

## LA TRANSFORMACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL TRAS LA CRISIS FINANCIERA

Jose Antonio Fernández Gallardo<sup>1</sup>

M<sup>a</sup> Genoveva Millán Vázquez de la Torre<sup>2</sup>

### Resumen:

Evaluar y realizar un seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario es importante para la política monetaria y para la estabilidad financiera de un país debido al fuerte impacto que tiene, sobre el gasto agregado por una parte, y sobre los balances del sector privado, por otra (BCE 2011). Los mercados inmobiliarios se encuentran en un proceso de transformación debido a la aparición de nuevos modelos de negocio inmobiliarios vinculados con la tecnología (empresas *PropTech*), que utilizan el Big Data, la Inteligencia Artificial, el Machine Learning, etc... Dentro de estas, las llamadas nuevas economías colaborativas en el mundo del inmueble están teniendo un crecimiento exponencial, provocando un cambio de paradigma en el sector de los alojamientos turísticos, con una repercusión directa en los precios de compra venta y alquiler de las viviendas residenciales, así como en los residentes y en el ordenamiento territorial local de cada municipio. El presente realiza un análisis del comportamiento del mercado inmobiliario español tras el estallido de su burbuja inmobiliaria (año 2008). Se obtiene que el mercado inmobiliario español se encuentra en un proceso de transformación debido a la irrupción de la tecnología, dando lugar a nuevos modelos de negocio como las viviendas con fines turísticos. Como principal conclusión se obtiene que la proliferación de viviendas con fines turísticos que se está produciendo en las principales ciudades españolas están teniendo una importante repercusión en los precios del mercado de la vivienda residencial.

**Palabras clave:** Mercado Inmobiliario, vivienda turística, crisis inmobiliaria, crisis financiera.

---

<sup>1</sup> Universidad de Córdoba, joseamio@hotmail.com

<sup>2</sup> Universidad Loyola Andalucía, gmillan@uloyola.es

## THE TRANSFORMATION OF THE SPANISH REAL ESTATE MARKET AFTER THE FINANCIAL CRISIS

### Abstract:

Evaluating and monitoring the evolution of the real estate market is important for monetary policy and for the financial stability of a country due to the strong impact it has on aggregate spending on the one hand, and on the balance sheets of the private sector, on the other. (AEC 2011). The real estate markets are in a process of transformation due to the appearance of new real estate business models linked to technology (PropTech companies), which use Big Data, Artificial Intelligence, Machine Learning, etc ... Within these, the so-called new collaborative economies in the world of real estate are experiencing exponential growth, causing a paradigm shift in the tourism sector, with a direct impact on the purchase, sale and rental prices of residential homes, as well as on residents and in the local territorial ordering of each municipality. This present analyzes the behavior of the Spanish real estate market after the bursting of its real estate bubble (2008). It is obtained that the Spanish real estate market is in a process of transformation due to the emergence of technology, giving rise to new business models such as housing for tourism purposes. The main conclusion is that the proliferation of housing for tourist purposes that is taking place in the main Spanish cities is having a significant impact on the prices of the residential housing market.

**Keywords:** Real estate market, tourist housing, real estate crisis, financial crisis

### 1. INTRODUCCIÓN

La compra de una vivienda es una de las decisiones más importantes de nuestras vidas por lo que requiere la mayor implicación posible por parte de los consumidores (García-Badell y Blanco 2016). Según las teorías económicas neoclásicas, se esperan que estos compradores se comporten de manera racional, valorando todas las alternativas y sus consecuencias para escoger la mejor opción disponible en el mercado. Sin embargo, el mercado inmobiliario se caracteriza por la heterogeneidad, la iliquidez de sus activos, la ausencia de un mercado único o la ineficiencia en la información (Roig Hernando 2015), lo que ha llevado a lo largo de la historia a muchos autores (Kahneman y Tversky 1979; Barberis y Thaler 2002; King y Slovic 2014; Paraschiv y Chenavaz 2011) a estudiar el comportamiento de compradores y vendedores de vivienda basándose en las teorías de la escuela conductual entre las que hay varios premios Nobeles como Herbert A. Simón (1978), Daniel Kahneman y Vernon Smith (2000) y Richard Thaler (2017). Dichas teorías están muy relacionadas con la información disponible sobre los mercados, tanto en cantidad, calidad como respecto a las limitaciones que tenemos para procesarla los seres humanos, produciendo una serie sesgos cognitivos que influyen significativamente en las decisiones de compra o venta de una vivienda. En esta línea, actualmente, los mercados inmobiliarios se encuentran en un proceso de transformación debido a la aparición de nuevos modelos de negocio inmobiliarios vinculados con la tecnología (empresas PropTech), que utilizan el Big Data, la Inteligencia Artificial, el Machine

Learning, etc., para refinar, mejorar o reinventar cualquier servicio dentro del sector inmobiliario (proptech.es 2019). Dentro de estas, las llamadas nuevas economías colaborativas en el mundo del inmueble están teniendo un crecimiento exponencial, provocando un cambio de paradigma en el sector de los alojamientos turísticos. Según datos del portal DataHippo («DataHippo» 2018), más de 238.000 anuncios de Airbnb, una de las plataformas de economía colaborativa más importantes en el mundo, colonizan las ciudades y zonas turísticas de toda España. Encabezando la lista están las ciudades de Madrid y Barcelona, así como los pisos que se anuncian también por toda la costa del Mediterráneo y los dos archipiélagos, el de Canarias y Baleares. Se trata de un mercado especializado en el que solo un 5% de los propietarios formado por profesionales y particulares con varias viviendas representan un tercio de la oferta de pisos turísticos. Hay movimientos a favor y en contra al desarrollo de la economía colaborativa, lo que denota que se trata de un fenómeno compartido y global. Procesos de gentrificación y turistificación en Berlín (Füller y Michel 2014; Novy 2016), el malestar social en relación a la desposesión de vivienda y los procesos de revalorización y turistificación urbana en el centro histórico de Palma de Mallorca (Vives-Miró y Rullan 2017), el emergente malestar e irritación en torno al hacinamiento y las transformaciones socio espaciales en el centro de Ámsterdam (Gerritsma y Vork 2017; Pinkster y Boterman 2017), las emergentes movilizaciones relacionadas con los impactos del turismo en París, sobre todo respecto a la proliferación de los apartamentos turísticos (Gravari-Barbas y Jacquot 2016), el denominado síndrome de Airbnb en la ciudad Reikiavik (Mermet 2017), son un ejemplo de ello. Uno de los casos más significativos es cómo puede estar afectando el alojamiento colaborativo a los precios del mercado inmobiliario. En España el precio medio del alquiler de vivienda se ha incrementado un 18% en los últimos cinco años, de 2013 a 2018, siendo Barcelona la ciudad con mayor incremento (48%), seguida de Madrid (38%), según el portal inmobiliario Fotocasa (FOTOCASA 2019), además cinco provincias, Baleares, Las Palmas, Salamanca, Barcelona y Madrid, han alcanzado en el año 2018 su máximo histórico, superando las cifras registradas entre 2007 y 2008.

Por tanto, aunque no hay apenas estudios que lo confirmen, hay muchos sectores que relacionan incrementos en los precios inmobiliarios al auge de los alojamientos colaborativo, así como el causante en la aceleración de los procesos de gentrificación y turistificación de las ciudades entre otros, dando lugar a una falta de consenso entre los agentes públicos y privados de las diferentes ciudades respecto a cómo afrontar el problema. En este trabajo se pretende profundizar en el comportamiento del mercado inmobiliario español tras el estallido de su burbuja inmobiliaria (año 2008), analizando como la crisis económica ha afectado tanto en la oferta como en la demanda de viviendas residenciales.

## **2. EL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA**

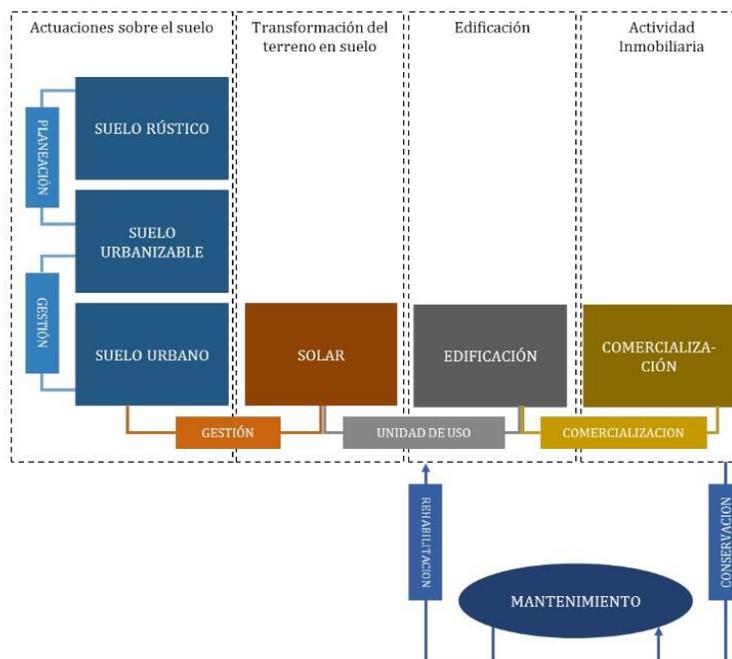
La crisis iniciada internacionalmente con el problema de las hipotecas sub-prime y que comenzó a sentirse de manera profunda en España a partir del año 2008, frenó la etapa de crecimiento más importante y más duradera que este país ha experimentado en democracia, al encadenar 60 trimestres de crecimiento consecutivos en términos interanuales (desde el cuarto de 1993 al tercero de 2008) (Otero Moreno y Blanco García Lomas 2014). Quince años de expansión

económica que provocaron una reducción del desempleo notable, y un aumento de la riqueza y del bienestar de muchos ciudadanos.

Sin embargo, la convergencia de sucesivas crisis de deuda pública, inmobiliaria y financiera, han provocado un cambio importante en la estructura económica anterior debido a un severo ajuste en el sector inmobiliario.

Para poder evaluar la contribución del sector inmobiliario al crecimiento económico y al bienestar social, es importante conocer su funcionamiento (Figura 1) (Otero Moreno y Blanco García Lomas 2014). El proceso productivo inmobiliario se inicia con las primeras actuaciones sobre uno de los inputs principales, es decir, el suelo. Así, todas las prácticas dirigidas a la transformación de un terreno no urbanizable (o de uso rústico) a un suelo urbano a través de los diferentes planteamientos urbanísticos constituirían el primer elemento de la cadena de valor, en ocasiones esta primera fase puede prolongarse hasta siete años. Una vez establecido el solar y los correspondientes derechos de edificación, se inicia la etapa de ejecución de la obra, lo que requiere, además de la aprobación del proyecto básico de arquitectura, la contratación, o el inicio cuando la empresa esté integrada verticalmente, de la obra con la constructora y los sucesivos profesionales que la legislación contempla. Con frecuencia la tarea de comercialización se inicia y se prolonga, en este sector, en esta misma fase cuando se trata de edificación residencial y se concentra en los últimos trimestres cuando se trata de edificación no residencial (Echavarren 2011). Una vez finalizada la construcción y obtenidas las licencias pertinentes el bien puede ser objeto de venta o de arrendamiento, además de su posterior mantenimiento.

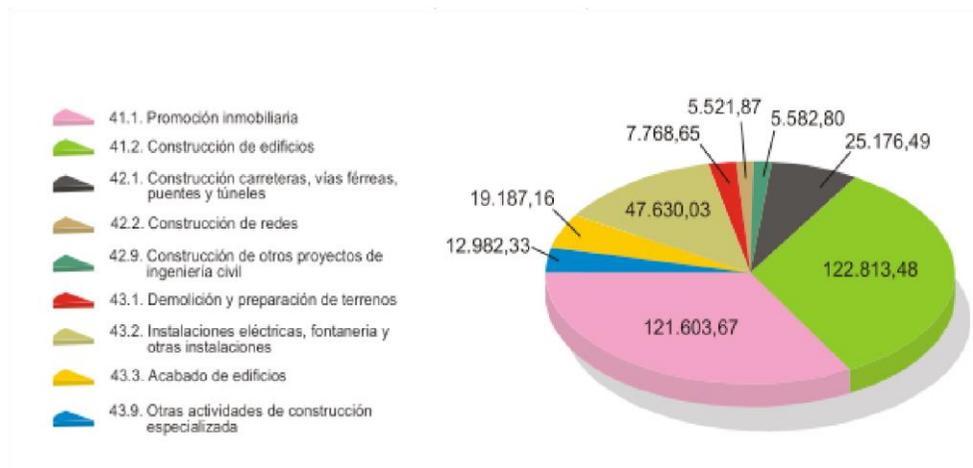
**Figura 1.** El proceso productivo de la industria inmobiliaria



*Fuente: Otero y Blanco (2014)*

El impacto de la actividad de la industria inmobiliaria sobre el conjunto de la economía puede medirse a través del valor de la producción generado por las empresas del sector, a través del valor de las adquisiciones inmobiliarias realizadas por los agentes económicos a modo de inversión, o por medio del empleo generado en el sector (Otero Moreno y Blanco García Lomas 2014). En este caso, el dato más reciente es el que proporciona el Ministerio de Fomento en la Estructura de la Construcción de 2017 (Ministerio de Fomento 2017). De dicha información se obtiene que el Valor Agregado Bruto (VAB) del año 2017 del sector inmobiliario en España estaba en 124.556 millones de euros corrientes, representando el 10,72% del Producto Interior Bruto (PIB) de nuestro país mientras que en el año 2008 dichas cifras ascendían a 368.266,48 millones de euros representando un 33,19% del PIB (Ministerio de Fomento 2008). Por tanto, desde el estallido de la burbuja inmobiliaria hasta el año 2017 se ha producido un descenso superior al 65%, lo que ha provocado una transformación significativa en la estructura del sector. Así, mientras que en 2008 la construcción de edificios y la promoción inmobiliaria representaban un 66% de total (Figura 2) (Ministerio de Fomento 2008), en el 2017 estas actividades representan un 50% del total del valor de la producción del sector (Figura 3) (Ministerio de Fomento 2017).

**Figura 2.** Valor de la producción según grupos de actividad. Millones de euros (Año 2008)



*Fuente: Ministerio de Fomento (2008)*

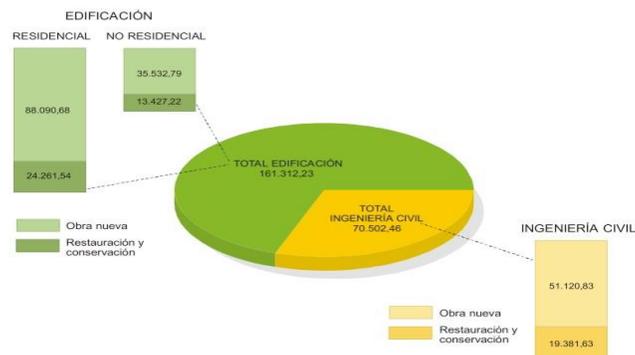
**Figura 3.** Valor de la producción según grupos de actividad. Millones de euros (Año 2017)



*Fuente: Ministerio de Fomento (2017)*

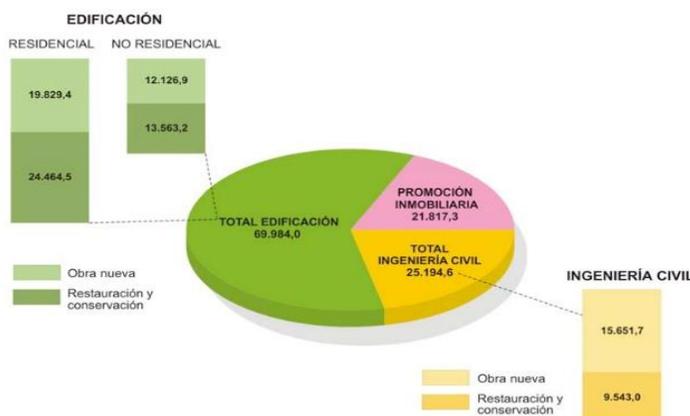
Respecto al volumen de negocio en actividades de construcción según tipo de obra se observa como tanto para los años 2008 (Figura 4) como 2017 (Figura 5) la edificación residencial supone la partida más importante con un 48,47% y 37,8% respectivamente. Se aprecia un cambio importante en la edificación residencial, mientras en el año 2008, se distribuía entre un 78% la obra nueva y un 22% restauración y conservación, para el año 2017, corresponde el mayor peso para restauración y conservación con un 55% y el 45% restante a obra nueva.

**Figura 4.** Volumen de negocio en actividades de construcción según tipo de obra (Millones de Euros). Año 2008.



*Fuente: Ministerio de Fomento (2008)*

**Figura 5.** Volumen de negocio en actividades de construcción según tipo de obra (Millones de Euros). Año 2017.



*Fuente: Ministerio de Fomento (2017)*

En virtud de los datos analizados, se observa como el sector inmobiliario español ha sufrido importantes cambios tanto en cantidades, como estructurales por grupos de actividad, desde el estallido de la burbuja inmobiliaria en el año 2008 hasta la actualidad.

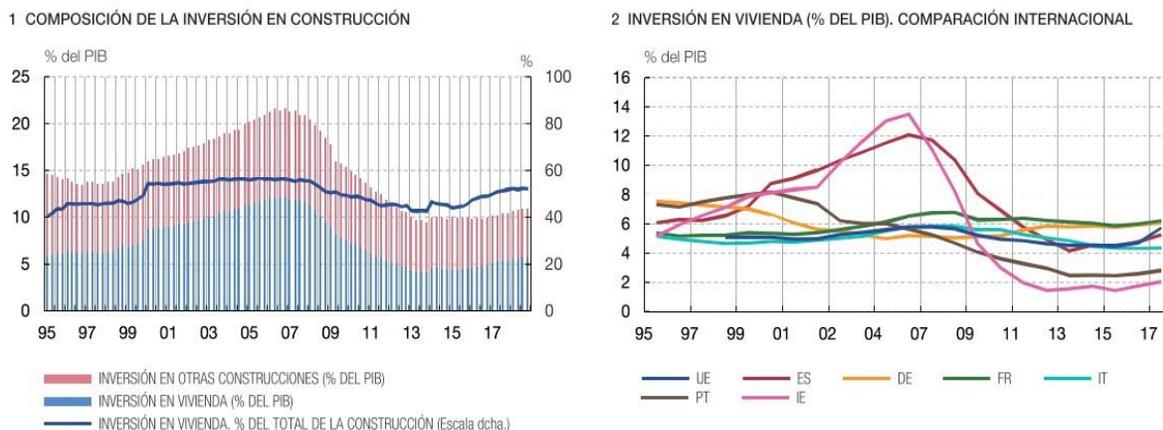
Sin embargo, tras la intensa corrección registrada durante la crisis (periodo 2008-2013), la actividad del sector inmobiliario en España inició su recuperación a comienzos de 2014. Desde entonces, esta tendencia de mejora se ha observado en los indicadores tanto de cantidades como de precios. No obstante, hay que tener en cuenta que este mercado se distingue por una elevada heterogeneidad por la localización de los inmuebles, por el tipo de vivienda y por la nacionalidad de los compradores (Alves y Urtasun 2019).

### **3. EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL TRAS EL ESTALLIDO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA**

Como es habitual en las fases de recuperación económica, en España la formación bruta de capital está mostrando un dinamismo significativo, especialmente en el caso de la inversión no vinculada a la construcción, que superó a lo largo del año pasado el nivel previo a la crisis (Banco de España 2017). Por su parte, la inversión vinculada a la construcción ha registrado una evolución menos dinámica, reflejando el reajuste de la inversión en vivienda, que, aún estando apoyada por la fase de recuperación, ha alcanzado niveles próximos al 5,5 % del PIB en 2018, en línea con los países de nuestro entorno, frente al 12 % previo a la crisis (Figura 6). Por otra parte, el resto de la inversión en construcción mantuvo en los años más recientes un peso reducido en el producto, tras

encadenar una década a la baja, de modo que ha pasado de suponer un 9,4 % del PIB en 2006 a un 5,1% en 2018.

**Figura 6.** Inversión en Construcción y PIB



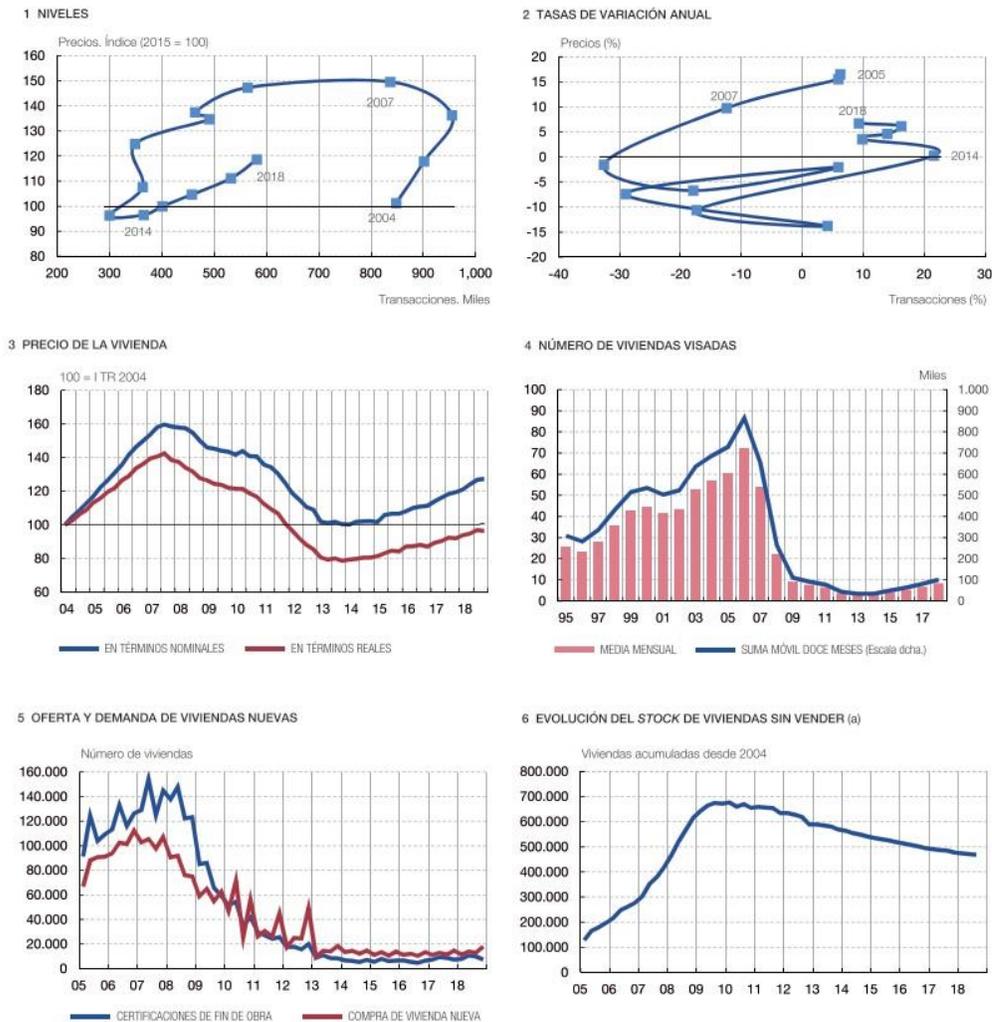
*Fuente: Alves y Urtasun (2019)*

Con respecto a los precios de la vivienda, tras un intenso ajuste durante el periodo 2008 al 2013, han presentado una trayectoria de crecimiento desde el mínimo alcanzado en el primer trimestre de 2014 (Figura 7.2). En términos acumulados, los precios han registrado un avance cercano al 27 % en términos nominales (22 % en términos reales) entre el inicio de 2014 y finales de 2018 (Figura 7.3).

Por su parte, la iniciación de obra nueva residencial, después del brusco descenso que tuvo a partir del año 2006 y teniendo la cifra más baja en el año 2013, empezó a mostrar tendencia de mejora en el año 2015, con cierto retraso, quizás por el elevado stock de viviendas sin vender, como resultado del fuerte incremento de la oferta durante la anterior fase expansiva, que no fue absorbido durante la crisis, dada la debilidad de la demanda en ese período. En cualquier caso, el nivel de iniciación de viviendas sigue un ritmo de crecimiento lento y muy alejado de las cifras previas a la crisis (Figura 7.4).

Con respecto al ajuste entre la demanda y la oferta de viviendas nuevas, desde 2013, los niveles de demanda (viviendas transmitidas, medidas por las transacciones ante notario de vivienda nueva) vienen superando a los de la nueva oferta (viviendas terminadas, medidas por los certificados de fin de obra), de forma continuada, lo que se habría traducido en una lenta, pero progresiva, absorción del volumen de viviendas sin vender, que se estimaba en torno a unas 500.000 viviendas a mediados de 2018 (Figura 7.5 y 7.6) (Alves y Urtasun 2019).

**Figura 7.** Evolución del mercado de la vivienda. Precios, Oferta, Demanda y Stocks



*Fuente: Alves y Urtasun (2019)*

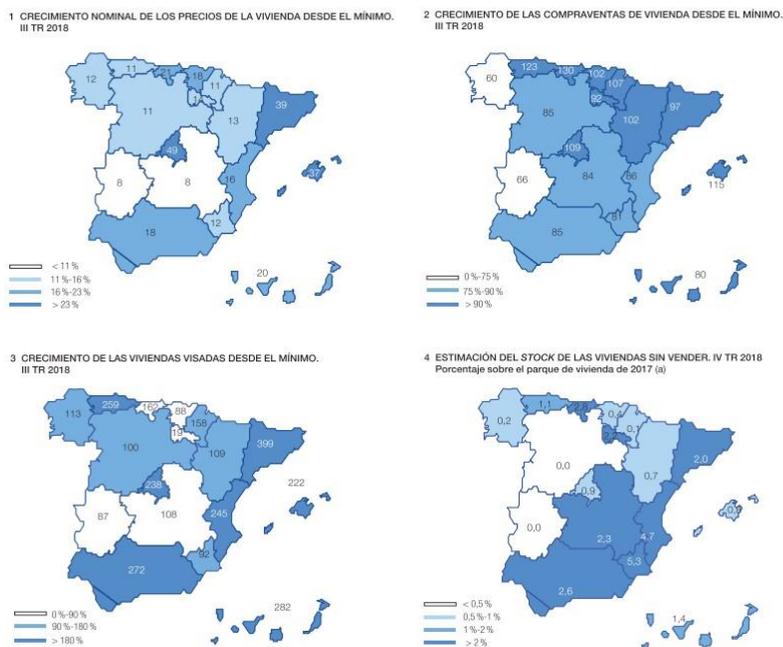
#### 4. LA HETEROGENEIDAD EN LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Una característica del mercado inmobiliario español es su elevado grado de heterogeneidad por tipo de vivienda (nueva o usada), por nacionalidad del comprador y por territorios.

El precio de la vivienda ha evolucionado de forma diferente en las distintas Comunidades Autónomas (CCAA). En todas ellas se observa la tendencia general al alza en los precios, con un

avance acumulado en relación con su nivel mínimo durante la crisis (año 2014). Madrid y Cataluña con un 49% y 39% de crecimiento respectivamente, representan las CCAA más dinámicas, mientras que las menos dinámicas, se sitúan en torno a un 8 %, correspondiendo a Castilla la Mancha y Extremadura (Figura 8.1). También en el crecimiento de las compraventas de vivienda, los ritmos de aumento son muy heterogéneos por CCAA, correspondiendo a Madrid y a las CCAA del norte de España los mayores crecimientos superando el 100%, mientras que CCAA como Extremadura y Galicia se sitúan en crecimientos del 66% y 60% respectivamente (Figura 8.2). En cuanto a la oferta, si se comparan las viviendas visadas registradas en 2018 con su nivel mínimo durante la crisis, en Cataluña, la Comunidad de Madrid, Andalucía y la Comunidad Valenciana, se habría producido una recuperación del número de viviendas visadas superior al 230 %, correspondiendo a Cataluña con casi un 400% el mayor incremento. En cambio, hay hasta cinco CCAA con incrementos por debajo del 90 % (Figura 8.3). Por otro lado, no existe un patrón único que relacione el precio con la demanda, la oferta y el stock (Figura 8.4) en el ámbito de las CCAA, lo que denota una cierta segmentación del mercado de la vivienda. En particular, estos datos parecen confirmar que las características de las viviendas demandadas no necesariamente coinciden, en algunos lugares, con la oferta disponible, pudiendo diferir en características como el tamaño, la calidad o la localización (Alves y Urtasun 2019).

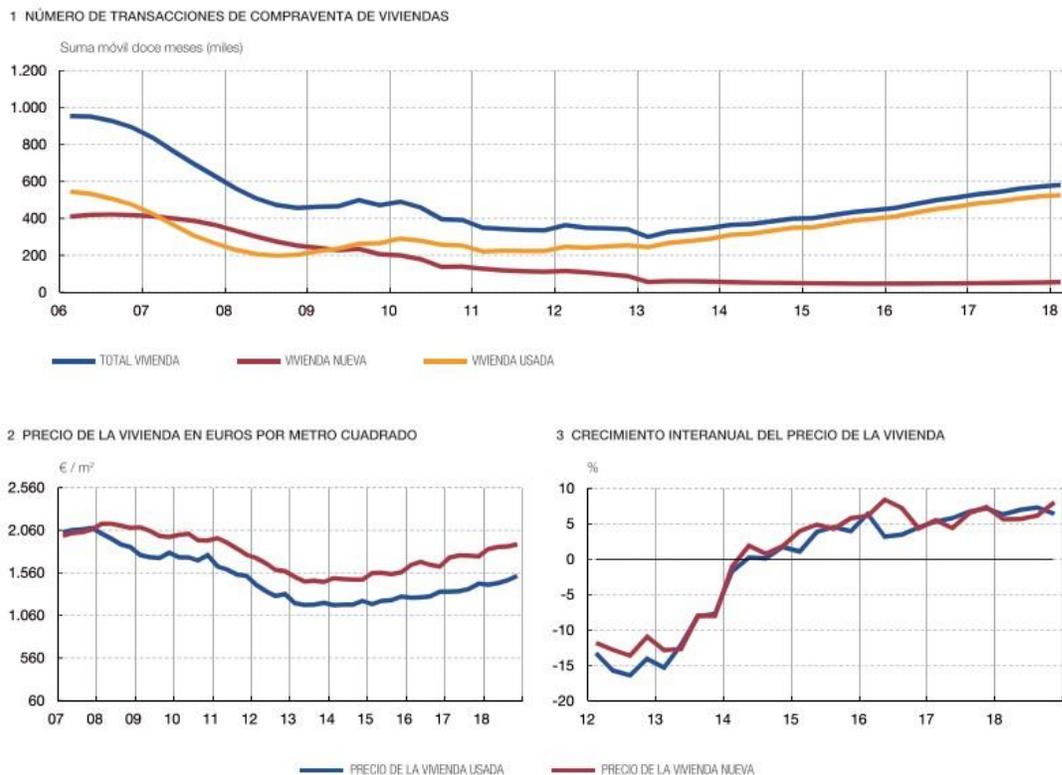
**Figura 8:** Evolución del mercado de la vivienda por regiones, crecimiento de los precios, las compraventas, los visados y el Stock de vivienda



*Fuente: Alves y Urtasun (2019)*

Otro indicador que presenta una cierta heterogeneidad en su evolución son las transacciones por tipo de vivienda. Tal como se puede apreciar en la Figura 9.1, la compraventa de vivienda usada es la que muestra una línea ascendente desde el año 2013, por el contrario, la vivienda nueva se encuentra estabilizada desde la misma fecha. Por otro lado, desde el año 2007 que los precios estaban muy igualados, la vivienda nueva ha mostrado precios por metro cuadrado superiores a la vivienda usada (Figura 9.2), respecto a los crecimientos, desde el mínimo alcanzado en 2014, el crecimiento del precio de la vivienda nueva ha sido ligeramente superior al del precio de la vivienda usada, aunque con algunas excepciones (Figura 9.3).

**Figura 9.** Evolución del precio de la vivienda y del número de transacciones de viviendas

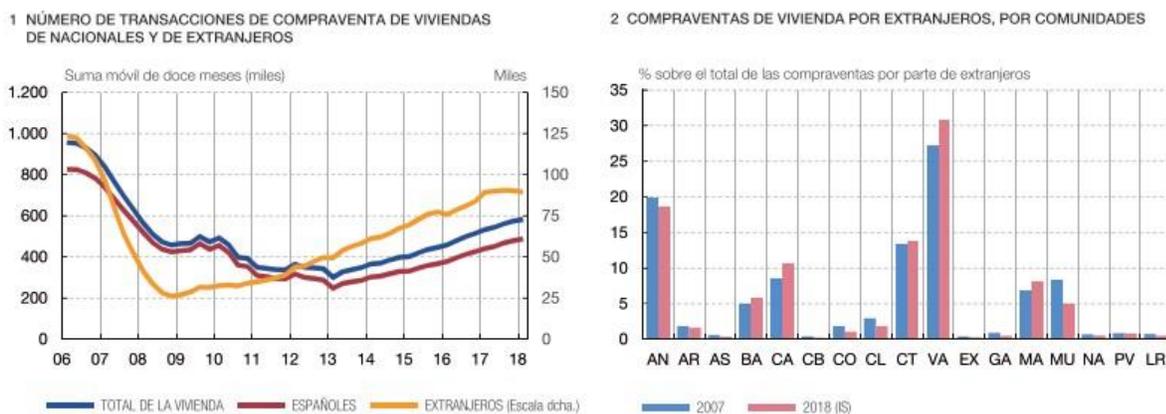


*Fuente: Alves y Urtasun (2019)*

En cuanto a la nacionalidad de los compradores, el incremento de las ventas de vivienda se observa tanto en las compras de ciudadanos extranjeros, en torno al 16 % del total en 2018, frente a un promedio del 10 % observado durante los años 2007-2013, como en las adquisiciones por

parte de residentes españoles (Figura 10.1). En relación con la compra de vivienda por parte de extranjeros, los británicos son los compradores con mayor peso sobre el total (14 %), seguidos de los franceses y los alemanes (8 % cada grupo) y de los rumanos y los marroquíes (7 % cada grupo) (Alves y Urtasun 2019). En el caso de los británicos, se observa una reducción significativa desde 2017, posiblemente relacionada con el brexit, ya que el promedio observado durante los años 2008-2016 fue del 19 %. Atendiendo a su distribución geográfica, las compras de viviendas por extranjeros tienen un peso significativamente mayor en las regiones del arco mediterráneo y en las islas (Figura 10.2).

**Figura 10.** Transacciones de viviendas por nacionalidad.



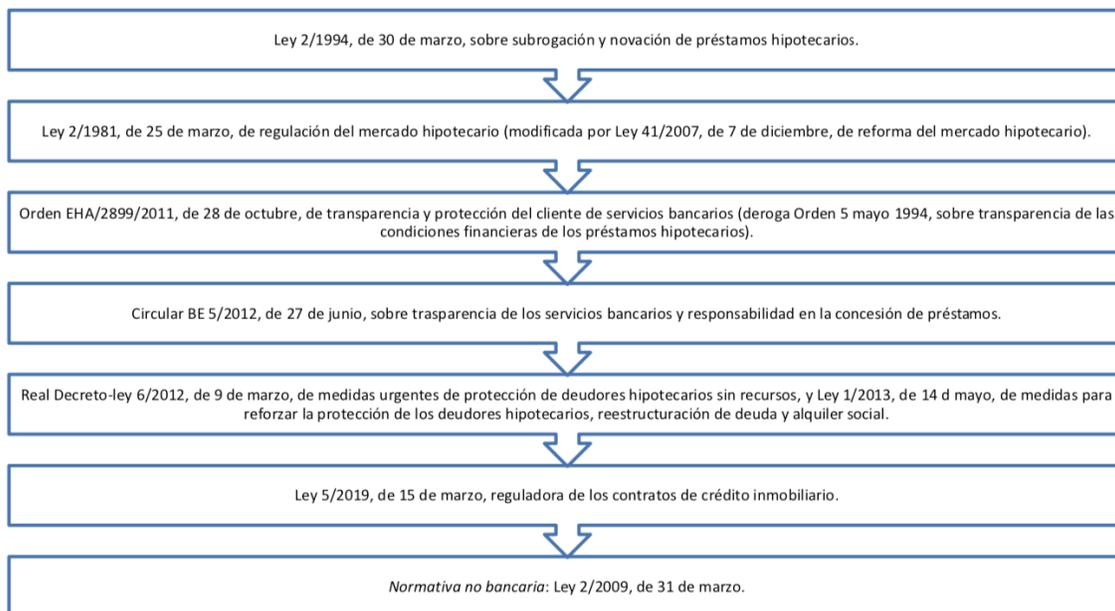
*Fuente: Alves y Urtasun (2019)*

## 5. EL CONTEXTO FINANCIERO EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA

Uno de los factores que ha apoyado la recuperación del mercado de la vivienda ha sido la mejora en las condiciones de financiación, sin embargo, los cambios en las políticas de concesión de préstamos desde la crisis han hecho que estas mejoras en las condiciones de financiación no se hayan distribuido de forma uniforme en los hogares. En la legislación española, se contempla que pueden otorgar préstamos hipotecarios los Bancos, las Cajas de Ahorros, las Cooperativas de crédito y las Sociedades de crédito hipotecario. Como norma general, las entidades de crédito no concederán préstamos hipotecarios por encima del 80% del valor de tasación del inmueble o valor de compraventa (el más pequeño de los dos) en viviendas residenciales, y del 70% en otros bienes inmuebles como naves industriales, oficinas, etc... Los contratos de crédito inmobiliario cuya garantía sea un inmueble de uso residencial han tenido gran importancia desde el punto de vista regulatorio, un ejemplo de ello es la profusa regulación de la que ha sido objeto (Figura 11) (Castañer Codina 2019). La Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario fue modificada 26 años después por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de reforma del mercado

hipotecario, coincidiendo con el inicio del estallido de la burbuja inmobiliaria. Desde entonces se han formulado nuevas normativas con el objetivo de adaptarse a los problemas económico, financiero que provocó la crisis en el sector financiero y en la sociedad.

**Figura 11:** Normativa hipotecaria más relevante



*Fuente: Castañer (2019)*

Recientemente han sido regulados por tres normas con el objetivo de potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y el equilibrio entre las partes en los contratos de préstamo o crédito con garantía hipotecaria:

- Ley 5/2019, de 15 marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario
- El Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.
- La Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, por la que se modifican la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios, y la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Contiene normas de transparencia y de conducta que impone obligaciones a los operadores, regula el régimen jurídico de los intermediarios de crédito y prestamistas inmobiliario, y establece el régimen sancionador para los incumplimientos de las obligaciones contenidas en la norma. En

definitiva, pretende alcanzar un mercado en el que las personas físicas que busquen financiación hipotecaria puedan hacerlo con la confianza de que las entidades prestamistas se comportarán de forma profesional y responsable (Castañer Codina 2019).

## 6. LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL DEL MERCADO INMOBILIARIO

El desarrollo de la tecnología en los últimos años ha ido cambiando y evolucionando los modelos de negocios de los diferentes sectores. Los avances tecnológicos en áreas como el análisis de big data, el aprendizaje automático o machine learning y la inteligencia artificial están transformando las industrias en todo el mundo, ofreciendo información y oportunidades para quienes están a la vanguardia. La aplicación de la tecnología en el sector inmobiliario está determinada por un concepto denominado *proptech*, aunque el mercado *proptech* ha existido desde el año 2000, con empresas como Idealista y Rightmove, seguido por la aparición de plataformas “Peer to Peer” como Airbnb y Homeaway en 2008 (proptech.es 2019), según Iñigo Amiano (2018), el concepto *proptech* fue acuñado en el 2014 en el Reino Unido para hacer referencia de forma conjunta a los conceptos de *Property* y *Technology*, y más específicamente a las *startups* que estaban surgiendo en el sector inmobiliario y que buscaban ofrecer soluciones novedosas, tanto para compradores como para vendedores, mediante la aplicación de las nuevas tecnologías, entre ellas *market places*, inmobiliarias online, plataformas de inversión inmobiliaria, etc... Empresas que en poco tiempo han revolucionado el sector ofreciendo servicios innovadores en un mercado que en general se mantenía anclado en el pasado. El mercado *proptech* español está empezando a activarse, aunque más tarde respecto a países como Estados Unidos, Inglaterra o países del continente asiático. El 46% de la totalidad de startups se han fundado en los últimos cuatro años y solo el 30% se fundaron antes del 2009, empresas como Trovit, Idealista y Fotocosa, tienen la casi totalidad de la cuota de mercado del alquiler de pisos (Izquierdo 2018). En España, según Alfonso Simón (2019), “desde 2017 la participación de fondos de inversión, promotores, patrimonialistas, socimis y consultoras en el ecosistema *proptech* ha tenido reflejo en una mayor profesionalización del sector. Ya no se trata de innovar para ser diferente, hay que innovar para sobrevivir. Empezaron a forjarse fusiones, adquisiciones y colaboraciones, generando más conocimiento y dando mayor visibilidad al cambio tecnológico que el sector ya está listo para liderar”. En el año 2018 estas empresas han conseguido más de 150 millones de euros de financiación frente a los 60 millones de euros del año 2017, dando trabajo a más de 5.500 personas en España.

Respecto a las plataformas dedicadas al alquiler de viviendas con fines turísticos (VFT), han sido numerosas webs p2p las que han surgido en los últimos años, diferenciando según el modelo de comercialización que cada una oferta, ingresos del anfitrión, ingresos por alojado, ingresos mixtos de ambos, y sin ánimo de lucro (Guillén Navarro y Iñiguez Berrozpe 2016). De todas ellas la más importante es *Airbnb*, desde su creación en 2008, el crecimiento de la actividad de la plataforma se ha disparado en todo el mundo de forma que, según el Center for Global Enterprise (2016), en diciembre de 2016, disponía de más de 2 millones de viviendas para alquilar en 34.000 ciudades de 191 países y 60 millones de consumidores. En 2016, *Airbnb* se situaba como la cuarta plataforma mundial, indiscutiblemente la primera en su sector, con una valoración por encima de

los 25.000 Millones de Euros (Gutiérrez et al. 2017) (Evans y Gawer 2016). En España, ya en 2014 era la plataforma líder con más de 60.000 apartamentos, lo que suponía un mínimo de un 27% del mercado, pues se estima que entre el 20-30% de los alojamientos se encuentran ofertados en varias plataformas (EAE, 2015), por lo que, si bien no existen datos oficiales al respecto, es de suponer que ese porcentaje de participación de la plataforma en el mercado español sea mucho más elevado. Máxime, si se tiene en cuenta el crecimiento de *Airbnb* durante los últimos años en España, pasando de esos aproximadamente 60.000 apartamentos en 2014, a casi 200.000 a finales de 2017 (Canalís 2017).

Uno de los casos más significativos es cómo puede estar afectando la VFT en los precios del mercado inmobiliario. En España el precio medio del alquiler de vivienda se ha incrementado un 18,6% en los últimos cinco años, de 2013 a 2018, siendo Barcelona la ciudad con mayor incremento (47,5%), seguida de Madrid (38%), según el portal inmobiliario Fotocasa (Lopez 2018), además cinco provincias, Baleares, Las Palmas, Salamanca, Barcelona y Madrid, han alcanzado ya este año (2018) su máximo histórico, superando las cifras registradas 2007. En el caso de Barcelona, se demuestra el significativo impacto del alquiler vacacional en las rentas medias del alquiler registrado, en los precios de transacción de vivienda de segunda mano y en los precios de oferta de venta de vivienda en barrios con elevada concentración de la actividad de *Airbnb* (García-López et al. 2019). La información disponible para España en los portales de alquiler turístico muestra una elevada concentración de la oferta de alquiler vacacional en las grandes ciudades, y en particular un mayor peso relativo de este respecto al alquiler residencial en sus distritos históricos, como el distrito Centro de Madrid y de Barcelona. Según los portales inmobiliarios, estos distritos han experimentado notables crecimientos acumulados de los precios de oferta del alquiler residencial durante ese período (López-Rodríguez y Matea 2019).

## 7. CONCLUSIONES

Desde el estallido de la burbuja inmobiliaria hasta el año 2017 en España se ha producido un descenso superior al 65%, en el Valor Agregado Bruto del sector inmobiliario lo que ha provocado una transformación significativa en la estructura del sector, pasando de 368.266,48 millones de euros que representaba un 33,19% del PIB en el año 2008, a 124.556 millones de euros corrientes, un 10,72% del Producto Interior Bruto (PIB) en el año 2017.

Respecto a la inversión en vivienda, se ha producido un importante reajuste, pasando del 12% del PIB en los años previos a la crisis, a niveles próximos al 5,5 % del PIB en 2018, pero en la línea de los países de nuestro entorno.

Los precios de la vivienda también han registrado un descenso significativo desde el año 2008 hasta el año 2013, alcanzando tasas negativas de variación anuales de precios superiores al 30% en el año 2008 y 2011, y cercanas al 20% en el 2009 y 2012 respectivamente. A partir del año 2013 comienza una tendencia de mejora, aunque de manera suave debido al elevado stock de viviendas sin vender que se habían acumulado durante los cinco años anteriores, pasando de cerca de 700.000 viviendas sin vender en el año 2010 a menos de 500.000 viviendas en el año 2018. Destaca el año

2014, que se produce un incremento superior al 20% anual en los precios de la vivienda, para posteriormente pasar a tasas de crecimiento menores entre el 10% y 15% anual en el periodo de 2015 a 2018.

El mercado inmobiliario español se caracteriza por su elevado grado de heterogeneidad tanto por tipo de vivienda (nueva o usada), por la nacionalidad del comprador, como por territorios.

En este sentido, la vivienda usada muestra un mejor comportamiento que la vivienda nueva respecto al número de operaciones de compraventa en los años posteriores a la crisis, sin embargo, en el número de compraventas de viviendas en los años anteriores al 2007, destacaba la vivienda nueva sobre la vivienda usada.

En cuanto a la nacionalidad de los compradores, destacan los británicos con un 14% del total, seguido de los franceses y los alemanes cada uno aportando un 8% del total, los rumanos y los marroquíes que aportan el 7% cada uno de ellos. Las adquisiciones de viviendas por parte de los extranjeros se realizaron principalmente en las regiones del arco mediterráneo y en las islas.

Respecto a la heterogeneidad mostrada por territorios, el precio de la vivienda ha evolucionado de forma diferente en las distintas Comunidades Autónomas. Mientras que en Madrid y Cataluña se han producido crecimientos desde el año 2014 de un 49% y 39% respectivamente, en otros territorios como Castilla la Mancha y Extremadura los crecimientos han sido de un 8%. También en el crecimiento de las compraventas de vivienda, los ritmos de aumento son muy heterogéneos por CCAA, correspondiendo a Madrid y a las CCAA del norte de España los mayores crecimientos superando el 100%, mientras que CCAA como Extremadura y Galicia se sitúan en crecimientos del 66% y 60%.

Tras realizar la revisión bibliográfica, así como las entrevistas con expertos del sector inmobiliario y financiero, se identificó un fuerte vínculo entre el contexto financiero en el mercado de la vivienda, analizando la regulación hipotecaria vigente.

El sector financiero es importante para el mercado de la vivienda, por un lado, por la financiación que ofrece a promotores para la construcción de promociones inmobiliarias, financiando desde la compra del suelo hasta la construcción de las viviendas. Por otro lado, ofreciendo financiación a particulares o empresas para la adquisición de viviendas nuevas o viviendas usadas. En este contexto destacan las 1.780.627 hipotecas formalizadas en el año 2007, por las 432.952 realizadas en el año 2018, representando alrededor del 50% del total de compraventa de viviendas realizadas.

El estallido de la burbuja inmobiliaria en el año 2008 y la consiguiente crisis económica y financiera provocó que se endurecieran tanto las condiciones de financiación de los bancos a particulares y empresa, así como el control a todos los agentes implicados en el proceso de formalización de un préstamo hipotecario, teniendo un importante efecto en el sector inmobiliario.

Una de las consecuencias ha sido la modificación, en el año 2019, del marco regulatorio respecto a la concesión de hipotecas, con el objetivo de potenciar la seguridad jurídica, la transparencia y el equilibrio entre las partes en los contratos de préstamo con garantía hipotecaria. Para ello aumenta el control de los trámites de concesión del crédito, analizando adecuadamente la

solvencia de cada individuo, así como un mayor control a las empresas homologadas encargadas de realizar las tasaciones de los inmuebles.

La crisis financiera también provocó un aumento de la demanda de viviendas en alquiler, debido al endurecimiento de las condiciones de crédito, por las elevadas tasas de morosidad que las entidades financieras empezaron a acumular a partir del año 2008, así como por el aumento del desempleo y la precariedad laboral que España sufrió desde el inicio de la crisis. Sin embargo, el mayor dinamismo que el mercado ha tenido en los últimos años está muy relacionado con las facilidades del sector financiero en la concesión de créditos, después de que el sector haya realizado un proceso de reestructuración y ajuste importante dando lugar a entidades más solventes.

Se está produciendo una proliferación de viviendas con fines turísticos en las principales ciudades españolas, dando lugar a procesos de gentrificación y turistificación, así como los procesos de revalorización en el mercado de la vivienda, pero con incidencia dispar en los diferentes territorios.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- Barberis, N. y Thaler, R. (2002). A Survey of Behavioral Finance. *SSRN Electronic Journal*. 1-77, <https://doi.org/10.2139/ssrn.327880>.
- BCE. (2011). Evolución de los precios de la vivienda en la zona del euro y estados unidos» 67-79.
- Canalís, X. (2017). Airbnb: el fenómeno de la década que pone en jaque a toda la industria. HOSTELTUR. 2017. [https://www.hosteltur.com/125121\\_airbnb-fenomeno-decada-pone-jaque-toda-industria.html](https://www.hosteltur.com/125121_airbnb-fenomeno-decada-pone-jaque-toda-industria.html).
- Castañer, J. (2019). Legislación de los contratos de crédito inmobiliario. Barcelona: Instituto de Estudios Financieros.
- DataHippo. 2018. 2018. <http://datahippo.org/es/>.
- Echavarren, M. (2011). Del negocio inmobiliario a la industria inmobiliaria: cómo gestionar un sector en crisis. Libros de cabecera. Barcelona
- Evans, P. y Gawer, A. (2016). The Rise of the Platform Enterprise: A Global Survey. New York. <https://www.thecege.net/archived-papers/the-rise-of-the-platform-enterprise-a-global-survey/>.
- Füller, H. y Michel, M. (2014). “Stop Being a Tourist!” New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (4), 1304-18. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12124>.
- García-Badell, G. y Blanco, M. (2016). ¿Podemos ser “racionales” al comprar una casa? Una visión desde la Economía Conductual» 26, 105-23.

- García, M. A., Jofre, J., Martínez, R. y Segú, M. (2019). Do short-term rental platforms affect housing Markets? Evidence from AirBnb in Barcelona. 2019/05. Barcelona. <https://www.ub.edu/school-economics/workingpapers/do-short-term-rental-platforms-affect-housing-markets-evidence-from-airbnb-in-barcelona/>.
- Gravari-Barbas, M., y Jacquot, S. (2016). No conflict? Discourses and management of tourism related tensions in Paris. En *Protest and Resistance in the Tourist City*, editado por C Colomb y Johannes Novy, 31-51. Abingdon, Oxon ; New York, NY : Routledge is an imprint: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315719306>.
- Guillén, N. A. y Iñiguez T. (2016). Public action and collaborative consumption. Regulation of tourist dwellings in the p2p context. *Pasos* 14, 751-68. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2016.14.049>.
- Gutiérrez, J., García, J.C., Romanillos, G. y Salas, M.H. ( 2017)The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management* 62, 278-91. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>.
- Izquierdo, U. (2018). El “PropTech” revoluciona el sector inmobiliario. *EDeconomíaDigital*. 2018. [https://www.economiadigital.es/inmobiliario/el-propotech-revoluciona-el-sector-inmobiliario\\_543275\\_102.html](https://www.economiadigital.es/inmobiliario/el-propotech-revoluciona-el-sector-inmobiliario_543275_102.html).
- Kahneman, D., & Tversky, A. (1979). Prospect theory: An analysis of decision under risk. *Econometrika*, 47, 263-291.
- King, J. y Slovic. P. (2014). The affect heuristic in early judgments of product innovations. *Journal of Consumer Behaviour* 13 (6), 411-28.
- Canalís, Xavier. 2017. «Airbnb: el fenómeno de la década que pone en jaque a toda la industria». *HOSTELTUR*. 2017. [https://www.hosteltur.com/125121\\_airbnb-fenomeno-decada-pone-jaque-toda-industria.html](https://www.hosteltur.com/125121_airbnb-fenomeno-decada-pone-jaque-toda-industria.html).
- Castañer Codina, Joaquim. 2019. «Legislación de los contratos de crédito inmobiliario». Barcelona: Instituto de Estudios Financieros.
- Evans, Peter, y Annabelle Gawer. 2016. «The Rise of the Platform Enterprise: A Global Survey». New York. <https://www.thecege.net/archived-papers/the-rise-of-the-platform-enterprise-a-global-survey/>.
- García-López, Miguel-Angel, Jordi Jofre-Monseny, Rodrigo Martínez Mazza, y Mariona Segú. 2019. «Do short-term rental platforms affect housing Markets? Evidence from AirBnb in Barcelona». 2019/05. Barcelona. <https://www.ub.edu/school-economics/workingpapers/do-short-term-rental-platforms-affect-housing-markets-evidence-from-airbnb-in-barcelona/>.
- Guillén Navarro, Nicolas Alejandro, y Tatiana Iñiguez Berrozpe. 2016. «Public action and collaborative consumption. Regulation of tourist dwellings in the p2p context». *Pasos* 14: 751-68. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2016.14.049>.

- Gutiérrez, Javier, Juan Carlos García-Palomares, Gustavo Romanillos, y María Henar Salas-Olmedo. 2017. «The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona». *Tourism Management* 62 (May): 278-91. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>.
- Izquierdo, Ulises. 2018. «El “PropTech” revoluciona el sector inmobiliario». EDeconomíaDigital. 2018. [https://www.economiadigital.es/inmobiliario/el-proptech-revoluciona-el-sector-inmobiliario\\_543275\\_102.html](https://www.economiadigital.es/inmobiliario/el-proptech-revoluciona-el-sector-inmobiliario_543275_102.html).
- López, D. y Matea, M. (2019). Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España BANCO DE ESPAÑA. *Boletín Económico*. 3.
- Lopez, S. (2018). Spain speculates again with housing. 2018. [https://elpais.com/economia/2018/08/30/actualidad/1535643025\\_269129.html](https://elpais.com/economia/2018/08/30/actualidad/1535643025_269129.html).
- Mermet, A. (2017). Airbnb and tourism gentrification». En *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*, 52-74. Routledge.
- Ministerio de Fomento 2017. «Estructura De La Construcción Año 2017». Madrid. [https://www.fomento.gob.es/recursos\\_mfom/listado/recursos/ec2017.pdf](https://www.fomento.gob.es/recursos_mfom/listado/recursos/ec2017.pdf).
- Ministerio de Fomento, Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo. 2019. «Observatorio Vivienda y Suelo. Especial Alquiler 2019».
- Novy, J. (2016). «he selling (out) of Berlin and the de-and re-politicization of urban tourism in Europe’s ‘Capital of Cool’. En *Protest and Resistance in the Tourist City*, editado por Claire Colomb y Johannes Novy, 52-72. Abingdon, Oxon ; New York, NY : Routledge is an imprint: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315719306>.
- Otero Moreno, Marta, y Joaquín Blanco García Lomas. 2014. «El sector inmobiliario en España». Instituto de Estudios Económicos.
- Pana, A. y Urtasun, A. (2019). Evolución reciente del mercado de la vivienda en España. *Boletín Económico. Banco de España*. 2, 1-13.
- Paraschiv, Corina, y Regis Chenavaz. 2011. Sellers’ and buyers’ reference point dynamics in the housing market. *Housing Studies* 26 (3), 329-52.
- Pinkster, F. M, y Boterman, W. (2017). When the spell is broken: gentrification, urban tourism and privileged discontent in the Amsterdam canal district. *Cultural geographies* 24 (3), 457-72.
- Proptech.es. 2019. «¿Qué es proptech? - PropTech». Savills Aguirre Newman. 2019. <https://proptech.es/que-es-proptech/>.
- Roos, G. y Vork, J.( 2017). Amsterdam Residents and Their Attitude Towards Tourists and Tourism. *Coactivity: Philosophy, Communication* 25 (1), 85-98. <https://doi.org/10.3846/cpc.2017.274>.

Vives-Miró, S. y Rullan, O. (2017). Housing dispossession due to tourism? Revaluation and travel in the historic center of Palma (Mallorca). *Revista de Geografía Norte Grande*, 71 (67), 53-71.