

EL GRAFICO DEL MES

EL ALZA DE LOS COSTES DE LA CONSTRUCCION

El sector de la construcción, evaluado según Contabilidad Nacional del INE, registró en el quinquenio 1.985-1.990 un crecimiento nominal del 135.6% y un crecimiento real del 70.4%, lo que implica un crecimiento de los precios de la obra realizada del 38.3%. Según el Índice de Costes de la Construcción, elaborado por la Confederación Nacional de la Construcción, (que no incluye el excedente empresarial bruto) la elevación en el quinquenio fue del 35.2%, lo que supone que el excedente empresarial (22.6% de la producción efectiva a los precios de salida de fábrica, según la Tabla Input-Output de 1.986), debió aumentar el 48.9%, es decir, a una tasa anual acumulativa del 8.3%, frente a incrementos del 6.7% en los precios de la obra realizada y del 6.2% de los costes. Hay que tener en cuenta que los costes financieros, en la metodología Input-Output, están integrados en el excedente empresarial bruto.

La primera observación que se deduce de estos datos es que la demanda en construcción, al crecer intensamente en el quinquenio (nada menos que a una tasa del 11.2% anual acumulativo), promovió elevaciones de precios superiores a las registradas en el resto de sectores industriales.

Para que el lector pueda comparar el distinto comportamiento de los precios de la construcción, frente a otros agregados económicos, se ha elaborado el siguiente cuadro, claramente expresivo del fenómeno comentado:

EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE LA CONSTRUCCION
Y OTROS AGREGADOS ECONOMICOS
- Quinquenio 1.985-1.990 -

| | <u>Variación en el</u> <u>quinquenio (%)</u> | <u>Tasa anual</u> <u>acumulativa (%)</u> |
|--|---|---|
| PIB a precios de mercado | 41.8 | 7.2 |
| IPC (precios de consumo) | 36.8 | 6.5 |
| Precios industriales | 11.5 | 2.2 |
| Construcción (obra realizada) | 38.3 | 6.7 |
| . Costes de producción | 35.2 | 6.2 |
| - Costes laborales | 55.7 | 9.3 |
| - Materiales de construcción. | 17.6 | 3.3 |
| . Excedente bruto de explotación | 48.9 | 8.3 |
| ** Inmuebles residenciales (cuatrienio 85-89) | 42.9 | 9.3 |
| ** Otras construcciones (cuatrienio 85-89) | 21.0 | 4.9 |

De los datos anteriores se desprende que el alza de los costes laborales en la construcción, superó ampliamente al del resto de variables consideradas. También el excedente bruto de explotación creció intensamente (un 8.3% fue su tasa anual acumulativa), crecimiento muy afectado por el alza de los costes financieros imputables a la construcción, no cuantificados ni en la Contabilidad Nacional ni en la Tabla Input-Output, pero que debieron superar la tasa del 8.3% imputada al conjunto del excedente bruto de explotación.

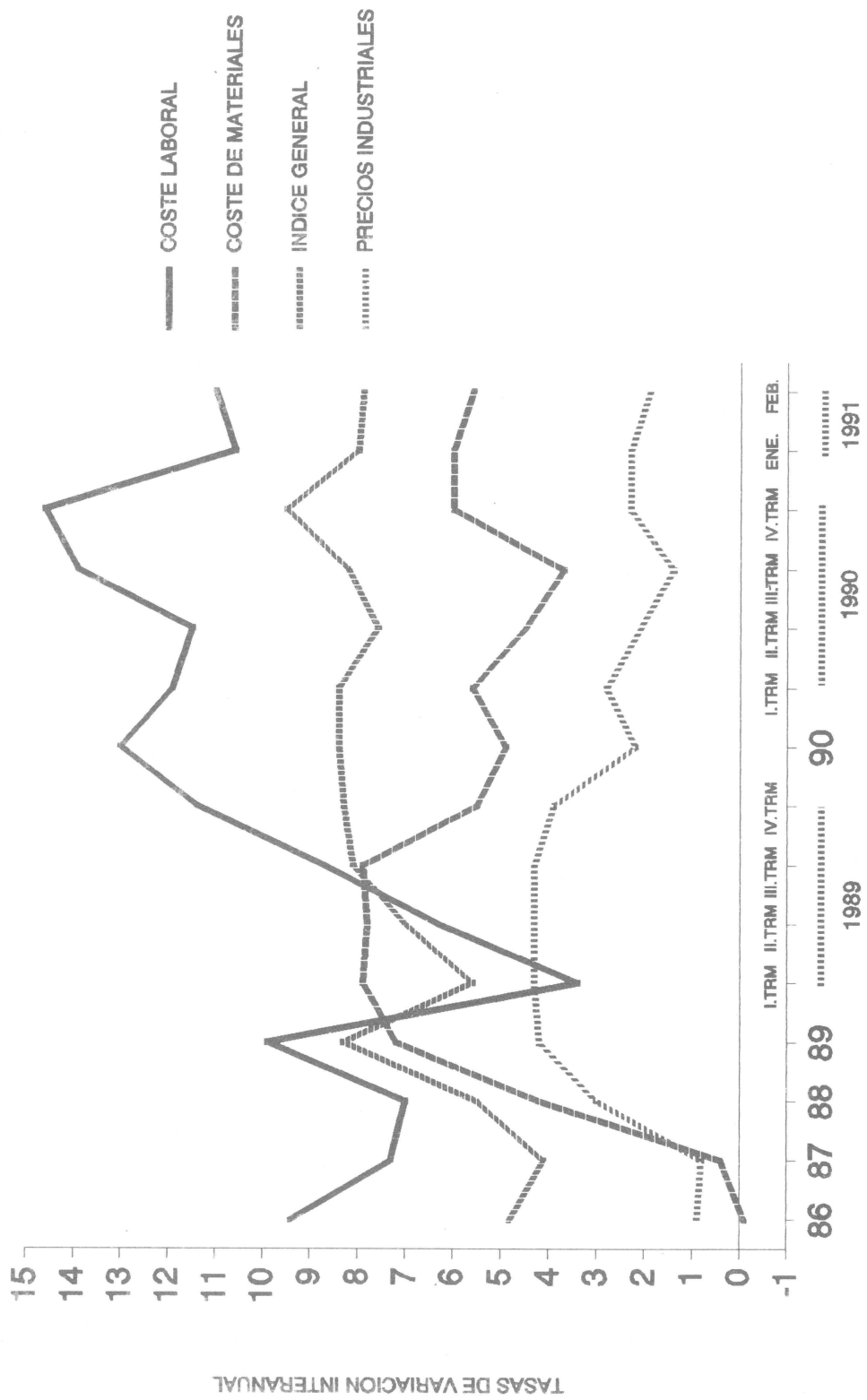
Donde el desigual comportamiento de los precios incorporados al sector de la construcción aparece más evidente, es al enfrentarlo con la evolución de los precios industriales. Mientras que los precios incorporados a los bienes industriales crecieron el 11.5% en el quinquenio, equivalente a una tasa anual acumulativa del 2.2%, los precios de la construcción aumentaron el 38.3%, equivalente a una tasa anual del 6.7%. Es decir, el alza de los precios de la construcción, fue tres veces superior al registrado por los productos industriales y el doble del incorporado a los materiales de construcción.

El alza del precio de la construcción, en lo que se refiere al valor de la obra ejecutada, no puede explicarse sino por la insuficiencia en la concurrencia de los factores de producción (mano de obra en general) y por la fuerte tensión de la demanda.

Cuando se analiza lo acontecido en los dos grandes subsectores de la construcción analizados por Contabilidad Nacional, es decir, Inmuebles residenciales y Otras construcciones, se observa que en el cuatrienio 1.985-1.989, la inversión en inmuebles residenciales creció en términos nominales el 76.4%, mientras que el resto de construcciones (que incluye la obra civil en infraestructuras) aumentó el 109.9%. En términos reales los incrementos fueron del 23.4 y 73.4% respectivamente. Lo que significa que los precios de la construcción en inmuebles residenciales aumentaron el 42.9% y los del resto de construcciones, el 21%, equivalentes a unas tasas anuales de crecimiento del 9.3% y 4.9%, diferencia considerable que pone en evidencia como ha sido la construcción de inmuebles (vivienda fundamentalmente) el sector que registró una mayor elevación en los precios de la obra realizada.

Al fortísimo crecimiento de los precios en la construcción de inmuebles, hay que añadir el precio del suelo para valorar la evolución de los precios totales de los nuevos edificios. El alza del precio del suelo es difícil de conocer ya que no existe ningún índice suficientemente representativo del mismo. En la medida que la elevación del precio del suelo, en el último quinquenio, superara el alza de los precios de la edificación, que se situó en cota altísima superior al 9% anual acumulativo, la evolución de los precios de la vivienda y otras edificaciones, habrá sido desigual en la medida que la repercusión del precio del suelo en el valor total del inmueble, es notoriamente diferente.

EVOLUCION DE LOS COSTES DE LA CONSTRUCCION



EVOLUCION DE LOS COSTES DE LA CONSTRUCCION
(BASE 1985=100)

| | <u>COSTE LABORAL</u> | | <u>COSTE DE MATERIALES</u> | | <u>INDICE GENERAL</u> | | <u>PRECIOS INDUSTRIALES</u> | |
|----------|----------------------|------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
| | % DE | | % DE | | % DE | | % DE | |
| | <u>INDICE</u> | <u>VARIACION</u> | <u>INDICE</u> | <u>VARIACION</u> | <u>INDICE</u> | <u>VARIACION</u> | <u>INDICE</u> | <u>VARIACION</u> |
| 1986 | 109.3 | 9.4 | 99.9 | -0.1 | 104.8 | 4.8 | 100.9 | 0.9 |
| 1987 | 117.3 | 7.3 | 100.2 | 0.4 | 109.1 | 4.1 | 101.7 | 0.8 |
| 1988 | 125.5 | 7.0 | 104.5 | 4.2 | 115.1 | 5.5 | 104.8 | 3.0 |
| 1989 | 137.9 | 9.9 | 112.0 | 7.2 | 124.7 | 8.3 | 109.1 | 4.2 |
| I. TRM | 128.2 | 3.4 | 110.0 | 7.9 | 119.4 | 5.6 | 107.9 | 4.3 |
| II. TRM | 133.5 | 6.3 | 111.2 | 7.8 | 122.3 | 7.0 | 108.7 | 4.3 |
| III. TRM | 137.2 | 8.7 | 113.1 | 7.9 | 125.0 | 3.1 | 109.7 | 4.3 |
| IV. TRM | 140.6 | 11.4 | 114.1 | 5.5 | 127.2 | 8.3 | 110.2 | 3.9 |
| 1990 | 155.7 | 13.0 | 117.6 | 4.9 | 135.2 | 8.4 | 111.5 | 2.2 |
| I. TRM | 149.6 | 11.9 | 116.1 | 5.6 | 131.8 | 8.4 | 111.0 | 2.8 |
| II. TRM | 153.5 | 11.5 | 116.2 | 4.5 | 179.4 | 7.6 | 111.0 | 2.1 |
| III. TRM | 158.7 | 13.9 | 117.2 | 3.7 | 136.2 | 8.2 | 111.3 | 1.4 |
| IV. TRM | 161.1 | 14.6 | 121.0 | 6.0 | 139.4 | 9.5 | 112.8 | 2.3 |
| 1991 | | | | | | | | |
| ENERO | 164.9 | 10.6 | 122.8 | 6.0 | 141.9 | 8.0 | 113.5 | 2.3 |
| FEBRERO | 166.2 | 11.0 | 122.8 | 5.6 | 142.5 | 7.9 | 113.3 | 1.9 |

FUENTE: Síntesis Mensual de Indicadores Económicos, D.G.P y C.: A partir de datos de CNC. e INE.