

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION. EVOLUCION Y PERSPECTIVAS

Carmen ALCAIDE

I. SIGNIFICADO DE LA CONSTRUCCION EN LA ECONOMIA ESPAÑOLA

EL sector de la construcción, desde el punto de vista de la oferta productiva, siempre ha estado considerado como un sector industrial dentro del llamado sector secundario de la economía. Pero su importancia e influencia sobre la actividad de otros sectores, a través del efecto multiplicador, ha determinado un análisis separado del resto de los sectores industriales. En general, los documentos de Contabilidad Nacional clasifican la oferta productiva en cuatro grandes sectores: agricultura, industria, construcción y servicios.

Desde el punto de vista de la demanda, la construcción forma parte de la demanda de inversión en la llamada formación bruta de capital, en que se considera la realización de inversión en infraestructuras o en edificación, ya sea vivienda o edificios no residenciales.

La evaluación en términos de Contabilidad Nacional no es similar para ambos conceptos, ya que en la oferta se analiza la aportación desde el concepto de valor añadido —es decir, una vez que al valor del producto final se le deducen los consumos intermedios— y, por el contrario, desde la demanda al valor del producto final se aplica en la valoración como inversión los márgenes inmobiliarios. Con la última estimación del INE, en 1993 la producción del sector en términos de VAB a precios de mercado ascendió a 4.981,4 miles de millones de pesetas, equivalentes al 8,2 por 100 del PIB, y la inversión en construcción se elevó a 8.197,1 miles de millones de pesetas, equivalente al 13,5 por 100 del PIB y el 13,4 por 100 de la demanda interna.

Teniendo en cuenta el significado del sector desde el punto de vista del empleo, la construcción es un sector bastante intensivo en trabajo humano, aunque las obras de infraestructura utilizan cada vez más bienes de equipo. La población ocupada en el sector constructor durante 1993 ascendió a 1.088,5 miles de personas —el 9,2 por 100 de la ocupación total del país—, alcanzando, según la EPA, una cifra de parados de 441,5 miles y una tasa de paro del 28,9 por 100 de la población activa.

No es fácil definir la estructura del sector, ya que varían notablemente la importancia o peso de los subsectores según el indicador que se utilice. Con los datos aportados por el MOPTMA sobre los trabajos realizados en 1992, la estructura productiva asignaría un 45,8 por 100 a la edificación residencial (construcción de vivien-

das), un 21,5 por 100 a la edificación no residencial y un 32,7 por 100 a la realización de obras civiles. Por otra parte, la rehabilitación significaría el 20,3 por 100 del total de obra en construcción, y el 17,6 por 100 en lo referente a la edificación de viviendas y edificios.

Sin embargo, esta estructura es variable según los años en función de la intensificación de los diferentes tipos de obras. Otras estimaciones incrementan la importancia relativa de las obras de edificación no residencial o las de viviendas y rebajan la importancia relativa de las obras civiles. Esto es lo que podría haber ocurrido durante 1993 por el estancamiento de las obras de infraestructura.

II. LOS INDICADORES COYUNTURALES DEL SECTOR CONSTRUCTOR

1. Indicadores tradicionales (INE, DGV, SEOPAN, MINER)

En lo referente a la *licitación oficial*, se disponía hasta ahora de la información elaborada por SEOPAN sobre la licitación en el momento de apertura de pliegos (en millones de pesetas corrientes de cada año y en pesetas constantes). La serie es especialmente valiosa para el análisis histórico del sector, con detalle por tipo de obra, al tener sus orígenes en 1971.

Un indicador muy utilizado, por su elevada correlación con los ciclos productivos del sector constructor, es el *consumo de cemento*. Inicialmente, se dispone de cifras de producción y consumo de cemento aportadas por OFICEMEN y suministradas por el Ministerio de Industria y Energía (MINER). Posteriormente, el INE calcula el consumo aparente de cemento (ventas + importaciones - exportaciones).

La Dirección General para la Vivienda del MOPTMA continúa ofreciendo información sobre la *iniciación y terminación de viviendas*. Dicha información ha sufrido un grave deterioro durante el proceso de transferencias del Estado a las comunidades autónomas, por el retraso y, a veces, omisión de la información procedente de algunas comunidades autónomas.

Por último, se dispone de la *Encuesta de coyuntura industrial*, en la parte específica referida al sector constructor, elaborada por el MINER. Es una encuesta opinática dirigida a los empresarios, y en la que se aporta información de las opiniones empresariales sobre los niveles y expectativas de la producción y la contratación del sector constructor.

2. Nueva información disponible

Es importante señalar y explicar la abundancia de información estadística que aporta actualmente el MOPTMA sobre el sector de la construcción, que viene

GRAFICO 1
SECTOR DE LA CONSTRUCCION. 1992

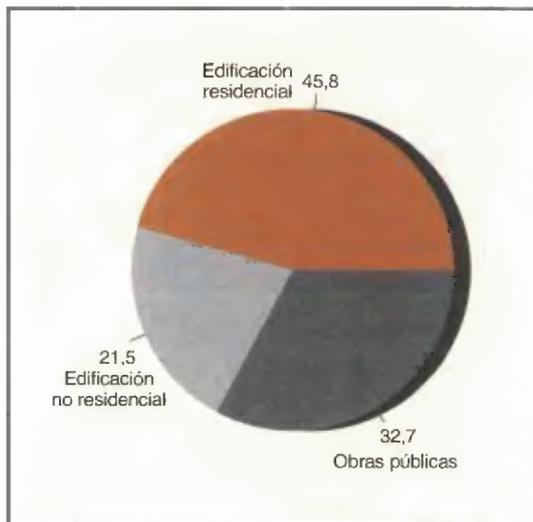
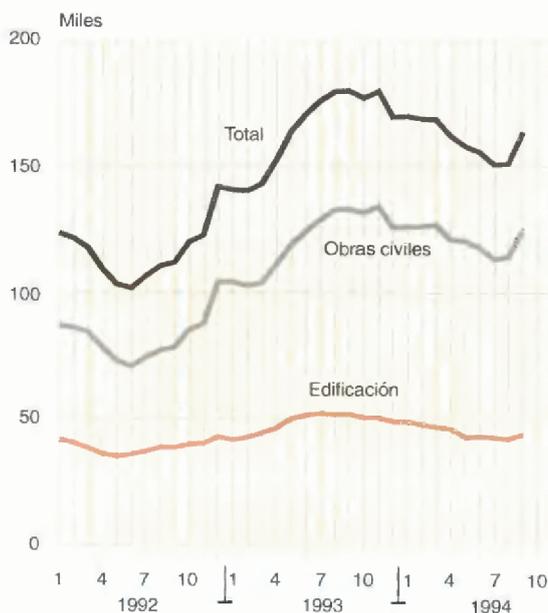


GRAFICO 2
LICITACION OFICIAL
(Media móvil anual)



a sumarse a la información existente hasta el momento proporcionada por otras instituciones.

El MOPTMA ofrece ahora una serie distinta de *licitación oficial*, que se refiere al momento de la publicación de las licitaciones en el *BOE* y en los boletines de las comunidades autónomas, diputaciones y ayuntamientos cuando las obras son por subasta. Si las obras son de contratación directa, recogen la publicación de la adjudicación. Aporta datos en millones de pesetas y sobre los plazos de ejecución de obra, estando en un proceso de revisión permanente como consecuencia de las rectificaciones en las subastas. Ofrece la información por agente contratante —Estado, comunidades autónomas, ayuntamientos—, por tipología de obra y por comunidades autónomas.

El MOPTMA ofrece también información de dos indicadores en momentos posteriores a la licitación. Por una parte, los *visados de dirección de obra del Colegio de Aparejadores*, y por otra las *licencias de los ayuntamientos*, que coinciden con el momento de ejecución de las obras.

La información sobre visados, incluida en la publicación *Obras en edificación*, ofrece datos mensuales del número de edificios a construir, así como en superficies (m^2), y los presupuestos (millones de pesetas) tanto para viviendas como otros tipos de edificios. Se refiere a los visados para obra nueva y para reformas o ampliaciones. También ofrece información por tipo de promotor, por comunidades autónomas y por tamaño de los municipios.

La *Estadística de edificación y vivienda* aporta la información obtenida de las licencias que los ayuntamientos conceden para la edificación. En las solicitudes, se exige información sobre el promotor, el número y características de los edificios y de las viviendas a construir, y de los presupuestos de ejecución, aportando una información adelantada muy valiosa de la actividad constructora, ya que la obtención de la licencia implica un coste y, normalmente, la iniciación de las obras. Esta información está disponible mensualmente, desde 1990, para cada una de las comunidades autónomas, con la excepción del País Vasco.

Desde 1988, el MOPTMA elabora una *Encuesta coyuntural de la construcción* que, con carácter trimestral, pretende obtener información cuantitativa de la actividad del sector. En esta encuesta, el MOPTMA se adapta a la normativa comunitaria y española para su elaboración, con la idea de aportar información homologable con los socios comunitarios.

El mayor problema para la realización de este tipo de encuestas reside en la actualización del censo de empresas a través del Registro Industrial, sobre todo en un sector muy atomizado y con gran movilidad de las empresas. Para suplir en lo posible las deficiencias, el directorio base del *Censo Industrial* elaborado por el INE se actualiza con la información procedente de la propia

encuesta y de otras, como los directorios de la seguridad social, el IAE y los declarantes del IVA.

La encuesta se dirige a los «establecimientos» con actividad (principal o secundaria) constructora de viviendas, otros edificios y obras civiles, excluyendo, por tanto, los de servicios inmobiliarios. La información se recoge para todas y cada una de las comunidades autónomas. Las tablas de resultados ofrecen información sobre: valor de los trabajos realizados (contratista principal o subcontratista), sueldos y salarios brutos pagados a los trabajadores, personal ocupado al final del trimestre y horas trabajadas por los asalariados.

En las cifras de valor de nueva contratación que refleja la cartera de pedidos, se incluye el valor en pesetas de las obras contratadas en firme durante el trimestre de referencia o los presupuestos de las obras realizadas en edificios y otras construcciones utilizadas por la empresa en la actividad constructora.

III. EVOLUCIÓN RECIENTE DEL SECTOR CONSTRUCTOR Y PERSPECTIVAS A MEDIO PLAZO

Durante 1992 y 1993, la construcción se vio sumida en una profunda crisis, obteniendo tasas muy negativas tanto desde el punto de vista de la producción como desde la vertiente de la inversión. El Instituto Nacional de Estadística ha estimado para 1993 una reducción de la actividad productiva del sector constructor del -5,5 por 100 y de la inversión en construcción del -6,6 por 100. Dichas tasas, que reflejan la intensa crisis padecida por el sector por segundo año consecutivo, son, sin embargo, más moderadas que las aportadas por dos indicadores fundamentales en el análisis del sector: la caída del consumo de cemento (-12,7 por 100) y del empleo (-8,5 por 100). Sin embargo, hay que tener en cuenta que estos indicadores están afectados por los cambios estructurales del sector y por el conocido retraso del ajuste del empleo a las caídas de actividad constructora.

Con el análisis de los indicadores coyunturales disponibles, trataremos de aclarar el comportamiento confuso del sector constructor durante los últimos meses de 1993 y comienzo de 1994. En cuanto al perfil de comportamiento del sector durante los últimos trimestres, según la contabilidad trimestral del INE, el sector terminaba el año 1993 todavía muy deprimido (-3,6 por 100), a pesar del intenso crecimiento de la cartera de pedidos; sin embargo, la estimación de los tres primeros trimestres de 1994 (-2,9, -0,1 y 2,4 por 100) señala un cambio de tendencia que debería confirmarse como inicio de recuperación en el último trimestre del año.

Los indicadores más adelantados de licitación oficial y carteras de pedidos se mostraron positivos desde el primer trimestre del año 1993, lo que debería haber desembocado en un crecimiento de la construcción en el segundo semestre. Sin embargo, los indicadores ligados

más directamente con la actividad constructora han señalado cómo continuaba durante la primera mitad del año 1994 la intensa crisis padecida por el sector.

Existen factores no registrados en los indicadores coyunturales que influyen en el retraso de la iniciación de las obras, y que podrían explicar su comportamiento. Son los problemas de financiación de las empresas y las expectativas a corto plazo. Las dificultades financieras de aquéllas por el retraso de los pagos de las administraciones públicas y las expectativas poco estables de evolución de tipos de interés pueden haber retrasado algunas decisiones de iniciación de obras. Durante 1994, la posible disposición de créditos más baratos por los promotores ha ayudado a la recuperación del sector de la vivienda.

Los datos generales más recientes, de la segunda mitad de 1994, señalan una cierta mejoría del sector en su conjunto. El consumo de cemento presenta tasas ya positivas desde el mes de agosto, alcanzando un 16,4 por 100 en diciembre y un 5,4 por 100 en el año, al tiempo que se modera el paro registrado en el sector, que incluso disminuye desde el mes de julio. Por último, el *indicador de clima de la construcción*, elaborado por el Ministerio de Industria, presentaba un continuo deterioro, influido sin duda por la evolución del empleo en el sector; sin embargo, se ha corregido en meses posteriores hasta alcanzar nivel cero en septiembre, por primera vez en los últimos tres años.

Los indicadores coyunturales disponibles para el subsector de *obras civiles* señalan claramente la crisis padecida durante 1993 y la dificultad para recuperarse durante el primer semestre de 1994. La encuesta de coyuntura del MOPTMA refleja una caída de los trabajos realizados por las empresas en el año 1993 del -11 por 100 en obras civiles, aunque con una tendencia a la recuperación, que ha permitido alcanzar tasa positiva del 0,4 por 100 en el período enero-septiembre de 1994.

Durante 1994, la licitación oficial, que había sido muy intensa en 1993, se moderó notablemente. La licitación de obra civil, durante tres trimestres del año, disminuyó el -26,3 por 100 según los datos de SEOPAN (apertura de pliegos), y en el mismo período disminuyó también el -4,8 por 100, frente al aumento del 45,7 por 100 en el mismo período del año anterior, según los datos del MOPTMA (momento de la publicación de obras). El mayor deterioro se produce en la licitación del Estado (-19,3 por 100), manteniéndose más activa la de los ayuntamientos (+11 por 100) y la de las comunidades autónomas (+6,8 por 100). Esta caída de la licitación oficial se explica por el embolsamiento existente de obras licitadas con anterioridad que, o bien no se han adjudicado, o no se han ejecutado.

En cuanto al sector de *edificación de viviendas y edificación no residencial*, las licencias de los ayuntamientos, indicador más próximo al momento de ejecución, y disponible hasta agosto, presentaba tasas negativas en los metros cuadrados a construir, aunque más moderada en viviendas (0,2 por 100) y +0,7 por 100 en número de

GRAFICO 3
VISADOS DIRECCION OBRA (M2). VIVIENDAS
 (Datos mensuales acumulados)

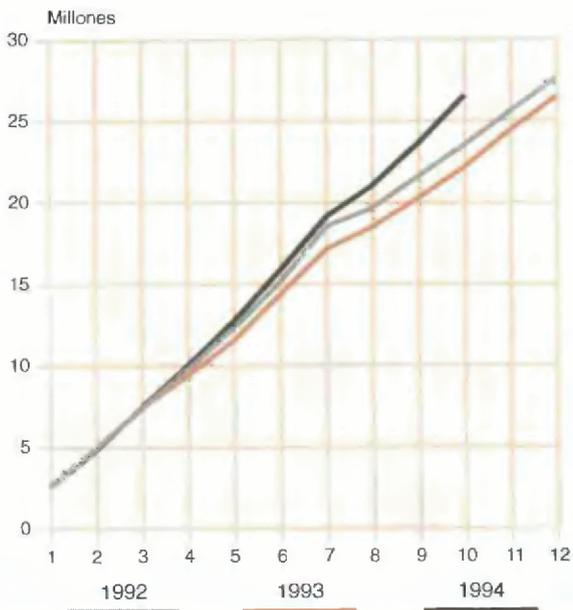


GRAFICO 4
VISADOS DIRECCION OBRA (M2). TOTAL
 (Datos mensuales acumulados)

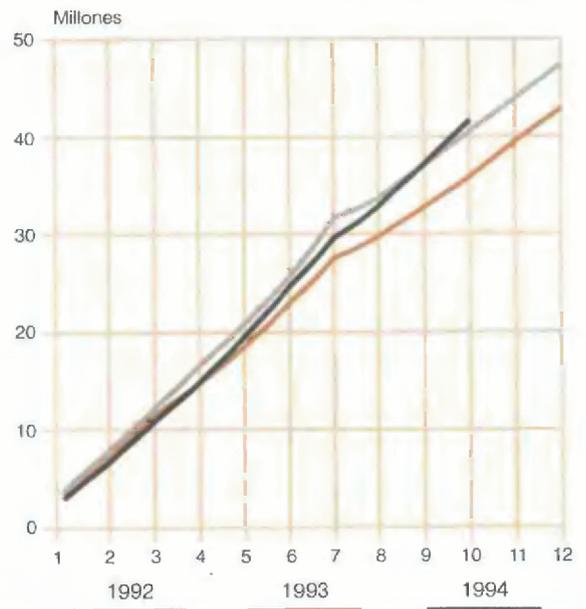


GRAFICO 5
TRABAJOS REALIZADOS POR LAS EMPRESAS
 (Variación anual)

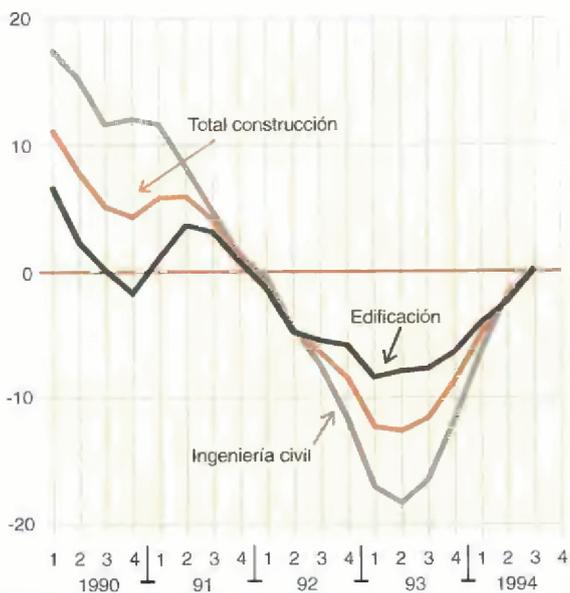
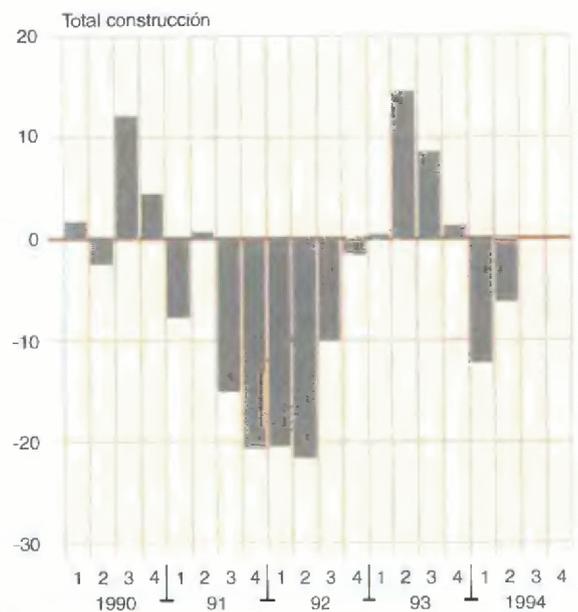


GRAFICO 6
NUEVA CONTRATACION
 (Variaciones sobre igual período año anterior)



viviendas, y más intensamente en edificios no residenciales (-20,7 por 100).

Sin embargo, algunos indicadores reflejan una tendencia más positiva en los últimos trimestres del año, señalando el cambio de tendencia dentro de la crisis padecida. Mejoran los visados de los colegios de aparejadores, que ofrecieron tasas negativas en las viviendas a construir (-4,5 por 100 en 1993) y tasa positiva del 22,27 por 100 en el período enero-octubre de 1994. En este período, señalan tasas positivas tanto para la edificación del número de viviendas (20,95 por 100) como en la superficie a construir (16,25 por 100).

Por otra parte, las tasas de la obra ejecutada según la encuesta de coyuntura del MOPTMA son menos negativas en el último trimestre de 1993 (-1,6 por 100 en total de edificación y -1,9 por 100 en viviendas). En 1994, las tasas de los trabajos realizados en el primer trimestre son menos negativas que el año anterior (-3,6 por 100), e incluso positivas en el segundo y tercer trimestres para el conjunto de edificación (+0,5 por 100 y +5,3 por 100, respectivamente).

Según la *Encuesta de coyuntura* elaborada por el MINER, la opinión de los empresarios sobre la actividad constructora de viviendas ha empezado a mejorar, cruzando el umbral de las opiniones netas negativas en el mes de abril, y obteniendo una opinión neta positiva del 10 por 100 en el período enero-septiembre de 1994.

Las expectativas para el primer semestre de 1995 tienen que analizarse a partir de los datos existentes de carteras de pedidos, tanto en el sector privado como en la obra pública. Con los datos de la *Encuesta coyuntural de la construcción* del MOPTMA, los valores de las carteras de pedidos (nueva contratación) para el conjunto de la edificación fue muy creciente en 1993, en un 5,6 por 100, y un 12 por 100 en ingeniería civil. Sin embargo, al igual que con la licitación oficial, los datos de contratación nueva han empeorado en 1994 (-2,7 por 100 en enero-septiembre), reflejando una cierta saturación de las carteras de pedidos. En opinión de los empresarios, según la encuesta del MINER, la producción mejorará en los próximos meses (+24 por 100 de opinión neta positiva), y la cartera de pedidos será positiva a pesar de su actual debilitamiento.

El sector de la construcción necesita urgentemente la realización de reformas en aspectos tan fundamentales como la disponibilidad de suelo para el sector de la vivienda y la agilización administrativa de licencias y permisos en proyectos concretos que liberen todo el potencial del que dispone el sector. A pesar de la confusión que los indicadores suelen mostrar en momentos de cambio de ciclo, las expectativas al terminar 1994, y especialmente para 1995, son esperanzadoras. Podríamos esperar una moderada recuperación del sector en la primera mitad del año —más intensa en la obra civil y más moderada en la edificación de vivienda— y un estancamiento en los bajos niveles actuales de la edificación no residencial.

BIBLIOGRAFIA

- INE (1993), *Contabilidad Nacional de España base 1986 (1987/1992)*.
- (1994), *Contabilidad Nacional trimestral de España (1.º trimestre 1994)*.
- MOPTMA (1994), *Estructura de la Construcción (1980-1992)*.
- (1994), *Encuesta coyuntural de la Construcción (1989-1993) (1.º, 2.º y 3.º trimestres 1994)*.
- *Edificación y Vivienda (Licencias de Ayuntamientos)*.
- *Obras en Edificación (1992-3.º trimestre 1994)*.
- SEOPAN, *Circular informativa sobre Construcción*. (Publicación mensual).

CUADRO N.º 1
EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION

CONTABILIDAD TRIMESTRAL	1991	1992	1993	1994 3.º trimestre
INVERSION EN CONSTRUCCION				
Valor, en miles de millones de pesetas	8.642,1	8.401,7	8.197,1	2.151,2
Porcentaje de variación real	4,3	-4,8	-6,6	+2,7
VAB CONSTRUCCION				
Valor, en miles de millones de pesetas	5.106,8	5.091,5	4.981,4	1.290,4
Porcentaje de variación real	3,7	4,6	5,5	+2,4

CUADRO N.º 2
EMPLEO EN CONSTRUCCION

EMPLEO (EPA)	1991	1992	1993	1994		
				1.º trimestre	2.º trimestre	3.º trimestre
POBLACION ACTIVA (miles)	1.519,4	1.537,9	1.530,0	1.464,8	1.500,3	1.474,6
POBLACION OCUPADA (miles)	1.273,6	1.196,3	1.088,5	1.003,4	1.063,0	1.078,2
Porcentaje de variación	4,3	-6,1	-9,0	-10,7	-3,4	-1,0
PARADOS	245,9	341,6	441,5	461,6	437,3	396,4
Tasa de paro (porcentaje)	16,2	22,2	28,9	31,5	29,2	26,9

CUADRO N.º 3
INDICADORES COYUNTURALES DE LA CONSTRUCCION

TITULO		Media 1992	Media 1993	II-93	III-93	IV-93	I-94	II-94	III-94
DATOS TRIMESTRALES (INE)									
Ocupados construcción (miles)	D	1.196,30	1.088,48	1.100,00	1.088,80	1.040,50	1.124,00	1.062,98	1.078,17
Ocupados construcción (porcentaje)....	T	-6,06	-9,01	-9,48	-8,92	-10,64	-7,07	-3,42	-0,98
Parados construcción (miles)	D	341,60	441,55	441,50	440,10	454,10	430,00	437,33	396,40
Parados construcción (porcentaje)	T	38,89	29,26	40,87	24,08	17,32	38,35	-0,94	-9,93
ENCUESTA COYUNTURAL CONSTRUCCION (MOPTMA)									
Trabajos realizados total	T	-8,48	-8,61	-10,78	-5,24	-0,71	-17,48	0,49	4,06
Trabajos realizados edificación	T	-5,85	-6,38	-6,15	-5,01	-1,64	-12,76	0,51	5,32
Trabajos edificación residencial	T	-5,37	-8,18	-7,34	-8,42	-1,88	-15,09	1,04	—
Trabajos edificación no residencial	T	-6,91	-2,33	-3,48	2,49	-1,09	-7,26	-0,63	—
Trabajos realizados obra civil	T	-11,66	-11,62	-16,37	-5,89	0,23	-23,49	0,11	2,17
Nueva contratación total	T	-13,35	5,75	14,50	8,54	1,24	0,44	-6,27	—
Nueva contratación edificación residen- cial	T	-3,03	0,05	-10,60	9,87	-0,36	1,84	25,99	—
Nueva contratación edificación no re- sidencial	T	-11,74	1,94	20,27	-0,60	-1,91	-6,18	-10,53	—
Nueva contratación obra civil	T	-20,93	12,00	34,42	12,50	3,23	3,31	-24,30	—

D = Dato original.
T = Tasa de variación interanual.

CUADRO N.º 4

INDICADORES COYUNTURALES DE LA CONSTRUCCION

TITULO		Media 1992	Media 1993	94-03	94-04	94-05	94-06	94-07	94-08	94-09	94-10	94-11	94-12
DATOS MENSUALES													
Paro registrado construcción	T	13,0	23,2	9,1	6,4	5,2	1,3	-1,5	-1,8	-4,5	-8,2	-10,7	-12,9
Consumo cemento (porcentaje)	T	-9,5	-12,7	3,1	0,8	5,8	4,8	-7,1	17,9	8,5	15,7	16,2	16,4
IPI materiales construcción (porcentaje)	T	-7,6	-4,8	4,6	6,8	7,9	5,0	7,1	10,4	11,8	11,6	—	—
Viviendas iniciadas (porcentaje)	T	2,4	-8,2	12,5	6,3	10,2	14,1	12,3	16,6	35,7	—	—	—
Viviendas en construcción (porcentaje)	T	-5,7	-2,3	-4,0	-3,6	-3,3	-3,3	—	—	—	—	—	—
Licitación oficial (ptas. const.), SEOPAN	T	-21,7	52,9	-52,5	-33,2	10,4	0,3	-34,9	5,2	-46,2	—	—	—
Licitación oficial (ptas. corr.), MOPTMA	T	12,1	20,2	-2,5	-41,2	-21,8	-12,0	-22,9	2,8	162,0	—	—	—
Licitación oficial residencial. MOPTMA	T	29,6	11,1	-44,8	36,9	-65,2	80,4	90,1	37,3	166,1	—	—	—
Licitación oficial no residencial. MOPTMA	T	-1,8	18,2	-33,7	-30,2	-42,2	-29,8	-43,7	-28,4	46,6	—	—	—
Visados obra total	T	—	-4,5	6,4	33,9	28,0	19,1	12,2	48,4	47,0	36,2	—	—
Certificados obra terminada	T	—	3,6	27,2	-12,3	-9,3	24,5	1,6	22,6	26,2	21,7	—	—
Viviendas a construir (número)	T	—	-1,9	7,7	28,8	31,6	9,6	18,5	41,4	49,2	45,3	—	—
Viviendas a construir (m ²)	T	—	-4,1	0,5	26,1	27,5	9,7	13,8	40,4	43,6	46,4	—	—
OPINIONES EMPRESARIALES (MINER)													
Clima construcción	D	-41,7	-41,8	-26,0	-20,0	-10,0	-17,0	-10,0	-11,0	0,0	-14,0	—	—
Nivel producción	D	-22,6	-11,5	-10,0	35,0	41,0	53,0	25,0	34,0	14,0	-2,0	—	—
Carta de pedidos	D	-40,6	-41,4	-32,0	-32,0	-21,0	-23,0	-12,0	23,0	2,0	-22,0	—	—

D = Dato original.

T = Tasa de variación interanual.