



FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES

ANÁLISIS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO ESPAÑOL: OBRA NUEVA

Autor: Mikel Martínez Gutiérrez

Director: Marta Ramos Aguilar

Madrid

Abril 2018

Mikel
Martínez
Gutiérrez

**ANÁLISIS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO ESPAÑOL:
OBRA NUEVA**



Resumen

La actividad económica española ha estado históricamente ligada al sector de la construcción e inmobiliario de España. En el trabajo a desarrollar a continuación, los esfuerzos se centrarán en explicar dicha relación mediante un estudio macroeconómico de la economía española en general, así como del sector en construcción e inmobiliario en particular. Esta estrecha dependencia fue una de las principales causantes de que la crisis financiera global, acontecida en 2008, afectara de manera más notoria a España que a otros países que a simple vista guardaban semejanza; es por ello por lo que el estudio del contexto macroeconómico y del sector se realizará manteniendo el foco en la crisis, sus causas y consecuencias, así como su repercusión en las principales variables macroeconómicas y del sector. Una vez contextualizados ambos puntos, se pasará a analizar el objeto principal de estudio del trabajo: la obra nueva.

La falta de diversificación en el sector y el excesivo enfoque en la construcción residencial fueron las causas del desplome del sector, y, por ende, del agravamiento de la crisis económica global en España. Durante los últimos años, y en especial desde 2015, se observa una tendencia destacable de recuperación tanto del sector como de la obra nueva, si bien es cierto que datos importantes para determinar la salud de ambas aún no han recuperado los valores previos a la crisis. Las previsiones del sector y de la economía son positivas, debido a la retroalimentación ya mencionada.

Palabras clave

Crisis financiera, sector construcción e inmobiliario, suelo finalista, obra nueva, vivienda libre

Abstract

Spanish economic activity has historically been strongly linked to the construction and real estate sector in Spain. In the study to be developed next, the efforts will be focused on explaining this relationship through a macroeconomic study of the Spanish economy in general, as well as the construction sector and real estate. This close connection was one of the main causes of the global financial crisis that occurred in 2008 that explain why it affected Spain more noticeably than other countries that at first sight have characteristics in common; that is why the study of the macroeconomic context and the sector will be carried out keeping the focus on the crisis, both its causes and

consequences, as well as its impact on the main macroeconomic and sector variables. Once both points have been contextualized, the main object of study of the work will be analyzed: the new constructions.

The lack of diversification in the sector and the excessive focus on residential construction were the causes of the collapse of the sector, and, therefore, of the national economy. In recent years, and especially since 2015, there has been a remarkable trend of recovery in both the sector and the new construction, although important figures that help to determine the health of the economy have not yet recovered the previous values of the crisis. Moreover, the forecasts of the sector and of the economy are positive.

Key words

Financial crisis, construction and real estate sector, finalist land, new construction, housing stock

Índice

I. Introducción.....	6
II. Objetivos	7
III. Justificación del tema	7
IV. Metodología.....	8
V. Estructura.....	9
VI. Situación macroeconómica española	9
2000 – 2008; años previos a la Crisis	9
2009 – 2013; estallido de la Crisis.....	15
2014 – Hoy en día.....	21
VII. Sector construcción e inmobiliario	25
Definición del sector construcción e inmobiliario.....	25
El sector en la economía española, en cifras	27
Evolución del sector: historia reciente.....	28
Problemas del sector	34
VIII. Obra nueva	36
Significado, requisitos legales y clasificación.....	36
Suelo finalista.....	38
Obra nueva	41
Evolución de la obra nueva	43
Obra nueva por zonas geográficas.....	52
IX. Futuro y tendencias	57
X. Conclusión.....	60
XI. Bibliografía.....	63

INDICE DE ILUSTRACIONES

- Gráfico 1:** Evolución del Producto Interior Bruto en España 2000 - 2008
- Gráfico 2:** Evolución de la tasa de paro y número de activos en España 2000 - 2008
- Gráfico 3:** Evolución de los tipos de interés España 2000 - 2008
- Gráfico 4:** Evolución de la inflación en España 2000 - 2008
- Gráfico 5:** Evolución de la deuda pública en España 2000 - 2008
- Gráfico 6:** Evolución de la tasa de paro y número de activos en España 2008 - 2013
- Gráfico 7:** Evolución de los tipos de interés España 2008 - 2013
- Gráfico 8:** Evolución del Producto Interior Bruto en España 2008 - 2013
- Gráfico 9:** Evolución de la inflación en España 2008 - 2013
- Gráfico 10:** Evolución del Producto Interior Bruto en España 2013 - 2017
- Gráfico 11:** Evolución del Producto Interior Bruto en España 2013 - 2017
- Gráfico 12:** Evolución de la tasa de paro y número de activos en España 2013 - 2017
- Gráfico 13:** Evolución de los tipos de interés España 2013 - 2017
- Gráfico 14:** Evolución de la inflación en España 2013 – 2017
- Gráfico 15:** Evolución de la deuda pública en España 2013 – 2017
- Gráfico 16:** Construcción residencial sobre el PIB de España y otros países europeos
- Gráfico 17:** Tasa de paro en el sector construcción total y por sexo
- Gráfico 18:** Evolución del paro del sector construcción y total
- Gráfico 19:** Previsión de producción por subsector en España
- Gráfico 20:** Precio medio del metro cuadrado de suelo urbano por CC.AA.
- Gráfico 21:** Índice de precios de materiales y mano de obra
- Gráfico 22:** Distribución del suelo finalista
- Gráfico 23:** Propietarios del suelo finalista
- Gráfico 24:** Demandantes del suelo finalista
- Gráfico 25:** Transacciones de suelo finalista
- Gráfico 26:** Uso de la obra nueva de los compradores
- Gráfico 27:** Distribución de compradores de obra nueva por edad y sexo
- Gráfico 28:** Número de licencias para la construcción de edificios
- Gráfico 29:** Valor de la licitación oficial de las administraciones públicas
- Gráfico 30:** Stock de vivienda nueva acumulado
- Gráfico 31:** Transacciones inmobiliarias totales y de vivienda nueva
- Gráfico 32:** Valor medio de las transacciones de vivienda libre y nueva

Gráfico 33: Superficie media de la vivienda nueva

Gráfico 34 Precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre

Gráfico 35: Variación de precios de la vivienda nueva

Gráfico 36: Variación por CC.AA. en España en 2016

Gráfico 37: Coste de construcción de edificios industriales

Gráfico 38: Esfuerzo financiero por CC.AA.

Gráfico 39: Porcentaje de stock vacío sobre obra nueva por ciudades

Gráfico 40: Viviendas vacías y nuevas sobre totales vacías por zonas costeras

Gráfico 41: Viviendas vacías y nuevas sobre totales vacías por grandes ciudades

Gráfico 42: Ciudades con más unidades de stock de viviendas nueva y vacía

Gráfico 43: Inversión total por CC.AA.

I. Introducción

Uno de los sectores más damnificados por la crisis financiera mundial acontecida en 2008 fue el de la construcción e inmobiliario. En 2008, según los datos aportados por SEOPAN, el valor agregado bruto – VAB – del sector de la construcción al Producto Interior Bruto nacional – PIB – era del 19,5% , después de pasar por un máximo histórico de 21,5% en 2006. Es más, el crecimiento del sector era del 6% anual. Además, la industria poseía gran protagonismo en la creación de empleo; no en vano, según el mismo informe, en 2007, el sector alcanzó máximos históricos en cuanto a su peso en el empleo nacional, representando así el 13% del empleo total¹. Históricamente, en los últimos 30 años, el sector ha supuesto entre el 7 y 10% del VAB, del 7 al 13% del empleo y cerca del 60% de la formación bruta de capital fijo².

Dicho dato refleja la dura dependencia de la economía española al sector construcción e inmobiliario, y auguraba un resultado desfavorable y unas consecuencias inevitablemente negativas en caso de que la creciente burbuja del ladrillo estallase. Así sucedió; la crisis mundial llegó y golpeó al cómputo global de países a nivel mundial. Sin embargo, el impacto de dicha crisis no fue el mismo en todos los países. Existieron una serie de ellos que, uniéndose unas características y un contexto concreto con una mala reacción, tuvieron que hacer frente a un retroceso de sus economías muy marcado. Desafortunadamente, España se encontraba entre ellos, siendo la dependencia al sector objeto de estudio una de sus principales causas. Actualmente, muchas de sus variables económicas no han recuperado los niveles previos a la crisis. Sin ir más lejos, el desempleo nacional suponía un 8,57% al finalizar 2007; a día de hoy, y tras superar picos del 25,77% en 2012, el paro se sitúa en un aún altísimo 17,22%, si bien es cierto que las políticas llevadas a cabo en los últimos tiempos por el Gobierno Español están contribuyendo positivamente a la mejora de dichos números³.

En el trabajo a desarrollar a continuación, se enfocarán los esfuerzos en tratar de analizar el estado del sector construcción e inmobiliario en España teniendo como timón y principal tema de estudio la obra nueva, tratando de indagar en sus aspectos

¹ Informe Económico 2014, elaborado por SEOPAN, p.33

² Informe *El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida 2016*, elaborado por el Consejo Económico y Social de España, p.12

³ Datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística - INE

característicos, el impacto de la crisis en la misma, así como ver su evolución desde entonces hasta hoy en día. A su vez, se explorarán las consecuencias económicas que han tenido en el país la excesiva dependencia a un sector tan volátil como este. Por último, se hará especial hincapié en el devenir y futuras tendencias de la obra nueva, tratando de examinar cómo serán los años venideros.

II. Objetivos

Tratar de investigar con la mayor profundidad posible el sector construcción e inmobiliario en España en general, y la obra nueva y la vivienda vacía en particular, estudiando su importancia y valía en el devenir de la salud de la economía española. Para contextualizar el sector, el trabajo se centrará inicialmente en la evolución macroeconómica a nivel nacional, haciendo mayor énfasis en tres pilares: la situación pre crisis, la evolución durante la misma y finalmente, sus consecuencias. Después, se analizará con detenimiento el desarrollo del sector de la construcción e inmobiliario en España, así como el impacto de la crisis en el mismo. Por último, se focalizará en el tema principal del trabajo expuesto a continuación: la obra nueva. Para ello, se profundizará en los aspectos más importantes del mismo, como el número de licencias, así como su evolución por los diferentes lugares de la geografía española.

III. Justificación del tema

El principal objeto de estudio será la obra nueva; sin embargo, hasta llegar hasta dicho punto, y con el fin de contextualizar y analizar lo que rodea a la misma, se analizará tanto el contexto macroeconómico como el sector de la construcción e inmobiliario. La importancia de dicho sector en la economía española es de gran calibre. Además, la crisis financiera afectó de manera evidente al sector. Con el fin de analizar si la recuperación económica nacional va ligada al sector, se ha elegido la obra nueva para ver si la reactivación del sector se ha hecho plausible, al ser esta un eficaz medidor de la misma.

IV. Metodología

Para poder lograr la mayor precisión posible en los números, ideas y conclusiones aportadas a lo largo del trabajo, se usarán de base una serie de bases de información e informes que aportarán lucidez y precisión al objetivo.

En primer lugar, para poner en contexto el análisis macroeconómico de España, se hará uso de la Contabilidad Nacional del Banco de España, así como del Instituto Nacional de Estadística.

En cuanto al análisis del sector construcción e inmobiliario, los tres informes oficiales principales que servirán de base para apoyar lo posteriormente explicado serán, por un lado, el informe de CESCE de 2017 “Construcción: Informe sectorial de la economía española 2017”, “Construcción, Vivienda y Crédito. Su relevancia en la economía” de la Revista de Estudios Empresariales de 2012, así como “El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida” del Consejo Económico y Social de España publicado al concluir 2016.

Finalmente, para analizar la obra nueva, se emplearán los datos e informes aportados por la sociedad centrada en el mercado de valoraciones y asesoramiento inmobiliario Tinsa, destacando su último informe de 2016 llamado “Radiografía del stock 2016, suelo y vivienda nueva”. Además, el informe mencionado anteriormente de CESCE “Construcción: Informe sectorial de la economía española 2017” será de utilidad en este apartado también.

Las fuentes citadas son meramente orientativas, debido a que se hará uso de otros documentos e informes oficiales y públicos que ayudarán a aportar claridad a lo explicado. Añadir que a lo largo del mismo se apoyarán las ideas expuestas mediante la utilización de gráficos de diferente índole, los cuales se basarán, una vez más, de datos veraces de las fuentes oficiales del Estado, así como de informes de empresas relacionadas con el sector.

V. Estructura

La estructura del estudio se dividirá en tres partes. En primer lugar, se presentará un análisis macroeconómico de la economía española, analizando cinco variables principales: el Producto Interior Bruto, la tasa de desempleo, los tipos de interés, la inflación y finalmente, la deuda. A su vez, esta sección estará dividida en tres partes: los años anteriores a la crisis, la crisis en sí y, por último, sus consecuencias. Una vez contextualizada la economía, se pasará a explicar el sector de la construcción e inmobiliario a nivel nacional. Por último, la obra nueva saldrá a escena, y mediante una serie de datos y gráficos, se tratará de analizar su evolución durante los últimos años.

VI. Situación macroeconómica española

En la sección a continuación se realizará un análisis en detalle de España desde un punto de vista macroeconómico. Para ello, y usando como base los datos aportados por los diversos Ministerios del Gobierno español, así como otras fuentes públicas oficiales como el Instituto Nacional de Estadística o la Contabilidad Nacional, se estudiarán diferentes variables económicas, como el PIB, el desempleo, o los tipos de interés entre muchos otros, con el fin de entender el desarrollo de la economía, así como el impacto de la crisis en la misma y sus consecuencias. La sección estará dividida en tres etapas, que tendrán como diferenciación su relación con la crisis.

2000 – 2008; años previos a la Crisis

España gozó de una de las épocas de bonanza más marcadas de su historia. En el plano político, tras los años del franquismo, la estabilidad llegó. Después de la Transición, España se fue instaurando en un régimen democrático cada vez más asentado, donde los derechos de todos los ciudadanos estaban consolidados, gracias a la Constitución del 78, la cual fue aprobada por el 87,78% de los votantes⁴. Todo lo anterior, más la entrada en la Unión Europea en 1985 y la inclusión en 1999 en la Unión Económica y Monetaria de la Unión Europea gracias al Tratado de Maastricht, trajeron una estabilidad y una

⁴ Datos obtenidos de *Elaboración y aprobación de la Constitución Española de 1978*, del Congreso de los Diputados

confianza en el devenir del país que no pasó desapercibida para inversores y trajo consigo un notorio crecimiento económico.

En primer lugar, se examinará la evolución del Producto Interior Bruto durante el periodo. El PIB hace referencia a el valor monetario de la producción de bienes y servicios en España durante un periodo determinado que, en nuestro caso, se centrara de manera anual. A pesar de ser uno de los indicadores más usados para analizar el contexto macroeconómico de cualquier país, presenta una serie de problemas como son su falta de valor como indicador de calidad de vida, el hecho de no tener en cuenta el mercado negro y la economía sumergida o los efectos e impacto de la producción sobre el medioambiente. El ministerio de Hacienda de España situaba dicha variable en un 24% en el año 2014⁵, si bien es cierto que dicho dato es de carácter orientativo debido a la dificultad de medición del mismo. Sin ir más lejos, la famosa revista Forbes indica que el mercado negro en España representa alrededor del 17,2% del PIB. Este dato es de gran significancia si tenemos en cuenta que, según la misma fuente, España sería tercera del mundo, solo por detrás de Grecia - 21,5% - e Italia - 19,8%, lejos de países como el Reino Unido o Estados Unidos, con 9,4 y 5,4%, respectivamente⁶.

Volviendo a los años estudiados durante este periodo anterior a la crisis, en el gráfico 1 expuesto a continuación, se puede observar la evolución del mencionado indicador. Dicho número, presentado a precios constantes para paliar así los efectos de la inflación, la cual será objeto de estudio a posteriori, ha mostrado un crecimiento medio anual del PIB del 3,5%⁷. En términos generales, como se ha citado anteriormente, la entrada en la Unión Europea en 1985 y Unión Económica y Monetaria de la misma en 1999, unidos a la entrada en vigor en 2002 del euro como moneda única sustituyendo así a la peseta, trajó una estabilidad hasta entonces desconocida España y el dinero de inversores internacionales que veían a España como un país en auge con un mercado potencial en alza, aumentando la actividad nacional, así como las inversiones extranjeras. Estas últimas, en el periodo estudiado han sido de 157.430.644 miles de euros, lo cual supone

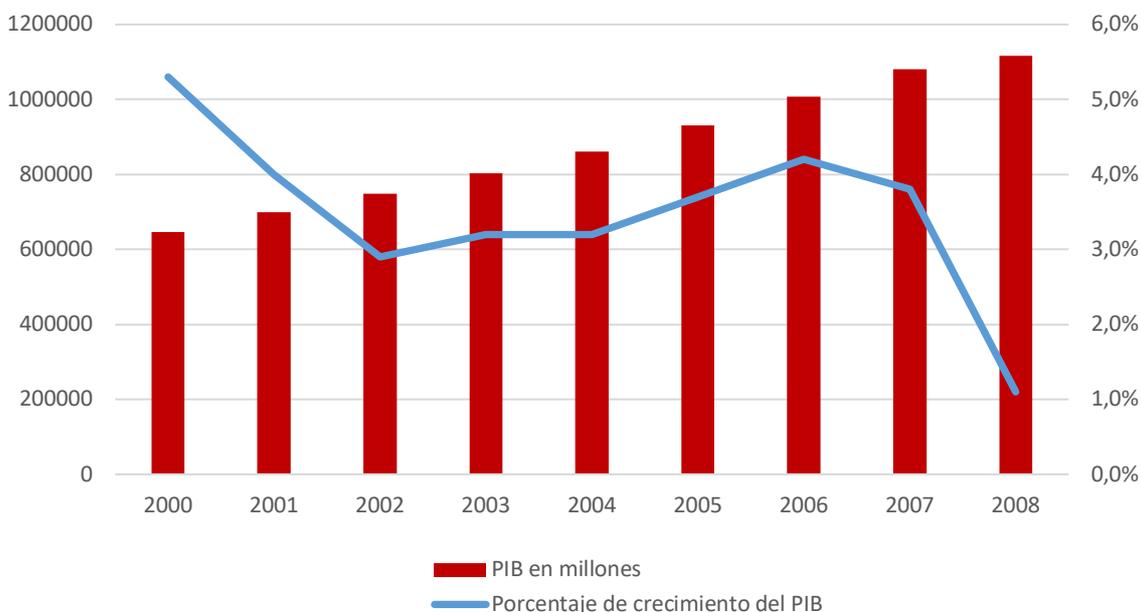
⁵ Datos obtenidos del Ministerio de Hacienda del Gobierno de España

⁶ Ver *The countries with the largest shadows economies*, elaborado por Forbes en 2017, siendo su Fuente la IAW.

⁷ Datos obtenidos del INE

17.392.293 miles de euros anualmente. Para contrastar, se observa que durante los cinco años anteriores – de 1995 al 1999 – la inversión extranjera en miles de euros resulto 7.442.929,8, anuales, por lo que la inversión creció en más de un 130%⁸.

Gráfico 1: Evolución del PIB



Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística - INE

Los acuerdos europeos citados anteriormente produjeron una bajada de los tipos de interés y la desaparición del riesgo del tipo de cambio a nivel europeo gracias a la introducción de la moneda única para la gran parte de los países europeos, llevándolo incluso a niveles negativos. La renta bruta de los hogares per cápita crecía de manera notoria – creció 49,41%, pasando de ser 10.329 euros en el año 2000 a 15.433 euros⁹ - por dos principales razones: más oportunidades laborales gracias a una demanda creciente y unos menores tipos de interés que facilitaban la actividad económica.

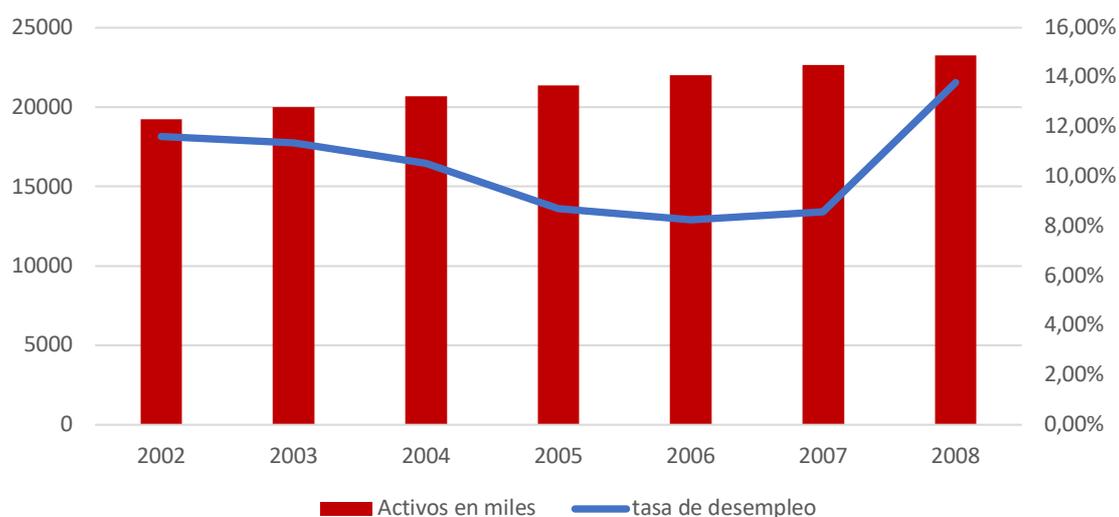
Por un lado, la tasa de empleo venía de una época donde el descenso de la misma era destacable. Durante estos años, según la EPA – Encuesta de población activa realizada a 65.000 familias de manera anual -, la tendencia fue similar y el paró pasó se situó en

⁸ Datos obtenidos del Ministerio de Economía, Industria y Competitividad del Gobierno de España

⁹ Datos obtenidos del INE

mínimos históricos durante el año de 2006, con un 8,26%, cuando antes de la entrada en el siglo XXI, España tenía más de un 20% de parados¹⁰. Para entender la magnitud de este número, se debe estudiar al mismo tiempo la población activa, la cual tiene en cuenta a los ciudadanos españoles en edad de trabajar que, o bien se encuentran actualmente empleados, o están en la búsqueda del mismo, es decir, con voluntad de trabajar. Por cambios en el proceso de la EPA, solo se tendrá en cuenta del año 2002 en adelante.

Gráfico 2: Evolución del desempleo



Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística - INE

En cuanto a la tasa de desempleo, resaltar que presentó un mínimo de 8,26% al final del 2006. El número de parados llevaba bajando desde 1994; sin embargo, esta tendencia cambió del año 2007 al 2008, cuando España pasó de tener 1.942.000 parados a 3.206.800, lo cual supuso un 65,13%¹¹ de subida en tan solo un año, dando un aviso a lo que iba a suceder durante los próximos años. Además, el número de personas activas seguía creciendo, lo cual es muy beneficioso porque aumentan así las personas que se encuentran con voluntad de trabajar y disminuyen las dependientes, fomentando así la actividad económica. Durante esta etapa, el número creció principalmente por el aumento de la oferta de trabajo gracias a sectores como el de la construcción y el turismo, los

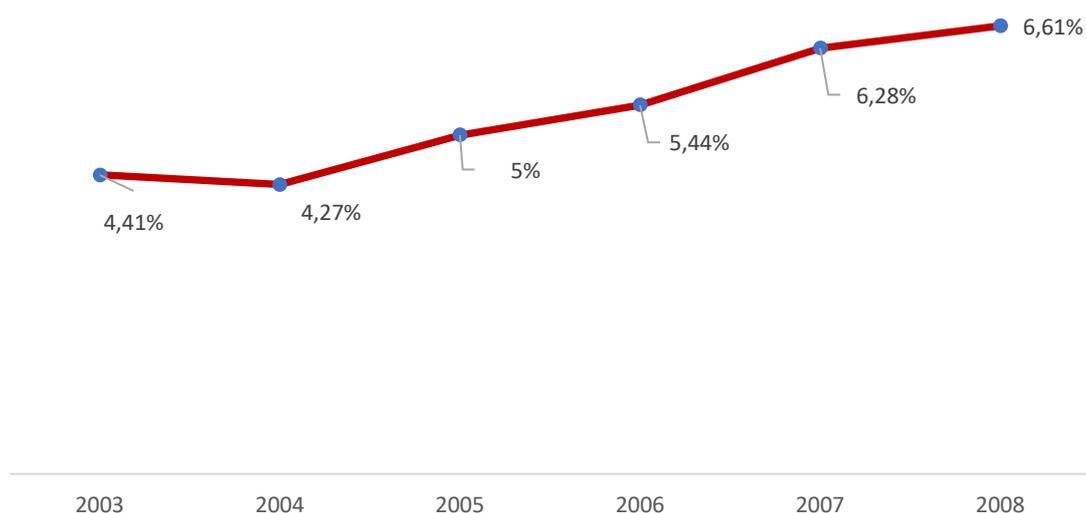
¹⁰ Encuesta de Población Activa, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística en el último periodo de cada año.

¹¹ Encuesta de Población Activa - INE

cuales siguen siendo dos pilares fundamentales de la economía nacional. Por otro lado, se puede observar que en 2008 subió tanto el paro como la población activa. El crecimiento de la población activa va estrictamente ligado de manera directa al incremento de la población, si bien hay otros factores que hacen mella en la misma, como que, a mayor paro, más escasez y, por consecuencia, más necesidades en las familias, por lo que mayor importancia de conseguir ingresos tendrían las mismas, aumentando así el número de personas dispuestas a trabajar.

Por otro lado, los tipos de interés, es decir, el precio del dinero para poder hacer uso de una cantidad del mismo temporalmente, eran bajos, por lo que el dinero estaba “barato”. Existen diferentes tipos de interés, si bien se utilizará como base el que afecta a los préstamos de las operaciones bancarias con los hogares, del cual, tenemos valores desde el año 2003 en el Instituto Nacional de Estadística. Este tipo de interés resulta de vital importancia, ya que afecta directamente a los bolsillos de las familias y está estrictamente relacionado con el consumo, el cual representa el mayor componente del PIB, y la inversión, otro de los componentes claves del mismo. El promedio durante esta época se situó en 5,34%, siguiendo una tendencia creciente desde 2004 hasta 2008¹².

Gráfico 3: Tipos de interés

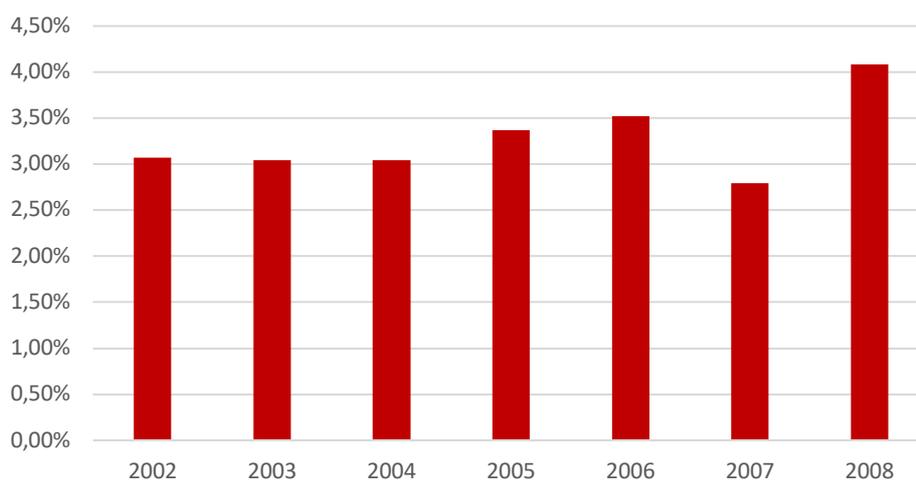


Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística - INE

¹² Datos obtenidos del INE

El Índice de Precios de Consumo y la inflación van a la par. El primero, es un indicador económico que hace referencia al coste de una cesta concreta de bienes y servicios durante un periodo de tiempo determinado. La inflación, por su lado, mide la variación general de los precios. Si bien ambos indicadores son válidos para medir dicho cambio, en este trabajo en particular se usará la inflación como indicador del mismo. El Banco Central Europeo recomienda que la inflación debe ser cercana al 2%, pero sin superar dicho número. Sin embargo, España sí superó dicha barrera, ya que, cuando el ciclo económico se encuentra en la fase de expansión, las familias están dispuestas a comprar más a cada nivel de precio y, por tanto, estos últimos suben. Una inflación excesiva resulta negativa para los bolsillos de las familias, ya que su poder adquisitivo desciende, resultado en un descenso del consumo y de la actividad económica general.

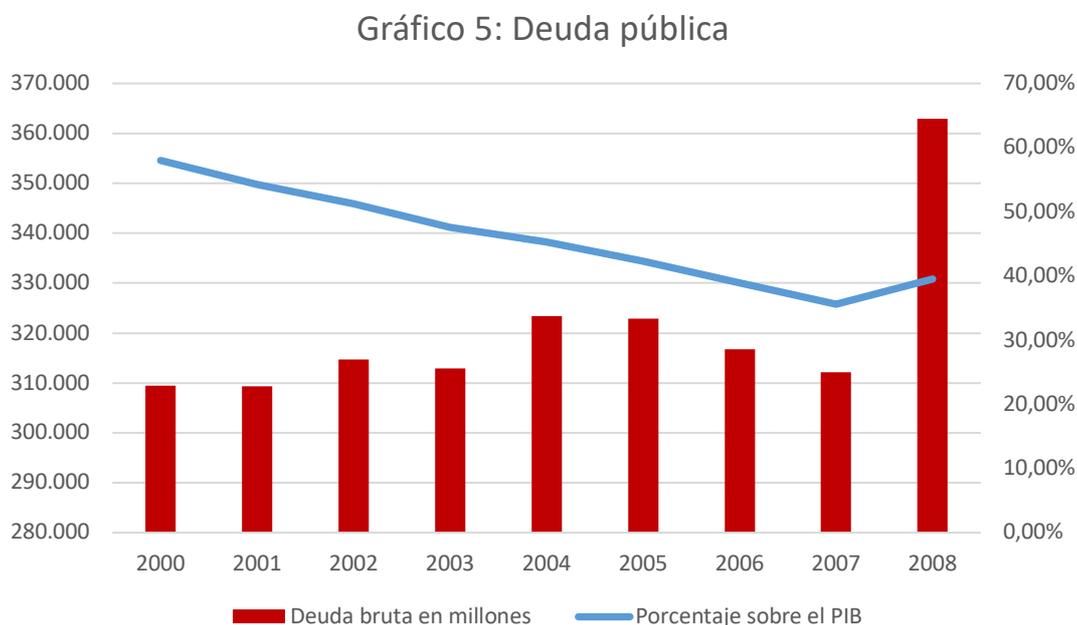
Gráfico 4: Inflación



Fuente: Elaboración propia con datos del The World Bank Data

Finalmente, la deuda bruta de las entidades públicas se mantuvo relativamente constante de 2000 a 2007, con una variación tan solo del 0,85%. Si vemos el porcentaje que significaba la deuda española sobre el PIB español, observamos que se mantuvo la misma tendencia, con un promedio anual del 45,86%, gracias al aumento del PIB del 67,75% en esa misma época. Sin embargo, de 2007 a 2008 la deuda bruta subió en un solo año un

16,28% y la deuda sobre el PIB creció hasta un 39,50%¹³, lo cual sería un preámbulo de lo que iba a suceder en los próximos años ante el inminente estallido de la crisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística - INE

2009 – 2013; estallido de la Crisis

La crisis, también conocida como Gran Recesión, tuvo comienzo en Estados Unidos en el año 2008. El inicio tuvo como principal causa las hipotecas subprime, más vulgarmente conocidas como hipotecas basura. Este tipo de hipotecas eran utilizadas sobre todo para la adquisición de viviendas por clientes, por lo general, de escasa solvencia, y que, por lo tanto, se caracterizaban por tener un riesgo de impago superior a los demás créditos. Lo anteriormente señalado, unido a unos tipos de interés más bajos y unos ratings crediticios excesivamente benevolentes y favorables, fueron los principales motivos que promovieron el inicio de la crisis. En palabras del propio BBVA, los bancos se guiaban más por las primas que generaban estas hipotecas, que por el análisis de los posibles riesgos. Otro motivo por el que las entidades de crédito dejaron de ser tan exigentes era la necesidad de no perder cuota de mercado¹⁴.

¹³ Datos obtenidos del INE

¹⁴ Informe *Causas y evolución de la crisis financiera*, elaborado por el BBVA, en 2017

Era tal la magnitud de las hipotecas subprime que en Estados Unidos casi la mitad de los créditos para comprar vivienda eran de este tipo. En números, para los americanos, se consideraban hipotecas basuras cuando se les concedía a personas con problemas económicos para la devolución de los créditos: concretamente, que necesitasen la hipoteca concebida para hacer frente a más del 85% de la vivienda que querían adquirir o que tenían que pagar por los intereses de dicho crédito más del 55% de sus ingresos, aproximadamente¹⁵. A resumidas cuentas, tenían que pagar más las personas que más probabilidad tenían de declararse insolventes.

El sistema de Reserva Federal de los Estados Unidos imponía un límite a los créditos de alto riesgo. Sin embargo, este límite era fácilmente superable por una triquiñuela tan sencilla como efectiva: para que no tuvieran espacio en su balance, los derechos de cobro eran vendidos o transmitidos a otros fondos de inversión. Estos inversores adquirían paquetes de hipotecas, los cuales poseían hipotecas cuya tasa de morosidad era más baja, y así camuflar las subprime. Añadiendo que, en esta época, los activos financieros cambiaban de dueño de manera frecuente, hacía que las hipotecas basura fueran cada vez más comunes y al mismo tiempo menos detectables. Los paquetes con mayor tasa de morosidad fueron adquiridos en su mayoría por bancos y gracias a un mayor tipo de interés debido a su “peligrosidad”, produjeron cierto rendimiento a corto plazo¹⁶.

Según el mismo informe del BBVA, la situación era medianamente sostenible mientras el precio de los inmuebles siguiese subiendo, ya que la inversión inicial era fácilmente recuperable vendiendo el inmueble hipotecado. Sin embargo, las características de este contexto eran insostenibles a largo plazo. Como era de prever, los precios dejaron de subir, al mismo tiempo que los tipos de interés empezaron a subir. La falta de liquidez era cada vez mayor, y la confianza entre los bancos, menor. Todos estos factores hicieron colapsar el mercado interbancario, aumentaron los impagos, los ratings empeoraron y los precios de estos activos bajaron de manera notoria; la crisis había comenzado¹⁷.

¹⁵ Informe *Money for Nothing and Checks for Free: Recent Developments in U.S. Mortgage Markets*, elaborado for John Kiff y Paul Mills (FMI); 2007; p. 3

¹⁶ Informe *Causas y evolución de la crisis financiera*, elaborado por el BBVA, en 2017

En España, cada subsector de la construcción presentaba una serie de debilidades. El dedicado a la construcción residencial empezó a sufrir una elevada tasa de paro y de volumen de sobreoferta, con problemas para su financiación. Por su lado, el no residencial presentaba un desapalancamiento notorio y, al igual que el residencial, problemas de financiación. Por último, el principal problema de la obra civil eran las exigencias de las administraciones públicas para la reducción de su déficit¹⁸.

Para paliar la situación, la Reserva Federal y el Banco Central Europeo tuvieron que aplicar políticas monetarias y fiscales drásticas, inyectando así cantidades de dinero desorbitadas y bajando los tipos de interés para poder paliar las consecuencias de los errores del pasado. Las principales medidas adoptadas fueron el ajuste de la política monetaria, reduciendo los tipos de interés oficiales, la estrategia de apoyo al crédito, estableciendo una política monetaria expansiva por los bancos centrales para asegurar la liquidez, la reacción de las políticas fiscales, aumentando la expansión presupuestaria hasta el 5% del PIB acumulado de 2009 y 2010 aumentado así el déficit, y por último, el apoyo al sistema financiero mediante medidas para estabilizarlo y reducir el riesgo, mediante la disposición a los bancos de 130 millones de capital, 1,7 billones en garantías para los bonos y 240 millones en protección de activos¹⁹. Dichos cambios empezaron a ser más visibles a partir del 2013, como se estudiará en una serie de gráficos a continuación.

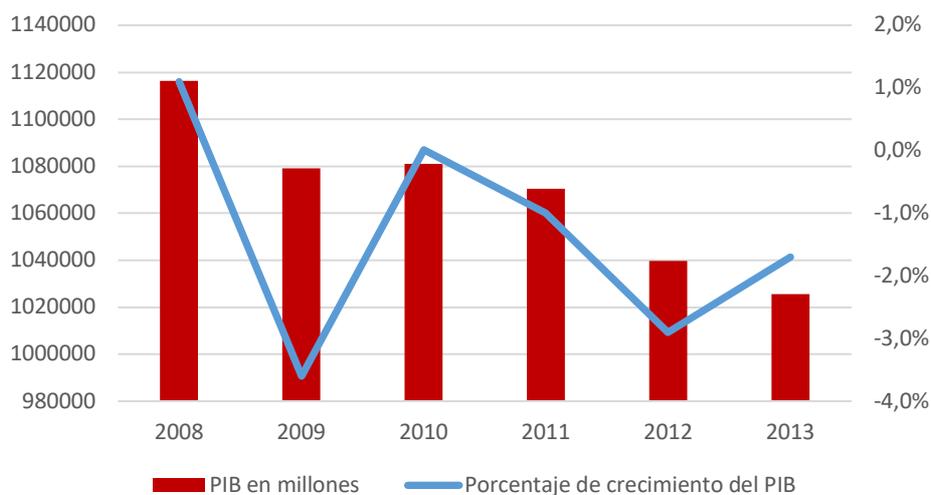
En primer lugar, en 2009, el Producto Interior Bruto tuvo la primera caída después de tantos años de bonanza, con un descenso del 3,6% durante dicho año. El descenso de 2008 a 2013 fue de un 8,11%, que contrasta con la tendencia alcista de la época anterior. El cambio anual del PIB presentó números negativos en todos los años menos en 2010 donde el crecimiento fue mínimo. Las mayores bajadas tuvieron lugar en 2009 y 2012, con descensos de 3,6 y 2,8 puntos porcentuales, respectivamente²⁰.

¹⁸ Informe *El impacto económico de la construcción y la actividad inmobiliaria* de Rafael Doménech (BBVA Research)

¹⁹ Discurso de José Manuel González-Páramo, miembro del Comité Ejecutivo del BCE, el 25 de marzo de 2010 en la Fundación Ramón Areces, Madrid

²⁰ Datos obtenidos del INE

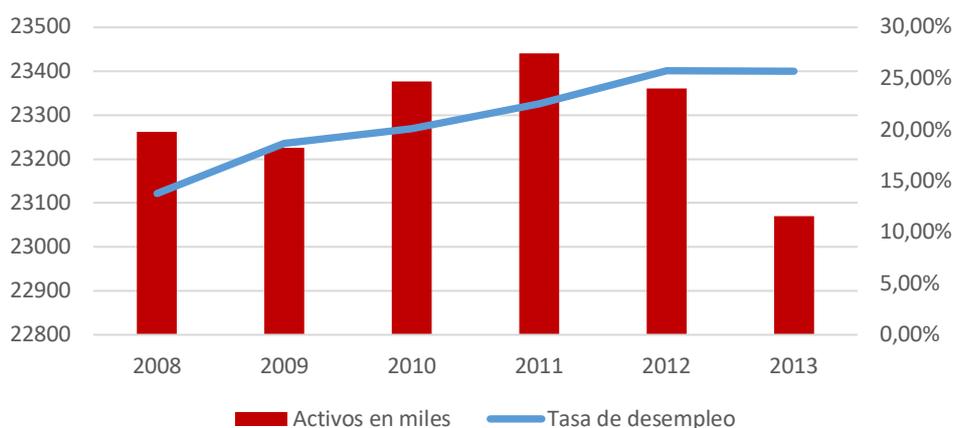
Gráfico 6: Evolución del PIB



Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística - INE

Lo mencionado anteriormente estuvo causado en gran parte por el paro estructural al que tuvo que hacer frente el país, ya que la burbuja del ladrillo provocó un cambio en la demanda de trabajo y ya no se requerirían tantos empleos en el sector de la construcción. Sin ir más lejos, el paro pasó de 8,57% en 2007 a 25,77% en 2012. Sin embargo, el número de personas activas siguió creciendo por la necesidad de conseguir otras fuentes de ingresos mencionados anteriormente, hasta que después del año 2011 la tendencia cambiara con un descenso del 1,58% del año 2011 al 2013²¹.

Gráfico 7: Evolución del desempleo

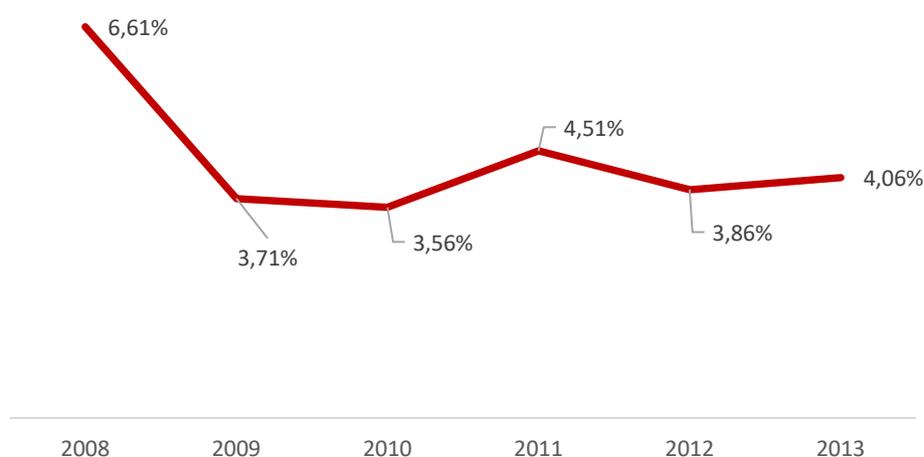


Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística - INE

²¹ Datos obtenidos del INE

Los tipos de interés de los depósitos a los hogares descendieron notoriamente, pasando de un 6,61% antes de la crisis a mínimos situados en 3,56% en 2010²², con el objetivo de intentar inyectar dinero en la economía de los hogares y hacer que la actividad económica descendiese de la manera menos pronunciada posible. En otras palabras, estas medidas ayudaban a fortalecer el consumo, el cual es el componente del PIB que más aporta; dos tercios.

Gráfico 8: Tipos de interés



Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística - INE

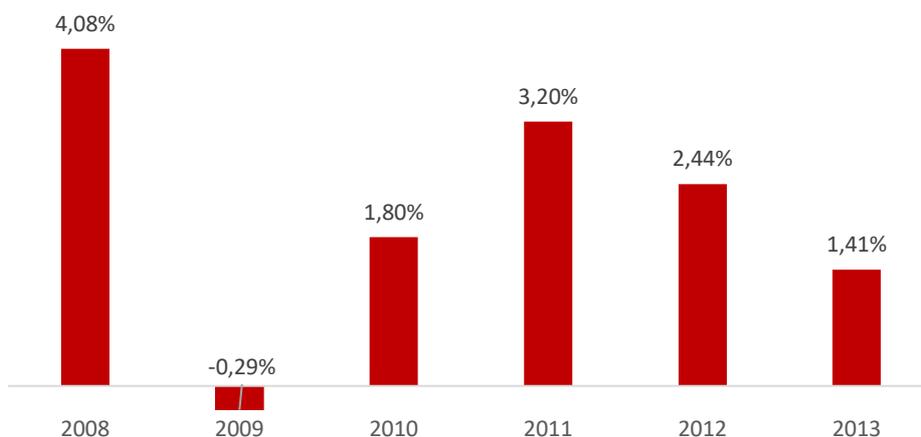
Sin embargo, por culpa del aumento de la tasa de desempleo, la renta disponible bruta de los hogares empezó a descender, pasando de ser en total 682.647.000 miles de euros en 2011 a 652.851.000 miles de euros en 2013²³; dicho cambio se hizo visible de manera destacada en el año 2009, cuando España tuvo que hacer frente a una ligera deflación de los precios. Sin embargo, no fue la nota dominante de la crisis ya que la inflación se mantuvo por encima del 2% en los años 2008, 2011 y 2012, con máximos del 4,08% al finalizar el primer año citado. En 2010 y 2013 esta variable fue más sostenida, gracias a una inflación del 1,8% y 1,41%²⁴, respectivamente, cerca de los parámetros recomendados por el Banco Central Europeo.

²² Datos obtenidos del INE

²³ Datos obtenidos del INE

²⁴ Datos obtenidos de The World Bank Data

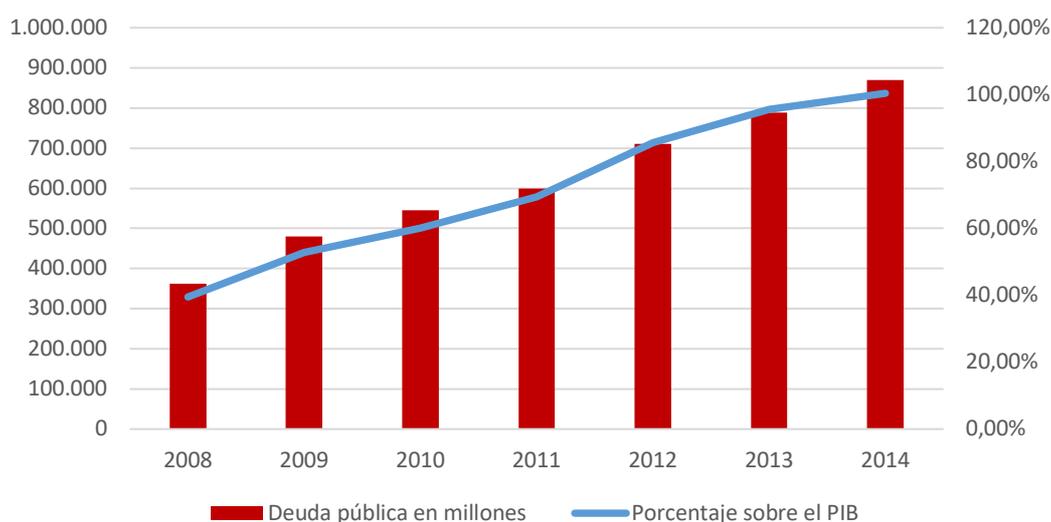
Gráfico 9: Inflación



Fuente: Elaboración propia con datos del The World Bank Data

Finalmente, la deuda pública fue también uno de los principales causantes de los resultados negativos de la evolución del PIB y, de manera inversa, el descenso del PIB también condicionó la necesidad del Gobierno español de financiarse de manera externa. En el periodo estudiado, la deuda bruta total de las entidades públicas creció un 117,36%²⁵. Respecto al PIB, el porcentaje se acercaba cada vez más a la peligrosa barrera del 100%, lo cual supondría una deuda superior a lo producido por el país.

Gráfico 10: Deuda pública

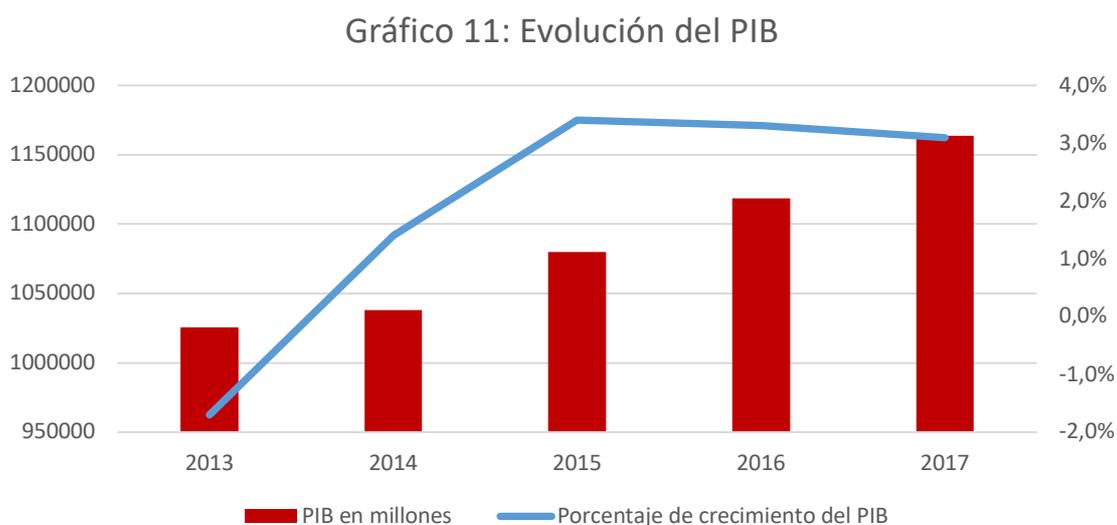


Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística - INE

²⁵ I Datos obtenidos del INE

2014 – Hoy en día

Los primeros brotes verdes afloraron a partir del 2014, cuando, tras años de decrecimiento del PIB, el porcentaje volvió a ser positivo con un 1,4%. El crecimiento total desde 2013 hasta 2017 fue del 13,45% -, lo cual supone una media anual del más del 3,5% - convirtiendo en España en uno de los líderes del cambio de tendencia a nivel mundial. A finales de 2017, el Producto Interior Bruto se situó en 1.163.882 millones, recuperando así niveles anteriores al inicio de la crisis²⁶.



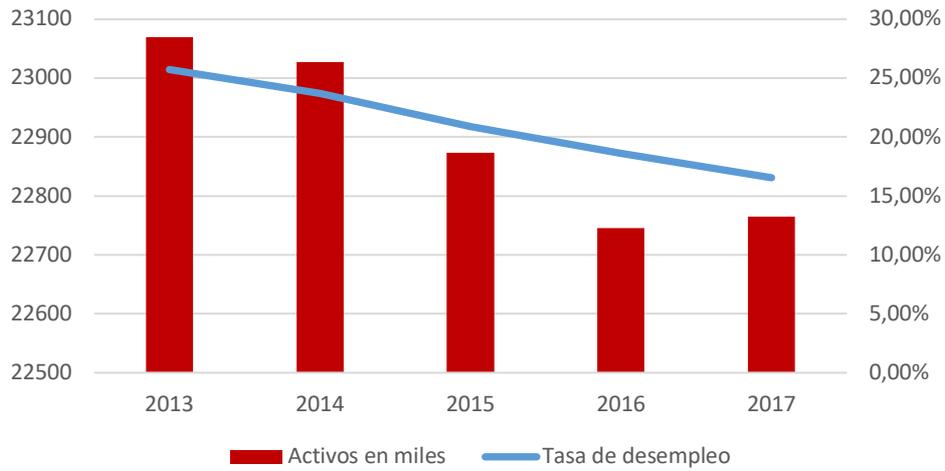
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística - INE

Estos números favorables estuvieron acompañados y causados por una evolución positiva en cuanto al número de empleados, ya que se pasó de los 4,2 millones de parados a 3,8 millones, lo cual supuso un descenso del 36,54%. Sin embargo, el año 2017 cerró con 16,55% de parados, más del doble que los que había en 2007, antes del inicio de la crisis. Por otro lado, la población activa se mantuvo relativamente constante, con un descenso desde 2013 a 2017 del 1,32%²⁷.

²⁶ Datos obtenidos del INE

²⁷ Datos obtenidos del INE

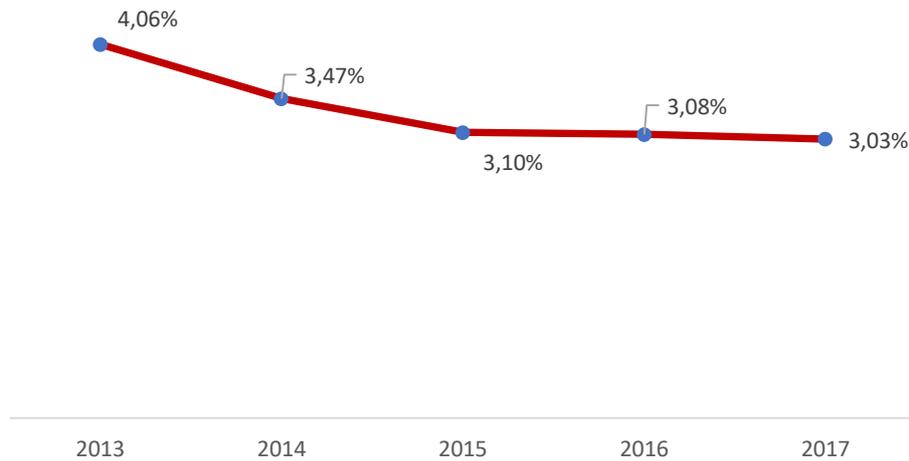
Gráfico 12: Evolución del desempleo



Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística - INE

Los tipos de interés de las operaciones bancarias respecto a los préstamos a los hogares han seguido descendiendo con el objetivo de aliviar la economía y promover las inversiones. En este periodo, este tipo de interés obtuvo una bajada anual casi constante, pasando de 4,06% en 2013 a 3,03% en 2017²⁸.

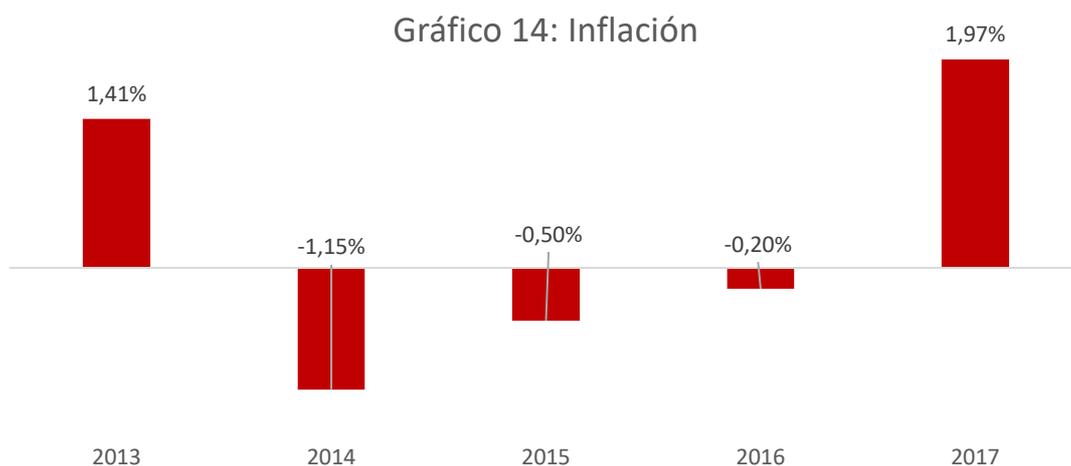
Gráfico 13: Tipos de interés



Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística - INE

²⁸ Datos obtenidos del INE

En cuanto la inflación, se observa una deflación, es decir, una inflación negativa, de 2014 a 2016, si bien es cierto que los dos últimos años de manera menos notoria, donde los cambios en los precios apenas fueron visibles. Por último, 2017 cerró con una inflación del 1,97% cumpliendo así con las recomendaciones establecidas por el Banco Central Europeo²⁹.



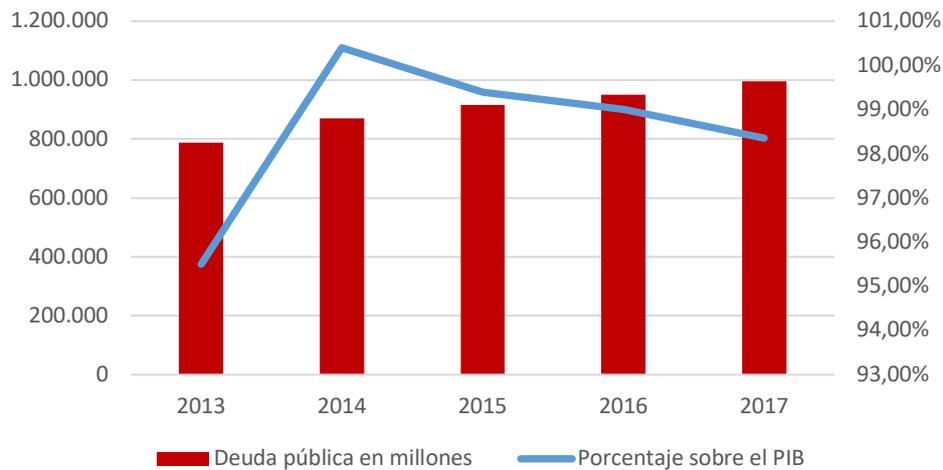
Fuente: Elaboración propia con datos del The World Bank Data

Sin embargo, la deuda total de las entidades públicas no ha dejado de crecer durante el periodo, por las medidas expansivas llevadas a cabo por los entes públicos. Un todavía alto número de parados y la tardanza en la devolución de la deuda contraída más sus ligados intereses hacen que no se acabe de dar la vuelta a la situación, siendo este uno de los principales problemas económicos actuales de la sociedad española. En términos relativos al PIB, se observa una tendencia diferente gracias al descenso de dicho porcentaje, si bien no deja de ser muy leve, cerrando 2017 en un 98,36%, después de pasar picos como el 100,40% al final del año 2014³⁰. Este cambio de tendencia resulta más propiciado por el aumento del PIB que por el descenso de la deuda.

²⁹ Datos obtenidos de The World Bank Data

³⁰ Datos obtenidos del INE

Gráfico 15: Deuda pública



Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística - INE

Según las proyecciones macroeconómicas de la economía española publicadas por el Banco de España para el periodo de años comprendido entre 2017 y 2020³¹, el futuro a corto plazo será positivo. En sus palabras, *“las perspectivas de medio plazo para la economía española siguen siendo favorables. Los progresos realizados en el restablecimiento de los equilibrios macro financieros tras el inicio de la crisis están dotando a la recuperación de un carácter intenso y sostenido, que se ha visto contrastado con la capacidad de resistencia que ha mostrado la economía española frente a perturbaciones adversas de diversa naturaleza a lo largo de esta fase de recuperación”*. Sin embargo, tendrá que hacer frente a barreras espinosas como la inestabilidad política - con una derecha y una izquierda muy igualadas en la celebración de las elecciones generales de 2016-, así como el desafío independentista catalán y su impacto en la economía nacional – por ejemplificar su importancia, en datos del Ministerio de Energía, Turismo y Agencia Digital, España recibió en 2017 82 millones de turistas intencionales, de los cuales el 23,42% tuvieron como destino Cataluña³² - o la aprobación de los Presupuestos Generales del Estado, clave para garantizar la estabilidad nacional y la ejecución de los planes y acuerdos establecidos.

³¹ Informe *Proyecciones Macroeconómicas de la economía española (2017-2020)*, elaborado por el Banco de España

³² Datos obtenidos del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital

El mismo informe del Banco de España sobre las proyecciones económicas prevé una política fiscal neutra y una política monetaria moderada, estableciendo las previsiones en un descenso leve de las previsiones de crecimiento del PIB, situando las mismas en 2,4%, 2,1% y 2,1%, para 2018, 2019 y 2020, respectivamente; resultan números positivos, aunque a nivel mundial dicho número se situará en torno al 3,5%. Esta desaceleración nacional se debe principalmente a la bajada en las proyecciones del consumo; en 2016 el crecimiento fue del 3% y para 2020 se espera que solo sea del 1,4%. Por su parte, la tasa de paro se espera que baje paulatinamente, situándose en un prometedor 10,7% para 2020, a tan solo dos puntos porcentuales de los mínimos anteriores a la crisis de 2006. En cuanto al IPC, tras la subida del 2% en 2017, se espera que la tendencia sea similar, si bien ligeramente más bajos, hasta situarse en un 1,7% en 2020³³. Destacar también la recuperación notoria de la inversión residencial, gracias a la posibilidad de obtener créditos a bajo coste y el descenso de la tasa de desempleo. Por su lado, la inversión empresarial será similar gracias a las expectativas de la duración del crecimiento económico. Finalmente, el déficit público sobre el PIB seguirá reduciéndose de manera paulatina y gradual, apoyándose en el momento expansivo que disfruta a día de hoy el ciclo económico. Por lo tanto, y teniendo en cuenta todo lo detallado anteriormente hace indicar que los años más duros de la crisis son parte del pasado y que la recuperación se asentará en España para poder así recuperar los niveles previos a la misma en aquellas variables que aún no lo han logrado, forjando así la base para un futuro cercano esperanzador.

VII. Sector construcción e inmobiliario

Definición del sector construcción e inmobiliario

De acuerdo con la RAE, la construcción es la acción, efecto y arte de construir. Se podría definir el sector de la Construcción como una actividad industrial descentralizada cuyo fin es la producción de edificaciones, obras e infraestructuras que, por pasar por diferentes fases durante su proceso, provoca la intervención de otros sectores convirtiéndole en un sector dinámico – debido a su permanente movilidad y la variedad de sus productos - con

³³ Informe *Proyecciones Macroeconómicas de la economía española (2017-2020)*, elaborado por el Banco de España

gran influencia en la economía global de cualquier país. Este sector hace referencia a construcciones de diferente índole, ya sea residencial, comercial, industrial, obras públicas o institucional.

“La construcción es una actividad en la cual intervienen numerosos agentes, tanto en los aspectos de promoción, financiación y comercialización, como en los de producción, con una parte técnica, de elaboración de proyectos y dirección facultativa y ejecutiva de la obra, controles de calidad y seguridad, y otra de producción en sentido estricto, tanto de la propia obra como en el suministro de materiales y en las tareas de instalaciones y acabados” (El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida, del Consejo Económico y Social de España, 2016). En otras palabras, la cantidad de sujetos que intervienen en dicho proceso y que, por lo tanto, juegan su papel en el devenir del sector, es muy amplio: desde todas las empresas privadas de los diferentes sectores que forman parte del proceso de producción, así como las necesarias instituciones públicas, pasando por las indispensables entidades financieras en sectores que requieren inversiones iniciales tan elevadas, como todos los trabajadores directos e indirectos involucrados, y terminando en la parte final pero más necesaria del proceso: los clientes y su demanda. Es por ello por lo que el sector de la construcción e inmobiliario sea uno de los que más peso poseen sobre el Producto Interior Bruto, debido a la actividad económica que genera; de ahí que su estudio sea tan importante y su evolución vaya ligada a los movimientos de la economía nacional.

Por otro lado, uno de esos sectores estrechamente ligados con la construcción es el inmobiliario, el cual se basa en la construcción, venta, alquiler y administración de bienes inmuebles, ya sean estos residenciales y comerciales. Debido a su dependencia al sector de la construcción, sus ciclos económicos están por lo general estrechamente ligados, por lo que, en tiempos de bonanza, el auge de ambos sectores va a la par y, justamente lo contrario en época de recesión.

El sector en la economía española, en cifras

El sector de la construcción posee gran importancia en el devenir de la economía global española. Por contextualizar dicha importancia, según datos del Ministerio de Empleo, en 2017 la ocupación del sector alcanzó los 1.094.000 empleados³⁴. Para entender mejor dicho número, y así comprender de una manera más precisa la importancia del sector, se destallará su influencia tanto en su propia actividad como en otras estrictamente relacionadas con la misma, así bien su peso en el sector público.

Por un lado, la actividad en sí, durante los últimos 30 años, ha supuesto un peso de entre el 7 y el 10% del Valor Añadido Bruto – valor añadido generado por los productores, también conocido como VAR -, entre el 7 y el 13% de los puestos de trabajo y el 60% de la formación bruta de capital fijo³⁵.

En segundo lugar, como ya se ha mencionado anteriormente, este sector sirve de sustento en muchos casos y aplica cierta influencia en muchos otros sectores. El sector sirve como apoyo de impulso para los demás, por la generación de inversión adicional que supone y los empleos en los sectores subyacentes que genera. De manera cuantitativa, este hecho se podría argumentar, teniendo el informe mencionado anteriormente que, se recuerda que su publicación es en 2016 y usa como base los datos del 2010, que por cada euro de gasto en este sector supone 3,44 euros de inversión en el cómputo global de la economía, y que, cada euro gastado en el sector tendría un impacto de 2,56 de gasto en producción en la suma de todos los sectores. Es más, un 1% del PIB en la demanda de infraestructuras, supondría 0,8% de nuevo empleo, del cual tan solo el 30% iría estrictamente al sector, y el resto, a las actividades ligadas industriales o de servicios, como hemos explicado anteriormente³⁶.

Finalmente, el sector público está muy presente y goza de gran importancia al sector. Se entiende como obra pública las obras promovidas por entidades públicas con el fin de beneficiar a la sociedad en conjunto. El mismo informe al que se hace referencia

³⁴ *Informe Sectorial de la Economía Española 2017*, elaborado por CESCE, cuyos datos son aportados por el Ministerio de Empleo, p.19

³⁵ *El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida 2016*, elaborado por el Consejo Económico y Social de España, p.12

³⁶ Op. Cit. p. 13

anteriormente indica que el PIB se vería incrementado un 0,49% gracias a los retornos fiscales del sector; por un lado, gracias a la recaudación de IVA, y por otro, por el incremento del empleo, donde entrarían en juego el aumento de ingresos por cotizaciones sociales, la recaudación de IRPF y la reducción de ayudas por el desempleo³⁷.

Además, hay que tener en cuenta otro de los principales componentes del PIB, las relaciones con el exterior: las exportaciones netas. En cuanto a las exportaciones, manteniendo como fuente el mismo informe, las 75 empresas más grandes del sector, denominadas como SEOPAN, en 2014 tuvieron una contratación de 21.820 millones de euros y 15.527 millones de facturación. Es más, teniendo en cuenta los sectores ligados, este último dato ascendería a 50.000 millones de euros, un 4,8% del PIB. En términos generales, las exportaciones de ese mismo año fueron entorno a 20.000 millones de euros, lo cual a su vez supone entre un 8 y un 9% de las exportaciones totales del país³⁸.

Evolución del sector: historia reciente

Hasta 2008, la actividad del sector construcción e inmobiliario era de gran importancia, quizás hasta excesiva, debido a su peso en la economía nacional. La edificación residencial crecía en un casi incontrolable 6% anual, ya que la inversión estaba asegurada siempre y cuando los precios continuasen subiendo, asegurando así la inversión en los inmuebles y el reembolso de la cantidad invertida mediante la venta de los mismos³⁹. Las familias poseían renta suficiente; no en vano, la renta bruta de los hogares per cápita pasó de ser 10.329 euros en el año 2000 a 15.433 euros, lo que supone una subida de 49,41 puntos porcentuales⁴⁰ cuyo pilar fue el descenso de la tasa de desempleo, establecida en un bajo 8,26% a finales del 2006⁴¹. Por otro lado, los bajos tipos de interés favorecían la obtención de préstamos para la compra de viviendas con unos créditos hipotecarios muy benevolentes, y el flujo migratorio era además favorable para el crecimiento del sector favoreciendo así la inclusión de cada vez más trabajadores, y al mismo tiempo, la demanda del sector seguía incrementando, con cada vez más personas dispuestas a la

³⁷ Informe *El Papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida*, elaborado por el Consejo Económico y Social de España en 2016; p. 14

³⁸ Op. Cit. p. 14

³⁹ Op. Cit. p. 17

⁴⁰ Datos obtenidos del INE

⁴¹ Datos obtenidos del INE

compra de una vivienda. Los ciudadanos españoles entendieron, por las causas ya citadas, que era el momento idóneo para lograr obtener una vivienda en propiedad. Además, este crecimiento no fue desapercibido para las inversiones extranjeras, las cuales llegaron a España para o bien especular, o bien acceder a una segunda vivienda, encareciendo aún más los precios de las mismas⁴².

Como indica el informe en su capítulo I sobre la situación del sector, la producción reacciona con retraso a la demanda, lo cual, unido a una demanda superior a la oferta, provocó una sobrereacción que a corto plazo produciría beneficios, pero que resultaba insostenible a largo plazo. Las entidades públicas también pusieron su parte para mantener el negocio, ya que vieron que las recalificaciones de suelo aportaban mayores ingresos y gracias a la liberación de suelo de 1998, esta actividad se convirtió en la tónica dominante. Esto conllevó al encarecimiento del suelo; sin embargo, el precio de las viviendas subía a tal ritmo que seguía siendo altamente rentable la edificación y el sector seguía subiendo de manera manifiesta⁴³.

Sin embargo, en 2008, como era de prever en un sector tan cíclico como este, se produjo un cambio radical de tendencia y el periodo de expansión llegó a su fin. La crisis financiera afectó de manera significativa al sector, ya que, a todo lo citado anteriormente, hay que añadir la alta necesidad de crédito necesaria para las edificaciones debido a la enorme inversión inicial necesaria. Además, se trataba de una retroalimentación mutua, ya que se elevó la morosidad dentro de las empresas constructoras, afectando gravemente al sistema financiero. Es más, en búsqueda de la reducción del déficit público, la inversión por parte del Estado se vio reducida a más de la mitad, dañando aún más el sector⁴⁴.

Una mala configuración y base, debido al excesivo peso de la edificación residencial, unido al estallido de la burbuja por el procedimiento expansivo del mercado inmobiliario, una baja productividad, un déficit exterior excesivo, la especulación que rodeaba al sector y el peso y la importancia del mismo, hizo tambalear la economía española que provocó que, años después, no se haya logrado volver a los niveles previos de la misma en muchos de los indicadores más relevantes.

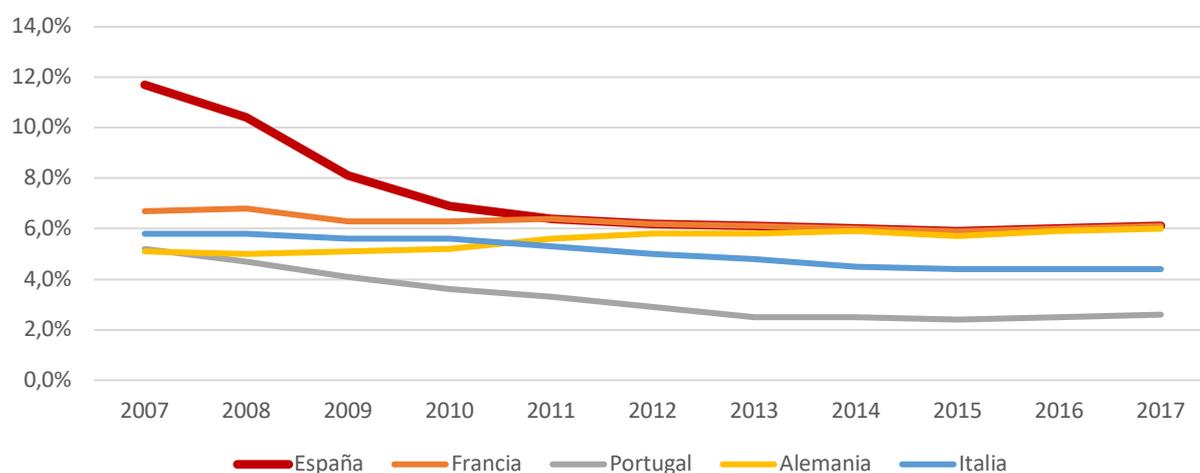
⁴² Ver informe El Papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida elaborado por el Consejo Económico y Social de España en 2016; p. 17

⁴³ Op. Cit. p. 17

⁴⁴ Op. Cit. p. 18

Como se ha señalado, el peso del sector sobre el Producto Interior Bruto nacional hizo que España fuera de los países más damnificados de la crisis, cuyo impacto fue mucho mayor que en países cercanos y similares como Alemania, Francia, Italia o Portugal, como se puede ver en el gráfico a continuación, el cual indica que porcentaje del PIB cuyo origen es la construcción residencial. Si bien dicha producción se ha ido igualando durante los últimos años, en 2007 España dedicaba el 11,7% de su PIB a la producción residencial, reduciendo así su diversificación, tan necesaria para cualquier tipo de inversión, y aumentando su exposición a los efectos contrarios y riesgos que el mercado conlleva, produciendo un efecto de arrastre al PIB nacional y demás sectores⁴⁵.

Gráfico 16: Construcción residencial sobre el PIB anual



Fuente: Elaboración propia con datos del Eurostat

Uno de esos indicadores al que se hace referencia es la tasa de desempleo. Durante la etapa crecimiento, España requirió de mano de obra especializada en el sector. Pero llegados a este punto, la demanda de trabajo estaba claramente por encima de la oferta, provocando en España un paro estructural cuyo impacto sigue patente a día de hoy, pasando por un mínimo histórico durante 2013 de un 5,8% de tasa de paro, cifra más baja desde que se recogieron los datos de la EPA por primera vez en 1964. El impacto de la crisis se podría medir en la pérdida de 1,4 millones de empleos⁴⁶. No solo eso, sino que también desaparecieron 250.000 empresas desde 2007, un 30% de las existentes⁴⁷. En cuanto al peso del sector de la construcción sobre el empleo total de cada país, España

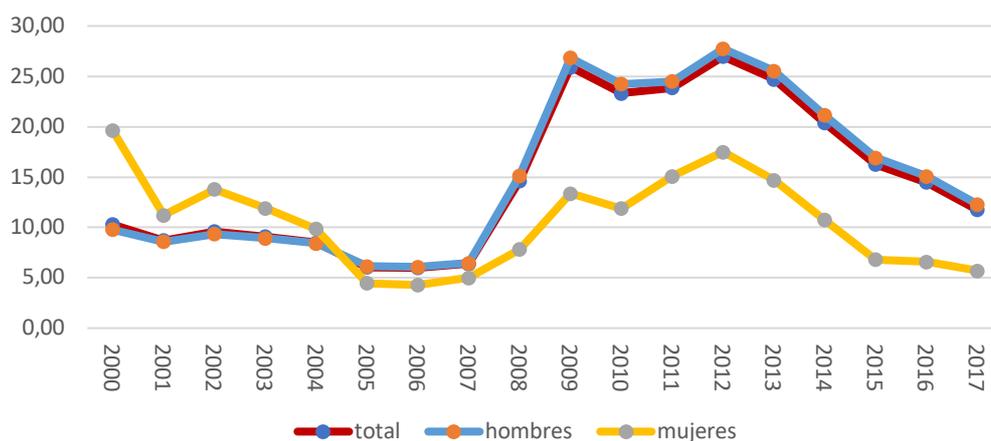
⁴⁵ Datos obtenidos del Eurostat

⁴⁶ Datos obtenidos del INE

⁴⁷ Informe *El Papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida*, elaborado por el Consejo Económico y Social de España en 2016; p. 17

también lideraba de largo dicha clasificación, con más de un 14% del empleo dedicado a dicho sector en 2007, cuando otros países como Alemania, Francia, Italia o Reino Unido nunca superaron la franja del 9%⁴⁸. En el gráfico expuesto a continuación, se puede observar la evolución de la tasa de desempleo del sector de la construcción en España, diferenciando en rojo el total, en azul los hombres y en amarillo, las mujeres. Como se puede observar, todas siguen una tendencia similar, con números significativamente bajos antes de la llegada de la crisis, y paros notorios a partir del 2009, cuando el 25,93% del sector se encontraba en paro. Sin embargo, España está dándole la vuelta a la situación, con un paro en 2017 total del 11,74%, aunque aún lejos de los 5,99% del 2006, en pleno auge del sector. Del gráfico se puede deducir, que la cantidad de hombres que trabajan en el sector es mucho mayor al de las mujeres; de ahí que las líneas de los hombres y del total sean prácticamente intercambiables⁴⁹.

Gráfico 17: Tasa de paro en el sector construcción



Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de empleo

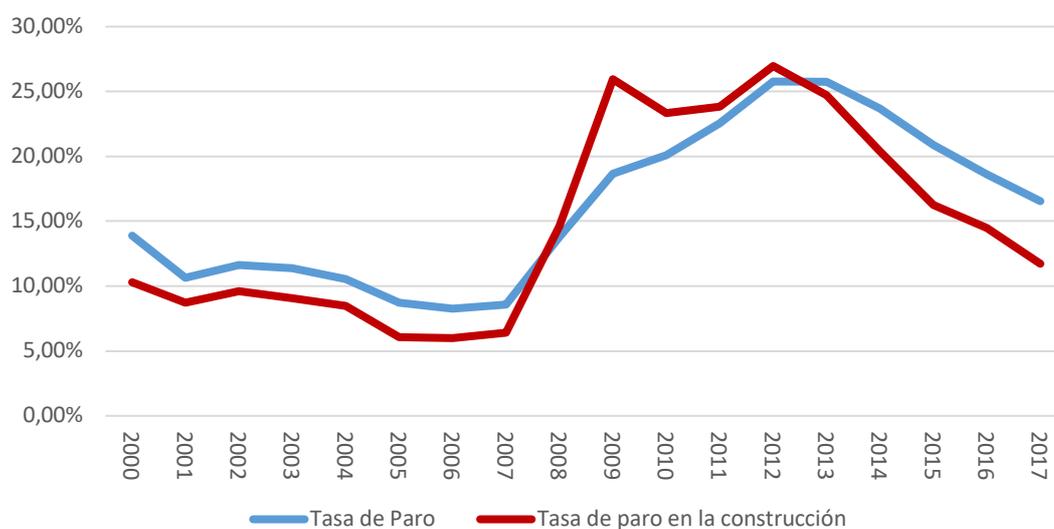
Comparando el paro a nivel global en el ámbito nacional con tan solo el estrictamente relacionado con la construcción, se puede ver el peso de esta última en la economía española, con tendencias prácticamente iguales: paro moderadamente bajo hasta el 2008 que, con el inicio de la crisis, disparó ambos paros por niveles por encima del 20% en ambos casos en 2010, y por encima del 25% en 2012 y 2013. Desde aquel año, las cifras han ido bajando de manera considerable, aunque aún con camino por recorrer hasta llegar

⁴⁸ Datos obtenidos del Eurostat

⁴⁹ Datos obtenidos del Ministerio de Empleo

a niveles comparables a los del 2006⁵⁰. Del gráfico se puede concluir una vez más, el peso del sector de la construcción e inmobiliario sobre el total de la economía española y al ser este el sector que más sufrió la misma, España fue de los países más castigados. España, centrada en la construcción y el turismo, tenía los cimientos más débiles en caso de que la crisis llegara. En los años posteriores a la crisis, el peso del empleo del sector del ladrillo en comparación con el empleo total descendió de manera considerable, situando al país por debajo de países europeos líderes como Reino Unido e Italia⁵¹.

Gráfico 18: Evolución del paro



Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto Nacional de Estadística – INE y Statista

Todos los cambios han hecho que España busque más la exportación en el sector, tanto por las consecuencias y el contexto que ha traído la crisis, como por las estrategias de internacionalización de las empresas, siendo España líder en la exportación del sector; el 14,3% de la exportación total del sector, y 12 de las 250 mayores empresas exportadoras son españolas⁵².

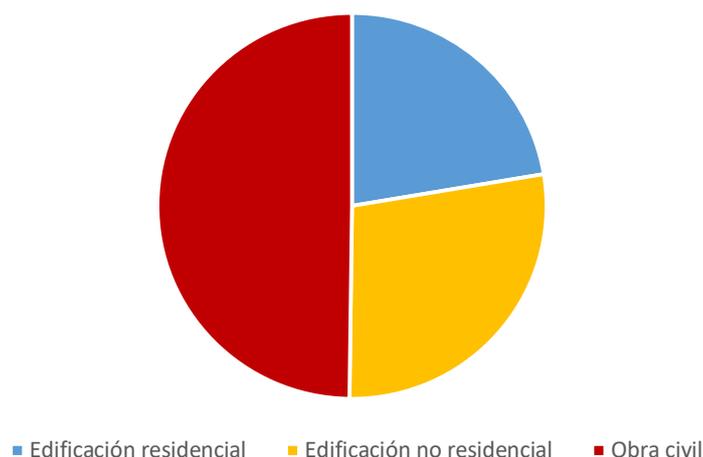
⁵⁰ Datos obtenidos del INE y Statista

⁵¹ Informe *El Papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida*, elaborado por el Consejo Económico y Social de España en 2016; p. 20

⁵² Op. Cit. p. 21

La recuperación del sector está siendo lenta pero segura, presentando desde 2015 números positivos a nivel nacional, tras decrecer desde 2007 a 2014. Se espera que el PIB crezca a una media de 2,3% hasta 2020, impulsado en parte por un aumento del sector de la construcción del 3,5% en el mismo periodo comprendido del año actual al 2020⁵³. Aunque, para Euroconstruct, la inestabilidad por la aún no recuperación de los niveles previos a la crisis y las tensiones como la cuestión catalana, que está provocando que España no produzca al 100% de su potencial. Según el informe sectorial de la construcción 2017, las previsiones para 2018, por subsectores, serán las indicadas en el gráfico presentado, donde se ve el peso de la edificación residencial; de ahí, se ve el porqué de su importancia en las proyecciones del sector y su importancia durante los tiempos de crisis. Además, el crecimiento esperado de la misma es del 6,4%, superior al 5,6% y 1,6% previsto para la edificación no residencial y la obra civil, respectivamente.⁵⁴

Gráfico 19: Prevision de producción en millones



Fuente: Elaboración propia con datos del Euroconstruct

En el conjunto europeo, este último 2017 el crecimiento fue de un 3,5% según Euroconstruct, beneficiando así los bolsillos de los hogares, las cuentas de las empresas, así como el sector público y su déficit, añadiendo mayor demanda de construcción tanto pública como privada. Se prevé un crecimiento del 2,6% y el 2,1% para los años 2018 y 2019, respectivamente; sin embargo, se debe tener cuidado con otra posible burbuja, como advierten los expertos. La construcción residencial vuelve a ser el subsector más

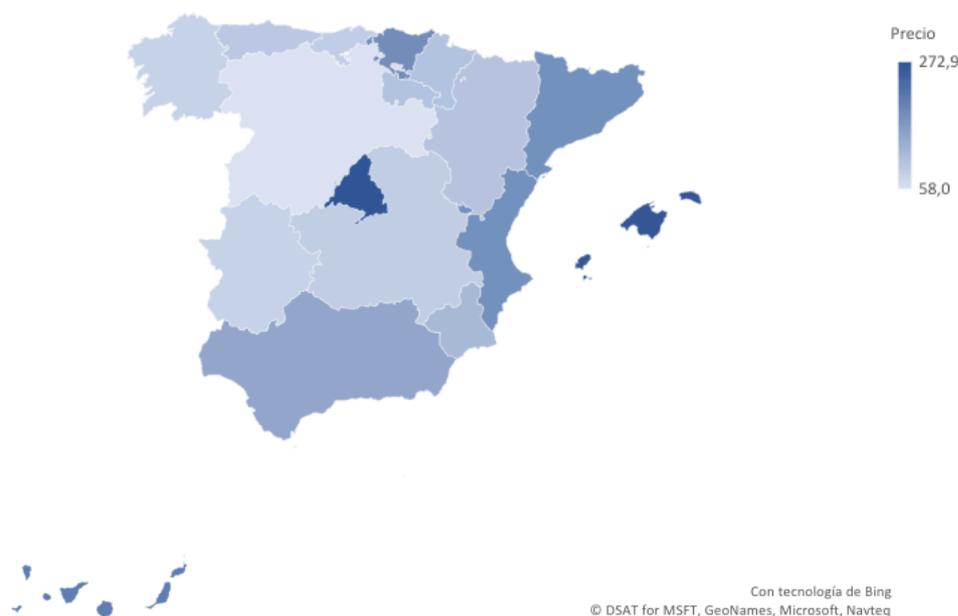
⁵³ Datos obtenidos del INE

⁵⁴ Informe Euroconstruct noviembre 2017, elaborado por Euroconstruct

relevante en el devenir de la industria como lo fue impulsando la crisis, creciendo un 8,9% durante el 2017⁵⁵.

En el último cuatrimestre de 2017, en base a los datos aportados por el Ministerio de Fomento, se puede observar que los núcleos económicos, en especial la capital Madrid, con un precio del metro cuadrado de suelo urbano de 272,9 euros y la provincia de Barcelona con 242,7 euros el metro cuadrado, son los que presentan unos precios más altos. Destacan también la costa, en especial la Comunidad Valenciana, con 182,5 euros el metro cuadrado, las Islas Canarias, con 213,1 euros y las Islas Baleares, con 266,3 euros ⁵⁶.

Gráfico 20: Precio medio del metro cuadrado de suelo urbano



Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento

Problemas del sector

Sin embargo, el sector construcción e inmobiliario tendrá que hacer frente a una serie de problemas. *"El problema no es si va a haber demanda para construir 150.000-200.000 viviendas al año, el problema es si podremos construirlas. No tenemos equipo, ni gente, los profesionales del sector de la construcción más mayores se han jubilado, mientras que los más jóvenes se han reciclado. No hay yeseros, ni albañiles, y las cuadrillas saltan*

⁵⁵ Informe Euroconstruct noviembre 2017, elaborado por Euroconstruct

⁵⁶ Datos aportados por el Ministerio de Fomento

de una promoción a otra donde les pagan más, en muchos casos hasta un 20% más” (Ignacio Moreno, 2017). En palabras del Consejero Delegado de Inmoglaciari, el problema principal que encontrarán las promotoras como la suya estará relacionado con la mano de obra, debido a que los antiguos trabajadores del sector, o bien se han retirado, o bien han decidido dar el salto a otros sectores cuyos salarios son más competitivos.⁵⁷ “Los nuevos actores en este negocio, firmas que nacieron al amparo de las oportunidades que ofrecía la crisis de la mano, en muchos casos, de fondos de capital riesgo, se están enfrentando con un problema inesperado: las dificultades para cumplir con los precios y plazos prometidos a los clientes a la hora de reservar sus viviendas. Los colchones temporales que, por prudencia, establecen a la hora de hacer sus cálculos se han reducido hasta casi desaparecer y sus márgenes de negocio se están viendo afectados por una realidad con la que no contaban y que difícilmente pueden repercutir al comprador final” (Alberto Artero, 2017). El Director General de El Confidencial señala el mismo problema que Ignacio Moreno, destacando la falta de profesionales y, para él, uno de los motivos principales es que “Gran parte de la apuesta educativa central y regional se ha enfocado en el ámbito universitario y se ha descuidado la Formación Profesional”⁵⁸. En otras palabras, la escasa demanda por el trabajo está encareciendo a la actual.

Otro de los problemas es la escasez de la materia prima, encareciendo así ambas. Estos dos gastos – materia prima y mano de obra – están haciendo que los costes suban de manera notoria, como se puede ver en el gráfico expuesto a continuación cuyos datos están obtenidos con base 10 en julio de 1980: Los costes han subido un 3,49%, 2,23% y 4,57%, en los años 2015, 2016 y 2017⁵⁹, reduciendo los márgenes de beneficio de las promotoras. Este encarecimiento se debe también al encarecimiento del suelo finalista debido a su escasez, pasando de una media de 825 euros por cada metro cuadrado con capacidad para edificarse a 16000 euros⁶⁰.

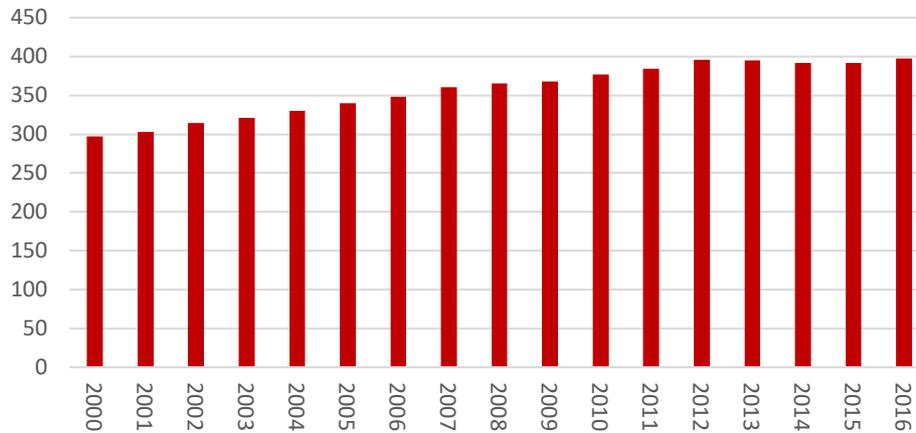
⁵⁷ *Los promotores tienen un problema y no es el suelo*, elaborado por El Confidencial

⁵⁸ *Valor añadido*, elaborado por Alberto Artero en El Confidencial

⁵⁹ *Los promotores tienen un problema y no es el suelo*, elaborado por El Confidencial

⁶⁰ Op. Cit.

Gráfico 21: Índice de precios de materiales y mano de obra



Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento y El Confidencial

A pesar de lo citado, los inversores internacionales siguen viendo a España en fase alcista, según el Managing Director de Morgan Stanley, Juan González-Pedrol. *"Los inversores extranjeros ven que el ciclo residencial español parte de unos fundamentos muy sanos y que estamos en una fase muy inicial del ciclo. De hecho, a nivel global, el residencial es una de las inversiones más atractivas"* (Juan González-Pedrol, 20017)

VIII. Obra nueva

Significado, requisitos legales y clasificación

De acuerdo al Consejo General del Notariado de España, se entiende como declaración de obra nueva al "acto por el que se declara la edificación (o modificación) que se ha construido o se está construyendo sobre un terreno. Mediante este acto, se refleja en el Registro de la Propiedad la edificación que se ha construido sobre un solar o las reformas o mejoras realizadas"⁶¹. En otras palabras, se trata de adecuar en las escrituras públicas tanto la construcción en un solar o un terreno donde no existe ningún tipo de construcción previa o la finalización de la misma, como las modificaciones realizadas y obras nuevas

⁶¹ Consejo General del Notariado de España

análogas inclusive, con el fin de ajustar la construcción en sí con lo descrito en los libros públicos.

La obra nueva puede clasificarse de diferentes maneras, según el criterio que se aplique. Dependiendo del estado de la misma, existen dos clasificaciones, dependiendo de si se quiere hacer constar una obra nueva terminada o una obra nueva en construcción; la primera, como su propio nombre indica, hace referencia a la terminación total de la misma y por su parte, la segunda, cuando se quiere constar la existencia del proceso en sí, es decir, el estado inicial y el proyecto previsto.

Si bien su declaración no tiene carácter de obligatoriedad, es de interés y de recomendación su aparición en el Registro de la Propiedad, tanto como para lo descrito en el párrafo anterior y así llevar una descripción más precisa en los libros, como para muchos otros supuestos, como recibir una hipoteca, ya que los bancos tienden a exigir su inscripción para poder concederla o para la transmisión, ya sea venta o alquiler. Aunque, si bien es cierto que puede interpretarse más como un derecho que como una obligación, a resumidas cuentas dota al titular de más seguridad jurídica. La inscripción o no en el Registro de la Propiedad no exime al propietario de las exigencias urbanísticas correspondientes, para así estar amparado por el marco de lo legal, y no tener que hacer frente a problemas futuros en contextos como la transmisión del inmueble.

Como se ha mencionado anteriormente, la clasificación detallada anteriormente es la más común, pero se puede diferenciar la obra por otro tipo de características. Otra distinción importante a tener en cuenta es ver si se trata de una obra nueva o la modificación sustancial de una ya existente. Dependiendo del suelo, si este último es urbano o rústico; teniendo en cuenta según el tipo de edificación, encontrando así diferencias entre centros comerciales, viviendas, instalaciones agrarias, fábricas industriales, etc. Finalmente, cabe distinguir entre la complejidad de la misma, viendo así tres nuevos tipos: viviendas unifamiliares, edificios y bloque de los mismos.

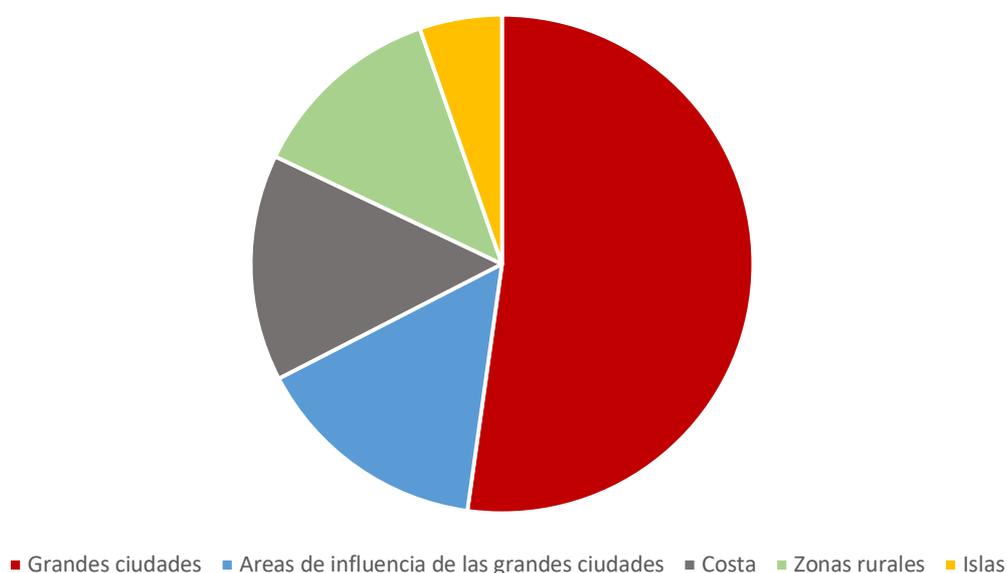
Para poder declarar dicha obra, entre otros requisitos legales, destacamos la necesidad de presentar dos documentos principales. Por un lado, la licencia por parte del ayuntamiento de turno, es decir, la autorización para la construcción. Por otro lado, un certificado

técnico donde se indique que la obra llevada a cabo cumple con lo exigido en la licencia, es decir, el cumplimiento del proyecto establecido^{62 63}.

Suelo finalista

Suelo finalista hace referencia a aquel suelo que presenta todas las condiciones y servicios necesarios para poder inicial una obra en el mismo, es decir, que esté listo para edificar. En España, según la Radiografía del Stock de Tinsa de 2016, existen 1.565.000 viviendas, lo cual sería suficiente para cubrir las demandas del mercado durante 8,6 años⁶⁴. Si se dividiese este suelo finalista por zonas, veríamos que las zonas urbanas concentran gran parte del mismo, entendiendo por zonas urbanas las capitales de provincia, las ciudades de 50.000 habitantes y sus áreas de influencia. La costa, por su parte, posee el 12,6% del mismo, las zonas rurales un 12,6% y finalmente, el 5,3% restante se encuentra tanto en las Islas Canarias como las Islas Baleares. Lo anteriormente citado se puede ver en el gráfico expuesto a continuación⁶⁵.

Gráfico 22: Distribución del suelo finalista



Fuente: Elaboración propia con datos de Radiografía del stock 2016: Suelo y vivienda nueva de Tinsa

⁶² Consejo General del Notariado: Obra nueva

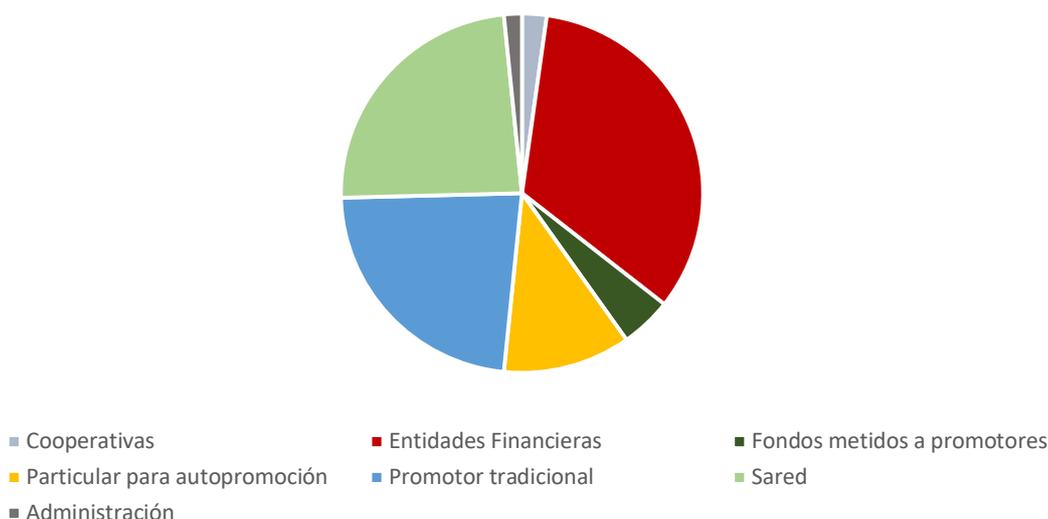
⁶³ ¿Cuándo debemos hacer la declaración de una obra nueva?, elaborado por el BBVA

⁶⁴ Informe Radiografía del stock 2016; suelo y vivienda nueva de Tinsa, capítulo II, p. 9

⁶⁵ Op. Cit. capítulo III, p. 13

Al analizar el propietario de este suelo ya preparado para la edificación, es decir, la oferta del mismo, se puede observar que los que mayor cantidad de suelo poseen son las entidades financieras, con un 33,4% del mismo, seguido de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, también conocida como Sareb, y los promotores tradicionales que han sabido sobrevivir a la crisis, con un 23,8% y un 23%, respectivamente⁶⁶.

Gráfico 23: Propietarios del suelo



Fuente: Elaboración propia con datos de Radiografía del stock 2016: Suelo y vivienda nueva de Tinsa

Por otro lado, la demanda de este suelo está liderada por los particulares que buscan el suelo finalista para su propia autopromoción, seguidos muy de cerca de las promotoras tradicionales, las cuales son las demandantes del 36,2% del mismo⁶⁷.

⁶⁶ Informe *Radiografía del stock 2016; suelo y vivienda nueva*, elaborado por Tinsa, capítulo III, p. 19

⁶⁷ Op. Cit. capítulo III, p. 21

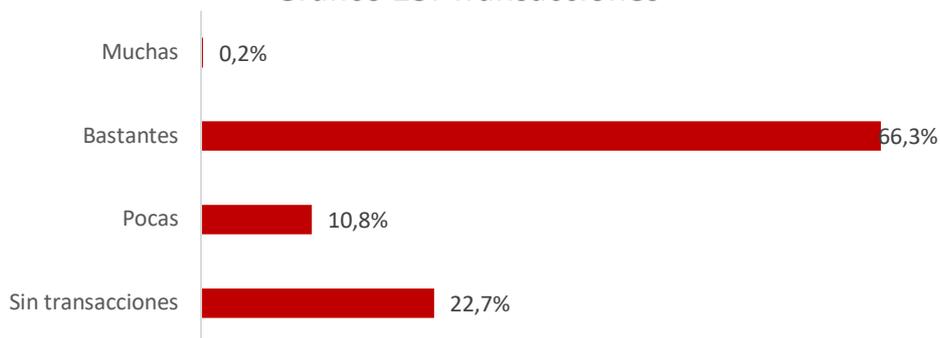
Gráfico 24: Demandantes del suelo



Fuente: Elaboración propia con datos de Radiografía del stock 2016: Suelo y vivienda nueva de Tinsa

A la hora de analizar si los inversores han recuperado su interés en dicho suelo, se estudian las transacciones realizadas del mismo. Se puede ver que tan solo un 22,7% no es de interés para los inversores. Por otro lado, en el 66,3% del suelo finalista se observa interés en él, aunque solo un 11% ha mostrado una reactivación del volumen en circulación más abundante. Estas nuevas transacciones se pueden clasificar en dos subcategorías: Por un lado, el 53,7% del mismo muestra como fin la promoción inmediata. El 46,3% restante buscan la adquisición inmediata, pero posponen su promoción para más adelante⁶⁸.

Gráfico 25: Transacciones



Fuente: Elaboración propia con datos de Radiografía del stock 2016: Suelo y vivienda nueva de Tinsa

⁶⁸ Informe *Radiografía del stock 2016; suelo y vivienda nueva*, elaborado por Tinsa, capítulo III, p. 20

Obra nueva

Una vez analizado el suelo finalista, se estudiará la obra nueva que se encuentra en curso de construcción, con el informe Radiografía del stock 2016: suelo y vivienda nueva de Tinsa como referencia. A la publicación del informe, es decir, al iniciar 2017 se encontraban en construcción 63.100 viviendas⁶⁹. El informe concluye que el 66% de la obra nueva aún no se ha reactivado, por miedo de una nueva recaída. El 34% restante vuelve a mostrar actividad económica, siendo la razón que la oferta no es adecuada a la demanda existente en el 38% de los casos, que la demanda supera a la oferta y, por ende, quedan clientes por cubrir, en el 18% de los casos y por la falta de stock en el 44% restante⁷⁰.

La construcción de obra nueva se encuentra en los cascos urbanos un 42% de las ocasiones, ya que los inversores buscan cierta seguridad después de las bajadas y años duros causados por la crisis. Aquí se destacan grandes ciudades con actividad económica como Bilbao, A Coruña, Zaragoza, Valladolid o Lérida. Por otro lado, el 58% restante se ubica en las zonas de expansión de ciudades como Toledo, Santander o Santiago de Compostela. Se ve así un cambio de tendencia ya que el 42% destinado al casco urbano es mayor del histórico observado en España⁷¹.

Analizando el uso de esta obra nueva, se observa que los adquirientes del 79,8% de la misma buscan su primera residencia y el 11,1% para la segunda, motivada por los clientes extranjeros y su búsqueda de más viviendas vacacionales en la zona costera de la península. Por último, el 9,1% restante buscan la adquisición de viviendas destinadas a ambos usos⁷².

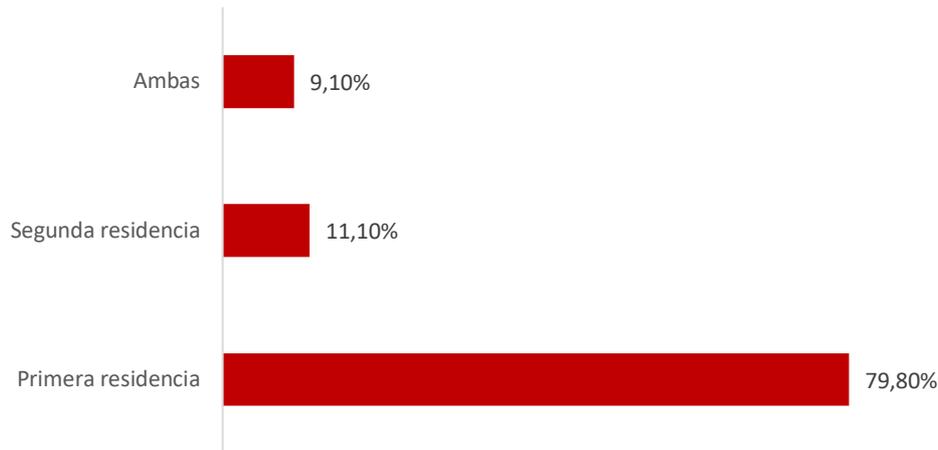
⁶⁹ Informe *Radiografía del stock 2016; suelo y vivienda nueva*, elaborado por Tinsa, capítulo IV, p. 25

⁷⁰ Op. Cit. capítulo IV, p. 26

⁷¹ Informe *Radiografía del stock 2016; suelo y vivienda nueva*, elaborado por Tinsa, capítulo IV, p. 27

⁷² Op. Cit. capítulo IV, p. 28

Gráfico 26: Uso de los compradores



Fuente: Elaboración propia con datos de Radiografía del stock 2016: Suelo y vivienda nueva de Tinsa

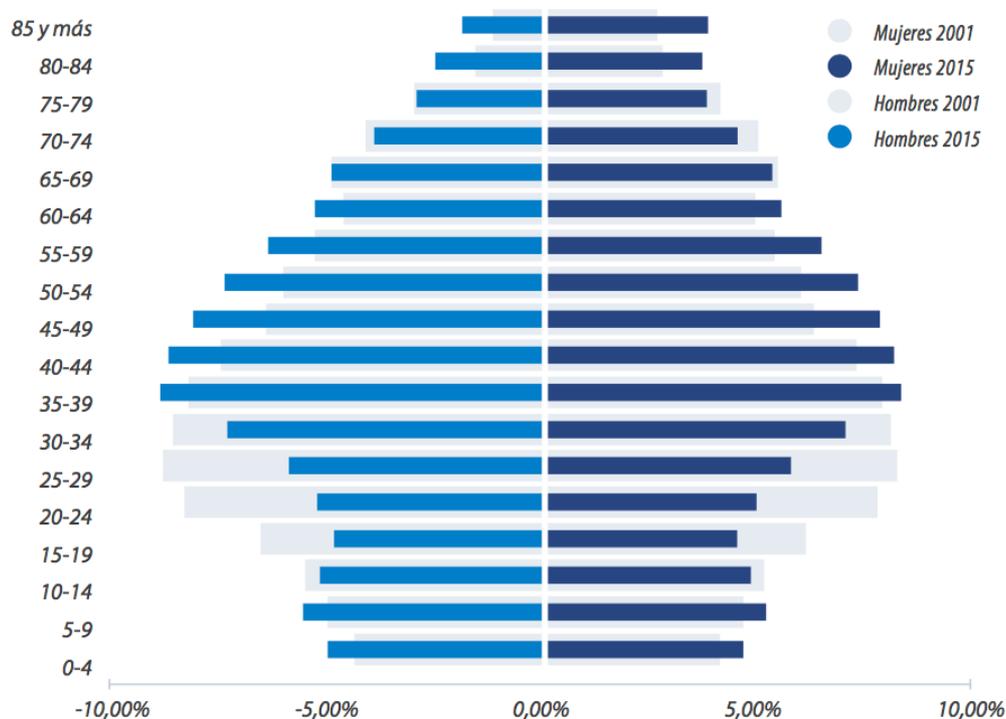
Los compradores habituales de la obra nueva suelen ser, en un 45,9% de los casos parejas con hijos, seguidos de jóvenes en busca de su primera vivienda. En el tercer puesto del ranking se encuentra a jubilados extranjeros, motivados por la compra de una segunda vivienda y motivados por las características geográficas idóneas para los que buscan estas viviendas⁷³. Además, solo un 5% de las obras nuevas están destinadas para ellos y, por lo general, están ubicados las Islas Baleares, Alicante y Málaga, en su mayor parte. Por edades y sexo, se puede observar que los que más actividad muestran son los hombres y las mujeres de 35 a 44 años. El informe de Tinsa muestra un gráfico de mucho interés donde se muestra la distribución de los compradores de obra nueva tanto por edades como por sexo, comparando el año 2001 con el 2015. En general, la tendencia es similar. Sin embargo, se ve como en la franja de edad de los 15 a los 34, tanto en hombres como en mujeres, ha habido un cambio de propensión, al verse reducido notoriamente el porcentaje de personas que compran viviendas en España con esas edades, debido a que aplazan dicha compra unos años por el miedo creado por la crisis hacia un nuevo retroceso de la economía.

⁷³ Op. Cit. capítulo IV, p. 29

Gráfico 27:

¿Quién compra vivienda en España? La pirámide de población

Gráfico 4.2.5.2 | Fuente: INE



Fuente: Radiografía del stock 2016: Suelo y vivienda nueva de Tinsa

Evolución de la obra nueva

Para poder estudiar la evolución del tema de estudio, se tomarán como referencia al estado del mismo desde los años anteriores a la crisis, partiendo como base del año 2006, hasta 2017, para poder analizar con detenimiento así el efecto de la crisis en la obra nueva y la recuperación del sector de la misma. Para ello, haremos uso de diferentes indicadores eficaces a la hora de medir el impacto de la crisis y la recuperación del sector

Dicho estudio se realizará manteniendo como base de datos la asociación de tasación centrada en el asesoramiento inmobiliario Tinsa y una vez más, su último informe al respecto de la obra nueva se denomina “Radiografía del stock: suelo y vivienda nueva”, el cual fue publicado en 2016. Este, junto a otros informes publicados por la misma, así

como el Eurostat y otros informes del Ministerio de Fomento del Gobierno de España, serán la fuente de los datos analizados a continuación.

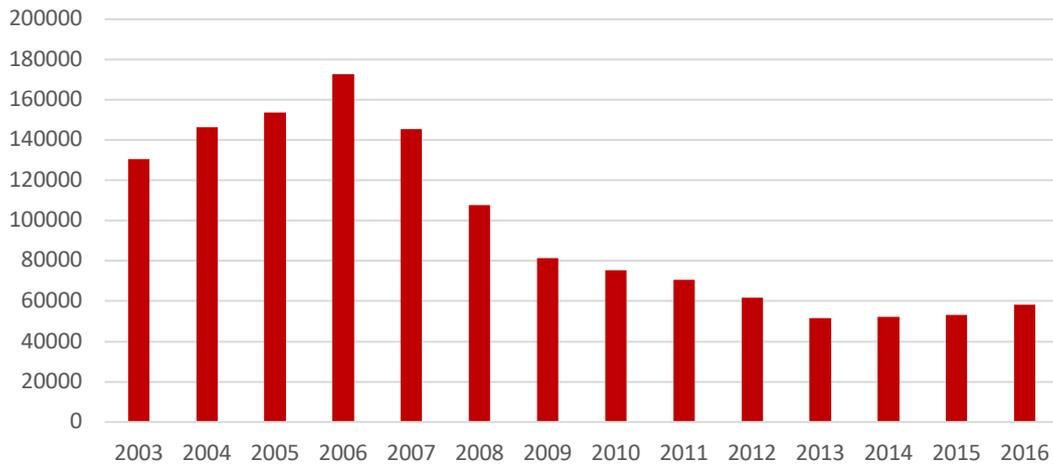
Como se ha estudiado anteriormente mediante diversos indicadores en relación con la construcción, la obra nueva se vio afectada por el impacto de la crisis financiera. Los primeros brotes verdes del sector afloraron en el año 2014, y en el año 2016 dicha sintonía se ha confirmado, transformándose en tendencia. El descenso del paro, entre otros factores relevantes, jugó un papel muy relevante en el cambio de ciclo. Sin embargo, los nuevos puestos de trabajo están careciendo de calidad, duración y estabilidad, así como la falta de ahorros por la crisis sufrida, está afectando negativamente a la reactivación completa del mercado⁷⁴. La misma tampoco está siendo unánime ni equitativa a lo largo del territorio nacional. Como se estudiará más detenidamente en el siguiente apartado cuando se estudiará la evolución y las características por zonas geográficas, la mejora de la demanda está concentrada de manera especial en los núcleos urbanos más importantes del país, destacando por encima del resto las ciudades de Madrid y Barcelona debido a su poder y presencia económica. Por otro lado, la costa está ganando peso, gracias a los compradores extranjeros en búsqueda de una segunda residencia.

Uno de los indicadores más importantes a la hora de analizar la actividad de la obra nueva es el número de licencias otorgadas. Estas licencias son de vital importancia para cualquier empresa constructora o particular, ya que es un permiso totalmente indispensable para llevar a cabo cualquier tipo de obra. Las tendencias observadas son muy similares a las vistas anteriormente: crecimiento desde el 2003 al 2006 del 32,53%, para un posterior descenso del 64,46% hasta el 2013. Desde entonces, se atisban síntomas ligeros de recuperación, con una subida del 12,53%, motivada por el entusiasmo de los inversores ante el fin de la recesión⁷⁵.

⁷⁴ Informe *Radiografía del stock 2016; suelo y vivienda nueva*, elaborado por Tinsa, capítulo II p. 9

⁷⁵ Datos obtenidos de las estadísticas del Ministerio de Fomento: Licencias municipales de obra

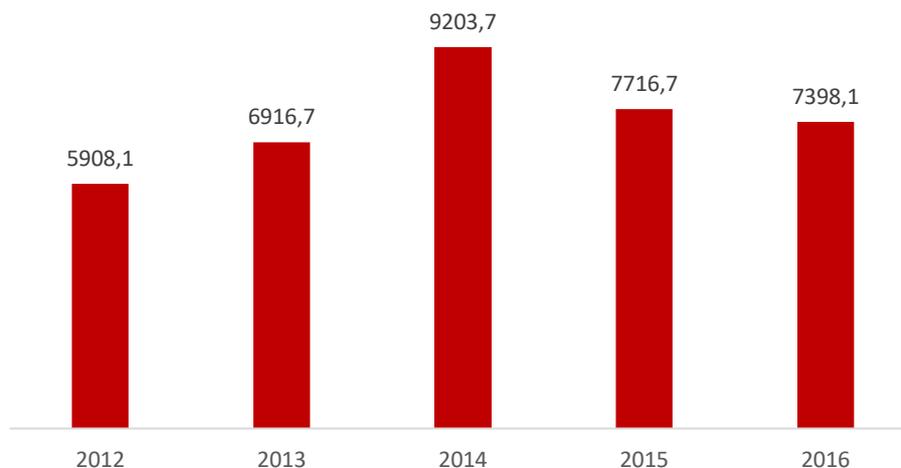
Gráfico 28: Número de licencias para edificios



Fuente: Elaboración propia con datos de Construcción de edificios del Ministerio de Fomento

Se debe analizar también la licitación pública para conocer la demanda que presentan los entes públicos, tanto a nivel nacional como autonómico y por la cual las empresas privadas entran en concurso para poder tener acceso a dichas licitaciones públicas. Teniendo en cuenta todos los contratos de obra licitados por el sector público, se observa un aumento significativo hasta 2014 de 5.908,1 millones a 9.203,7 millones, para luego estabilizarse durante los dos siguientes años cerca de los 7.500 millones de euros⁷⁶.

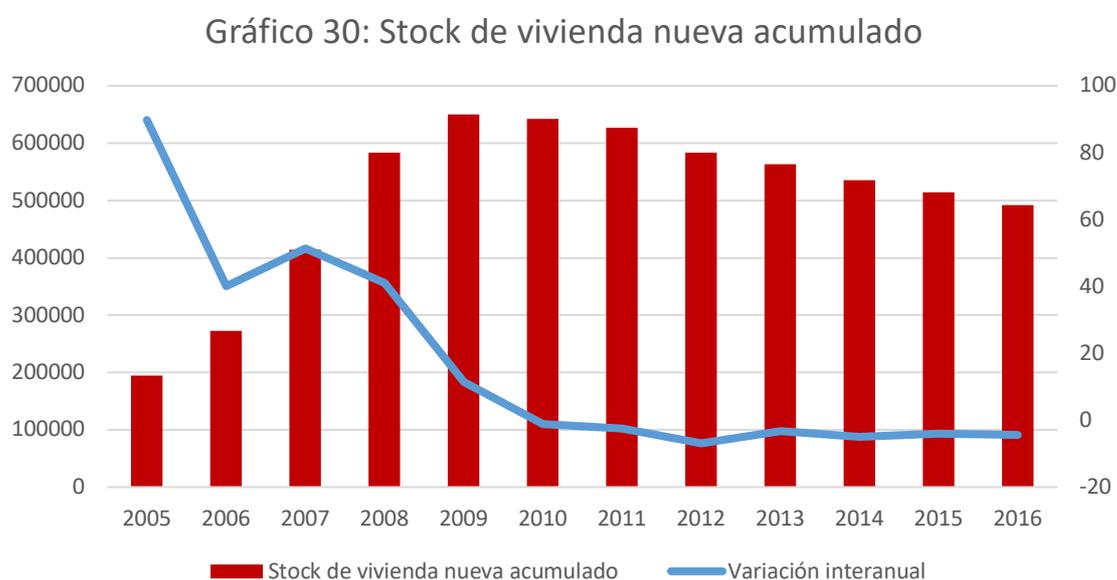
Gráfico 29: Licitación oficial en millones de euros



Fuente: Ministerio de Fomento

⁷⁶ Informe *Licitación Oficial en construcción 2016*, elaborado por el Ministerio de Fomento

El Ministerio de Fomento del Gobierno de España hace un cálculo aproximado del stock de vivienda nueva acumulado, teniendo en cuenta los datos aportados por las fuentes administrativas, el Colegio de Arquitectos Técnicos y las compraventas de vivienda de las predicciones del propio Ministerio. Se puede ver que el ritmo de crecimiento era muy intenso del año 2005 hasta 2009, con valores del 89,8% y 51,3% en los años 2005 y 2007, respectivamente. Desde entonces, la absorción de dicho stock está siendo lenta pero constante, reduciendo el mismo desde el año 2010, destacando los años 2012 y 2014, con bajadas del 6,9 y 5,0%, respectivamente⁷⁷.



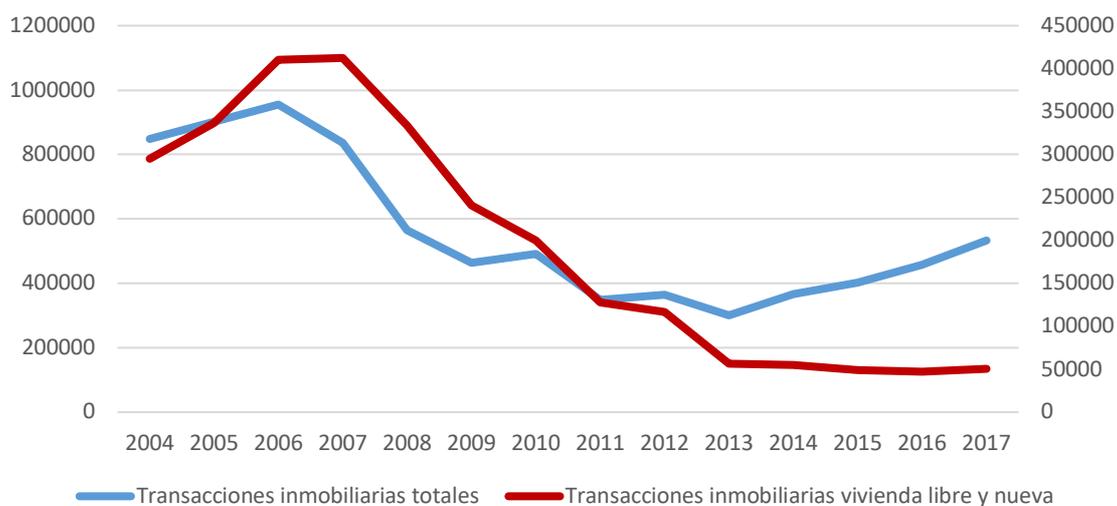
Fuente: Elaboración propia con datos de Informe sobre el stock de vivienda nueva 2016 del Ministerio de Fomento

En el gráfico expuesto a continuación se puede ver la reactivación del sector, teniendo en cuenta el número de transacciones realizadas, tanto en general, como en vivienda libre nueva en particular. Como aclaración, las cifras del eje de la izquierda hacen referencia a las transacciones totales; el de la derecha, a las de vivienda libre y nueva. Como podemos observar, la tendencia es muy similar. Después de pasar momentos de auge hasta 2007, el miedo a la recesión se hizo más tangible, y las cifras descendieron. Las transacciones

⁷⁷ Informe *El stock de vivienda nueva 2016*, elaborado por el Ministerio de Fomento; p. 3

totales de 2007 a 2013 bajaron un 36,39%. Por su parte, las transacciones de la vivienda nueva y libre bajaron un notorio 87,78% durante el mismo periodo, por lo que la recuperación, si bien va encaminada, no ha conseguido llegar a los niveles previos en cuanto al número de transacciones se refiere⁷⁸. Es más, se observa en las transacciones totales una tendencia alcista que no corresponde a la propensión de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre y nueva.

Gráfico 31: Transacciones en el sector



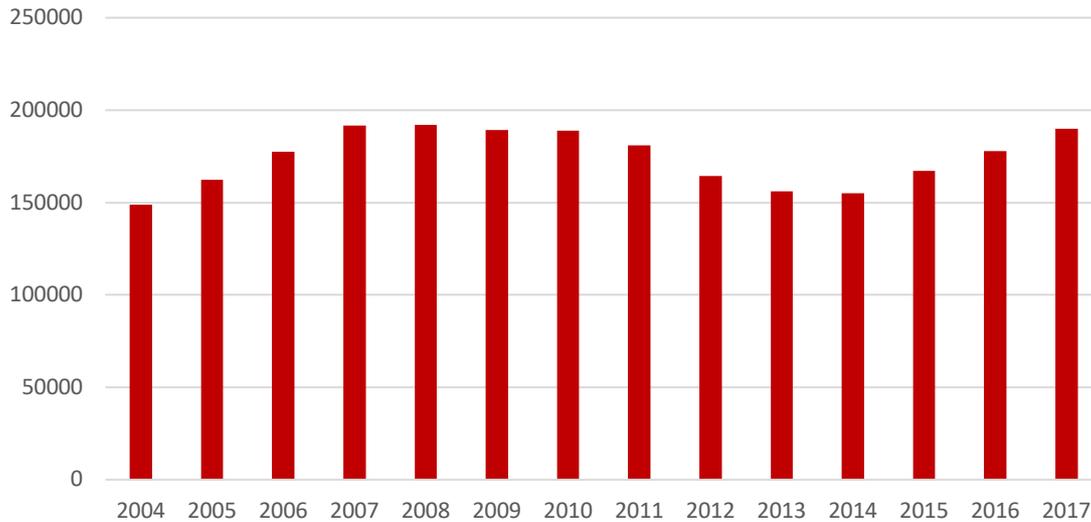
Fuente: Elaboración propia con datos de Transacciones Inmobiliarias (compraventa) del Ministerio de Fomento

En cuanto al valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre y nueva, se observa una tendencia relativamente similar, si bien es cierto que durante los años iniciales de la crisis se mantuvo relativamente constante. Se vio un incremento del 29,04% del año 2004 al 2008, para luego descender desde esa fecha al 2013 un 18,71%. En tal año, cuando el PIB vuelve a las cifras positivas, la reacción de estas transacciones fue similar, volviendo a subir los precios de las mismas⁷⁹.

⁷⁸ Datos obtenidos de las estadísticas del Ministerio de Fomento: número de Transacciones Inmobiliarias (compraventa de viviendas)

⁷⁹ Datos obtenidos de las estadísticas del Ministerio de Fomento: Valor de las Transacciones Inmobiliarias

Gráfico 32: Valor medio de la transacciones de vivienda libre y nueva



Fuente: Elaboración propia con datos de Transacciones Inmobiliarias (compraventa) del Ministerio de Fomento

El informe de Tinsa indica la evolución del tamaño de esta obra nueva. Se observa una tendencia constante hasta 2005. A partir de ahí, y tras una primera bajada inicial antes del inicio de la crisis por la subida del precio por metro cuadrado, los compradores buscaban más metros gracias al descenso de los precios y la oferta se ajustó a ello, subiendo la construcción de las nuevas viviendas a más de 135 metros cuadrados, gracias no solo al precio, si no a la estructura demográfica, ya que, por un paro juvenil desorbitado, las personas de edad avanzada son los que están adquiriendo las nuevas viviendas y cuentan con rentas y ahorros mayores que los jóvenes, por lo que buscan una mayor cantidad de metros cuadrados⁸⁰.

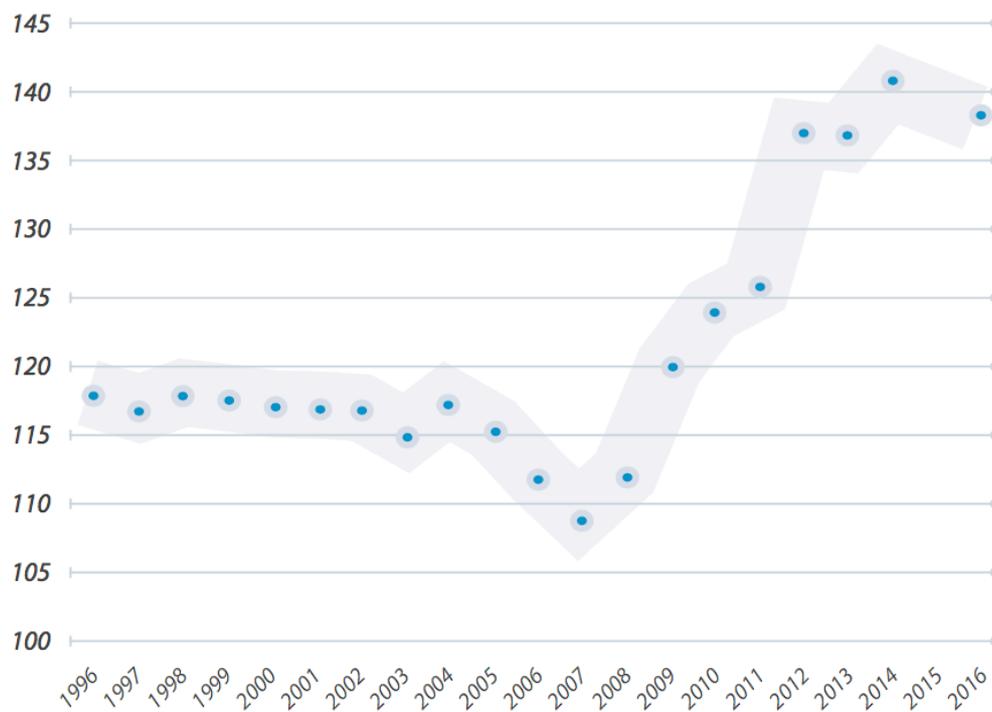
⁸⁰ Informe *Radiografía del stock 2016; suelo y vivienda nueva*, elaborado por Tinsa, capítulo IV, p. 29

Gráfico 33:

¿Cómo ha variado la superficie media de la vivienda nueva?

Evolución del tamaño según los visados de obra nueva

Gráfico 4.2.5.3 | Fuente: Ministerio de Fomento

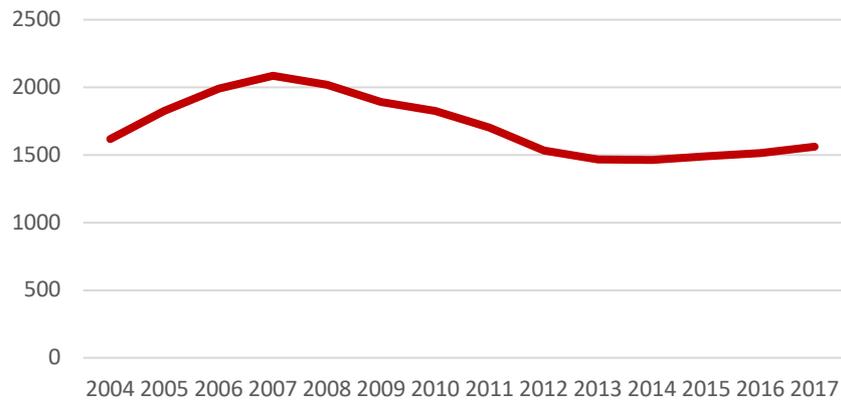


Fuente: Radiografía del stock 2016: Suelo y vivienda nueva de Tinsa

Para entender la recuperación del sector, es importante analizar los cambios sufridos por el precio del metro cuadrado en España de las viviendas libres. Se puede ver claramente diferenciadas las tres fases de la crisis: crecimiento hasta 2007 de los precios en un 28,89%, para luego un posterior descenso del 29,84% hasta 2014 después de que la burbuja estallase. En los últimos años, el precio del metro cuadrado de la vivienda libre está volviendo a crecer, si bien es cierto que no a pasos tan agigantados como en la época anterior, a un 6,6%⁸¹.

⁸¹ Informe *Boletín anual 2016*, elaborado por el Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento

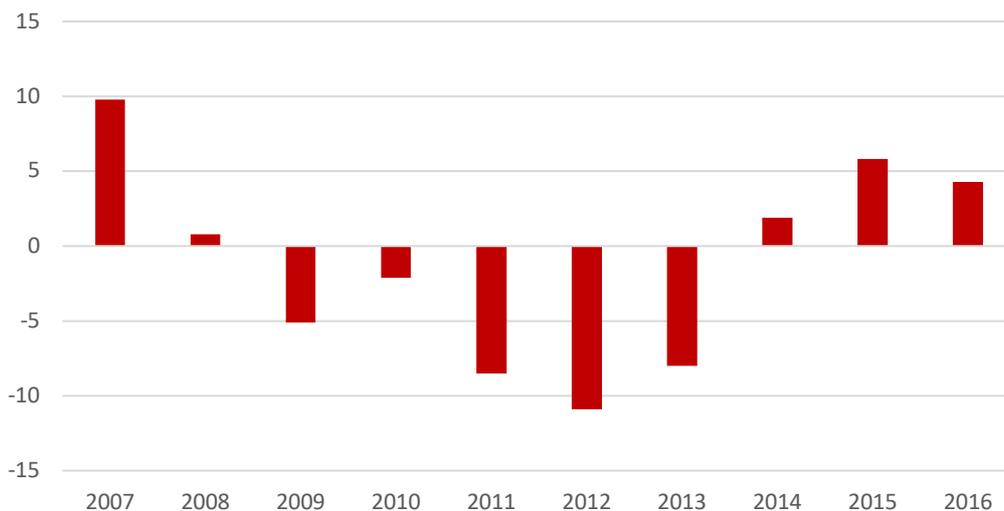
Gráfico 34: Precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre



Fuente: Elaboración propia con datos del Boletín anual 2016 del Ministerio de Fomento

Si atendemos exclusivamente a la variación de precios de la vivienda nueva a nivel nacional desde 2007, vemos como el incremento de 2007 del 9,8%, contrasta con la tendencia desde 2009, con descensos generalizados, llegando hasta un -10,9% en el año 2012. Sin embargo, a partir de 2014 se observa la recuperación de los precios de la vivienda nueva, destacando el aumento de 5,8% en 2015⁸².

Gráfico 35: Índice de Precios de Vivienda Nueva (Base 2007)

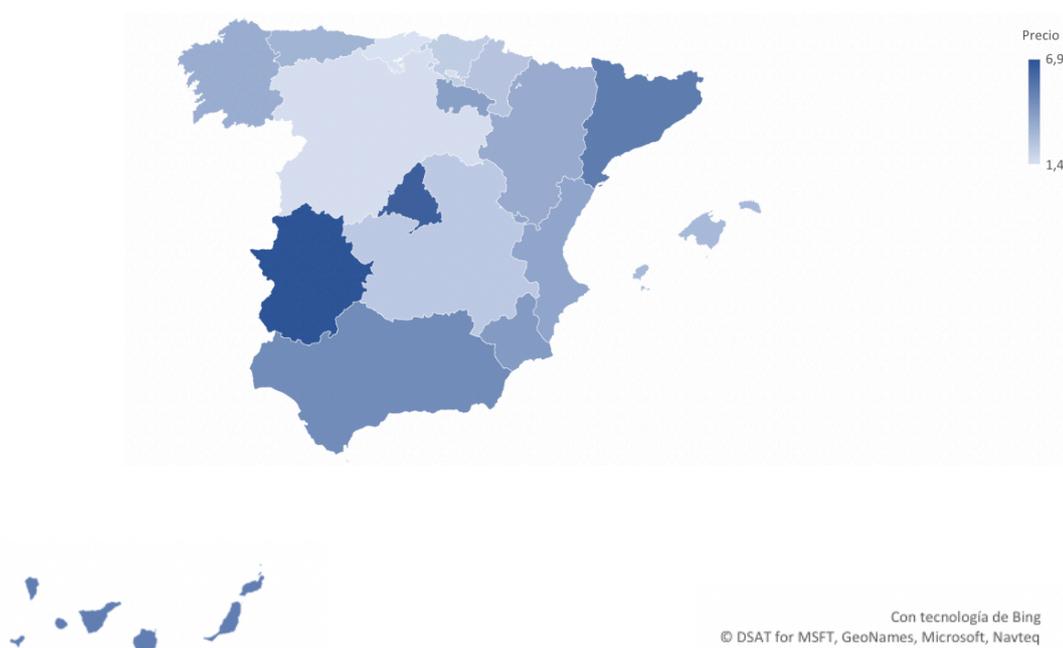


Fuente: Elaboración propia con datos del INE

⁸² Datos obtenidos del INE

Por Comunidades Autónomas, en el último año donde hay información disponible en el Instituto Nacional de Estadística, observamos que el incremento de precios resulta más plausible en la Comunidad de Madrid y en Extremadura, con un crecimiento de 6,4% y 6,9%, respectivamente. Por el contrario, los menores ascensos fueron en Cantabria y Castilla y León, con un 1,4% y 1,5%, respectivamente⁸³.

Gráfico 36: Índice de Precios de Vivienda 2016 por CC.AA. (Base 2007)



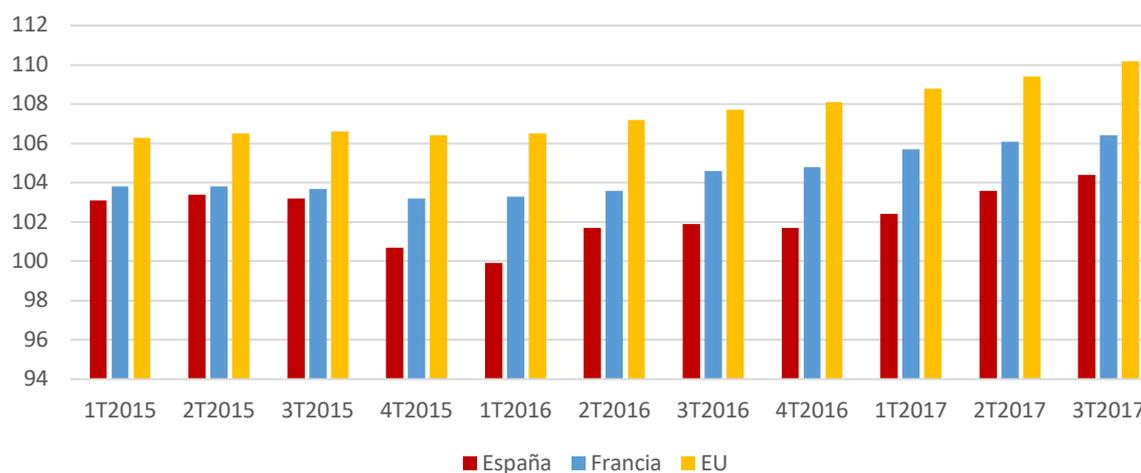
Fuente: Elaboración propia con datos del INE

Otro importante parámetro para entender la evolución de la obra nueva es analizar el coste de construcción de los nuevos edificios residenciales, cuyo objetivo es profundizar en los costes de construcción incurridos por las promotoras para llevar a cabo el proceso, incluido la mano de obra, los materiales, la planta y demás gastos generales. Este índice es estudiado por el Eurostat, gracias al cual podemos comparar España con otros países europeos. Por cercanía, se comparará España con Francia y el conjunto de países europeos. A pesar de que solo está disponible la información desde 2015, se ve claramente uno de los motivos por los que España ha liderado siempre el sector; ser más “barato” que la media de los países europeos. España se ha caracterizado por tener un suelo,

⁸³ Datos obtenidos del INE

materiales y obra de mano baratos, pero con la burbuja, estos datos se inflaron. Sin embargo, después de la crisis y por la falta de confianza, los costes han vuelto a descender, lo cual está ayudando a la recuperación del sector, ya que resultan claramente menores que el de otros países europeos⁸⁴.

Gráfico 37: Coste de construcción de edificios industriales



Fuente: Elaboración propia con datos del Eurostat

Obra nueva por zonas geográficas

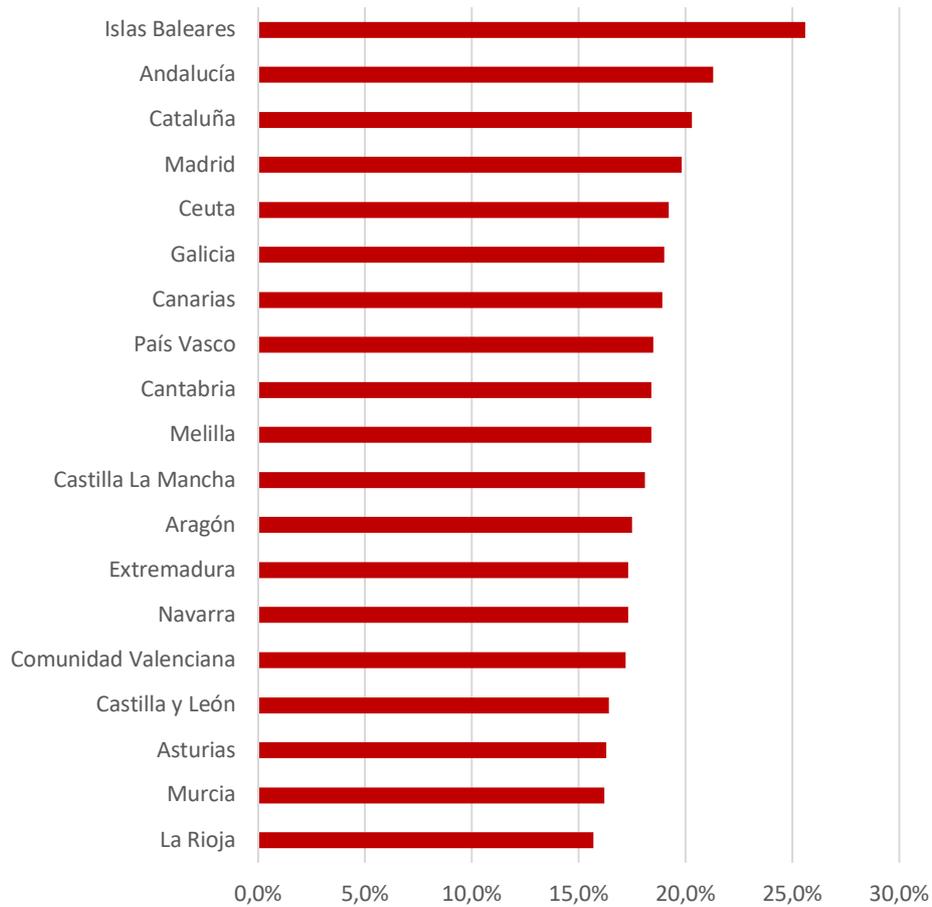
Con el fin de profundizar más en el tema, se analizarán una serie de variables por zonas geográficas para ver las diferencias en cuanto a la distribución de la obra nueva y del stock de la misma en el ámbito nacional.

Con el objetivo de analizar el esfuerzo financiero que realizan los compradores de las viviendas en las diferentes comunidades autónomas del territorio español, se compara, en porcentaje, los ingresos brutos familiares por hogar con lo que deben pagar en forma de hipoteca. Según los datos aportados por Tinsa, los ciudadanos de las Islas Baleares son, de largo, los que requieren de un mayor esfuerzo para hacer frente a los créditos hipotecarios. Por otro lado, La Rioja se encuentra en el otro extremo de la lista, siendo la única que baja del 16%, con tan solo un 15,7%⁸⁵.

⁸⁴ Datos obtenidos por el Eurostat

⁸⁵ Informe Tinsa imie Mercados Locales, elaborado por Tinsa, 2017; p: 19

Gráfico 38: Esfuerzo financiero por CC.AA.

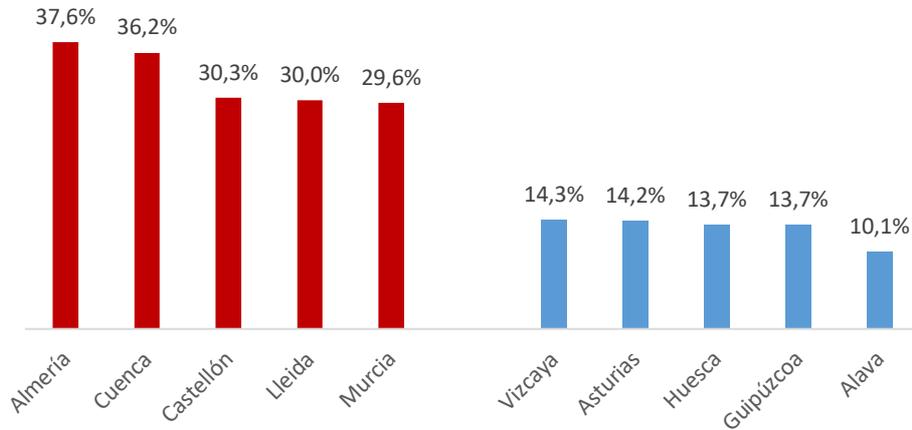


Fuente: Elaboración propia con datos del Informe Tinsa imie Mercados Locales

De toda la obra nueva construida desde 2008, se encuentran vacías el 17% de ellas de las grandes ciudades, si bien es cierto que este número está bajando año tras año. Destaca Bilbao en este aspecto, al verse reducido su stock un 10% durante 2016. Se puede observar ciudades con stock mayor al 30%, como Almería, Cuenca, Castellón o Lérida. Por el contrario, las zonas líderes en esta estadística en su sentido positivo con menos de un 15% del stock vacío, las tres vascas, más Asturias y Huesca⁸⁶.

⁸⁶ Informe *Radiografía del stock 2016; suelo y vivienda nueva*, elaborado por Tinsa, capítulo V, p. 33

Gráfico 39: Stock de viviendas vacías sobre obra nueva

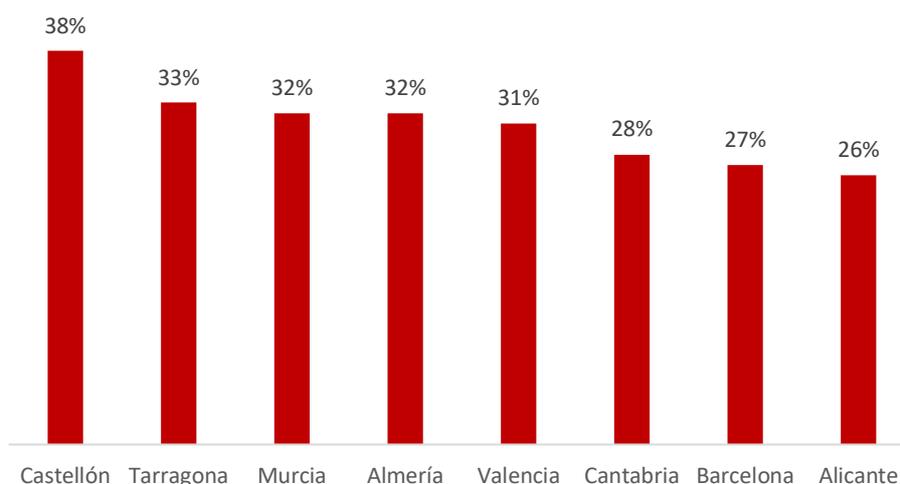


Fuente: Elaboración propia con datos de Radiografía del stock 2016: Suelo y vivienda nueva de Tinsa

Otra clasificación a tener en cuenta es la del porcentaje de viviendas nuevas y vacías sobre las vacías total. Es similar a la anterior, pero a la inversa: la anterior mide el stock vacío sobre viviendas nuevas, y la clasificación siguiente mide la vivienda nueva y vacía sobre todas las vacías. De acuerdo a esta última, entre las ciudades costeras cabe destacar por encima del resto Castellón, con un 38% de las viviendas vacías siendo de nueva construcción. Sobresalen también Tarragona, Murcia, Almería, Valencia, Cantabria, Barcelona y Alicante, todas por encima del 25%⁸⁷.

⁸⁷ Ver *El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida 2016*, elaborado por el Consejo Económico y Social de España, p.29

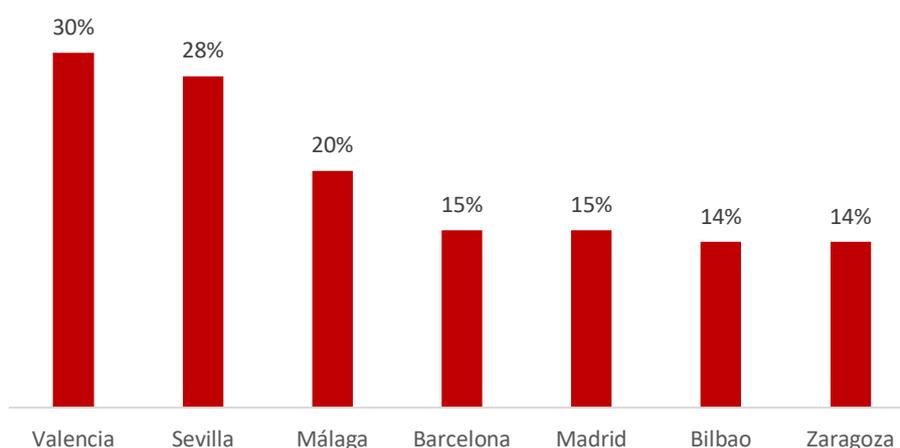
Gráfico 40: Zonas costeras



Fuente: elaboración propia con datos de El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida

Por otro lado, entre las grandes ciudades se destacan Valencia y Sevilla, con un 30% y un 28%, respectivamente. Se destacan también Málaga, Barcelona, Madrid, Bilbao o Zaragoza, todas entre 20 y 14% de viviendas nuevas sobre el stock total vacío⁸⁸.

Gráfico 41: Grandes ciudades

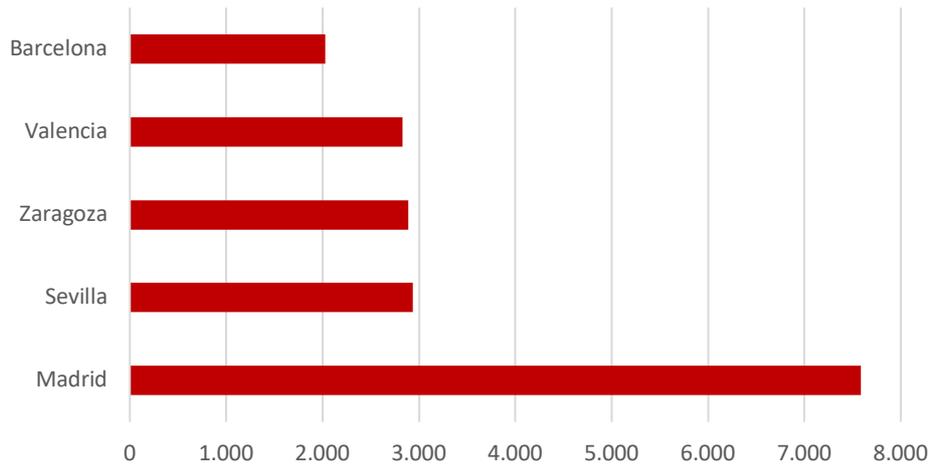


Fuente: elaboración propia con datos de El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida

⁸⁸ Ver *El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida 2016*, elaborado por el Consejo Económico y Social de España, p.29

Si en lugar de porcentajes observamos el número de unidades de la obra nueva construida desde 2008 que se encuentra vacía, se hallan cinco de los mayores núcleos urbanos a la cabeza: Barcelona, Valencia, Zaragoza, Sevilla y Madrid, destacando esta última con más de 7.000 construcciones de obra nueva sin vender⁸⁹.

Gráfico 42: Ciudades con más unidades de stock



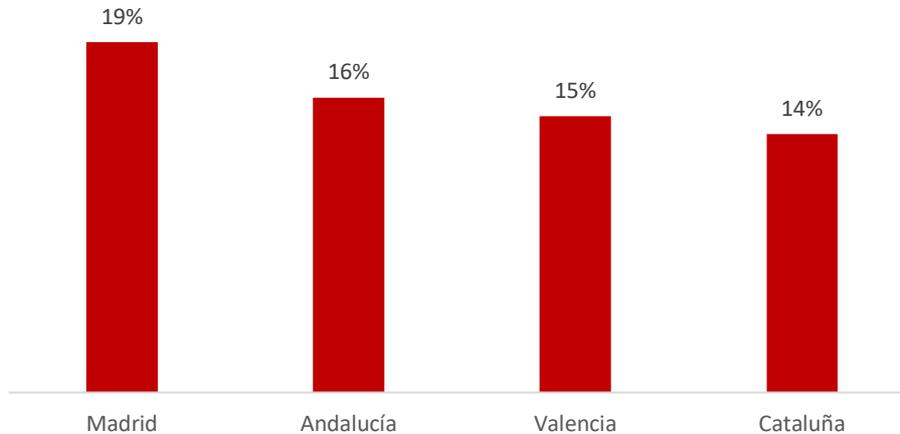
Fuente: Elaboración propia con datos de Radiografía del stock 2016: Suelo y vivienda nueva de Tinsa

Madrid destaca por ser la zona en la más inversión de carácter residencial se realizan, con un 19%, seguida de Andalucía, Valencia y Cataluña. Las cinco representan el 64% de la inversión residencial⁹⁰.

⁸⁹ Informe *Radiografía del stock 2016; suelo y vivienda nueva*, elaborado por Tinsa, capítulo V, p. 33

⁹⁰ Datos obtenidos del artículo *Así es la demanda de vivienda nueva por zonas en Madrid*, elaborado por Idealista

Gráfico 43: Inversiones por Comunidades Autónomas



Fuente: Elaboración propia con datos de Idealista

IX. Futuro y tendencias

Como se ha explicado anteriormente, de acuerdo al informe del Banco de España *Proyecciones macroeconómicas de la economía española (2017-2020)*, se prevé un futuro a corto plazo positivo y esperanzador, manteniendo la tendencia a la recuperación en la mayoría de los indicadores económicos más destacados.

En el plano político, España se encuentra en uno de los momentos de más inestabilidad más severos desde el fin del Franquismo y la instauración de los regímenes y leyes actuales. Por un lado, en las últimas elecciones generales los resultados de los bloques de la derecha y la izquierda resultaron igualados, con 137 y 32 escaños para el Partido Popular y Ciudadanos, respectivamente; por otro lado, la izquierda obtuvo 85 y 71 escaños de la mano del Partido Socialista Obrero Español y de Unidos Podemos, sumando 165 escaños para la derecha y 156 para la izquierda, sin contabilizar los votos obtenidos de los demás partidos como ERC, CDC o PNV⁹¹. Así, los acuerdos políticos están resultando difíciles de lograr, distanciándose cada vez más las posturas. Es más, los Presupuestos Generales, claves para ejecutar los gastos e ingresos del Gobierno, plantean un gasto total 327.955 millones de euros, lo cual supone un 3% de crecimiento respecto a los

⁹¹ *26J Elecciones Generales*, elaborado por el Congreso de los Diputados del Gobierno de España

anteriores⁹². Sin embargo, están sufriendo graves problemas para su aprobación, debido a la necesidad de contar con el voto de los partidos con menor representación, como el PNV y sus 5 escaños. La corrupción es otro de los principales problemas a los que debe enfrentarse España: El caso ERE de Andalucía, que está siendo juzgado por el juzgado número 6 de Sevilla, el juicio por las tarjetas Black de Caja Madrid con el ex Ministro de Economía Rodrigo Rato implicado, los papeles de Bárcenas, donde el ex tesorero del PP está siendo investigado por la financiación ilegal del partido que gobierna España, el PP, y el cual salpica al Presidente Mariano Rajoy, entre otros muchos otros, o el caso Gürtel, el cual está cerca de su fin, son algunos de los casos más recientes, cuyas resoluciones jurídicas son de vital importancia para recuperar estabilidad y la confianza del exterior. Por último, el mayor problema a la que se enfrentan los dirigentes políticos es la cuestión catalana. La importancia de Cataluña en la economía española es innegable, siendo la que más aporta al PIB, con un peso del 18,9% en el mismo, seguida por Madrid con un 18,8%⁹³. El turismo en Cataluña goza de una buena salud; no en vano, como se ha señalado anteriormente, es la Comunidad Autónoma más visitada de España con más de un 23%, siendo dicho sector, junto a la construcción, dos de las principales fuentes de ingresos de España. Sin embargo, sus dirigentes han decidido seguir otro camino: Junts Pel Sí, Esquerra y la CUP, a pesar de ser partidos opuestos, poseen una meta común: la independencia. La Declaración Unilateral de Independencia, y la respuesta del Gobierno del artículo 155 de la Constitución, el cual señala que “Si una Comunidad Autónoma no cumpliere las obligaciones que la Constitución u otras leyes le impongan, o actuare de forma que atente gravemente al interés general de España, el Gobierno, previo requerimiento al Presidente de la Comunidad Autónoma y, en el caso de no ser atendido, con la aprobación por mayoría absoluta del Senado, podrá adoptar las medidas necesarias para obligar a aquélla al cumplimiento forzoso de dichas obligaciones o para la protección del mencionado interés general⁹⁴ (Constitución española de 1978). La inestabilidad generada por la incertidumbre futura que conlleva puede tener graves consecuencias en el plano económico.

En este último, el plano económico, el informe del Banco de España Proyecciones macroeconómicas de la economía española (2017-2020) establece unas previsiones de

⁹² Presupuestos Generales de 2018

⁹³ *Madrid y Cataluña, las regiones que más aportan al PIB nacional*, elaborado por El País

⁹⁴ Constitución española de 1978

crecimiento del PIB del 2,4%, 2,1% y 2,1%, para 2018, 2019 y 2020, respectivamente, que, siendo positivas, suponen un descenso en el crecimiento que estaba disfrutando el país y se alejan del 3,5% previsto de crecimiento mundial. El mayor causante del crecimiento más moderado es el consumo, con un crecimiento del 1,4% para 2020, lejos de las cifras anteriores. Por otro lado, se esperan mejoras en el empleo, con un 10,7% para el 2020 como previsión, que, si bien la cifra esté aún lejos del 8,26% con el que se cerró 2006%, deja atrás años grises donde el paro superaba el 25%. La inflación, por su parte, se situaría cerca de los parámetros recomendados por el Banco Central Europeo, con un crecimiento para el 2020 esperado de 1,7 puntos porcentuales⁹⁵.

Por último, en el sector al que se ataña el trabajo, para Euroconstruct, la cuestión catalana puede tener un impacto similar al del Brexit y la victoria en las elecciones americanas de Donald Trump: miedo escénico al principio, sobrerreacción, y vuelta a la normalidad. Para el periodo 2018-2020, según Euroconstruct, se espera un crecimiento medio anual entorno al 3,5%, teniendo en cuenta dos factores principales: el sector ha crecido a niveles muy discretos desde 2015 y los problemas políticos señalados anteriormente, en caso de ser superados positivamente, podrían favorecer que el crecimiento del sector sea por encima del indicado.

Destacar también la recuperación notoria de la inversión residencial, gracias a la posibilidad de obtener créditos a bajo coste y el descenso de la tasa de desempleo. Por su lado, la inversión empresarial será similar gracias a las expectativas de la duración del crecimiento económico. Finalmente, el déficit público sobre el PIB seguirá reduciéndose de manera paulatina y gradual, apoyándose en el momento expansivo que disfruta a día de hoy el ciclo económico. Por lo tanto, y teniendo en cuenta todo lo detallado anteriormente, parece que los años más duros de la crisis son parte del pasado y que la recuperación se asentará en España, recuperándose así los niveles previos a la misma en aquellas variables que aún no lo han logrado y forjando la base para un futuro cercano esperanzador. Por subsectores, la edificación residencial volverá a ser la protagonista del crecimiento anunciado, si bien es cierto que, según Euroconstruct, el crecimiento pasará del 14% de 2014 a un moderado, pero aún positivo 5% en 2020. Por su lado, la no

⁹⁵ Informe *Proyecciones Macroeconómicas de la economía española (2017-2020)*, elaborado por el Banco de España

residencial, debido a un inicio de la recuperación más tardío y menos notorio, por lo que se esperan subidas del 2,5% durante 2018, para luego subir al 4%⁹⁶. Por otro lado, el informe “Situación Inmobiliaria en España” (BBVA Research, enero de 2018) destaca que la inversión en vivienda en los 9 primeros meses de 2017 creció a un promedio trimestral del 2,1%, la cual, al mismo tiempo, supone un 11,2% del crecimiento de las inversiones totales a nivel estatal durante el mismo periodo. Señala también que, durante los primeros 11 meses del año, se vendieron un total de 432.500 viviendas, favoreciendo así el crecimiento de la inversión anteriormente mencionado. Destacar también que durante los 10 primeros meses los visados de vivienda de obra nueva subieron un 28% y el precio de las viviendas un 2,4%, según el mismo informe. En este contexto de crecimiento, BBVA Research prevé un crecimiento en 2018 de la demanda del 6%, lejos del 12% de 2017, con un crecimiento en los precios del 4,9%. En cuanto a los visados, se espera un aumento del 16%⁹⁷. A resumidas cuentas, el escenario esperado es positivo, con una retroalimentación mutua entre el sector de la construcción e inmobiliario y la economía en su conjunto: el sector crece gracias al impulso de las mejoras económicas, las cuales, al mismo tiempo, se ven favorecidas por las buenas expectativas del sector para los años venideros.

X. Conclusión

Como ya se ha explicado en profundidad, la crisis financiera de 2008 fue iniciada por las hipotecas subprime, es decir, hipotecas prestadas para la compra de viviendas a cliente de cuestionable solvencia. Ratings ficticios y tipos de interés bajos, hicieron que la industria de la construcción, así como la economía general crecieran a ritmos desorbitados. Sin embargo, el crecimiento era ficticio e insostenible a largo plazo; no en vano, en el momento en el que los precios de las viviendas dejasen de subir, el sistema dejaría de funcionar. Eso fue precisamente lo que pasó, ya que el sector de la construcción e inmobiliario, como se ha demostrado mediante datos y gráficas, es un sector volátil y totalmente cíclico. España fue de los países más afectados. La principal causa fue la estrecha relación del sector de la construcción e inmobiliario y la economía española. La construcción residencial española suponía en 2007 el 11,7% del PIB, cuando países como

⁹⁶ Informe Euroconstruct de noviembre 2017, elaborado por Euroconstruct

⁹⁷ Informe Situación inmobiliaria en España, elaborado por BBVA Research

Alemania, Francia, Italia o Portugal no superaban el 7%. Por su parte, en el ranking del empleo nacional dedicado al sector, España se situaba muy por encima de dichos países, con un 14%, lejos de los números de los países mencionados, los cuales no superaban el 9%.

España reaccionó tarde, pero con ideas claras: ajustes en la política monetaria, la estrategia de apoyo al crédito, ajustes a la política fiscal y medidas de apoyo al sistema financiero. Las medidas empezaron a dar sus frutos sobre todo a partir de finales del 2014, tanto en la economía española como en el sector objeto de estudio, como se ha podido estudiar mediante los gráficos representados. La situación macroeconómica actual es esperanzadora: 2017 cerró con un crecimiento del 3,1% en el PIB, recuperando niveles previos a la crisis. Sin embargo, figuras tan cruciales como el paro no han recuperado dicho nivel; España acabó el último año con 16,55% de tasa de paro debido a un paro estructural excesivamente definido.

El sector de la construcción también ha gozado de un cambio de tendencia y los cambios son tangibles. El paro del sector desciende de manera notoria, cerrando 2017 en un 11,74%. Aprendiendo de los errores, la edificación residencial, la gran protagonista en el estadillo de la burbuja de la crisis, si bien sigue siendo el mayor atractivo para las compañías constructoras, su peso ha descendido, equiparando los números con los de los países vecinos de la Unión Europea como Francia, Portugal, Alemania e Italia. Recalcar que, la falta de diversificación de las inversiones hizo que el efecto de la crisis fuera aún más patente.

En cuanto la obra nueva, los principales protagonistas son por una parte los dueños del suelo finalista, la Sared y las promotoras tradicionales, y por otra, los demandantes de dicho suelo, destacando también las promotoras tradicionales, así como los particulares que buscan el suelo para la autopromoción. Los compradores de vivienda nueva buscan, en su gran mayoría, una primera residencia en el 79,8% de los casos gracias sobre todo al descenso del paro y al aumento del poder adquisitivo. El número de licencias está haciendo frente a un positivo cambio de tendencia: de 2006 a 2013 descendieron un 64,46%, para empezar a subir desde entonces un 12,53%.

El stock acumulado, donde se tienen en cuenta las obras nuevas acabadas y no vendidas, está descendiendo desde 2009, bajando por primera vez de las 500.000 viviendas. La relación entre la vivienda vacía y la obra nueva es primordial, debido a que un aumento de la primera provoca el descenso de la segunda. Las transacciones inmobiliarias de vivienda libre y nueva están mostrando símbolos de mejoría; su descenso fue más notorio que el de las transacciones inmobiliarias totales, y su recuperación, mucho más lenta, si bien es cierto que el incremento en el precio de las mismas está siendo superior al número de transacciones realizadas.

Por zonas, destacar que el 17% de toda la obra nueva construida desde 2008 se encuentra en las grandes ciudades. La Comunidad Autónoma Vasca, junto a Asturias y Huesca, son las que menor porcentaje de stock vacío presentan sobre el total de viviendas nuevas construidas desde 2008, sin superar la barrera del 15%. Por el contrario, las ciudades costeras de Almería, Castellón y Murcia, así como Cuenca y Lleida, poseen un stock vacío superior al 30% del total. En cuanto a las capitales con más número de viviendas vacías destaca Madrid, con más de 7.000, seguida de lejos por Sevilla, Zaragoza, Valencia y Barcelona, sin ninguna de ellas superar las 3.000. Por otro lado, las Comunidades Autónomas que más inversión residencial reciben son Madrid, Andalucía, Valencia y Cataluña, las cuales suman el 64% de la inversión global a nivel nacional.

Por todo ello, se puede confirmar el cambio de tendencia en el sector de la construcción e inmobiliario en general y de la obra nueva en particular, así como del conjunto total de la economía española. Las previsiones son alcistas para las tres y se espera que los indicadores sigan siendo favorables.

XI. Bibliografía

Activo Bank (2010): La Obra nueva. Consultado el 4 de marzo en https://www.activobank.com/applic/cms/jsps/activo/g3repository/PDF/FIS6_6OBRANUEVA.PDF

Banco de España (2017). Informe sobre la crisis financiera y bancaria en España, 2008 – 2014. Consultado el 7 de febrero de 2018 en https://www.bde.es/ff/webbde/Secciones/Publicaciones/OtrasPublicaciones/Fich/InformeCrisis_Completo_web.pdf

Banco de España (2017). Boletín económico 4/2017. Consultado el 22 de febrero de 2018

Banco de España (2017). Boletín económico 1/2018. Consultado el 22 de febrero de 2018

BBVA Research (2015) Causas y evolución de la crisis financiera. Consultado el 7 de febrero en <https://www.bbva.com/es/causas-evolucion-la-crisis-financiera/>

CECSE España (2017). Consultado el 26 de febrero de 2018 en <https://www.diarioabierto.es/wp-content/uploads/2017/09/Informe-Sectorial-CESCE-CONSTRUCCI%C3%93N.pdf>. Consultado el 3 de marzo de 2018 en <https://www.diarioabierto.es/wp-content/uploads/2017/09/Informe-Sectorial-CESCE-CONSTRUCCI%C3%93N.pdf>

Consejo Económico y Social España (2016). El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico: competitividad, cohesión y calidad de vida. Consultado el 1 de marzo de 2018 en <http://www.ces.es/documents/10180/3557409/Inf0216.pdf>

Cortés, Duque & Lores (2018). Infografía Situación Inmobiliaria España. Enero 2018. Consultado el 12 de marzo de 2018 en <https://www.bbvaesearch.com/publicaciones/infografia-situacion-inmobiliaria-espana-enero-2018/>

Eurostat (2018) en <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>

Instituto de Estudios Económicos (2014) El sector inmobiliario en España. Consultado el 14 de marzo de 2018 en <https://www.ieemadrid.es/wp-content/uploads/El-sector-inmobiliario-en-Espana.pdf>

Instituto de Tecnología de la Construcción (2017). Sumario del informe Euroconstruct. Noviembre 2017. Consultado el 20 de marzo de 2018 en <https://itec.es/servicios/estudios-mercado/euroconstruct-sumario-ultimo-informe/>

Instituto Nacional de Estadística, INE (2018) en <http://www.ine.es>

José Manuel González-Páramo (2016): Estrategias económicas de salida de la crisis. Banco Central Europeo. Consultado el 17 de marzo de 2018 en https://www.ecb.europa.eu/press/key/date/2010/html/sp100325_1.es.html

Kiff, John & Mills, Paul (2017). Money for Nothing and Checks for Free: Recent Developments in U.S. Subprime Mortgage Markets. Fondo Monetario Internacional. Consultado el 25 de febrero de 2018

Ministerio de Fomento del Gobierno de España (2016). Licitación oficial en construcción. Consultado el 16 de marzo de 2018 en <https://www.fomento.gob.es/MFOM.CP.Web/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BOW041>

Ministerio de Fomento del Gobierno de España (2018) <http://www.fomento.gob.es>

Ministerio de Fomento, Dirección general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Gobierno de España (2016) Boletín anual. Consultado el 18 de marzo de 2018 en <https://www.fomento.gob.es/MFOM.CP.Web/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW045>

PwC (sin año) Temas candentes del sector inmobiliario español: Reactivar el mercado. Consultado el 4 de abril en <https://www.pwc.es/es/publicaciones/construccion-inmobiliario/assets/temas-candentes-sector-inmobiliario-2012.pdf>

Naredo, J. M., y Taibo, C. (2013). De la burbuja inmobiliaria al decrecimiento: causas, efectos y perspectivas de la crisis. Consultado el 18 de marzo de 2018

Rafael Doménech (2011) El impacto económico de la construcción y la actividad inmobiliaria. BBVA Research. Consultado el 4 de marzo en https://www.bbvaesearch.com/KETD/fbin/mult/111017_Elimpactoeconomicodelaconstruccion_tcm348-272580.pdf

SEOPAN (2016) Construcción e infraestructuras: Estadísticas 2017 y previsiones para 2018. Consultado el 3 de abril en <https://seopan.es/wp-content/uploads/2016/05/Rueda-de-prensa-SEOPAN-040418.pdf>

The World Bank (2018) World Bank Group – International Development, Poverty, & Sustainability en <http://www.worldbank.org>

Tinsa Tasaciones Inmobiliarias (2016). Radiografía del stock 2016: suelo y vivienda nueva. Consultado el 19 de febrero de 2018 en <https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/informes/2017/Informe-radiografia-stock-2016-tinsa.pdf>

Webs consultadas:

<https://www.bde.es/bde/es/>

<https://www.bbvaesearch.com>

<http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>

<https://www.fomento.gob.es/>

<http://www.ine.es>

<http://www.worldbank.org>

Artículos de prensa consultados:

El Confidencial (2017): Los promotores tienen un problema y no es el suelo, el coste de la mano de obra se dispara. Consultado el 24 de marzo de 2018 en https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-10-04/construccion-suelo-mano-de-obra_1454608/

El Confidencial (2017): Valor Añadido: Un enemigo inesperado pone en riesgo el “boom” del ladrillo. Consultado el 24 de marzo de 2018 en https://blogs.elconfidencial.com/mercados/valor-anadido/2017-09-26/enemigo-inesperado-riesgo-boom-ladrillo_1449571/

El País (2017): Madrid y Cataluña, las regiones que más aportan al PIB nacional. Consultado el 15 de marzo de 2018 en http://www.abc.es/economia/abci-madrid-y-cataluna-regiones-mas-aportan-nacional-201609091617_noticia.html