

PANORAMA ECONÓMICO Y COMPORTAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN 2019-2020



Panorama desolador

Hace más de un decenio que CONSTRUCOR elabora anualmente este informe sobre el comportamiento de la actividad económica y del sector de la construcción, las infraestructuras y la edificación residencial.

Habitualmente se cierra al concluir el primer trimestre de cada ejercicio con el objetivo de avanzar unas previsiones más ajustadas a la realidad sobre la evolución de la actividad económica y sectorial, una vez se conocen los primeros indicadores.

De cara a 2020 el crecimiento del PIB de los países avanzados tendía a la estabilización, con alzas muy moderadas, cuando no ligeros descensos, caso de España, mientras que la construcción y la edificación residencial seguiría manteniendo un buen tono, en líneas generales.

Sin embargo, al cerrar el informe surgió un factor que hizo saltar por los aires todas las previsiones: el brote en China del llamado “coronavirus”. Su impacto sobre la economía mundial era impredecible debido a las inusuales medidas que comenzaban a adoptarse para controlar su propagación.

Los organismos internacionales entendían que se trataba de un riesgo que no iba a afectar de forma determinante a la estabilidad de la economía global, si bien apuntaban al turismo como el sector que iba a verse más afectado debido a las medidas restrictivas de la movilidad para evitar y reducir el riesgo de contagio.

En realidad, no era fácil determinar con cierta aproximación el impacto de la situación, sus efectos y consecuencias. El FMI anunciaba una caída del PIB mundial de dos décimas, y de hasta seis décimas en la eurozona. Sin embargo, los hechos han ido evidenciando que las estimaciones

habían infravalorado los riesgos y los daños que iba a generar la paralización de la práctica totalidad de los sectores productivos.

El relato de lo sucedido en estos meses ya es conocido: propagación de los contagios; declaración del estado de alarma; situación de emergencia sanitaria a nivel mundial; confinamiento de la población; cese de toda actividad económica no esencial; fallecimientos; colapso de los sistemas sanitarios; etcétera.

Este cambio radical de la situación anulaba cualquiera de las previsiones contenidas en el informe, circunstancia por sí sola determinante para aplazar el cierre del mismo hasta conocer con una mayor aproximación el impacto del COVID-19 sobre la economía y la evolución del sector, máxime cuando los indicadores adelantados correspondientes al primer trimestre de 2020 ya dibujaban un panorama desolador.

El informe que ahora se presenta es el resultado de una revisión actualizada de las perspectivas y los riesgos a los que se enfrenta la economía ante una nueva crisis, y sus efectos sobre el sector de la construcción.

Escenario global

A comienzos de 2019 las previsiones la evolución de la economía giraban en torno a los desafíos asociados al conflicto comercial entre Estados Unidos y China, y las incógnitas que se cernían sobre el Bréxit.

Países	PIB 2019 %		Tasa de paro	
	Prev.	Dato	2018	2019
Alemania	0,8	0,6	3,4	3,2
China	6,3	6,1	4,9	5,2
España	2,1	2,0	15,3	14,1
Estados Unidos	2,3	2,3	3,9	3,5
Francia	1,3	1,2	9,1	8,5
Italia	0,1	0,2	10,6	9,8
Japón	1,0	1,2	2,4	2,2
Reino Unido	1,2	1,1	4,0	3,8
UE	2,0	1,5	6,8	6,3
UEM	1,9	1,3	8,2	7,6

El FMI y el Banco Mundial apostaban por una desaceleración durante la primera parte de 2019, y una recuperación gradual de la actividad a partir del segundo semestre; previsiones que visto de lo sucedido merecen calificarse como acertadas, bien es verdad que la desaceleración fue más acusada en línea con un clima de mayor inestabilidad por el estallido de protestas sociales en algunos países por motivos relacionados con el deterioro de la democracia, la ineptitud de los gobiernos, el desempleo o el aumento de las desigualdades, como las que tuvieron lugar en varios países de Latinoamérica (*Argentina; Bolivia; Colombia; Chile; Ecuador y Venezuela*), en Francia, Hong Kong, en Oriente Medio (*Irak; Irán; Líbano*), determinantes de la llamada “desaceleración sincronizada” de la economía en 2019.

Este entorno hizo que la economía global registrara en el mes de octubre una contracción del 0,5%, que llevó al FMI a revisar sus previsiones y anticipar un crecimiento del PIB del 2,9%, el más bajo tras la crisis fi-

nanciera, lo que motivó que los bancos centrales optasen por diferir la normalización de la política monetaria, reactivando incluso el BCE la compra de activos.

Desigual impacto

Esta inestabilidad no tuvo el mismo impacto en los distintos continentes y países. Así, y pese a los cambios de rumbo que ha caracterizado su enfrentamiento comercial con China, **Estados Unidos** fue el principal motor de la economía mundial, registrando su PIB un avance del 2,3%, calificado de moderado por los analistas pero que no fue un obstáculo para que el mercado laboral continuara ofreciendo datos positivos, situándose la tasa de paro en el 3,5%, la más baja desde 1969.

Moderado fue el término utilizado por los analistas para definir el comportamiento de la economía de **China**, que registró un crecimiento del PIB del 6,1%, el más bajo de las tres últimas décadas. Sin embargo, se trata de un alza reseñable teniendo en cuenta el impacto de los conflictos arancelarios sobre sus exportaciones.

En el caso de **Japón**, su economía se iba acelerando a medida que pasaban los meses. De hecho, en el tercer trimestre se revisó al alza el crecimiento del PIB, hasta el 1,2%. Sin embargo, en el último trimestre el crecimiento se contrajo un -1,6% por la caída del consumo y la inversión, por el aumento del IVA, lo que hizo que en el conjunto de 2019 el avance final fuera de sólo el 0,7%.

Una de las economías emergentes que ya mostraba ciertas turbulencias en el tramo final de 2019 fue la de **India**, registrando el PIB un alza anualizada del 5%.

En cuanto al comportamiento de la economía en **Latinoamérica**, estuvo muy condicionado por los estallidos sociales surgidos en varios países. Según las últimas previsiones del FMI, el PIB del continente registró un crecimiento negativo, del -0,2%, afectando de manera especial esta situación de inestabilidad a **Argentina**.

En el caso de la **UE** el comportamiento estuvo condicionado en general por las tensiones ya comentadas, ya que su grado de apertura al exterior es alto. En el tramo final mejoró el clima debido a ciertos factores que anticipaban una estabilización del ritmo de crecimiento, como la fortaleza del empleo o el aumento del consumo privado debido a unas favorables condiciones financieras. Ello hizo que el BCE revisara su previsión de crecimiento del PIB, estimando un alza del 1,3%.

Países	Déficit Público % PIB	Deuda Pública % PIB
Alemania	1,2	59,2
Francia	-3,1	98,9
Italia	-2,2	136,2
España	-2,5	95,6
UE	-0,9	80,6
UEM	-0,8	86,4
Estados Unidos	-6,7	110,8
Japón	-2,9	236,7

Alemania confirmó el deterioro que ya se anticipaba desde comienzos de 2019, registrando el PIB un crecimiento del 0,6%, frente al 1,5% de 2018, por el mal comportamiento de la industria, sobre todo del segmento de la automoción, que se tradujo en una caída de las

exportaciones del 0,9%.

Francia, mantuvo por su parte un tibio crecimiento en la primera parte del ejercicio, que se fue acelerando en el tramo final gracias al empuje de la demanda interna debido a la caída del paro, y el aumento de la

inversión extranjera, y también a su menor dependencia de las exportaciones, cerrando con un avance del PIB del 1,2%.

Por su parte el PIB de **Reino Unido** registró un avance del 1,1% pese al factor de inestabilidad asociado a su inminente salida de la UE.

De la ralentización a la recesión

Las previsiones apuntaban una estabilización del ritmo de crecimiento de la economía mundial para 2020 y 2021, ya que el conflicto comercial entre Estados Unidos y China parecía entrar en una fase de distensión, y el escenario para la salida de Reino Unido de la UE parecía más favorable. De hecho, el FMI anticipaba en sus previsiones de primero de enero un avance del PIB global del 3,3%. En cuanto a la economía europea, se apuntaba un crecimiento del PIB del 1,4%, y del 1,2% en la zona euro.

En definitiva, a priori el crecimiento de los países avanzados tendía en 2020 a la estabilización, con alzas muy moderadas.

Sin embargo, este escenario saltó por los aires en las primeras semanas del mes de marzo de 2020 debido a la situación de emergencia sanitaria por el COVID-19, que ha desencadenado una nueva crisis económica global cuyo impacto es impredecible, en comparación con la crisis financiera anterior, tanto por la causa como por la denominada “nueva realidad” que previsiblemente va a surgir a medida que se avance en la recuperación.

La paralización de las cadenas de aprovisionamiento y de suministro ha sido uno de los efectos más visibles de la pandemia, al frenar la distribución de bienes, cuyas consecuencias ha afectado a las economías de los

países más avanzados por su mayor dependencia de la deslocalización o producción compartida o a larga distancia; países que están replanteándose un nuevo modelo de desarrollo de sus estructuras y sistemas productivos, que pasa por “repatriar” las cadenas de suministro de bienes y servicios calificados de estratégico para corregir el elevado grado de vulnerabilidad que la pandemia ha dejado al descubierto. Se trata, sin duda, de una reacción calificada de sorprendente por los expertos, cuyo impacto a futuro es difícil de predecir.

Países	Prev PIB % 2020	Prev. PIB % 2021
Economía Global	3,3	3,4
Economías Avanzadas	1,6	1,6
Alemania	1,1	1,4
Francia	1,3	1,3
Italia	0,5	0,7
España	1,6	1,6
UE	1,4	1,4
UEM	1,2	1,4
Reino Unido	1,4	1,5
Estados Unidos	2,0	1,7
Japón	0,7	0,5
Economías emergentes	4,4	4,6
Brasil	2,2	2,3
México	1,0	1,6
China	6,0	5,8
India	5,8	6,5

En definitiva, la economía del conjunto de los países se ha visto abocada a un abismo sin precedentes, hasta el punto de que las perspectivas más optimistas acerca de una rápida recuperación han dejado paso a un escenario en el que predomina la confusión y la incertidumbre.

Al cierre del presente informe ya se conocen los datos avanzados sobre el impacto de la crisis en términos de PIB, y el panorama es desolador, e incluso dramático para algunos países.

Estados Unidos, que ha protagonizado una fuerte polémica por la forma de abordar la lucha contra la propagación del virus, mostraba al tér-

mino del primer semestre una elevada capacidad de reacción, que ha llevado a los organismos internacionales a anticipar una contracción de su PIB en el entorno del 5%.

Países	% PIB	
	II Trimestre 2020	I Semestre 2020
Alemania	-10,1	-11,7
Austria	-10,7	-13,3
España	-18,5	-22,1
Francia	-13,8	-19,0
Italia	-12,4	-17,3
Portugal	-14,1	-16,5
UE	-11,9	-14,4
UEM	-12,1	-15,0
Reino Unido	-20,4	-22,6

En el caso de **China** las estimaciones prevén un alza del PIB del 1%, muy por debajo del avance del 6,1% registrado en 2019. Sin duda es el país en el que la recuperación avanza más rápido, si bien se trata de una estimación sujeta a revisión ante la existencia de una serie de riesgos difíciles de evaluar, sobre todo los asociados al impacto que puede suponer la decisión de “repatriar” los aprovisionamientos de determinados bienes. De hecho, al finalizar el semestre las autoridades avanzaban la necesidad de reforzar el consumo interno, así como la progresiva sustitución de sus actuales sistemas de producción por otros más volcados en la investigación y en el diseño.

En cuanto a la recuperación del **continente latinoamericano**, los analistas no están en condiciones de realizar una previsión sobre la caída del PIB, ya que la mayoría de países presenta diversos problemas que pueden jugar un papel determinante, como la depreciación de las distintas monedas o los efectos del precio de las materias primas ante la caída de la demanda mundial.

Por lo que se refiere a la **situación de la UE**, la Comisión situaba la contracción del PIB en el -8,3%, y en el -8,7%, para los países de la eurozo-

na, previsiones que empeoran las anticipadas a principios del mes de mayo, estimando para Italia una contracción en 2020 de su PIB del -11,2%, del -10,6% para Francia y del -10,9% para España, siendo estos tres países los que centran la preocupación de la Comisión Europea y de los principales organismos internacionales, OCDE y FMI, ya que su elevado nivel de endeudamiento supone un serio hándicap que limita su capacidad de respuesta para impulsar la oferta y la demanda.

Para enfrentar esta situación excepcional la Comisión Europea ha diseñado el denominado “Nex Generation UE”, para la reconstrucción de las economías de los países más afectados. Se trata de un instrumento dirigido a elevar su capacidad de recursos propios, mediante la captación de hasta 750.000 millones de euros en los mercados financieros, que los países deberán emplear en la consecución de dos objetivos esenciales: incrementar la inversión destinada a reparar el daño causado a los sistemas sanitarios de cada país, incrementando la inversión para evitar los riesgos de que puedan colapsar ante nuevos rebrotes, y reformar sus economías.

Se trata de un mecanismo extraordinario en tanto en cuanto es la primera vez que la UE se endeuda para ayudar a la llamada reconstrucción, en línea con análogas iniciativas adoptadas por otros países.

Del total del fondo, 390.000 millones son transferencias directas a fondo perdido, que no computarán como deuda ni en el déficit de los países que las reciban.

Estos fondos para la reconstrucción se complementan con un reforzamiento del marco financiero para el período 2021-2027, alcanzado la suma de ambos 1,8 billones de euros.

El acceso a las ayudas se condiciona a la presentación por los países de un Plan de Inversiones y Reformas que responda a los objetivos que justifican su creación, y que la Comisión Europea deberá aprobar por mayoría cualificada previa evaluación de que los mismos se adaptan a sus recomendaciones en materia económica y de empleo.

Otra de las condicionalidades es el denominado “freno de emergencia”, o la posibilidad de suspender las transferencias caso de que las actuaciones no se correspondan con las recogidas en los planes de reformas, o se adviertan desviaciones “esenciales”.

En cuanto a las inversiones, su naturaleza debe guardar relación con la transformación de las bases económicas de los países, debiendo destinarse a cumplir con las exigencias de la digitalización, la transición ecológica y la movilidad sostenible.

En cuanto a los 360.000 millones restantes, se trata de una línea de préstamos para inyectar liquidez a los países que lo precisen.

En principio los recursos estarán disponibles a partir de 2021, una vez concluya el proceso para su ratificación por los países miembro y la elaboración y aprobación de la normativa reguladora.

EVOLUCIÓN DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA Y ANDALUZA

Se confirmó la desaceleración

Al cierre de 2019 los indicadores mostraban cierto agotamiento en el ritmo de crecimiento, acusando la industria, el turismo y las exportaciones la caída de la demanda internacional, registrando finalmente el PIB un avance del 1,9%, cinco décimas menos que en 2018.

Contabilidad Nacional (Base 100)	2018	2019*
PIB	2,4	1,9
Gasto consumo final hogares	1,8	1,3
Gasto consumo final AAPP	1,9	2,2
Formación bruta capital fijo	5,3	2,8
Construcción	6,6	1,9
- Residencial	7,7	2,6
- No Residencial	5,3	0,9
Demanda interna	2,6	1,5
Exportaciones de bienes y servicios	2,2	2,0
- Exportación de bienes	1,9	3,0
- Exportación de servicios	0,7	1,0
Importaciones de bienes y servicios	3,3	1,6
- Importación de bienes	0,9	1,9
- Importación de servicios	10,3	2,6
Demanda externa	-0,3	0,4

Este menor ritmo no es achacable solo al contexto exterior, sino también al menor dinamismo de la demanda interna, si bien su aportación fue clave pese a reducirse un punto y medio frente a 2018; retroceso que refleja la debilidad del consumo de los hogares, amortiguado por el mayor dinamismo del gasto público, que experimentó un alza del 2,2%. Esta debilidad obedece a varios de los motivos que ya se apuntaban en el informe de 2018: agotamiento de la demanda que aplazó durante la crisis la toma de decisiones de consumo de bienes duraderos, o los relacionados con la demografía y su evolución. Recordar que España registró en 2017 su máximo histórico de envejecimiento.

A estos factores se sumó la propia situación de inestabilidad política e institucional, y el moderado ritmo en la creación de empleo.

Este menor ritmo no es achacable solo al contexto exterior, sino también al menor dinamismo de la demanda interna, si bien su aportación fue clave pese a reducirse un punto y medio frente a 2018; retroceso que refleja la debilidad del consumo de los hogares, amortiguado por el mayor dinamismo del gasto público, que experimentó un alza del 2,2%. Esta debilidad obedece a varios de los motivos que ya se apuntaban en el informe de 2018: agotamiento de la demanda que aplazó durante la crisis la toma de decisiones de consumo de bienes duraderos, o los relacionados con la demografía y su evolución. Recordar que España registró en 2017 su máximo histórico de envejecimiento.

La caída del consumo de los hogares fue más intensa en el apartado de los bienes duraderos, siendo un claro ejemplo de ello el descenso de la compra de vivienda o de vehículos por particulares. No obstante, la desaceleración no tuvo un impacto significativo sobre el empleo, que experimentó un avance superior al del PIB, del 2,3%, situándose la tasa de paro en el 14,1%. Por su parte, el IPC cerró con un alza del 0,8% debido al descenso de los precios de los carburantes y de la electricidad.

Principales indicadores	2017	2018	2019*
Índice de Producción Industrial	3,2	0,3	0,7
Consumo de electricidad	1,8	0,3	-2,7
Matriculación de vehículos	7,7	7,0	-4,8
Ventas al por menor	0,7	0,7	2,3
Pernoctaciones hoteleras	2,8	-0,2	0,9
Índice de confianza	3,8	-4,2	-12,1
Compraventa de viviendas	15,4	10,8	-3,3
Visados-Superficie m²	23,7	21,8	18,8
Población Activa EPA	-0,4	0,3	1,0
Población Ocupada EPA	2,6	2,7	2,3
Tasa de Paro	17,2	15,3	14,1

Var% PIB	2011	2013	2015	2017	2019*
Déficit Público	-9,6	-7,0	-5,3	-3,1	-2,6
Deuda Pública	69,5	95,5	99,3	98,1	95,6

Sobre la evolución de los indicadores que centran la atención de las autoridades europeas, déficit

y deuda pública, los objetivos comprometidos no se cumplieron debido a una nueva previsión fallida de los ingresos, y al mayor gasto social. En el caso de la deuda pública su valor nominal siguió creciendo pese a reducirse por referencia al PIB.

Componentes de la oferta

El VAB creció en todos los sectores sólo en el tercer trimestre. En el

acumulado de 2019 los servicios experimentaron un avance positivo con respecto a 2018, si bien en la parte final se atisbaba un cierto grado de contracción en la mayoría de sus componentes, a excepción del comercio, el transporte y la hostelería.

La actividad industrial mostró cierta resistencia al crecimiento en la primera mitad del año, reaccionando con un fuerte repunte en el tercer trimestre debido al avance general de sus diversos componentes.

Evolución de la oferta Var%	2018		2019*		
	Año	IT	IIT	IIIT	
VAB					
Agricultura	5,9	0,0	-4,6	0,1	
Industria	-0,4	-0,7	0,2	1,8	
Construcción	5,6	6,4	5,2	2,4	
Servicios	2,7	2,9	2,8	2,4	

Por su parte la inversión en construcción mantuvo en el primer semestre un ritmo que hacía presagiar un avance de la actividad con respecto a 2018. Sin em-

bargo, a partir del tercer trimestre comenzó a registrar una acusada caída debido a los descensos en el segmento residencial y, sobre todo, del componente relativo a otro tipo de construcciones.

En cuanto a la agricultura, el sector calificó 2019 como un “annus horribilis”. A la meteorología adversa, causante de la caída generalizada de la producción, se sumaron los problemas estructurales que vienen lastrando la actividad, caso de la polémica que rodea la formación de precios en origen, los desequilibrios generados por la PAC actual, y los asociados al despoblamiento del ámbito rural, además de los conflictos comerciales protagonizados entre Estados Unidos y la Unión Europea.

Favorable evolución de la economía andaluza

Los datos del Observatorio Económico de Andalucía, y los de Análisis

tas Económicas de Andalucía, situaban el crecimiento interanual en el 2,1%, superior a la tasa registrada para el conjunto de España pese a que el ritmo se redujo en el último trimestre con la consiguiente desaceleración del empleo, situándose al final la tasa de paro en el 20,8%.

Indicadores de Actividad %	España*	Andalucía*
PIB	1,9	2,1
Índice Producción Industrial	2,2	2,6
Índice Actividad Servicios	3,3	5,4
Índice Comercio al por menor	3,9	5,1
Pernoctaciones hoteleras	0,9	3,1
Matriculación turismos	-3,4	-8,4
Exportación bienes y servicios	1,3	-1,2
Importación bienes y servicios	0,7	-6,0
Ocupados	2,1	1,5
Desempleados	-3,9	-3,7
Tasa de Paro	14,1	20,8

Las claves del comportamiento fueron idénticas a las que protagonizaron la evolución a nivel nacional, siendo el consumo de los hogares el componente de la demanda interna más dinámico debido a la generación neta de empleo, mientras por el lado de la oferta servicios y construc-

ción ofrecían señales de cierto agotamiento, experimentando este último un crecimiento interanual del 4,3%.

Por lo que se refiere al comportamiento de la demanda externa, el valor acumulado de las exportaciones entre enero y noviembre, por importe de 267.522,7 millones de euros, se había reducido un -1,2%, registrando las importaciones una caída más acusada, del -6,0%, con un valor acumulado de 297.408 millones de euros.

El comportamiento de las provincias fue dispar, registrando las de Cádiz, Huelva, Málaga y Sevilla un alza superior a la media de Andalucía, alineándose Almería y Granada con la tasa promedio, mientras Córdoba y Jaén se situaron por debajo de la media, sobre todo esta última.

Decir que la economía cordobesa estuvo condicionada por el retroceso que fue experimentando la demanda interna conforme avanzaba el ejercicio.

Los servicios lideraron el crecimiento por el empuje del turismo, registrando un avance del 2,7% los viajeros alojados en establecimientos hoteleros, y un alza del 4,9% las pernoctaciones, provenientes en su mayoría de la demanda nacional. Este dinamismo hizo que el número de los ocupados en el sector experimentase un incremento del 4,7%. En contraposición la agricultura registró un descenso de los ocupados del -4,6%, ante la caída de la producción por la meteorología, mientras que la construcción mantuvo la tendencia al alza debido al empuje de la contratación en el segmento de la edificación no residencial y la obra civil, mientras que la edificación residencial apuntaba algunas señales de debilidad a partir del segundo semestre, lo que motivó que al finalizar el ejercicio el número de ocupados registrara un incremento del 7,4%.

Lenta e incierta recuperación: nueva realidad

De cara a 2020 el Gobierno había rebajado sus previsiones “optimistas” en el cuadro macro presentado en febrero a la Comisión Europea, estimando un crecimiento del PIB del 1,6%, y reduciendo la creación neta de empleo a 280.000 personas frente a las 400.000 previstas en noviembre.

Principales indicadores % 2019*				
Territorio	PIB	Paro	Export.	Import.
Andalucía	2,1	20,8	-1,2	-6,0
Almería	2,1	18,5	11,5	-8,8
Cádiz	2,2	24,7	-7,5	-20,5
Córdoba	1,9	23,7	-8,0	5,1
Granada	2,1	19,7	8,4	-4,5
Huelva	2,3	23,8	-8,8	3,2
Jaén	1,5	20,1	3,2	-2,2
Málaga	2,4	17,7	6,1	18,4
Sevilla	2,3	20,7	3,2	-7,5

La contribución de la demanda externa al crecimiento iba a ser nula debido al mayor avance de las importaciones, por lo que de nuevo la demanda interna, y en concreto el consumo de las familias, iba a ser el sostén del crecimiento.

Principales indicadores	2020	2021	2022
PIB	1,6	1,6	1,5
Consumo privado	1,5	1,4	1,3
Consumo público	1,7	1,5	1,4
FBCF	3,3	2,5	1,9
- Inversión en equipos	4,9	2,3	1,7
- Inversión en construcción	1,6	2,8	2,1
Exportación bienes y servicios	2,3	2,9	2,9
Importación bienes y servicios	3,3	3,2	3,0
Contribución Demanda interna	1,9	1,6	1,5
Contribución Demanda externa	-0,2	0,0	0,0
Empleo	1,3	1,4	1,2
Tasa de Paro	13,6	13,0	12,5

En este sentido, para el Banco de España esta desaceleración del crecimiento era hasta cierto punto coherente con el proceso de convergencia de la economía hacia su tasa de crecimiento potencial, advirtiendo

Previsiones PIB %		
Territorio	2019	2020
Andalucía	2,1	1,7
Almería	2,1	1,7
Cádiz	2,2	2,0
Córdoba	1,9	1,4
Granada	2,1	1,7
Huelva	2,3	1,8
Jaén	1,5	1,3
Málaga	2,4	1,9
Sevilla	2,3	1,9

que a futuro el ritmo del consumo iba a depender cada vez más de un aumento de los salarios reales, al considerar que la propensión marginal al gasto es menor cuando depende de un incremento del empleo.

En cuanto a la economía andaluza, las previsiones de crecimiento también se reducían, afectando la desaceleración al conjunto de las provincias.

Pues bien, estas previsiones han quedado anuladas por los efectos y consecuencias de la crisis generada por el COVID-19.

Para entender su magnitud baste señalar que el retroceso experimentado por el PIB en el primer semestre, del -22,1%, representa la mayor caída registrada entre los países de la eurozona, y que ha provocado la destrucción de 947.896 puestos de trabajo, sin contabilizar las personas afectadas por ERTes ni aquellas que han renunciado a buscar empleo.

Esta contracción sin precedentes tiene que ver en parte con el conjunto de medidas adoptadas por el Gobierno para reducir la propagación del virus, más restrictivas de la movilidad que las adoptadas por otros países, pero también con la propia estructura de la economía española y, sobre todo, su dependencia del turismo y de los servicios asociados a este concreto segmento de actividad, sin duda uno de los más afectados.

El sector agroalimentario era el único que crecía en el primer semestre, un 4,4%, mientras que los demás registraban acusados descensos, del 18,5% la industria, el 19,1% los servicios –*Comercio, transporte y hostelería experimentaban en conjunto una caída del 40,4%*-, y el 24,1% la construcción.

Esta profunda recesión ha impactado sobre los desequilibrios que ya arrastra la economía española, agravándolos, debido a las medidas aprobadas por el Gobierno para preservar el tejido productivo y el empleo, no muy diferentes a las adoptadas por los países más afectados por la pandemia. En este sentido, las previsiones del Gobierno contenidas en el Plan de Estabilidad remitido a la Comisión Europea estiman que el déficit público alcance el 10,3% del PIB, con una caída estimada de los ingresos de 115.000 millones de euros, que situará la deuda pública a finales de 2020

en el entorno del 120% del PIB, lo que significa que podría adquirir la calificación de “insostenible” aun cuando su financiación no revista problemas debido a la acción del BCE.

En cuanto a la recuperación, la realidad es que está siendo mucho menos intensa de lo previsto inicialmente, sobre todo en sectores clave, como el turismo y el comercio, haciendo que las proyecciones a corto plazo sean impredecibles debido al elevado grado de incertidumbre de la situación.

En principio, en el mes de septiembre el Banco de España publicará los datos correspondientes a los meses de julio y agosto, momento en que se podrá conocer el estado real de la situación económica, si bien todo apunta a que el escenario más desfavorable avanzado por dicha institución, de una caída del PIB en 2020 entorno al 12%, tiene una elevada probabilidad de que pueda cumplirse visto el comportamiento de la actividad en la que se confiaba como acelerador de la recuperación: la turística. De hecho, el Gobierno asumía ya a finales de agosto que la recuperación no iba a ser consistente hasta 2021, y que sería a lo largo de 2023 cuando el PIB recupere el nivel de 2019.

Es definitiva, al cierre del presente informe el escenario registra tal cúmulo de incertidumbres que es impredecible anticipar qué va a suceder, máxime cuando la aparición de “rebotes” y la adopción de nuevas medidas restrictivas de la movilidad provocarían un nuevo retroceso del consumo. En este sentido, algunos países emisores de turistas han anunciado el confinamiento de sus nacionales que se desplacen a España durante el período estival, lo que supone un claro desincentivo en términos de movilidad, hasta el punto de que las empresas vinculadas con el sector

turístico comienzan a plantear la necesidad urgente de que el Gobierno diseñe un plan de rescate. De hecho, el sector empresarial considera que la economía se encuentra en la UCI, en una situación crítica, pero confiada en que puede superarse siempre que no tenga lugar un nuevo confinamiento, ya que ello provocaría la desaparición de un amplio espectro del tejido productivo y del empleo, complicando sobremanera la superación de esta crisis.

Por tanto, la pandemia ha colocado a las economías de los distintos países, y a la de España en particular, ante una situación límite. De ahí la trascendencia del acuerdo para la reconstrucción, “Nex Generation UE”, alcanzado por la Comisión Europea a finales de julio.

El contenido de dicho instrumento, sus objetivos esenciales y funcionamiento, ya se han comentado en el epígrafe anterior. A España le han asignado 140.000 millones de euros, de los que 72.000 millones serán a fondo perdido, vía subvenciones.

Respecto a las inversiones destinadas a la transformación del modelo productivo, el Gobierno no ha concretado qué tipo de intervenciones piensa incluir en el plan que debe presentar a la Comisión Europea, pero algunas de ellas ya se han apuntado de una u otra forma: rehabilitación y regeneración urbana de áreas deprimidas social y económicamente; impulsar la movilidad eficiente y sostenible medioambientalmente en materia de infraestructuras; acelerar la ejecución de las actuaciones vinculadas con el Corredor Mediterráneo; progresiva implementación de las directrices relacionadas con la economía circular; o el fomento de la investigación.

A este documento debe acompañarse una propuesta de reformas

en línea con las recomendaciones de la Comisión Europea, que en el caso de España afectan al mercado laboral y su funcionamiento, la supresión de trabas administrativas, avanzar en la consolidación fiscal, no solo por el lado de los ingresos, que también, sino por una reducción de los gastos, así como crear las condiciones adecuadas que permitan atraer la inversión en sectores estratégicos.

De ahí que, y a modo de conclusión, este instrumento es hoy por hoy el único que puede servir de palanca para impulsar de nuevo la economía, y una oportunidad para acelerar la transformación del tejido productivo e incrementar su potencial de crecimiento a largo plazo, lo que permitirá contar a futuro con un sector empresarial más competitivo y resiliente ante futuras crisis. Sin embargo, para ello es capital contar para 2021 con unos presupuestos ajustados a esta nueva realidad y que contribuyan a acelerar la normalización de la actividad empresarial.

EVOLUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Estabilización de la actividad.

Uno de los rasgos de la construcción son sus propias inercias, que hacen que sea un sector que se suma con algo de retraso a los distintos ciclos de la economía, ya sean al alza o a la baja. De ahí que con cierta frecuencia su evolución conviva con datos que pueden parecer anacrónicos, e incluso contradictorios. De hecho, la recuperación de la actividad tras la crisis ha sido muy desigual, existiendo todavía territorios en los que el componente de la edificación residencial sigue estancado en contraposición a la pujanza adquirida en otros que incluso comienzan a percibir ciertos síntomas de agotamiento.

	2018	2019
VAB Construcción	70.472	72.823
VAB Construcción s/PIB	5,8%	5,8%
FBCF Construcción	115.426	124.049
FBCF Viviendas	63.290	71.154
FBCF Otros edificios y construcciones	52.136	52.895
FBCF s/PIB	10,8%	9,9%
FBCF Vivienda	5,6%	5,7%
FBCF Otros edificios y construcciones	5,2%	4,2%

En este sentido, el ritmo se moderó con respecto a los registros del período 2016-2018, señalando los expertos que el sector podría estar en la

antesala de una fase de ajuste, en línea con la denominada “desaceleración sincronizada” de la economía.

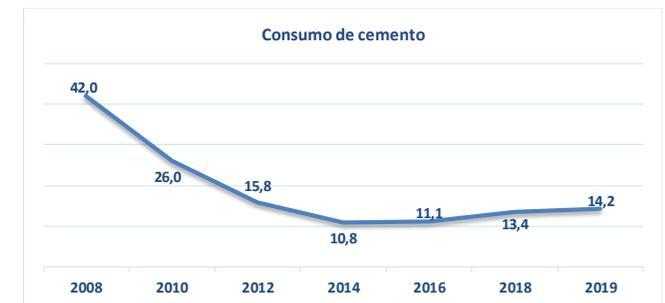
Sin embargo, en la memoria colectiva sigue presente la tormenta perfecta que se desencadenó a partir de 2007, por lo que hablar de una moderación de la actividad de construcción genera una predisposición a desconfiar de su alcance e intensidad, y a hablar de crisis.

Los indicadores mostraron una favorable evolución de los componentes a lo largo de 2019, siendo el sexto año consecutivo de crecimiento. La inversión en activos fijos empleados en la edificación y en otro tipo

de construcciones se incrementó un 7,5%, alcanzando la cifra de 124.089 millones de euros, equivalente al 9,9% del PIB, registro muy alejado del 18% que llegó a representar.

El componente de la vivienda mantuvo la tendencia que venía mostrando desde 2016, mientras que el alza de la actividad vinculada a otras edificaciones y construcciones se mantuvo en los mismos niveles de 2018.

Un indicador que suele reflejar el comportamiento del sector es el consumo de cemento, que se situó en 14,254 millones de toneladas, un alza del 5,9% respecto de la registrada en 2018. Sin embargo, la tendencia fue decreciente a medida que avanzaba el ejercicio, ya que en la primera mitad crecía a un ritmo del 11% mientras que en la segunda parte cerró con un descenso del -0,2%.

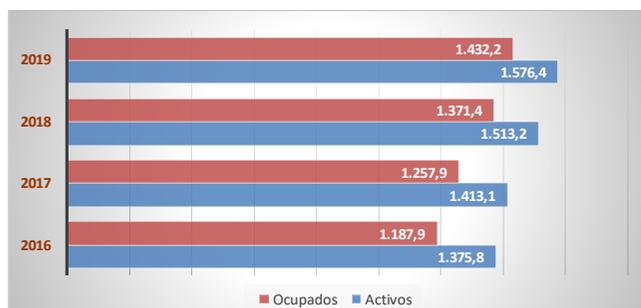


En cuanto a las exportaciones, experimentaron un descenso del -23%, que se suma al registrado en 2018. Según Office-

men este retroceso está influido por los sobrecostos energéticos que soporta la producción con respecto a otros países competidores, caso de Alemania o Francia, cuyas tarifas eléctricas son un 27% inferiores, situación agravada por la evolución de los derechos de emisión de CO₂, que en los últimos tres años ha pasado de 5,83 a 24,84 euros/tonelada, que representa un serio lastre para la industria europea en general, y la española en particular, frente a países que registran un menor avance contra el

cambio climático.

Otro indicador que permite anticipar tendencias, sobre todo en un sector especialmente intensivo en los niveles de ocupación, es el empleo. Según los datos de la EPA, la población ocupada registró un aumento del 4,4%, mientras la activa lo hizo un 4,1%. No obstante, ambas variables experimentaron un retroceso con respecto a los incrementos que se produjeron en 2018, del 9 y el 7%, respectivamente, confirmando el hecho de que al menor atisbo de una corrección se produce la desaceleración del empleo.



Nuevo repunte de la licitación pública

El gasto público destinado a la inversión en infraestructuras de todo tipo creció un 10,1%, alcanzando la cifra de 18.545 millones de euros, la más elevada desde 2011 pero a bastante distancia de la lograda en 2010, -30,0%, y al valor alcanzado en 2009, por importe de 39.100 millones de euros.

Este repunte se sustentó en el avance de la promovida por la administración del Estado, un 17,4%, debido al aumento de la contratación a cargo del Ministerio de Fomento, por un valor de 5.121,83 millones de euros. Sin embargo, las que lideraron el aumento de la licitación fueron las Comunidades Autónomas, con un alza del 47,7%. A excepción de Aragón, Asturias, Extremadura, Galicia, Murcia y La Rioja, las demás registra-

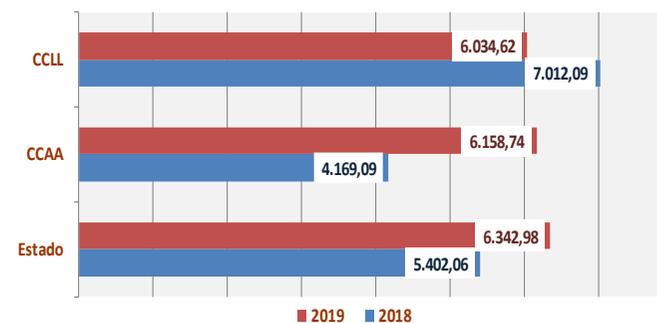
ron alzas superiores al 15%, siendo notables los registros protagonizados por las autonomías de Madrid, con un aumento del 60,8%, Andalucía, con un alza del 92,5%, y Cataluña con un incremento del 109,4%. Respecto a la promovida por la Generalidad Valenciana, el avance fue del 22,1%.



Mientras, la protagonizada por el conjunto de las Corporaciones Locales se redujo un 13,8% con respecto a 2018.

Por tipología, el 38,1% de la licitación total se destinó a la edificación,

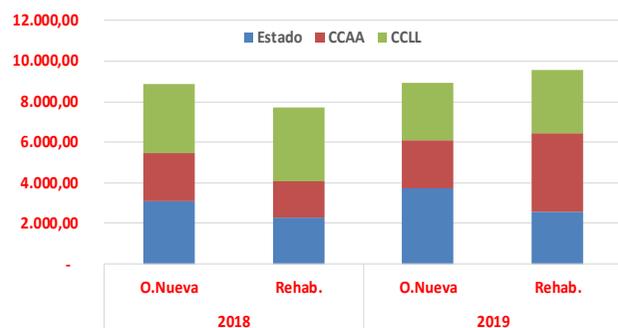
con un alza del 28,0% en valores absolutos con respecto a 2018, mientras que la obra civil experimentó un avance de solo el 3,8% debido al descenso de la inversión



en infraestructuras ferroviarias y en medio ambiente, compensado con el

alza en infraestructuras hidráulicas y viarias, por un importe total de 6.463,24 millones de euros.

Atendiendo a la naturaleza de las actuaciones, las de rehabilitación superaron a las de obra nueva, representando el 51,7% del total de la licitación. En este sentido, se advierte un potencial recorrido de este tipo de intervenciones, y más concretamente en el segmento de la conservación y mantenimiento, siendo las autonomías en su conjunto las que más recursos destinaron a rehabilitación, 3.826,89 millones de euros, con un alza del 113,0%. También el Estado incrementó su aportación a este tipo de actuaciones, mientras que las Corporaciones Locales redujeron sus compromisos en este segmento, un -12,3%.



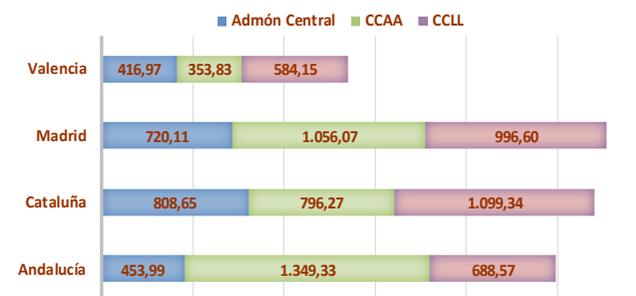
Diferencias territoriales

Si se toma en consideración el valor total de la licitación promovida por el conjunto de las administraciones públicas, Andalucía, Cataluña, Madrid y Valencia coparon el 50,7% de la inversión, experimentando Cataluña y Madrid alzas del 25,0%, Andalucía no registró cambios, mientras que en Valencia se redujo un -1,5%.

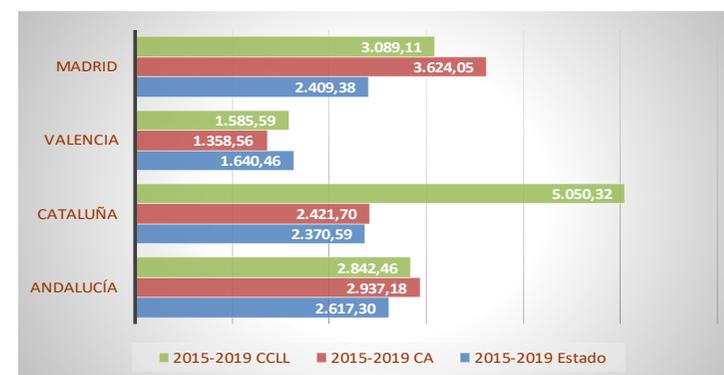
Un análisis de los datos a partir de la naturaleza de los órganos contratantes muestra cómo los de la administración estatal hicieron un mayor esfuerzo inversor en Madrid y Cataluña, siendo ello determinante en

el avance de la licitación de la segunda, que, con 808,65 millones de euros, registró un alza del 114,3%.

En estos últimos años ha sido una constante la exigencia de un mayor esfuerzo inversor por el Estado en Andalucía. Sin embargo, la realidad es que entre 2015-2019 fue la autonomía que, en valores absolutos, recibió una mayor inversión por parte del Estado. En este sentido, las diferencias frente a Cataluña o Madrid radican en realidad, por un lado, en la capacidad inversora del conjunto de sus administraciones locales, más elevada, a la que se une en el caso de Madrid el mayor esfuerzo inversor por el lado de los órganos de la administración autonómica.



En términos relativos, comparando el promedio de la inversión según la población y la superficie del territorio, las diferencias son más acusadas, siendo Andalu-



cía es la que cuenta con la mayor población, a la par que su territorio representa el 17,3% del total, frente al 6,3% que representa el de Cataluña; el 4,6% de la autonomía valenciana, o el 1,6% que supone el de Madrid. Sin embargo, la inversión promedio referida a ambos indicadores es inferior, incluso se sitúa muy por debajo de la media nacional.

Licitación pública 2015-2019		
Territorio	Euros/km ²	Euros/habt
España	131.750,03	1.428,26
Andalucía	95.856,57	997,94
Cataluña	306.499,23	1.282,39
Generalidad Valenciana	197.145,13	916,23
Madrid	1.136.140,31	1.369,05

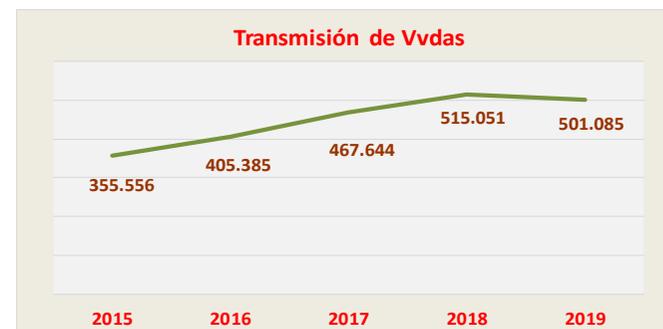
Otro factor que explicaría un déficit inversor por parte de la administración autonómica y las corporaciones locales andaluzas, precisamente las dos administraciones que marcan las diferencias frente a Cataluña y Madrid, sería el nivel de renta de la población. En concreto, su PIB per cápita, de 18.470 euros, es uno de los más bajos del conjunto de las regiones, sólo por delante de Extremadura, con 17.262 euros, e inferior a la cifra promedio a nivel nacional, de 23.161 euros, y desde luego muy alejado de los 29.936 y los 33.809 euros de Cataluña y Madrid, respectivamente; un menor nivel de renta tiene un impacto directo en la generación de recursos no financieros con destino a la inversión, que debe suplirse contando con la capacidad de la iniciativa privada. De ahí que se vuelva a reiterar lo dicho en informes anteriores sobre la necesidad de recurrir a fórmulas de colaboración público-privada.

Signos de agotamiento

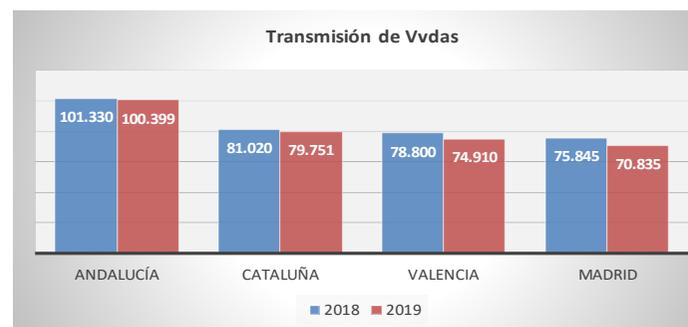
La vivienda sufrió su primer revés desde que se iniciara la recuperación, al registrar las ventas un descenso por la caída de las transacciones de viviendas usadas, del -2,7%, mientras que las de nueva construcción apenas crecieron un 0,36%. Esta desaceleración no debiera constituir en

en principio un motivo de preocupación, ya que se trata de un ajuste producto del agotamiento de la demanda de reposición y de la embalsada durante la crisis, circunstancia que ya se venía barajando y que puede dar paso a una reconfiguración de la oferta.

Este descenso no ha supuesto un cambio en la relación entre las ventas de viviendas de nueva construcción y usadas, representando estas últimas el 81% del total.



El retroceso ha sido generalizado en los distintos territorios, más acusado en las autonomías de Valencia y Madrid, con caídas del -6,6 y del -5,0%, muy leve en Cataluña y Andalucía, que volvió a liderar el volumen de ventas en términos absolutos, tanto de nueva construcción como usada,



Andalucía, Madrid y Cataluña.

si bien en términos relativos fue la Comunidad Valenciana la que encabezó las ventas con una ratio de 1.490 cada 100.000 habitantes, seguida de

Considerando sólo las ventas de viviendas de nueva construcción (Andalucía registró el mayor número de transacciones, con 18.939, seguida de Madrid, con 16.689, y a una mayor distancia Cataluña y Valencia, con 11.932 y 10.891 respectivamente), la autonomía de Madrid fue la que alcanzó el mayor índice, con 247 viviendas por cada 100.000 habitantes, seguida de Andalucía, con 223, Valencia con 217, y, por último, Cataluña con 116.



Como ya se dijo en anteriores informes, la comparación de las ventas de vivienda entre estas autonomías obedece al grado de homogeneidad que presentan algunos de los parámetros comparables, fundamentalmente los referidos a la población, ya comentado, y la incidencia de la inversión extranjera.

Incidencia de la inversión extranjera

Respecto de esta última, la Dirección General de Economía y Estadística del Banco de España ha publicado recientemente un estudio analizando la inversión en vivienda protagonizada por ciudadanos extranjeros, diferenciando entre residentes y no residentes, y su impacto sobre la población y los precios.

Según este estudio, la compra de vivienda por extranjeros residentes en España fue creciente a partir de 2007, representando al finalizar 2019 el 10,9% del total de las transacciones producidas, de las que el 53%

fueron materializadas por extranjeros de países comunitarios, incluyendo a los del Reino Unido. En cuanto a los extranjeros de países no comunitarios, fueron los nacionales de Marruecos y China los que aumentaron su peso relativo, hasta alcanzar el 14 y el 6%, respectivamente, correspondiendo el 27% restante a nacionales de otros países no comunitarios.

En cuanto a la localización, en el período 2014-2019 fue bastante desigual: el 19% del total de las adquiridas se ubicaban en Santa Cruz de Tenerife, seguida de Islas Baleares, con el 16%; con porcentajes entre el 15 y el 10% figuran Alicante, Las Palmas, Valencia y Castellón, Barcelona, Almería, Tarragona, Lérida, Gerona, Murcia y Guadalajara, por este orden; en el entorno del 10% Madrid, Toledo, La Rioja, Zaragoza y Málaga; y ya en el entorno del 5% las ciudades de Soria, Segovia, Burgos, Granada, Cádiz, Huelva, Álava, Albacete, Ciudad Real, Ávila y Valladolid, también por este orden, señalando el estudio que las ciudades ubicadas en la costa mediterránea y en las islas son las opciones preferidas por los extranjeros residentes con unas mayores rentas.

Por lo que se refiere a las adquisiciones protagonizadas por extranjeros no residentes, el porcentaje sobre el número total de las ventas se fue incrementando hasta el año 2010, y decreciendo en los siguientes ejercicios hasta situarse en el 7,8% al término de 2019, de las que el 84% corresponden a nacionales de países comunitarios. En cuanto al destino, el número más elevado se localizó en Alicante, con el 38% de las compras totales, seguido de Málaga y Santa Cruz de Tenerife con el 28% y el 25%, respectivamente. Señalar que, y en contraposición al comportamiento de los extranjeros residentes, en 35 de las 50 provincias las compras de vivienda por los no residentes no alcanzaron el 2% de las compras totales de vivienda.

Es decir, del total de las viviendas vendidas en 2019, el 18,7% fueron adquiridas por extranjeros.

Respecto a su incidencia sobre la población y en los precios, el estudio llega a la conclusión de que durante el período de recuperación económica la aportación de los extranjeros al crecimiento de la población ha sido escasa, negativa incluso en la mayoría de las provincias, y las contribuciones que pueden calificarse de positivas se han concentrado en las provincias insulares.

Sobre la incidencia en el precio promedio por metro cuadrado, en el de 2014 a 2019 fue un 4% superior al de las efectuadas por compradores nacionales, si bien el estudio detecta una gran disparidad, ya que mientras el precio promedio por metro cuadrado pagado por extranjeros residentes se situó en la mayoría de las provincias por debajo del satisfecho por los nacionales, en las de Santa Cruz de Tenerife, Barcelona e Illes Balears éstos fueron más de un 10% superiores a los pagados por nacionales; diferencias que probablemente responden al diferente perfil inversor en las distintas provincias.

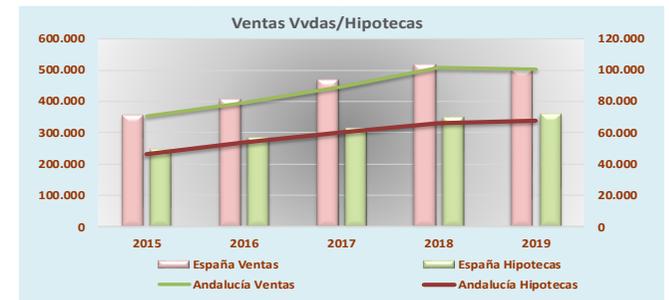
En el caso de los no residentes, el precio promedio por metro cuadrado en el período de recuperación económica llegó a ser un 46% superior al satisfecho por los compradores nacionales, lo que provocó con el paso del tiempo que la diferencia se ensanchara en comparación con el período de crisis, en la que el diferencial se situó en el 19%. No obstante, el estudio también constata la existencia de una elevada heterogeneidad regional, ya que en 26 provincias los precios promedio se situaron por encima de las compras efectuadas por nacionales, y por debajo en el resto. Sin embargo, en aquellas provincias en las que se produjo aumento de

los residentes de origen extranjero, sobre todo en las insulares, es en las que se observa una mayor presión al alza de los precios de la vivienda, debido a su efecto sobre la demanda.

Accesibilidad

La inversión extranjera, y su incidencia en los precios de la vivienda, nos sirve de antesala para analizar las condiciones de accesibilidad y su evolución.

Según los datos del Banco de España, el saldo vivo del crédito destinado a la compra de vivienda por las familias siguió la senda descendente en línea con lo sucedido en 2018. Dicho de otro modo, a lo largo de 2019 el saldo vivo de los préstamos con garantía hipotecaria destinados a la compra de vivienda se situó por debajo del saldo destinado a las amortizaciones, o, lo que es lo mismo, se mantiene la tendencia de que los préstamos que se amortizan superan a los de nueva concesión.



Señalar que los préstamos hipotecarios formalizados en 2019, en número de 357.720, representaron un alza del 2,7% con respecto a 2018, pese al descenso experimentado por las ventas en igual porcentaje. Por otra parte, su importe total, de 44.717 millones de euros, y la cuantía promedio del principal, de 125.007 euros, supone un alza del 4,7 y del 1% con respecto a los registros de 2018, lo que en cierto modo despeja las du

das que había generado la entrada en vigor de los cambios introducidos en la ley hipotecaria –*nuevos procesos para su concesión; asunción de determinados gastos por las entidades prestamistas; demora en la activación de los procesos de ejecución hipotecaria*–, y en qué medida las entidades de crédito iban a reaccionar bien imponiendo condiciones más restrictivas, bien incrementando los tipos de interés. Es decir, vista la favorable evolución de los datos, no parece que las entidades de crédito hayan modificado sus criterios.



2014 hasta el 66,5% en 2018, situándose en el 71,4% al cierre de 2019.

Por otra parte, 71 compraventas de cada 100 se formalizaron mediante préstamos hipotecarios, en el caso de Andalucía 67 de cada 100, que muestra, junto a la renta bruta disponible de los hogares y su nivel de endeudamiento en relación con el PIB, una contención o estabilización del esfuerzo económico dirigido a la compra de vivienda, situándose al finalizar 2019 en el 32,8% de promedio. De ahí que, en los próximos años, y en un entorno de desaceleración del ritmo de crecimiento de la economía, el incremento de los precios va a tener un margen de recorrido muy

reducido. De hecho, la variación del precio medio de la vivienda, de 1.663 euros/m², se contuvo en 2019, registrando un alza, del 3,1%, más atenuada con respecto al avance experimentado en 2018, de manera menos acusada en Andalucía en relación a la vivienda de nueva construcción. De esta forma el Índice de Esfuerzo Inmobiliario se mantuvo en 7,4 años de sueldo íntegro para la compra de una vivienda media, lo que hizo que el índice de accesibilidad se situara en 105 puntos a excepción de Baleares, Cataluña y Madrid, en las que se situó por debajo de 100 y, por tanto, de la barrera que determina el equilibrio entre el precio medio de la vivienda y la capacidad de endeudamiento óptima para la compra.

Leve retroceso de la actividad en Andalucía

Los datos avanzados reflejan un ligero retroceso de la edificación y de la obra civil, y de las ventas de viviendas.

La licitación pública alcanzó los 2.396 millones de euros, que representa un descenso del 3,7% con respecto a 2018 debido a la caída de la inversión a cargo de la



Administración Central y del conjunto de la Administración Local, que se redujeron un -50,9 y un -23,1%, respectivamente. Por tanto, de no ser por el esfuerzo realizado por los distintos entes y organismos autónomos de la Junta de Andalucía, que duplicaron la inversión, 2019 habría supuesto un serio descalabro para este concreto segmento de actividad.



Andalucía a partir de 2017, y sus cifras siguen estando muy alejadas de las de 2010.

Granada, Huelva, Málaga y Sevilla vieron reducida la licitación, si bien estas dos últimas, junto a la provincia de Almería, coparon el 66,1% del total.

Descontando la licitación promovida por las Corporaciones Locales, en el período 2015-2019 su distribución territorial refleja una acusada

Distribución Territorial de la Licitación Pública 2015-2019

Territorio	Euros/habitante	Euros/km ²
Andalucía	651,2	62.641
Almería	2.457,1	200.740
Cádiz	582,2	97.592
Córdoba	407,0	23.143
Granada	550,0	40.148
Huelva	842,7	43.424
Jaén	328,4	15.433
Málaga	374,4	85.140
Sevilla	463,4	64.135

diferencia entre las distintas provincias, tendencia que convendría corregir con la finalidad de que la vertebración y la cohesión territorial deje de ser una mera declaración de voluntad. En este sentido, buena parte de estos desequilibrios tienen su origen en una más que deficien-

te planificación y programación de las intervenciones, situación que se agrava si cabe aún más en los supuestos de cofinanciación.

En cuanto al segmento de la vivienda, su evolución no experimentó cambios con respecto a 2018, registrando una ligera caída del -1%, más acusada en



el caso de la provincia de Málaga, del -7,2%. Este comportamiento ya se anticipaba al finalizar el primer semestre, experimentando las ventas de viviendas usadas un descenso del -4,4%, mientras las de nueva construcción registraron un crecimiento medio del 2,2%, salvo en las provincias de

Huelva, Jaén y Málaga, que experimentaron descensos. En el resto de las provincias los incrementos oscilaron entre el 19,5% de Cádiz y Córdoba, hasta el 11% de Sevilla.

Ventas/Hipotecas 2019

Territorio	Ventas	Hipotecas	%	Préstamo
Almería	11.054	6.117	55,3	88.355
Cádiz	13.413	9.567	71,3	96.691
Córdoba	6.674	5.240	78,5	96.676
Granada	10.804	7.116	65,8	93.265
Huelva	5.932	4.474	75,4	82.374
Jaén	4.572	3.365	73,6	78.625
Málaga	30.085	18.060	60,0	146.264
Sevilla	17.805	14.019	78,7	107.504

Sobre las condiciones de accesibilidad, ya se ha dicho que 67 viviendas de cada 100 se adquirieron, de promedio, utilizando recursos



ajenos, ascendiendo la media el principal del préstamo a la cantidad de 108.817 euros.

La casuística en cada provincia fue dispar según el tipo

de demanda, siendo llamativo el dato de la provincia de Almería, que cobra sentido a partir del informe elaborado por el Banco de España relativo a la incidencia de la inversión extranjera en el mercado inmobiliario, al que ya nos hemos referido.

al pasar de los 205.900 a finales de 2018 a solo 199.900 en 2019; una tendencia que pudo observarse en el conjunto de las provincias, salvo en las de Cádiz, Granada y Jaén, en las que tanto la población activa como la ocupada se incrementaron. Almería, Córdoba y Sevilla registraron las tasas de paro más elevadas, mientras que el desempleo se redujo en las de Cádiz y Granada con respecto a 2018. Destacar la reducción del empleo en la provincia de Málaga, y lo llamativo que resulta el hecho de que Almería registrara una población ocupada análoga a la de otras provincias cuyo nivel de actividad fue bastante inferior.

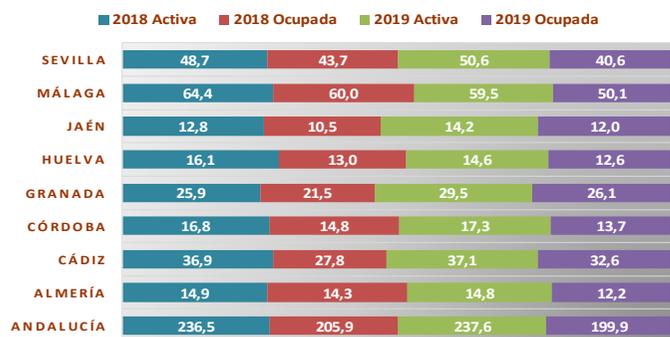
Incierto futuro a corto plazo

Tal y como se ha expuesto al comienzo del informe, las perspectivas sobre la actividad del sector, y de sus distintos componentes, han sido superadas, más bien anuladas, por el impacto de la pandemia.

Este estancamiento de la actividad, con tendencia a la desaceleración del mercado

Inicialmente las previsiones apuntaban una tendencia a la estabilización, ya que no se atisbaba un aumento de la inversión pública y las ventas de vivienda, tanto usadas como de nueva construcción, se aproximaban a su crecimiento potencial, con ligeras oscilaciones al alza o a la baja a tenor de los indicadores relativos a los visados de dirección de obra, que suelen anticipar el posible ritmo de la actividad a corto plazo.

En este sentido, los registrados en 2019 anticipaban una desaceleración, ya que los visados, en número de 31.476, re-



tos frente a la de 2018 que obedece a un ligero aumento de la población activa, pero sobre todo a un descenso del -3,1% del número de ocupados,



presentaban un alza de solo el 3,3%, tasa inferior a la del 12% de promedio de ejercicios anteriores. En cuanto al segmento de la rehabilitación, los visados mantuvieron el ascenso sostenido que se viene produciendo desde 2014, registrando incluso un avance con respecto a 2018, del 5,6%, superior a la tasa promedio del 2% de años anteriores, confirmando así su potencial recorrido a futuro.

Este tránsito de la actividad hacia un escenario de estabilidad en el ritmo de crecimiento se ha quebrado con motivo de la pandemia, siendo en estos momentos difícil de anticipar los daños y secuelas que puede traer consigo, y su impacto sobre el sector. No obstante, y haciendo un complicado ejercicio de “funambulismo”, existen indicadores que permiten vislumbrar que no van a ser tan dramáticos como cabía esperar en un principio.

En este sentido, la actividad no se ha visto afectada especialmente durante el estado de alarma. Es verdad que los procesos de licitación y contratación se suspendieron, tal y como refleja el descenso de la licitación pública en el primer semestre, con una caída del -34,6%. Sin embargo, no es menos cierto que estos se aceleraron a primeros de junio, por lo que habrá que esperar al resultado que arrojen los datos correspondientes al tercer trimestre para valorar su impacto en términos de producción y de empleo. No obstante, todo apunta a que éste no será tan negativo, ya que las administraciones públicas han comprometido un mayor esfuerzo de la inversión en infraestructuras con el objetivo de compensar la profunda desaceleración en otros sectores clave de la economía, por su aportación al PIB, caso del comercio y el turismo.

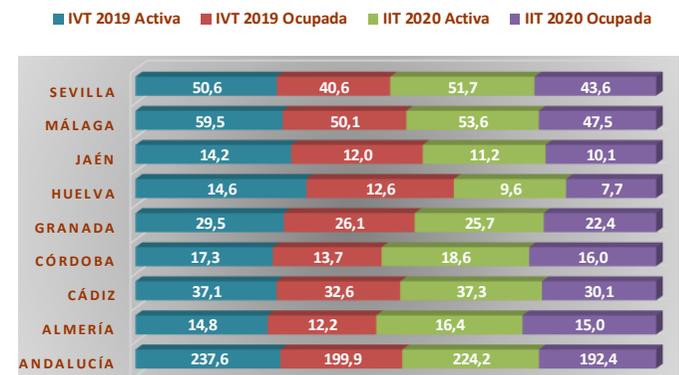
Por otra parte, la incidencia de la suspensión de la licitación pública

no ha sido homogénea, ya que la promovida por la Junta de Andalucía se redujo en dicho período un -54,3%, mientras que la contratación a cargo de la Generalidad de Cataluña experimentó un alza del 9,8%. En el caso de la promovida por la Generalidad Valenciana, se redujo sólo un -1,5%, y la correspondiente a la autonomía de Madrid experimentó un alza del 133,5%.

Si analizamos los datos correspondientes a la provincia de Córdoba, el impacto fue prácticamente nulo, ya que la licitación, por importe de 86,26 millones de euros, se redujo solo un -2,1% debido al esfuerzo realizado por el conjunto de la administración local, que con 55,94 millones de euros duplicó la cifra alcanzada en igual período de 2018.

Que la actividad no se haya resentido de manera significativa es un hecho que confirman los datos de empleo correspondientes al segundo

trimestre, que en el caso de Andalucía arrojan una tasa de paro del 14,2%, inferior a la del primero, del 16,8%, y a la registrada en el cuarto trimestre de 2019, del 15,9%. No obstante, hay que advertir que este descenso se debió al retroceso que experimentó la población activa, del -5,6%, a excepción de las provincias de Córdoba y Sevilla, frente a un descenso menor de la ocupada, del -3,8%,



siendo las provincias de Almería, Córdoba y Sevilla las únicas en las que el número de ocupados aumentó.

En cuanto al mercado inmobiliario, ha sido una sorpresa positiva el que las transacciones de vivienda no hayan experimentado un retroceso mucho más severo del producido, teniendo en cuenta que el confina-



miento de la población o las posteriores medidas restrictivas de la movilidad y de los desplazamientos son una barrera insuperable de cara a la formalización de nuevas operaciones.

Pese a estas limitaciones, el retroceso de las ventas en el primer semestre fue del -24,6% a nivel nacional, y del -22,9% en Andalucía, con respecto a igual período de 2019.

Al igual que lo dicho para el segmento de la obra civil y de la edificación no residencial, los datos correspondientes al tercer trimestre serán los que permitan realizar una valoración más ajustada.

En cualquier caso, y pese a que el recorrido de la crisis generada por la pandemia va a ser menor que la anterior, sus consecuencias a corto plazo van a suponer una corrección a la baja del mercado inmobiliario. En este sentido, la opinión mayoritaria de los operadores estima que las ventas en 2020 se situarán en el entorno de las 425.000, anticipando algunos

incluso un descenso mayor según cómo evolucione el empleo y, por tanto, la percepción de la demanda sobre la evolución de los factores que hoy por hoy siembran la incertidumbre y la inestabilidad. Y ello sin perder de vista la posible reacción de las entidades de crédito y las medidas restrictivas de acceso a la financiación que pudieran adoptar, o la repercusión de un posible ajuste de las tasaciones.

Mejores perspectivas a medio plazo

El camino para normalizar la economía va a ser más largo de lo inicialmente previsto y, desde luego, dramático para las empresas de los sectores más afectados que tendrán que enfrentarse, ya lo están haciendo, al riesgo de la desaparición. En contraposición, la actividad en otros sectores ofrece signos de repunte, siendo la construcción y la edificación residencial uno de los mejor posicionados para superar la crisis. Ahora bien, para ello es preciso acometer una serie de retos que asegure la pervivencia.

En este sentido, el reforzamiento del marco financiero aprobado por la Comisión Europea para el período 2021-2027, junto al fondo para la reconstrucción, son medidas que van en la buena dirección en tanto en cuanto constituyen una oportunidad para acelerar la necesaria transformación del tejido productivo, que pasa por incrementar el potencial del crecimiento a largo plazo, o, lo que es lo mismo, abandonar la concepción de estrategias cortoplacistas que en nada contribuyen a la mejora de la competitividad y al crecimiento de las empresas.

Para ello es preciso acertar en el diseño de los planes de inversión, pero también en las reformas estructurales que deben acompañarlos. En concreto, parece una exigencia redefinir los parámetros que sustentan la

colaboración público-privada que está llamada a jugar un papel clave para dinamizar y acelerar los procesos, posibilitando la creación de alianzas que permitan canalizar la inversión privada en infraestructuras, facilitando de esta forma la planificación y programación de los proyectos, asegurando su gestión y ejecución a unos costes asumibles, y una distribución equilibrada de los riesgos y de la rentabilidad.

Esta es una reforma inaplazable ya que la intención declarada por el conjunto de las administraciones públicas, de reforzar la inversión pública, va a entrar previsiblemente en conflicto en los próximos meses con una realidad seguramente insuperable: los equilibrios presupuestarios y consiguiente corrección de los desajustes. De hecho, el Ministerio de Fomento ha anunciado que va a impulsar la mejora de la red de cercanías y cerrar los corredores ferroviarios integrados en la red transeuropea de transporte, como el del Mediterráneo y el Atlántico, así como las actuaciones de conservación y mantenimiento del resto de infraestructuras.

Otra reforma necesaria es la que afecta a los procesos de licitación y contratación pública. Desde que entró en vigor la nueva legislación reguladora no se ha detectado un cambio cualitativo en los criterios de selección de la oferta más ventajosa, siendo frecuentes los conflictos en cuanto a los costes, bien porque los precios de las unidades no se corresponden con los del mercado, bien porque los proyectos no definen adecuadamente las mismas, o porque los criterios de subjetivos dejan un margen de discrecionalidad tan amplio que escapa a los mecanismos de control sobre su valoración. A ello se une el hecho de que la mayoría de las veces no se comprueba en la fase de ejecución la correspondencia entre la oferta y la realidad.

Estas anomalías suelen generar retrasos, resolución de contratos, y un incremento de los costes que compromete la rentabilidad adecuada a favor de las empresas, que asegure su crecimiento y la mejora de la competitividad.

Por lo que se refiere a la promoción inmobiliaria, y más concretamente el segmento de la vivienda, ya se ha dicho que tras varios años de crecimiento iniciaba una nueva fase de estabilización. Al margen de las estimaciones sobre la caída de las ventas, la realidad es que la demanda residencial se sustenta fundamentalmente en el clima de confianza, tanto presente como futuro, y éste va a experimentar un sensible deterioro ante lo incierto de una situación tan excepcional, por desconocida. De ahí que una de las primeras consecuencias es la que afecta directamente a la toma de decisión de compra de una vivienda, que previsiblemente se verá postergada o aplazada hasta tanto el panorama no se despeje.

Esta primera consecuencia va a tener un mayor impacto sobre la vivienda usada, tanto en las ventas como en los precios, cuya corrección a la baja será más acusada. En el caso de la vivienda de nueva construcción no es previsible que se produzcan ajustes significativos, por varios motivos, entre otros porque las empresas, a diferencia de la crisis anterior, mantienen unos niveles de endeudamiento inferiores, por lo que no tendrán tanta urgencia en liquidar sus activos, y porque no se constata una resolución preocupante de las ventas ni de las preventas, lo que asegura la continuidad de los proyectos en curso. Cuestión distinta es aquéllos que todavía no han iniciado su recorrido y que es posible que aplacen su ejecución a la espera de que se vaya agotando la oferta, o bien para redefinir su destino.

No obstante, uno de los segmentos del mercado que si comienza a resentirse es el de la demanda nacional de segunda residencia y el dirigido a extranjeros no residentes, debido al deterioro del clima de confianza y a las restricciones en cuanto a movilidad y desplazamientos.

En otro orden de cosas, los expertos entienden que esta situación debe aprovecharse para que el sector acelere algunas de las transformaciones pendientes, teniendo en cuenta que a futuro la masa crítica de potenciales adquirentes de vivienda son los jóvenes, cuyas condiciones de accesibilidad son muy limitadas, no tanto por cuestiones relacionadas con la solvencia sino por la falta de ahorro previo suficiente para afrontar en pago del diferencial entre el precio de la vivienda y el principal del préstamo. En este sentido, se trata de un problema que centra la atención de las empresas, que están analizando posibles fórmulas que desbloqueen el acceso a la vivienda de este colectivo, como la prestación de un aval o la suscripción de un seguro de crédito hipotecario.

El alquiler será otra de las formas de accesibilidad que seguramente comience a tener un mayor protagonismo. El Ministerio de Fomento, de acuerdo con las autonomías, ha reorientado los recursos del plan estatal de vivienda para destinarlos a la promoción y construcción de viviendas “asequibles” en alquiler, y a la rehabilitación. Sin embargo, se sigue echando en falta medidas que incentiven ambas modalidades de actuación, que no necesariamente tienen que ser solo tributarias, sino que pueden habilitarse desde la óptica urbanística, de manera que una parte de las plusvalías urbanísticas se reinviertan en la actuación concreta de que se trate para asegurar su viabilidad económica y financiera.

Los costes de construcción es otra de las cuestiones a resolver ante

el ajuste de los precios. Y es que el coste de los suelos adquiridos no puede rebajarse, y el precio de venta lo determina la demanda, por lo que la única variable que puede ajustarse son los costes de la construcción. El problema radica en que el ajuste de estos costes ha puesto en jaque a las empresas de construcción, haciendo recaer sobre ellas prácticamente todos los riesgos, colocándolas la mayoría de las veces en una situación en exceso comprometida, hasta el punto de que algunas, de un tiempo a esta parte, se han visto abocadas a la desaparición. De ahí que, y en línea con la colaboración público-privada, sería deseable que en el ámbito de lo privado se establecieron también unas alianzas o relaciones colaborativas estables, de manera que quien vaya a ejecutar el proyecto pueda tener una participación desde el inicio, aportando su experiencia y conocimiento para detectar o prevenir desajustes.

Fuentes/Bibliografía

- Banco de España
- FMI
- Banco Mundial
- FUNCAS
- Entidades de crédito (Bankia; Bankinter; BBVA; Banco de Santander; Unicaja)
- Observatorio Económico de Andalucía
- Instituciones y otras entidades (AFI; CEOE; ITCC; Observatorio Inmobiliario y de la Construcción; OFICIMEN; SEOPAN; TINSA; Ai)
- Instituto Nacional de Estadística
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

PANORAMA ECONÓMICO Y COMPORTAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN 2019-2020