



**FACULTAD DE CIENCIAS
ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES.**

**GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE
EMPRESAS.**

**EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONTRUCCIÓN Y
DEL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA.**

Trabajo fin de grado presentado por María José Jiménez Rivero siendo el tutor del mismo el profesor Francisco Javier Santos Cumplido.

Vº. Bº. del tutor:

Alumna:

D. Francisco Javier Santos Cumplido

Dª. María José Jiménez Rivero

Sevilla, Noviembre de 2019.



GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS.

**FACULTAD DE CIENCIAS
ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES.**

TRABAJO FIN DE GRADO.

CURSO ACADÉMICO (2018-2019)

TÍTULO:

**EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEL
SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA.**

AUTORA:

MARÍA JOSÉ JIMÉNEZ RIVERO.

TUTOR:

D. FRANCISCO JAVIER SANTOS CUMPLIDO.

DEPARTAMENTO:

ECONOMÍA APLICADA I.

ÁREA DE CONOCIMIENTO:

ECONOMÍA APLICADA

RESUMEN:

Este trabajo lo realizo con el objetivo de analizar la evolución de la construcción y la evolución del sector inmobiliario en España en un periodo que abarca desde 1985 hasta la actualidad. Identificaremos las causas y las consecuencias y las principales actividades sobre las que tienen influencia a lo largo de estos años.

Para ello, comenzaremos definiendo los conceptos de forma básica para luego adentrarnos en las diferentes etapas en las que se divide su paso por la economía. Destacaremos sobre todo la situación de auge que se vivía antes de la crisis en ambos sectores, las causas que dan lugar al estallido de la crisis económica española, su situación de descenso en esta etapa, y, por último, la breve actual recuperación de la construcción y de la actividad inmobiliaria.

PALABRAS:

España; crisis económica; sector de la construcción; sector inmobiliario.

ÍNDICE.

1.INTRODUCCIÓN.....	7
1.1 Objetivos.....	7
1.2 Metodología.....	7
2. MARCO TEÓRICO.....	9
2.1 Conceptos básicos.....	9
2.2 Actividades relacionadas con la construcción.....	11
2.3 Principales actividades donde influyen ambos sectores.....	12
3. EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA. (1985-2016)	17
3.1 Papel de los sectores de la economía en España.....	17
3.2 Periodo de 1985-1991.....	18
3.3 Crisis en la construcción (1992-1994)	21
3.4 Periodo de auge en la construcción (1995-2007)	24
3.5 La gran crisis en el sector de la construcción: 2007-2016.....	29
3.6 La breve recuperación de la construcción en la actualidad.....	33
4. EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO Y EL ESTALLIDO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA.....	35
4.1 Antecedentes del 1986 a 1997.....	35
4.2 Formación de la burbuja inmobiliaria. (1998-2003)	38
4.3 Estallido de la burbuja inmobiliaria. (2004-2008).....	39
4.4 La crisis en el sector inmobiliario y, la actualidad. (2008-2018).....	42
5. CASOS PARTICULARES. LAS MEJORES EMPRESAS NACIONALES EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y EN EL SECTOR INMOBILIARIO.....	47
5.1 Mayor empresa nacional en el sector de la construcción.....	47
5.2 Mayor empresa nacional en la actividad inmobiliaria.....	49

6. CONCLUSIONES.....	53
7. BIBLIOGRAFÍA.....	55

ÍNDICE DE GRÁFICOS.

- Tabla 1: PIB y VAB en la construcción.....	19
-Tabla 2: Ranking mundial sectorial de empresas dedicadas a la construcción.....	47
-Tabla 3: Principales magnitudes financieras (ACS).....	48
-Tabla 4: Ranking de empresas dedicadas al sector inmobiliario.....	50
-Tabla 5: Principales magnitudes financieras (Merlin).....	51
-Figura 1: Esquema general del proceso-proyecto construcción.....	10
-Figura 2: Proceso productivo de una empresa inmobiliaria.....	11
-Gráfico 1: Ocupados en construcción e incremento intertrimestral. (2008-2018).....	14
-Gráfico 2: Evolución del número de ocupados en actividades inmobiliarias.....	15
-Gráfico 3: Las notas de la construcción y las actividades inmobiliarias en cada área...	15
-Gráfico 4: Peso en el PIB (%).....	17
-Gráfico 5: Peso en el empleo (%).....	18
-Gráfico 6: Evolución del empleo total y de la construcción (1985-1991).....	19
-Gráfico 7: Viviendas iniciadas y terminadas en España.....	20
-Gráfico 8: Consumo aparente de cemento. Periodo de 1985 a 1991.....	21
-Gráfico 9: Formación bruta de capital fijo.....	22
-Gráfico 10: Evolución de visados de viviendas y número de viviendas terminadas.....	23
-Gráfico 11: Consumo aparente de cemento.....	23
-Gráfico 12: Consumo aparente de cemento.....	25
-Gráfico 13: VAB en la construcción.....	25
-Gráfico 14: Ocupados en el sector de la construcción.....	26
-Gráfico 15: Evolución de la composición de la inversión nominal por tipos de activos..	27

-Gráfico 16: Número de viviendas libres iniciadas y terminadas.....	28
-Gráfico 17: Número de viviendas terminadas.....	28
-Gráfico 18: Número de viviendas terminadas.....	31
-Gráfico 19: Consumo aparente de cemento.....	31
-Gráfico 20: VAB en el sector de la construcción.....	32
-Gráfico 21: Número de ocupados en la construcción.....	32
-Gráfico 22: Precio viviendas. Salario. IPC.....	35
-Gráfico 23: Esfuerzo de las familias para comprar una casa.....	37
-Gráfico 24: Evolución de los tipos de interés de los créditos-viviendas.....	38
-Gráfico 25: Evolución precio vivienda vs hipotecas.....	39
-Gráfico 26: Evolución de hipotecas sobre viviendas.....	40
- Gráfico 27: Esfuerzo de las familias para comprar una casa.....	40
-Gráfico 28: Evolución del precio de las viviendas (euros/m2).....	41
-Gráfico 29: Viviendas nuevas terminadas, vendidas y diferencia acumulada.....	41
-Gráfico 30: Evolución de hipotecas sobre viviendas.....	42
-Gráfico 31: Evolución de las hipotecas constituidas vs hipotecas canceladas.....	43
-Gráfico 32: Evolución de los precios de la vivienda en España.....	44
-Gráfico 33: Evolución de la tasa interanual de vivienda nueva y de segunda mano....	44
-Gráfico 34: Evolución de la tasa interanual de la compraventa de vivienda libre y protegida.....	45
-Gráfico 35: Cartera por países.....	49
-Gráfico 36: Valor bruto de activos. (% sobre el total 2018).....	51

1. INTRODUCCIÓN.

La construcción en nuestro país representa una de las actividades productivas que genera unos grandes efectos de arrastre tanto positivos como negativos, siguiendo las fluctuaciones del ciclo económico español, y reflejando también su influencia en una de sus principales actividades como es la inmobiliaria.

Con la realización del análisis hecho desde 1985 hasta la actualidad, observamos como ambos sectores viven un periodo de auge en la construcción y la formación y el estallido de la burbuja inmobiliaria. Es aproximadamente en 2007 cuando estalla la crisis económica cayendo por tanto ambos sectores. Esto se vio reflejado en indicadores como el empleo, el PIB, la riqueza de los españoles, entre otros.

Desde 2013-2014 la economía española vuelve a presentar señales de recuperación. El crecimiento económico está volviendo a llegar a España después de unos largos años de recesión.

1.1 Objetivos.

Los principales objetivos que se persiguen con la elaboración de este Trabajo de Fin de Grado son:

- Desarrollar y explicar los conceptos de construcción, sector inmobiliario.
- Analizar las causas, sus principales manifestaciones y sus consecuencias tanto en el sector de la construcción como en el inmobiliario, y en la economía en sí.
- Una examinación de la situación actual hacia la que evolucionan ambos sectores.

1.2 Metodología.

Partiendo de esta relación, este trabajo lo realizo con la intención de analizar el papel que juega el sector de la construcción y el sector inmobiliario en el modelo de la economía española abarcando desde 1985 hasta la actualidad sobre todo desde las perspectivas del empleo y la producción. Es así que el primer epígrafe comienza describiendo ambos conceptos, sus actividades relacionadas, y los sectores donde su influencia se ve principalmente reflejada. El segundo epígrafe analiza la evolución del sector de la

construcción a lo largo de los años señalados, en el que se destaca principalmente los periodos de crisis y auge junto con sus principales causas y consecuencias. El tercer epígrafe, donde se desarrolla el sector inmobiliario haciendo referencia a los antecedentes y a la formación y creación de la burbuja inmobiliaria. Por último, el epígrafe cuatro ofrece un ranking de empresas junto con una breve descripción y análisis de las que en la actualidad son las mejores empresas tanto en el ámbito de la construcción como en el inmobiliario. El trabajo finaliza con el apartado de las conclusiones.

Para contrastar este trabajo, detallamos una gran cantidad de fuentes estadísticas con diversos orígenes, y bases de datos. Predomina en nuestro trabajo aquellas bases que provienen del Instituto Nacional de Estadística, de la OCDE, de Eurostat y de las estadísticas de construcción realizadas por el Ministerio de Fomento. Además, como complemento se facilitan datos de asociaciones y confederaciones del propio sector como la Agrupación de fabricantes de cemento de España. Todo esto apoyado por una serie de informes y publicaciones documentales predominando las que proceden de BBVA Research y el Banco de España, así como las distintas publicaciones académicas y de los diversos periódicos como El País, El Confidencial, entre otros.

2. MARCO TEÓRICO.

2.1. Conceptos básicos.

El sector de la construcción se basa principalmente en la transformación de componentes y elementos con el objetivo de crear valor. Es decir, son diversas estructuras creadas por el hombre como un edificio, una vivienda, una planta industrial, una infraestructura pública, entre otros, con la utilización de diferentes componentes como son el cemento, la estructura, los muros exteriores etc que hacen más fácil dicha creación. Según Pellicer Armiñana, el sector de la construcción está compuesto por varias actividades segmentadas en dos grandes grupos (Pellicer, 2008).

-La obra civil: Obras distintas de edificación. Son las administraciones que promueve el Estado determinadas por las alternativas políticas que promueven las Administraciones Públicas (Estado, CCAA, y Ayuntamientos). Su utilización está destinada al uso colectivo o público.

-La edificación: Son sistemas cerrados y se dividen según el uso al que se destinan los bienes. En primer lugar, está la residencial, cuya finalidad es servir y proporcionar residencia a la población. Y, en segundo lugar, la no residencial.

En épocas de crecimiento, este sector suele reclamar una gran cantidad de trabajo que se caracteriza principalmente por ser poco cualificada y barata.

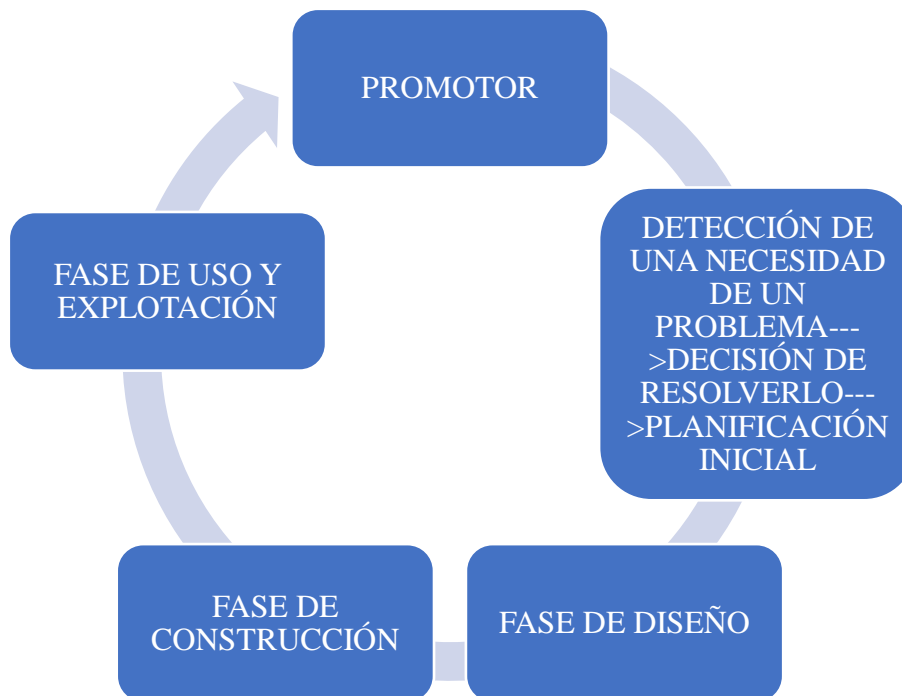
Según Aguiló Crespí, Pere, “Todos los indicadores nos muestran la importancia económica y la transcendencia social y laboral del sector de la construcción. Tales datos no pueden extrañarnos ya que, en la actualidad, la construcción es uno de los principales motores de la economía española y, consecuentemente, de la economía de muchas comunidades autónomas que están en plena expansión del empleo a través de la actividad constructiva. No podemos ignorar que dicha actividad económica facilita la creación de empresas vinculadas o complementarias a la construcción -cuyo objetivo estricto no es la ejecución de obras- y que es un sector muy intensivo en la creación de mano de obra, ofreciendo empleo a un gran contingente de trabajadores.

Por otra parte, en el sector son muy abundantes las empresas pequeñas o sin trabajadores, es decir, los trabajadores autónomos o singulares o agrupados en algún tipo de formula asociativa, que desarrollan actividades constructivas. La construcción puede revestir las características de una intervención pública indirecta. Con ello nos referimos a la gran influencia económica y de fomento de empleo que puede tener la actividad de promoción

de obras públicas que, también de forma indirecta, puede ser decisiva para el desarrollo de la edificación residencial e industrial.” (Crespí, 2008).

El sector de la construcción, por tanto, es un sector complicado en el que intervienen múltiples administradores con distintos objetivos, pues no siempre se trata de obtener la mejor rentabilidad o liderar el mercado.

Figura 1: Esquema general del proceso-proyecto construcción.



Fuente: AEIPRO.

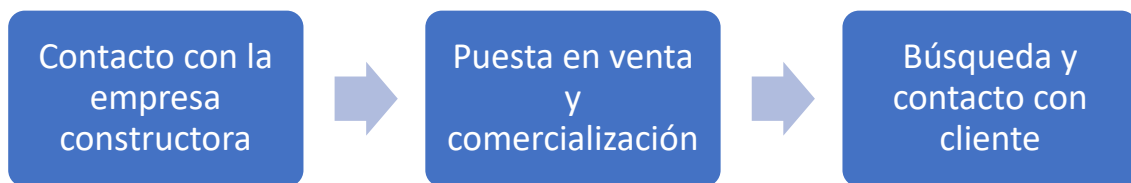
Como podemos observar en la Figura I, en primer lugar, el promotor detecta una necesidad de un problema, o en todo caso una oportunidad de negocio. En el primer caso se pasa a la resolución del problema y posteriormente a una planificación inicial. Esta planificación se basa en la realización de un estudio sobre aspectos y variables tales como el precio, el suelo, el prototipo de vivienda que se demanda, entre otros.

En cuanto a la fase de diseño, en ella principalmente se realizan los estudios previos y se elaboran los proyectos. A continuación, se pasa a la fase de construcción, la más duradera y costosa. Realizada la obra, se da lugar a la última fase en la que el promotor puede optar por su alquiler o enajenación.

En cuanto al sector inmobiliario, la Real Academia Española lo define como “empresa o sociedad que se dedica a construir, arrendar, vender y administrar viviendas.” Podemos observar por tanto que son numerosas las actividades que realiza este sector, aunque debemos destacar que la mayoría de las empresas inmobiliarias dedican su actividad al arrendamiento, venta y administración de viviendas dependiendo, por tanto, de otras empresas que se encarguen de la construcción. (Real Academia Española 2019).

Suponiendo que la empresa inmobiliaria se basa solo en la comercialización de la vivienda, inmueble o edificio, el proceso productivo de este sector comprenderá solo la fase de venta y la búsqueda y puesta en contacto con el futuro propietario. Antes de realizar todo ello debe ponerse en contacto con la empresa constructora de la que depende.

Figura 2: Proceso productivo de una empresa inmobiliaria.



Fuente: Elaboración propia a partir de slideshare.

2.2 Actividades relacionadas con la construcción.

El sector de la construcción pertenece al sector secundario en el que se incorporan actividades que se relacionan con la transformación de materia prima en productos finales (elaborados) o semielaborados.

Este sector secundario se compone además de otros dos subsectores, como son la producción de energía eléctrica, y la industria.

Este sector depende del sector primario pues requiere la transformación de productos o materiales naturales, es decir, la construcción para que se lleve a cabo requiere elementos como la madera, el vidrio, el papel, entre otros.

El sector de la madera como bien hemos dicho influye de forma significativa en la construcción y en la actividad inmobiliaria. La madera que fue un material utilizado

tradicionalmente en la construcción con actuaciones resistentes se ve apartado en este terreno al comienzo del siglo actual, primero por el acero, y luego por el hormigón. (Álvarez y Arriaga, 2005). Por tanto, es un sector muy dependiente de la construcción que se ha visto influenciado de manera negativa por la gran caída de la construcción a lo largo de estos años.

Sin embargo, subsectores de la madera como el embalaje, la tonelería, y el envase, han ido creciendo de forma considerable a partir de 2010, pues estos dependen más de otras actividades como son el comercio y la exportación de mercancías. Mientras que subsectores dependientes de la construcción como los muebles, el parquet, las puertas de madera, entre otros, han descendido como consecuencia de la crisis económica de 2009 (AEIM, 2014).

El sector del vidrio es otro sector principal para la actividad constructora. Este ha tenido en los últimos años un gran progreso, pues su insistente optimización, el progreso de las láminas con mayor resistencia y los costes competitivos han favorecido determinados proyectos constructivos. Cualidades como la dureza, el brillo y su transparencia dan lugar a que sea un material ejemplar para el encerramiento de edificios. En la construcción se utiliza principalmente para las fachadas, otras zonas externas de la obra, o incluso para separaciones en el interior. (Hildrebrandt gruppe, 2016).

La energía eléctrica es otro sector imprescindible para las obras de construcción, pues posibilita el uso de maquinarias, herramientas, equipos, la iluminación, entre otros. Entre las empresas que mayor energía consumen se encuentran las de cemento, las de siderurgia, las empresas químicas, entre otras. El sector de la construcción, sin embargo, es un sector que en comparación con los demás consume poca energía situándose con unos porcentajes muy bajos.

2.3 Principales impactos del sector de la construcción.

En cuanto a los impactos del sector de la construcción y de la actividad inmobiliaria se pueden destacar principalmente los que produce sobre el medio ambiente y la tecnología. En primer lugar, el impacto en el medioambiente se debe a que la actividad constructora extrae sus materias primas del entorno natural y su producción tiene como principal escenario ese entorno natural.

Los materiales de construcción como la madera, el cristal, aluminio son extraídos de la propia corteza de la tierra a base de destrucción. Además, la construcción de la estructura de una vivienda, o un edificio consume una gran cantidad de energía, algo que afecta

también al medio ambiente. Los impactos sistemáticos que provoca ésta con la utilización de los camiones o máquinas de motor son otra de las consecuencias.

Se puede concluir que la construcción de viviendas o edificios generan un gran impacto en el medio ambiente por lo que con el tiempo se optan por materiales y recursos sostenibles que generen un menor impacto. Entre estos destacan: el reciclaje y uso de ciertos materiales sostenibles, el uso de energías eficientes como la calefacción etc.

En segundo lugar, hay que destacar el impacto en las tecnologías, puesto que el sector de la construcción se ha considerado siempre como el más tradicional y donde la innovación siempre se ha situado en un segundo plano. En la actualidad, este sector está en continuo crecimiento, buscando nuevas innovaciones que supondrán una transformación en la construcción.

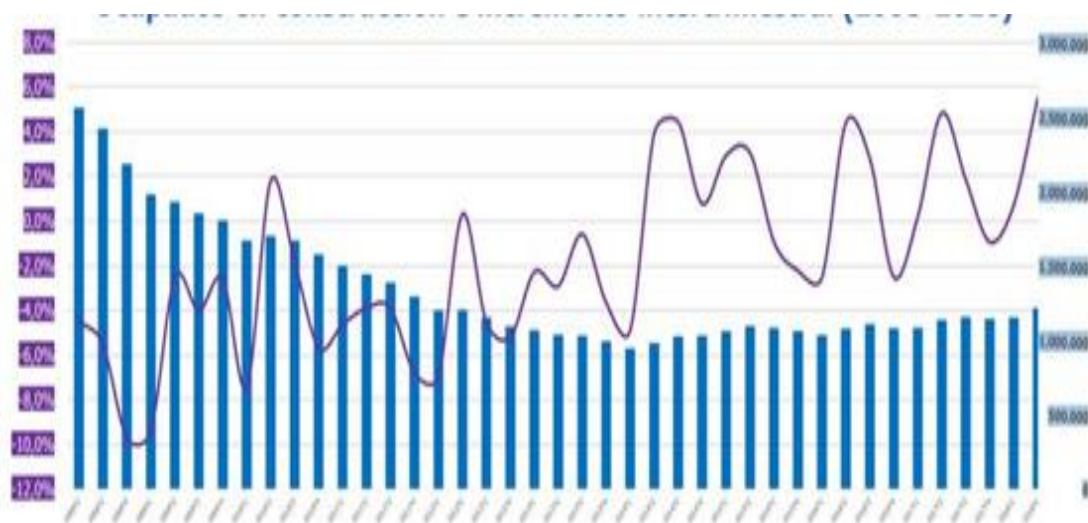
Se adoptan nuevas técnicas como los edificios inteligentes que permiten reducir los costes y problemas de espacios, el “escáner láser” que proporciona unas instrucciones minuciosas del terreno, los robots, los drones, la impresión 3D, entre otros.

En definitiva, estas tendencias permiten a las empresas incrementar su productividad, cumplir con los plazos de entrega y mejorar la calidad de sus obras. Asimismo, con la utilización de materiales innovadores se permite una reducción del impacto medio ambiental con su respectiva reducción en costes.

Por otra parte, el sector de la construcción y el sector inmobiliario influyen también en determinadas variables del mercado de trabajo, tales como la tasa de paro y el volumen de empleo. En el caso español, donde el sector es muy relevante, ese impacto ha sufrido grandes oscilaciones como consecuencia del ciclo económico.

En 2018, la construcción vuelve a rescatar cifras que no alcanzaba desde hace unos 6 años. “El sector da empleo a 1.215.200 trabajadores en España, lo que supone un aumento del 5,5% en comparación con el primer trimestre. Este incremento es el más pronunciado en 10 años, según el análisis de Randstad sobre el sector de la construcción y su evolución durante la última década” (Cid, 2018). Fue el sector que más sufrió las consecuencias de la crisis, produciéndose un descenso de un 52,9% de la ocupación.

Gráfico 1: Ocupados en construcción e incremento intertrimestral. (2008-2018).

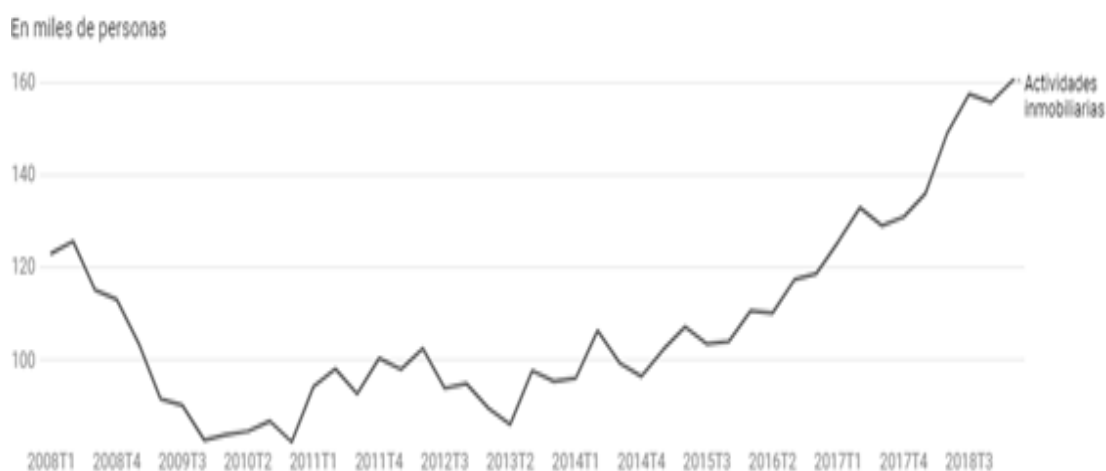


Fuente: Randstad a partir de datos del INE.

Se puede concluir, que después de tantos años de oscilaciones con bajas cifras en el empleo vuelve a alcanzar máximos de 2012, superando los 1,2 millones de asalariados. Este sector es uno de los que crea empleo con mayor velocidad. Además, se puede asociar también al crecimiento que ha tenido ese empleo con la creación de nuevas empresas afiliadas a la Seguridad Social.

En cuanto al sector inmobiliario, “el empleo en actividades inmobiliarias ha crecido en 2019 un 18% respecto al mismo periodo del año anterior, hasta alcanzar 160.500 ocupados.” (2019). Se puede afirmar que alcanza unas cifras grandiosas, pero la crisis también afectó a este sector de forma significativa. El paro aumenta durante estos trimestres al mismo tiempo que la tasa de actividad disminuye. Actualmente, el empleo en la inmobiliaria vuelve a alcanzar cifras que no alcanzaba desde 2008 con un incremento de un 18%.

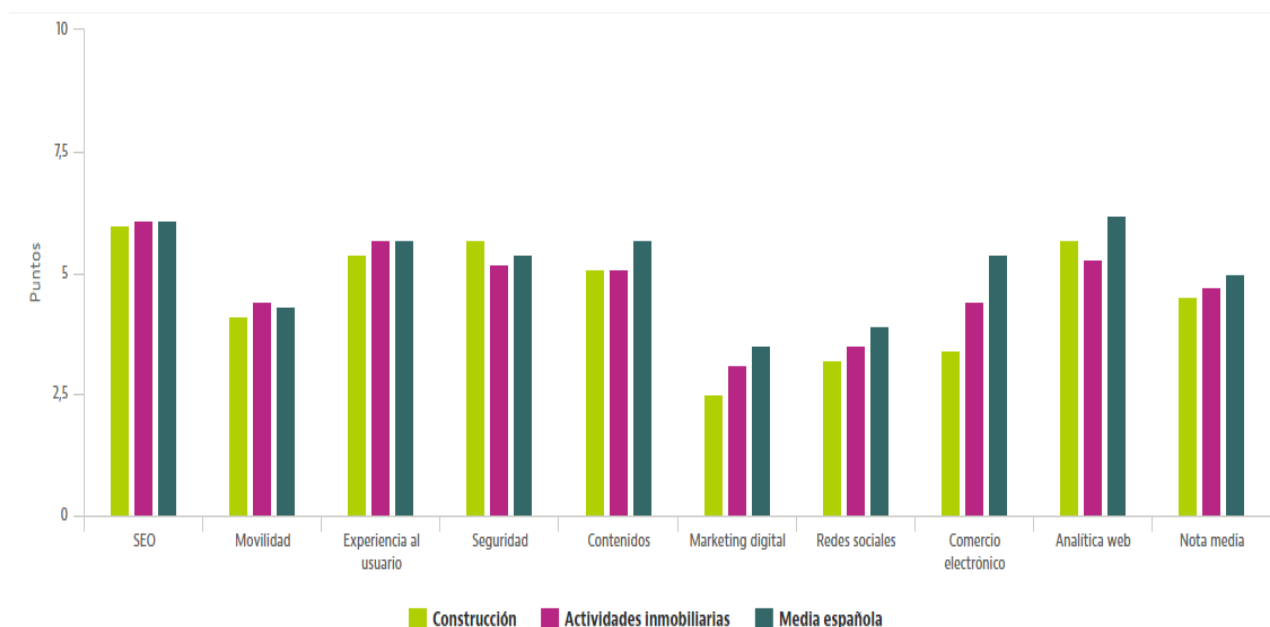
Gráfico 2: Evolución del número de ocupados en actividades inmobiliarias.



Fuente: INE, ejeprime.

En cuanto al impacto del sector inmobiliario en la calidad de vida, influye por la falta de una vivienda a precios asequibles lo cual genera un impacto negativo en la sociedad, en la igualdad, e incluso en el bienestar de las personas. Por tanto, hay que adaptarse a las realidades nuevas que vienen. (CEST 2019).

Gráfico 3: Las notas de la construcción y las actividades inmobiliarias en cada área.



Fuente: Bankia.

La digitalización, uno de los términos más utilizados en la actualidad, también tiene cierta influencia sobre los dos sectores analizados. Las empresas españolas están cada vez progresando más en cuanto a la digitalización, pero son las empresas constructoras y las actividades inmobiliarias las que peores puntuaciones presentan respecto a este término. “En definitiva, la entidad asegura que solo el 4,4% de las empresas de la construcción analizadas son competitivas en términos de digitalización, frente al 78% que se encuentran en una posición mejorable y al 17,6% que no son competitivas.” En cuanto a las empresas que desarrollan actividades inmobiliarias, “el informe explica que el 19,5% de las empresas analizadas recibe la calificación de ‘no competitivas’, mientras que un 10,7% logra alcanzar la competencia digital y el 69,9% tiene una posición mejorable.” (Alarcos, 2017).

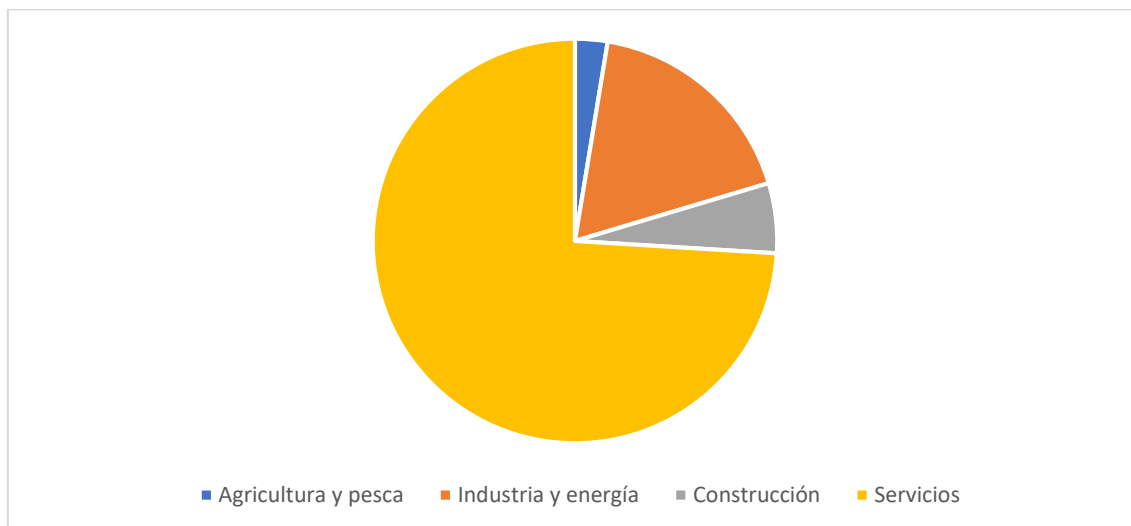
Se puede observar que las empresas de ambos sectores son más competitivas en análisis de la web, herramienta que les permite adaptarse a los gustos de los clientes, además de conocer y saber sus hábitos, en SEO, y en seguridad. (Alarcos, 2017).

3. EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA. (1985-2016).

3.1 Distribución sectorial de la economía en España.

En la distribución sectorial de la economía española, destaca actualmente el gran peso del sector servicios y la disminución que ha sufrido el sector secundario. Esto no siempre fue así. En los años 70 y 80 la importancia de la industria y la energía estaban por encima del 25%. Desde 1970, el sector de la industria pierde peso en el PIB ganando a partir de ese momento peso el sector servicios. Así que, se puede afirmar que España es una economía donde predominan el sector terciario en el que se pueden encontrar las actividades que realizan las inmobiliarias. En cuanto al sector de la construcción, ha sido una actividad perteneciente al sector secundario que desde 1970 se ha mantenido casi uniforme pasando en esta época de un 8,8% del PIB a un 5,6% del PIB en 2016 (Pampillón, 2017)

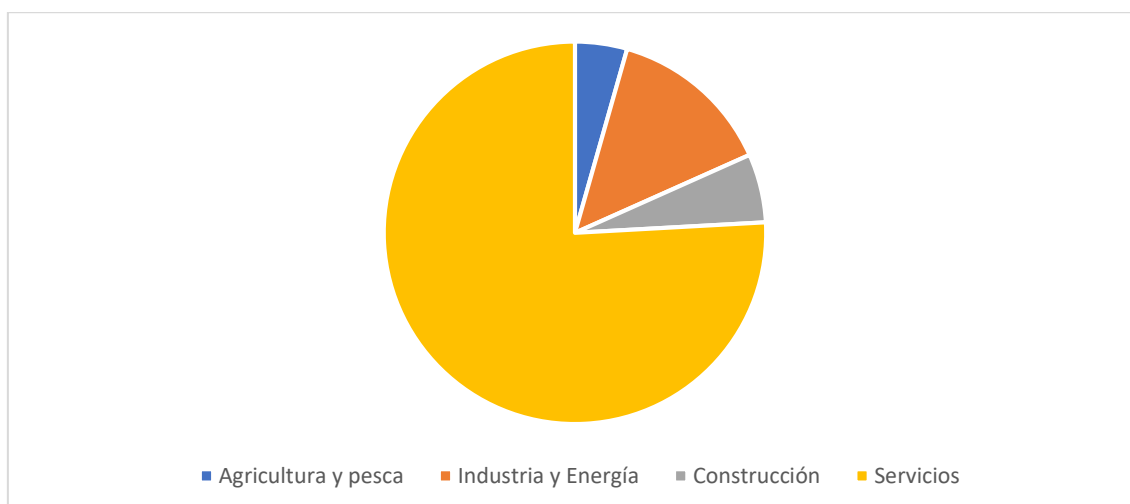
Gráfico 4: Peso en el PIB (%)



Fuente: Elaboración propia con datos del INE (2017).

En cuanto al empleo, a partir de 1970, la industria empieza a perder peso, mientras que en el sector servicios, (donde destacamos la actividad inmobiliaria), ha ido en aumento la población empleada. Con respecto a la construcción, hasta 2005 tuvo un gran aumento en la participación de empleados, pero esto sufre un giro y empieza a disminuir como consecuencia de la crisis, además, de sufrir una caída en la producción. En 2016, tanto el sector de la construcción como el sector servicios pierden peso con respecto a años anteriores. (Pampillón, 2017).

Gráfico 5: Peso en el empleo (%).



Fuente: Elaboración propia con datos del INE (2017)

3.2 Periodo de 1985-1991.

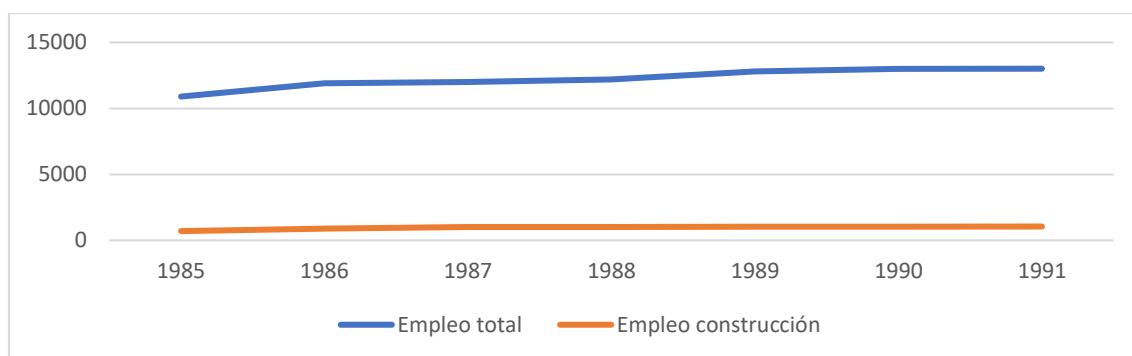
Uno de los éxitos de la economía de este periodo de tiempo fue la adhesión de España a la Comunidad Económica Europea (CEE) el 1 de enero de 1986. Con ello, se temía una recesión inicial, o la desaparición de algunos subsectores de la economía española, cosas que no sucedieron. Dominaron los efectos dinámicos de la liberalización ordenada y con ello el correspondiente aumento de la competencia que sirvió de estímulo para la mejora de la eficiencia de la economía española. Con esta incorporación, la economía española gozaba de un estado de protección y confianza que impulsó intensamente la inversión tanto interna como externa. (Pagés, 2005).

En los cinco años anteriores a la entrada en la CEE, es decir, de 1981 a 1985, el PIB español había crecido a una tasa anual acumulativa media del 1,8%, por debajo de la comunitaria en el mismo periodo, 2,1%. En los cinco años siguientes, de 1986 a 1990, el crecimiento medio del PIB español fue del 4,8%, casi dos puntos por encima del comunitario, 2,9%. Además, aumenta también el comercio total, creciendo más rápidamente las importaciones que las exportaciones. (Pagés, 2005).

Con respecto al sector de la construcción, se produce una evolución cíclica en el empleo con un incremento importante de su ocupación y de su peso durante este periodo de expansión. Sus variaciones (positivas y negativas) son siempre mayores que las del total de la economía y que la mayoría del resto de los sectores. En este periodo, la construcción

creó casi 600 mil empleos netos y su peso pasó del 7,3% al 10,3% del empleo total aumentando su ocupación a un ritmo más rápido que el total de la economía.

Gráfico 6: Evolución del empleo total y del empleo en la construcción (en miles de personas) de 1985 a 1991.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del EPA (INE).

Con respecto al impacto en el VAB, en este periodo se inicia un cambio coyuntural general que tiene lugar sobre todo en los últimos meses de 1985 donde el ritmo al que este sector crece fue muy cuantioso, alcanzando un 8,5% de promedio, y con cimas extraordinarias como la que se dio en 1989 con un 13,7%. En la tabla 1, observamos como en este periodo se produce un aumento del PIB y del VAB tras la etapa de crisis vivida de 1975 a 1984.

Tabla 1: PIB y VAB en la construcción.

PERIODOS	PIB (porcentaje de aumento)	VAB (porcentaje de aumento)
Etapa crítica (1975-1984)	16,1	-21,2
Etapa recuperación (1985-1991)	26,3	63,4
Periodo total (1975-1991)	46,6	28,8

Fuente: Elaboración propia con datos de Carreras Yáñez 1992.

Otro elemento clave de la construcción es la construcción de viviendas, pues a partir de 1983, la política gubernamental da un cambio que genera un impulso de acceso a la propiedad. Sobre todo, es a partir de 1985 cuando se da una desgravación fiscal para la compra de viviendas sin ningún requisito.

Es en la segunda mitad de los años 80 cuando se produce un fuerte crecimiento económico hasta 1991, cuando tiene comienzo la recesión consecuencia del comienzo de una crisis crediticia y la dificultad de financiación para esta actividad.

En el gráfico 7 podemos observar por tanto la recuperación en el sector de la construcción de las viviendas terminadas. (Tatavull de la Paz y Sánchez, 2012).

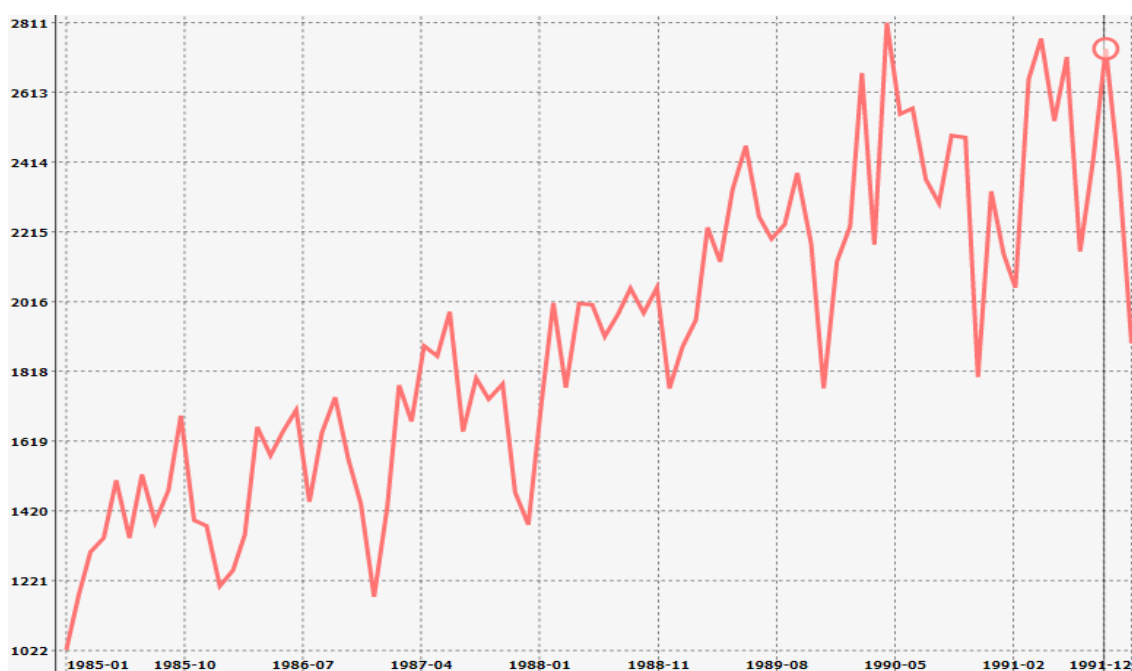
Gráfico 7: Viviendas iniciadas y terminadas en España.



Fuente: Ministerio de Fomento (Revista de Estudios Empresariales. Segunda Época).

Otro de los indicadores importantes que nos puede ayudar a analizar el auge de la construcción en esta época es el crecimiento del consumo aparente de cemento pasando de 1022,47 miles de toneladas en 1985 a 2736,21 miles toneladas que alcanzó en 1991 como podemos ver en el gráfico 8.

Gráfico 8: Consumo aparente de cemento. Periodo de 1985 a 1991



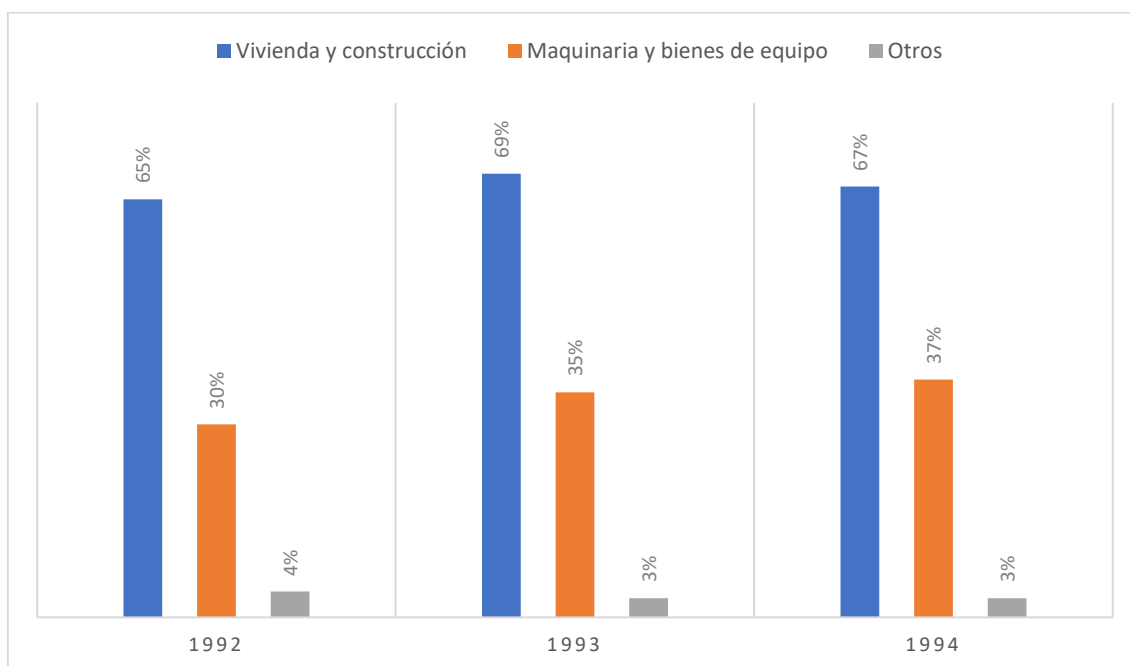
Fuente: Oficemen (Agrupación de fabricantes de cemento de España).

3.3 Crisis en la construcción (1992-1994).

En este periodo se destaca la crisis económica vivida en España donde la economía entra en una etapa de declive lo cual afectó también a la construcción.

Fue una crisis corta y se salió de esta devaluando la moneda incluso hasta tres veces en 1993. Con ello, se evitó la devaluación interna que consistía en una serie de ajustes de precios internos y una devaluación de los salarios. Dos consecuencias de esto es que genera incrementos de competitividad en aspectos monetarios y además evita los cambios en la estructura productiva de las empresas. (Fernández Daniel, 2017).

Gráfico 9: Formación bruta de capital fijo. (1992-1994)

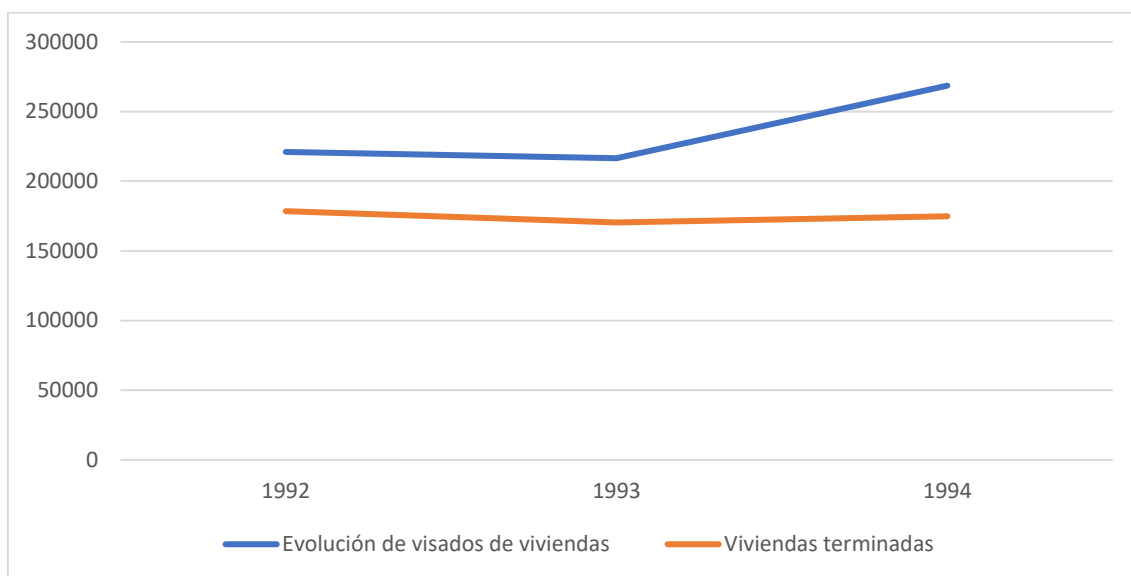


Fuente: Elaboración propia con datos del INE.

Observamos en el gráfico 9, que esta crisis monetaria vivida en estos pocos años deja una situación conforme a la FBCF (Formación bruta de capital fijo) similar en el sector de la vivienda y la construcción a la que teníamos antes de caer en esta breve depresión.

Durante estos años, en cada trimestre se producía una variación negativa del producto. El PIB cayó en 1993 un 1%, algo que no ocurría desde hace años en la economía española. Esto se resume en elevadas pérdidas de empleo y por consiguiente en una altísima cifra de nuevos parados, alcanzando los 600000 en un único año. Los economistas son conscientes de los problemas de este periodo: “Persiste la incertidumbre sobre la intensidad de la reactivación, por la titubeante evolución de la inversión, y el carácter sumamente contractivo que muestra el consumo privado” (El país, 1994).

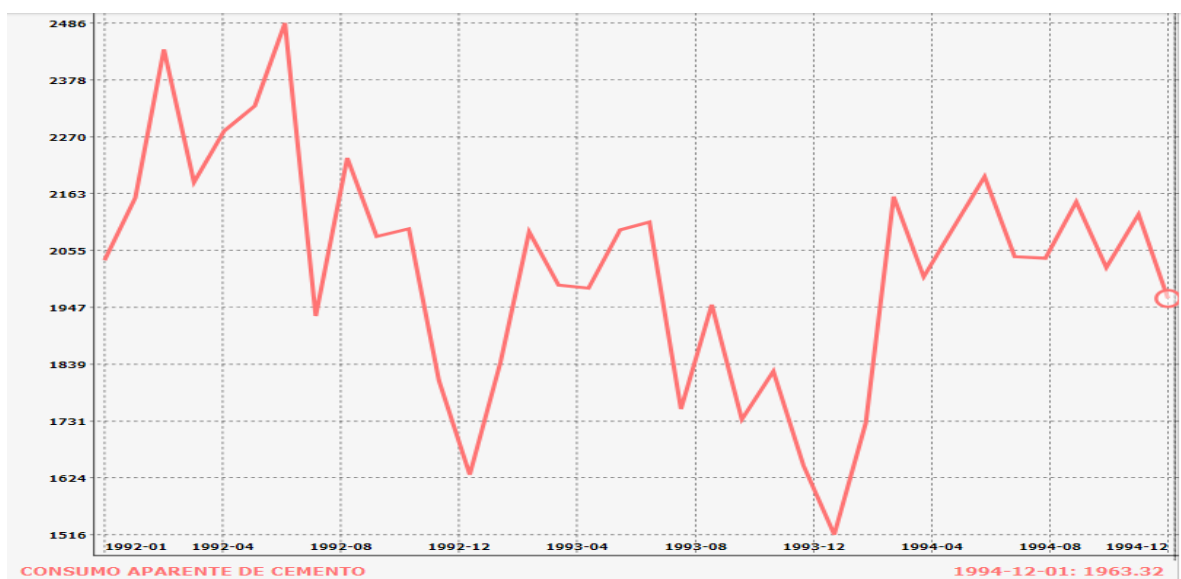
Gráfico 10: Evolución de visados de viviendas y número de viviendas terminadas.



Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento.

En cuanto a las viviendas iniciadas y terminadas observamos un periodo de estancamiento incluso de disminución al verse afectada por la crisis que se atraviesa. Los visados de viviendas si experimentan un leve aumento, permaneciendo las terminadas por debajo. Otro de los factores que nos puede ayudar a comprender el descenso de productividad en este periodo es el uso del cemento.

Gráfico 11: Consumo aparente de cemento.



Fuente: Oficemen (Agrupación de fabricantes de cemento de España).

Podemos observar como en el Gráfico 11, con respecto al mismo gráfico del período anterior se genera un descenso del consumo, alcanzando el mínimo en 1993 con una cifra de 1515,7 miles de toneladas.

3.4 Periodo de auge en la construcción (1995-2007).

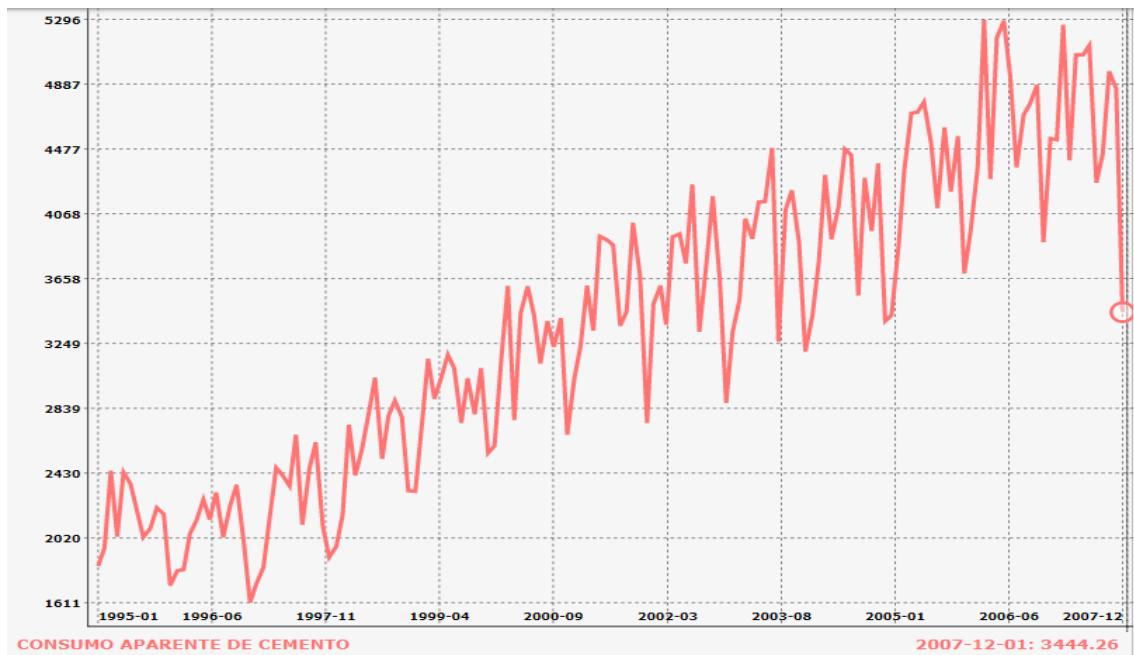
Este periodo de larga duración se considera como unos años de gran crecimiento económico en nuestra economía. En esta fase destacan hechos importantes en la economía española, tales como la transición hacia la moneda única; la puesta en marcha de un plan de estabilidad con medidas para promover un equilibrio financiero y en el que se detallan casos posibles de desviaciones sobre el criterio de convergencia de déficit público; el desempeño de criterios de convergencia nominal (en la tasa de inflación, los tipos de interés a largo plazo, el déficit público, la deuda pública, y el tipo de cambio).

Además, “la soberanía monetaria de los estados miembros de la UE pasará al SEBC, constituido por el BCE y por todos los bancos centrales nacionales de los países de la UE” (Banco de España, 1997). Por tanto, la influencia del BCE (Banco Central Europeo) y del SEBC (Sistema Europeo de Bancos Centrales) empieza a ser manifestada a partir de 1998. Se viven unos años donde la industria presenta una caída frente al crecimiento que se genera en el sector de la construcción. (Fernández-Oliva y Roa, 1998).

Sin duda uno de los componentes donde se ve reflejado el gran crecimiento de la construcción en este periodo fue en el gigantesco incremento que tiene el uso del cemento que fue creciendo a un ritmo superior que en el periodo anterior.

El gráfico 12 muestra el consumo aparente de cemento en miles de toneladas. Este alcanzó cifras sensacionales, pasando en 1995 de unos 24-25 miles de toneladas hasta superar al final de este periodo los 52 miles de toneladas. El sector del cemento aporta una cantidad media anual en 2007 de 1,3% del VAB de la economía lo que refleja su gran capacidad productiva.

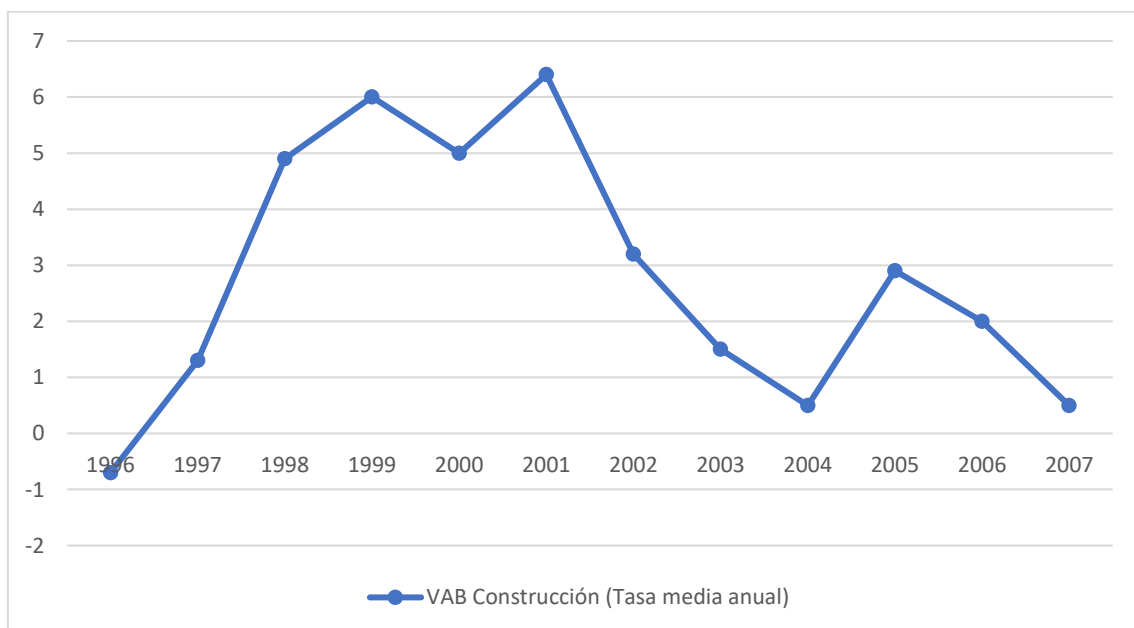
Gráfico 12: Consumo aparente de cemento.



Fuente: Oficemen (Agrupación de fabricantes de cemento de España).

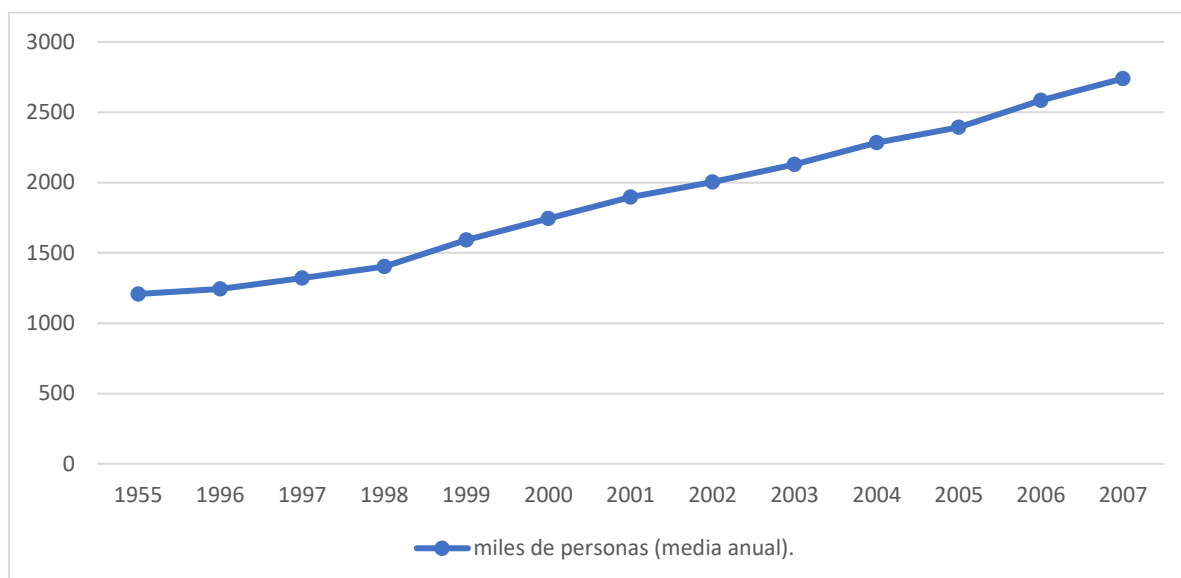
El efecto impulsor de la construcción sobre el crecimiento económico en este periodo está relacionado con la fuerte inversión que el sector ejecuta, y que lo convierte en el motor de la economía española por su gran capacidad de creación de empleo.

Gráfico 13: VAB en la construcción.



Fuente: Elaboración propia con datos del INE y “La economía en gráficos 2016”.

Gráfico 14: Ocupados en el sector de la construcción.



Fuente: Elaboración propia con datos del INE y “La economía en gráficos 2016”.

El sector de la construcción depende de las inversiones públicas como privadas por lo que sigue los ciclos (crecimiento y descenso) de la economía española, pero con un mayor ritmo.

Una serie de situaciones generan el ciclo de expansión vivido durante estos años. Entre estas están, algunos condicionantes económicos como: la estabilidad económica; la magnífica ocasión macroeconómica, que da lugar a un ambiente de crecimiento sostenido; el gran equilibrio en los reducidos tipos de interés bancarios; el aumento posible de los periodos de amortización de los préstamos bancarios; el incremento de la capacidad de compra de las familias y de la confianza del consumidor. Tiene lugar además un aumento de la compra de la segunda vivienda.

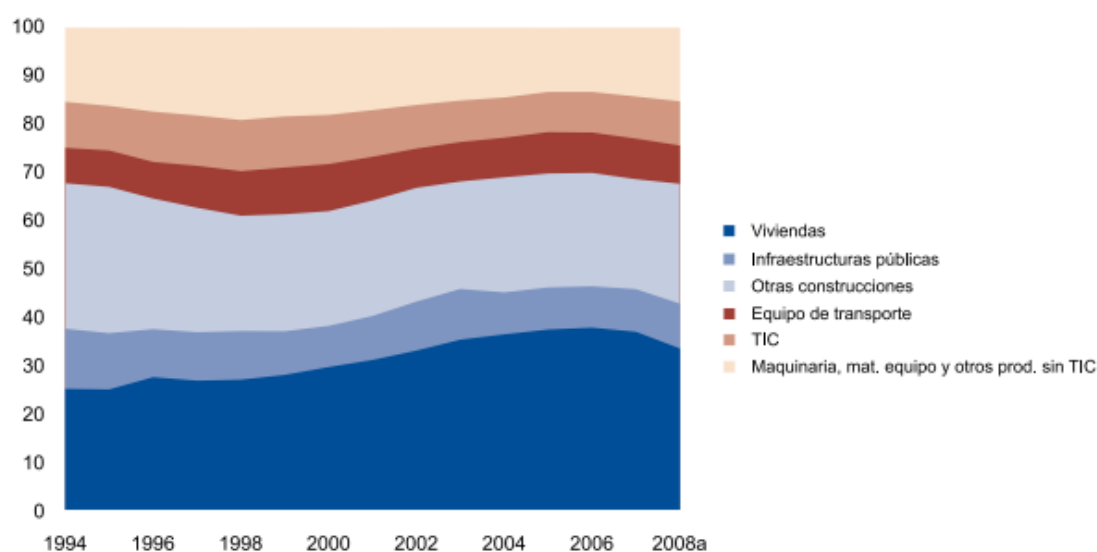
También influye el baby boom de los años 60 que genera una entrada masiva en el mercado laboral de los 90 y posteriormente en el mercado de la vivienda, aumentando la demanda de viviendas y, por tanto, generando una expansión en la construcción con la creación de millones de nuevos hogares.

Pasaremos a realizar ahora un estudio de la composición de la inversión por tipos de activos. En términos nominales, la inversión realizada en artículos de construcción adquirió el papel de protagonista durante esta época de expansión. La gran cifra de

inversión pertenece a la vivienda que al principio del periodo obtiene un peso del 25%, llegando a alcanzar un 38% en 2006. El segundo componente importante de la construcción son otras inversiones diferentes a las viviendas (en plantas, naves, locales comerciales...) no incluyendo aquí las infraestructuras públicas por la gran importancia individual que estas presentan. La inversión en otras construcciones vio como disminuía su cifra, presentando en 1994 un peso de 31% y pasando en 2007 a tener una cifra de un 23%. Su colaboración relativa en la inversión nominal sufrió este descenso por el gran esfuerzo inversor que se dio en capital residencial en los 15 años anteriores al igual que ocurrió en la inversión de otros activos. (BBVA, 2009)

En cuanto a las infraestructuras públicas su cifra también sufrió una disminución en este periodo, teniendo un peso de un 13% en los primeros años hasta un 9% que se situó la cifra a principios de 2008. (BBVA, 2009)

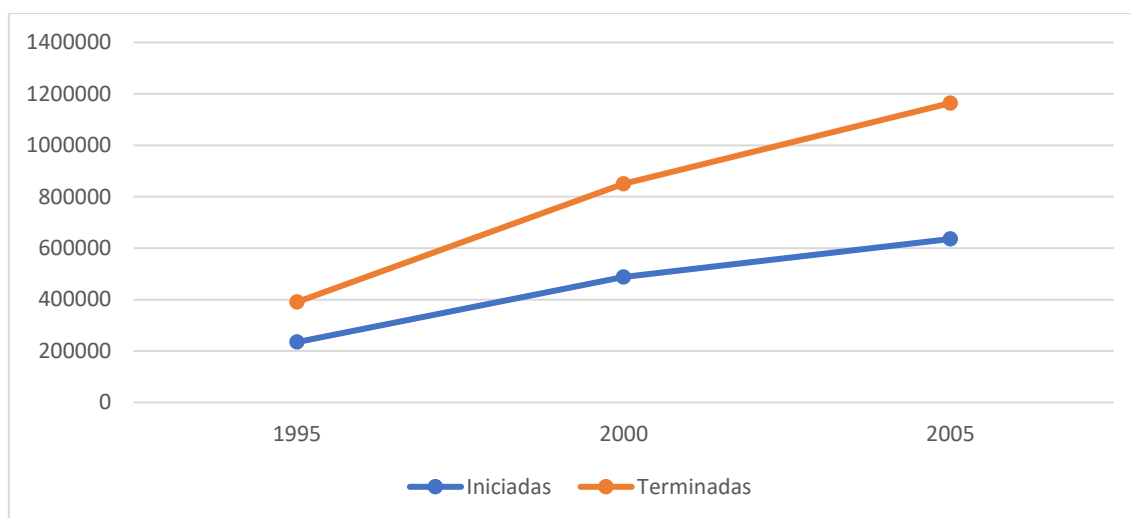
Gráfico 15: Evolución de la composición de la inversión nominal por tipos de activos (%).



Fuente: Fundación BBVA-Ivie.

En cuanto a los tipos de activos, pasamos a analizar el que más peso tenía en aquel entonces, que era la inversión en viviendas. En 1995, las casas que se iniciaron fueron 302.339 de las que el 77% eran libres y el 33% protegidas, pero lo más asombroso es lo que ocurrió unos años más tardes. En 2006, se alcanza un récord con más de 760.000 viviendas de las que el 87% eran libres y un 13% protegidas. (López, 2015).

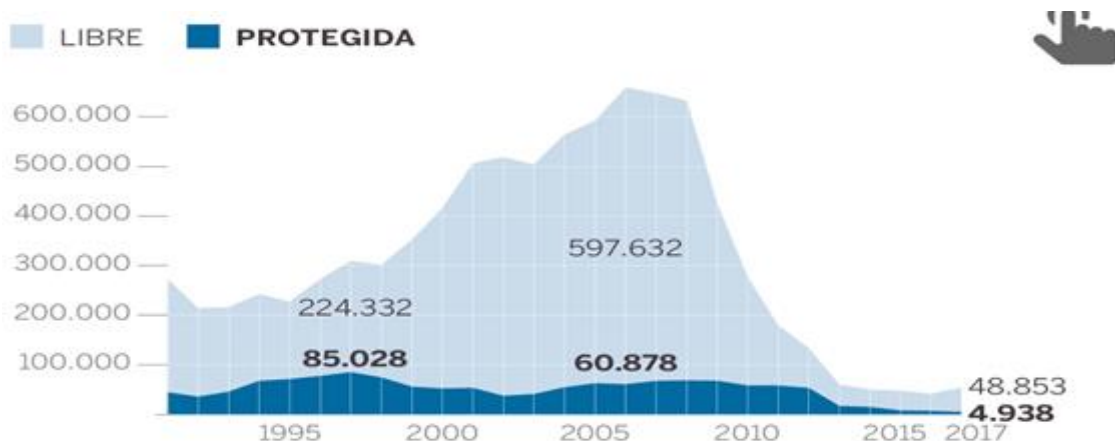
Gráfico 16: Número de viviendas libres iniciadas y terminadas.



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de “El País”.

Para poder observar con más detalle las cifras comentadas anteriormente entre las diferencias de viviendas libre y protegidas terminadas en este periodo observamos el gráfico 16.

Gráfico 17: Número de viviendas terminadas.



Fuente: El País.

Este crecimiento de la economía española se asienta sobre un mercado en crecimiento promovido por la construcción, la actividad inmobiliaria y su inversión en bienes vinculados. Pero esta expansión tanto del sector de la construcción como de la economía se frenó por el comienzo de la burbuja inmobiliaria. Entre 2007 y 2008 tiene comienzo un periodo de dificultades para la economía española y el sector de la construcción.

3.5 La gran crisis en el sector de la construcción: 2007-2016.

Esta etapa se caracteriza por unos años de crisis en la economía española consecuencia de una crisis mundial que también se vive en este periodo. Esta fase se inicia con el estallido de la burbuja inmobiliaria, principal motivo que da lugar a la crisis financiera en Estados Unidos en 2007. Los primeros indicios de esta crisis financiera internacional comienzan a observarse a mediados del año 2007, los cuales se esparcieron rápidamente por todo el mundo.

En Estados Unidos, donde se dio una etapa de alto crecimiento en el sector inmobiliario, en 2007 se produce un reajuste de este sector que tiene lugar cuando la morosidad de los altos riesgos comienza a darse con intensidad. Este cambio en el sector inmobiliario junto con una perspectiva de agotamiento del ciclo de expansión conllevó a una revisión al alza de la percepción del riesgo por parte de los inversores y de disminuciones en los precios de los activos financieros.

El resultado fue una paralización de algunos de los mercados de financiación, incluyendo los interbancarios. Además, se generaron, problemas de liquidez y solvencia. Ello conllevó a un endurecimiento de las condiciones de financiación al sector privado en primer lugar en Estados Unidos y posteriormente en otras economías, incluyendo las del área del Euro y España.

En un entorno de alta integración y complicadas interconexiones entre los entes financieros se extiende con gran velocidad a todos los activos, mercados...dando lugar a la mayor crisis global. El endurecimiento de las condiciones de financiación, y la menor disponibilidad del crédito hizo que una gran cantidad de empresas redujeran de una forma drástica sus niveles de empleo. (Banco de España).

¿Cómo afectó todo esto a la economía española? A partir de 2007, comienza en España un retroceso en la actividad de la construcción que se intensifica en el 2008, y que se prolonga hasta 2015. Esta disminución de la economía perjudica sobre todo a las variables macroeconómicas, aunque también incide en otros aspectos. (Autiero, 2010).

Los bancos españoles, al principio parecía que iban a soportar bien la crisis producto de la regulación que el Banco de España había promovido para distanciarlos de las hipotecas basuras de EEUU y para que contaran con reservas genéricas. Aun así, se contaban con una gran cantidad de préstamos a corto plazo y que después del colapso que sufrió el mercado interbancario le obligaban a reducir crédito. Con la llave de los créditos cerrada,

la burbuja de la construcción empezó a explotar y con ello a originar un aumento del paro. (Page, 2013).

Las cifras y los estudios económicos muestran con bastante precisión que el sector de la construcción tiene un comportamiento cíclico en las economías de mercado. Se muestra, por tanto, que después de una fase de expansión se ha producido una caída de la actividad más rápida e intensa que en las etapas anteriores. Un dato que nos muestra la disminución de esta actividad es el número de empresas que cierran y dejan dicha actividad. “Entre 2008 y 2009 se dan de baja un gran número de empresas, equivalente al 23% de las que cesan su actividad en esos dos años, alcanzando una cifra superior de cierre en el segundo año.” (Autiero, 2010).

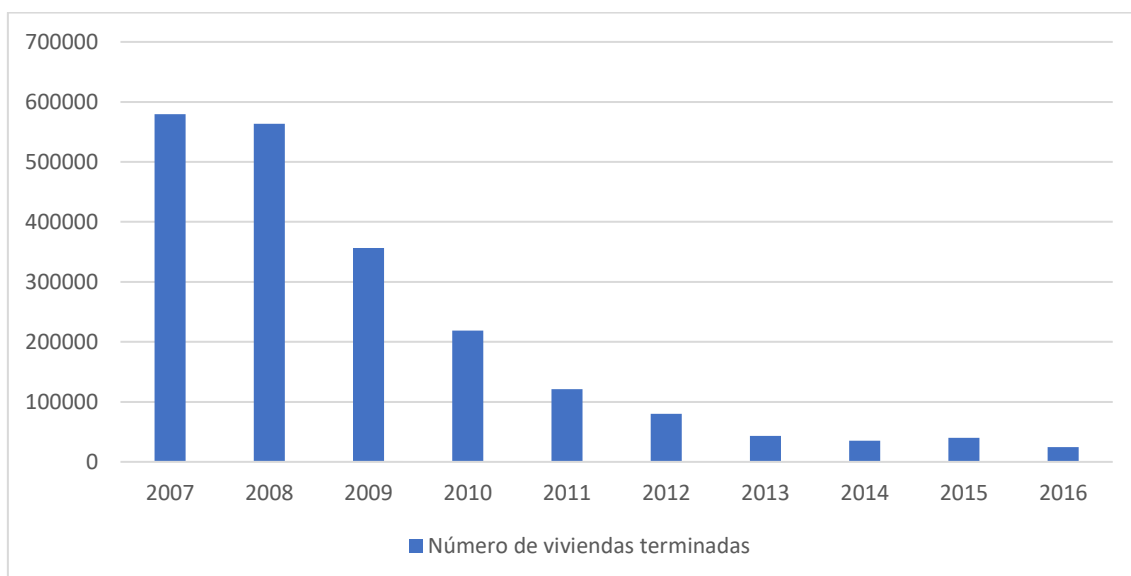
Además, el sector continuó descendiendo su actividad en los años 2010 y 2011 entre 15% el primero año y en torno a un 5% el segundo año.

Desde que estalla la burbuja inmobiliaria en 2007 se paraliza completamente la construcción de viviendas. Se pasó de construir más de 850.000 viviendas en un año a 350.000 en 2013 y 2014 (según datos del Ministerio de Fomento) y para considerar un mercado más o menos saludable y eficaz nos deberíamos situar en 150.000 viviendas, según expertos.

El número de viviendas terminadas continúa disminuyendo hasta 2016. En ese año, el número de viviendas construidas terminadas fue de 29.230 viviendas lo que supone una reducción de un 13,7% si lo comparamos con el año anterior. La falta de suelo finalista donde levantar nuevas viviendas, así como el retraso en la concesión de licencias de obras fueron dos de los factores que provocaron eso.

“El número de pisos terminados en España puso fin en 2015 a ocho ejercicios de caídas, por lo que en 2016 podríamos volver a terreno negativo. Desde el máximo de 2007 (597.632 viviendas), la cifra ha bajado un 93% respecto al cierre de 2015 (39.891).” (Sanz, 2016).

Gráfico 18: Número de viviendas terminadas.



Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento.

Además, la retracción del sector de la construcción está notoriamente plasmada en la evolución del consumo aparente de cemento que disminuye desde los 5261,72 miles de toneladas en 2007 hasta 796,18 miles de toneladas en 2016 como se observa en el gráfico 19.

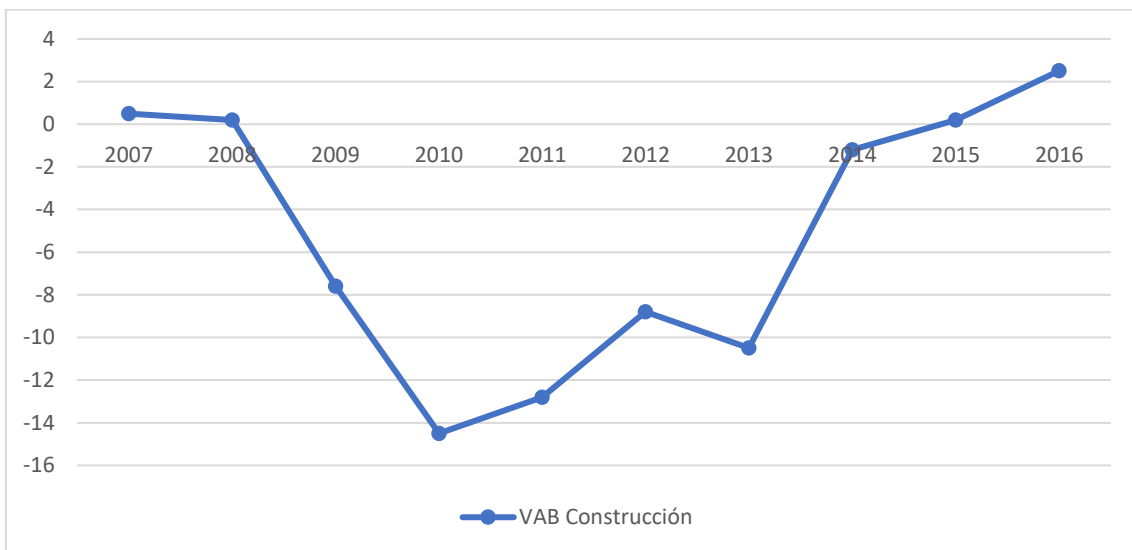
Gráfico 19: Consumo aparente de cemento.



Fuente: Oficemen (Agrupación de fabricantes de cemento de España).

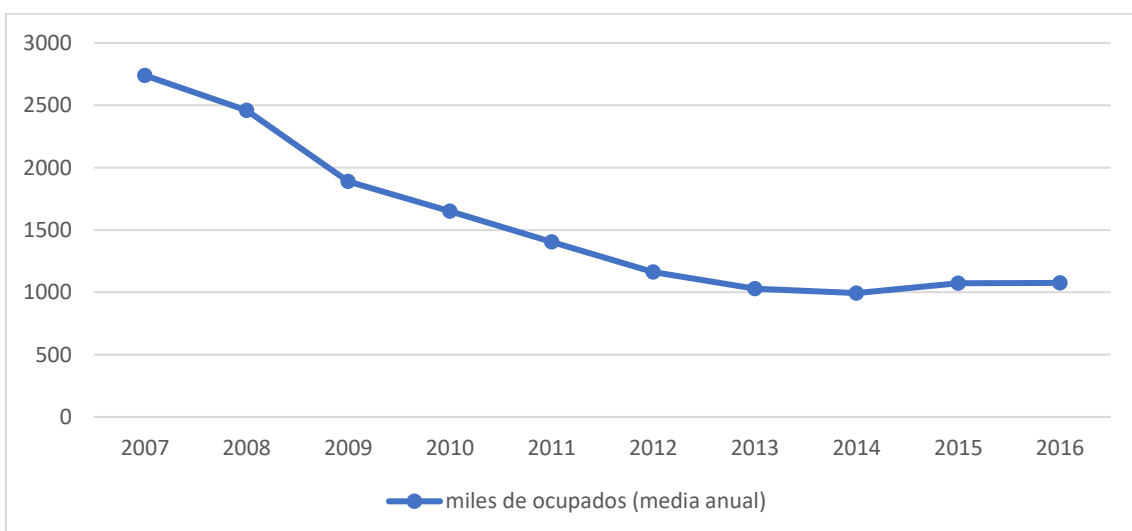
Estos problemas que padece el sector se transcriben en una disminución de la tasa de crecimiento VAB en la construcción alcanzando mínimos en 2010 como refleja el gráfico 20. Además, en este sector al empleo también le sucede algo semejante. La gran caída de este sector y el consecuente descenso de su actividad influye con gran capacidad en el aumento del paro español al ser un sector con una gran capacidad de arrastre.

Gráfico 20: VAB en el sector de la construcción. (Tasa media anual de crecimiento).



Fuente: Elaboración propia con datos del INE.

Gráfico 21: Número de ocupados en la construcción.



Fuente: Elaboración propia con datos del INE.

La evolución de la economía española pasó de convertir un país donde predominaba la agricultura a un país donde la construcción y el sector terciario pasaron a tener una gran importancia. La construcción se ha visto influenciado por el ciclo de la economía. Tras esta gran crisis en la que se ve inmerso, se puede observar que en los últimos años la construcción obtiene un pequeño crecimiento que irá aumentando según previsiones en los últimos años.

3.6 La breve recuperación de la construcción en la actualidad.

Según el periódico digital, se puede afirmar la recuperación que sufre el sector de la construcción generando 120.000 millones a lo largo del año 2018, superando en un 7% los datos del ejercicio anterior. En cuanto a los distintos tipos, fue la edificación residencial la que tuvo un mayor aumento (10,4%), mientras que la obra civil creció un 3,6% después de años de caídas. (Periodista Digital, 2019)

Se produjo un incremento de empresas dedicadas a la construcción de un 6,3% llegando a alcanzar una cifra de 80.000 empresas. En el empleo de la construcción también se observa una recuperación registrándose 4.647 parados menos que el año anterior. Además, presenta también avances en internet, como la venta online, sector que era escaso en dicha actividad. (Periodista Digital, 2019).

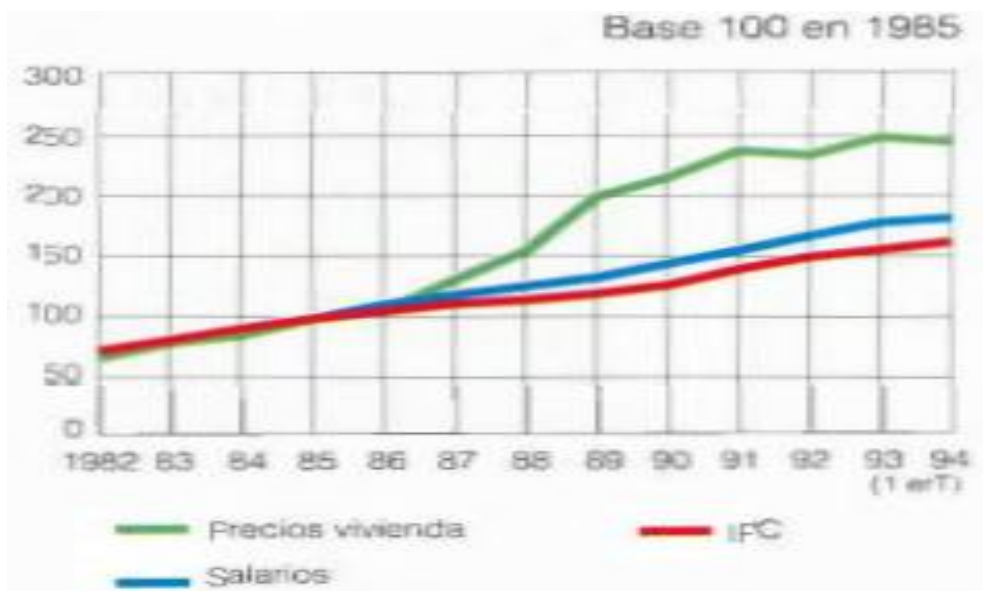
4. EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO Y EL ESTALLIDO DE LA BURBUJA INMOBILIARIA.

El sector inmobiliario se caracteriza, al igual que el sector de la construcción, en que el desarrollo de su actividad es procíclico con una influencia significativa en la economía española. En este sector nos centraremos en el hecho más importante como es el estallido de la burbuja inmobiliaria con un horizonte temporal que abarca desde 1996 hasta 2014 pero que aún continúa generando consecuencias en nuestra economía. Además, también presenta un significativo “efecto de arrastre” en otras actividades y en otros sectores como en la vida laboral, en la recaudación de impuestos, en el área financiera, entre otros.

4.1 Antecedentes del 1986 a 1997.

Es a partir del año 1986 hasta el año 1991 cuando el mercado residencial español entra en una fase expansiva después de cinco años de recesión. En esta fase se incrementó el precio de la vivienda cada año un 22.4% por lo que el salario que las familias destinaban al pago de la hipoteca paso de un 41.7% a 61%. Este incremento en el pago conlleva un esfuerzo para las familias, síntoma típico de la burbuja inmobiliaria.

Gráfico 22: Precio viviendas. Salario. IPC.



Fuente: INE

Una de las causas de este boom inmobiliario fue el incremento en la demanda y la escasa oferta de parque inmobiliario.

Otra de las características fueron una favorable evolución de la macroeconomía, con un incremento del Producto Interior Bruto (PIB) que dio lugar a la creación de empleo; una importante demanda de inversión, que durante este “boom” fue sobre todo patrimonialista, a diferencia del siguiente periodo, en el que tuvo una gran intervención la inversión especulativa. Además, debido a los años anteriores donde la situación económica era nefasta y era complicada la compra de una vivienda, y un más fácil acceso a los créditos hipotecarios.

Este “boom” también tuvo otras peculiaridades, como el fomento por parte de la Administración, la aparición de la demanda en la sección de la vivienda turística y el alto nivel de los tipos de interés real.

En 1985, España se encontraba estancada debido a dos crisis consecutivas del petróleo una en el año 1973 y otra 1979. Así como con un 20% de tasa de desempleo.

El Gobierno español para salir de esta crisis apostó por la construcción (sector que precisa mucha mano de obra) para lograr la recuperación económica, persiguiendo con ello un incremento del PIB, un mayor desarrollo del estado de bienestar y que España se aproximara al nivel de la Unión Europea.

Para lograr esto el Ministro de Economía y Hacienda (Miguel Boyer del PSOE), estableció las siguientes medidas: incremento de la desgravación fiscal por la compra de una vivienda habitual o no, liberalización de los contratos de alquiler para poner en el mercado las viviendas desocupadas y poder transformar las viviendas en negocios.

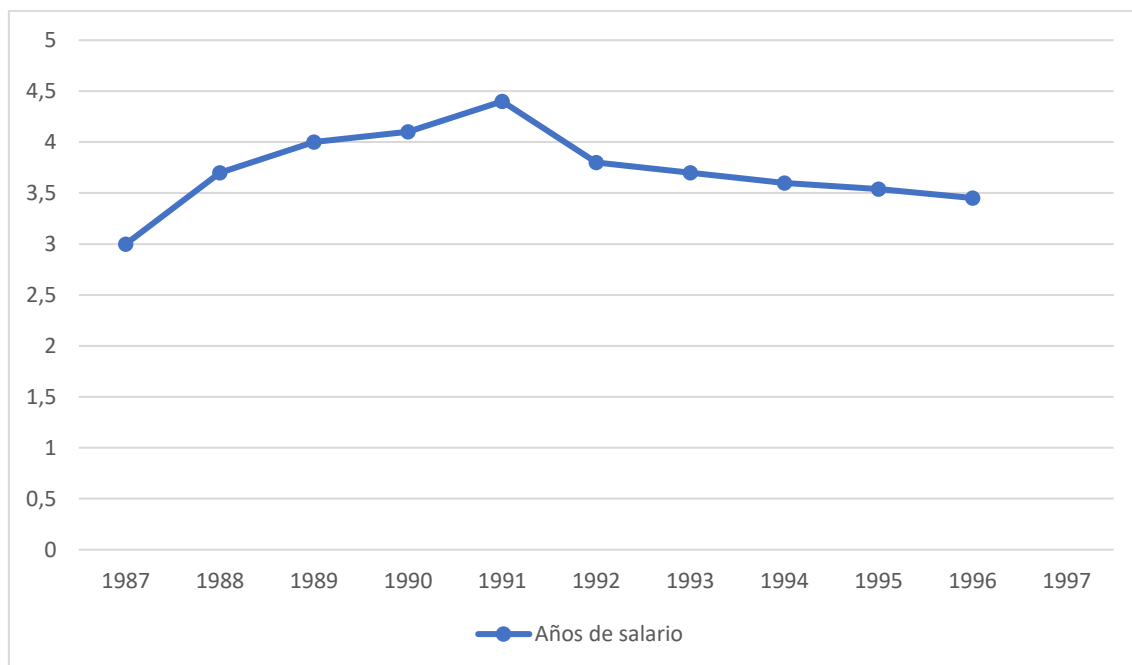
En este periodo del 86 al 91, hubo una gran demanda de viviendas en la costa debido a la desgravación fiscal del Decreto de Boyer, así como la entrada en España en la Comunidad Económica Europea, atrayendo a la inversión extranjera.

Este modelo económico consiguió un incremento del PIB por el incremento de la creación de empleo y la subida de salarios, por lo que se tuvo que elevar el tipo de interés para reducir la inflación.

El aumento de interés de los créditos hipotecarios no afectó a la demanda de viviendas ya que se alargaron los plazos de las hipotecas y se amplió la cuantía máxima de los créditos. Pero a pesar de todo ello la oferta de vivienda fue insuficiente debido a los tipos de interés y a la insuficiente creación de suelo urbano por parte de los Ayuntamientos (carecían de medios humanos y materiales, y aumentar la cantidad de suelo suponía obtener menos ingresos por su venta).

Es así como, debido a todo ello, el esfuerzo que en esta época realizan las familias para pagar una vivienda se encuentra situada en torno a una media de 3 años, así lo observamos en el gráfico 23.

Gráfico 23: Esfuerzo de las familias para comprar una casa.



Fuente: Elaboración propia con datos del Banco de España.

Dentro de esta etapa podemos destacar un periodo de estancamiento que abarca desde 1992 hasta 1997, reduciendo considerablemente las transacciones debido al estado de recesión de la economía, el elevado tipo de interés (gran esfuerzo de las familias para el pago de la hipoteca) y la supresión de la desgravación fiscal a las segundas viviendas. Sin embargo, las viviendas de costa usadas se incrementaron debido a familias que no podían hacer frente al pago de la hipoteca de su segunda vivienda. La crisis de este segmento provocó la desaparición de algunas empresas promotoras y a otras las puso en apuros por lo que muchas de ellas renunciaron a construir en zonas turísticas.

En este periodo del 92 al 95 aumentó la oferta de vivienda VPO, debido también a la escasa oferta del mercado libre.

Esta recesión no llegó a adquirir el estatus de crisis debido a las reformas del 94 al 97 que incluían la disminución de la intervención del Estado en la economía, la eliminación de las restricciones a la competencia en distintos sectores (energético, telecomunicaciones, etc.) la liberalización del mercado de trabajo y la racionalización del gasto público.

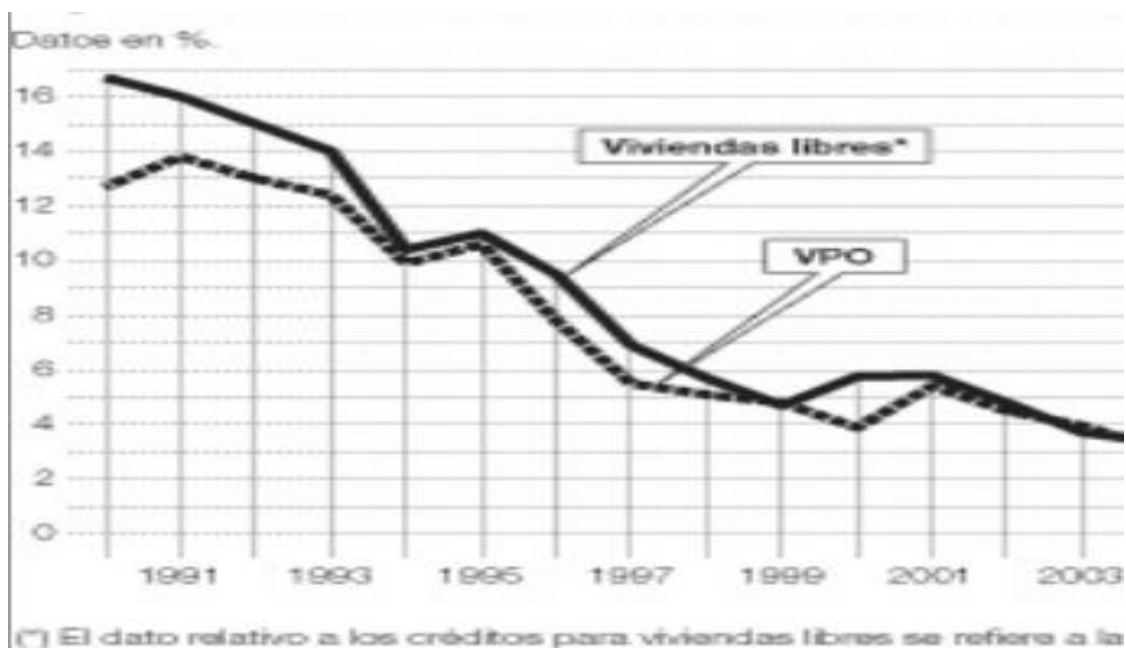
4.2 Formación de la burbuja inmobiliaria. (1998-2003).

Es un periodo de 8 años que se caracteriza por una etapa de crecimiento de la economía española. La demanda de viviendas se ha visto favorecida e impulsada por la recuperación que sufre la economía, el progreso del empleo, y el avance de las condiciones financieras en un entorno de incremento de la confianza de los consumidores.

La economía aumenta un 3,9% anual siendo principalmente el sector constructor. El PIB de España se incrementa un 26% mientras que el VAB de la construcción un 71,5%. En este periodo se inician más de 500.000 viviendas lo que provocó un incremento de viviendas de un 14,2%. (Montalvo, 2003).

“Tanto la demanda como los precios de las viviendas dependen de condiciones de financiación externa como el tipo de interés, el plazo para la adquisición del préstamo, la disponibilidad a prestar por parte de las entidades de crédito, etc. Por tanto, la condición que tenga el mercado de capitales influye sobre la situación del mercado de la vivienda. El período de auge inmobiliario en España ha estado acompañado de expansiones del crédito hipotecario a promotor y a comprador de vivienda. El final de estas etapas de expansión ha coincidido con cambios en la política monetaria como elevaciones en los tipos de interés, o frenos en el crecimiento de los préstamos”. (López, 2012).

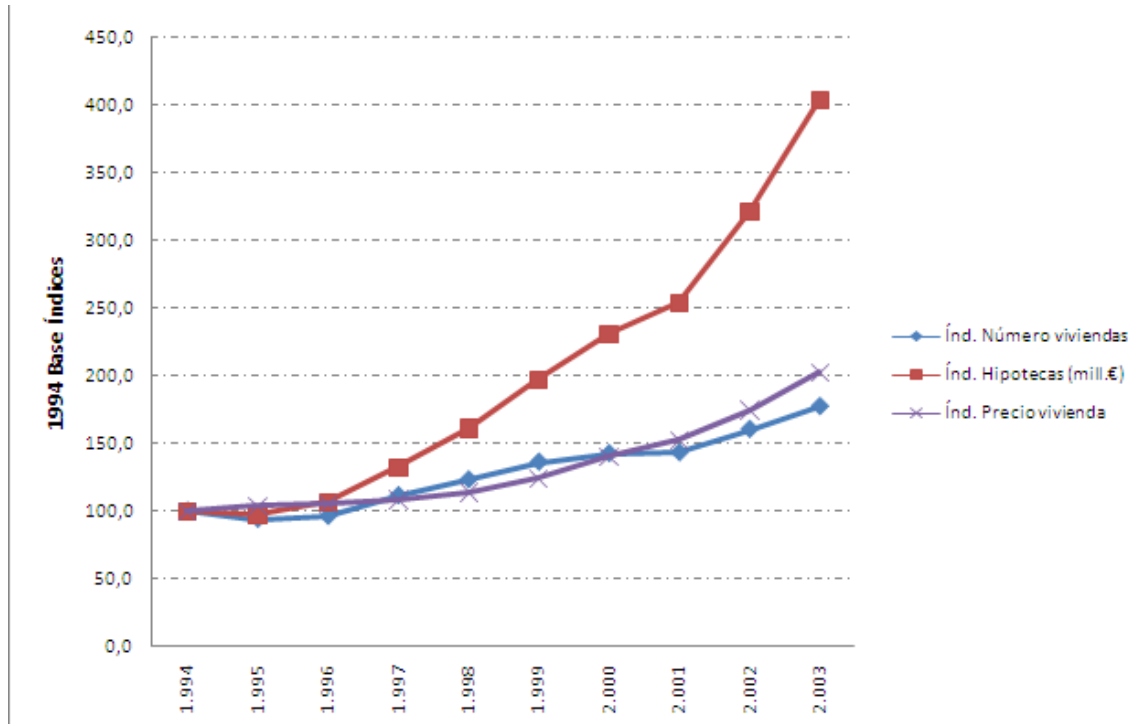
Gráfico 24: Evolución de los tipos de interés de los créditos-viviendas.



Fuente: Banco de España

Esto guarda una relación con el valor de la vivienda y con la concesión de hipotecas. Es decir, cuanto más pequeña es la tasa de interés, más alto es el valor de la vivienda.

Gráfico 25: Evolución precio vivienda vs hipotecas.



Fuente: Wordpress

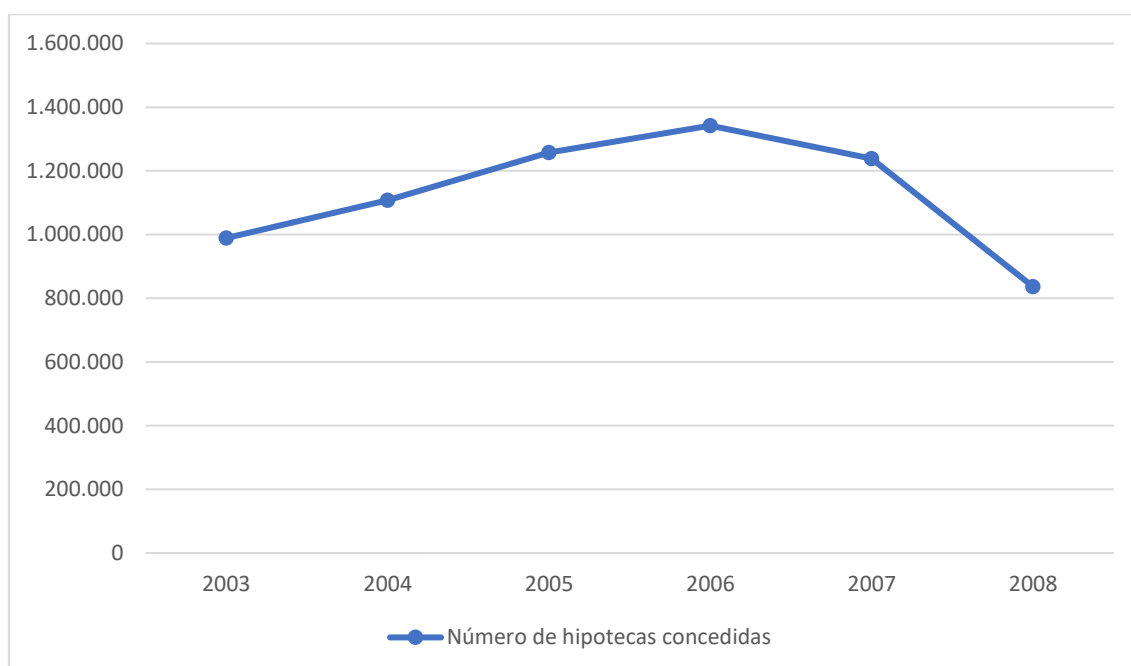
Esta evolución va ligada a la evolución del tipo de interés el cual disminuye a partir de los 90 hasta llegar a unas cifras entre el 2 y 3% lo que hace que aumente la concesión de hipotecas durante este periodo como observamos en el gráfico 25.

Durante estos años se estaba ante una gran oferta de viviendas que eran vendidas sin ningún problema.

4.3 Estallido de la burbuja inmobiliaria. (2004-2008).

Para verificar que la demanda de viviendas estaba progresando hacia grandes cifras, pasamos a analizar el gráfico 26 sobre la evolución de la concesión de hipotecas en este periodo.

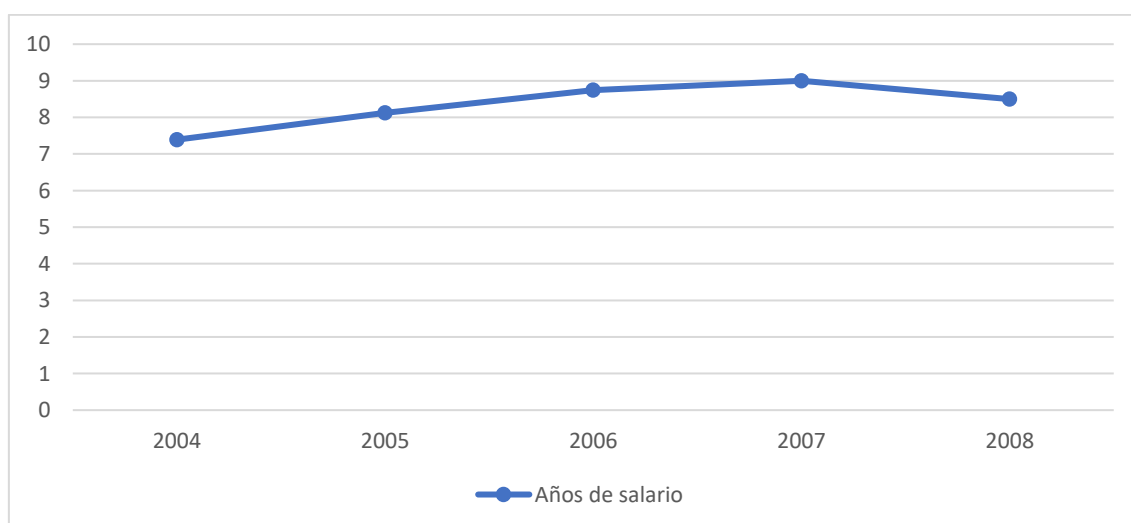
Gráfico 26: Evolución de hipotecas sobre viviendas.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Idealista.

Durante estos años tiene lugar un incremento progresivo que alcanza su auge en 2006 con un total de 1.342.171 hipotecas concedidas. Pero a diferencia de años anteriores había un indicador donde se podía observar con claridad que la crisis se iba acercando pues el esfuerzo que las familias tenían que hacer para comprar una casa creció de forma progresiva situándose su máximo en junio de 2007 con una cifra de 9 años de salario.

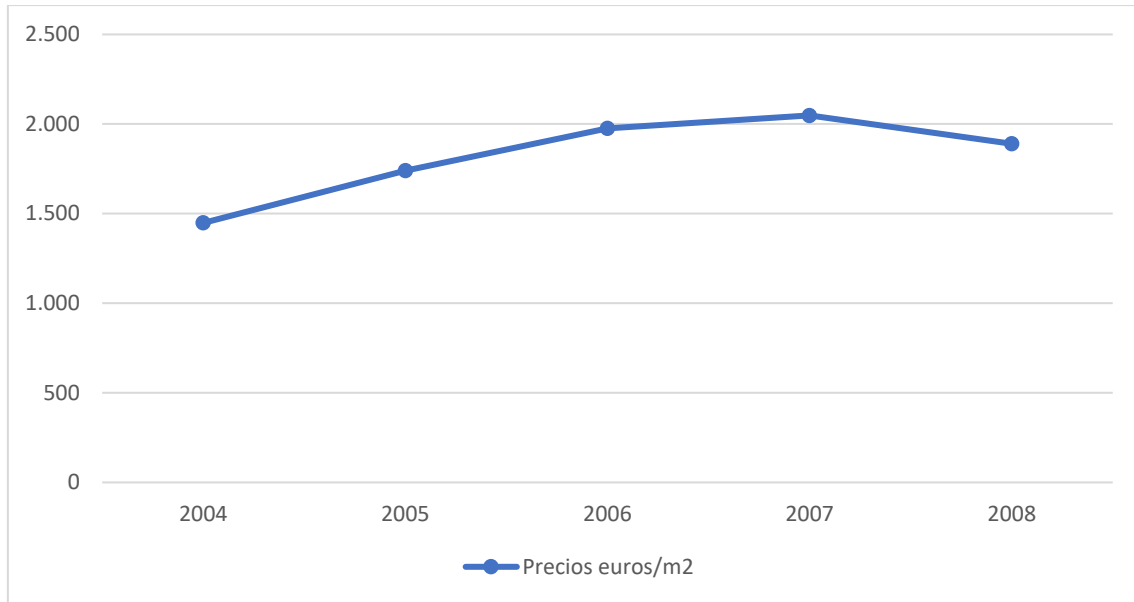
Gráfico 27: Esfuerzo de las familias para comprar una casa.



Fuente: Elaboración propia con datos del Idealista.

A pesar de ser una fase donde se pasó de un periodo de expansión a uno de recesión, lo lógico hubiese sido un ajuste de precios de las viviendas, pero sin embargo este precio continuó en aumento durante estos años como se plasma en el gráfico 28.

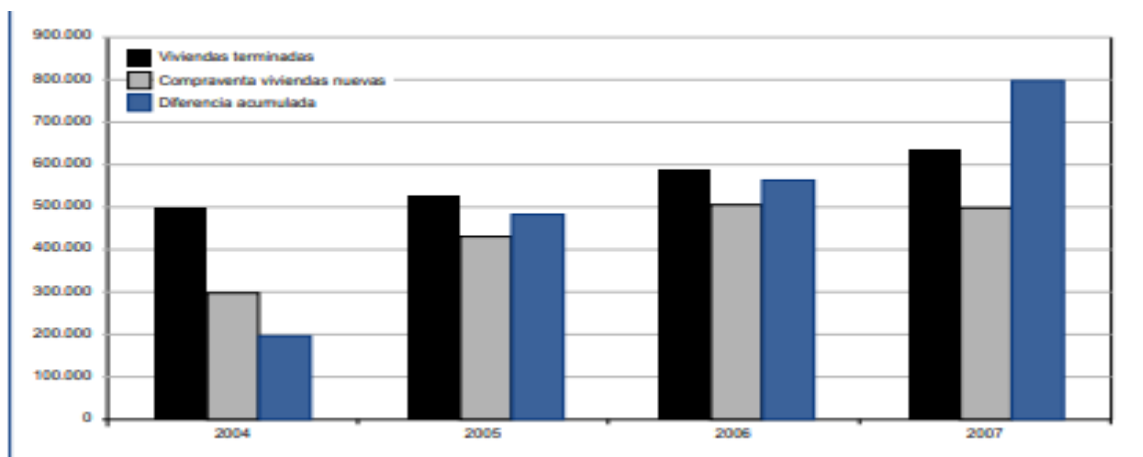
Gráfico 28: Evolución del precio de las viviendas (euros/m2)



Fuente: Elaboración propia con datos de Tinsa.

En 2003 el mercado acabó sin exceso de oferta. Este índice que pasaremos a comentar solo hace referencia a las viviendas nuevas. En 2007 se habían quedado alrededor de unas 800.000 viviendas nuevas terminadas, pero sin vender. (Montalvo, 2008).

Gráfico 29: Viviendas nuevas terminadas, vendidas y diferencia acumulada.



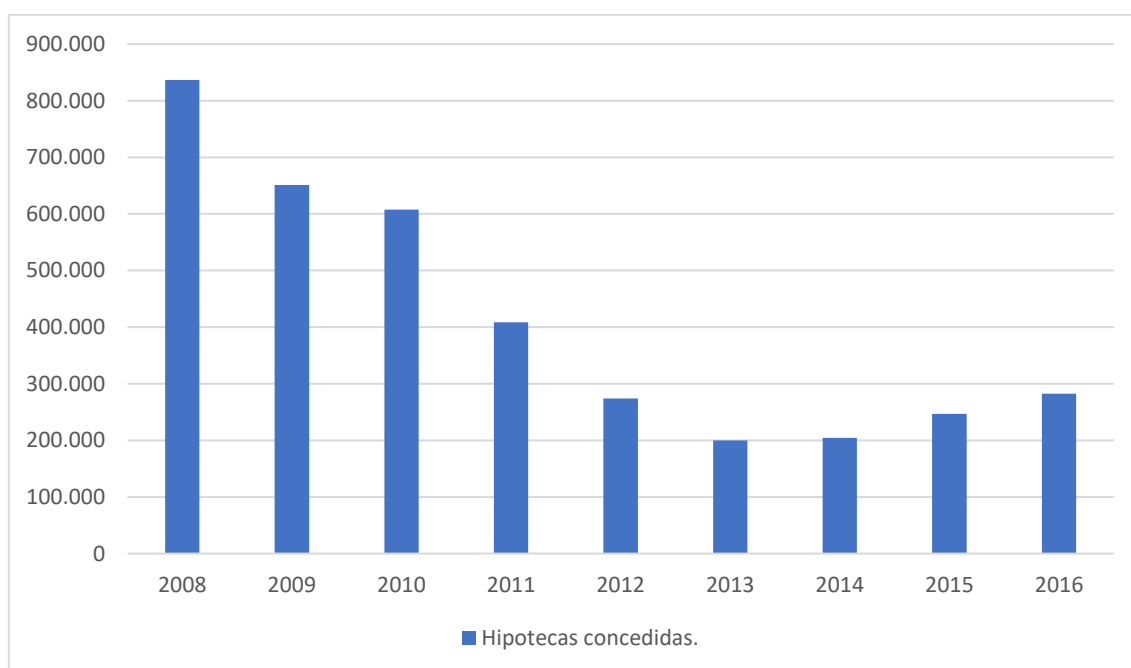
Fuente: Revista económica de Castilla- La Mancha.

4.4 La crisis en el sector inmobiliario y, la actualidad. (2008-2018).

La crisis financiera de Estados Unidos fue la principal causa de la recesión de nuestro mercado inmobiliario, pero no de su llegada. España tenía un modelo de crecimiento atrasado e incapaz de conservar la tasa de ocupación que alcanzó en 2007. En el período anterior se alcanzaron altos precios junto con una gran oferta de viviendas. (Domínguez, 2009).

En el año 2008 se sufrió una reducción de los ingresos por comercialización de viviendas donde solo llegó a alcanzar entre el 10%-20% de la cifra que presentaban en 2006. Además, en el año 2008 el crédito hipotecario crece a los menores niveles en comparación con 20 años atrás debido a que los demandantes tenían una escasa disponibilidad de fondos, se genera un aumento del impago que supone a su vez un incremento del desempleo y la escasa liquidez de las entidades. (Domínguez, 2009).

Gráfico 30: Evolución de hipotecas sobre viviendas.

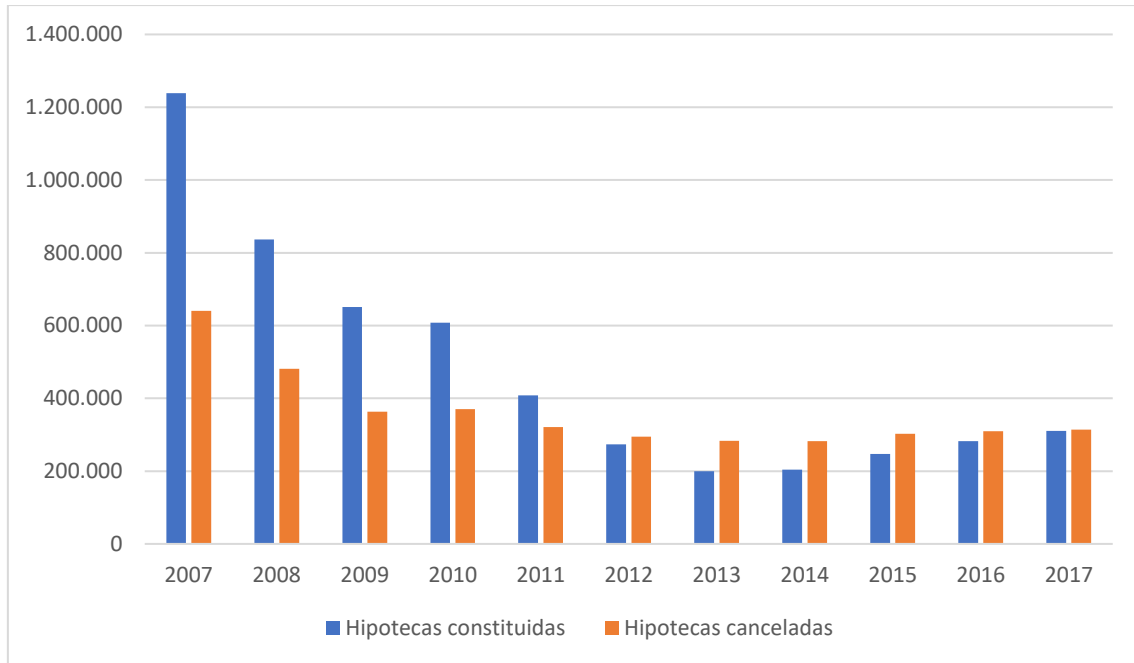


Fuente: Elaboración propia con datos del Idealista.

En este periodo se tenía que hacer frente al pago de todas las hipotecas que se concedieron en el boom inmobiliario. Hasta el año 2011 se vivía una situación donde todavía la concesión de hipotecas estaba por encima de las canceladas. En el gráfico 31 se puede observar cómo esto da un giro a partir de 2012, donde son casi 295.000 hipotecas las canceladas frente a casi 274.000 hipotecas concedidas. La situación aumenta con el paso

de los años alcanzando en 2013, considerado como el peor año de crisis, hasta 284.000 préstamos cancelados. Esta etapa se alivia un poco en el año 2017 donde la diferencia entre las hipotecas concedidas y canceladas es menor.

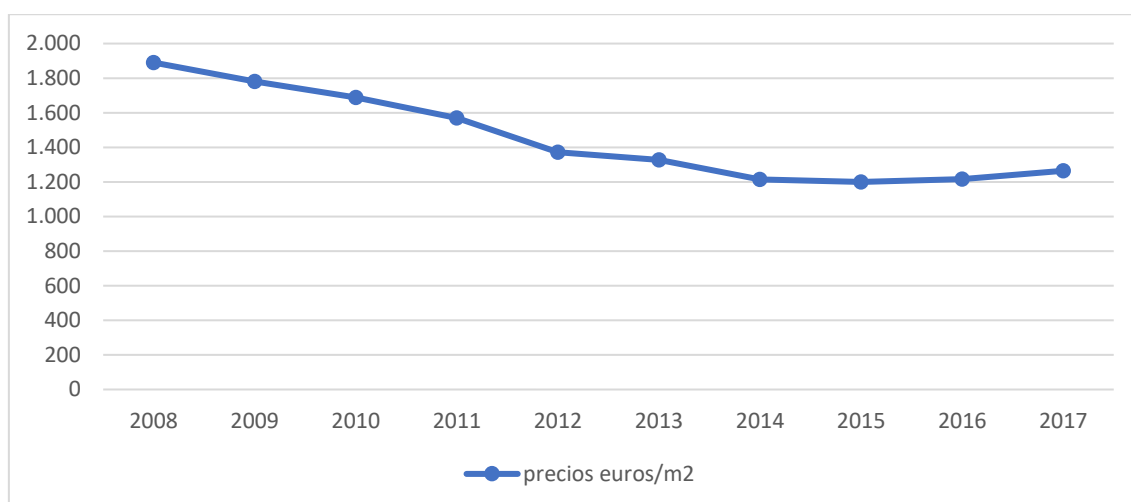
Gráfico 31: Evolución de las hipotecas constituidas vs hipotecas canceladas.



Fuente: Elaboración propia con datos del Idealista.

En el gráfico 32, se ven unos precios más bajos durante este periodo, que no comienzan a descender desde el segundo trimestre de 2008, tendencia que se mantiene aproximadamente durante 7 años donde se puede reflejar una caída de hasta un 50%. A partir de 2015 se va mostrando una lenta y pequeña subida de los precios que irá en aumento con el paso de los años.

Gráfico 32: Evolución de los precios de la vivienda en España.

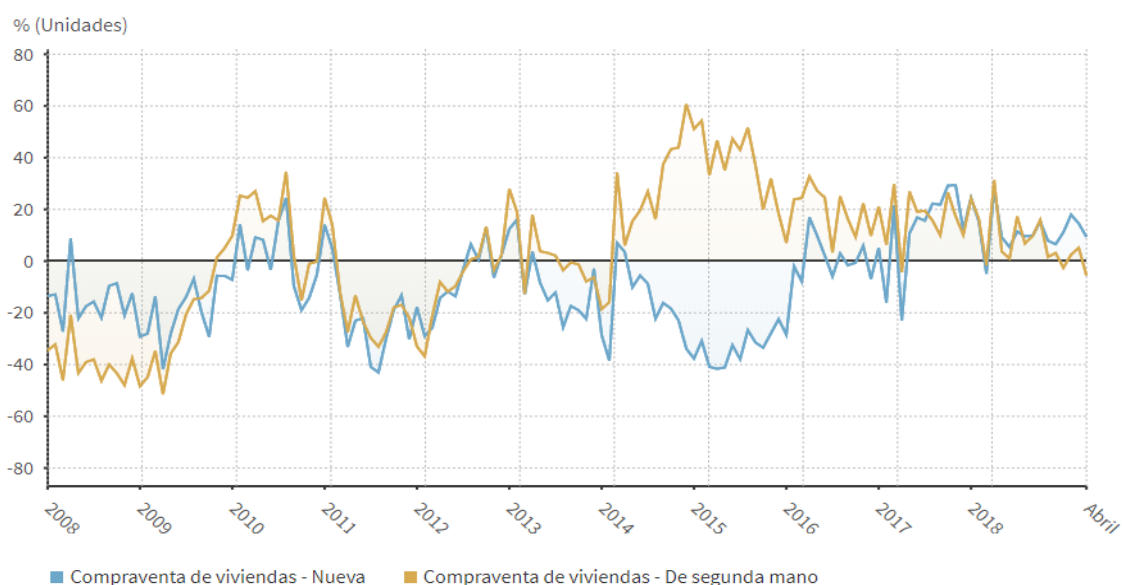


Fuente: Elaboración propia con datos de tinsa.

En cuanto a los tipos de viviendas actuales destacamos por un lado la vivienda nueva o de segunda mano; y por otro lado la vivienda libre o la vivienda protegida.

En cuanto a las primeras la evolución a lo largo de este periodo es algo similar, destacando sobre todo la gran diferencia que comienza a principios de 2014 hasta 2016 donde se opta más por una vivienda de segunda mano (alcanzando esta una tasa de variación interanual de casi un 44%), frente a la vivienda nueva que presentó en 2015 una tasa de variación negativa aproximadamente de un 42% como se muestra en el gráfico 33.

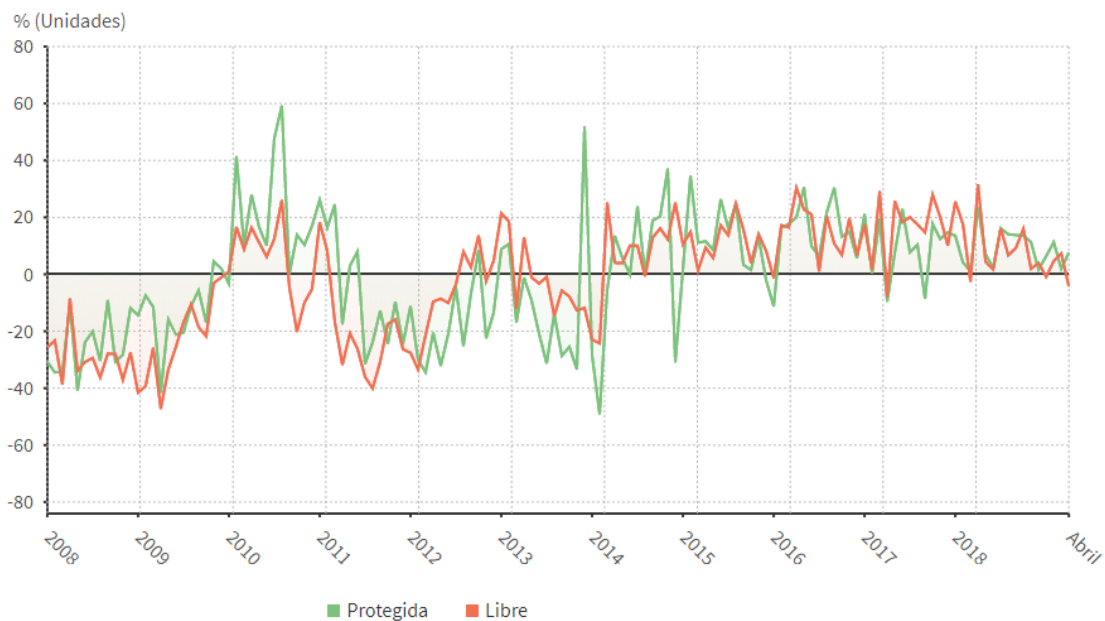
Gráfico 33: Evolución de la tasa interanual de vivienda nueva y de segunda mano.



Fuente: INE, epdata.

En cuanto a las viviendas libre o protegidas podemos decir que en este periodo siguen una evolución semejante. En el gráfico 34, se puede destacar la gran tasa de crecimiento que alcanzan las viviendas protegidas tanto en el año 2010 de un 60%, como en el año 2013 alrededor del 50%.

Gráfico 34: Evolución de la tasa interanual de la compraventa de vivienda libre y protegida.



Fuente: INE, epdata.

En la actualidad nos encontramos en una fase de recuperación. Esto es debido a “los bajos tipos de interés junto con las mejoras perspectivas del mercado residencial y el mantenimiento de la confianza de los consumidores en niveles relativamente elevados han propiciado el incremento de la demanda” (BBVA Research, 2018)

5. CASOS PARTICULARES. LAS MEJORES EMPRESAS NACIONALES EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y EN EL SECTOR INMOBILIARIO.

5.1 Mayores empresas nacionales en el sector de la construcción.

El ranking sectorial a nivel mundial de empresas dedicadas al sector de la construcción está encabezado por una empresa China, alcanzando un año más ACS el primer puesto de entre las empresas españolas.

Tabla 2: Ranking mundial sectorial de empresas dedicadas a la construcción.

(Ventas en millones de euros. 2018).

1. CSCEC (China)	153.601
2. CREC (China)	94.823
3. CRCC (China)	93.509
4. CCCC (China)	62.585
5. Vinci (Francia)	43.519
6. MCC (China)	37.081
7. ACS (España)	36.659
8. Bouygues (Francia)	35.555
9. Daiwa (Japón)	29.249
10. Samsung (Corea)	23.983
11. SCG (China)	21.842
12. Lennar Corp	17.368
13. Aecom (USA)	16.938
14. Eiffage (Francia)	16.890
15. Skanska (Suecia)	16.741
37. Acciona (España)	7.509
43. FCC (España)	5.989
47. Ferrovial (España)	5.737
58. Sacyr (España)	3.796

Fuente: Global Powers of Construction. Deloitte, a partir de Periódico expansión.

Entre el ranking de empresas constructoras a nivel mundial destacan cinco empresas españolas (ACS, Acciona, FCC, Ferrovial, y Sacyr).

ACS es la constructora española que encabeza el ranking, pero por debajo de empresas chinas y francesas, perdiendo esta fuerza para el avance frente a las demás que destacan por su dominio en ventas y rentabilidad. Esta empresa española ocupa el séptimo puesto, uno menos que el año anterior, con 36.600 millones de euros de ventas. Encontramos siete constructoras españolas situadas entre las 100 mejores del mundo.

Estos grupos constructores no logran escalar posiciones, exceptuando a Sacyr, que sube al puesto 58, nueva por encima de la posición que ocupaba en el ranking de 2017. Esto se debe a que los grupos españoles siguen estando por debajo de la media mundial de la rentabilidad. (Morán, 2019).

España, por tanto, presenta una muy buena situación en facturación internacional del mundo, ocupando el segundo lugar. Se pasó de unas constructoras que facturaban entre un 60%-80% dentro de las fronteras nacionales, a unos grupos donde sus mayores ingresos procedían del extranjero. “ACS, que en 2009 facturaba el 26% en el extranjero y ahora el 87%; Acciona, que pasó del 24% al 56%; o Sacyr que fue del 21% al 51%.” Aunque muchos de estos grupos no han logrado obtener los niveles alcanzados antes de la crisis, su apuesta por el comercio exterior hizo que pudieran seguir con su actividad. (Barciela, 2018).

Así que, ACS al ser una de las principales empresas líder en el sector de la construcción, se caracteriza por presentar negocios en más de 30 países y por contar con una gran plantilla, que en 2018 alcanzaban los 68.000 trabajadores.

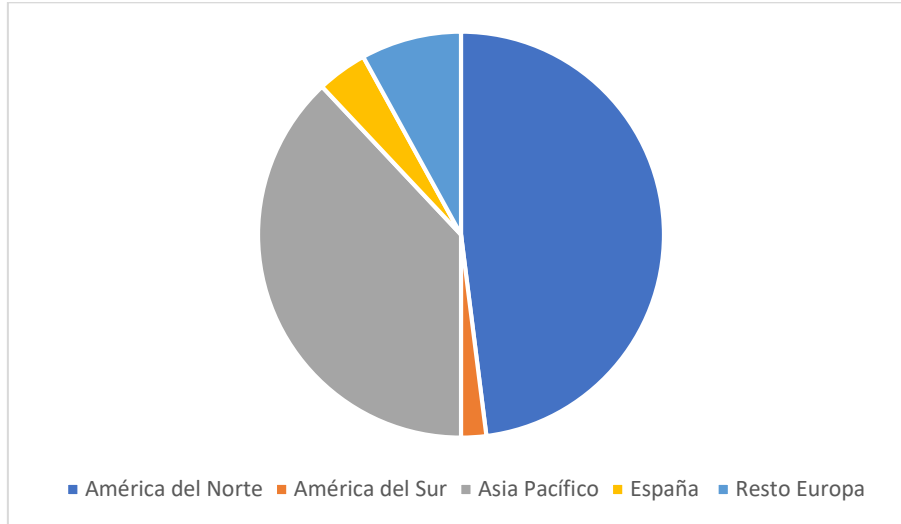
Tabla 3: Principales magnitudes financieras.

Millones de euros	2017	2018	%Var.
Ventas	27.221	28.875	+5,7%
B° Bruto de explotación (EBITDA)	1.620	1.773	+9,4%
B° Neto de explotación (EBIT)	1.044	1.198	+14,8%
B° Neto	387	469	+21,4%

Fuente: Elaboración propia a partir de Grupo ACS.

Observamos en el gráfico 35 como ACS diversifica su actividad en los distintos países centrandose su cartera de negocio sobre todo en América del Norte.

Gráfico 35: Cartera por países.



Fuente: Elaboración propia con datos de ACS.

Esta gran empresa desarrolla todos estos proyectos a través de modelos de construcción directa para clientes, tanto privados como de las instituciones, o mediante modelos de colaboración público-privado, en las que ACS abarca toda la cadena de valor del negocio, desde la concepción del proyecto hasta la financiación, su construcción, puesta en marcha y explotación. Estas tareas las lleva a cabo a través de las principales empresas del grupo y sus importantes filiales como: Dragados, Hochtief, Iridium, Cimic, Turner. (Grupo ACS, 2019)

5.2 Mayores empresas nacional en la actividad inmobiliaria.

Analizaremos en este caso el ranking sectorial a nivel nacional de empresas españolas dedicadas a la promoción inmobiliaria.

Entre las 15 mejores empresas españolas, el primer puesto lo ocupa la empresa Merlin.

Tabla 4: Ranking de empresas dedicadas al sector inmobiliario.

	Capitalización bursátil (miles euros)
1. MERLIN	5.066.478
2. INM. COLONIAL	4.133.514
3. METROVACESA	1.682.091
4. AEDAS	1.062.940
5. NEINOR	1.027.065
6. LAR ESPAÑA	705.988
7. REALIA	586.775
8. QUABIT	193.393
9. INM. DEL SUR	174.810
10. CEVASA	162.777
11. RENTA CORP.	104.914
12. ARIMA	90.057
13. MONTEBALITO	41.815
14. NYESA	35.433
15. URBAS	12.536

Fuente: Elaboración propia a partir de Bolsa de Madrid.

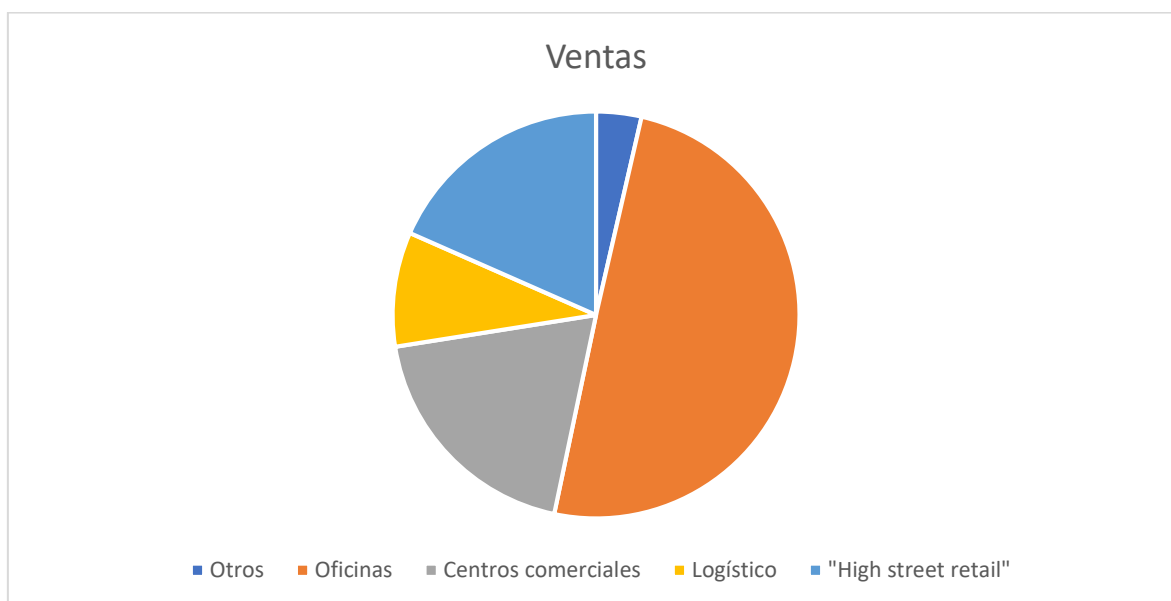
En cuanto a la empresa que encabeza el ranking, Merlin, tiene como actividad principal adquisición, la gestión, la operación, y la rotación selectiva de activos inmobiliarios terciarios principalmente en España, y en menor medida, en Portugal, donde piensa que hay un gran mercado que conquistar y se marca una serie de objetivos a alcanzar.

“Se propone lograr los 1.500 millones de euros de activos en el corto plazo y llegar hasta los 2.000 millones entre 2022 y 2023 con el objetivo de conseguir que el 15% de los ingresos procedan de Portugal, frente a un 9% que aportó dicho mercado el año pasado”. (Cortinas, 2019)

“Es la empresa más grande con activos valorados en más de 12.000 mil millones de euros. Su cartera se compone en un 50% de oficinas y casi el 40% corresponde a centros y locales comerciales.” (Sevillano, 2019)

Esta información se contrastará en el gráfico 36.

Gráfico 36: Valor bruto de activos. (% sobre el total 2018)



Fuente: Elaboración propia a partir de Merlin y Blomberg.

El objetivo de rentabilidad de esta empresa se basa en remunerar al accionista, el cual consiste, en repartir dividendos anuales y crear valor por medio del incremento del EPRA NAV de la sociedad.

En la tabla 5 analizaremos las principales magnitudes de Merlin. Se observa como los ingresos y el ebitda obtienen una variación positiva, frente al resultado neto con una variación negativa. En la empresa también predomina el crecimiento en 2018 del ratio de ocupación en 80 puntos, alcanzando un 93,4%.

Tabla 5: Principales magnitudes financieras de Merlin.

	2017	2018	VAR (%)
INGRESOS	469,4	499,7	+6,5%
EBITDA	392,6	403,7	+2,8%
RESULTADO NETO	1.100,4	854,9	-22,3%

Fuente: Elaboración propia a partir de Merlin y Bloomberg.

6. CONCLUSIONES.

Se puede concluir, que tanto el sector de la construcción como el sector inmobiliario han estado relacionados y han seguido el ciclo marcado por la economía española. Ambos sectores se veían influenciados por los distintos periodos de crisis vividos, los cuales caían posteriormente, volviendo a su recuperación cuando el ciclo económico comenzaba su auge.

El sector de la construcción ha sufrido una variación en estos años y numerosos cambios a nivel económico, político o en la sociedad, entre otros. Se llega a un ambiente donde la industria fue disminuyendo poco a poco su participación en el PIB mientras que el sector servicios fue incrementándola, una economía donde predominan los servicios junto con la construcción a nivel de producción.

Era un sector que llevaba a cabo una mano de obra poco cualificada, salarios bajos y poca inclusión en desarrollo tecnológico, dando lugar a inconvenientes para competir. Su importancia en España se ha ido destacando a lo largo de todo el trabajo, junto con su influencia en las distintas partes de la economía. Además, las empresas españolas de construcción suelen posicionarse en las primeras posiciones en un ranking mundial.

Tras la crisis de 2009, el sector de la construcción comienza a crecer a partir de 2016 volviéndose a convertir líder europeo en este sector. Esta recuperación sigue en 2018 e incluso se sigue evolucionando en el 2019, basándose tanto en un aumento de creación de empleo, como en mayores aportaciones al PIB, dando lugar también a un aumento de empresas constructoras españolas.

Dentro de este sector se puede destacar el papel que juega la actividad inmobiliaria cuya actividad también sigue y se ve afectada por la crisis económica española. En la década de los 90 tiene lugar la gran burbuja inmobiliaria, dando lugar a un alto crecimiento de esta actividad en todos sus aspectos (empleo, aportación al PIB, número de empresas, recaudación de tributación, entre otros), donde todos se ven beneficiados.

Pero posteriormente tiene lugar el estallido de la crisis inmobiliaria que afecta a toda la sociedad y pone en marcha ajustes para corregir esta situación. Un periodo que se alarga hasta siete años de caídas de tasas, disminuyendo incluso su actividad hasta un 95,5%. Tras estos años, en 2016 empieza de nuevo a crecer su actividad, pero sin alcanzar aun en la actualidad los altos niveles que presentaba antes del estallido de la crisis.

En definitiva, tanto la construcción como la actividad inmobiliaria han marcado la evolución de la economía española y su relevancia queda de manifiesto también por la importante presencia de las empresas de estos sectores en el escenario internacional.

Fuentes Bibliográficas.

- Admin, (2017). “¿Cómo afecta la construcción al medio ambiente? Construcción y medio ambiente. <https://www.construccionymedioambiente.org/2017/08/como-afecta-la-construccion-al-medio-ambiente/>
- Aeim (2014). “Diagnóstico del sector de la madera en España”, consultado en Interempresas.net. <http://www.interempresas.net/Madera/Articulos/126382-Diagnostico-del-sector-de-la-madera-en-Espana.html>
- Agencia de datos (2019). Epdata. “Compraventa de viviendas. Datos sobre el mercado inmobiliario”. <https://www.epdata.es/datos/compra-venta-vivienda-mercado-inmobiliario-datos-hoy/29/espana/106>
- Aguiló Crespí, P (2008): *Subcontratación en el sector de la construcción. Ediciones:1. Editorial: Tirant lo Blanch.*
- Armiñana, E; Alís, J; y Benlloch, A “La administración pública y el proceso proyecto-construcción”.
https://www.aepro.com/files/congresos/2002barcelona/ciip02_0080_0087.1890.pdf
- Autiero, V (2010). “La crisis del sector de la construcción en España”, consultado en estrategiasdeinversión.com
<https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/noticias/bolsa-espana/la-crisis-del-sector-de-la-construccion-en-espana-n-123574>
- Badosa Pagés, J (2005). “La adhesión de España a la CEE”, *75 años de política económica española*. 7y8. N° 826.
- BBVA Research (2018). “Situación de España. Tercer trimestre 2018”.
<https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/situacion-espana-tercer-trimestre-2018/>
- Bolsa de Madrid (2019). Consultado en bolsademadrid.es
<http://www.bolsamadrid.es/esp/asp/Mercados/Precios.aspx?indice=ESI100000000&>

- Cid, P (2018). “El sector de la construcción alcanza máximos de 2012, con 1,2 millones de trabajadores”. Consultado en el Economista.es <https://www.economista.es/economia/noticias/9393500/09/18/Randstad-destaca-que-la-construccion-ha-recuperado-los-niveles-de-empleo-de-2012.html>

- Confederación española de organizaciones empresariales (2016). “La economía en gráficos. (2016)” https://contenidos.ceoe.es/CEOE/var/pool/pdf/publications_docs-file-352-la-economia-en-graficos-2016.pdf

- Consumo aparente de cemento, consultado en tematicas.org https://tematicas.org/comparador-estadisticas/18236_I1985_F1991/

- Cortinas, C (2019). “Merlin Properties: La magia de diversificar”, consultado en cincodias.elpais.com https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/04/12/mercados/1555064209_471638.html

- Cuadernos Fundación BBVA. Capital y crecimiento (2009). https://w3.grupobbva.com/TLFU/dat/cc_0509_ciclo%20inversor.pdf

- Domínguez Bernardos, G. (2009). “Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España”, *La primera crisis global: procesos, consecuencias, medidas*. Nº 850.

- EjePrime (2019). “El empleo en el `real estate´ crece un 18% hasta marzo y alcanza el mayor número de empleados desde 2008”. <https://www.ejeprime.com/mercado/el-empleo-en-el-real-estate-crece-un-18-hasta-marzo-y-alcanza-el-mayor-numero-de-empleados-desde-2008.html>

- El economista. Ranking empresas. (2019) <https://ranking-empresas.economista.es/ACCIONA-CONSTRUCCION.html>

- Fernández, D (2017).” Las asombrosas diferencias entre la crisis de 1993 y 2007 en España”, consultado en libremercado.com <https://www.libremercado.com/2017-02-12/las-asombrosas-diferencias-entre-la-crisis-de-1993-y-2007-en-espana-1276592220/>

- Fernández-Oliva, E y Roa, A.L (1998). “Las fases de la Unión Económica y Monetaria: Criterios de Convergencia. El euro” (Página 9 y 13).
<file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Dialnet-LasFasesDeLaUnionEuropeaYMonetaria-1961518.pdf>
- ACS. Actividades de construcción y servicio (2019). <https://www.grupoacs.com/>
- Hildebrandt Gruppe (2016). “Usos del vidrio en la construcción y la arquitectura”, consultado en Hildebrandt.cl <http://www.hildebrandt.cl/usuarios-del-vidrio-en-la-construccion-y-la-arquitectura/>
- Idealista SAU. [ES]
<https://www.idealista.com/news/finanzas/tecnologia/2017/03/27/745876-las-empresas-de-construccion-y-actividades-inmobiliarias-a-la-cola-en-digitalizacion>
- “Inicio de la crisis de 2008 a 2011”. *Informe sobre la crisis financiera y bancaria en España (2008-2014). Capítulo 2.*
- Letón, S (2015). “La burbuja que embriagó a España”, consultado en elpais.com https://elpais.com/economia/2015/10/20/actualidad/1445359564_057964.html
- Magdaleno, M^a.I “Análisis del sector de la construcción ante la diversidad de entornos: evolución y tendencias”. <file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Dialnet-AnalisisDelSectorDeLaConstruccionAnteLaDiversidadD-565238.pdf>
- Marreo, D (2018). “Siete gráficos imprescindibles para entender la evolución de las hipotecas en la última década”, consultado en idealista.com. <https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2018/03/21/764839-siete-graficos-para-conocer-la-evolucion-en-la-ultima-decada-de-las-hipotecas>
- Martín, B; Fernández, P; y Tejada, A.J (2004). “El <colapso> del sector de la construcción y sus repercusiones sociolaborales sobre la población inmigrante. Análisis de las fuentes estadísticas”. https://www.centrodeestudiosandaluces.es/datos/factoriaideas/IF004_10.pdf

- Merlin (2019) “Compañía inmobiliaria cotizada líder en el sector de activos terciarios en la península ibérica”. <https://www.merlinproperties.com/quienes-somos/la-compania/>
- Montalvo, J. (2008). “El sector inmobiliario español a principios del siglo XXI: entre la demografía y las expectativas”. http://www.clmeconomia.jccm.es/pdfclm/montalvo_11.pdf
- Monzón, L (2019). “Las últimas tendencias tecnológicas en el sector de la construcción y gestión de proyectos”, consultado en arbentia.com <https://www.arbentia.com/tendencias-tecnologicas-en-el-sector-de-la-construccion/>
- Morán, C (2019). “Las constructoras españolas aguantan el empuje de las chinas”, consultado en expansión.com. <https://www.expansion.com/empresas/inmobiliario/2019/07/10/5d24f11d468aeb10b8b45d5.html>
- Page, D (2013). “Todas las crisis de España: De la Edad Media al banco malo. (2013)”, consultado en expansión.com <http://www.expansion.com/2013/05/04/economia/1367690914.html>
- Pampillón, R (2017). “Estructura de la economía española por sectores económicos y empleos (2016)”, consultado en economy.blogs.ie.edu <https://economy.blogs.ie.edu/archives/2017/03/estructura-de-la-economia-espanola-por-sectores-economicos-y-empleo-2016/>
- Real Academia Española (RAE). <https://dle.rae.es/?id=LestGHS>
- Reguero, F (2012). “La sobre-valoración del precio de la Vivienda versus la evolución de los tipos de interés y las hipotecas constituidas, consultado en fcofdezreguero.wordpress.com <https://fcofdezreguero.wordpress.com/2012/01/11/la-sobre-valoracin-del-precio-de-la-vivienda-versus-la-evolucion-de-los-tipos-de-inters-y-las-hipotecas-constituidas/>
- Serrano, C (2012). “Del palmo al marasmo: El sector de la construcción y su relación con la crisis del empleo”, *Estudios de economía aplicada*. (163-182).

[file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Dialnet-DelPasmaAlMarasmo-3929128%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Dialnet-DelPasmaAlMarasmo-3929128%20(1).pdf)

- Sevillano, E (2019). “Merlin compra casi el 15% de la operación Chamartín a la constructora San José”, consultado en elpais.com https://elpais.com/economia/2019/10/31/actualidad/1572552656_231356.html
- Taltavull de la Paz, P y Sánchez, R (2012). “Construcción, vivienda y crédito. Su relevancia en la economía española”. *Revista de estudios empresariales. Segunda época*. (Página 11 y 12). <file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Dialnet-ConstruccionViviendaYCreditoSusRelevanciaEnLaEconom-5089656.pdf>
- Tinsa. “El precio de la vivienda en España”. <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/>

