

IV.3. EL SECTOR ESPAÑOL DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA ETAPA DE CRISIS

La construcción ha sido el sector que de forma más acusada ha sufrido los efectos de la crisis. Desde el inicio de la misma ha visto reducido su nivel de ocupación a más de la mitad, al perder más de 1.7 millones de empleos. El ajuste del sector se está produciendo a lo largo de los años de crisis por la reversión de los factores que impulsaron fuertemente al alza la actividad del subsector inmobiliario en los diez años previos al inicio de la crisis, entre los que cabe mencionar una financiación barata y con facilidad de acceso, una significativa mejora de las rentas y riqueza de las familias, etc. Los últimos datos disponibles sobre algunos indicadores relevantes de la construcción indican una cierta mejoría del sector en el actual ejercicio y anticipan que el ajuste puede estar finalizando.

IV.3.1. Introducción y consideraciones generales

La construcción registró en la década previa al inicio de la actual crisis uno de los auges más intensos y prologados de su historia. Desde finales de los noventa y hasta el primer semestre de 2007 fue el sector más dinámico de la economía española y actuó como uno de los principales pilares del patrón de crecimiento de esa larga fase expansiva, junto con el consumo y la creación de empleo. Los precios de las viviendas crecieron fuertemente en esa etapa y se desató una burbuja fuertemente especulativa, auspiciada por una financiación barata y con grandes facilidades de acceso. Las primeras señales del pinchazo de dicha burbuja se produjeron a mediados de 2007 y la construcción fue uno de los principales desencadenantes de la crisis.

En la mayoría de los años de la década previa al inicio de la crisis, la construcción mantuvo un diferencial de crecimiento notable con el total de la economía; así, en 2001 el Valor Añadido Bruto (VAB) del sector, en términos reales, mostró una tasa de crecimiento del 8.6%, en 2005 del 5.6% y en 2006 del 5%, frente a crecimientos del total de la economía inferiores. No obstante, el proceso de ajuste que este sector inició a mediados de 2007 hizo que su crecimiento medio anual en ese año fuera ya coincidente con el del total de la economía (3.8%).

El fuerte dinamismo del sector permitió que en esta fase largamente alcista fuese ganando peso sobre el total de la economía de forma paulatina, de tal forma que en 2007 su VAB llegó a suponer en torno al

11% del Producto Interior Bruto (PIB), frente al 7% de diez años atrás. Por otro lado, la inversión en construcción suponía en dicho año alrededor del 60% de la Formación Bruta de Capital Fijo del total de la economía, cuando siete años antes apenas superaba el 50%, y el empleo del sector representaba el 13.3% del total, más de 4 puntos por encima del que representaba en el inicio de esa etapa expansiva.

El ajuste de la construcción en la etapa de crisis ha sido muy fuerte y de mucha más intensidad que en el resto de los grandes sectores. Entre 2007 y 2013 el PIB del total de la economía en términos reales anotó una caída del 5.9% mientras que el valor añadido de la construcción registró un retroceso significativamente mayor (41.2%). En cuanto al empleo de la EPA en dicho periodo el total de la economía perdió 3,440 mil personas, la mitad de los cuales correspondieron a la construcción. Una cifra similar se obtiene si en lugar de los ocupados de la EPA se utilizan cifras de afiliación a la Seguridad Social. Todo ello, ha hecho que ahora el empleo de la construcción apenas alcance el 6% del total, menos de la mitad de lo que representaba en 2007.

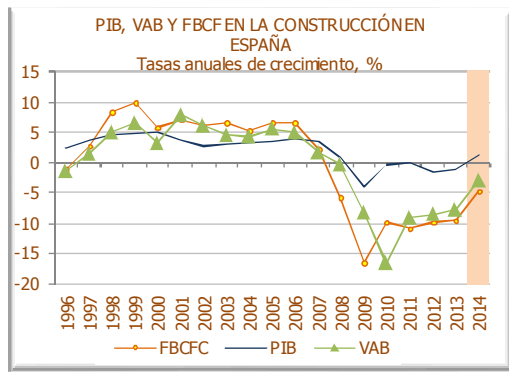
En el Gráfico IV.3.1.1 se muestran las tasas de variación del PIB y dos de las principales macromagnitudes de la construcción, desde el inicio del segundo lustro de los noventa hasta 2014. Se puede apreciar de forma clara el comportamiento cíclico experimentado por la actividad constructora y el total de la economía. El diferencial de crecimiento de la construcción respecto al total de la economía fue positivo en la etapa expansiva previa a la crisis mientras que desde el inicio de la misma está siendo negativo y de gran tamaño, lo que revela con toda claridad la mayor intensidad de la crisis en el sector de la construcción. En dicho gráfico también se parecía la existencia de una elevada correlación entre el ciclo del sector de la construcción y el de la economía en su conjunto. Además se aprecia que ese comportamiento del sector es claramente procíclico y que la intensidad de ese ciclo es habitualmente mayor en la construcción que en el total de la economía, regularidad que se produce en el resto de los ciclos.

En el primer trimestre de 2007 el VAB del sector de la construcción crecía todavía a un ritmo interanual del 4.6%, siete décimas por encima del trimestre anterior. No obstante, el auge de la construcción estaba

El ajuste de la construcción en la etapa de crisis ha sido muy fuerte y de mucha más intensidad que en el resto de los grandes sectores.



Gráfico IV.3.1.1



Fuente: INE & BIAM (UC3M)
Fecha: 30 de octubre de 2014

tocando a su fin puesto que en el segundo trimestre de ese ejercicio inició una fase de ralentización del crecimiento, si bien el subsector de construcción residencial ya la había iniciado dos trimestres antes. Esta fase de ralentización se intensificó de manera notable en el tercero y cuarto trimestres de 2007 y descansó principalmente en el segmento de viviendas. Ese ejercicio finalizó con un crecimiento medio anual del VAB real de la construcción del 1.8%, frente al 5% de 2006. En 2008 la construcción ya anotó un retroceso medio anual del 0.2%, y a día de hoy aún sigue retrocediendo, si bien en el primer semestre del actual ejercicio muestra ya una fuerte ralentización del crecimiento. Para el conjunto del año, según las previsiones del BIAM, se espera un retroceso medio anual del 2.9%, casi 5 puntos menos de caída que en 2013.

Los efectos de la crisis han sido devastadores sobre el sector de la construcción (véase Cuadro IV.3.1.1). Así considerando el periodo 2007-2013, su VAB en términos reales se ha reducido un 41.2%, frente a la caída significativamente inferior del PIB del total de la economía. En cuanto al empleo, la construcción ha perdido 1,718 mil ocupados, el 62.5% del empleo existente en 2007 mientras que la destrucción de empleo en el total de la economía ha sido significativamente inferior (16.7%), casi 3.5 millones de empleos.

Cuadro IV.3.1.1

PIB Y EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN EN LA ETAPA DE CRISIS (2007- 2013) EN ESPAÑA				
	2007	2013	Δ Dif. miles	Tasas var. % (2013/2007)
	Nivel			
PIB total (real) (base 2008)	99.1	93.3	-	-5.9
VABc (real) (base 2008)	100.2	58.9	-	-41.2
Empleo EPA total	20579.9	17139.0	-344.0	-16.7
Empleo EPA construcción	2747.0	1029.5	-1718.0	-62.5
Afiliación a la S.S. Construcción	2608.5	996.8	-1612.0	-61.8

Fuente: INE & MESS
Fecha: 30 de octubre de 2014

Unos resultados similares se obtienen si se utilizan las afiliaciones a la SS como un indicador alternativo del empleo.

En cuanto a la evolución de la productividad en la construcción, en la etapa expansiva previa a la crisis mostró en la mayoría de esos años retrocesos, coincidiendo con el boom inmobiliario y los flujos de inmigración que moderaron los costes laborales del sector. De hecho en 2007, punto álgido del boom inmobiliario registró una caída del 3.4%. No obstante, a partir de ese ejercicio, el comportamiento de la productividad del sector se invirtió y pasó a mostrar fuertes avances, con excepción de 2010 en el que retrocedió, este cambio se debió al fuerte ajuste del empleo que se inició al principio de la crisis y que, prácticamente, está finalizando en 2014.

IV.3.2. Evolución de los principales indicadores de la construcción

La formación bruta de capital fijo en la construcción tocó fondo a mediados de 2009 (véase Gráfico IV.3.2.1), posteriormente han seguido retrocediendo con un tono de estabilidad de sus tasas anuales de variación (periodo 2010-2013), alrededor del 10% de caída. Sin embargo, en 2014 muestra ya un fuerte proceso de aceleración que ha llevado a una tasa interanual negativa del -3.4% en el segundo trimestre de ese ejercicio, frente al -8.6% de los dos trimestres precedentes. Además, la tasa intertrimestral de la serie de datos corregidos de estacionalidad y calendario anotó un avance del 0.9%, frente al retroceso del 3.2% del trimestre anterior. A esta mejora de la FBCF de la construcción, están contribuyendo tanto la construcción de viviendas como otras construcciones.

Aparte de los datos de la contabilidad nacional, otros indicadores, como el consumo de cemento, visados de obra, empleo, etc, confirman la mejora del sector de la construcción y apuntan a la finalización del ajuste. El consumo aparente de cemento en el actual ejercicio ha mostrado una fuerte ralentización de la caída interanual en los dos primeros trimestres y ha registrado un avance interanual (2.9%) en el tercero (véase Cuadro IV.3.2.1). De la misma

forma los visados de obra nueva de construcción de viviendas en el conjunto del segundo y tercer trimestre de 2014 han repuntado con fuerza, alcanzando tasas de avance del 29.5 % en el tercer trimestre y del 1.3% en el segundo, frente a retrocesos de los trimestres anteriores (véase Cuadro

La construcción ha perdido 1,718 mil ocupados, el 62.5% del empleo existente en 2007 mientras que la destrucción de empleo en el total de la economía ha sido significativamente inferior (16.7%).

El consumo aparente de cemento en el actual ejercicio ha mostrado una fuerte ralentización de la caída interanual en los dos primeros trimestres y ha registrado un avance interanual (2.9%) en el tercero



Los indicadores de empleo del sector también están en una fase de recuperación en los últimos trimestres.

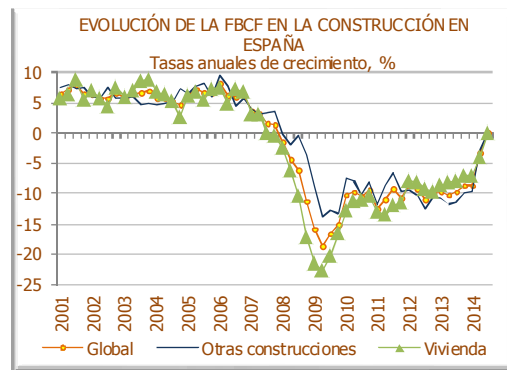
IV.3.2.1).

Los indicadores de empleo del sector también están en una fase de recuperación en los últimos trimestres (véase Gráfico IV.3.2.2), tras los fuertes retrocesos de los últimos años han empezado a mostrar crecimiento en tasas intertrimestrales, de hecho las afiliaciones a la SS del sector del pasado septiembre, último dato conocido, experimentó una tasa interanual del -0.2%, frente al -0.4% de agosto, y la tasa interanual de los ocupados (EPA) del sector fue del -0.5%, casi 5 puntos menos de caída que en el segundo trimestre (véase Gráfico IV.3.2.2). Además, las tasas intertrimestrales, originales y corregidas de estacionalidad, del segundo y tercer trimestre ya muestran avances. En el mismo sentido se ha comportado la tasa intertrimestral del VAB y la FBCF (desestacionalizadas y corregidas de efecto calendario) de la construcción del segundo trimestre de 2014, estas tasas con signo positivo son las primeras desde antes de la crisis.

Todo este conjunto de datos coyunturales pone de manifiesto la situación de mejora de la construcción que puede empezar una fase de crecimiento, una vez completado el ajuste que muy probablemente está finalizando y se completará en breve. Las favorables expectativas de la construcción pueden verse fortalecidas en los próximos trimestres por las próximas elecciones municipales y autonómicas que se celebrarán en 2015 y las generales de 2016, sobre todo por lo que afecta a la obra civil.

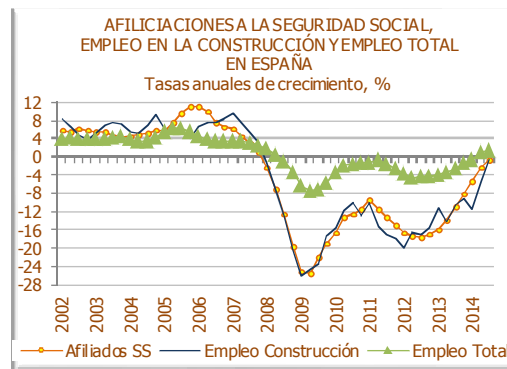
La recuperación de la construcción sería un apoyo fundamental en estos momentos de incertidumbre para la consolidación de la incipiente recuperación de la economía española, una vez que parecen debilitarse las expectativas del sector exterior, a tenor de la débil coyuntura que atraviesan los países centrales de la euro área. El apoyo de la construcción sería de gran importancia para ese fin, puesto que podría suplir o completar al sector exterior, a pesar de que

Gráfico IV.3.2.1



Fuente: INE (CNTR)
Fecha: 30 de octubre de 2014

Gráfico IV.3.2.2



Fuente: INE y MESS
Fecha: 30 de octubre de 2014

en 2014 la economía española puede crecer por encima del 1%, siendo la primera vez en varias décadas en que la economía española empieza a crecer, sin que previamente lo haya hecho el sector de la construcción.

IV.3.3. La evolución de los precios de la vivienda.

Desde mediados de la década de los noventa y hasta el inicio de la burbuja inmobiliaria, uno de los rasgos más característicos de la economía española fue, sin duda, el fuerte crecimiento de los precios de la vivienda. En concreto, el precio medio del metro cuadrado de la vivienda, según el Ministerio de Fomento, se situó a finales de 2007 por encima de los 2000 euros, lo que suponía multiplicar por tres el que registraba 10 años antes, las diferencias entre el precio de la vivienda nueva y usada son pequeñas. (véase Gráfico IV.3.3.1). Es obvio que esta fuerte revalorización de los activos inmobiliarios tuvo un efecto positivo sobre la riqueza de las familias españolas y por, ende, en el

Cuadro IV.3.2.1

INDICADORES	INDICADORES DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA							Ult. Dato
	Tasa de variación anual, %							
	2013	2014(1)	2013		2014			
		III	IV	I	II	III(1)		
Consumo aparente cemento	-19.9	-3.2	-16.8	-9.4	-2.6	-3.5	2.9	Sep.14
Empleo construcción (EPA)	-11.4	-8.5	-10.6	-9.1	-11.6	-5.3	-0.5	Sep.14
Afiliados construcción S.S (5)	-12.2	-3.0	-10.8	-7.9	-5.3	-2.3	-0.5	Sep.14
Licitación oficial precios corrientes	17.3	81.7	69.0	131.0	97.0	62.3	6.1	Ago.14
Superficie a construir. Visados obra nueva	-18.2	-7.6	-20.0	-7.9	-16.7	1.3	29.5	Jul.14
- en edificios de viviendas	-20.3	-3.6	-16.8	-8.3	-12.6	12.2	17.5	Jul.14

(1) Cifras referidas al período para el que se dispone de información.

Fuente: INE, MESS y Ministerio de Fomento
Fecha: 30 de octubre de 2014

Las favorables expectativas de la construcción pueden verse fortalecidas en los próximos trimestres por las próximas elecciones municipales y autonómicas que se celebrarán en 2015 y las generales de 2016.



consumo de los hogares que en esa etapa expansiva fue otro de los pilares del patrón de crecimiento de la economía española.

La llegada de la crisis paralizó el sector inmobiliario y los precios comenzaron a bajar con intensidad ante una falta de demanda, derivada de la caída de la renta de las familias (resultado de la destrucción de empleo) y las dificultades de acceso a la financiación. Desde el inicio de la crisis y hasta mediados del presente ejercicio el precio medio de la vivienda ha caído un 30% (véase Gráfico IV.3.3.1). El debate en estos momentos es de si ese ajuste de precios es suficiente o continuará, es obvio que la caída del precio de la vivienda se está ralentizando en los últimos trimestres pero ello no significa que el ajuste del precio de la vivienda se haya completado.

En el Gráfico IV.3.3.2 se muestra el ritmo de variación interanual de esos precios y de la observación del mismo se deduce que desde 1997 y hasta 2004 el ritmo de crecimiento fue fuertemente alcista, registrando en los últimos años de esa fase crecimientos interanuales por encima del 15 % anual y en algunos superó el 20%. Sin embargo, a partir de 2004 (antes de la crisis) se apreció ya una fase de ralentización del crecimiento de los precios que situó el crecimiento de estos en el entorno del 4% anual al finalizar 2007. La llegada de la crisis intensificó el ritmo de moderación de los precios y al finalizar 2008 ya mostraban tasas interanuales negativas (3.2%). Las caídas de precios han continuado desde entonces de manera ininterrumpida, siendo las más acusadas la de final de 2011 (7%) y la de 2012 (10%). En el segundo trimestre de 2014, último dato conocido, la tasa interanual de los precios de la vivienda han reflejado una caída del 2.9%, mostrando un perfil de clara ralentización de la caída desde el inicio de 2013.

El debate actual se centra en si los precios de la vivienda continuarán cayendo o el

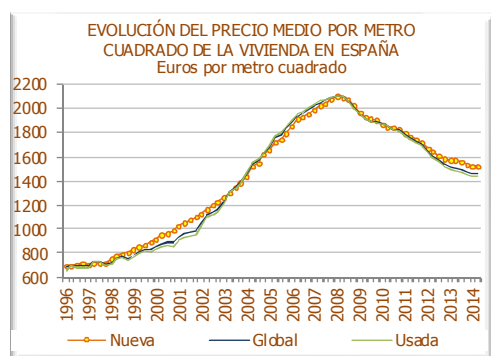
ajuste está prácticamente realizado. El ajuste de la actividad constructora y del inmobiliario (según las cifras de empleo comentadas antes) está prácticamente realizado, pero en el de precios no está tan claro y la opinión está dividida sobre este tema. A este respecto, aún pesa como una losa el de casi medio millón de viviendas sin vender de la burbuja inmobiliaria, la elevada tasa de paro y la moderada renta de las familias.

Distintas causas se encuentran detrás de este comportamiento de los precios de la vivienda. El encarecimiento de sus precios en la etapa alcista previa a la crisis respondió, principalmente, a factores de demanda. Entre los que cabe mencionar, la mejora de las rentas de las familias derivada de la elevada creación de empleo registrada en esa etapa, la caída de los tipos de interés y las mayores facilidades de financiación. También influyó por el lado de la demanda la mayor afluencia de capital extranjero destinado a la adquisición de inmuebles en las zonas turísticas. Algunos factores de oferta como el encarecimiento del suelo urbanizable, las pequeñas ganancias de productividad del sector en relación a otros sectores, la escasez de mano de obra cualificada en algunas especialidades fueron factores que también impulsaron al alza los precios de la vivienda en esa etapa expansiva.

La caída de los precios de la vivienda desde el inicio de la crisis responde principalmente a una reversión de los factores que impulsaron dichos precios al alza en la etapa alcista previa. En este sentido cabe mencionar la fuerte merma de la renta de las familias, resultado de la fuerte destrucción de empleo, el elevado endeudamiento de las familias acumulado en la etapa previa, la restricción crediticia como consecuencia de la crisis financiera internacional, la sobreoferta de viviendas derivada del elevado stock de viviendas sin vender heredadas de la burbuja inmobiliaria, etc.

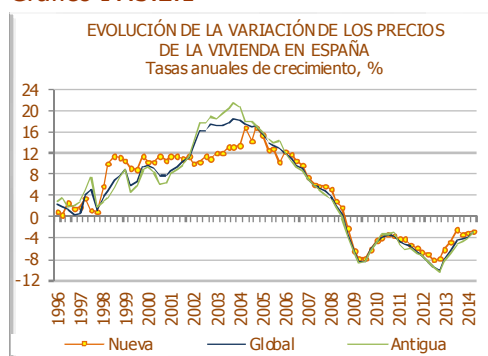
Desde el inicio de la crisis y hasta mediados del presente ejercicio el precio medio de la vivienda ha caído un 30% .

Gráfico IV.3.3.1



Fuente: Ministerio de Fomento
Fecha: 30 de octubre de 2014

Gráfico IV.3.2.1



Fuente: Ministerio FOM
Fecha: 30 de octubre de 2014

La caída de los precios de la vivienda desde el inicio de la crisis responde principalmente a una reversión de los factores que impulsaron dichos precios al alza en la etapa alcista previa.

