

## LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA

## La construcción en España

Este artículo ha sido elaborado por M.<sup>a</sup> de los Llanos Matea y Carmen Sánchez, de la Dirección General del Servicio de Estudios.

### Introducción

La construcción ha sido, sin lugar a dudas, el sector más dinámico de la economía española durante la prolongada fase de crecimiento que se inició a mediados de la década de los noventa. Este protagonismo se debe, no solo a su incidencia directa sobre la actividad, sino también a la repercusión que tiene sobre el resto de actividades productivas, a través del alto contenido en consumos intermedios de su producción<sup>1</sup>, y a su importancia en la generación de empleo.

El análisis de la construcción es también relevante desde el punto de vista cíclico, pues su variabilidad, que es normalmente superior a la de otros componentes del PIB, afecta al comportamiento del producto y puede originar cambios en el propio perfil del ciclo. De forma más general, la construcción desempeña un papel importante en la configuración de las condiciones y la capacidad de crecimiento de la economía, pues algunos de sus componentes —como la dotación de infraestructuras— constituyen factores esenciales para la competitividad del tejido productivo. Asimismo, las condiciones de oferta y demanda de este sector, así como el funcionamiento de los mercados de sus productos, tienen una gran importancia en la determinación de los precios de los activos reales, que son fundamentales en la evolución de la riqueza de los agentes —y, por tanto, en sus decisiones de gasto— y en la formación de costes de las actividades productivas.

El objetivo de este artículo es esbozar los rasgos básicos de la construcción, principalmente desde la óptica de la producción, haciendo especial hincapié en las diferencias en relación con el conjunto de la economía de mercado en el período más reciente (1997-2005). Se trata, por tanto, de un enfoque básicamente descriptivo, que pretende servir para identificar los aspectos más relevantes que deben ser abordados en estudios posteriores.

El artículo se estructura de la siguiente forma: en primer lugar, se describen los grandes rasgos cíclicos de la construcción y los cambios observados en las principales variables del sector en la última fase expansiva; en segundo lugar, se detalla el comportamiento de la actividad, el empleo, los precios y los costes de la construcción en relación con la economía de mercado; a continuación, se presentan las principales características de las empresas constructoras, comparándolas con el agregado de la economía de mercado; y, por último, se realiza una breve descripción de la estructura del gasto en construcción por tipo de obra y por cliente. Al final del artículo se resumen las principales conclusiones.

### **Caracterización de la construcción y rasgos fundamentales de su evolución reciente**

Antes de describir los rasgos principales de la evolución de la construcción conviene aclarar algunas cuestiones. En primer lugar, el objeto de estudio de este artículo se refiere estrictamente a la actividad constructora, de modo que no se consideran otras actividades que guardan alguna relación con ella, como los servicios inmobiliarios. En segundo lugar, cabe recordar que la construcción tiene especial relevancia tanto desde la perspectiva de la oferta como desde la óptica de la demanda, por ser un componente significativo de la formación bruta de capital. En concreto, el valor añadido bruto (VAB) de la rama de la construcción re-

---

1. SEOPAN (2004) estima que los efectos inducidos de la construcción podrían representar en torno a seis puntos porcentuales tanto del valor añadido como del empleo del total de la economía.

PRINCIPALES MAGNITUDES (%) (a)	1997	2005
VAB construcción / PIB	6,5	10,4
Ocupados construcción / Total ocupados	9,5	13,9
Inversión en construcción / PIB	11,5	17,1
<i>Inversión en viviendas / PIB</i>	4,7	8,8
<i>Inversión en otras construcciones / PIB</i>	6,8	8,3
<i>Inversión en construcción / Total inversión</i>	52,7	58,3
Crédito construcción (b)	36,2	46,4
<i>A vivienda</i>	29,3	38,3
<i>A actividades productivas. Construcción</i>	6,9	8,1
PRO MEMORIA		
UEM. Inversión en construcción / PIB	10,6	10,7 (c)

VARIABILIDAD (d)	1985-1991 (e)	1997-2005 (f)
PIB	1,3	0,8
VAB construcción	3,6	1,9
Inversión en construcción	4,1	2,0
Deflactor del PIB	1,7	0,8
Deflactor del VAB construcción	1,4	2,7
Deflactor de la inversión en construcción	0,8	2,3

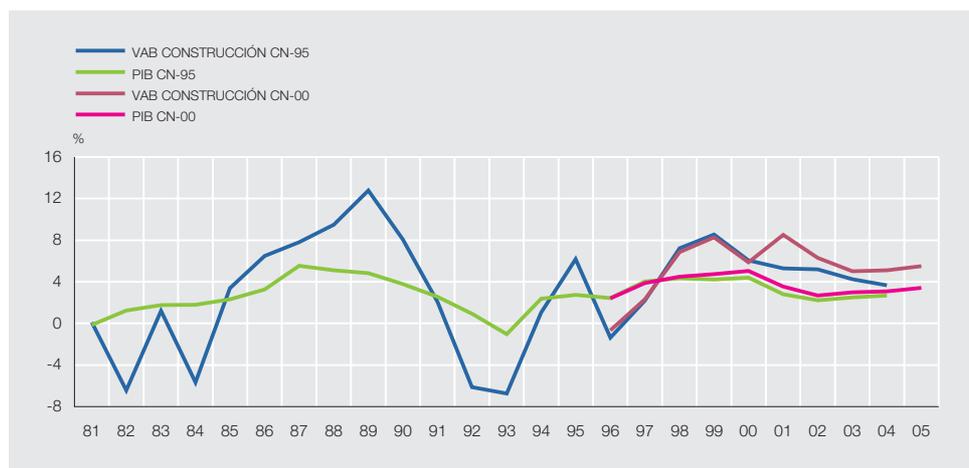
FUENTES: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

- a. Variables valoradas a precios corrientes.  
 b. Respecto al total de crédito concedido a otros sectores residentes más titulación. Datos de fin de año. Para 2005, datos hasta septiembre.  
 c. Datos hasta el tercer trimestre de 2005.  
 d. Desviación típica de las tasas de variación.  
 e. Contabilidad Nacional referencia 2000. Medidas de volumen encadenadas.  
 f. Contabilidad Nacional base 1995. Variables en términos reales.

presentó un 10,4% del PIB en 2005, mientras que, por su parte, la inversión en construcción supuso un 17% del PIB en ese mismo año<sup>2</sup> (véase el cuadro 1).

Dentro del VAB de esta rama se incluyen tanto la construcción como el mantenimiento y rehabilitación de viviendas, edificios no residenciales y obras de ingeniería civil<sup>3</sup>. En el caso de la inversión, la cobertura por productos es similar, pero se añaden, básicamente, los consumos intermedios necesarios para su producción y los impuestos netos sobre los productos. Los otros gastos asociados a la transferencia de la propiedad, en los que se incurre cuando se adquieren estos productos (como diversos honorarios —jurídicos, de ingenieros, arquitectos, tasadores, etc.—, las comisiones pagadas a agentes inmobiliarios y los impuestos de transmisiones), se incorporan en otro componente de la inversión, la formación bruta de capital fijo en otros productos.

2. Dado que la producción de este sector no se exporta ni se importa, la diferencia entre ambas magnitudes estriba en el diferente peso de los consumos intermedios por el lado de la oferta y de la demanda. Según la información proporcionada por las tablas de origen y destino del año 2000, que muestra tanto los recursos como empleos de las ramas de la economía nacional, el valor de la producción de la rama de construcción proviene en un 60% de los consumos intermedios empleados en el proceso productivo; en un 35% del valor añadido bruto (VAB) generado por la rama; y el resto son los impuestos netos de subvenciones. Por el lado de la demanda, el producto de la rama de la construcción se destina principalmente a la inversión en construcción (un 64%), mientras que un 33% se dirige a consumos intermedios de otras ramas, y el 3% restante a consumo privado [véase Artola y Montesinos (2006)]. 3. Los trabajos de mantenimiento y reparación corrientes y periódicos de los activos fijos utilizados en la producción se consideran consumos intermedios, así como las pequeñas reparaciones de viviendas realizadas por los propietarios de viviendas alquiladas, que se consideran consumos intermedios en la producción de servicios de alquiler.



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística.

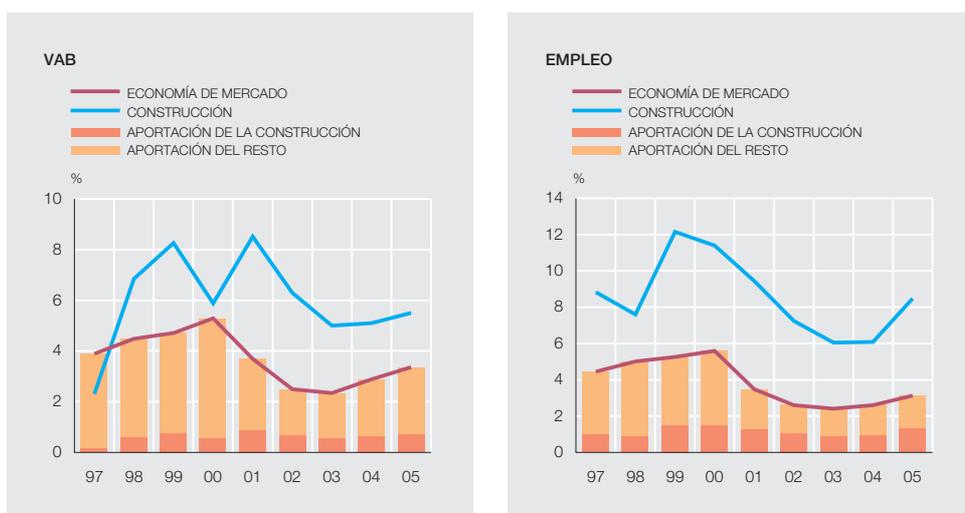
a. Tasas de variación.

Pasando a la evolución histórica del valor añadido de la construcción, a lo largo de las dos últimas décadas se han detectado dos fases expansivas claramente diferenciadas, que abarcan los años de 1985 a 1991 y desde 1997 en adelante<sup>4</sup> (véase gráfico 1). En ambos casos, destaca la mayor variabilidad del componente de la construcción respecto al PIB; en concreto, en la última fase expansiva, a pesar de presentar una menor amplitud que en el ciclo anterior, la variabilidad del VAB en construcción es más del doble que la del PIB (véase cuadro 1). Por otra parte, este último ciclo está resultando ser más persistente que el anterior, con nueve años de tasas de crecimiento positivas, frente a los siete años que duró la fase alcista anterior (1985-1991)<sup>5</sup>. Estos factores podrían explicar, en parte, que la variabilidad del PIB haya disminuido en comparación con la anterior fase expansiva de la construcción.

El gran dinamismo de la construcción registrado en los últimos nueve años (1997-2005) se manifiesta en las principales variables del sector (véase cuadro 1). Desde la perspectiva de la oferta, el VAB de la construcción ha incrementado su peso en el PIB en 4 puntos porcentuales (pp), hasta el 10,4%, y, en términos del empleo, representa casi un 14% del total de ocupados. Por el lado de la demanda, el peso de la inversión en construcción en el PIB aumentó 5,5 pp entre 1997 y 2005. Ese incremento hubiera sido, incluso, mayor si se consideraran otras actividades relacionadas: en concreto, la participación de la inversión en construcción en el producto nacional se vería incrementada en torno a 4 pp si se incluyera la inversión en otros productos asociados a la construcción, como los servicios jurídicos o inmobiliarios.

Asimismo, hay que destacar el protagonismo de la rama de la construcción en los flujos de financiación de la economía española: casi la mitad del total del crédito concedido al sector privado en 2005 está relacionado con la actividad constructora, frente al 36% en 1997. Por componentes, es significativo el fuerte crecimiento del crédito concedido para la adquisición de viviendas, con tasas anuales de variación superiores al 20%, de forma que su peso en el total ha aumentado casi 10 pp en los últimos nueve años. Estas cifras adquirirían una mayor relevancia si se añadiera la financiación concedida a las actividades inmobiliarias, que, con crecimientos anuales en torno al 40%, supone en la actualidad casi un 13% del total del crédito concedido al sector privado.

4. Debido al cambio de base de la Contabilidad Nacional, no se tienen series históricas con la nueva base, por lo que se ha realizado el análisis con las series de la base 1995. 5. Estas mismas conclusiones se obtiene si la comparación se realiza en términos de la inversión en construcción.



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística.

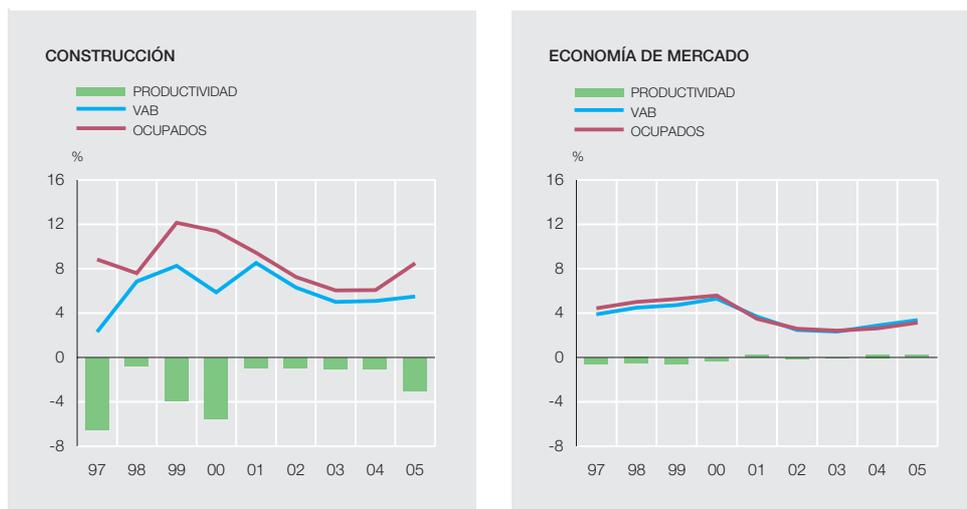
a. Puestos de trabajo equivalentes.

Por último, mientras que el peso de la inversión en construcción en la economía española ha aumentado entre 1997 y 2005 en casi 6 pp (hasta el 17,1%), en la UEM ha permanecido estable en un nivel inferior (un 10,7%). Este comportamiento tan dispar se corresponde con la diferente posición cíclica de la economía española, que ha crecido en el promedio de ese período 2 pp por encima de la UEM, en un contexto de consolidación de los descensos registrados por los tipos de interés reales, que se han situado en mínimos históricos. Asimismo, en los procesos de convergencia real, como el que ha tenido lugar en España en estos años, suele aumentar el peso de la construcción en el producto, ya que suele acaparar parte del esfuerzo de capitalización. En este sentido, el mayor avance en la consolidación presupuestaria, en comparación con la UEM, ha podido facilitar también un mayor dinamismo de la construcción en la economía española.

### Actividad y empleo

Como ya se ha señalado, durante el período 1997-2005, la rama de la construcción ha tenido una contribución notable a la generación de valor añadido y empleo en España, creciendo sistemáticamente por encima de la economía de mercado. En promedio, casi una quinta parte del producto generado en la economía de mercado corresponde a la construcción (véase gráfico 2), de forma que su peso ha aumentado significativamente, hasta situarse en el 13,5% del valor añadido de este agregado, en detrimento de la industria y la agricultura, que han reducido su participación en la estructura productiva del país. Respecto al empleo, casi un tercio del crecimiento observado en la economía de mercado corresponde a la construcción, e, incluso, en los últimos cinco años este porcentaje ha superado ampliamente esa cifra: en 2005, por ejemplo, la aportación de la construcción al crecimiento de los ocupados de la economía de mercado fue del 44%. Como resultado de ello, el peso de los ocupados de la construcción dentro de la economía de mercado ha pasado de ser de un 12% en 1997, a un 17% en 2005.

La productividad aparente del trabajo en el sector de la construcción es inferior a la de la economía de mercado, en parte debido a que aquel es más intensivo en mano de obra. Además, en el transcurso del último ciclo expansivo, la productividad en la construcción se ha reducido, puesto que el ritmo de creación de empleo ha superado al crecimiento del valor



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística.

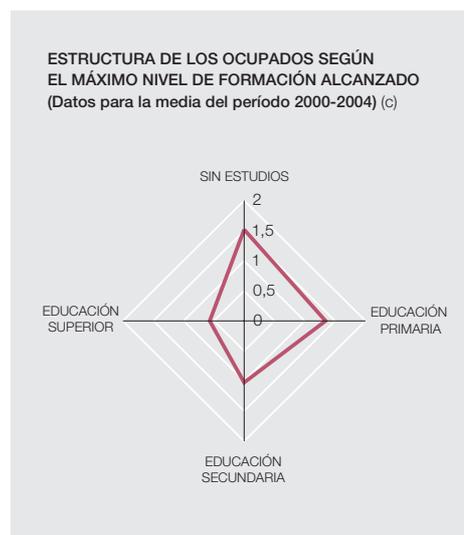
a. Tasas de variación.

añadido (véase gráfico 3). Es posible que esta evolución de la productividad esté relacionada con la abundante oferta de mano de obra de los últimos años, consecuencia, a su vez, de los elevados flujos migratorios. De hecho, la construcción ha sido uno de los sectores que con más intensidad ha absorbido mano de obra extranjera. Mientras que en 1997 los ocupados extranjeros suponían un porcentaje testimonial de algo más del 1% de los ocupados, tanto en el conjunto de la economía como en la construcción, en 2005 representaban ya casi un 19% de los ocupados de la construcción, frente al 11% en el agregado de la economía (véase panel izquierdo del gráfico 4).

En relación con las características de los ocupados, también se aprecian aspectos diferenciales entre el sector de la construcción y el conjunto de la economía de mercado. Así, la ratio de temporalidad es mucho más elevada en la construcción (56% en 2005), aunque las diversas reformas emprendidas en los últimos años para fomentar la contratación indefinida han dado lugar a una reducción en ambos casos. Lo contrario ha sucedido con la tasa de asalarización, que ha tendido a aumentar, si bien parece que en los dos últimos años esta pauta está cambiando. La tasa de asalarización es algo más elevada en la construcción (79,6% en 2005) que en el conjunto de la economía de mercado (77,5%). Por último, la ratio de parcialidad es mucho más reducida en la construcción (2,9% en 2005) que en el agregado (10%), característica que, probablemente, está relacionada también con la menor participación de las mujeres en la construcción.

En el gráfico 4 se han representado, según distintos niveles de estudios, las ratios entre el porcentaje que representa el máximo nivel de formación alcanzado en la construcción, en relación con el de los ocupados en la economía de mercado. Según se observa en él, la construcción destaca por los bajos niveles de formación de sus empleados, ya que aglutina a una mayor proporción de ocupados sin estudios o con tan solo educación primaria, a la vez que los ocupados con educación superior tienen un peso mucho más reducido. Sin embargo, la proporción de personal con educación secundaria está en línea con la registrada en el conjunto de la economía de mercado. Aunque el protagonismo del trabajo manual en este sector es evidente, la baja formación de los trabajadores, junto con la mayor ratio de temporalidad, podrían estar indicando la existencia de deficiencias de calidad del empleo en la construcción.

CARACTERÍSTICAS DEL EMPLEO		
	Construcción	
	1997	2005
Proporción de ocupados extranjeros (a)	1,4	18,7
Ratio de temporalidad	61,7	55,8
Tasa de asalarización	75,5	79,6
Ratio de parcialidad	1,5	2,9
	Economía de mercado	
	1997	2005
Proporción de ocupados extranjeros (a) (b)	1,3	10,9
Ratio de temporalidad	38,1	34,2
Tasa de asalarización	71,2	77,5
Ratio de parcialidad	6,1	10,0



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística.

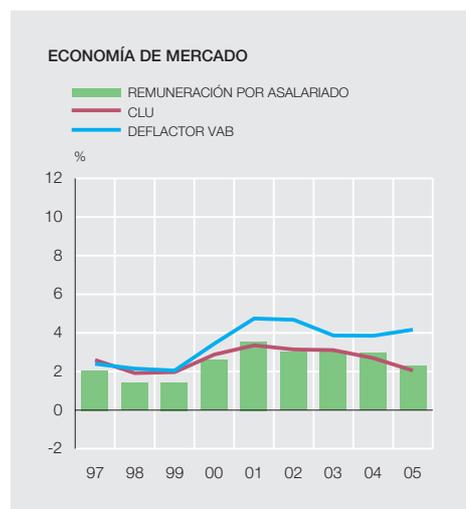
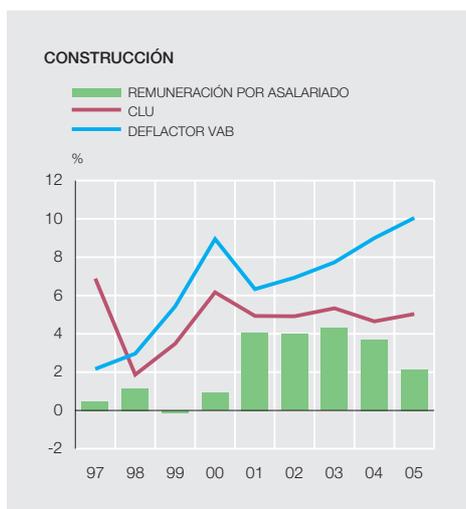
- a. Las series de ocupados de la EPA presentan una ruptura en el año 2005. Esta ruptura se debe a un cambio en el cuestionario, un cambio censal y un cambio en el método de recogida de la entrevista.  
 b. Total economía.  
 c. En el gráfico se muestra la ratio entre los porcentajes que representan cada nivel de estudios en la construcción con relación a la economía de mercado.

### Precios y costes

Durante el período analizado (1997-2005), la característica más destacable de la evolución de los precios en la construcción es el fuerte incremento generalizado que han experimentado. Así, el deflactor del VAB se incrementó un 7,1%, y el de la inversión, un 5,6%, tasas muy superiores a la registrada por el deflactor del PIB (un 3,7%). Esta evolución se ha reflejado en una mayor variabilidad del deflactor del VAB de la construcción, al mismo tiempo que ha disminuido la correspondiente al deflactor del PIB, en un contexto de menor crecimiento de esta última variable. En consecuencia, se ha generado un incremento significativo de la dispersión relativa de los precios en la construcción en comparación con la fase alcista anterior (1985-1991).

El diferencial entre el deflactor del valor añadido de la construcción y el del total de la economía de mercado se explica, en primer lugar, por los costes laborales unitarios, que aumentaron un 4,5% en la construcción (muy por encima de la economía de mercado), como consecuencia de la caída de la productividad que caracteriza esta rama de producción. Por el contrario, la remuneración por asalariado registró un crecimiento medio muy similar al observado en la economía de mercado, en torno a 2,5% (véase gráfico 5). Sin embargo, lo que ha caracterizado a la construcción durante este período es el descenso significativo del coste laboral real (medido en términos del deflactor del VAB), que ha sido muy superior al de la productividad, lo que ha permitido un fuerte y prolongado incremento de los márgenes unitarios en este sector (véase gráfico 6).

Detrás de ese elevado crecimiento de los márgenes —que, en media, está en torno al 7% anual—, se encuentra la fuerte presión que la demanda ha ejercido en el período, frente a una oferta que, en el caso de la construcción, por su propia naturaleza, no puede responder con total flexibilidad. El excedente unitario explica, en promedio del período, algo menos del 40% del diferencial entre el crecimiento del deflactor del VAB de la construcción y el de la economía de mercado. No obstante, en los últimos años el margen unitario ha pasado a explicar más del 50% de ese diferencial. Al valorar estos datos hay que tener en cuenta que el margen unitario de la Contabilidad Nacional es una medida incompleta del *mark-up*, puesto que no



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística.

a. Tasas de variación.

DEFLACTORES Y COSTES

**CRECIMIENTO MEDIO (1997-2005)**

	Construcción	Economía de mercado
DEFLACTOR VAB	7,1	3,6
CLU	4,5	2,6
- Remuneración por asalariado	2,5	2,5
- Productividad	-1,9	-0,1
Excedente unitario	6,8	1,4

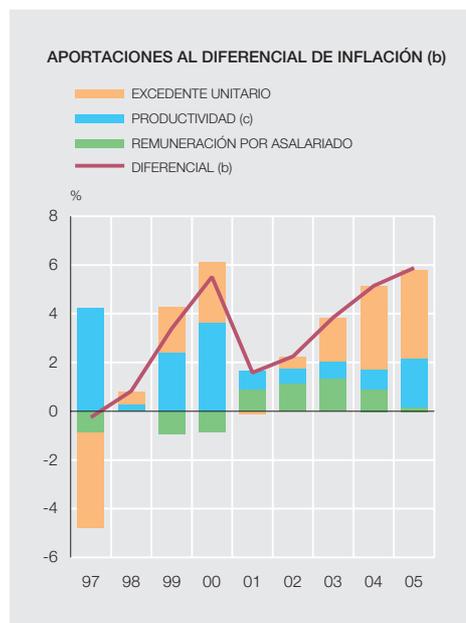
**MÁRGEN (Central Balances) (a)**

	Construcción	Economía de mercado
REBE / VAB	3,8	0,3
RON / VAB	4,6	4,2

**PRO MEMORIA**

Deflactor inversión	5,6
Índice de Costes	3,1
Laborales	3,6
Consumos intermedios	2,9



FUENTES: Instituto Nacional de Estadística (Contabilidad Nacional), Ministerio de Fomento y Banco de España.

- a. REBE es el Resultado Económico Bruto de Explotación y RON es el Resultado Ordinario Neto.
- b. Diferencia entre el crecimiento del deflactor del VAB de la construcción y el de la economía de mercado.
- c. La aportación de la productividad aparece con signo cambiado.

descuenta el coste derivado del uso del capital. No obstante, si se analiza el margen a partir del resultado ordinario neto proporcionado por la Central de Balances<sup>6</sup>, se obtiene la misma señal que con los datos de Contabilidad Nacional: un crecimiento alto en este período y superior al registrado en la economía de mercado.

6. El resultado ordinario neto es el resultado económico bruto de explotación, más los ingresos financieros, menos los gastos financieros, menos las amortizaciones y provisiones de explotación. Una comparación entre distintas medidas de márgenes para el total de la industria se encuentra en el Informe Anual de 2003 (recuadro IV.3).

	Construcción	Economía de mercado (a)
<b>DIMENSIÓN</b>		
Tamaño medio (personas/empresas)	5,3	4,8
<b>ESTRUCTURA (%)</b>		
Microempresas (b)	90,3	94,0
Pequeñas empresas (c)	8,6	5,1
Resto de empresas (d)	1,0	0,9
<b>DINÁMICA EMPRESARIAL (e)</b>		
Tasa de rotación	29,3	23,0
Ratio de entrada (f)	17,7	13,0
Ratio de salida (g)	11,6	10,0



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística.

- a. Excluida agricultura y pesca.
- b. Empresas con menos de 10 trabajadores.
- c. Empresas entre 10 y 49 trabajadores.
- d. Empresas con 50 o más trabajadores.
- e. Media del período 2000-2005.
- f. Ratio, en tanto por ciento, entre empresas entrantes y suma de entrantes y existentes en el período anterior.
- g. Ratio, en tanto por ciento, entre empresas salientes y suma de salientes y existentes en el período anterior.

Por el lado de la demanda, se observa el mismo perfil de altos ritmos de expansión del deflactor, aunque con un crecimiento ligeramente inferior al del VAB, en torno a un punto en media del período. La diferencia se explica, fundamentalmente, por los precios de los consumos intermedios. A partir de los indicadores de costes de la construcción elaborados por el Ministerio de Fomento, se observa que durante el período analizado los costes laborales se incrementaron, en media, un 3,6%, mientras que los costes intermedios solo lo hicieron un 3%.

### Demografía y comportamiento empresarial

El número de empresas dedicadas a la construcción ha aumentado apreciablemente en los últimos años, siendo en 2005 un 53% más alto que el que había en 1999, según la información que proporciona el Directorio Central de Empresas<sup>7</sup>; ello ha supuesto que el peso del sector dentro de la economía de mercado<sup>8</sup>, en términos de número de empresas, se haya incrementado del 10,8% en 1999, al 13,3% en 2005. La dimensión de las empresas constructoras es reducida (véase panel izquierdo del gráfico 7): en particular, el tamaño medio de las empresas del sector se sitúa ligeramente por encima de los 5 trabajadores. Además, algo más del 90% son microempresas (es decir, tienen menos de 10 trabajadores), mientras que el 8,6% son pequeñas empresas (entre 10 y 49 trabajadores). Esta estructura es algo diferente a la que presenta la economía de mercado, donde el peso de las microempresas es algo mayor (94%), pero el de las pequeñas empresas es menor (algo más del 5%). En consecuencia, el tamaño medio empresarial en la economía de mercado es ligeramente inferior al de la construcción. En términos de la condición jurídica de las empresas, y en el promedio del período considerado, se observa que en la construcción casi el 53% son personas físicas, cifra que, aunque abultada, es inferior a la que se registra en el conjunto de la economía de mercado (61%).

7. La información que se va a utilizar solo está disponible para dicho período. Por otro lado, los datos son anuales y se refieren al 1 de enero del año de referencia. 8. En este apartado la economía de mercado excluye agricultura y pesca.

En este último ciclo expansivo de la construcción, la entrada y salida de empresas ha sido un fenómeno habitual. Para ilustrar este comportamiento, se han calculado las tasas de rotación, definidas como la suma de los ratios de entrada y de salida de las empresas, en el promedio del período 2000-2005, de la construcción y de la economía de mercado<sup>9</sup>. Como pone de manifiesto el gráfico 7, la rotación de la construcción (29%) ha sido superior a la del agregado (23%), como consecuencia tanto de una ratio de entrada mayor (18%, frente al 13%), como de una ratio de salida también más elevada (12%, frente al 10%). En ambos sectores se aprecia que la rotación es decreciente respecto del tamaño de las empresas (véase panel derecho del gráfico 7).

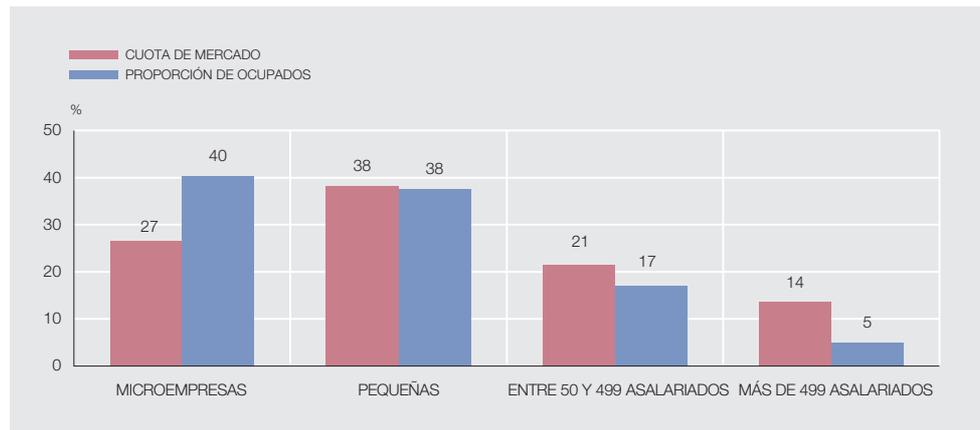
En cuanto al comportamiento empresarial, cabe destacar que la subcontratación es una práctica empresarial muy extendida en el sector de la construcción, que, además, ha ido ganando peso a lo largo del tiempo. Para hacer una valoración aproximada de esta práctica se pueden utilizar dos tipos de estadísticas: la Encuesta Coyuntural de la Industria de la Construcción (ECIC) y la Central de Balances (CB)<sup>10</sup>. La ECIC permite calcular el porcentaje que representan las subcontratas cedidas a otras empresas sobre los ingresos de explotación. Aunque esta ratio puede subestimar algo la importancia del fenómeno de la subcontratación<sup>11</sup>, permite apreciar bien su evolución. En particular, se observa que este porcentaje ha pasado del 21,6% en 1997 al 28,1% en 2002. Asimismo, se confirma que esta práctica está generalizada en todos los tipos de obras y que es mayor cuanto mayor es la empresa<sup>12</sup>. En el caso de la CB, la subcontratación se aproxima por el cociente entre los trabajos realizados por otras empresas y la cifra de negocios<sup>13</sup>. Esta definición se corresponde con un concepto algo más amplio que el de subcontratación, y, además, la CB está sesgada hacia las grandes empresas; por ello, no es de extrañar que esta nueva ratio alcance porcentajes muy superiores a los de la ECIC, desde el 40% al 45%. Pero lo más importante es que estos datos corroboran que la importancia de la subcontratación ha ido en aumento a lo largo del período considerado. Se comprueba, además, que es una práctica mucho más extendida en la construcción que en el resto de los sectores no financieros, puesto que en este caso el valor agregado de dicha ratio se sitúa entre un 5% y un 8%.

Aunque no se dispone de información cuantitativa, conviene hacer referencia a otra práctica empresarial muy extendida en la construcción, la Unión Temporal de Empresas (UTE). Con este tipo de asociación empresarial, que permite que varias empresas colaboren para el desarrollo o ejecución de una obra, se facilita que las empresas de tamaño medio o pequeño puedan unir sus medios técnicos y financieros para competir con las grandes en la realización de obras que no podrían acometer por separado. De igual modo, puede ser una fórmula interesante, con independencia del tamaño de la empresa, para acotar los riesgos que se asumen.

Sin duda, estas prácticas empresariales ayudan a entender la distribución de las cuotas de mercado. Así, de acuerdo con la Estadística de la Estructura de la Industria de la Construcción

---

**9.** La ratio de entradas es el cociente, en tanto por ciento, entre empresas entrantes y la suma de entrantes y existentes en el período anterior. La ratio de salidas es el cociente, en tanto por ciento, entre empresas salientes y la suma de salientes y existentes en el período anterior. **10.** Con la primera fuente se tiene una cobertura mayor que con la segunda, y proporciona información por tipo de obra. En contraposición, con la CB se puede contextualizar los resultados de la construcción con los del conjunto de empresas no financieras. **11.** Al no incluir en el numerador, pero sí en el denominador, el margen que la empresa aplica a estos trabajos encargados a subcontratistas. **12.** De acuerdo con la ECIC de 2002, en dicho año la proporción de las subcontratas cedidas sobre los ingresos de explotación era del 6,7% en las microempresas (menos de 10 ocupados), del 18,6% en las empresas con entre 10 y 19 ocupados, del 30,4% en las empresas con entre 20 y 199 ocupados, y del 38,6% en las empresas con más de 199 ocupados. **13.** En este caso se desconoce si la aproximación está sesgada al alza o a la baja, ya que hay dos efectos contrapuestos: por un lado, el concepto es algo más amplio, al incorporar también los trabajos realizados por otras empresas que no son subcontratistas, y, por otro, como sucede con la ECIC, en el numerador, a diferencia del denominador, no se tienen en cuenta los márgenes que aplica la misma empresa a las subcontrataciones.



FUENTE: Ministerio de Fomento.

correspondiente al año 2003<sup>14</sup>, las pequeñas empresas alcanzan una cuota de mercado —medida por el volumen de negocio— del 38,3%, en línea con la proporción de personas que emplean, aunque muy superior si se la compara con el porcentaje de empresas que forman este agregado (12,1%). Por su parte, la participación de las microempresas (26,6%) es muy inferior a lo que representan, tanto en términos de ocupados como de número de empresas (86,7%). Todo lo contrario sucede con las medianas y grandes empresas, que en conjunto alcanzan una cuota de mercado del 35,1%, aunque solo representan el 1,1% del total de empresas y ocupan el 22,1% del empleo del sector (véase gráfico 8).

### **Evolución de la construcción por componentes**

El análisis desagregado de la construcción se puede realizar desde la óptica de la oferta, analizando el producto, el empleo y el comportamiento empresarial para los distintos tipos de producto —edificación residencial y no residencial, y obra civil—. También se puede estudiar desde la perspectiva de la demanda, haciendo hincapié en los factores que determinan las decisiones de gasto en inversión de los distintos agentes (familias, empresas o sector público) en cada uno de estos bienes. Dado que el marco de la Contabilidad Nacional proporciona una mayor información de la construcción por el lado de la demanda, el análisis por componentes que aquí se presenta se realiza desde esa óptica.

En el cuadro 2 se presenta el desglose de la inversión en construcción por tipo de inversión (vivienda y resto) y por agente demandante de la inversión: las viviendas se asignan a familias y el resto se divide entre empresas y sector público<sup>15</sup>. El dinamismo de la inversión en construcción durante este período se explica, fundamentalmente, por el componente de la vivienda, que registró un crecimiento medio superior al 8% y una aportación media al total de casi el 60%. Por su parte, la construcción pública fue el componente con un menor crecimiento (un 3,8%), y tan solo contribuyó un 12,7% al total. No obstante, cabe resaltar el cambio de tendencia observado desde finales de 2003, con una desaceleración suave de la inversión en vivienda y un mayor peso de las otras construcciones, asociado, en parte, al mayor dinamismo de la obra civil, y, en particular, a la correspondiente a las empresas públicas. Como consecuencia de esta evolución, la composición de la construcción ha cambiado significativamente durante esta fase alcista, con un aumento de 5 pp en la participación de la vivienda, hasta el 47,4%, en detrimento, fundamentalmente, de la construcción pública, cuyo peso en el total se situó cercano al 16% en 2005.

14. Los resultados son muy parecidos en 2001 y 2002, años para los que también está disponible esta estadística. 15. En este análisis sectorial, las empresas públicas estatales del Grupo Fomento (EPEGF) se incluyen en el sector de empresas.

	Estructura 1997	Estructura 2005	Crecimiento medio	Aportación al crecimiento medio	Variabilidad (b)
INVERSIÓN TOTAL	100,0	100,0	6,8	100,0	2,0
Inversión en vivienda	42,2	47,4	8,3	57,0	3,0
Inversión en otras construcciones	57,7	52,5	5,5	43,8	2,1
<i>Privado</i>	38,0	36,8	6,3	33,6	4,1
<i>Público</i>	19,6	15,7	3,8	12,7	8,8

FUENTES: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

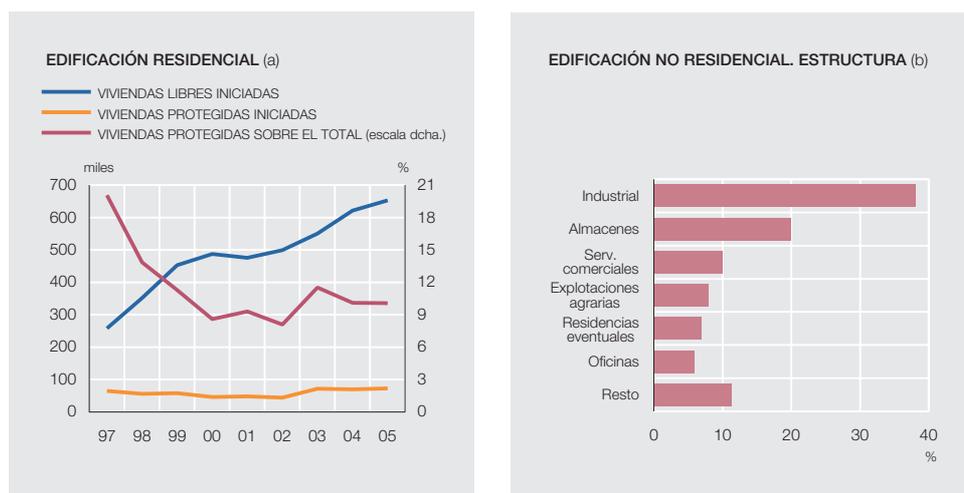
a. Los datos de estructura se calculan a partir de las variables a precios corrientes, y el resto de los datos se refieren a variaciones en volumen.

b. Desviación típica de las tasas de variación.

La pujanza de la edificación residencial se explica por la prolongada fase de crecimiento de la economía, caracterizada por una elevada generación de empleo y un sólido crecimiento de la renta familiar; la mejora en las condiciones de financiación; la baja rentabilidad de las inversiones alternativas, en particular de la bolsa; y la inversión extranjera. Como consecuencia, el crédito hipotecario ha pasado de representar en torno al 30% del PIB en 1997 a superar el 80% en 2005. Además, en este período el sector ha resultado especialmente atractivo para los inversores extranjeros. En particular, la inversión neta extranjera en inmuebles (tanto para usos residenciales como no residenciales, y en inmuebles nuevos y de segunda mano) ha aumentando paulatinamente su importancia entre 1997, cuando representó un 0,34% del PIB, y 2003, cuando alcanzó el 0,91%. Después de esta evolución se encuentran factores muy diversos, entre los que cabe citar la reducción e incluso eliminación para los países de la UEM del riesgo del tipo de cambio, tras la introducción del euro y el creciente papel que está desempeñando el litoral español como destino, en ocasiones permanente, de jubilados centroeuropeos<sup>16</sup> y de turistas que prefieren alojarse en sus propias viviendas. No obstante, en los dos últimos años, esos flujos de inversión han disminuido, hasta situarse en el 0,65% del PIB en 2005, como resultado del escaso crecimiento económico registrado por los países de origen y las fuertes subidas del precio de la vivienda en España, que han reducido el atractivo de este tipo de inversión.

El notable aumento de la demanda de viviendas ha venido acompañado de un fuerte crecimiento de la construcción de nuevas viviendas, que ha alcanzado máximos históricos. Así, mientras que en 1997 se iniciaron algo más de 250.000 viviendas, se estima que en 2005 se superaron las 650.000 (véase gráfico 9). Esta circunstancia ha sido posible gracias a que la oferta ha sido menos rígida que en otras fases expansivas. En concreto, en los últimos años se han ido introduciendo algunos cambios legislativos sobre el suelo que han podido favorecer una respuesta mayor de la oferta, entre los que cabe destacar la reducción, a partir de 1996, del porcentaje de cesión obligatoria de suelo a favor de la administración del 15% al 10%<sup>17</sup>, y la introducción del agente urbanizador. Con el agente urbanizador<sup>18</sup> se ha conseguido agilizar la salida al mercado de nuevos solares, puesto que a esta figura se le permite, si así lo aprueba la Administración, urbanizar el suelo ajeno.

16. Sobre este punto, en Martínez y Matea (2003) se puede consultar información detallada por CCAA. 17. Adicionalmente, en 1996 se eximió de la cesión a los solares, y en 1997 dicha exención se amplió a reformas, renovación o mejoras urbanas. 18. Es una figura que se introdujo por primera vez en la CA de Valencia en 1994, y que posteriormente otras CCAA han ido incorporando.



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

a. Número de viviendas iniciadas estimadas por el Ministerio de Vivienda. La cifra del año 2005 es una estimación propia basada en la evolución de los tres primeros trimestres del año.

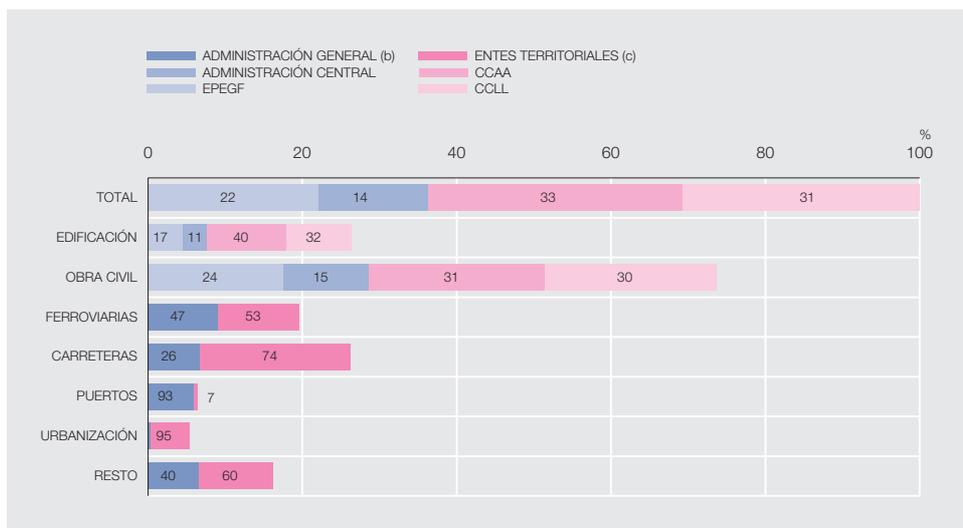
b. Licencias de obra nueva concedidas por los ayuntamientos. Superficie en metros cuadrados. Media 1997-2004.

Por el contrario, la construcción de viviendas protegidas se redujo, desde las casi 65.000 unidades en 1997, a algo menos de 45.000 en 2002, si bien, en los últimos años, se han iniciado en torno a 70.000. El resultado ha sido que, mientras que en 1997 el 20% de todas las viviendas iniciadas eran protegidas, dos años después ese porcentaje se había reducido casi a la mitad, manteniéndose desde entonces en niveles que han oscilado entre el 8% y el 11%. La explicación de por qué se han construido menos viviendas protegidas hay que buscarla tanto en la pérdida de importancia de este tipo de instrumento dentro de la política de vivienda durante esos años, como en la menor rentabilidad que ha supuesto la vivienda protegida para los promotores (de hecho, el grado de cumplimiento del Plan de Vivienda 1998-2001 fue de solo el 84%), dadas las fuertes subidas del precio de la vivienda libre. En la actualidad, la vivienda protegida ha vuelto a ganar importancia dentro de la política de vivienda, como lo ilustra el hecho de que en los dos últimos años se hayan aprobado varias subidas de su precio y se hayan ampliado las actuaciones protegidas<sup>19</sup>.

La inversión realizada por las empresas se distribuye al 50% entre bienes de equipo y construcción, y, dentro de esta última, el componente principal es la edificación no residencial<sup>20</sup>, es decir, todo tipo de edificación no destinado a vivienda, como almacenes, oficinas, centros sanitarios y centros culturales. Su dinámica suele ir paralela a los ciclos de inversión empresarial, por lo que tiende a depender de los mismos parámetros: coste de financiación, nivel de utilización de la capacidad productiva y beneficios empresariales. En el gráfico 9 se presenta la composición de la edificación no residencial a partir de la información de las licencias municipales, donde destaca el peso significativo de la edificación industrial y almacenes (58%), componen-

<sup>19</sup>. Las actuaciones protegidas pueden ser: promoción de viviendas nuevas, adquisición de viviendas ya construidas, rehabilitación de viviendas propiedad de las distintas Administraciones y urbanización del suelo para su inmediata edificación. El Plan de Vivienda 2005-2008 ha elevado el número de actuaciones, desde las 110.000 anuales que contemplaba inicialmente el Plan de Vivienda 2002-2005, a las 180.000 anuales. Asimismo, en el anteproyecto de Ley del Suelo y Valoraciones, hay varias novedades encaminadas a aumentar la construcción de viviendas protegidas. En concreto, se quiere hacer obligatorio destinar, en todos los desarrollos urbanísticos, al menos un 25% del suelo a viviendas protegidas. Esto último afectará especialmente a aquellas CCAA que no establecen ningún porcentaje mínimo sobre este aspecto — caso de Baleares y Valencia —, o cuyo porcentaje es menor — por ejemplo, en Castilla y León y la Rioja, con un mínimo actual del 10% —.

<sup>20</sup>. Según las estimaciones de Buisán y Pérez (1997), la inversión empresarial en edificación no residencial podría estar en torno al 70% del total de la inversión en construcción empresarial.



FUENTES: Ministerio de Fomento y Banco de España.

- a. Presupuestos de licitación oficial en euros (datos de 2004). La longitud de la barra representa el peso sobre el total de licitaciones. Además, para cada tipo de obra se proporciona su distribución por agente en números.
- b. La Administración General incluye la Administración Central y las Empresas Públicas Estatales del Grupo Fomento (EPEGF).
- c. Los entes territoriales (EETT) incluyen las CCAA y las CCLL.

tes cuya evolución está asociada al comportamiento cíclico de la economía. Por su parte, la edificación comercial (un 10% del total) está estrechamente relacionada con el consumo privado; la estabilización de este agregado y las limitaciones a la apertura de centros comerciales en algunas CCAA podrían explicar la pérdida de ritmo de este sector en el último año. Por último, la edificación de hoteles y residencias, que supone un 7% del total, se vio favorecida por la fuerte demanda turística en los últimos años de la década de los noventa.

La inversión pública se ha ido recuperando a lo largo del período analizado, en un contexto de mejoría general de la actividad económica y de mayor holgura alcanzada por las finanzas públicas; en particular, destaca el avance de la obra pública, que supone en torno al 75% del total de la inversión realizada por el sector público. Una característica de la construcción pública es su alta volatilidad, que está asociada al ciclo electoral, de forma que tiende a acelerarse en los períodos previos a las elecciones y a ralentizarse en los años de elecciones.

Para poder analizar con más detalle la inversión pública en construcción, se ha utilizado la estadística de licitación oficial<sup>21</sup>, que proporciona información tanto del agente demandante de la obra —Administración Central, Entes Territoriales (EETT) y Empresas Públicas Estatales del Grupo Fomento (EPEGF)—, como del tipo de obra realizado —edificación (residencial y no residencial) y obra civil—. En el gráfico 10 se presenta la estructura de la licitación oficial por tipo de obra y agente demandante. La obra civil alcanza el 74% del total, mientras que la edificación solo representa un cuarto del total de la licitación (siendo casi el 20% del segmento no residencial). Dentro de la obra civil sobresalen las obras en carreteras, redes ferroviarias —en línea con la construcción de diversos corredores de alta velocidad— y, en menor medida, puertos y urbanizaciones. Por agente demandante, se aprecia que los EETT licitan dos tercios del total, repartiéndose, prácticamente por igual, el esfuerzo inversor entre las CCAA y

21. En la práctica, el análisis de la inversión pública se realiza a partir del seguimiento de la licitación oficial del Ministerio de Fomento, dados los retrasos en la disponibilidad de los datos desagregados de inversión pública. Además, las series de licitación incorporan la demanda de obra pública realizada por empresas públicas que, por su naturaleza, no están incluidas en las cuentas públicas.

las CCLL; el resto se distribuye entre la Administración Central (un 14%) y las EPEGF (un 22%). En el período analizado destaca el creciente protagonismo de estas últimas, asociado a la necesidad de abordar ambiciosos planes de infraestructura. En el caso de la obra civil, la distribución por agentes es similar a la del total de licitación, mientras que en la edificación el peso de los EETT alcanza el 70%, dado el carácter más regional de este tipo de obra.

## **Conclusiones**

Durante el período 1997-2005, la construcción ha sido uno de los componentes más dinámicos de la economía española. En promedio del período, casi una quinta parte del crecimiento registrado por la actividad y un tercio del empleo creado en la economía de mercado son atribuibles a la construcción. La gran capacidad de generación de empleo del sector ha tenido como contrapartida un retroceso de la productividad, un rasgo atípico por su importancia y persistencia, en el que será preciso profundizar. Con todo, en comparación con la anterior fase de expansión de la construcción, que tuvo lugar entre 1985 y 1991, el ciclo actual se ha caracterizado por presentar tasas de crecimiento de este sector menos intensas y variables, lo que ha podido influir en la prolongación del auge durante un período de tiempo más largo.

La elevada creación de empleo en la construcción está unida a la aparición de cuantiosos flujos de inmigración, puesto que los trabajadores extranjeros representan ya el 19% de los ocupados totales en el sector. La abundante mano de obra disponible, junto con los elevados niveles de temporalidad (56% en 2005) que caracterizan a este sector, pueden ser responsables, en parte, de los bajos registros de productividad observados.

Como el resto de la economía de mercado, el sector de la construcción se encuentra muy atomizado, siendo el número medio de empleados por empresa de apenas 5 trabajadores. Las compañías del sector han mostrado un gran dinamismo, superior al del conjunto de la economía de mercado, como reflejan las elevadas ratios de entradas y salidas de empresas, y el hecho de que en 2005 el número de empresas constructoras haya sido un 50% más elevado que en 1999. Se observa también que la subcontratación tiene gran importancia en el sector, lo que abre el interrogante sobre en qué medida este fenómeno puede afectar a la calidad de la construcción, puesto que, por una parte, facilita la especialización de las empresas en fases muy específicas de la obra, pero, por otra, puede suponer una dispersión del control fuera de la empresa responsable. Por otra parte, en este sector son bastante frecuentes las uniones temporales de empresas para acometer determinadas obras. Estas prácticas empresariales hacen posible que las empresas pequeñas tengan una cuota de mercado relativamente elevada, del 38%, similar al porcentaje de personal que ocupan. Sin embargo, hay un número muy sustancial de microempresas, con una participación en la actividad menor de la que les correspondería por peso del empleo o por número de empresas, mientras que lo contrario sucede con las medianas y grandes empresas.

Los deflatores de la construcción —tanto si se analizan desde el lado de la oferta como de la demanda— han crecido a ritmos relativamente elevados, claramente por encima de los correspondientes a otras ramas productivas o componentes del gasto. Desde el punto de vista de la formación de precios, ese comportamiento se corresponde con la caída de la productividad en este sector y, sobre todo, con el fuerte crecimiento del excedente unitario. A su vez, la ampliación de márgenes refleja el intenso incremento de la demanda por parte de las empresas y, en especial, de las familias, que la oferta, aunque ha reaccionado con más flexibilidad que en el pasado, no ha podido abastecer.

Respecto al futuro, cabe esperar que la demanda dirigida a la construcción comience a moderarse, habida cuenta de que el peso de la inversión en construcción sobre el PIB ha aumentado constantemente en los últimos años, y es en la actualidad sustancialmente

mayor en España que en la zona del euro. En este sentido, una cuestión pendiente de abordar es en qué medida la composición por tipo de obra o por agente demandante podría variar en los próximos años y cómo afectaría esto al comportamiento global del sector, que, como se comentó al principio, tiene unos efectos inducidos muy relevantes sobre el resto de la economía.

21.3.2006.

## BIBLIOGRAFÍA

- ARTOLA, C., y A. MONTESINOS (2006). *Análisis de los indicadores coyunturales de construcción*, mimeo.
- BANCO DE ESPAÑA (2003). *Informe Anual*.
- BUISÁN, A., y M. PÉREZ (1997). *Un indicador de gasto en construcción para la economía española*, Documentos de Trabajo, n.º 9711, Banco de España.
- MARTÍNEZ, J., y M.ª DE LOS LL. MATEA (2003). «Precios de la vivienda en España: evolución y factores explicativos», *Perspectivas del Sistema Financiero*, n.º 78.
- SEOPAN (2004). *Informe anual de la construcción*.