

La demanda de construcción en España. Razones y tendencias recientes

Paloma Taltavull de La Paz*

1. Introducción

Como es sabido, el sector de la construcción se ha convertido en protagonista del crecimiento económico español desde el último lustro. El mantenimiento de elevadas tasas de crecimiento del valor añadido y de la inversión, junto con su capacidad de arrastre, han contribuido a mantener altas tasas de crecimiento económico en una interrelación que todavía no ha sido bien analizada, de manera que un sector de la construcción fuerte ha sostenido la expansión productiva de otros sectores que, a su vez, han contribuido al aumento de demanda de productos de la construcción. A pesar del dilema sobre qué fue primero, el huevo o la gallina, lo cierto es que el mantenimiento del extraordinario ciclo constructor de los últimos diez años ha venido a estabilizar tasas de expansión económica no recordadas en España.

Lo inusual de este período ha sido la estabilidad y lo prolongado de su crecimiento, más allá de la amplitud de un ciclo inmobiliario normal. Las experiencias en este sector han permitido conocer los mecanismos endógenos que actúan cuando los parámetros de equilibrio de corto plazo, precios y vacantes, se desajustan de sus niveles de largo plazo (Dasso, Shilling y Ring, 1996). Cuando se produce una reactivación económica, la demanda afluye al mercado de espacio inmobiliario (tanto porque es un bien de producción —por ejemplo, oficinas— como porque supone un bien de primera necesidad —viviendas—), recuperándose los precios que empiezan a aumentar como resultado de esta afluencia e influyendo en la actividad constructora a continuación. A medida que la demanda sigue creciendo, las unidades existentes en el mercado y las recién construidas

son absorbidas, los precios se aceleran y se intensifica la producción. El efecto directo de altos precios es la limitación de la capacidad de pago de la demanda, que se resiente y repliega. La situación en los mercados inmobiliarios en esta fase del ciclo es más grave que en los otros mercados de bienes, dado que la retirada de la demanda suele ocurrir a la vez que se produce una sobreoferta¹ que no se absorbe. Este mecanismo interno hace que las fases de expansión y contracción presenten una periodicidad típica que ha sido medida entre tres y siete años, contados entre dos puntos de ciclo similares.

Sin embargo, el ciclo expansivo español actual está durando más y, sobre todo, muestra una estabilidad inusual dentro de estos mercados. Las razones que lo sustentan se encuentran, en su mayoría, del lado de la demanda². Para entender el papel que esta ha tenido, es necesario referir la explicación a los factores que han impulsado los tres subsectores distintos que se suman bajo el epígrafe construcción: el sector de la vivienda, el no residencial y la obra civil. La complementariedad de sus ciclos es evidente y se observa en el gráfico 1, que da una idea de cómo, a partir de 1996, los tres componentes aúnan sus ritmos expansivos con pequeños desfases entre ellos, que hace que la construcción en su conjunto mantenga tasas de crecimiento estables.

¹ La sobreoferta es el resultado de la construcción comenzada algunos períodos atrás, impulsada por la recuperación de los precios, y que aparece, con un desfase ineludible debido a la duración del proceso de construcción, en un mercado que posee unas constantes distintas de aquel que fomentó el aumento de construcción. No siempre el final de un ciclo es una sobreoferta, ya que depende de la intensidad en la expansión edificadora en el momento de pico de la fase expansiva.

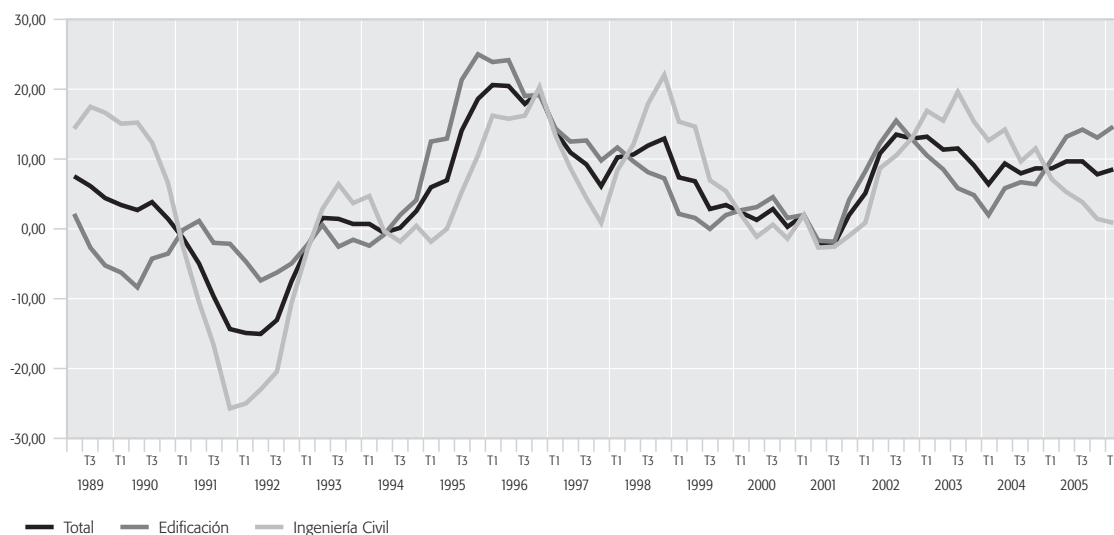
² Aunque la oferta ha jugado un papel muy relevante para explicar el mantenimiento del mismo, Especialmente en el mercado residencial. Ver TALTAVULL, 2006.

* Universidad de Alicante. Instituto de Economía Internacional.

Gráfico 1

CICLOS EN LA ACTIVIDAD CONSTRUCTORA EN ESPAÑA

(En porcentaje de variación sobre series en euros constantes)



Fuente: Ministerio de Fomento. Boletín estadístico, coyuntura de la construcción.

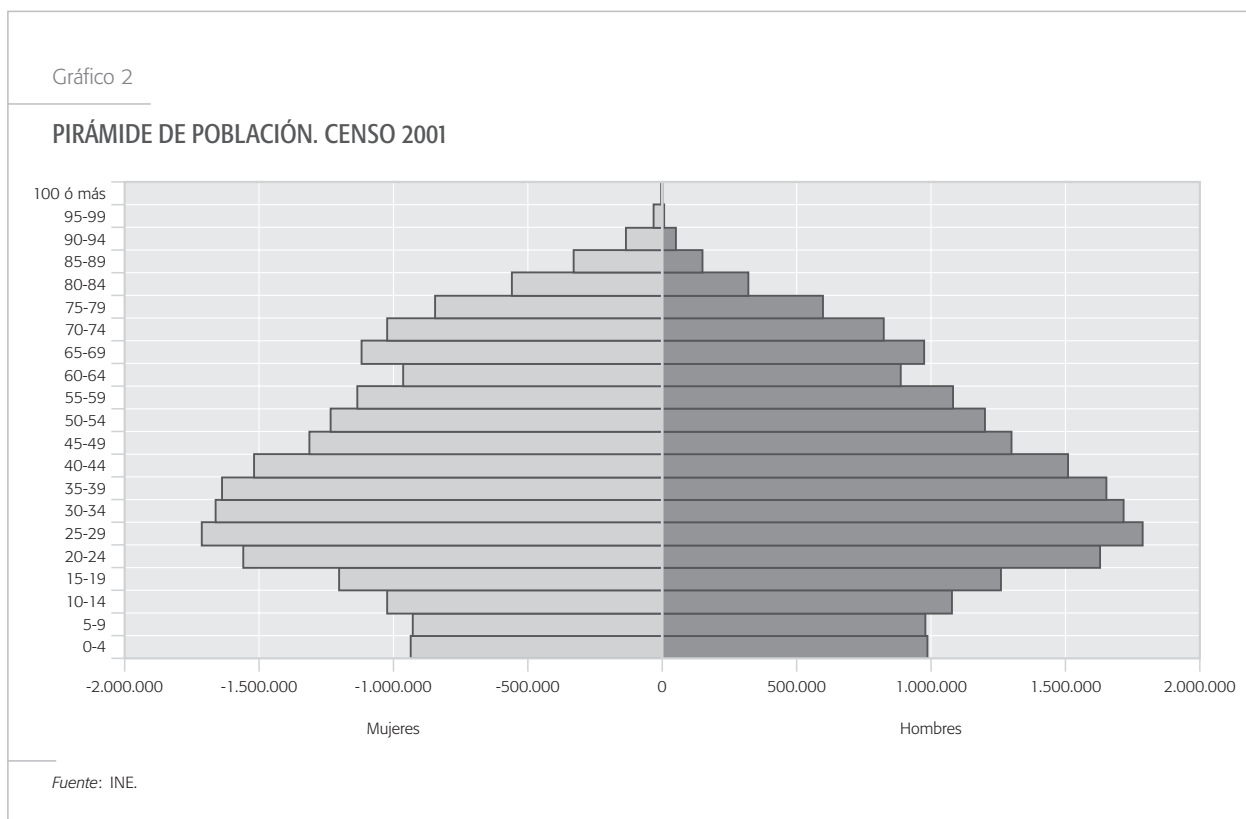
2. El sector residencial

El mercado de viviendas es el que ha experimentado la expansión más fuerte y, al menos, la más conocida. Las tasas de crecimiento de la construcción residencial son positivas, elevadas y sostenidas desde 1994 en España, es decir, está creciendo fuertemente EN los últimos 13 años. Esta amplitud implica que la expansión no es debida a razones de corto plazo sino a movimientos de ciclo largo permanentes que están ocurriendo en España durante este período. Estas "ondas largas" pueden catalogarse en tres grupos diferenciados que han coincidido en el tiempo.

En primer lugar, y fundamental, la expansión demográfica. El crecimiento de la población española implica, inicialmente, un aumento en la demanda de viviendas. Este crecimiento no se refiere solo al procedente de la creación neta de hogares, consecuencia del crecimiento natural de la población y de la relocalización de los mismos, sino también del derivado de un profundo cambio social en el modelo de formación de hogares que ha generado que la fórmula un matrimonio = una vivienda no sea cierta. Los hogares intensifican su creación tomando la forma de unidades monoparentales y resultantes de: unidades previas que se disuelven por separación, jóvenes que tienden a independizarse antes que en el pasado y hogares que quedan tras la desaparición de uno de los miembros de

la pareja, pero que se mantienen independientes, no pasando a formar parte de otros hogares más jóvenes. Este cambio en el modelo ha hecho que la demanda de viviendas sea fuerte en casi todas las cohortes de edad con ingresos, lo que supone una multiplicación de la base demandante, desde la óptica endógena de la población, nada despreciable. Una simple revisión de la estructura de la población en España (gráfico 2) pone de manifiesto la importancia de los hogares jóvenes, que constituyen la mayor proporción de población española, y la relevancia de los grupos de entre 40 y 49 años y mayores de 65, que concentran la mayor parte de los hogares monoparentales censados en 2001.

En segundo lugar, la inmigración ha supuesto el aumento "sin historia demográfica" del número de hogares existentes en los mercados españoles. Este crecimiento se ha centrado en unidades con edades medias a partir de treinta años que han traído sus familias al poco tiempo. La fuerza de estas migraciones, desde poco antes del año 2000, ha supuesto un salto súbito de demanda residencial en los mercados españoles, que bien han podido romper la tendencia a una debilidad creciente que, a partir del nuevo siglo, manifestó el mercado de viviendas como resultado de la actuación de sus mecanismos endógenos. Estos flujos de población tienen como fin la orientación hacia el mercado de trabajo, ya que se trata de personas en su mayoría procedentes de países en desarrollo o con



inestabilidad, y buscan en España el trabajo estable que les permita vivir. Sus constantes económicas dependen, entonces, de la capacidad de crecimiento del mercado de trabajo español. Este fenómeno migratorio, con ser muy fuerte, tiene una segunda cara. Un porcentaje de alrededor del 30 por 100 del total de movimientos residenciales en España es debido a la migración de hogares de los países desarrollados del norte de Europa. Una parte son retirados jóvenes y otra son familias jóvenes con hijos. Todos ellos parecen poseer elevados niveles de renta (independientes de la evolución económica española en el primero de los grupos), lo que les convierte en una demanda con recursos exógenos que se posiciona en los estratos de mayor calidad del sector residencial. Los lugares de destino de este grupo han visto como los precios y la construcción de viviendas ha crecido de forma nunca esperada, y en lugares tan dispares como las costas del Mediterráneo o Galicia, y se desconoce el efecto de transmisión de estos precios hacia otras regiones españolas. Lo que sí se sabe es que estos flujos están fuertemente concentrados —al contrario que la inmigración por razones laborales— y han podido jugar un papel importante en la expansión urbana en esos lugares. Un detalle de estos flujos se puede ver en el gráfico 3, donde se han detallado el total de movimientos residenciales por origen y nacionalidad.

En tercer lugar, la demanda de segundas residencias, aunque creciendo menos que las viviendas principales, se

ha consolidado como fórmula vacacional para un número creciente de familias españolas. Un hogar suele demandar viviendas con este uso a partir de que ya han pagado sus hipotecas sobre las primeras viviendas (es decir, normalmente en los tramos de edad de entre 45 y 50 años) y siempre que tengan estabilizado el trabajo y los hijos mayores (Leal). Se ha entendido que esta demanda es una forma mixta de inversión financiera y en ocio, aunque se encuentra fuertemente inserta en el hábito de vida de los hogares españoles desde varias décadas atrás. Desde mediados de los noventa, han tomado fuerza para este destino las residencias con oferta adicional deportiva y de ocio, como los lugares con campos de golf, con promociones de recintos cerrados con servicios o en lugares de alta calidad ambiental, lo que ha promovido la afluencia adicional de extranjeros europeos junto con la de familias españolas³. Los primeros suelen confundirse con los demandantes de primeras viviendas retirados y en qué medida unos afectan a los otros es algo que todavía se desconoce, aunque algunos trabajos (Rodríguez, 2001) muestran que se encuentran fuertemente vinculados.

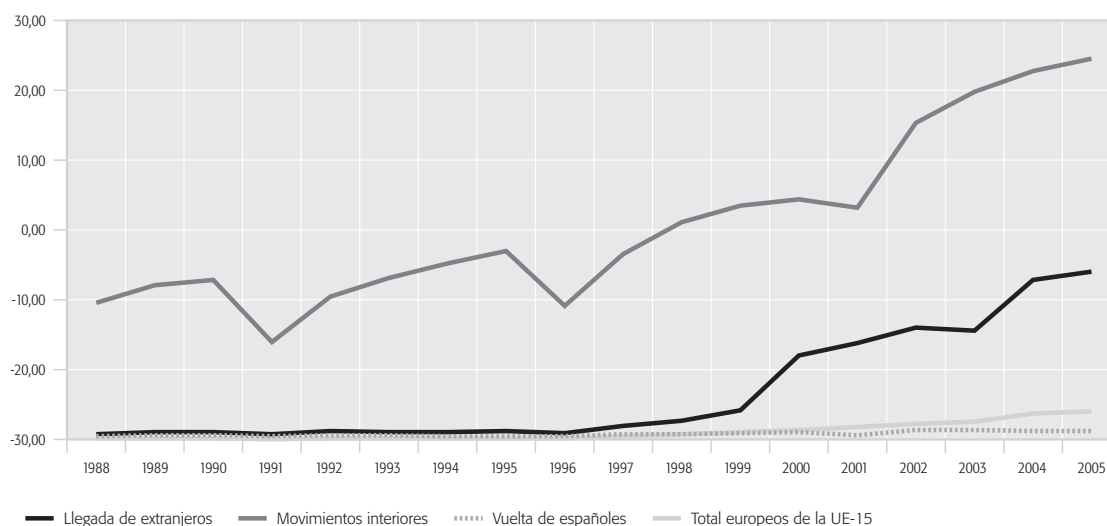
El segundo factor de demanda, que ha posibilitado que una parte importante de los grupos anteriores (que son demanda potencial) puedan acceder a la vivienda, ha sido

³ Hay otras razones que explican esta afluencia además de la calidad medioambiental y la oferta deportiva.

Gráfico 3

MOVIMIENTOS RESIDENCIALES DE LA POBLACIÓN EN ESPAÑA

(En número de migrantes)



Fuente: INE, EVR, 1988-2005, microdatos.

el crecimiento económico. La expansión de la economía española tampoco ha sido la usual desde inicios de los noventa. La consolidación de la pertenencia a la UE, los cambios estructurales hacia una mayor integración y el intenso proceso de modernización de los sectores productivos han generado una expansión en el mercado de trabajo (tanto hacia sectores con mayor capital humano como dejando "huecos" para las labores más manualizadas) que se encuentra en la base del acceso masivo al mercado de viviendas y de la inmigración por razones laborales. Sin crecimiento económico, y sin creación de empleo, la demanda de viviendas nunca podría haber supuesto una tensión tan relevante que impulsara la construcción (y los precios).

El tercer factor, que también puede considerarse que ha reaccionado de forma distinta al pasado, es el financiero. Se podrían citar varias razones que explicarían el fuerte crecimiento de los flujos de financiación hacia el mercado de viviendas en los últimos años. En primer lugar, el proceso de liberalización financiera abrió el mercado hipotecario a todo tipo de instituciones que operasen en España, incluyendo las extranjeras, lo que supuso un relevante incremento en la competencia. El resultado de ello fue la flexibilización de las fórmulas hipotecarias con tipos de contratos que podían adaptarse a las condiciones de los demandantes. El segundo gran cambio consistió en las condiciones financieras, resultado directo de la entrada de la peseta al euro, en términos de una caída muy importante de los tipos de interés y la consiguiente posibilidad de extender

la madurez del crédito hacia períodos de más de 25 años, ya no recordados en el mercado español desde los sesenta. La menor carga financiera mejoró la accesibilidad de los hogares a la vivienda, la demanda se agolpó en el mercado hipotecario y las instituciones pudieron tener suficientes fondos para prestar, como resultado de la pertenencia a un mercado interbancario europeo que redujo, casi a cero, la restricción de liquidez como elemento limitativo habitual de su crecimiento en el pasado.

En estas condiciones (fuerte tensión de demanda potencial, junto con capacidad de compra procedente del crecimiento del empleo en el mercado español y con una flexibilidad máxima del sistema financiero, todo ello a la vez), la demanda de viviendas ha podido acceder al mercado de forma constante, consolidando niveles de producción (oferta) que han respondido a esta presión, igualmente, con inusitada flexibilidad. Todos estos componentes no definen sino un mercado en ebullición, con precios crecientes pero compensados con una masa salarial creciente y con continuos alargamientos de la madurez de los préstamos hipotecarios, hasta alcanzar los máximos. Durante el último año, parece que la capacidad de las fórmulas hipotecarias de compensar los precios crecientes se está agotando, pero la creación de empleo y la llegada de mayores flujos de demandantes extranjeros, con recursos exógenos, puede estar suavizando de forma continua el ajuste que muchos analistas llevan avisando desde hace años.

3. El sector de ingeniería civil

El peso del mercado de vivienda total (en términos de inversión) supone entre un 35 y un 40 por 100 del total de la construcción (a pesar de que el valor declarado de sus transacciones de bienes finales sea equivalente a un 14 por 100 del PIB nominal en 2005, según el Ministerio de la Vivienda), lo que le convierte en el segundo gran subsector de la construcción. El primero en inversión es la actividad en construcción de infraestructuras, sector en el que, también, el crecimiento ha sido notable durante la última década. Las razones que justifican la intensidad en esta actividad son de todos conocidas: la modernización del sistema productivo pasa por la actualización de las infraestructuras, aún infradotadas en la economía española, y para la que ha habido sustanciales fondos de financiación europeos, especialmente hacia las regiones objetivo uno. El aumento de estos fondos desde los noventa y la conciencia de que se terminarían tras la ampliación de la UE, así como la necesidad real, ha hecho que la economía española haya invertido en este capítulo cantidades crecientes para culminar la red de autovías, preparar los puertos para aumentar la eficiencia en el transporte, comenzar trazados de redes de alta velocidad (que es el capítulo más lento), aeropuertos, adaptar los sistemas de gestión hídrica, etc. A pesar de todo ello, numerosas voces claman por un proceso de dotación de infraestructuras que está siendo lento, lo que contrasta con su protagonismo para impulsar la actividad constructora, que ha sido relevante, aproximadamente un 45 por 100 de la inversión media en el sector.

El gasto realizado en este tipo de construcción parece mostrar períodos de mayor actividad, desfasados del ciclo de edificación (gráfico 1), de forma que, cuando su aportación al VAB se intensifica, genera tasas de crecimiento que sobrepasan la media.

4. Sector no residencial

Por último, la edificación no residencial, aunque con peso marginal (entre un 20 y un 25 por 100 de la inversión), ha tenido igualmente un protagonismo destacado en el período. Los demandantes de este grupo se subdividen en dos: el sector público, para aquellas edificaciones destinadas a la provisión de servicios públicos (educativos, sanitarios, medioambientales, ...) y el sector privado, en aquellos casos en que las actividades productivas precisen de espacios especializados. Durante los últimos diez años, las afirmaciones antes realizadas para la inversión en infraestructuras son aplicables al de-

sarrollo de la edificación con fines sociales, como la de colegios, universidades, hospitales, edificios deportivos o administrativos, entre otros. No obstante, la necesidad de la provisión de todos estos bienes ha hecho priorizar a las inversiones en transporte e infraestructuras en general frente a las dotaciones urbanas que, todavía hoy, se consideran insuficientes para cubrir las necesidades de centros urbanos en expansión, en casi la totalidad del territorio.

Por su parte, la actividad privada de producción ha sido la impulsora de un fuerte ciclo (similar al de las viviendas, aunque a distinta escala) de edificación muy relacionado con la modernización de la industria, por un lado, con la expansión y consolidación de los sistemas de distribución y logísticos en España, en segundo lugar, y con el asentamiento de los mercados de áreas comerciales y oficinas, en tercero. La generación de servicios asociados al uso de bienes inmobiliarios es uno de los mercados más productivos de este sector y que atrae fuertes flujos de inversión. Esta se combina orientándose a la construcción inmobiliaria, en la medida en la que el sector productivo en el que se especializa tenga elevadas tasas de rentabilidad. Esta rentabilidad viene determinada por su capacidad expansiva y condiciona el rendimiento del uso del espacio, es decir, el nivel de alquiler que las industrias están dispuestas a pagar por utilizar un inmueble especializado o por adquirirlo. Se puede considerar este mercado como globalizado, ya que los volúmenes de inversión que se requieren hace que las empresas dispuestas a invertir en la construcción de estos edificios sean, normalmente, multinacionales y actúen en distintos mercados a la vez.

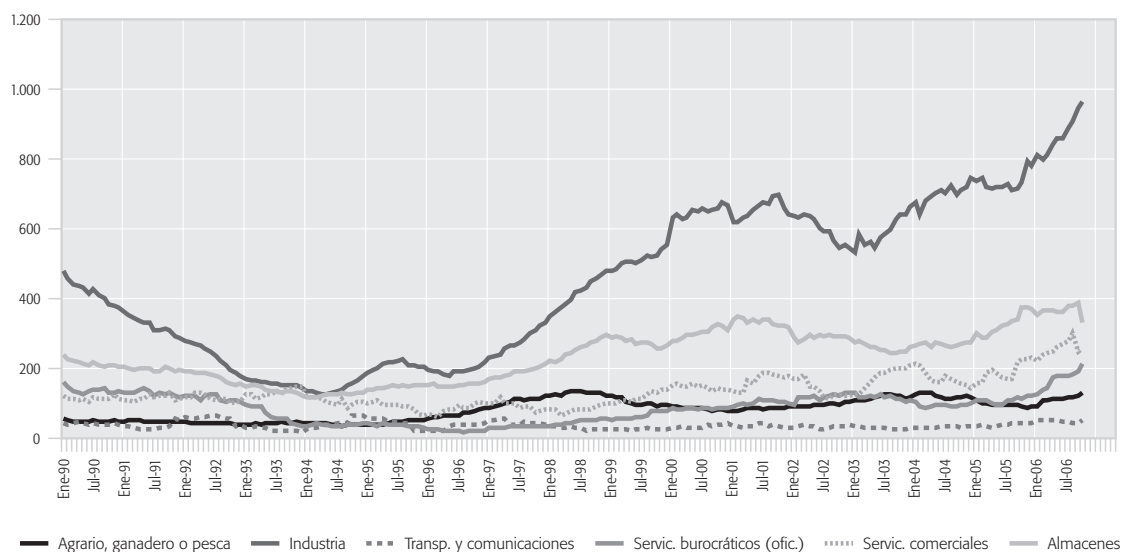
En este sector ocurre algo similar al residencial, ya que aparecen fuerzas de desarrollo coincidentes en el tiempo en distintos subsectores. Por un lado, el aumento de la exportación que tiene lugar desde mediados de la década de los noventa ha potenciado el desarrollo y especialización industrial con un redimensionamiento de las empresas que han necesitado espacios especializados. La edificación por superficie, que ha tenido lugar en este período, deja clara la fuerza expansiva de los sectores industriales, de almacenamiento, comerciales y oficinas sobre la construcción en este ámbito (gráfico 4).

Un segundo sector que ha tenido relevancia similar al anterior, y que se asocia a la aparición y organización de un sistema de distribución coordinado en centros logísticos, se concreta en la creciente construcción de edificios de gestión de productos (almacenes), muy localizados en el espacio como resultante de la eficiencia en la coordinación de centros logísticos de distribución para toda la península, Portugal y (en menor medida) el norte de África

Gráfico 4

SECTORES PRODUCTIVOS QUE LIDERAN LA EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL

(En miles de metros cuadrados. Medias móviles centradas)



Fuente: Ministerio de Fomento.

y Latinoamérica. Éstos han tendido a concentrarse en tres zonas, dos tradicionales (Madrid y Barcelona⁴), también ligadas a la organización logística de las macrociudades, y una emergente, Zaragoza, más coordinada con la distribución en todo el territorio, aunque el centro logístico está completándose alrededor de Valencia.

Con diferencia en cuanto al número de edificios, pero con una singular cifra de inversión en su conjunto (y muy llamativa en los medios de comunicación), se encuentra el tercer gran mercado productor de edificación no residencial, que es el de oficinas. Este mercado está aún más concentrado en el espacio que el anterior, materializándose en la inversión en construcción de edificios o complejos de servicios a empresas y administrativos (oficinas) básicamente en los tres grandes mercados de España, Madrid y Barcelona, que tienen rango europeo, y Valencia, como mercado emergente. Los mercados de oficinas se encuentran asociados a la expansión de las compañías proveedoras de servicios a empresas o de asesoramiento y tecnología (McKenzie y Betts, 2001), que son las que más requieren de espacio especializado y eficiente.

A diferencia del primero, en el que la producción de edificios industriales normalmente se asocia a la propie-

dad de la industria productora de los bienes que los utiliza, la construcción de edificios de oficinas o almacenes suele ser inducida por grandes empresas especializadas que suelen "rentabilizar" los edificios a través del alquiler. Este es un mercado muy conocido en el resto de los países desarrollados y con gran potencialidad constructora, aunque en España está más ligado a empresas domésticas que internacionales. La demanda en el caso de oficinas es mixta. Procede en una proporción relevante (alrededor del 30 por 100 en Madrid según King Sturge) del sector público (ministerios, consejerías, ayuntamientos...), que compra los edificios para su uso propio, pero también del sector privado, que construye y alquila.

La creciente especialización de estos espacios en grandes áreas de servicios administrativos y logísticos especializados hace difícil seguir esta inversión y su impacto sobre la producción final de construcción, básicamente porque el valor añadido se produce una vez realizada la construcción, a través de la comercialización del uso del espacio en el mercado.

5. Conclusión

Como se ha podido observar, las razones de la demanda del sector de la construcción en España durante la

⁴ Pueden verse en la red los informes de King Sturge sobre estos mercados. <http://www.kingsturge.com>.

última década parece encontrarse asociada a dos grupos de razones. La primera, y más importante, se deriva del propio proceso de modernización de la economía española, tanto en cuanto a la dotación de edificios modernos y especializados del sector industrial y servicios, la construcción de infraestructuras necesarias, como al crecimiento y la generación de empleo ligadas a este proceso que ha acelerado la aparición de demandantes de viviendas principales. Un largo y estable proceso de crecimiento vinculado con estos cambios en la "escala" de la economía española llevaría aparejado un salto hacia delante de la actividad constructora que se produce, a la vez, generando un aumento muy importante de su producción y teniendo, como reflejo, las elevadas tasas de crecimiento de su valor que se observan.

En segundo lugar, la existencia de demanda potencial (demográfica) en la economía española ha podido jugar un papel importante como elemento impulsor del proceso expansivo. La existencia de demanda potencial no satisfecha muestra en su evolución un desajuste con la de los mercados inmobiliarios (al igual que ha ocurrido en otros, como el de trabajo) y la situación por la cual, cuando se produce el inicio de la recuperación económica, el impacto más inmediato se deja sentir en el sector de la construcción. Este hecho se vio con claridad con la reducción de los tipos de interés, acelerado a partir de 1997, que redujo el esfuerzo de acceso y permitió la entrada al mercado residencial de una parte importante de estas "bolsas" de demanda de viviendas. Si se salta de dimensión, desde el mercado de la vivienda al industrial, la existencia de empresas exportadoras competitivas en el exterior pudo jugar un papel parecido desde el momento en el que las condiciones de competitividad mejoraron tras las devaluaciones de la peseta en 1992, 1993 y 1995, desarrollando la inversión en este tipo de edificación.

Nótese que centrar la atención en los factores de largo plazo y en el cambio estructural de la economía española para justificar las elevadas tasas de expansión del sector de la construcción, implica que no se concede una especial importancia a la denominada demanda especulativa. De hecho, este tipo de demanda no puede considerarse seriamente como factor determinante del crecimiento de la construcción cuando se observa una expansión del tamaño de los mercados empujado por un cambio de dimensión en la demanda con efectos permanentes. Si el cambio en el modelo de formación de familias no se invierte, si los flujos migratorios continúan siendo atraídos por una creación relevante de empleo, si la presencia de la inversión internacional en los sectores de los mercados inmobiliarios españoles continúa a medida que estos se glo-

balizan, si las familias siguen destinando parte de su ahorro (o todo) a adquirir viviendas o bienes inmobiliarios, y si se mantiene el gasto en las infraestructuras que la economía española necesita, entonces, la construcción seguirá creciendo a ritmos parecidos (quizás más suaves) a los que se han experimentado. En un mercado en el que todos los componentes están experimentando cambios estructurales, es difícil que no se den situaciones de aprovechamiento del "premio asociado al riesgo" por entrar en el mercado. Las posiciones especulativas existirán entre aquellos agentes más proclives a asumir riesgos, al igual que en los mercados financieros, pero esto no implica que esta postura sea la que lidere las constantes del mercado. Así pues, el crecimiento de los precios inmobiliarios en España, así como la intensidad de la construcción, es el resultado directo de la acumulación de demandas que son estables y tienen efectos permanentes. La especulación tiene un papel marginal en el proceso.

Es posible que los cambios en el equilibrio de algunos de los factores mencionados tengan un efecto sonoro en el ajuste, dando la idea de que la expansión se termina. Sin embargo, las fuerzas de largo plazo parecen ser muy sólidas y, aunque el mercado ajuste a corto plazo (que ocurrirá), la tendencia expansiva se mantendrá todavía en España durante casi una década más.

Bibliografía

- DASSO, Jerome; SHILLING, James D. y RING, Alfred A. (1995): *Real Estate*, Prentice-Hall, New Jersey, 20.ª ed.
- Europe Real Estate, yearbook, <http://www.europe-re.com>.
- Instituto Nacional de Estadística, boletín estadístico, varios números.
- King-Sturge (2001): *Madrid Industrial Property Market*, <http://www.kingsturge.com>.
- (2005): *Spanish Commercial Property Market*, <http://www.kingsturge.com>.
- LEAL, Jesús (1994): "Cambio social y desigualdad espacial en el Área Metropolitana de Madrid", *Economía y Sociedad. Revista de Estudios Regionales de la Comunidad de Madrid*, núm. 10, junio, págs. 61-81.
- McKENZIE, D. J. y BETTS, R. M. (2001): *Essentials of Real Estate Economics*, South Western-Thomson, 4.ª ed, Londres.
- Ministerio de Fomento, boletín estadístico, varios números.
- Ministerio de Vivienda, estadísticas de transacciones, varios años.
- RODRÍGUEZ, V. (2001): "Tourism as a recruiting post for retirement migration", *Tourism Geographies*, 3 (1), 52-63.
- TALTAVULL DE LA PAZ, P. (2006): "La oferta de viviendas y el Mercado inmobiliario en España", *Papeles de Economía Española*, vol. 109, págs. 156-181, Madrid.