las recaudaciones municipales que hacen posible sufragar el coste

invertido. Estos espacios son el reflejo más evidente del impacto que tuvo la burbuja en España (ídem).

En este punto, podemos citar algunas zonas geográficas de la península, donde el impacto del boom inmobiliario ha sido francamente devastador. En zonas como Madrid, Cataluña y Comunidad Valenciana, donde el efecto masivo de la urbanización ha generado una imagen desoladora de sus paisajes y territorios. En la actualidad se puede observar muchas zonas con construcciones que nunca llegaron a ser habitadas por la falta de permisos de habitabilidad, o simplemente porque no se ha llegado a concluir la construcción. Si nos trasladamos hacia el sur, Andalucía y Murcia, se puede encontrar numerosos desiertos urbanísticos que han eliminado el gran valor paisajístico que tenían esas zonas. Pero ésta no es más que una simple muestra del resultado que han tenido las miles de iniciativas promovidas desde cada gobierno local, y que posteriormente han sido aprobadas por el respectivo gobierno regional, en la modificación del territorio en España (ídem).

Asimismo es necesario señalar que proporcionar una estimación precisa sobre el número de viviendas desocupadas en España resulta muy difícil pues es necesario depurar categorías como casas en remodelación, las semiabandonadas, las segundas residencias, etc. Cabe destacar que esa cifra varía según la provincia que estemos analizando, debido a las grandes discrepancias existentes entre los diferentes territorios (Campos, 2008).

Esta dificultad jurídica para establecer qué pisos están vacíos y cuales están en otras condiciones alejadas del abandono, ha sido utilizada por el Ministerio de Hacienda y Economía para declarar ilegal el canon que ciertas comunidades autónomas como Cataluña y el País Vasco estaban imponiendo a sus ciudadanos. Para acabar con el desconocimiento existente sobre este dato es necesaria una depuración del número de casas vacías construidas en España con el objetivo de saber las magnitudes de oferta y demanda finales de vivienda y así acabar con las especulaciones realizadas en nuestro país (ídem).

En resumen, el impacto espacial del ciclo expansivo y su posterior declive ha legado un conjunto de problemas territoriales, cuya resolución exige reflexionar sobre los procesos y los criterios que lo impulsaron.

5. CONCLUSIONES

El sector inmobiliario en España ha tenido un peso importante en la economía de nuestro país, viéndose favorecido por las facilidades crediticias que daban los bancos, lo que propició que se incrementara la producción de las viviendas de una manera insostenible durante el periodo de auge. Como ya hemos redactado durante el trabajo, la llave del funcionamiento del sector inmobiliario estaba en manos del sistema financiero, ya que las viviendas se adquieren y se construyen en gran parte gracias a la adquisición de créditos, por lo tanto, si existe una fluidez crediticia, la demanda y la oferta de las mismas presentarán unos resultados positivos. Sin embargo, si esta facilidad, se restringe, la representación de la demanda y la oferta, será totalmente contraria a la anterior. Dentro de este contexto, existe una coincidencia en los textos analizados, ya que la gran mayoría de los autores ponen de manifiesto su conformidad a la hora de considerar a las entidades bancarias como principales responsables del boom inmobiliario.

También podemos encontrar concordancias en el campo geográfico, ya que, son comunes los estudios que establecen el stock de vivienda como la principal consecuencia territorial que dejó el boom inmobiliario tras su paso por nuestro país. Las ingentes cantidades de pisos vacíos construidos, tanto segundas residencias para turistas, como para los ciudadanos locales en busca de un mejor bienestar, ha dado lugar a ciudades fantasma, construidas en torno a grandes ciudades, lo cual establece un paisaje desolador e inseguro.

Por otro lado, desde una perspectiva social hemos podido obtener una visión realista de los problemas que puede acarrear una situación de crisis como la que atraviesa nuestro país, desde el año 2007. Desde el campo de la sociología y el trabajo social, los autores nos presentan de una manera semejante el perfil de las personas que se encuentran en riesgo de exclusión social, ya que manifiestan que el origen principal viene determinado por la figura de los bancos y posteriormente por el desempleo, el cual es uno de los desencadenantes de las distintas problemáticas sociales que existen, entre ellas la pérdida de la vivienda, es decir, el desahucio.

Por lo tanto, una vez analizados los textos que hemos recopilado, durante la aproximación bibliográfica en el trabajo, podemos determinar que a pesar de que cada uno tiene un campo de visión distinto, la idea principal sobre el origen, formación y las consecuencias de la crisis inmobiliaria en España, presenta sustanciales puntos de acuerdo entre todos los autores.

6. BIBLIOGRAFÍA

- Abad Sánchez, J. (2013). Precio de la vivienda: sobrevaloración y burbuja. Grado en Economía. Universidad Complutense de Madrid. Recuperado el día 20 de Junio de 2016 en <https://www.ucm.es/data/cont/docs/518-2013-10-23-Abad13.pdf>
- Alemany, A. y Colau, A. (2012). *Vidas hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho de la vivienda*. Barcelona. Cuadrilátero de Libros.
- Arredondo Quijada, R. y Palma García, M. (2013). Aproximación a la realidad de los desahucios: perfil y características de las familias en proceso de desahucios en la ciudad de Málaga. *Alternativas* (20), pp.113-140. Recuperado el 07 de Junio de 2016 en <http://publicaciones.ua.es/filespublici/pdf/19899971RD27174188.pdf>
- Burriel de Orueta, E. (2008). La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova* (12) 270, pp.1-36. Recuperado el 07 de Junio de 2016 en <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/383.htm>
- Burriel de Orueta, E. (2014). El estallido de la burbuja inmobiliaria y sus efectos en el territorio. Albertos Puebla, J.M, Sánchez Hernández, J.L. (coords.), *Geografía de la crisis económica en España* (pp.101-140). Valencia: Publicacions de la Universitat de València.
- Campos Echeverría, J.L. (2008). *La burbuja inmobiliaria española*. Madrid. Marcial pons.
- García Andreu, Hugo. (2014). El círculo vicioso del turismo residencial: análisis de los factores locales del boom inmobiliario español. *Pasos* (12) 2, pp. 395-408. Recuperado el 18 de Mayo 2016 en <http://www.pasosonline.org/articulos/692-el-circulo-vicioso-del-turismo-residencial-analisis-de-los-factores-locales-del-boom-inmobiliario-esp%C3%B1ol>
- García Montalvo, J. (2008). Burbujas inmobiliarias. *Cuadernos de información económica*, (227), pp.45-59. Recuperado el 20 de Mayo del 2016 en <http://www.econ.upf.edu/~montalvo/vivienda/Perspectivas%20del%20precio%20de%20la%20vivienda.pdf>
- Human Rights Watch (2014). *Sueños rotos. El impacto de la crisis española de la vivienda en grupos vulnerables*. Recuperado el 16 de mayo de 2016, de <http://www.solidarios.org.es/wp-content/uploads/suenos-rotos-impacto-de-la-crisis-vivienda.pdf>
- Iglesias González, F. (2007). Los mecanismos de la corrupción: tipología de irregularidades. En P. Zapatero (coord.), *Urbanismo y democracia. Alternativas para evitar la corrupción* (pp.43-92). Madrid: Fundación Alternativas.

- Jiménez Sánchez, F. (2008). Boom urbanístico y corrupción política en España. *Mediterráneo económico*, (14), pp.263-283. Recuperado el 30 de mayo de 2016 en <http://www.publicacionescajamar.es/pdf/publicaciones-periodicas/mediterraneo-economico/14/14-244.pdf>
- Naredo, M.J. (2009). La cara oculta de la crisis. El fin del boom inmobiliario y sus consecuencias. *Revista de economía crítica*, (7), pp.118-133. Recuperado el 14 de Junio de 2016 en http://revistaeconomiacritica.org/sites/default/files/revistas/n7/6_la_cara_oculta_de_la_crisis.pdf
- Naredo, M.J. (2010). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Boletín CF+S*, (44), pp.13-27. Recuperado el 02 de Junio de 2016 en <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html>
- Martín-Aceña, P. (2010). Economía y política durante la transición a la democracia en España, 1975-1985. *Documentos de trabajo*, (02). Madrid: Universidad de Alcalá. Recuperado el 10 de Junio de 2016 en https://portal.uah.es/portal/page/portal/epd2_profesores/prof121788/publicaciones/Economia%20y%20politica%20durante%20la%20transicion.pdf
- Méndez Gutiérrez del Valle, R. (2013). Las escalas de la crisis. *Fundación 1º de Mayo*, (60). Madrid. Recuperado el 15 de Junio de 2016 en <http://www.1mayo.ccoo.es/nova/files/1018/Estudio60.pdf>
- Méndez Gutiérrez del Valle, R., Abad Aragón, L. y Plaza Tabasco, J. (2014). Geografía de las ejecuciones hipotecarias en España. *Fundación 1º de Mayo*, (84). Madrid. Recuperado el 25 de Junio de 2016 en <http://www.1mayo.ccoo.es/nova/files/1018/Estudio84.pdf>
- Rodríguez López, J. (2011). Mercado y política de vivienda en España en 2010. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, (167), pp. 160-176. Madrid. Recuperado el 18 de Junio de 2016 en http://www.eukn.eu/fileadmin/Lib/files/ES/2012/10_CyTET_Observatorio_167.pdf
- Romero González, J. (2011). Construcción residencial y gobierno del territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias. *Cuadernos Geográficos*, (47), pp.17-46. Recuperado el 02 de Junio de 2016 en <http://www.ugr.es/~cuadgeo/docs/articulos/047/047-002.pdf>
- Torrero Mañas, A. (2010). La crisis financiera y sus efectos sobre la economía española. *Serie Documentos de Trabajo*, (13). Madrid: Universidad de Alcalá. Recuperado el día 21 de Junio de 2016 en http://www3.uah.es/iaes/publicaciones/DT_13_10.pdf

7. ANEXOS

ANEXO 1

Cuadro I. Viviendas iniciadas según tipo, período 1997 – 2012

Viviendas iniciadas	Periodo 1997-2006		Periodo 2007-2012	
		% sobre total		% sobre total
Protección	631.796	11,23%	365.748	27,08%
Promoción libre	4.994.516	88,77%	985.116	72,92%
Total	5.626.312	100,00%	1.350.864	100,00%

Fuente: Arredondo y de las Olas, 2013, p.116

ANEXO 2

Cuadro III. Perfil de deudores hipotecarios en riesgo según normativas

<i>Normativa</i>	<i>Requisitos beneficiarios</i>
<p>Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (Gobierno central)</p> <p><i>Referido a deudores en el umbral de exclusión</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> a. Vivienda habitual b. Inexistencia de otra vivienda c. Miembros de la unidad familiar sin rentas d. Cuota hipotecaria superior al 60% de los ingresos netos del conjunto de la unidad familiar e. Miembros de la unidad familiar sin otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda
<p>Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (Gobierno central)</p> <p>Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (Gobierno central)</p> <p><i>Referidos a colectivos especialmente vulnerables</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> a. Familia numerosa b. Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo c. Unidad familiar con un menor de tres años d. Unidad familiar con algún miembro con discapacidad (mayor 33%), dependencia o enfermedad. O que conviva en la misma vivienda con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad e. Deudor hipotecario desempleado y sin prestaciones f. Unidad familiar con víctima de violencia de género g. Ingresos de la unidad familiar no superen 3 veces el IPREM h. En los cuatro años anteriores a la solicitud la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda i. Cuota hipotecaria superior al 50% de los ingresos netos del conjunto de la unidad familiar j. Disponer de una sola vivienda k. La carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5
<p>Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda (Junta de Andalucía)</p> <p><i>Referido a personas en situación de emergencia o exclusión social</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> a. La carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5 y suponga más de un tercio de los ingresos familiares. b. Ingresos de la unidad familiar no supere 3 veces el IPREM c. Informe de los Servicios Sociales Comunitarios sobre la situación de emergencia o exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento

Fuente: Arredondo y de las Olas, 2013, p.119