

CONSTRUCCIÓN EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA:

DICTAMEN

**Septiembre
2010**



MADECA

INDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. OBJETIVOS DEL DICTAMEN | 3 |
| 2. EL MARCO ECONÓMICO: LA SITUACIÓN ACTUAL Y EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN | 4 |
| 3. LA PROPUESTAS DE MADECA SOBRE EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. EL DICTAMEN DE 2003 Y LA ESTRATEGIA DE 2004 | 37 |
| 4. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN MÁLAGA. SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS DE FUTURO | 40 |
| 5. CUESTIONES PARA EL DEBATE | 58 |
| 6. REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA | 63 |

El dictamen ha sido elaborado por Vicente Granados de la Universidad de Málaga.

En esta versión se han actualizado los datos a Marzo 2011

1. OBJETIVOS DEL DICTAMEN

El sector de la construcción, entendido en su amplio abanico de actividades que engloba, es un útil barómetro de la economía pues anticipa los ciclos de actividad de una sociedad. Las apuestas públicas y privadas en la creación y mantenimiento de infraestructuras y de la edificación tanto residencial como no residencial muestran el grado de confianza que tiene una sociedad y una economía en su futuro. Esto es así porque, en la mayor parte de los casos y debido a su relativo elevado coste, conlleva una seguridad en abordar esas apuestas que se concretan en los distintos compromisos de endeudamiento y por ende en la posibilidad y capacidad de asumirlos.

Por esa razón, las políticas públicas relacionadas con los ciclos económicos tienen una gran importancia en el devenir del sector de la construcción así como la respuesta del sector financiero, fundamental para su mantenimiento y evolución.

Desde hace décadas, el peso del sector de la construcción en el PIB de la provincia de Málaga ha sido mayor al que representa tanto en la economía andaluza como la española, superando los tres ámbitos la media de la Unión Europea.

La razón principal de esta aparente debilidad por el bajo nivel de diversificación económica de la provincia y por ende su mayor vulnerabilidad ante crisis sistémicas como la actual, tiene su origen en el atractivo de la provincia para nuevos residentes y visitantes con lo que se sucedieron de forma creciente inversiones destinadas en hacerla más accesible y mejorar el funcionamiento y la calidad de los ámbitos urbanos y turísticos.

Por estos motivos, el presente dictamen pretende profundizar en el conocimiento de este sector estratégico en la provincia y que sirva de reflexión para su reorientación e impulso sobre nuevas bases que faciliten la continuidad de la fortaleza del mismo pero sin pretender repetir el máximo histórico de 2005 del 16,2 % del PIB provincial.

Por su carácter transversal, el sector de la construcción estaba presente en los seis pactos que conformaban la Estrategia de MADECA aprobada en 2004, aunque con más relevancia en las actuaciones incluidas en el *Pacto por el Desarrollo Sostenible* (recuperación de ecosistemas, políticas hidráulicas, energéticas y de residuos); el *Pacto por la Accesibilidad*; el *Pacto por la Calidad de Vida* (vivienda, rehabilitación del patrimonio, equipamientos) y el *Pacto por el crecimiento equilibrado y el empleo* (específicamente la construcción no residencial relacionada con la mejora de la calidad de la oferta turística, el impulso de la actividad comercial, y los espacios industriales y logísticos).

El papel de este dictamen, por tanto es complementario al de los otros realizados con ocasión del diseño del nuevo Plan Estratégico provincial y, más directamente con los que se refieren a la vivienda y a las infraestructuras. En consecuencia el énfasis del documento se dirige a la capacidad de las empresas locales del sector para aumentar su dimensión a través de alianzas y de la innovación permanente para así ser capaces de competir y sobrevivir en mercados cada vez más globalizados incluido el que ha sido suyo tradicional, el andaluz y malagueño.

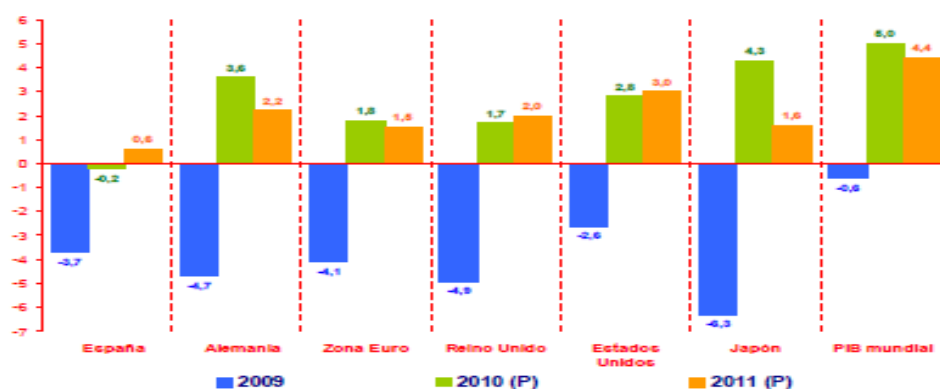
2. EL MARCO ECONÓMICO: LA COYUNTURA ACTUAL Y EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El sector de la construcción ha sido, es y será un sector clave en todas las economías. Como sucede con cualquier sector productivo ha de seguir una serie de pautas para su crecimiento relativo y que tienen que ver con el aumento de la productividad, preferentemente ligada a la innovación permanente y no a la presión a la baja de los salarios reales, la diversificación de los productos ofertados para distribuir los riesgos empresariales; y la internacionalización, tanto desde el lado de la oferta como de la demanda.

En el caso español, su evolución histórica ha estado muy ligada a mercados internos que han configurado una estructura empresarial hipertrofiada por la existencia de pequeñas empresas que difícilmente podían responder a las características de viabilidad a medio y largo plazo apuntadas en el párrafo anterior. En el caso de Andalucía y Málaga, este primer diagnóstico es mucho más nítido. Sin embargo, durante los períodos expansivos de la economía algunas grandes empresas españolas y medianas andaluzas y malagueñas han diversificado su actividad hacia otros sectores, principalmente la energía, los transportes y los servicios a ellos relacionados, decisión que ha paliado los efectos negativos en los períodos de recesión como los que estamos viviendo en el último trienio.

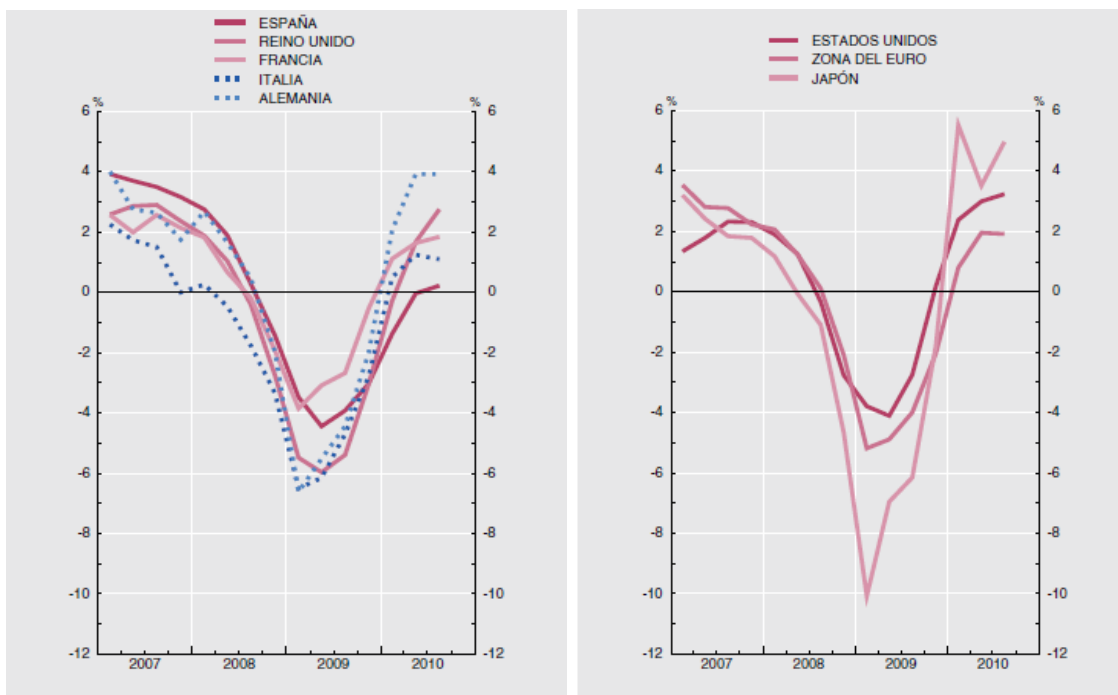
La evolución de la economía tiene un reflejo importante en el sector de la construcción por su capacidad de arrastre e influencia en múltiples actividades industriales y de servicios; de acuerdo con las estimaciones hechas a partir de las tablas Input Output españolas puede representar entre un 14 y un 18 % del PIB español¹. Esa es una de las primeras razones que se puede argüir para explicar el comportamiento más lento de la economía española con respecto al resto de la zona Euro, la OECD o la economía mundial en su conjunto, como también lo ha sido el crecimiento más rápido en la época de auge, hecho que se conocen y que reproducen aquí siguiendo los datos del FMI, grafiados por el Barómetro del Colegio de Economistas de Málaga y el último informe del Banco de España, con datos de Eurostat y de la propia Institución monetaria.

EVOLUCIÓN PIB ESPAÑA Y OTROS PAISES Y ÁMBITOS ECONOMICOS (2009-2011)



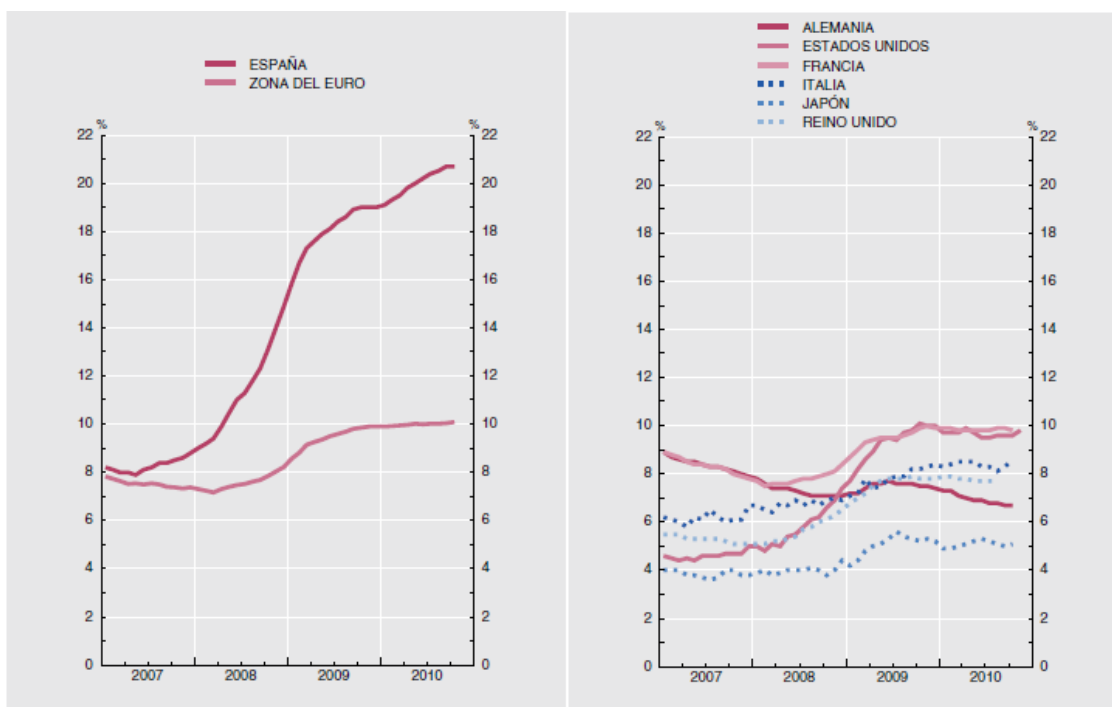
¹ En Cuadrado (2010b, pp. 45-49) se muestra un resumen sobre sus importantes efectos directos (para aumentar la demanda final en una unidad en la economía, la construcción debía hacerlo en 4,7) como indirectos (aumento de la construcción en una unidad, significaría que tendrían que producirse bienes y servicios por el doble)

EVOLUCION PIB ESPAÑA, UE Y PRINCIPALES PAISES OCDE (2007-2010) (*)



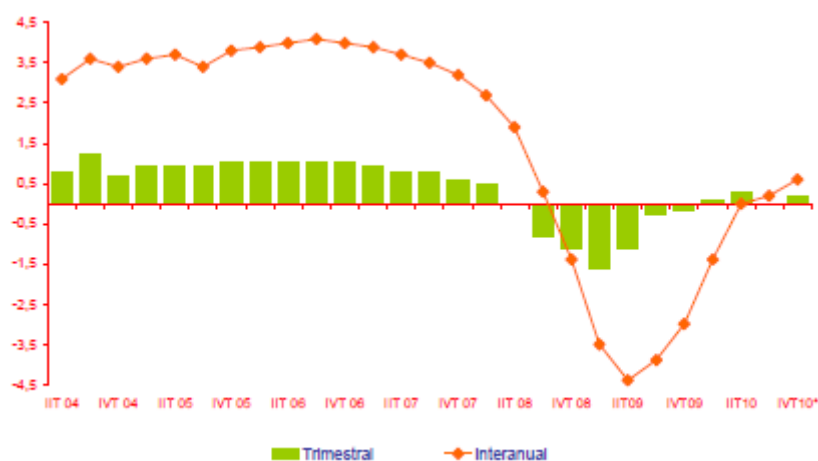
(*) En tasa de variación interanual

EVOLUCION TASA DE PARO PIB ESPAÑA, UE Y PRINCIPALES PAISES OCDE (2007-2010) (*)



(*) En porcentaje sobre la población activa. Fuente: Banco de España (2011)

Evolución del PIB Español (2004-2010)



Fuente: Analistas Económicos de Andalucía (2011)

Como se reconocía en el período anterior de la crisis y que ahora se hace más nítido, los ciclos más pronunciados en el caso español, aunque con importantes diferencias entre Comunidades Autónomas donde destaca Andalucía, están directamente relacionados con su estructura productiva. La baja productividad de la economía española tiene, en principio, dos causas principales: la especialización de la producción en actividades intensivas en trabajo y con bajo valor añadido y el uso ineficiente del capital y el trabajo. Aunque este análisis puede ser compartido por otros países y regiones europeas, se presenta con más crudeza en Andalucía y Málaga por la mayor presencia relativa del sector de la construcción y las actividades inmobiliarias. Ambos se caracterizan por su mayor utilización de empleados de insuficiente preparación, escasos avances tecnológicos y su vulnerabilidad ante burbujas especulativas.

El tradicional gran peso del sector de la construcción en España (11,9 del PIB y 13,3 del empleo en el último año expansivo 2007, en comparación por ejemplo con Francia: 6,3 y 6,9 respectivamente en el mismo año)² se vio reforzado desde la entrada de España en la Unión Monetaria ya que como resultado de la persistente inflación diferencial de la economía española, los tipos de interés reales disminuyeron en más de seis puntos porcentuales cuando el Euro fue introducido (en el caso de Francia la reducción fue solamente de un 1,5 %)³. Este fue un hecho importante, entre otros, para haber provocado la fuerte inversión en el sector de la construcción; generar un efecto riqueza: distorsionar el mercado de trabajo facilitando la entrada en el mismo de trabajadores de baja cualificación, tanto provenientes del abandono escolar⁴ como del alto flujo de inmigrantes, y reforzar la tendencia del empleo temporal, lo que no ayuda a la consolidación de sectores con mayores valores añadidos. La fuerte temporalidad en el sector facilitó un fuerte ajuste con la pérdida de más de 35 % de empleos de baja

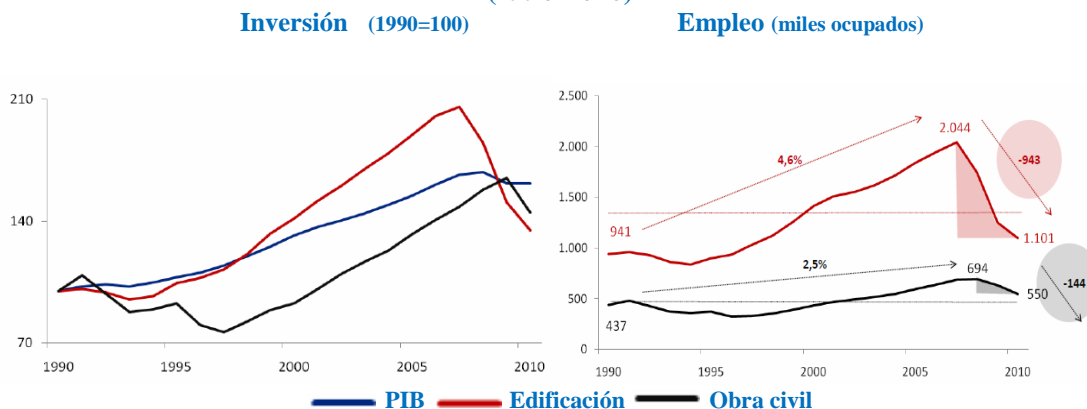
² Con datos de Eurostat (2010), el VAB de la Construcción sobre el PIB de la Unión Europea a 15 países osciló entre el 5,5 % y el 6,3 entre 1998 y 2009 y a 27 entre 5,7 % y 6,5% en el mismo período.

³ Bentolilla, S. et al. (2011): Why have Spanish and French unemployment rates differed so much during the Great Recession?. VoxEU. Org. 22 Enero.

⁴ Del 18 % en 1987 al 32 % en 1997 (en Andalucía es del 38 %)

cualificación en un corto período de tiempo⁵. Por eso en el sector de la construcción, paradigma de esta estructura laboral y contractual las caídas han sido más significativas, principalmente en Edificación (- 46,3 %) en comparación con la Obra Civil (- 20,75%)

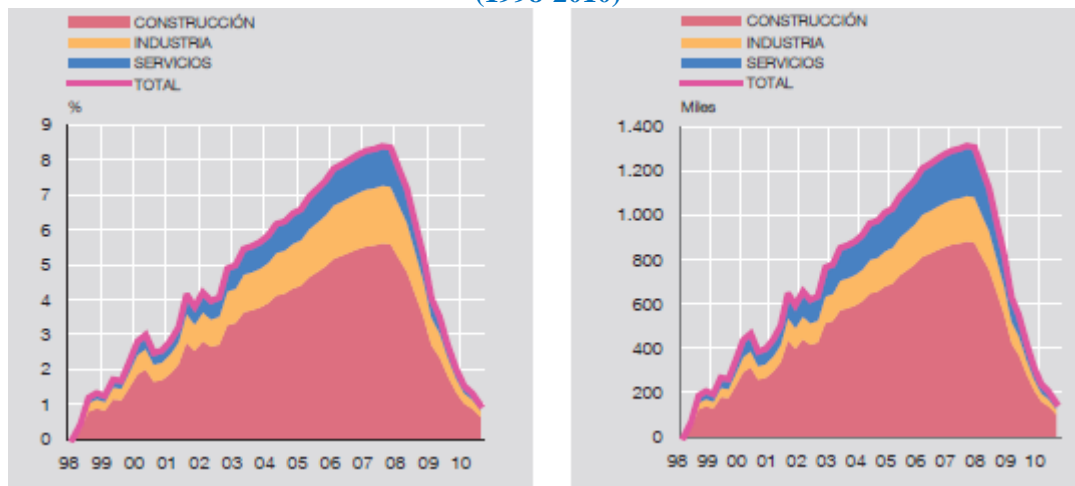
EVOLUCIÓN PIB, INVERSIÓN EDIFICACIÓN, OBRA CIVIL Y EMPLEO CONSTRUCCIÓN (1990-2010)



Fuente: Taguas (2011)

La importancia relativa de la construcción en términos de producción y empleo se manifiesta de una forma plástica en los gráficos producidos por el Servicio de Estudios del Banco de España en su Boletín Económico (12/2010)

CRECIMIENTO ACUMULADO DE LA PRODUCCIÓN Interior y aportaciones por sector (1998-2010) VARIACIÓN ACUMULADA DEL EMPLEO (en puestos de trabajo por sector)



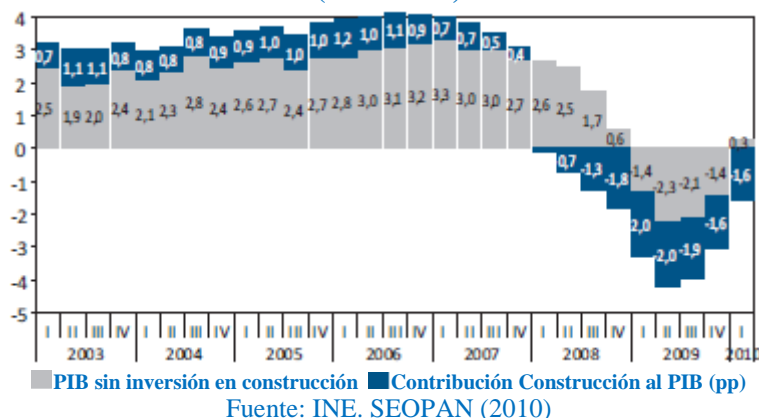
Fuente: Banco de España (2010)

La estructura interna del sector, por tanto condiciona sus efectos en la economía. A menor diversidad económica, los impactos de una actividad sobre-representada, de baja productividad y con gran capacidad de arrastre como es la construcción, son mayores en períodos de crisis los generados en períodos de auge.

⁵ En la época de auge (2007) el índice de temporalidad era del 33 % en el conjunto de España (15 % en Francia). En el momento actual ronda la cuarta parte del total debido a que ese tipo de contratos fueron los que sufrieron el mayor impacto por su bajo costo en rescindirlos (destrucción de cerca de 1.5 millones de empleos desde Otoño de 2007)

El análisis elaborado por el propio sector –SEOPAN– a partir de datos del INE, corrobora esta apreciación, lo que debe conllevar a nuevas líneas de trabajo de cara a su recuperación, limitando la gravedad de sus ciclos productivos en el largo plazo:

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL PIB SIN EL COMPONENTE (FBCF) DE LA CONSTRUCCIÓN (2007-2010)



Así, cuando se analiza la evolución y las fuentes de la productividad del trabajo en España en las últimas dos décadas (Mas et al. 2010), se observa su crecimiento medio en el sector privado fue del 0,8 %. Entre los factores responsables del mismo, el 0,07 se debió a las inversiones en infraestructura. Expresado de otra forma, las infraestructuras representando un 20 % del capital neto contribuyen un 8,4 % a los aumentos en la productividad, cuando los sectores de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TICs) con un 5 % del capital total explican el 34,4 % de los avances en la productividad y el resto de las actividades con el 75 % del capital neto serían responsables del 57,2 %.

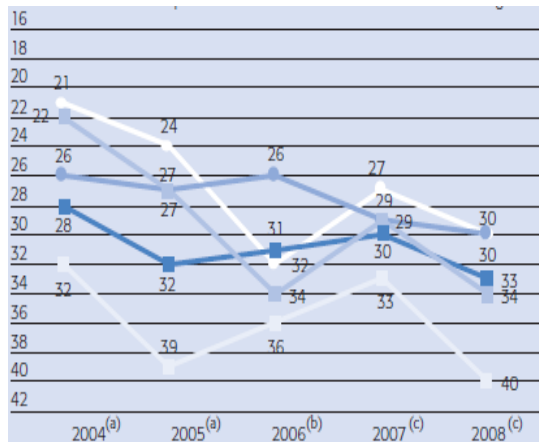
Con todo, las diferencias de la productividad son muy importantes entre las regiones españolas con porcentajes 20 puntos por arriba y por debajo de la media nacional. Sin ser de las peores en este registro, Andalucía está entre los perfiles de las más bajas. Haciendo un análisis comparativo y tomando como referencia la primera parte de la década anterior en pleno período de auge, la productividad en los Estados Unidos creció el doble de rápido que la media de la Unión Europea, cinco veces la española y ocho veces la andaluza. Como sucede en el caso español, la mayor contribución provino del sector de las TICs. También en los EE.UU. el peso del sector de la construcción en los aumentos de la productividad es limitado. A pesar de ello, el comportamiento del sector en Andalucía con respecto a la productividad es menor al que presenta en el caso español y éste, a su vez, inferior al de la Unión Europea y los EE.UU.⁶.

Con estos antecedentes, no debe sorprender que la posición comparativa de España con respecto a la productividad haya empeorado debido a la estructura productiva del país, tal y como muestran los cuadros siguientes, referidos el primero al conjunto de países y los posteriores segregados entre la posición de España con respecto a la Unión Europea primero y al conjunto de los países desarrollados en segundo lugar.

⁶ EU KLEMS Database 2008. Granados (2010)

COMPETITIVIDAD. POSICIÓN DE ESPAÑA

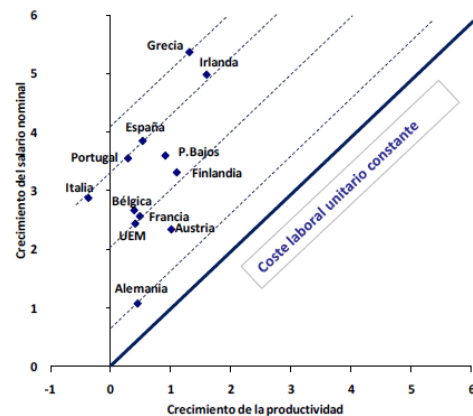
POR ÁMBITOS (2004-2008)



■ Índice General ◆ Resultados Económicos
■ Eficacia Administración ■ Infraestructuras
■ Efectividad industrial

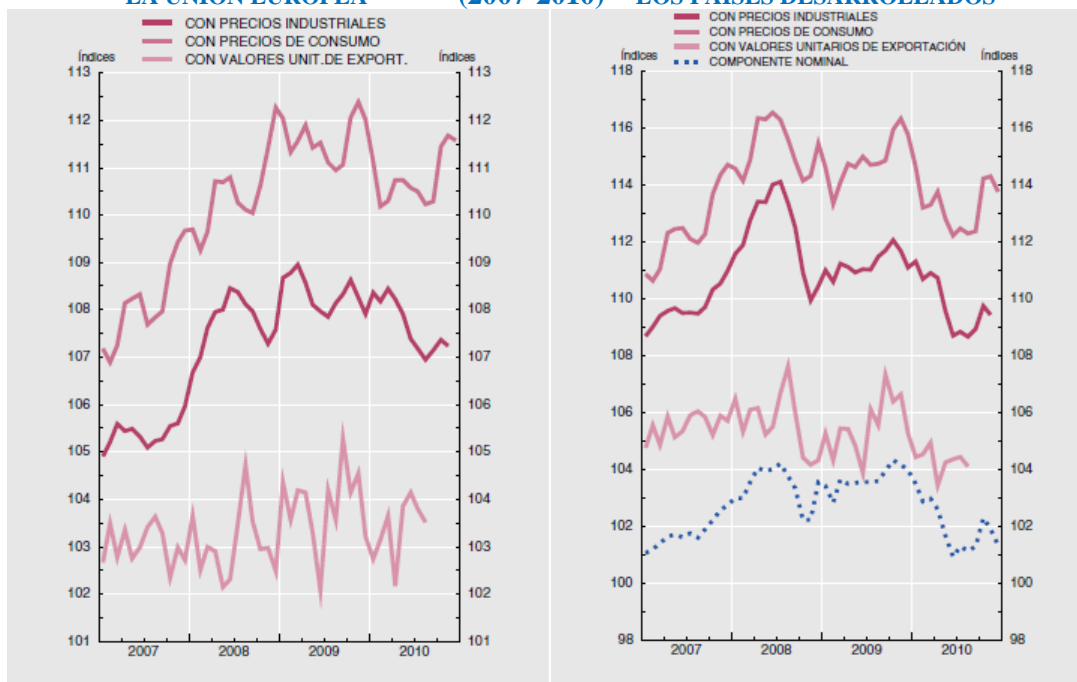
Número de países : (a): 51; (b): 53; (c):55
 Fuente: IMD (2008)

DIFERENCIAL DE CRECIMIENTO ENTRE SALARIO Y PRODUCTIVIDAD POR EMPLEADO (2000-2010)(pp)



Fuente: Taguas (2011)

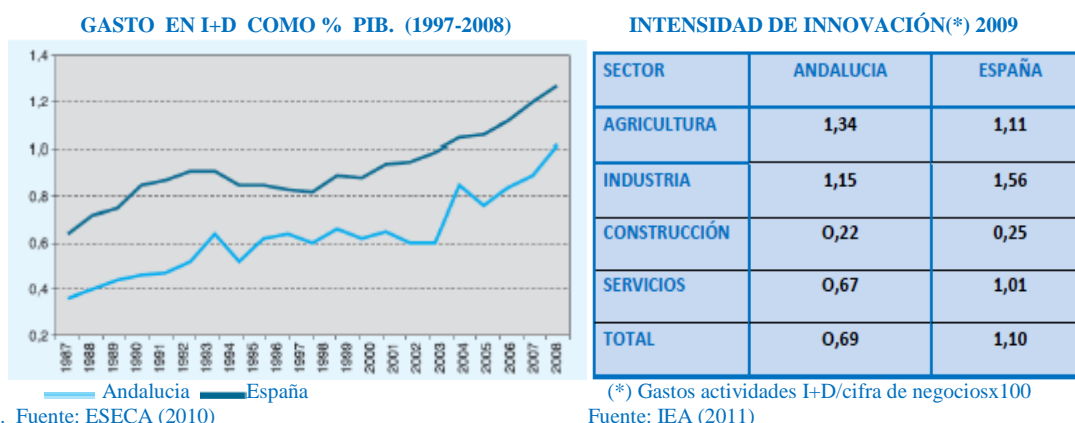
INDICES DE COMPETITIVIDAD DE ESPAÑA FRENTE A LA UNIÓN EUROPEA (2007-2010) LOS PAISES DESARROLLADOS



Fuente: Banco de España (2011)

La relativa mejora a partir de 2008 parece obedecer más al fuerte reajuste del empleo más que a cambios estructurales con respecto al I+D+i. Habría que recordar a este respecto que la inversión en innovación, que ha tenido un comportamiento positivo en la última década tanto en España como Andalucía, alcanzando la Comunidad Andaluza la barrera del 1 % del PIB en 2008, tiene unas deficiencias estructurales serias ya que la inversión generada por el sector empresarial en este ámbito no llega al 38% cuando en

otras partes del Estado esta proporción es tres veces superior⁷. Por otro lado el sector de la construcción es el que presenta unas menores tasas de innovación tanto en Andalucía como en España, aunque en el caso nacional es ligeramente mayor.



El **subsector de la construcción residencial** que, a pesar de la apariencias, sólo ha representado entre un 25 y un 35 % del total del sector en las últimas dos décadas⁸, tiene, no obstante, una responsabilidad importante en los resultados sobre la productividad de la economía española al margen de lo observado para el conjunto del sector de la construcción. Además, el subsector vivienda es clave en la evolución del PIB tanto desde el punto de vista de la producción y el empleo como del comportamiento del consumo de los hogares, pues condiciona directamente su capacidad de compra⁹.

Maza y Peñalosa (2010) estiman que el incremento acumulado en la inversión residencial entre 1998 y 2007 había aportado 8 puntos porcentuales (pp) al crecimiento de la producción total, con una contribución del sector de la construcción de más de 5 pp. Los efectos de arrastre (abastecimiento de productos intermedios) hacia otros sectores supusieron una contribución de 1,5 pp a la industria y 1 pp a los servicios. Con respecto al empleo, el aumento de la producción de viviendas significó un aumento del 25 % del total (1,3 millones de personas), con 900.000 dedicadas al sector de la construcción y el resto (400.000) divididas en partes iguales entre la industria y los servicios. Estas estimaciones corroboran que el ciclo de la economía española está estrictamente ligado al sector de la construcción donde el subsector construcción residencial tiene un protagonismo claro: la inversión en vivienda se duplicó entre 1998 y 2007 y ya en el tercer trimestre de 2010 su volumen no alcanzaba la mitad de la cifra que alcanzó en 2007.

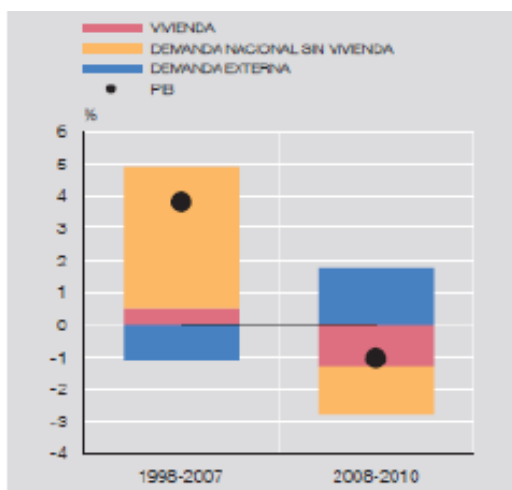
⁷ En el País Vasco, por ejemplo la inversión privada en I+D representa del 1,2 % del PIB, proporción que incluso sólo representa la mitad de la media de los países de la OCDE.

⁸ Datos de SEOPAN

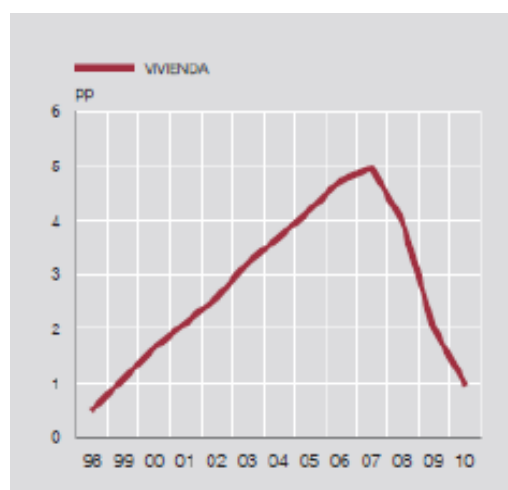
⁹ Como se menciona en la introducción, el sector de la construcción en general y el inmobiliario en particular poseen un importante aspecto predictivo de los ciclos económicos en todas las economías. Para contrastarlo consultar Álvarez y Cabrero (2010) para el caso español o Leamer (2007) para el norteamericano.

Los dos gráficos siguientes sistematizan estas apreciaciones con respecto al impacto en la evolución del PIB español: la inversión en vivienda – como componente de la demanda que es – aportó alrededor de 0,5 pp anuales del PIB de 1998 a 2007 lo que representó alrededor del 15 % de la producción total en la fase expansiva. Por la brusca aparición de la crisis y por las razones estructurales apuntadas, su impacto negativo en el PIB ha sido proporcionalmente mayor: 1 pp en 2008, 2 pp en 2009 y 1 pp en 2010.

CONTRIBUCIÓN AL CRECIMIENTO ANUAL DEL PIB
(1998-2007) y (2008-2010) (en %)



APORTACIÓN AL CRECIMIENTO ACUMULADO DEL PIB DESDE 1988 (en puntos porcentuales)



Fuente: Banco de España (2011)

El análisis del subsector residencial dentro de la actividad de la construcción se trata con más profundidad en el dictamen de la vivienda. Bien es cierto que su énfasis y línea argumental estaba dirigido a los aspectos de la demanda y cómo afecta a las políticas públicas – al estar recogido como un derecho constitucional y estatutario – y a la economía de los hogares.

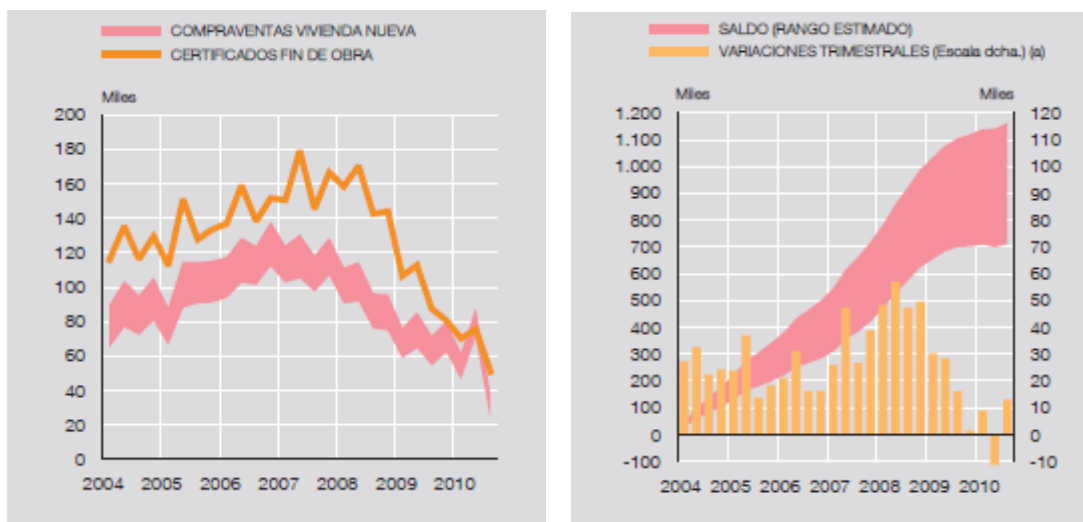
No obstante, en coherencia con este dictamen, se establecen una serie de consideraciones sobre la vivienda al constituir una parte importante de la demanda agregada en las cuentas nacionales de un país o región determinada.

Una de las consecuencias de la hipertrofia de la actividad del subsector residencial durante los años de auge ha sido y es el importante *stock* de viviendas sin vender que condiciona el funcionamiento equilibrado del sector al existir un lento “vaciado del mercado” tal y como se explica en el dictamen correspondiente. Los gráficos siguientes elaborados con datos del Ministerio de Fomento y Banco del España muestran esta realidad

EVOLUCIÓN DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDA NUEVA, VIVIENDAS TERMINADAS Y STOCK DE VIVIENDAS SIN VENDER (2004-2010)

OFERTA Y DEMANDA

VIVIENDAS SIN VENDER



(a): Las cifras representadas corresponden al extremo inferior del rango estimado de las viviendas sin vender

Fuente: Banco de España (2010)

Por Comunidades Autónomas, Andalucía es de las que presentan índices más altos de viviendas sin aparente demanda en las condiciones de mercado existentes. Las estimaciones a partir de los últimos datos del Ministerio de Fomento y Vivienda apuntan todavía a un ligero aumento del stock a final de 2010 en el caso de España¹⁰.

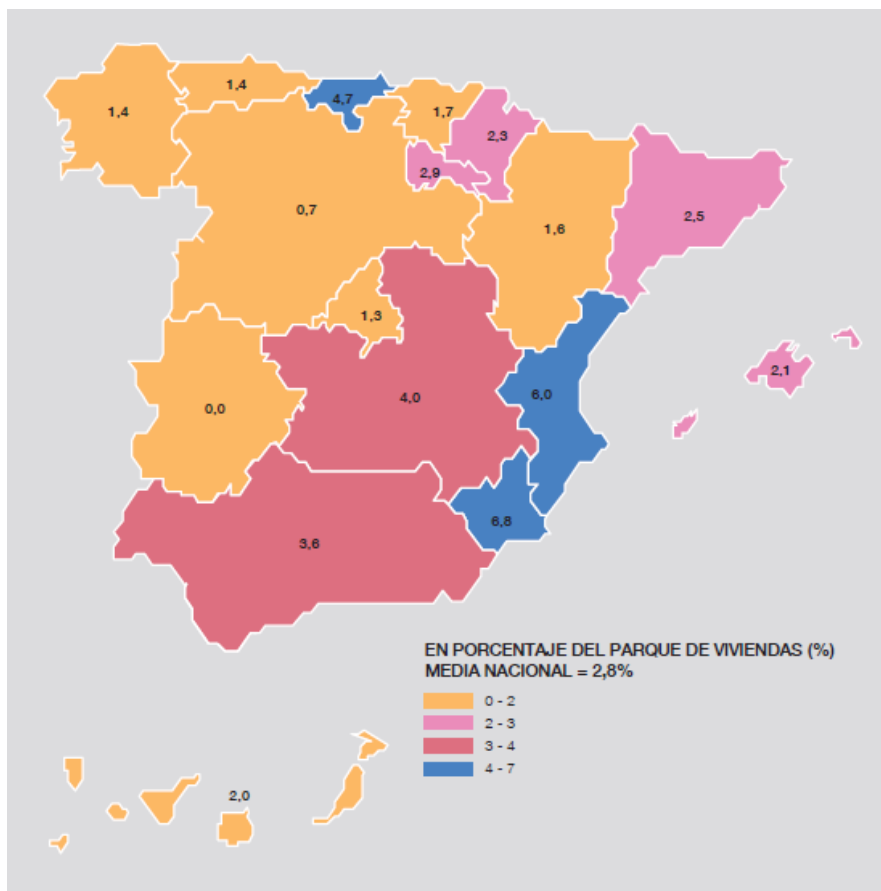
Tomando el año 2008 como referencia, el aumento en 2009 fue de 11,2 % y en Diciembre de 2010 con respecto a 2009 de un 12,2 %. Con estas cifras, se vislumbra complicado cumplir las predicciones del Equipo de Estudios del BBVA, referidas en el dictamen de vivienda y que apuntaban al último trimestre de 2012 como un período donde se volvería a hablar de equilibrio en el mercado de la vivienda¹¹.

El mapa adjunto muestra la distribución por Comunidades Autónomas de las viviendas sin vender. Andalucía, como algunas otras donde el mercado de segunda residencia y vacacional tuvo un peso importante, está en el rango superior de las que sobrepasan la media estatal, aunque muy lejos de Murcia, la Comunidad Valenciana y Cantabria.

¹⁰ Esta tendencia es clara, incluso sin contar las viviendas en régimen de cooperativa, ni las autoconstruidas – cifras relativamente irrelevantes – ni tampoco las que están en manos de las entidades financieras y que se estiman en más 100.000, cifra calculada utilizando el dato estimado por el Banco de España de 16.000 millones de Euros en bienes inmobiliarios.

¹¹ Todos estos datos hay que tomarlos con cautela por la dificultad de estimar el stock de viviendas (incluso con los datos relativamente oficiales del Equipo de Estudios del Banco de España). Así Julio Rodríguez calcula el excedente de viviendas en 145.000 en Andalucía en 2009 (Rodríguez 2011), el 13,1 % del total estimado para España, cuando otras consultoras especializadas (por ej. el Instituto de A.I. Euroval) las cifran en 114.100, un 16,6 % del total español por ellos estimado.

IMPORTANCIA DEL STOCK DE VIVIENDAS SIN VENDER POR CC.AA. (Tercer trimestre 2010)



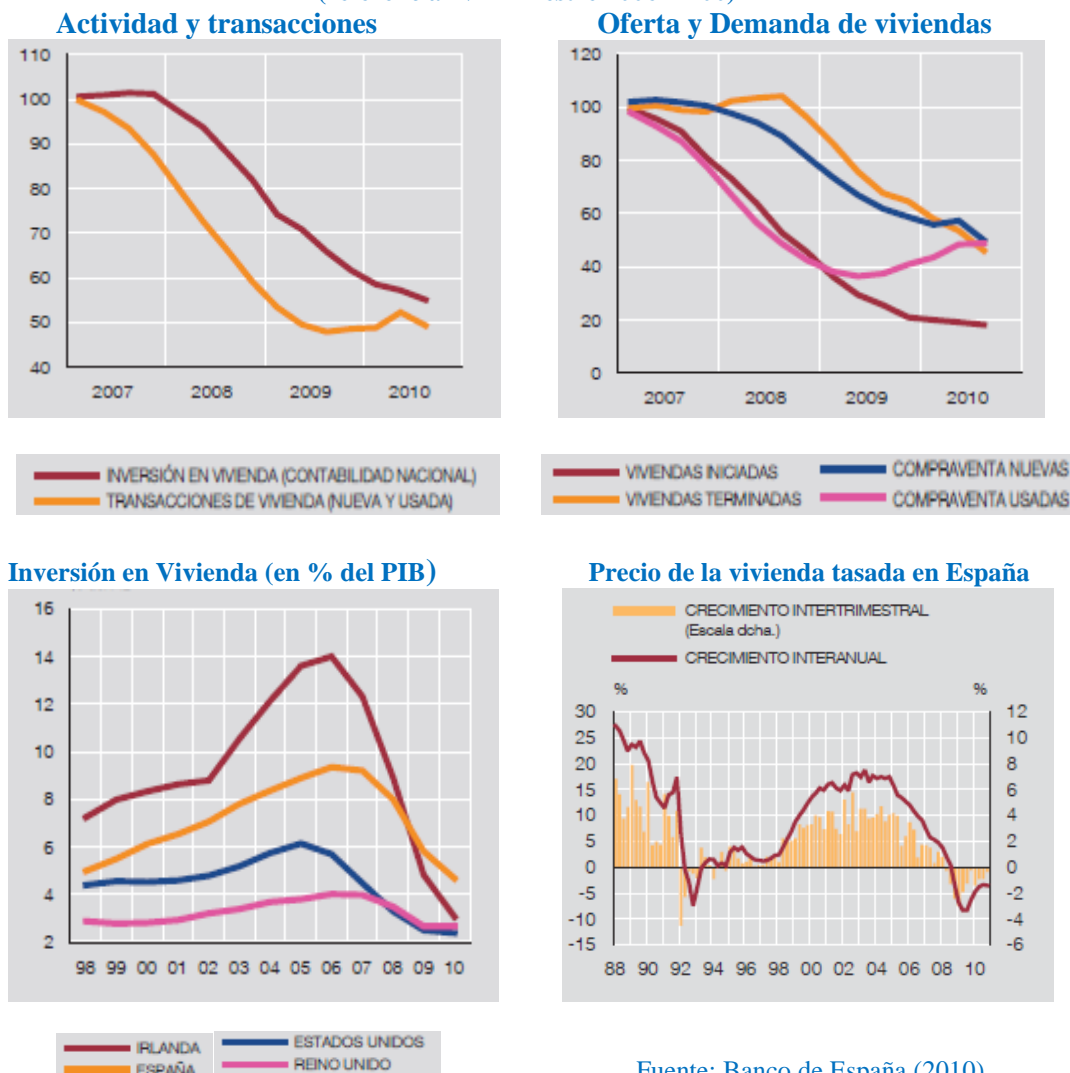
Fte: Maza y Peñalosa (2010)

Esta cifra está ponderada a la baja por la distinta distribución provincial pues las viviendas terminadas (certificaciones de obra), en Córdoba, Huelva y Jaén no llegan al 6 % y en Granada al 10%. Las provincias de Almería y Málaga superan con creces el 20 % cada una. En una situación intermedia están Cádiz y Sevilla con un 16 % del parque total de viviendas, ésta última muy influenciada por el exceso de oferta de su área metropolitana en el proceso de los potenciales flujos centrífugos de la capital hispalense. No obstante, no hay que olvidar que el aumento del parque de viviendas en Andalucía creció un 54,4 % entre 1991 y 2008 cuando en el conjunto de España el porcentaje de crecimiento alcanzó la nada desdeñable cifra del 46 % a lo largo del mismo período. Por provincias destacaron una vez más Málaga y Almería con cerca del 79 % y el 74,5 % respectivamente. Esto ha conducido que el parque de viviendas en Málaga constituya alrededor del 23,5 % del total andaluz cuando su población no llega al 18 % de la de la Comunidad Autónoma.

El ajuste del mercado de la construcción residencial afectó de una forma diferente a la vivienda nueva que a la usada y a los países que también había experimentado una explosión inmobiliaria tanto por razones parecidas o distintas a la española y que estaban relacionadas con la aparente facilidad de financiación y las expectativas sobre el mercado de segunda residencia. Los ajustes, aún siendo bruscos, no lo han sido tanto como en España, exceptuando el caso irlandés, más parecido en su recorrido al español aunque su desplome le ha llevado a cifras similares a las del fin de la década anterior,

situación que en España hay que remontarse a fechas todavía más antiguas. En el informe de vivienda se profundiza un poco más en estos aspectos, que de una forma somera se resumen en los gráficos adjuntos.

EL AJUSTE DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA (2007-2010) (referencia IV Trimestre 2006 = 100)

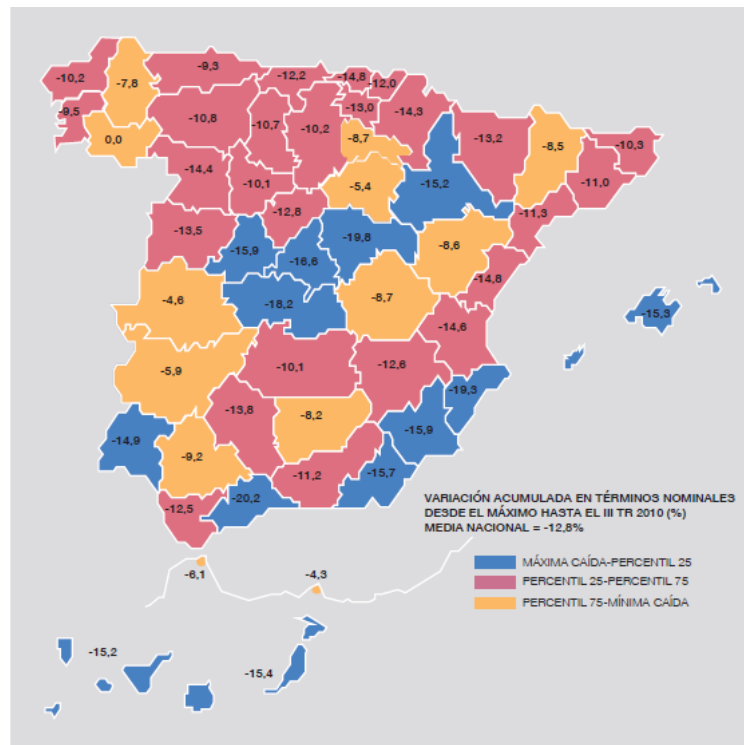


Fuente: Banco de España (2010)

Por provincias, el ajuste a la baja de los precios ha sido muy desigual tanto en el contexto español como andaluz afectando lógicamente con más fuerza a las que presentaban y presentan unos mayores *stocks* acumulados, como es el caso de Málaga, cuya caída es la mayor del país. En muchas de las localidades de la provincia la reducción de precios ya ha alcanzado lo recomendado por el Banco de España, el Banco Central Europeo o el Fondo Monetario Internacional y que parece debería oscilar entre un 30 y un 40 % al final del todo el período de ajuste¹²

¹² A Enero de 2011 todavía no ha llegado a un 15 % de media

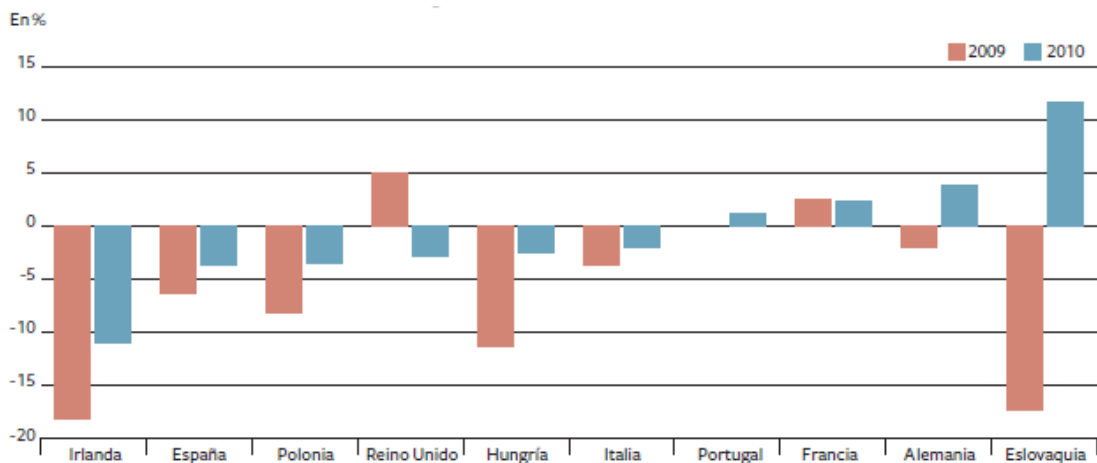
DESGLOSE PROVINCIAL DEL AJUSTE DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



Fuente: Banco de España (2010)

El gráfico siguiente muestra la evolución de los precios de la vivienda en los dos últimos años. Se puede observar cómo algunos países han conseguido remontar el precio después de ajustes más profundos que los dados en el caso español. Los fuertes ajustes fiscales emprendidos por los países de la zona euro y Gran Bretaña a partir de Mayo de 2010 han tenido también su impacto negativo, caso de este último país donde el ajuste de los precios de la vivienda había sido una referencia europea.

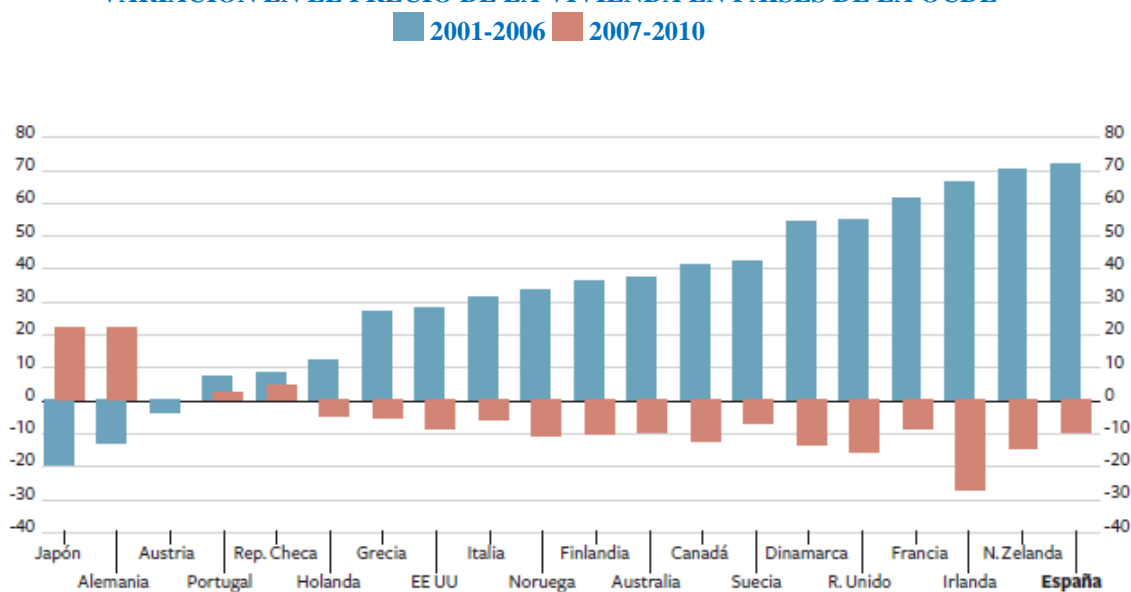
VARIACIÓN EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALGUNOS PAISES EUROPEOS (2009-2010)



Fuente: www.joinricsineurope.eu

Con la excepción de Alemania, Japón y Austria, todos los países habían experimentado importantes alzas de precios en el mercado de la vivienda, consecuencia, entre otras causas, de los bajos tipos de interés, la facilidad de financiación, la desregularización de las actividades bancarias y la consideración del bien vivienda como un activo financiero, tal y como se explica en el dictamen correspondiente. En el caso de España, principalmente, el ajuste de precios no ha sido tan drástico tal como refleja el gráfico, circunstancia que puede aportar algo de luz a la situación de este subsector de la industria de la construcción.

VARIACIÓN EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN PAISES DE LA OCDE



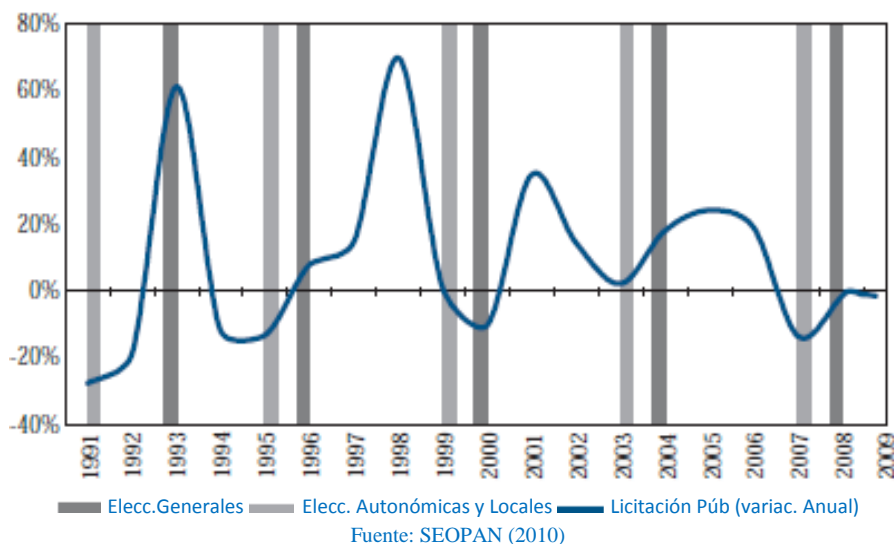
Dejando al margen el subsector de la vivienda que, como se mencionó, representa un poco más de un tercio del total de la facturación (aunque más del 45 % entre 2003 y 2007), es importante conocer cómo están evolucionando los otros componentes del sector de la construcción en este período de crisis de cara a su eventual posicionamiento estructural de salida de la situación actual.

El marco de referencia de las empresas del sector de la construcción es la evolución de la **licitación pública**, desde la escala local a la internacional. Esto es, las expectativas de negocio y, por tanto, de viabilidad dependen de cómo la estructura de la empresa constructora se adapte a las condiciones de concurrencia en los mercados públicos – incluidas las normativas existentes de contratación y concesiones públicas– las condiciones de pago –grado de morosidad de particulares, empresas y entidades receptoras, en particular las administraciones públicas y a las posibilidades de acudir con garantías de éxito a los mercados financieros.

Por tanto, las disponibilidades presupuestarias y la política económica de los gobiernos con respecto al sector y reflejada en la normativa sobre la contratación y las

concesiones, condiciona la actividad de la industria de la construcción. Por su impacto directo en la economía y en el empleo, los ciclos electorales también marcan los tiempos de la inversión en productos que el sector procura, circunstancia contrastable y que los propios informes del sector toman como otro aspecto a tener en cuenta:

LICITACIÓN PÚBLICA Y CICLOS ELECTORALES (1991-2009)



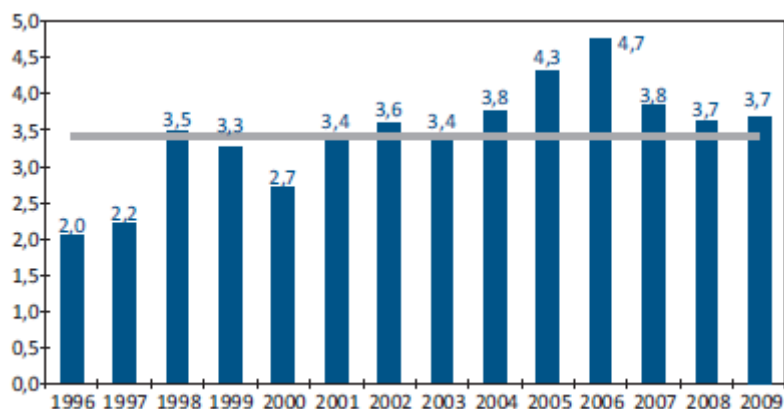
Como se puede observar este hecho es particularmente significativo en lo que respecta a los ámbitos Autonómico y Local. Debido a los largos períodos de planificación y ejecución de las inversiones públicas en infraestructuras, los impulsos más importantes de las mismas normalmente ocurren, en la mitad de las legislaturas. De hecho, los mayores incrementos de licitación tuvieron lugar en 1993, 1998, 2001 y 2005.

Los drásticos ajustes fiscales promovidos por la Comisión Europea han tenido un fuerte impacto en la economía española sobre todo en lo que respecta al sector de la construcción en su conjunto por su sensibilidad a las oscilaciones de la inversión del Estado en todos sus niveles administrativos: Central, Autonómico y Local.

Previo a la decisión tomada por el Gobierno en Mayo de 2010 y a pesar de la disminución de la inversión estatal y la utilización de los Fondos Europeos¹³, la licitación pública mantuvo el tono inversor de la última década en relación al PIB hasta 2009 en torno al 3.5 %.

¹³ Su reducción ya se hacía notar en los Presupuestos de 2007. La disminución prevista en la contribución de estos fondos a la inversión de 2009 a 2012 se estima en más de 10 pp. con respecto al período previo: 11,2 % frente al peso que han tenido entre 2005 y 2008: 21, 8%. La caída relativa es mayor en los Fondos FEDER que en los de Cohesión. Las cifras para 2009 fueron de 2.481 millones de Euros para los Fondos FEDER y 1.340 para los Fondos de Cohesión.

LICITACIÓN PÚBLICA EN ESPAÑA (% SOBRE EL PIB) (1996-2009)

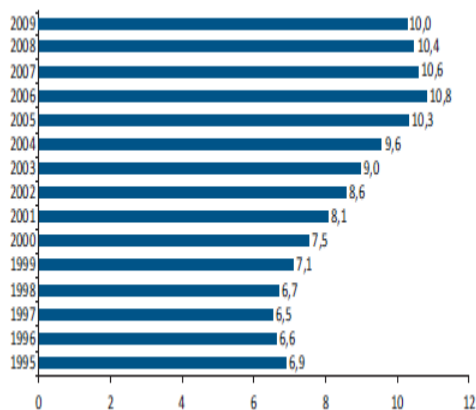


Fuente: SEOPAN (2010)

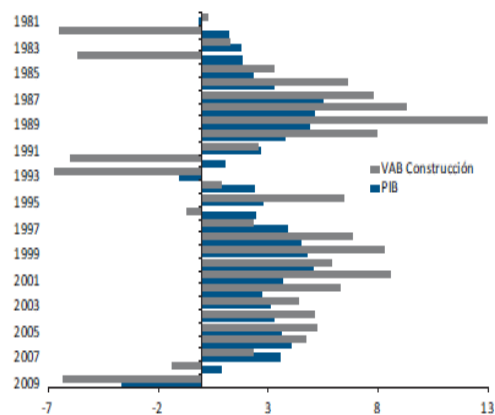
Con todo, la magnitud de la caída relativa del VAB de la construcción con respecto a la producción del país no había sido tan brusca como en los otros ciclos depresivos. La diferencia con situaciones históricas consiste en el mayor peso actual del sector y, sobre todo en la persistencia del ciclo negativo, que en otras recesiones no había sobrepasado los dos años.

EVOLUCIÓN DE LA IMPORTANCIA DEL VAB DE LA CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN AL PIB

**VAB Construcción/PIB
(1995-2009)**



**Ciclos VAB Construcción y PIB
(1981-2009)**



Fuente: SEOPAN (2010)

Las caídas moderadas, medidas en euros corrientes en 2008 y 2009 ¹⁴, variaron bruscamente en el año 2010 con un descenso del 34,3 % en comparación con la licitación pública del año 2007. La obra civil, que en el año de referencia más que duplicaba la licitación en edificación, experimentó una reducción de más de un 44,3 %, en el pasado año, disminuyendo las cifras en edificación un 12,3 % de lo que se había destinado en 2007.

¹⁴ 1,4 % y 3,1 % respectivamente con respecto a 2007

Las cantidades no son desdeñables para la actividad económica del país pues de los 40.354.750 millones de euros de 2007 se licitaron 26.519.090 en 2010. La distribución por Administraciones en el último año correspondió un 43,6 % para la Local, un 35,5 % la Autonómica y 20,9 % para la Central cuando en 2007 eran de 27,2 %, 37,5 % y 40,3 % respectivamente, datos que reflejan los programas de choque aprobados en 2010 para los Ayuntamientos.

Con todo, esta cifra destinada a los proyectos promovidos por los Ayuntamientos y las Diputaciones fue similar a la de 2007 (11.574.221 millones de euros) lo que significó un aumento en euros corrientes de sólo un 5,7 %.

Consecuentemente, el descenso más fuerte se produjo en las licitaciones de la Administración Central que disminuyeron un 74 % hasta alcanzar una cifra (5.531.502 millones) que representa un poco menos de la mitad de la destinada por las Corporaciones Locales cuando la referida a 2007 (16.282.784 millones) era un 49 % superior a la de los ayuntamientos españoles.

LICITACIÓN PÚBLICA. ESPAÑA (2007-2010)

(en miles de euros corrientes)

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ADMÓN.CENTRAL | 16.282.784 | 17.302.096 | 12.220.420 | 5.531.502 |
| ADMÓN.AUTONÓMICA | 13.128.457 | 13.033.211 | 11.956.954 | 9.413.367 |
| ADMÓN. LOCAL | 10.943.509 | 9.476.656 | 14.423.018 | 11.574.221 |
| EDIFICACIÓN | 12.537.272 | 11.705.351 | 13.829.194 | 11.006.683 |
| OBRA CIVIL | 27.817.478 | 28.106.612 | 25.271.198 | 15.512.406 |
| TOTAL | 40.357.750 | 39.811.963 | 39.100.392 | 26.519.090 |

Fuente: Vicepresidencia 2ª. Cámara Comercio. Málaga (2011)

Por subsectores¹⁵, como se puede contratar en los cuadros siguientes, todos los componentes de la edificación han presentado una evolución negativa desde 2008, siendo la residencial la más afectada. En términos reales, la obra civil mantuvo hasta 2009 cifras, aunque decrecientes, positivas.

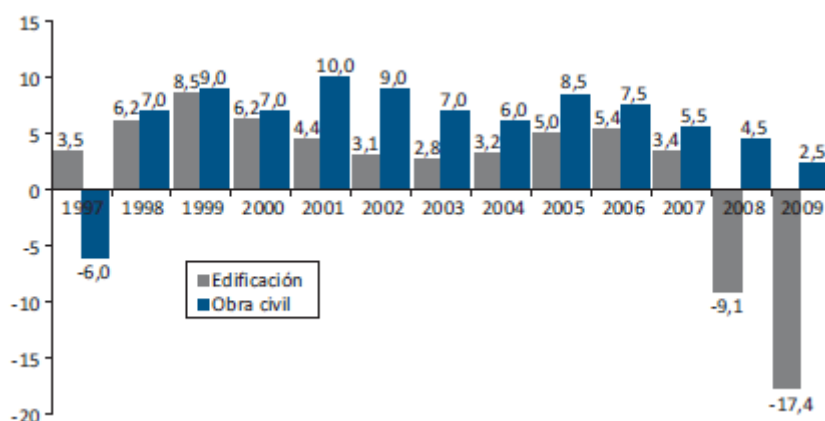
¹⁵ Los epígrafes de la CNAE (Clasificación Nacional de las Actividades Económicas) del sector Construcción abarcan un amplio abanico de actividades lo que demuestra su importancia en toda economía local y regional dada la preponderancia de Pymes y subcontratación en las mismas : Demolición y movimiento de tierras; Perforaciones y sondeos; Construcción general de edificios y obras singulares de ingeniería civil; Construcción de cubiertas y estructuras de cerramiento; Construcción de autopistas, carreteras, campos de aterrizaje, vías férreas y centros deportivos; Obras hidráulicas; Otras construcciones especializadas (armazones, estructuras metálicas, cimentaciones, pilotajes, ..); Instalaciones eléctricas; Aislamiento térmico, acústico y antivibratorio; Fontanería e instalación de climatización; Otras instalaciones de edificios y obras; Revocamiento; Instalaciones de carpintería; Revestimiento de suelos y paredes; Acristalamiento y pintura; alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operario.

Con datos de ese año la importancia relativa de los distintos subsectores de la edificación, que en su conjunto constituyen un 66,4 % de la construcción –el resto, 33,6 corresponde a la obra civil- era la siguiente: Residencial: 27,4 %; No Residencial: 15,3 %; y Rehabilitación y Mantenimiento: 23,7 %.

PRODUCCIÓN INTERNA DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN POR SUBSECTORES (1997-2009)

(porcentajes de variación interanual en términos reales)

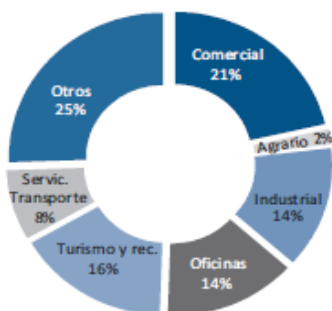
| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| EDIFICACIÓN | 3,5 | 6,2 | 8,5 | 6,2 | 4,4 | 3,1 | 2,8 | 3,2 | 5,0 | 5,4 | 3,4 | -9,1 | -17,4 |
| - Residencial | 4,0 | 11,0 | 14,0 | 9,0 | 4,0 | 2,0 | 3,0 | 5,0 | 9,0 | 8,5 | 4,0 | -13,5 | -24,0 |
| - No residencial | 2,0 | 4,0 | 6,0 | 6,5 | 5,0 | 2,5 | 2,0 | 1,0 | -1,0 | 1,0 | 2,5 | -6,0 | -13,5 |
| - Rehab. y mant. | 4,0 | 2,5 | 4,0 | 2,5 | 4,5 | 5,0 | 3,0 | 2,5 | 4,0 | 4,0 | 3,0 | -4,5 | -11,0 |
| OBRA CIVIL | -6,0 | 7,0 | 9,0 | 7,0 | 10,0 | 9,0 | 7,0 | 6,0 | 8,5 | 7,5 | 5,5 | 4,5 | 2,5 |
| TOTAL | 1,0 | 6,4 | 8,7 | 6,4 | 5,8 | 4,6 | 3,9 | 4,0 | 6,0 | 6,0 | 4,0 | -5,1 | -11,0 |



Fuente: SEOPAN (2010)

Dentro de las caídas generalizadas, no todos los subsectores que componen la edificación no residencial las han experimentado en la misma proporción. Su evolución, como el sector de la construcción en su conjunto, tiene mucho que ver con la actividad y el clima económico de un país pues, en la mayor parte de los casos son inversiones de confianza en el futuro de una sociedad. Tomando como referencia los visados de la edificación no residencial aprobados en 2009 se puede valorar la importancia de cada uno de ellos:

DISTRIBUCIÓN POR SECTORES DE LA EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL VISADA EN 2009



Fuente: M. Fomento

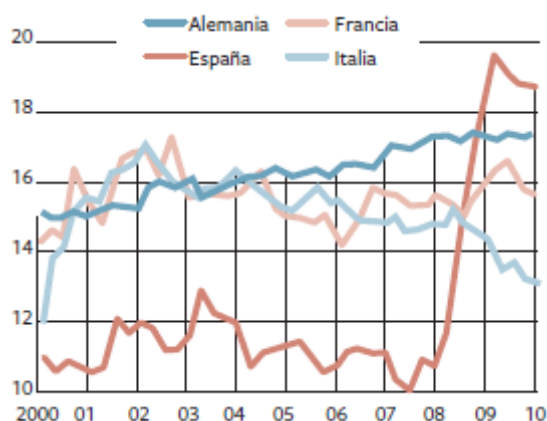
Las cuatro actividades más representativas son, por este orden la construcción de instalaciones comerciales; las turísticas, recreativas y deportivas; las industriales; y, finalmente las dedicadas a las oficinas. Entre todas constituyen cerca del 75 % del total de la actividad de subsector de la edificación no residencial.

Las dos primeras están muy ligadas a la evolución de la renta disponible bruta de los hogares, magnitud que está directamente relacionada con la demanda agregada y el comportamiento de la tasa de ahorro familiar.

En el dictamen de la vivienda se comenta este aspecto por la importancia que tienen las decisiones de endeudamiento a largo plazo por parte de la economía doméstica y, con ello, con un impacto directo en el consumo potencial a realizar.

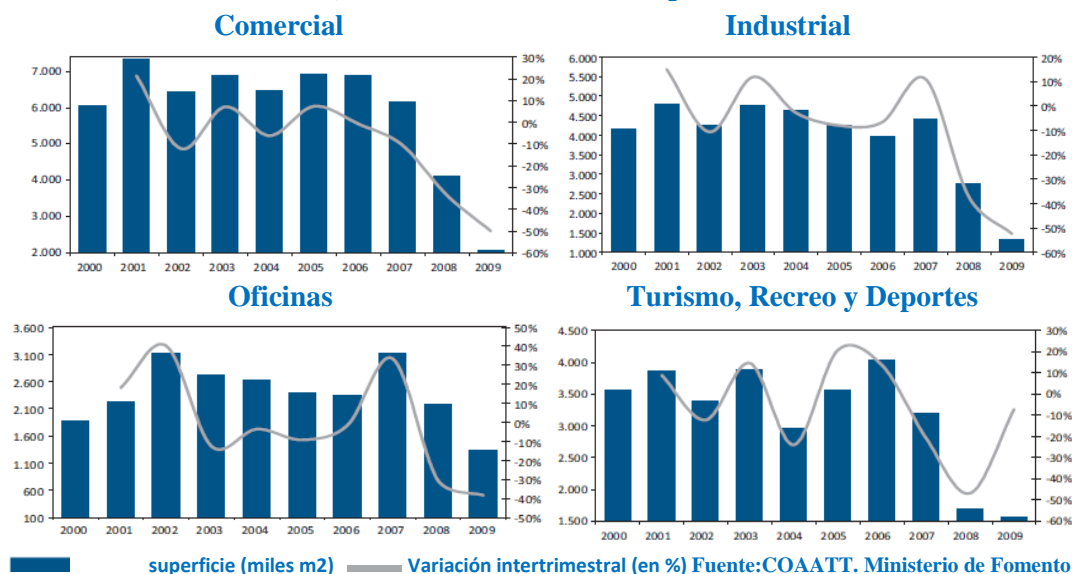
Como se menciona en dicho dictamen, el aumento que se ha dado en la tasa de ahorro en España con respecto a la renta familiar disponible es histórico desde la crisis. Esta mejora se ha moderado, no obstante, en 2010; sin embargo continúa históricamente alto y mayor que el registrado en los países europeos.

RATIO DE AHORRO. % RENTA FAMILIAR DISPONIBLE



Más adelante se retoma este punto cuando se analiza la situación del crédito y de las entidades financieras con respecto a su disponibilidad en relación al sector de la construcción.

EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL INICIADA POR SECTORES (2000-2009) (metros cuadrados visados por año)

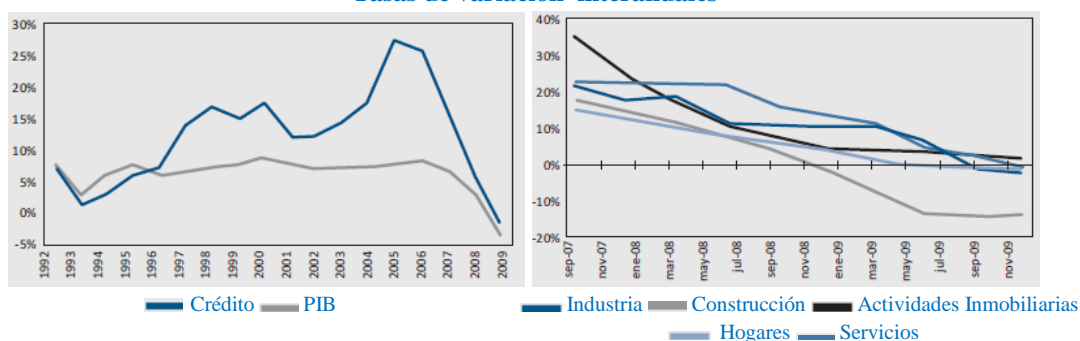


Estos datos, al ser a escala nacional no distinguen las importantes diferencias regionales y provinciales, ámbitos condicionados por su propia estructura productiva. Así, en el caso de las oficinas, más del 40 % de la actividad se concentra entre Madrid y Barcelona, así como una alta proporción de los edificios industriales está en provincias donde históricamente esa actividad tiene una presencia mayor. En los otros casos, y al estar más relacionado con el la propensión marginal a consumir por parte de los hogares, están más repartidos a lo largo del territorio. Sin embargo y de cara a las empresas constructoras, es un mercado cercano al que pueden y deben acudir. Con todo, en los cuatro subsectores se observa un cierto grado de exceso de oferta, con lo que el reajuste se dará a través de parámetro de mejora de la calidad, sostenibilidad energética, racionalidad de espacios y búsqueda localizaciones que faciliten la mejora de la imagen y representatividad.

La **financiación** es un aspecto clave en todos los sectores económicos. En el caso del sector de la construcción, donde sus empresas han experimentado unos niveles de apalancamiento mayor, la clarificación de las líneas de crédito es fundamental para el redimensionamiento y viabilidad de muchas de ellas.

Con respecto a situaciones de crisis anteriores, por ejemplo la correspondiente al periodo 1992-95, la evolución del crédito ha permanecido por encima de la evolución del PIB nominal hasta 2009. El apalancamiento ha sido superior en el sector de la construcción y con más protagonismo en las Cajas de Ahorros que en los Bancos. Sin embargo, tomando el sector en su globalidad y como aspecto positivo, cabe señalar que el ajuste ha sido mucho más drástico en el sector de la construcción que en el resto. Las grandes empresas lo han disminuido su excesivo endeudamiento con la venta de activos y participaciones accionariales. Los gráficos siguientes corroboran estas reflexiones.

CRECIMIENTO DEL PIB NOMINAL Y EL CRÉDITO EVOLUCIÓN DEL CRÉDITO POR SECTORES
Tasas de variación interanuales



PESO DE CRÉDITO POR SECTORES

| | Total | Bancos | Cajas |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Industria (sin construcción) | 8,3% | 11,0% | 5,4% |
| Construcción | 7,1% | 6,6% | 7,7% |
| Actividades inmobiliarias | 17,6% | 16,6% | 19,9% |
| Servicios (sin inmobiliarias) | 19,7% | 25,1% | 15,0% |
| Vivienda | 35,6% | 30,0% | 41,1% |
| Consumo | 2,7% | 3,4% | 1,4% |
| Otros | 9,0% | 7,3% | 9,5% |
| Total | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| Construcc., Inmob. y vivienda | 60,3% | 53,2% | 68,7% |

Fuente: Banco de España. SEOPAN (2010)

Los últimos datos registrados por el Banco de España a Diciembre de 2010 muestran una cierta recuperación del crédito para la compra de vivienda, hecho que puede deberse también al cambio de fiscalidad con respecto a la compra de una vivienda¹⁶.

De hecho las transacciones han tenido el segundo mayor aumento interanual en Enero de 2011, con un incremento del 19,6 % siendo mayor en el caso de la viviendas usadas (el 51,5 % del total), un 24,3 % que en el de las nuevas, un 14,9 %. En el caso de la construcción y los servicios inmobiliarios no se detectan cambios significativos, continuando su escala descendente aunque con más moderación que la observada hasta 2009.

En todo caso, la evolución del número de hipotecas constituidas sobre viviendas a lo largo de los últimos doce meses presenta una tendencia negativa: Enero de 2011 registró una disminución del 7,9 % con respecto a Enero 2010 en el número de hipotecas aunque el importe medio creció un 5 % hasta 118.519 Euros. El descenso anual fue del 3,2 %. Las Cajas de Ahorros mantuvieron su liderazgo en el mercado hipotecario con un 51,9 % del total; los Bancos cubrieron el 35,6 % y otras entidades financieras contrataron el 12,9 % restante,

¹⁶ El primero desde 2008 se dio en Agosto 2010 con un 29,6 %, último efecto del aumento del IVA, con lo que puede afirmarse la influencia de las políticas fiscales en las decisiones de bienes duraderos

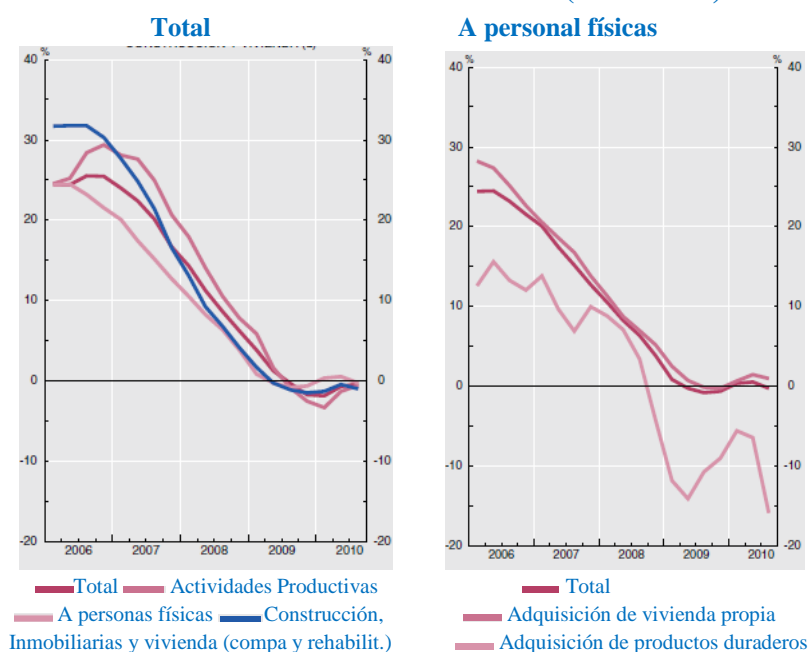
NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS SOBRE VIVIENDAS Enero 2010-Enero 2011

| I-10 | II-10 | III-10 | IV-10 | V-10 | VI-10 | VII-10 | VIII-10 | IX-10 | X-10 | XI-10 | XII-10 | I-11 |
|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|---------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 53589 | 83518 | 81231 | 75728 | 84325 | 83290 | 80195 | 74151 | 78753 | 59332 | 64077 | 61819 | 49665 |

Fuente: ine.es

Con todo, hay que recordar que la caída del saldo de la financiación bancaria se volvió a reproducir en el tercer trimestre de 2010 en la construcción y los servicios inmobiliarios: siguieron disminuyendo las sociedades vinculadas a la construcción (9,3 % con un incremento del 1,5 pp. con respecto al segundo trimestre) y los servicios inmobiliarios (1,5 %, medio punto porcentual más que el trimestre anterior)

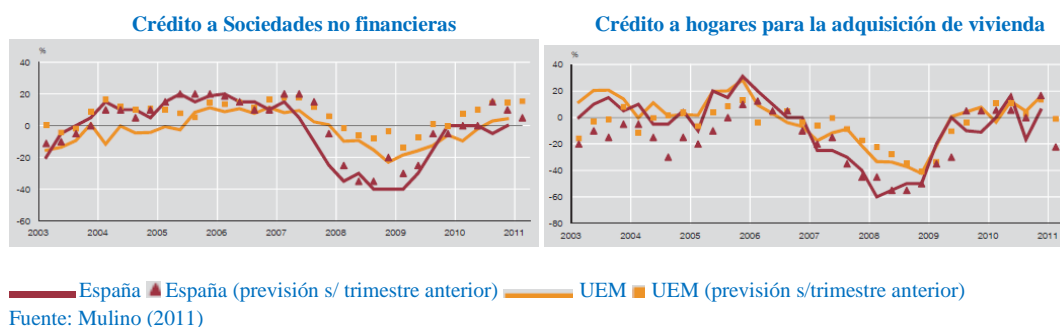
CRÉDITO POR FINALIDADES (2008-2010)



Fuente: Banco de España (2011)

Los últimos datos reflejados en los cuadros siguientes, sobre la financiación, tanto para la adquisición de una vivienda como para financiar actividades empresariales, muestran unas expectativas de negocio mayores por parte de las entidades que realmente las registran tanto para España como para la de la UE. En todo caso, la percepción por parte de las 10 instituciones financieras españolas que participan en la encuesta trimestral sobre préstamos bancarios es de cierto estancamiento e incertidumbre en lo que concierne a España (se percibe más claro en el crédito a los hogares para la adquisición de una vivienda) en relación con el ámbito europeo.

ENCUESTA SOBRE PRÉSTAMOS BANCARIOS ESPAÑA UEM. VARIACIÓN EN LA DEMANDA



En toda actividad económica el grado de **morosidad** es importante máxime en períodos de restricciones presupuestarias públicas y las limitadas posibilidades de acudir al crédito por parte de las entidades financieras.

Según los últimos datos disponibles del Banco de España, el ratio de morosidad de las sociedades no financieras continuó creciendo en el último semestre de 2010. Las empresas de la construcción y de los servicios inmobiliarios ya habían presentado incrementos mayores que el resto de las sociedades en el tercer trimestre: 54 puntos básicos en comparación a un aumento de 22 pb. con lo que el indicador de morosidad de las empresas relacionadas con el sector de la construcción se elevó al 11,4 % cuando en el resto fue de la tercera parte (4 %).

A este respecto el sector de la construcción¹⁷ es el que presenta un nivel más elevado de morosidad (un 8,8 %), cuando el sector servicios alcanza el 3,5 % y la industria un 2,2 %. La media española es de un 5,1 % siendo 2,6 % la de la Unión Europea. Asimismo es el sector con un plazo de pago a sus proveedores mayor: 97 días, muy por encima de lo pactado, 77. La media española es de 93 días (75 lo pactado), lo que significa una mejora con respecto a 2009 que alcanzaba los 101 días.

Desde Julio de 2010 está en vigor la ley 15/2010 que modifica la ley de Morosidad del año 2004 así como la Ley 30/2007 de Contratos del sector Público. La nueva ley modifica entre otras cosas la libertad de pactos – que la suprime- e impone plazos innegociables para las administraciones públicas de 30 días y para las empresas privadas de 60 días. Todos los agentes tienen marcado un calendario a 2013 para alcanzar dicho objetivo¹⁸.

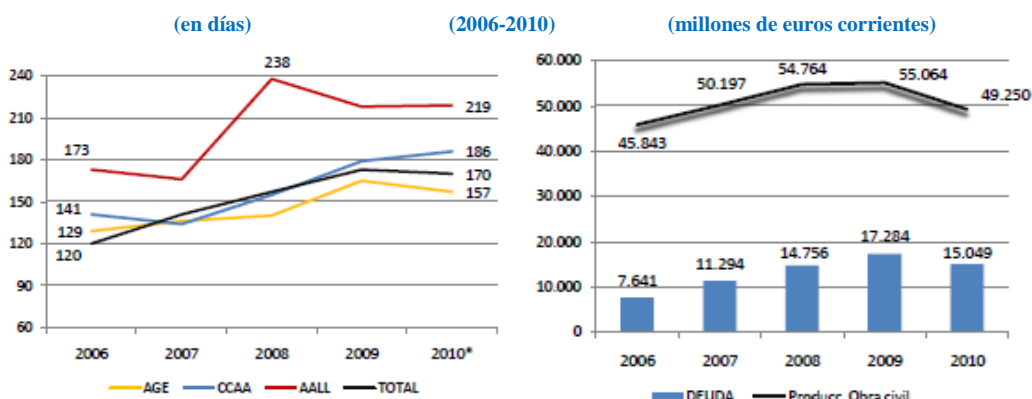
La tramitación de la Ley tuvo lugar en un contexto de crisis de liquidez de las Administraciones Públicas pues en 2010 sus período medio de pago era de 170 días (93 para el conjunto de la economía y 57 en la Unión Europea), siendo el Estado con 157

¹⁷ Datos de Deloitte (2010) y Plataforma Multisectorial contra la Morosidad (PMCM) (2011)

¹⁸ Las Administraciones públicas de 55 días en 2010 (la anterior cifra legal era de 60 días) a 30 en 2013; el sector privado de 85 (2010) a 60 (2013) y las Constructoras de obra civil de 120 (2010) a 60 días en 2013

días el de más pronto pago relativo, le siguen las Comunidades Autónomas con 186 días y las Corporaciones Locales con un período medio de pago de 219 días. Para las pequeñas y medianas empresas, las que tienen menos facilidad para la obtención de créditos, la deuda contraída por los Ayuntamientos, estimada en 33.000 millones de euros, no facilita, sino todo lo contrario sus estrategias de viabilidad. En este sentido, las Pymes del sector de la construcción son las más afectadas.

EVOLUCIÓN PERÍODO DE COBRO DE LAS AA PP DEUDA AAPP VENCIDA CON ANTIGÜEDAD > 60 DÍAS



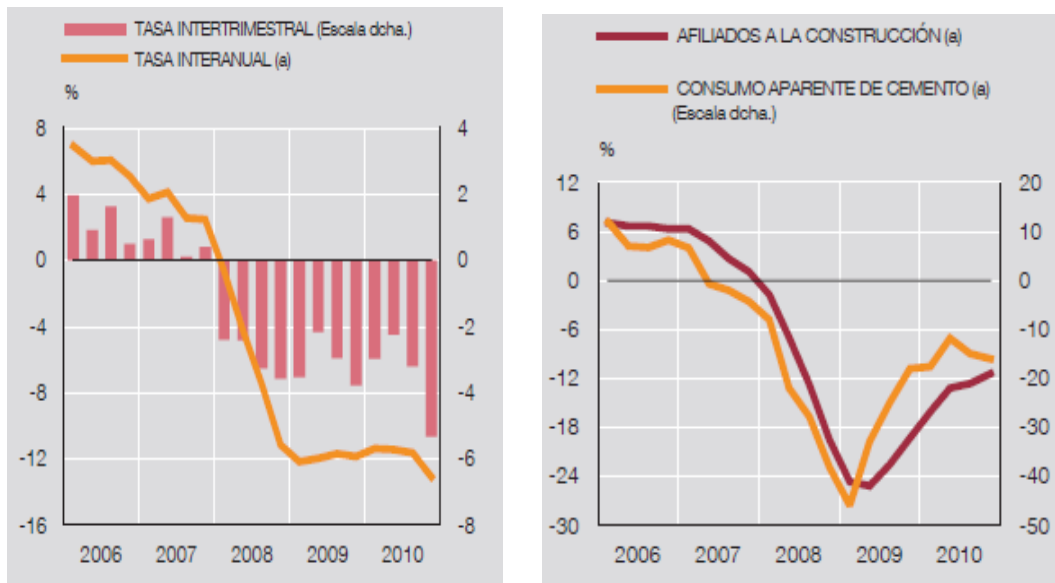
Fuente: Taguas, D. (2011)

Naturalmente la implantación de la ley con la supresión de los pactos para la obtención de los cobros por parte de los proveedores, no se corresponde con la realidad de los plazos de pago de las Administraciones Públicas donde la línea ICO-Morosidad incluida en la Ley no tiene fácil encaje con las políticas de consolidación fiscal y las limitaciones de crédito de las entidades financieras no facilitan la obtención de liquidez por parte de las empresas para cubrir los desfases temporales entre la atención al pago de sus proveedores (60 días) y el plazo real de cobro de las Administraciones Públicas que, como mínimo triplica ese período temporal.

Con todos estos antecedentes, no puede suponer una sorpresa la fuerte caída en la actividad del sector como muestran los índices de los cuadros adjuntos referidos a la evolución de la **Formación Bruta de Capital Fijo**¹⁹, el consumo aparente de cemento o los afiliados a la Seguridad Social durante los últimos cinco años.

¹⁹ Todavía dentro de cifras negativas, ha habido una aparente mejora en la Formación Bruta de Capital Fijo General: disminución de 7.6 % en 2010 con respecto a 2009, que a su vez había experimentado un descenso de 16 % en relación con el año anterior. Ello se ha debido a la también mejora relativa de la inversión en bienes de equipo – una disminución de 2.4 % cuando el año 2009 la caída había sido de 21,4 % con respecto a 2008. El sector de la construcción, por el contrario ha mantenido caídas superiores a los dos dígitos.

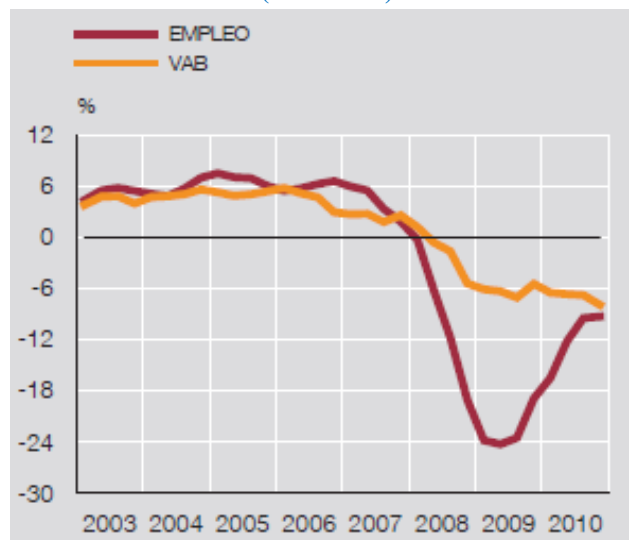
SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN (2006-2010)
FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL FIJO CONSUMO DE CEMENTO. AFILIADOS A LA S.S.



(a) Tasas interanuales calculadas sobre la serie ajustada de excepcionalidad, excepto en afiliados que se calcula sobre la serie original. Fuente: Banco de España (2011)

Como se puede observar, ha habido retrocesos sustanciales en la inversión (FBCF) en el sector de la construcción desde el inicio del año 2008 y después de de una cierta mejora (menos caída relativa) en los trimestres intermedios tanto de 2009 como de 2010 por las medidas coyunturales extraordinarias destinadas a los proyectos de los ayuntamientos (8.500 millones de euros en 2009 y 5.000 en 2010), la caída en el final del año ha sido la mayor de todo el período. Con respecto a los consumos intermedios – consumo de cemento y materiales de construcción – los retrocesos han sido importantes. Solamente el empleo parece haber moderado su caída:

TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL DEL VAB Y EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN (2003-2010)



Fuente: Banco de España

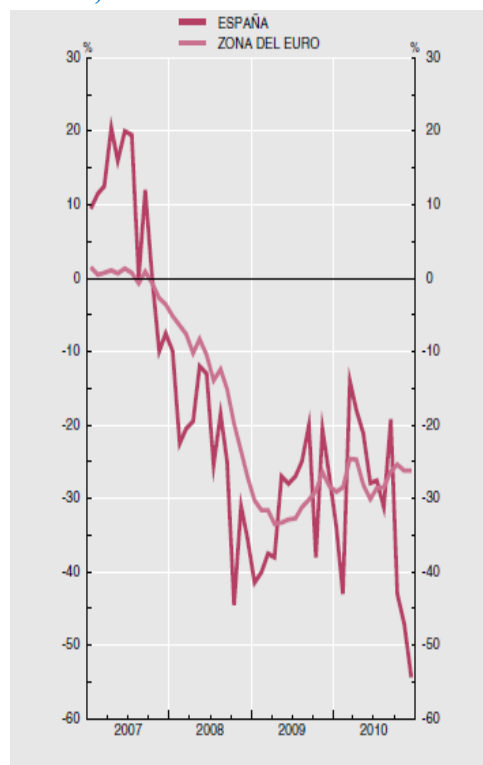
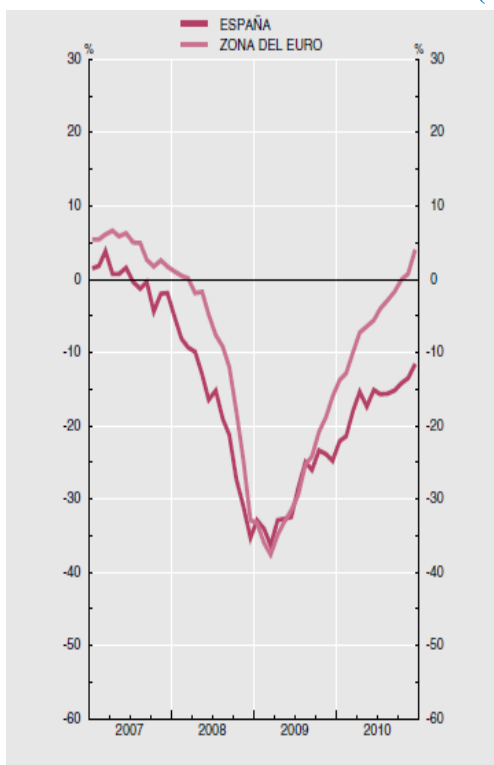
En consecuencia, al margen de las características intrínsecas al sector relacionadas con el pulso económico general, las fuertes medidas de consolidación presupuestaria llevadas a cabo por la Unión Europea, han condicionado a la baja el **clima en el sector de la construcción**, mucho más que en el caso de la industria, con fuertes altibajos en el caso español y una tímida recuperación en el caso del área del Euro.

Este último aspecto más el observado en las economías emergentes, ávidas de cubrir sus déficits de infraestructuras y vivienda, es hacia dónde debería poner su atención las empresas del sector siguiendo la estela de algunas que han optado hace años por la diversificación exterior, cuya facturación actual representa más de sus dos terceras partes, como es, por ejemplo el caso de OHL entre otros.

CLIMA EN LA INDUSTRIA

CLIMA EN LA CONSTRUCCIÓN

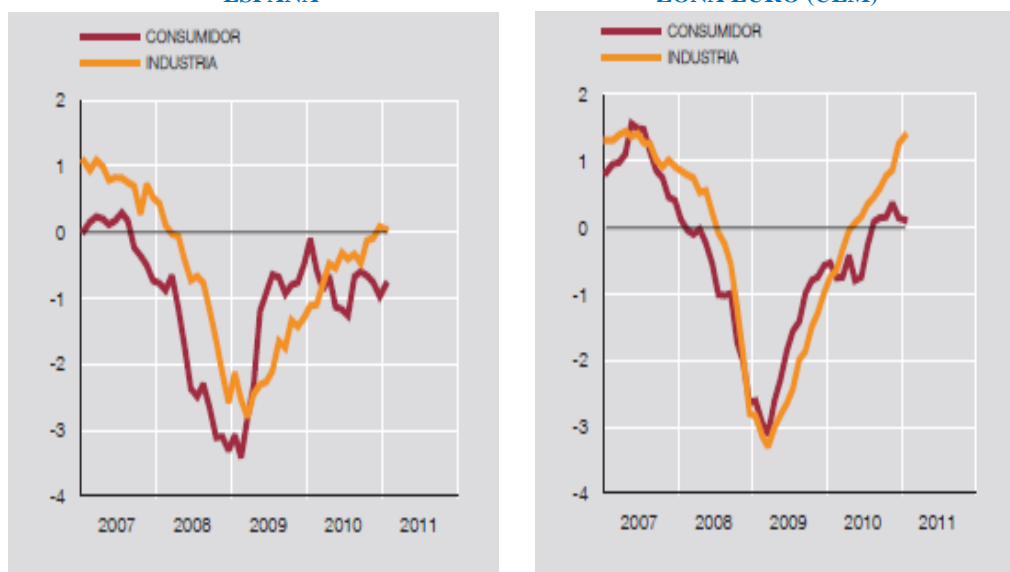
(2007-2010)



Fuente: Banco de España (2011)

INDICADORES DE CONFIANZA (*) (2007-2010)

ESPAÑA ZONA EURO (UEM)

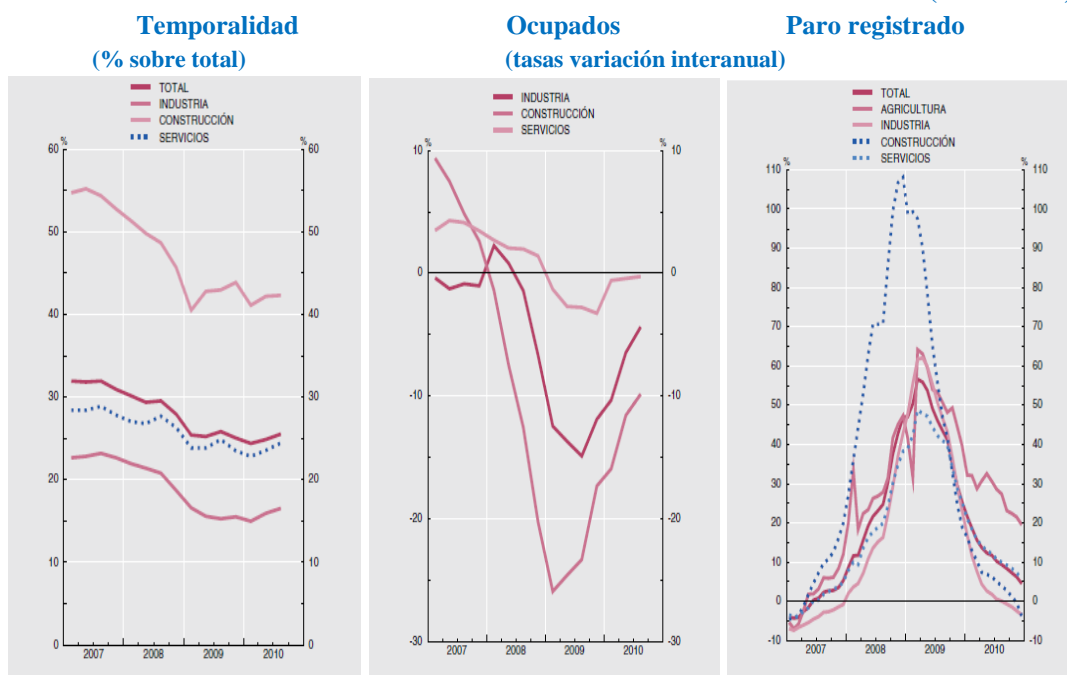


(*) Indicadores normalizados (diferencia entre el indicador y su media, dividido por su desviación estándar)
 Fuente: Comisión Europea

En resumen, los indicadores de las opiniones de los empresarios del sector reflejaron un empeoramiento significativo de la percepción sobre la evolución y las perspectivas, tendencia que sigue en los inicios del 2011.

Esta visión no debe de sorprender porque, debido a las características del sector mencionadas a lo largo de este dictamen (por ej. alto índice de temporalidad), el impacto sobre el empleo ha sido, en una primera instancia, mucho mayor al de otros sectores

EL IMPACTO DE LA CRISIS EN LOS SECTORES PRODUCTIVOS (2007-2010)

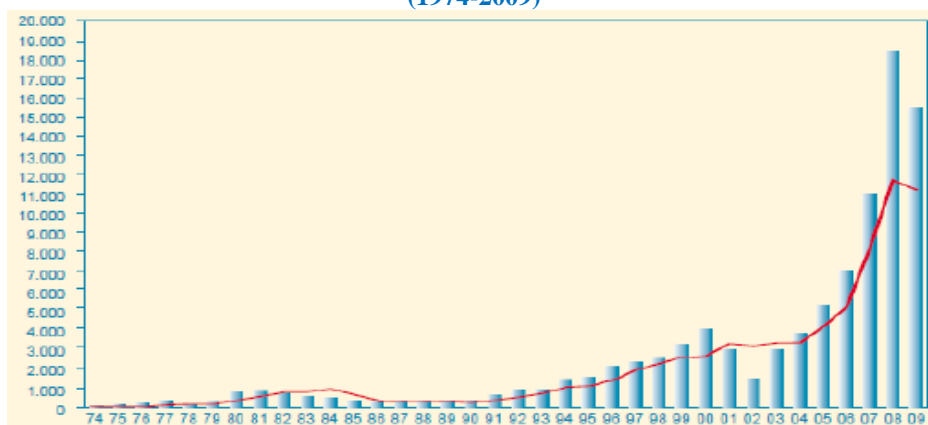


Fuente: Banco de España 2011

Para concluir con la actividad de sector de la construcción en todos sus componentes, es necesario abordar dos aspectos: las concesiones en infraestructuras de transportes y la internacionalización del sector. Su análisis puede facilitar sobre la diversificación de los riesgos por parte de las empresas que operan en el mismo.

El **proceso de internacionalización** de las grandes y medianas empresas constructoras españolas se desarrolló con fuerza desde hace más de veinte años con un fuerte impulso y diversificación sectorial en los años álgidos del “boom” inmobiliario, tal y como se refleja en el cuadro elaborado por SEOPAN:

FACTURACIÓN Y CONTRATACIÓN EN EL EXTERIOR DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS ESPAÑOLAS (1974-2009)



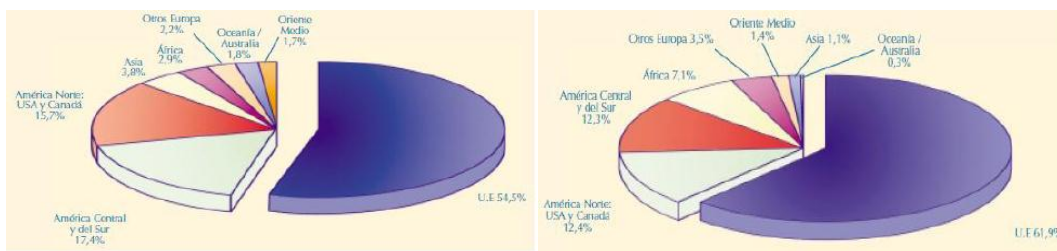
■ Contratación — Facturación (en millones de euros)
Fuente: SEOPAN (2010)

De hecho, y como recoge el *Public Works Financing* (2010), seis de las once empresas con facturación exterior son españolas²⁰ y el 60 % de esta tiene lugar dentro de la Unión Europea

ACTIVIDAD EXTERIOR LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS ESPAÑOLAS POR ÁREAS GEOGRÁFICAS (2009)

Contratación

Facturación

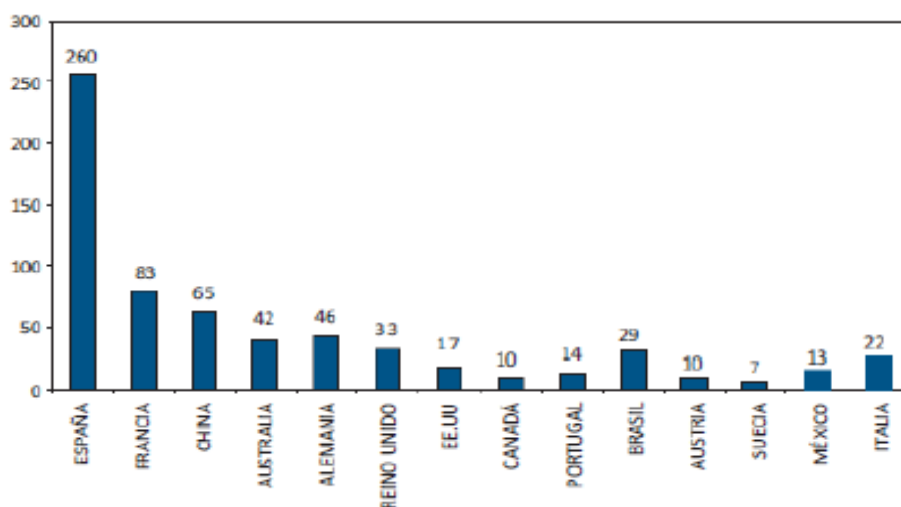


De esta forma, España tiene una presencia preeminente en la concesiones de infraestructuras de transporte en el mundo a través de las empresas que han

²⁰ Consideradas aquí las que facturan más de 10.000 millones de dólares (datos Octubre 2009): 1ª. Ferrovial-Cintra (77.500); 3ª ACS (Iridium concesions) (33.100); 6ª Albertis (21.220); 8ª OHL (15.580); 9ª Glogal Via (FCC/Caja Madrid)(15.020); 11ª Sacyr (9.920)

diversificado sus riesgos entre distintos segmentos de actividad, tanto en los aspectos de producción como de servicios de explotación, a lo largo de los últimos tres lustros:

CONCESIONES DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE EN EXPLOTACIÓN (2009)



Fuente: SEOPAN (2010)

Las razones de las primeras empresas constructoras españolas para abrirse a mercados exteriores fue consecuencia de una situación parecida, aunque no idéntica, a la actual: la crisis de demanda interna en el mercado y la caída de la inversión pública después de la culminación de las grandes obras para los eventos de 1992 en Cataluña, Andalucía y Madrid principalmente.

La capacidad productiva, en dimensión y conocimientos, el aumento de intercambios y de constitución de *joint ventures* con otras empresas internacionales, así como la liberalización de la gestión de muchas infraestructuras de transporte en algunos países europeos, hizo que acudiesen a mercados emergentes en Oriente Medio, Latinoamérica y Europa.

La crisis actual, y sobre todo las restricciones al crédito por parte de las instituciones financieras con que cubrir los riesgos de los mercados en recesión y nuevos proyectos en los países emergentes, ha hecho que muchas empresas provenientes del sector de la construcción hayan tenido que redimensionarse vendiendo parte de sus activos para poder hacer frente a sus compromisos y enfrentarse a nuevos retos.

Observando la evolución y las previsiones de crecimiento de los mercados tradicionales, incluyendo España, se debe concluir que, al margen de su tamaño, toda empresa constructora debe establecer una estrategia de apertura al exterior y establecer alianzas para ello. Los mercados locales abastecidos por empresas locales tienden a desaparecer como tales ya que a ellos también acuden divisiones especializadas de grandes empresas foráneas, directamente o a través de acuerdos estratégicos o puntuales con otras –locales o no– ajustándose a una dimensión más acorde con el ámbito del mercado o actuación concreta a los que se pretende acudir.

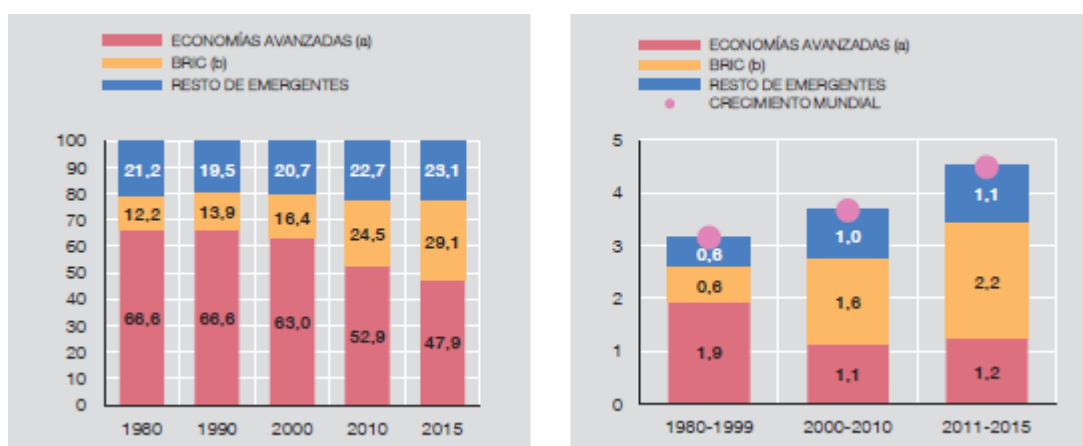
Todas las estadísticas de organismos internacionales apuntan al crecimiento de los países emergentes, donde el desarrollo de las infraestructuras de comunicación, de edificación no residencial y de vivienda son causa y efecto de su mejora económica²¹

La internacionalización, es por lo tanto una de las estrategias a seguir por parte de las empresas constructoras malagueñas, andaluzas y españolas. La experiencia acumulada en los sectores de la edificación y de la construcción civil a lo largo de estos años debe de servir de guía en países relativamente cercanos todavía con un largo recorrido con Fondos Europeos, o en los pertenecientes a las economías emergentes fuera del ámbito europeo. Los cuadros-resumen sobre la evolución de las grandes regiones económicas elaborados por el Banco de España establecen una primera aproximación. En ellos se observa que el crecimiento mundial proviene en sus dos terceras partes de los países no pertenecientes a la OCDE cuando quince años antes ocurría justo lo contrario. Las economías llamadas avanzadas presentan, además, un crecimiento más débil:

EVOLUCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE GRUPOS DE PAISES EN EL PIB MUNDIAL (1980-2015)

Participación en el PIB Mundial (en %)

Aportaciones al crecimiento (en pp.)



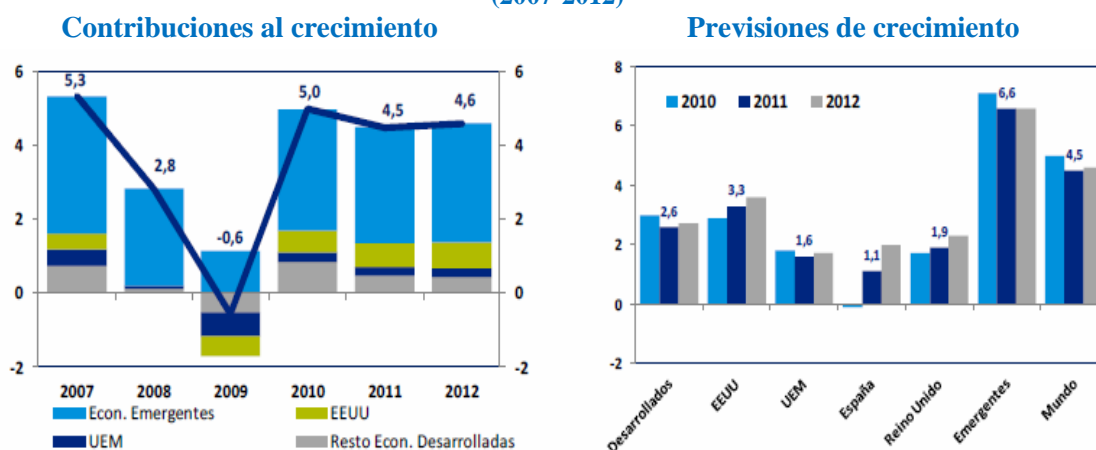
(a) Países pertenecientes a la OCDE. (b) Brasil, Rusia, India, China

Fuente: Banco de España (2010)

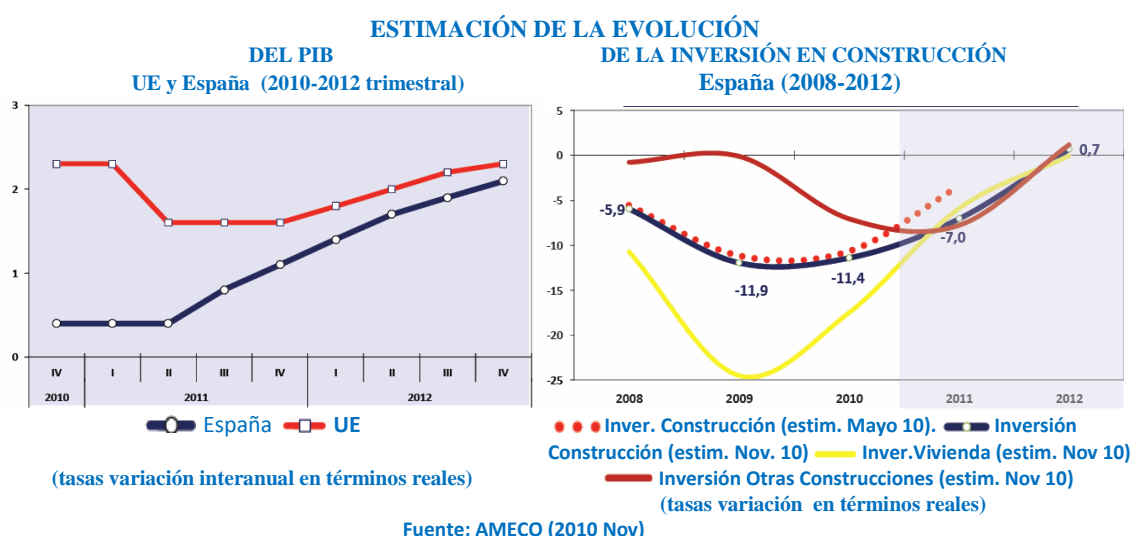
En un análisis elaborado por Taguas (2011) con las mismas fuentes, se enmarca la evolución de la economía española a horizonte 2012, donde se observa un tímido crecimiento en comparación con otros ámbitos

²¹ Para el caso de Latinoamérica, el BBVA Research (2010) se refiere al ranking elaborado (*Infrastructure gap/brecha de infraestructuras*) por el World Economic Forum según el cual, tomando el número base como óptimo (Alemania=1), Brasil presenta un índice de 4,4; Perú 5,5 o Bolivia 6,7. Chile se muestra como el mejor posicionado en el Sudamérica con un índice de 1,4. Estas cifras confirman las enormes posibilidades existentes en esos países para las empresas constructoras. Por otra parte, el informe aboga por la agilización de las condiciones de las administraciones públicas sobre las concesiones, así como popularizar el uso de análisis de viabilidad de infraestructuras así como la liberalización de activos financieros.

APORTACIONES AL PIB MUNDIAL Y PREVISIONES DE CRECIMIENTO POR GRUPOS DE PAISES (2007-2012)



Los cuadros muestran que la zona euro presenta un crecimiento discreto y menos dinámico que el resto y que, en el caso español, las previsiones de recuperación siguen estando lastradas por el sector de la construcción. Es por esta razón que la Comisión Europea no considera que el sector se encuentre en sólidas vías de recuperación hasta 2012, de ahí la importancia del impulso de la internacionalización por parte de las empresas malagueñas y españolas.

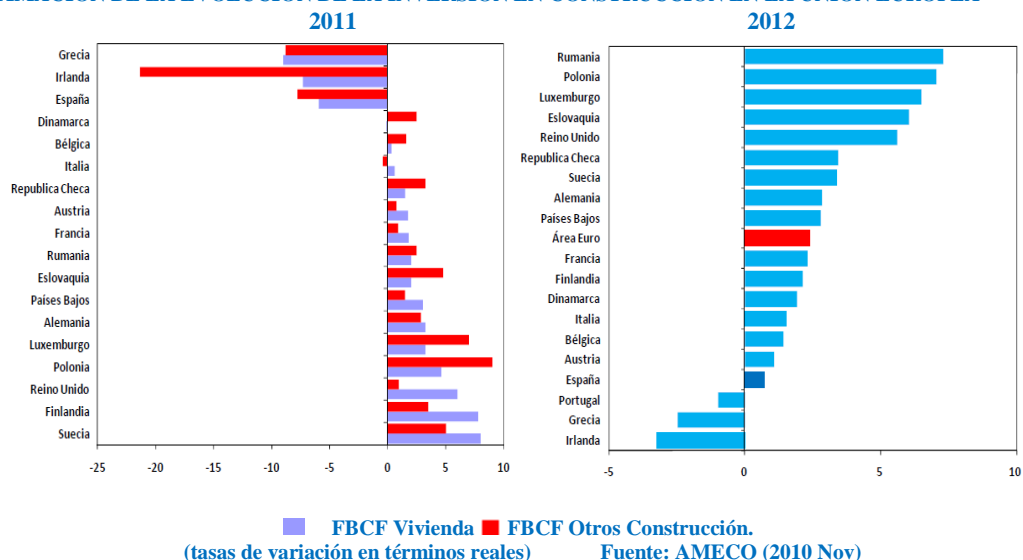


El descenso previsto por la Comisión Europea para el sector de la construcción en España es de 3,5 puntos menos que en 2010²², vislumbra una recuperación muy discreta en 2012, la más débil de todos los países de la Unión Europea con excepción de

²² SEOPAN es menos optimista pues, aunque detecta un importante cambio de tendencia en 2011, estima que todavía se dará una variación interanual negativa entre el 8 y el 10 % con respecto a 2010, debido principalmente a la reducción de la quinta parte (entre un 19% y un 22 %) en la Obra civil. Solamente prevé un crecimiento cercano al cero en Edificación no residencial y en rehabilitación y mantenimiento; circunstancia que no considera para la edificación residencial sobre la cual calcula que todavía bajaría entre un 4 y un 7 %. Los últimos datos de la producción de cemento (Enero 2011) muestran un incremento del 7,1 % con respecto a Enero 2010 pero con un descenso acumulado de 10,5 % en la producción y un 13,9 % en el consumo. El volumen producido en 2010 es similar al de 1988 (OFICEN 2011)

Portugal, Grecia e Irlanda. Los aumentos más importantes, tanto en 2011 como en 2012 tendrán lugar en los países que seguirán siendo receptores importantes de Fondos Europeos más allá de 2013 – con la excepción del Reino Unido – y que todavía presentan importantes déficits tanto de vivienda como de infraestructuras para la producción y la articulación territorial, tal y como le ocurrió a la economía andaluza en los últimos veinticinco años.

ESTIMACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN EN LA UNIÓN EUROPEA



Los seis grandes países de la Unión Europea han tenido un comportamiento muy dispar en lo que concierne al sector de la construcción en los últimos quince años lo que evidentemente condiciona su evolución futura. Ya se había comentado que una representación excesiva del sector, esto es en detrimento de la diversificación de actividades y de riesgos en una economía, no era aconsejable.

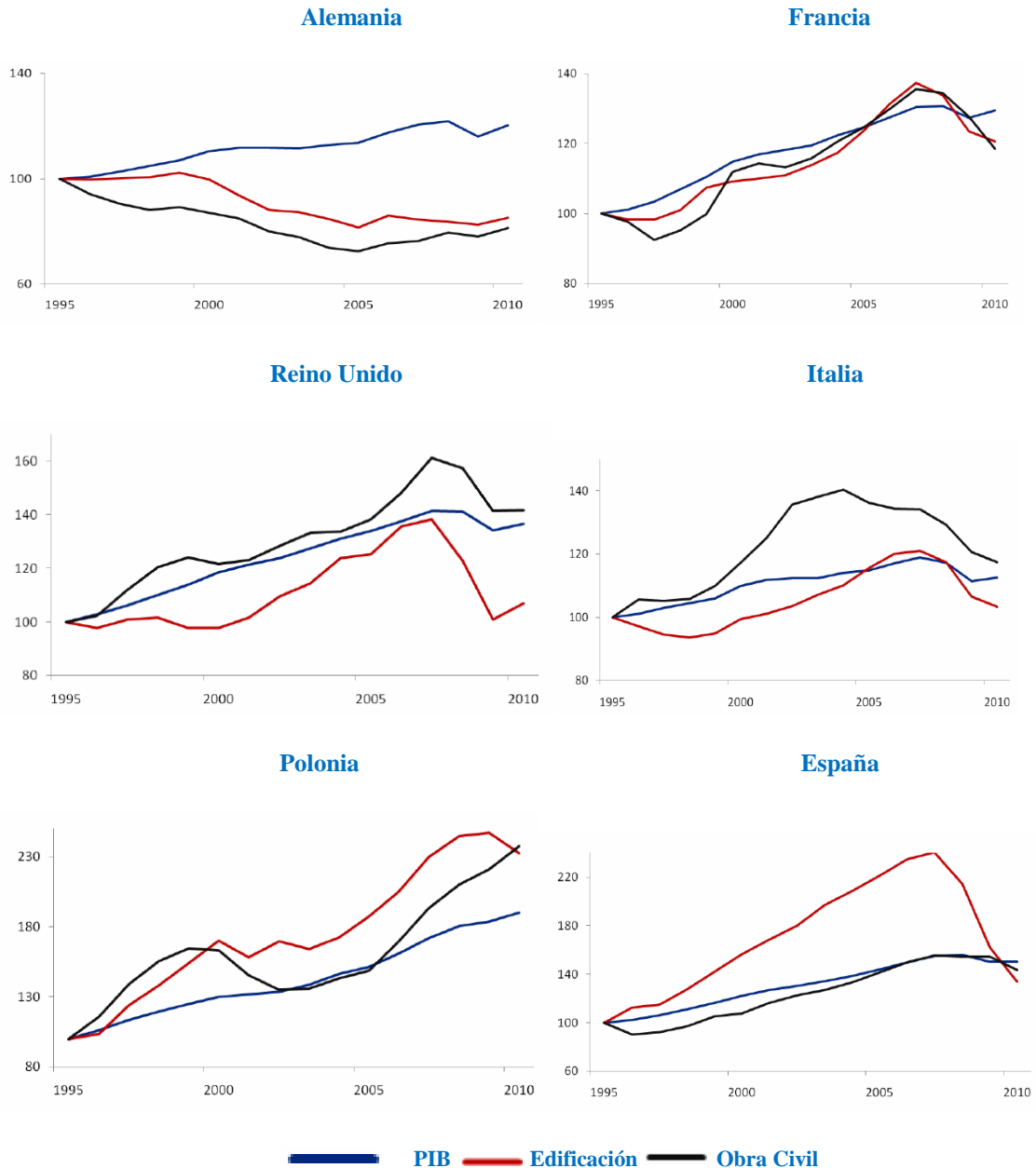
En todos los países –con la excepción de Alemania durante todo el período y Francia hasta 2006– han experimentado un auge del sector de la construcción mayor que el crecimiento del país en su globalidad, representado por su PIB. En el caso de Reino Unido e Italia esto sólo ocurrió con la Obra Civil y en descenso paulatino desde 2005 en Italia y de 2007 en Inglaterra.

Polonia, por su parte, ha mantenido un crecimiento constante con cifras que más que duplicaban las presentadas en 1995. El sector de la edificación rectificó ligeramente a la baja su tendencia, cosa que todavía no ha ocurrido con la Obra Civil, que había presentado una desaceleración entre 2002 y 2005. Ambos aspectos del sector de la construcción han mantenido crecimientos siempre mayores a los de su PIB. Habría que recordar aquí que Polonia ha sido el que ha experimentado un aumento relativo mayor al del resto de los países europeos más poblados: su PIB se ha prácticamente doblado desde 1995.

El caso español ya se comentó a lo largo del dictamen. Cabe recordar la brusca caída de la edificación de más de 80 pp. en tres años, sólo comparable a la británica que fue de 35 pp. Sin embargo en el caso del Reino Unido habría que recordar que el mercado de

la construcción experimentó una ligera mejora al inicio de 2010 que, como se puede ver en el dictamen de la vivienda, fue consecuencia del brusco descenso de los precios de la misma, algo que en España sólo se dio en algunos lugares como, por ejemplo municipios malagueños que habían desarrollado activos del sector que constituían una clara sobreoferta.

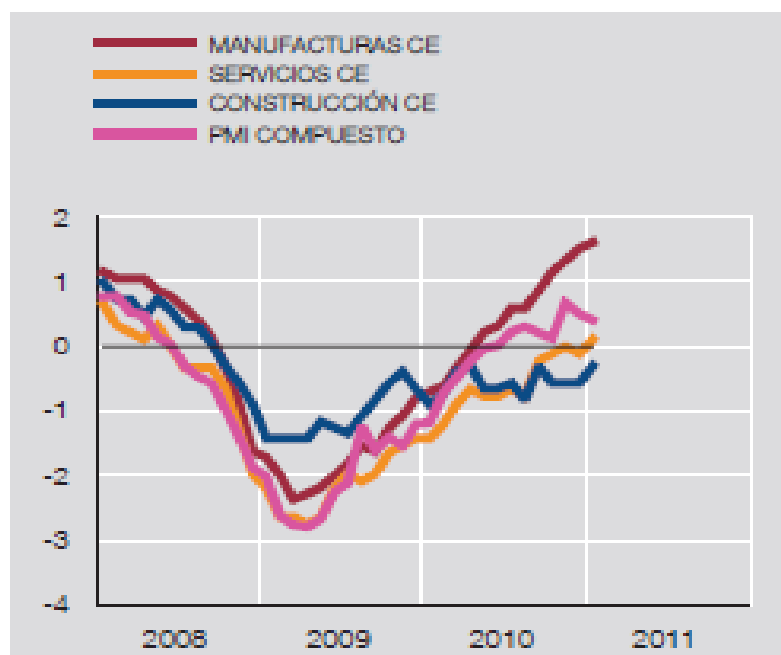
RELACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DEL PIB E INVERSIÓN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN LOS GRANDES PAÍSES DE LA UNIÓN EUROPEA (1995-2010). (1995=1000)



Fuente: Nuñez (2011)

Por todas estas razones, cabe concluir, siguiendo al Equipo de Estudios del Banco de España que el sector de la construcción es el único que no creará empleo neto en la UEM en el año 2011.

INDICADORES DE EXPECTATIVAS DE EMPLEO UEM



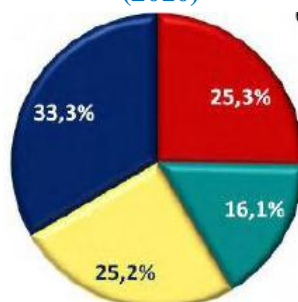
Fuente: PMI Purchasing Managers' Index. Markit Economics. Feb 2011

3. LAS PROPUESTAS DE MADECA SOBRE EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. EL DICTAMEN DE 2002 Y LA ESTRATEGIA DE 2004.

Generalmente los informes sobre la construcción analizan de una manera preeminente el subsector de la vivienda (construcción residencial) no dando demasiada cobertura al resto que, paradójicamente y como se ha reflejado en el apartado anterior, representa cerca de tres cuartos de la facturación y del empleo del sector. Esto es mucho más evidente en el caso de las zonas de fuerte presencia turística donde la importancia de la segunda residencia y la vivienda entendida como activo de inversión inmobiliaria son predominantes tal y como se observa en el dictamen sobre el sector de la vivienda en Málaga.

DISTRIBUCIÓN DE LA PRODUCCIÓN EN CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA

(2010)



■ No Residencial ■ Rehabilitación y mantenimiento ■ Residencial ■ Obra Civil

Fuente: SEOPAN (2011)

Una de las razones de esta apreciación puede ser debida al hecho de que en el resto de los subsectores que engloba el sector de la construcción, con la excepción de la edificación no residencial relacionada con las actividades industriales y comerciales, la presencia del sector público es determinante a través de los volúmenes de licitación con lo que se considera que el análisis de su evolución merezca consideraciones separadas algo que tanto las Administraciones como las asociaciones profesionales rubrican con la existencia de departamentos separados en muchos casos.

El dictamen de 2003 y el debate que generó previo a las propuestas de la estrategia de MADECA aprobada en 2004, no es ajeno a este hecho que incluye en su propio título “*Construcción y vivienda*”. Con todo, presenta datos sobre la licitación oficial en la provincia del trienio anterior a la elaboración del dictamen y reproduciendo en los informes internos anuales de la Asociación Provincial de Constructores y Promotores.

Este último hecho influía en el aspecto reivindicativo del sector sobre la licitación pública al constatar la escasa presencia de las empresas malagueñas en la adjudicación de obras: 31,2 % en el caso de las promovidas por la Administración Central; 38,7 % en

las correspondientes a la Administración Autonómica y 35,7 % a las de la Administración Local. Principalmente era debido al hecho reconocido de que el 50 % de las empresas clasificadas no cumplían con el reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. La pequeña dimensión de las empresas malagueñas y su falta de tradición para el establecimiento de colaboraciones estratégicas que aumentasen su dimensión para acudir a mercados muy competitivos ya se apuntaban como una de las razones de esa realidad y debilidad de la estructura empresarial malagueña.

El dictamen daba cuenta del ciclo ascendente en la obra pública en general una vez superada años atrás de la profunda crisis post 1992 y que duró hasta 1995: crecimientos del 6 % anuales, mayores que los mostrados por el sector de la construcción en Andalucía y España. El último año de referencia del informe venía marcado por las licitaciones importantes como los tramos del AVE Córdoba-Málaga o la continuación de la autovía del mediterráneo. Las empresas malagueñas actuaban como subcontratistas en esos grandes proyectos. Los aumentos en otros indicadores también eran muy positivos como el consumo de cemento (17,2 %) así como las licitaciones de las distintas administraciones: Administración Autonómica (51,6 %) y Administración Local (19,9 %) donde el aumento en la Diputación era significativo (36,7 %). Con todo, y debido a los largos períodos de la ejecución de las obras, los análisis de los datos en base anual deben tomarse siempre con cautela pues los ritmos están condicionados por la financiación plurianual de los mismos y esta depende de las posibilidades presupuestarias de cada momento. Sin embargo, como se decía anteriormente, el período correspondía a una fase ascendente del ciclo y así lo constataba el dictamen con el aumento de la población ocupada de un 21,8 % con respecto al ejercicio anterior.

En el debate que se generó en la comisión sectorial, la reducida dimensión de las empresas locales y con ello su limitación para participar en grandes proyectos ya se consideraba como uno de los hándicaps del sector de la construcción en la provincia. Las propuestas para la diversificación del sector ya apuntaban a la rehabilitación y a las promociones de alojamientos en alquiler. Sin embargo también se constataba la escasa dimensión, y por tanto también a la escasez de capital propio para acometer inversiones con rentabilidad a largo plazo.

Como se decía en la introducción del dictamen, el reconocimiento de la importancia del sector en el presente y futuro de la economía malagueña se reflejó, con mayor o menor relevancia, en su presencia en programas y proyectos de las seis líneas estratégicas o pactos:

Igualdad de Género

Programa: Tiempos de cuidar: espacios, trabajos y tiempos compartidos

Proyecto: A.5.2. Guarderías Laborales

Innovación y Tecnología

Programa: Apoyo y Fomento de la Innovación Empresarial

Proyectos: B.2.1. Infraestructuras y Servicios Avanzados en Polígonos
Empresariales y/o Industriales
B.4.1. Creación de pueblos tecnológicos

Medio Ambiente y sostenibilidad

Programa: Protección del capital natural de la provincia

Proyecto: C.1.2. Recuperación de Ecosistemas frágiles

Programa: Gestión sostenible de recursos básicos

Proyectos: C.3.1. Agencia Andaluza del Agua (aspectos:modernización sistemas de riego, interconexión provincial plena, ...)
C.3.2. Agencia provincial de la energía (aspectos: reconversión de energía eficiente en edificios públicos, ..)
C.5.1. Recogida y reciclado de residuos

Accesibilidad

Programa: Mejora de la accesibilidad con el exterior

Proyectos: D1.1. Ejecución Plan Director del Aeropuerto

D.1.2. Aumentar la capacidad y calidad del viario de primer orden de/hacia la provincia (ej. culminación de las autovías Málaga-Córdoba; Nerja-Adra; nuevo acceso a Las Pedrizas; segunda ronda Circunvalación Málaga)

D.1.3. Aumentar la capacidad y calidad de la infraestructura ferroviaria de primer orden de/hacia la provincia (ej. Culminación ejes AVE vertical y transversal)

Programa: Impulso a la movilidad interna

Proyectos: D.2.1. Fortalecimiento de los ejes viarios estructurantes en la Málaga Interior (ej. Culminación autovía Eje Guadalhorce-A92 y Carretera Arco Casabermeja-Coín)

D.2.2. Mejora de la red secundaria (ej. actuaciones red comarcal Axarquía y Sierra de las Nieves; ejecución Plan de Carreteras del Guadalhorce)

D.2.4. Mejora de los accesos al municipio de Málaga (ej. Ronda Oeste, conexión Norte al aeropuerto)

D.2.5. Plan de fomento del ferrocarril metropolitano y provincial (tren costero; conexión Álora-Antequera)

Programa: Fomento del transporte público

Proyecto: Generalización de las plataformas reservadas para el transporte colectivo.

Calidad de vida

Programa: Infraestructuras para la vida cotidiana

Proyecto: E.1.1.Vivienda asequible y de calidad

Programa: Creación y gestión de equipamientos educativos y culturales

Proyecto: E.2.4.Plan de protección. Rehabilitación y difusión del Patrimonio Cultural malagueño

Programa: Equipamientos para los cuidados personales

Proyectos: E.3.1.Escuelas infantiles y ludotecas

E.3.2. Centros y servicios para los mayores

Crecimiento equilibrado y empleo

Programa: Actividades económicas: Turismo

Proyecto: F.3.1. Mejora de la calidad de la oferta turística (aspecto: plan de modernización de los establecimientos hoteleros)

Programa: Actividades económicas. Aspectos transversales. Creación de espacios logísticos.

Proyectos: F.6.1 Plataforma Logística Regional en el Norte de la Provincia

F.6.2. Dotación de Espacio Industrial

La diversidad de los programas y proyectos planteados muestran una vez más el amplio espectro de actuaciones en las que está presente el sector de la construcción y de ahí su carácter estratégico insistentemente recordado a lo largo del dictamen. Buena parte de los proyectos ya están concluidos aunque no todos surgieron de los debates generados dentro de la Asociación Madeca pero que eran y son clave en la estrategia consensuada.

4. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN MÁLAGA. SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS DE FUTURO.

El efecto sobre la economía provincial de la actividad de la construcción en Málaga ha sobrepasado en la última década el 30 % en lo que respecta a la producción, cerca de esa cantidad en términos de empleo y alrededor de un 15 % en valor añadido bruto²³.

Esas cifras calculadas en base al impacto directo e inducido, son suficientemente significativas para hacer un primer diagnóstico: su excesivo peso relativo conlleva, por el carácter procíclico del sector, grandes desajustes en la economía malagueña tanto en las épocas de auge, impulsándolas, como en las de crisis, profundizándolas.

Una segunda conclusión se puede extraer del desfase existente entre el impacto de la inversión en el sector en la producción (30%) en relación con el Valor Añadido Bruto (15%). Esta evidencia muestra en un examen muy somero la baja productividad existente en el sector así como la producción centrada en bienes con un nivel tecnológico bajo.

Estas últimas consideraciones, comunes al sector en otros ámbitos geográficos distintos al provincial, varían sustancialmente en función del subsector y la actividad de la que se trate dentro del mismo. Por esta razón, no cabe la crítica global al sector sino la consideración sobre la estructura interna de la construcción en el caso de la provincia malagueña. La diversificación de productos por parte de las empresas y la reducción del peso de las actividades con menos valor añadido deben formar parte de las estrategias a implantar de cara a una reestructuración a medio y largo plazo. Las experiencias acumuladas en otros ámbitos sobre los nuevos materiales y las relacionadas con la sostenibilidad y el ahorro energético constituyen una de las líneas de trabajo a profundizar tal y como han hecho entornos tecnológicos en el mundo anglosajón y que ya han empezado a adoptar grandes y medianas empresas españolas, y algunas andaluzas y malagueñas que compiten en mercados globales.

Los últimos datos de la evolución de la producción en Andalucía muestran una ligera mejora. Sin embargo el sector de la construcción continúa siendo un lastre pues en el último trimestre de 2010 es el único que los grandes bloques económicos que mantiene un comportamiento negativo, sin vislumbrarse una mejora en el corto plazo. La pérdida de puestos de trabajo sigue siendo mucho mayor en la construcción que en el conjunto de sectores de la economía andaluza

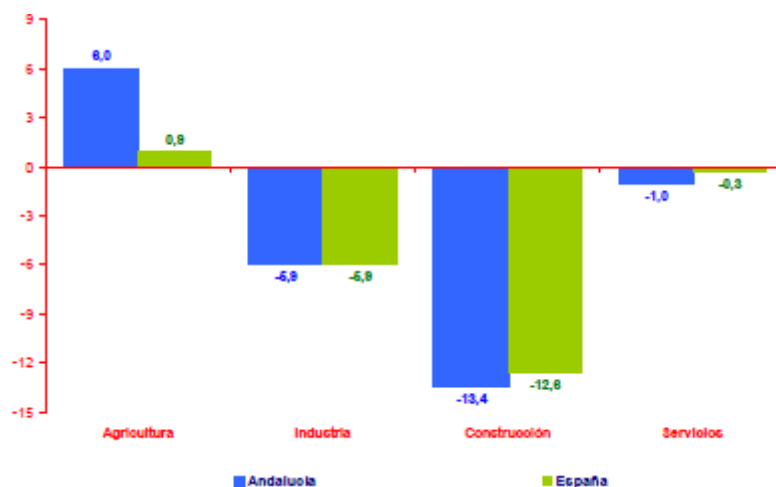
EVOLUCIÓN DE LOS PUESTOS DE TRABAJO EN ANDALUCÍA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN (2009-2010)

| | 2009 | I-2010 | II-2010 | III-2010 | IV-2010 |
|--------------|-------|--------|---------|----------|---------|
| CONSTRUCCIÓN | -31,7 | -17,1 | -11,6 | -9,6 | -11,3 |
| TOTAL | -7,1 | -2,9 | -1,9 | -1,9 | -1,6 |

Fuente: IEA (2011)

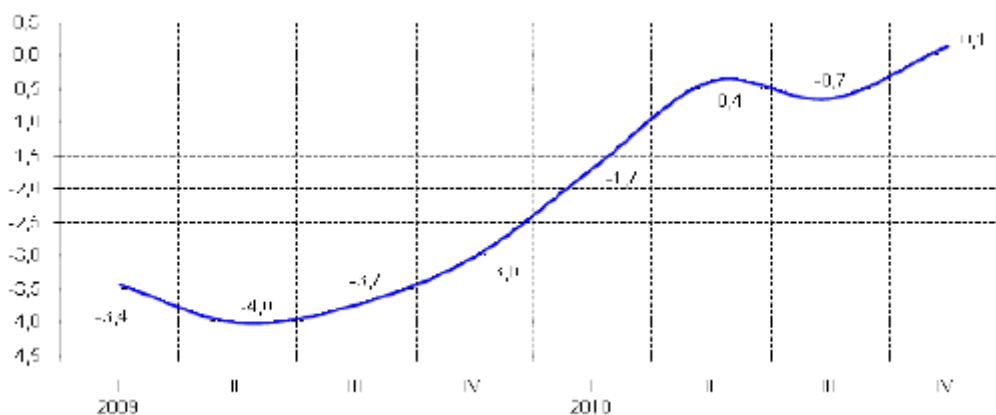
²³ Analistas Económicos de Andalucía (2010)

EVOLUCIÓN DEL EMPLEO POR SECTORES ECONÓMICOS EN ANDALUCÍA Y ESPAÑA (2010)
(Tasas de variación interanual en %)

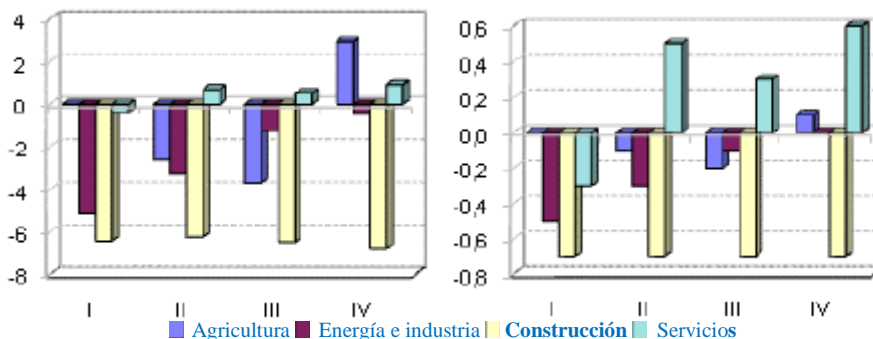


Fuente: Analistas Económicos de Andalucía (2011)

EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DEL PIB ANDALUZ (2009-2010)



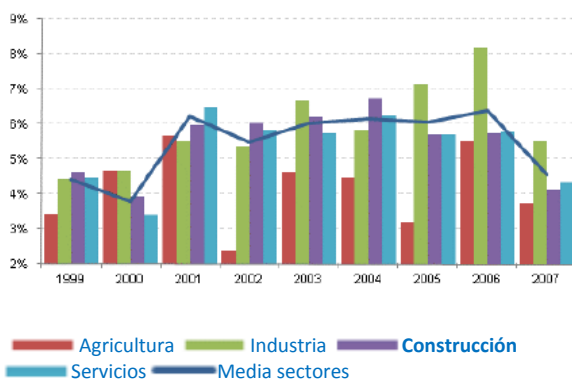
PIB ANDALUCIA. COMPONENTES DE LA OFERTA
Tasa variación interanual (2010) Aportación al PIB



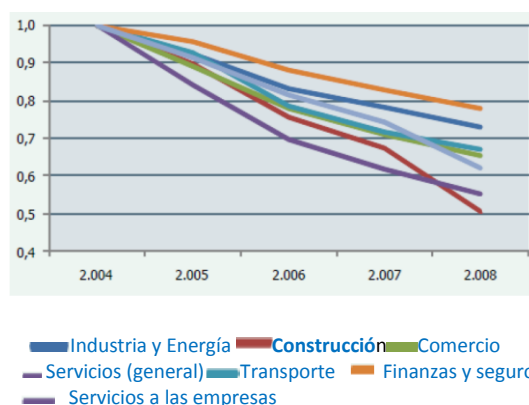
Fuente: IEA (2011)

Desde la perspectiva de la **rentabilidad media y de la probabilidad de supervivencia**, las empresas del sector de la construcción mostraban también debilidades estructurales mayores que el resto de los sectores incluso en los años previos a la crisis:

**RENDIMIENTOS MEDIOS DE LOS SECTORES
Andalucía (1999-2007)**



**PROBABILIDAD DE SUPERVIVENCIA EMPRESARIAL
Andalucía (2005-2008)**



Fuente: IEA (2010)

El peso de la construcción de la provincia de Málaga en el conjunto andaluz ronda actualmente el 24 %²⁴, y su importancia en la economía provincial ha ido creciendo en los últimos tres lustros desde el 10 % en 1995 hasta llegar a su máximo del 18 % en 2006. Debido a esa mayor actividad, el tamaño y la especialización de las empresas del sector de la construcción difiere de las localizadas en el resto de Andalucía y España.

NÚMERO DE EMPRESAS POR ESTRATOS DE ASALARIADOS (2010) España. Andalucía. Málaga

| | Total | Sin asalar. | 1-2 | 3-5 | 6-9 | 10-19 | 20-49 | 50-99 | 100-199 | >200 |
|------------------|---------|-------------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|---------|------|
| ESPAÑA | 3291263 | 1774005 | 893005 | 318155 | 143016 | 88396 | 48765 | 13745 | 7098 | 5078 |
| ANDALUCIA | 498579 | 262298 | 141732 | 51090 | 21652 | 12406 | 6472 | 1675 | 828 | 426 |
| MALAGA | 110291 | 58956 | 31525 | 10855 | 4660 | 2539 | 1188 | 334 | 161 | 74 |

Fuente: INE (2011)

La provincia de Málaga es la que presenta un mayor porcentaje de pequeñas empresas (el 91,8 % tienen menos de cinco trabajadores) si se compara la estructura su tejido industrial tanto con el conjunto de España (90,7 %) o Andalucía (91,8). Justo lo contrario ocurre con las mayores de 50 empleados con un porcentaje que sólo alcanza el 0,52 % del total (en España el 0,75 %). El en caso de las más grandes (las que emplean a más de 200 personas), su peso relativo en España (0,15 %) duplica al malagueño (0,07).

²⁴ Por número de establecimientos es el 23,7 % del total de la región (IEA 2009)

La debilidad empresarial de Andalucía se manifiesta si se compara cada uno de los estratos empresariales con el correspondiente referido al conjunto de España, ya que en todos ellos, la representación de la región andaluza es inferior al de su peso poblacional, el 17,8 % del total nacional). Esta debilidad se hace más patente a medida que va aumentando el tamaño de las empresas, no llegando a alcanzar el 50 % del peso relativo que tienen las de mayor tamaño (más de 200 empleados) en el caso español.

ESTRUCTURA RELATIVA DEL TEJIDO EMPRESARIAL POR ESTRATOS DE ASALARIADOS

(2010)

España. Andalucía. Málaga (en % sobre el total)

| | Total | Sin asalar. | 1-2 | 3-5 | 6-9 | 10-19 | 20-49 | 50-99 | 100-199 | >200 |
|-----------|-------|-------------|------|------|-----|-------|-------|-------|---------|------|
| ESPAÑA | 100 | 53,9 | 27,1 | 9,7 | 4,3 | 2,7 | 1,5 | 0,4 | 0,2 | 0,15 |
| ANDALUCIA | 100 | 52,6 | 28,4 | 10,2 | 4,4 | 2,5 | 1,3 | 0,3 | 0,16 | 0,09 |
| MALAGA | 100 | 53,4 | 28,6 | 9,8 | 4,2 | 2,3 | 1,1 | 0,3 | 0,15 | 0,07 |

Fuente: INE (2011)

Sin embargo el peso relativo que tiene la actividad empresarial en Málaga con respecto a Andalucía – cuya población alcanza el 19,22 % de la región, es mayor que el que esta tiene sobre el conjunto de España. Solamente se observa un ligero desfase en el caso de las Pymes que pertenecen al rango de entre 20 y 49 trabajadores (18,3 %) y las mayores de 200 (17,3 %). En conclusión su posición relativa con respecto a Andalucía es mayor que la que representa ésta en el conjunto del Estado.

PESO DEL NÚMERO DE EMPRESAS POR ESTRATOS DE ASALARIADOS

(2010)

Andalucía/España y Málaga/Andalucía (en %)

| | Total | Sin asalar. | 1-2 | 3-5 | 6-9 | 10-19 | 20-49 | 50-99 | 100-199 | >200 |
|-----------|-------|-------------|------|-------|------|-------|-------|-------|---------|------|
| ANDALUCIA | 15,1 | 14,8 | 15,8 | 16,05 | 15,1 | 14,0 | 13,3 | 12,2 | 12,1 | 8,3 |
| MALAGA | 22,1 | 22,5 | 22,2 | 21,2 | 21,5 | 20,5 | 18,3 | 19,94 | 19,4 | 17,3 |

Fuente: INE (2011)

Como era de prever por su mayor peso relativo, el análisis comparativo de la estructura empresarial del sector de la construcción y las **actividades inmobiliarias** presenta características diferenciadas al apuntado para el conjunto de los sectores económicos.

Empezando por estas últimas, que según la nomenclatura de la CNAE de 2009 engloba la compraventa y el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia así como todo tipo de actividades inmobiliarias por cuenta de terceros, la provincia de Málaga acapara más de la tercera parte de las empresas de Andalucía en todos los estratos de tamaño con la excepción de las mayores de 200 empleados con una representación menor, que en todo caso llega al 29 %. Su peso relativo con respecto al conjunto del Estado es también significativo, teniendo en cuenta que el correspondiente a Andalucía está por debajo del nacional también en todos ellos.

En lo que respecta a la **construcción de edificios y a la promoción**, las empresas con menos de cinco trabajadores y los autónomos alcanzan el 90,4 % del total en la provincia de Málaga en contraste con el 86,6 % en el caso español y el 86,7 en Andalucía. Por el contrario, las empresas con más de 20 trabajadores tienen una mayor presencia en Andalucía (2,8 % del total) que en Málaga (2,4 %).

**SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
POR LOCALES Y ESTRATO DE ASALARIADOS (cifras absolutas)
España. Andalucía. Málaga. 2010**

| | Total | Sin asalar. | 1-2 | 3-5 | 6-9 | 10-19 | 20-49 | 50-99 | >100 |
|---|---------|-------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
| ESPAÑA | 3694262 | 1961156 | 980765 | 378153 | 172769 | 112976 | 58933 | 16700 | 12810 |
| Construcción ²⁵ | 306565 | 175266 | 72717 | 30147 | 12891 | 9435 | 4568 | 964 | 577 |
| Ingeniería Civil ²⁶ | 18642 | 14730 | 1310 | 627 | 409 | 553 | 608 | 226 | 179 |
| Act.Construcc. Especializada ²⁷ | 217977 | 113564 | 59042 | 22927 | 10208 | 7383 | 3743 | 684 | 426 |
| Acti. Inmobiliarias ²⁸ | 131389 | 87688 | 32757 | 7059 | 2082 | 1077 | 474 | 124 | 128 |
| ANDALUCIA | 566058 | 296375 | 156100 | 59964 | 26081 | 16007 | 7950 | 2089 | 1492 |
| Construcción | 45196 | 24095 | 10491 | 5063 | 2409 | 1862 | 955 | 214 | 103 |
| Ingeniería Civil | 2797 | 2149 | 237 | 121 | 71 | 79 | 81 | 39 | 17 |
| Act.Construcc. Especializada | 26148 | 11114 | 8060 | 3479 | 1600 | 1128 | 585 | 112 | 67 |
| Acti. Inmobiliarias | 18206 | 12548 | 4134 | 1005 | 305 | 131 | 63 | 13 | 7 |
| MALAGA | 125421 | 66836 | 34323 | 12903 | 5680 | 3404 | 1533 | 545 | 288 |
| Construcción | 10860 | 6249 | 2418 | 1053 | 471 | 404 | 189 | 53 | 23 |
| Ingeniería Civil | 520 | 400 | 51 | 26 | 14 | 14 | 7 | 8 | 0 |
| Act.Construcc. Especializada | 5690 | 2573 | 1634 | 736 | 328 | 262 | 125 | 18 | 14 |
| Acti. Inmobiliarias | 6668 | 4704 | 1457 | 331 | 104 | 44 | 21 | 5 | 2 |

Fuente: INE (2011)

²⁵ Incluye: Promoción inmobiliaria y construcción de edificios

²⁶ Incluye: construcción de carreteras, vías férreas, puentes y túneles; construcción de redes; otros proyectos de ingeniería civil

²⁷ Incluye: Demolición y preparación de terrenos; Instalaciones eléctricas, de fontanería y otras instalaciones en obras de construcción; acabado de edificios; Otras actividades de construcción especializadas

²⁸ Incluye: compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia; Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia; Actividades inmobiliarias por cuenta de terceros.

En el caso de la **ingeniería civil**, que contiene actividades con un mayor nivel de especialización técnica y alta inversión en maquinaria, las diferencias son ya mucho más relevantes: las empresas mayores de 20 trabajadores representan un 5,2 % del total en España cuando en Andalucía no llegan al 5 % (4,8) y en Málaga constituyen solamente la mitad de su peso relativo con respecto al conjunto nacional (un 2,7 %).

En consecuencia, este es uno de los aspectos que la industria de la construcción en la provincia de Málaga debe de abordar como reto estratégico de cara a su sostenibilidad y viabilidad económica para mantener su competitividad con las empresas de otros ámbitos geográficos.

**SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
POR LOCALES Y ESTRATO DE ASALARIADOS (cifras relativas)
España. Andalucía. Málaga. 2010**

| | Total | Sin asalar. | 1-2 | 3-5 | 6-9 | 10-19 | 20-49 | 50-99 | >100 |
|------------------------------|-------|-------------|------|------|-----|-------|-------|-------|------|
| ESPAÑA | 100 | 53,1 | 26,5 | 10,2 | 4,7 | 3,1 | 1,6 | 0,4 | 0,3 |
| Construcción | 100 | 57,2 | 23,7 | 9,8 | 4,2 | 3,1 | 1,5 | 0,3 | 0,2 |
| Ingeniería Civil | 100 | 79,0 | 7,0 | 3,3 | 2,2 | 2,9 | 3,3 | 1,2 | 0,7 |
| Act.Construcc. Especializada | 100 | 52,1 | 27,1 | 10,4 | 4,7 | 3,4 | 1,7 | 0,3 | 0,2 |
| Acti. Inmobiliarias | 100 | 66,7 | 24,9 | 5,4 | 1,6 | 0,8 | 0,4 | 0,1 | 0,1 |
| ANDALUCIA | 100 | 52,3 | 27,6 | 10,6 | 4,6 | 2,8 | 1,4 | 0,4 | 0,3 |
| Construcción | 100 | 53,3 | 23,2 | 11,2 | 5,3 | 4,1 | 2,1 | 0,5 | 0,2 |
| Ingeniería Civil | 100 | 76,8 | 8,4 | 4,3 | 2,5 | 2,8 | 2,9 | 1,4 | 0,6 |
| Act.Construcc. Especializada | 100 | 42,5 | 30,8 | 13,3 | 6,1 | 4,3 | 2,2 | 0,4 | 0,2 |
| Acti. Inmobiliarias | 100 | 68,9 | 22,7 | 5,5 | 1,7 | 0,7 | 0,3 | 0,06 | 0,03 |
| MALAGA | 100 | 53,3 | 27,4 | 10,3 | 4,5 | 2,7 | 1,2 | 0,4 | 0,2 |
| Construcción | 100 | 57,5 | 22,2 | 9,7 | 4,3 | 3,7 | 1,7 | 0,5 | 0,2 |
| Ingeniería Civil | 100 | 76,9 | 9,8 | 5,0 | 2,7 | 2,7 | 1,3 | 1,4 | 0 |
| Act.Construcc. Especializada | 100 | 45,2 | 28,7 | 12,9 | 5,7 | 4,6 | 2,2 | 0,3 | 0,2 |
| Acti. Inmobiliarias | 100 | 70,5 | 21,8 | 4,9 | 1,5 | 0,6 | 0,3 | 0,09 | 0,04 |

Fuente: INE (2011)

En la misma línea, si se compara el peso de cada una de los estratos de las actividades empresariales del sector de la construcción, tanto en lo que respecta a la construcción de edificios como a la ingeniería civil, con respecto a Andalucía y a España, los datos son más concluyentes.

Así, las empresas que engloban actividades que poseen un mayor nivel tecnológico y generan un mayor valor añadido, las pertenecientes a la ingeniería civil, están infra representadas en el caso andaluz y malagueño con respecto al conjunto de España: En el

tramo más alto, las mayores de 100 trabajadores no tienen representación en la provincia y las andaluzas representan solamente el 5,6 % del total nacional. En la escala inferior, las que emplean de 20 a 100 trabajadores, están domiciliadas en Málaga el 12,5 % de las Andaluzas, y Andalucía tiene un peso de 14,4 % del conjunto de las nacionales.

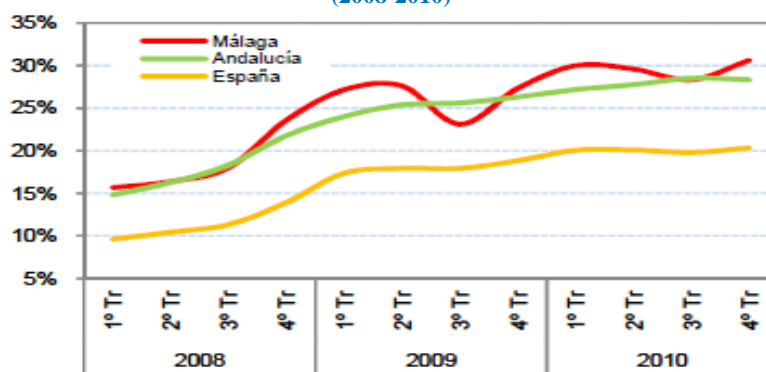
SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS POR LOCALES Y ESTRATO DE ASALARIADOS Andalucía/España y Málaga/Andalucía (en %) (2010)

| | Total | Sin asalar. | 1-2 | 3-5 | 6-9 | 10-19 | 20-49 | 50-99 | >100 |
|-------------------------------------|-------|-------------|------|------|------|-------|-------|-------|------|
| ANDALUCIA | 15,3 | 15,1 | 15,9 | 15,8 | 15,1 | 14,1 | 13,5 | 12,5 | 11,6 |
| Construcción | 14,7 | 13,7 | 14,4 | 16,7 | 18,7 | 19,7 | 20,9 | 22,2 | 17,8 |
| Ingeniería Civil | 15,0 | 14,6 | 18,1 | 19,3 | 17,3 | 14,3 | 13,3 | 17,2 | 5,6 |
| Act.Construcc. Especializada | 11,9 | 9,8 | 13,6 | 15,1 | 15,7 | 15,3 | 15,7 | 16,4 | 15,7 |
| Acti. Inmobiliarias | 13,8 | 14,3 | 12,6 | 14,2 | 14,6 | 12,1 | 13,3 | 10,5 | 6,0 |
| MALAGA | 22,1 | 22,5 | 22,0 | 20,1 | 21,8 | 21,3 | 19,3 | 26,1 | 19,3 |
| Construcción | 24,1 | 25,9 | 23,0 | 20,8 | 19,6 | 21,7 | 19,9 | 24,7 | 22,3 |
| Ingeniería Civil | 18,6 | 18,6 | 21,3 | 21,5 | 19,7 | 17,7 | 8,6 | 20,5 | 0 |
| Act.Construcc. Especializada | 21,7 | 23,1 | 20,3 | 21,1 | 20,5 | 23,2 | 21,4 | 16,1 | 20,9 |
| Acti. Inmobiliarias | 36,6 | 37,5 | 34,7 | 32,9 | 34,1 | 33,6 | 33,3 | 38,5 | 28,6 |

Fuente: INE (2011)

Estas consideraciones sobre el tamaño de las empresas del sector de la construcción en la provincia de Málaga y al corolario resultante sobre su vulnerabilidad ante situaciones de crisis en los mercados a los que acude o puede acudir, no debe de extrañar que, después del fuerte ajuste sufrido por la economía en general y la construcción en particular desde 2008, **la tasa de paro** supere tanto a la andaluza como a la española a la que sobrepasa en 10 punto porcentuales.

TASA DE PARO REGISTRADO EN MÁLAGA, ANDALUCÍA Y ESPAÑA (2008-2010)



Fuente: IEA (2011)

Continuando con el análisis empresarial y utilizando los últimos datos elaborados por el Instituto de Estadística de Andalucía correspondientes a la mortandad empresarial en 2009 con respecto a 2008, se observan las diferencias en las poblaciones malagueñas mayores de 10.000 habitantes, donde el impacto relativo de la pérdida de empleo con respecto a la población ha sido mayor en Alhaurín el Grande, Coín, Marbella, Cártama, Nerja, Manilva, Estepona y Mijas por este orden:

**DEMOGRAFÍA EMPRESARIAL. SALDO DE EMPRESAS Y EMPLEO CREADOS
2009/2008
Málaga. Municipios mayores de 10.000 habitantes**

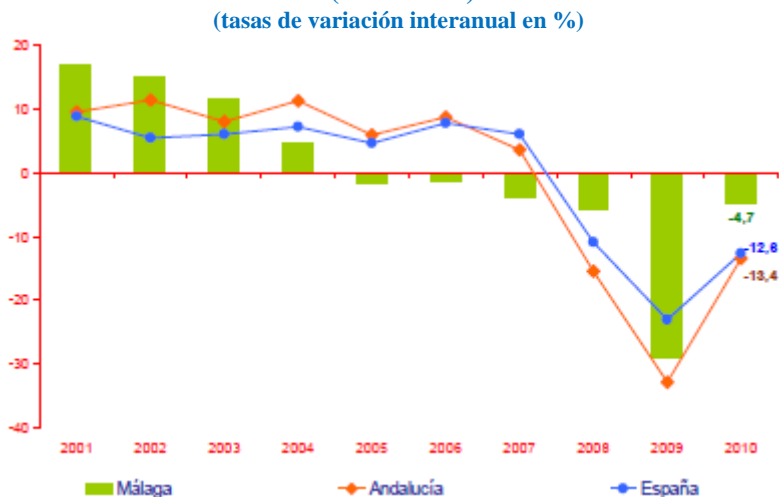
| Municipio | Saldo neto Empresas creadas | Saldo neto Empleo generado |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Alhaurín de la Torre | - 60 | -754 |
| Alhaurín el Grande | - 171 | -1.338 |
| Álora | - 38 | -248 |
| Antequera | - 85 | -1.099 |
| Benalmádena | - 393 | -1.034 |
| Cártama | - 101 | -685 |
| Coín | - 83 | - 1106 |
| Estepona | - 334 | - 2.204 |
| Fuengirola | - 442 | -1733 |
| Málaga | - 1.490 | - 10.965 |
| Manilva | - 92 | - 478 |
| Marbella | - 796 | - 6.743 |
| Mijas | - 369 | - 2.248 |
| Nerja | - 103 | - 798 |
| Rincón de la Victoria | -44 | - 391 |
| Ronda | -27 | - 965 |
| Torrox | - 107 | - 2.128 |
| Vélez-Málaga | - 219 | - 2128 |
| Torremolinos | - 373 | - 1167 |

Fuente: IEA (2011)

En 2010 el paro siguió creciendo en el sector de la construcción aunque en Málaga lo hizo en una escala menor que en Andalucía y España, algo que no ocurrió en 2009 cuando la destrucción de empleo en el sector en Málaga superó el 30 %.

Como se observa en el gráfico, en lo que respecta al empleo la construcción en Málaga ha mostrado una desaceleración clara de la actividad ya en 2004, presentando cifras negativas desde 2005.

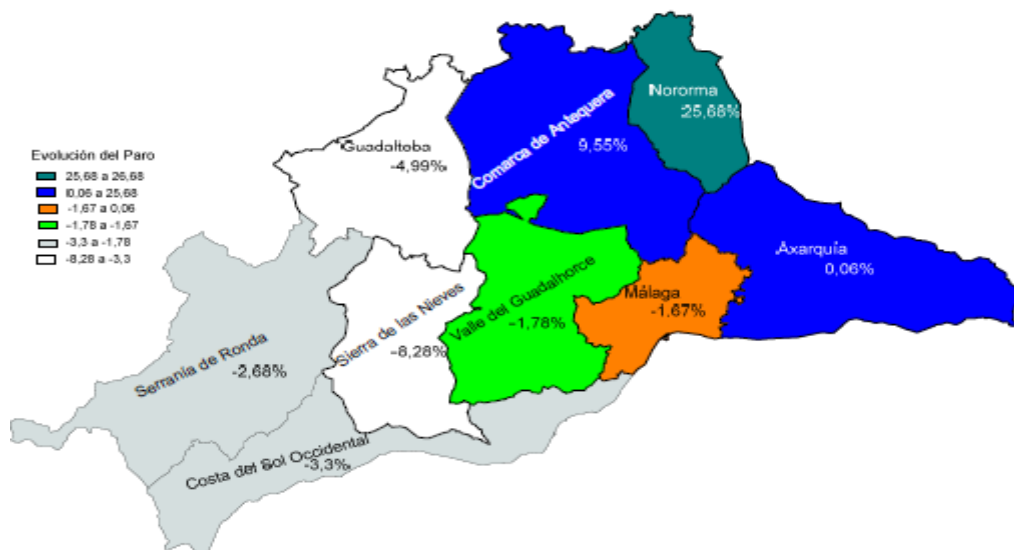
EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN. ESPAÑA. ANDALUCÍA. MÁLAGA (2001-2010)



Fuente: EPA. INE. Analistas Económicos de Andalucía (2011)

Debido también a la gran presencia que ha ido adquiriendo el sector a lo largo y ancho de la provincia, el impacto de la crisis ha sido mayor en unos territorios que otros, al hacerse sus economías más dependientes de la construcción que en épocas anteriores a las del auge del sector surgido desde el año 2000. Así en tres de ellas – Nororma, Sierra de las Nieves y Valle del Guadalhorce, el paro registrado en la construcción supera el 30 %, y solamente en la capital no alcanza el 20 %. Se observa, no obstante una cierta mejora en la zona occidental de la provincia.

EVOLUCIÓN DEL PARO REGISTRADO EN LA CONSTRUCCIÓN (FEB2011/FEB2010)



Fuente: Observatorio Socioeconómico de la Provincia de Málaga (2011)

**PARO REGISTRADO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN LAS
COMARCAS MALAGUEÑAS
(Febrero 2011)**

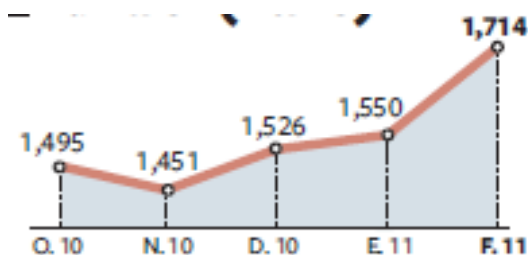
| | | | |
|---------------------------|------|------------------------------|------|
| Axarquía | 28,8 | Guadalteba | 27,7 |
| Antequera | 27,9 | Málaga | 19,1 |
| Nororma | 30,8 | Serranía de Ronda | 24,4 |
| Costa del Sol Occ. | 20,4 | Sierra de las Nieves | 33,7 |
| TOTAL | 22,7 | Valle del Guadalhorce | 32,6 |

Fuente: Observatorio Socioeconómico de la Provincia de Málaga (2011)

La evolución de las dos actividades más importantes del sector, el mercado residencial y la licitación pública explican esta evolución del mercado de trabajo en la construcción en la provincia.

Tal y como se analiza en el informe correspondiente, la caída de los visados de vivienda ha sido dramática, hasta alcanzar cotas del 90 % con respecto a 2005 y la caída de precios desde 2007 ha sobrepasado el 22 % de media – con importantes diferencias intracomarcales- mucho más que en el conjunto de Andalucía y España, aunque con un nivel medio menor que el precio de equilibrio propugnado para España por organismos internacionales. Con todo, y debido a los cambios en las políticas fiscales, se han observado comportamientos contradictorios en el mercado de la vivienda con ligeros aumentos en las ventas. Este hecho puede ser debido también a la baja moderada de precios como a las caídas más profundas en los mismos después de los anuncios de eventuales subidas de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo. La autoridad monetaria lo justificaba por el aumento de la inflación. La reacción casi inmediata en los mercados financieros fue la mayor alza del Euribor hipotecario en los últimos 3 años, lo que representa un potencial freno a la dinamización del mercado inmobiliario.

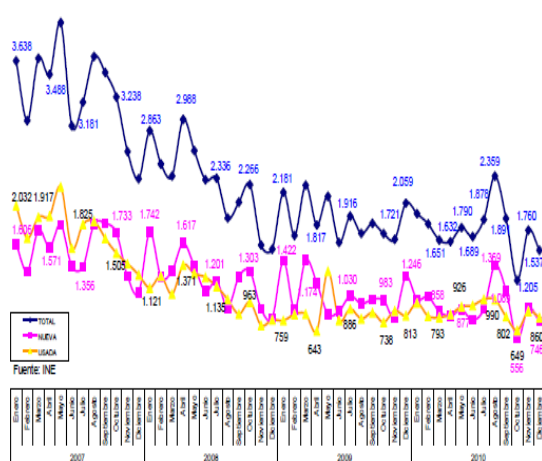
EVOLUCIÓN RECIENTE DEL EURIBOR HIPOTECARIO



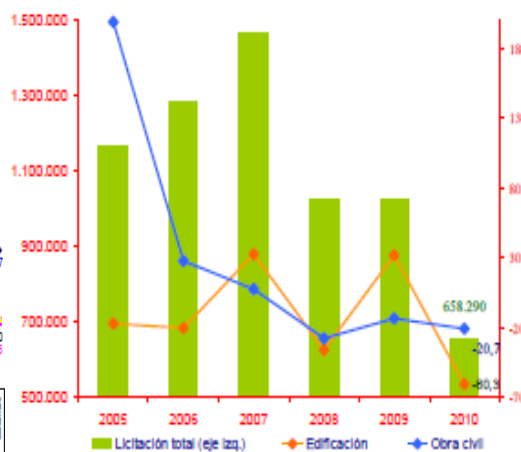
En el caso de la **edificación no residencial y la Obra Civil**, ambas han sufrido fuertes descensos. El comportamiento de la primera refleja una débil actividad económica que, como consecuencia, demanda menores infraestructuras y equipamientos. Las cifras de la segunda, la Obra civil, actividad que normalmente es contracíclica, se deben a las

fuertes medidas de estabilización presupuestaria, algo que se observa claramente en el año 2010 después de las decisiones tomadas por el Gobierno Central a partir de Mayo.

PROVINCIA DE MÁLAGA
COMPRAVENTA DE VIVIENDAS (2007-2010) (valores mensuales)
LICITACIÓN PÚBLICA (2005-2010)



Fuente: INE, Diputación de Málaga (2011)



Fuente: SEOPAN, Analistas Económicos de Andalucía (2011)

En el primer apartado se hacía referencia al fuerte descenso de la inversión pública en España y la disminución de la gestionada por el Estado en beneficio de las Comunidades Autónomas y, sobre todo de las Entidades Locales. Esta evolución se llevó a cabo a partir de Planes Extraordinarios de inversión dirigidos a mantener el tejido empresarial de las Pymes de la construcción cuya actividad se llevó a cabo en sus propios ámbitos locales y provinciales.

La caída relativa de la licitación pública de los tres niveles de administración en la provincia de Málaga ha sido mucho mayor en un primer momento (año 2008) que en Andalucía y en resto de España. El mayor peso de la construcción en la economía malagueña en comparación con los otros dos ha ocasionado, como se ha visto, unos impactos mayores en términos de producción y empleo.

Debido a los costes de las grandes infraestructuras viarias, ferroviarias, hidráulicas, portuarias o aeroportuarias, y la programación de su inversión en presupuestos plurianuales, hay que tomar con cautela los análisis comparativos de los distintos componentes de la licitación pública por las distorsiones que pueden causar.

Por ejemplo si se desglosan los últimos datos correspondientes a la licitación pública del año 2010 por ámbitos geográficos y tipo de obra, las conclusiones pueden llevar a equívoco.

**LICITACIÓN PÚBLICA. TIPO DE OBRA. TODAS LAS ADMINISTRACIONES
(2010) (mill.Euros)**

| | EDIFICACIÓN | | | | OBRA CIVIL | | | | |
|-----------|-------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------|--------------|-------------|-------------------|------------------|
| | Vivienda | Equipamiento Social | Resto Edificación | TOTAL EDIFICACIÓN | Transporte | Urbanización | Hidráulicas | Medio Ambientales | TOTAL OBRA CIVIL |
| MALAGA | 1,6 | 120,0 | 31,0 | 152,7 | 261,5 | 109,5 | 49,1 | 6,9 | 427,1 |
| ANDALUCIA | 182,3 | 965,2 | 201,8 | 1349,3 | 943,0 | 481,5 | 364,2 | 86,6 | 1877,3 |
| ESPAÑA | 1081,2 | 7866,1 | 1967,4 | 10914,8 | 6729,4 | 4651,4 | 3028,4 | 885,2 | 15294,4 |

**LICITACIÓN PÚBLICA. EDIFICACIÓN. TIPO DE OBRA. TODAS LAS ADMINISTRACIONES
(2010) (mill.Euros)**

| | Vivienda | Docentes | Sanitarios | Deportivos | Varios Equipamientos | Administrativos | Industriales Y agrícolas | Terminales | TOTAL EDIFICACION |
|-----------|----------|----------|------------|------------|----------------------|-----------------|--------------------------|------------|-------------------|
| ANDALUCIA | 182,3 | 232,1 | 223,0 | 164,6 | 345,5 | 103,1 | 41,0 | 57,7 | 1349,3 |
| ESPAÑA | 1081,2 | 2070,4 | 1833,5 | 1151,2 | 3461,0 | 995,5 | 355,7 | 616,2 | 10914,8 |

**LICITACIÓN PÚBLICA. OBRA CIVIL. TIPO DE OBRA. TODAS LAS ADMINISTRACIONES
(2010) (mill.Euros)**

| | Carreteras | Ferrocarriles | Puertos | Urbanización | Obras Hidráulicas | Medio Ambiente | TOTAL OBRA CIVIL |
|-----------|------------|---------------|---------|--------------|-------------------|----------------|------------------|
| ANDALUCÍA | 315,1 | 461,1 | 166,8 | 481,5 | 364,2 | 86,6 | 1877,3 |
| ESPAÑA | 3047,4 | 3073,2 | 608,8 | 4651,4 | 3028,4 | 885,2 | 15294,4 |

Fuente: Ministerio de Fomento. SEOPAN (2011)

Así, en el caso de la edificación, sólo los equipamientos relacionados directamente con la dimensión demográfica, principalmente los educativos y los sanitarios, de los distintos ámbitos tienen una cierta continuidad a lo largo de los distintos ejercicios presupuestarios. En lo que respecta a la obra civil, la apuesta por las infraestructuras de transporte y, más en concreto la ferroviaria, tienen una visión estratégica por la accesibilidad y cohesión territorial, a escala urbana y regional. En el caso de Málaga, las obras del metro y ampliación del aeropuerto son determinantes. La inversión pública por habitante asciende en la provincia a 409 euros cuando en Andalucía es de 391. No obstante, en España supera los 550 euros (564).

Sin embargo, los análisis basados en cifras absolutas acercan de una forma más atinada el impacto directo sobre la producción y el empleo provincial de los avatares de la inversión pública. Así, en el caso de la provincia malagueña, la inversión pública ha representado en 2010 un 45 % la ejecutada en 2007, para Andalucía ha sido de un 51 % y en el caso español, la cifra significó un 66 % de la correspondiente a la de tres años antes

LICITACIÓN PÚBLICA. (2007-2010)

(en miles de euros corrientes)

MÁLAGA

ANDALUCIA

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|---------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ADMON.CENTRAL | 856.248 | 210.305 | 489.498 | 239.761 | ADMON.CENTRAL | 2.726.279 | 3.105.156 | 1.526.384 | 928.138 |
| ADMON.AUTONOMICA | 288.874 | 660.325 | 226.161 | 141.132 | ADMON.AUTONOMICA | 2.477.641 | 3.017.156 | 2.329.586 | 888.744 |
| ADMON.LOCAL | 324.122 | 156.880 | 307.365 | 277.397 | ADMON.LOCAL | 1.264.501 | 831.889 | 2.086.111 | 1.459.013 |
| EDIFICACION | 454.055 | 291.646 | 385.014 | 152.659 | EDIFICACION | 2.018.297 | 1.724.681 | 1.965.903 | 1.358.961 |
| OBRA CIVIL | 1.015.189 | 735.864 | 638.010 | 505.631 | OBRA CIVIL | 4.450.124 | 5.229.882 | 3.976.178 | 1.916.935 |
| TOTAL | 1.469.244 | 1.027.510 | 1.023.024 | 658.290 | TOTAL | 6.468.421 | 6.954.563 | 5.942.081 | 3.275.896 |

LICITACIÓN PÚBLICA MÁLAGA/ANDALUCÍA (2007-2010)

(en %)

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------------|------|------|------|------|
| ADMON.CENTRAL | 31,4 | 6,8 | 32,1 | 25,9 |
| ADMON.AUTONOMICA | 11,7 | 21,8 | 9,7 | 15,9 |
| ADMON.LOCAL | 25,6 | 18,9 | 14,7 | 19,0 |
| EDIFICACION | 22,5 | 16,9 | 19,6 | 11,3 |
| OBRA CIVIL | 22,8 | 14,1 | 16,1 | 26,4 |
| TOTAL | 22,7 | 14,8 | 17,2 | 20,1 |

Fuente: Ministerio de Fomento. Vicepresidencia 2ª. Cámara Comercio. Málaga (2011)

A pesar de esta fuerte reducción en las cifras absolutas de licitación pública en la provincia, mayores que en España y Andalucía, el peso de Málaga en lo que respecta a la inversión pública se ha mantenido por encima del 20 %, con la excepción de los dos primeros años de ajuste. En concreto, la actualización de la cartera de proyectos con financiación estatal, hizo que la inversión pública global cayera en Málaga hasta representar menos del 15 % de la llevada a cabo en Andalucía lo que representa una cifra histórica negativa. Por el tipo de proyectos que tienen lugar actualmente en la provincia, el peso relativo de la inversión pública con fondos estatales sigue siendo alto en relación al de otras provincias andaluzas.

Por otra parte, si se analiza la evolución de la presencia de los distintos organismos en por cada uno de los tres ámbitos tomando como referencia el monto de la inversión anual sin comparar su cantidad absoluta con respecto a otras anualidades, se observa un aumento de la presencia de la inversión de la administración local tanto en España, Andalucía y Málaga y una disminución paulatina de la inversión de la administración central para el conjunto del país hasta no alcanzar el 21 % del total cuando en 2007 sobrepasaba el 40 %.

Naturalmente esto es debido al trasvase de recursos desde el Estado a los Ayuntamientos como consecuencia de los planes extraordinarios de inversión local ya

LA CONTRUCCIÓN EN LAPROVINCIA DE MÁLAGA

DICTAMEN 53

mencionados. El Gobierno Autonómico ha seguido una política de facto similar a la propiciada por el Gobierno Central, algo que también se refleja en el peso que representan las inversiones de la Administración Autonómica, con la disminución de más de 10 puntos porcentuales en 2010 con respecto a la presencia que tenía la Administración Andaluza en cada uno de los tres años anteriores.

Como consecuencia, la inversión gestionada por los Ayuntamientos Malagueños constituye un 42,1 % del total de la licitación pública en el ámbito provincial (en el caso del conjunto de los españoles es de un 43,6 % y en el de los andaluces un 44,5 % en sus ámbitos territoriales de referencia). Hay que recordar que tres años antes esta proporción era de 22 %, 27,2 % y del 19,6 % respectivamente. Sin embargo en términos absolutos sólo en el caso de Málaga la cifra de 2010 es inferior a la destinada por los Ayuntamientos en 2007: 277,4 millones de euros en contraposición a 324,1 en 2007. Al estar las cifras referidas a euros corrientes, la disminución relativa es mayor. En Andalucía las cifras, también expresadas en euros corrientes, fueron de 1.459 millones en 2010 y 1.264 en 2007. El caso de España es similar al andaluz 11.574 por 10.943 millones de euros tres años antes.

La otra diferencia de Málaga con Andalucía y España se observa en el tipo de licitación. La edificación no residencial, donde se engloban, entre otras actuaciones, los equipamientos sociales, ha ganado peso relativo – más de 10 pp.- tanto en Andalucía y España, cuando en Málaga se ha dado en sentido contrario. Ello puede ser debido bien a la observación hecha más arriba sobre el aumento relativo de la gestión de inversión en la escala local, como por la importancia, también reseñada de la obra civil en la provincia malagueña.

IMPORTANCIA DE LOS DISTINTOS ORGANISMOS Y TIPO DE LICITACIÓN

| | ESPAÑA | | | | (2007-2010) | | | | ANDALUCÍA | | | |
|------------------|---------------|------|------|------|--------------------|------|------|------|------------------|------|------|------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
| ADMÓN.CENTRAL | 40,4 | 43,5 | 31,2 | 20,9 | 35,2 | 44,6 | 25,7 | 28,3 | 38,3 | 43,4 | 39,2 | 27,2 |
| ADMÓN.AUTONÓMICA | 32,5 | 32,7 | 30,1 | 35,5 | 19,6 | 12,0 | 35,1 | 44,5 | 31,2 | 24,8 | 30,1 | 41,5 |
| ADMÓN.LOCAL | 27,2 | 23,8 | 36,9 | 43,6 | 68,8 | 75,2 | 69,9 | 58,5 | 68,9 | 69,9 | 69,9 | 58,5 |
| EDIFICACION | 31,1 | 29,4 | 35,4 | 41,5 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| OBRA CIVIL | 68,9 | 70,6 | 64,6 | 58,5 | | | | | | | | |
| TOTAL | 100 | 100 | 100 | 100 | | | | | | | | |

MÁLAGA

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------------|------|------|------|------|
| ADMÓN.CENTRAL | 58,2 | 20,4 | 47,9 | 36,5 |
| ADMÓN.AUTONÓMICA | 19,7 | 64,3 | 22,1 | 21,4 |
| ADMÓN.LOCAL | 22 | 15,3 | 30,0 | 42,1 |
| EDIFICACION | 30,9 | 28,4 | 37,6 | 23,2 |
| OBRA CIVIL | 69,1 | 71,6 | 62,4 | 76,8 |
| TOTAL | 100 | 100 | 100 | 100 |

Fuente: Ministerio de Fomento. Vicepresidencia 2ª. Cámara Comercio. Málaga (2011)

Como ya se mencionó en este apartado, y por distintas razones apuntadas, referidas principalmente a las restricciones presupuestarias consecuencia de la nueva política fiscal, el hecho real es que la licitación pública ha disminuido considerablemente. Los cuadros siguientes referencian su evolución desde el año 2007. Globalmente, las inversiones en provincia de Málaga en 2010 han representado menos de la mitad de las cifras correspondientes a las de 2007, algo que no ha ocurrido con la media andaluza ni española (en el último caso disminución de un tercio con respecto al año de referencia).

En lo que respecta a la administración local ya se apuntó la diferencia de Málaga con los otros ámbitos: un 15 % de reducción, cuando en España y Andalucía aumentó ligeramente. La inversión autonómica en Málaga disminuyó menos – con todo representa en 2010 la mitad que en 2007- que la media andaluza y mucho más que la media autonómica en el caso español. Con respecto a la inversión estatal – menos de un tercio de la de 2007- la caída en Málaga es mayor que la registrada tanto en Andalucía como en España. Es cierto que la provincia partía con una trayectoria superior a la experimentada por los otros ámbitos.

EVOLUCIÓN DE LA LICITACIÓN PÚBLICA

(2007= 100)

ESPAÑA

ANDALUCÍA

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| ADMÓN.CENTRAL | 100 | 106 | 75 | 34 |
| ADMÓN.AUTONÓMICA | 100 | 99 | 91 | 71 |
| ADMÓN.LOCAL | 100 | 87 | 132 | 106 |
| EDIFICACION | 100 | 93 | 110 | 88 |
| OBRA CIVIL | 100 | 101 | 91 | 56 |
| TOTAL | 100 | 98 | 97 | 66 |

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------------|------------|------------|-----------|-----------|
| ADMÓN.CENTRAL | 100 | 114 | 56 | 34 |
| ADMÓN.AUTONÓMICA | 100 | 121 | 94 | 36 |
| ADMÓN.LOCAL | 100 | 66 | 165 | 115 |
| EDIFICACION | 100 | 85 | 97 | 67 |
| OBRA CIVIL | 100 | 117 | 89 | 43 |
| TOTAL | 100 | 107 | 92 | 51 |

EVOLUCIÓN DE LA LICITACIÓN PÚBLICA

(2007= 100)

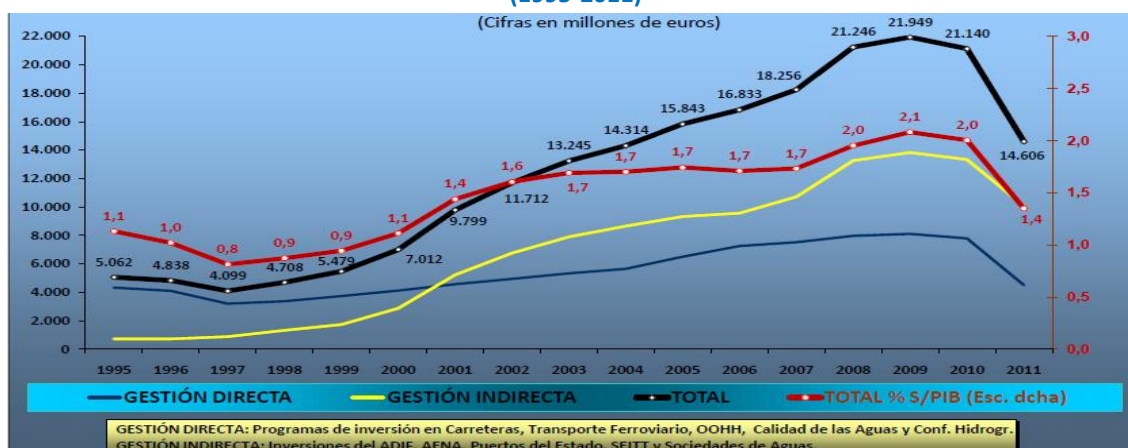
MÁLAGA

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| ADMÓN.CENTRAL | 100 | 25 | 57 | 28 |
| ADMÓN.AUTONÓMICA | 100 | 228 | 78 | 49 |
| ADMÓN.LOCAL | 100 | 48 | 95 | 85 |
| EDIFICACION | 100 | 64 | 85 | 34 |
| OBRA CIVIL | 100 | 72 | 63 | 50 |
| TOTAL | 100 | 70 | 69 | 45 |

Fuente: Ministerio de Fomento. Vicepresidencia 2ª. Cámara Comercio. Málaga (2011)

En resumen, siguiendo esta tendencia y el análisis de los presupuestos de 2011 así como las últimas noticias referidas al ajuste fiscal, no se vislumbra un cambio significativo en la licitación pública. El gráfico elaborado por SEOPAN así parece corroborarlo:

INVERSIONES REALES MINISTERIOS DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE RURAL y MARINO (1995-2011)



Fuente: SEOPAN (2011)

A pesar de las perspectivas de la licitación pública para el presente año, las previsiones económicas tanto para la economía andaluza como para la malagueña muestran una mejora, aunque débil para el segundo semestre del año donde se estima que tanto la actividad como el empleo mejoren tímidamente:

EVOLUCIÓN DEL PIB

EVOLUCIÓN DEL EMPLEO

(2005-2011(p))

Málaga. Andalucía

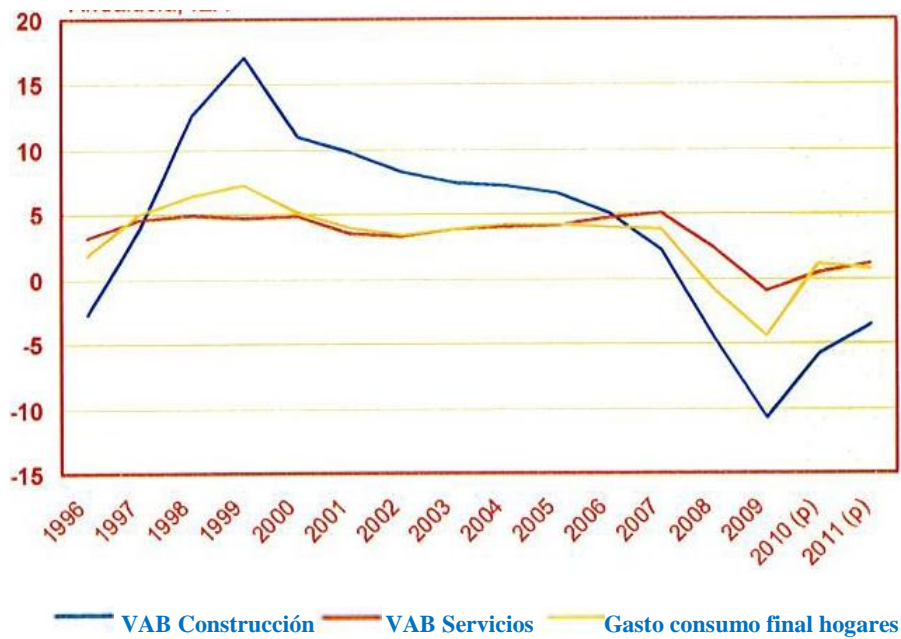
(tasa variación interanual en %)



Fuente: INE. Analistas Económicos de Andalucía (2011)

No obstante, y como se puede vislumbrar de los argumentos y datos mostrados en el informe, el sector de la construcción todavía no contribuirá al impulso de la economía de una forma clara a lo largo del año. Siguiendo lo expresado con anterioridad en base a estimaciones de distintos organismos públicos y privados, no se espera que el mercado español impulse a cifras positivas al sector en su conjunto hasta bien entrado el 2012.

**VALOR AÑADIDO BRUTO EN CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS.
GASTO CONSUMO FINAL HOGARES**
Evolución y previsiones (1996-2011)



Fuente: Analistas económicos de Andalucía (2010)

5. CUESTIONES PARA EL DEBATE

Como se ha ido desgranando a lo largo del dictamen, los aspectos que habría que destacar para facilitar el debate que ayude a establecer unas líneas estratégicas para el sector de la construcción se enmarcan tanto en aspectos coyunturales, relacionados con el impacto en la producción y el empleo duramente afectados por la crisis, como estructurales, endógenos al sector en Málaga y que una vez más se han mostrado en toda su crudeza.

En primer lugar existe un reto debido al ajuste de la demanda. En el caso de la edificación está relacionado con el stock excesivo de la oferta residencial para un mercado local retraído por rentas reales decrecientes (pérdida de valor de los activos), alta incertidumbre por la inestabilidad en el mercado de trabajo y restricciones crediticias. La demanda foránea de residencia también está limitada por la situación de ajuste fiscal en las economías de los países origen de la misma.

En lo que respecta a la edificación no residencial, la relacionada con la actividad económica directa a través de la construcción, mantenimiento o ampliación de las estructuras físicas de las actividades empresariales, su grado de dinamismo va acorde con pulso económico general de la producción y servicios y la puesta en marcha de nuevos proyectos. La edificación residencial también está relacionada con la prestación de servicios esenciales como son la educación, la sanidad y las políticas culturales y de asistencia social. Los fuertes ajustes que se vislumbran hasta 2014 no hacen de estos sectores una gran referencia de actividad en el corto plazo en Andalucía y España.

Finalmente, la obra pública de comunicaciones, transporte y de servicios básicos como son las redes hidráulicas y eléctricas así como las relacionadas con los ciclos medioambientales y de protección de la naturaleza, ha sufrido un ajuste importante en los últimos meses que apunta a cambio profundo, y no coyuntural, en la política sobre la obra pública al fomentarse desde la Unión Europea las relaciones de colaboración en el diseño y la financiación de la iniciativa privada con el sector público.

La reordenación y rediseño del Estado del Bienestar a favor de políticas proclives a la reducción del papel del sector público parecen disfrutar de un consenso mayoritario entre las opciones de política económica en la Unión Europea con lo que las empresas del sector deberán rediseñarse y dimensionarse ante esta nueva etapa.

Como ya se ha mencionado, muchas empresas españolas y andaluzas²⁹ ya tienen una larga experiencia en la operativa de la concesión, tanto de ejecución de obras como de

²⁹ En el caso de Málaga, la experiencia es limitada. Por poner el ejemplo de algunas malagueñas, basta visitar las páginas corporativas de www.sando.net, www.grupovera.es; la producción de cemento para mercados nacionales o internacionales: www.fym.es; o la fabricación de productos de seguridad para carreteras o líneas férreas: www.polyestermalaga.com

gestión de servicios incluso hasta haber llegado a ser el país con más entidades representadas en los mercados internacionales. Esta experiencia ha sido y es clave para afrontar los nuevos retos.

En consecuencia, las líneas de trabajo deben girar principalmente sobre políticas de oferta –reestructuración empresarial –, aunque sin desdeñar las de demanda, necesarias para mantener la actividad y también para financiar los cambios estructurales. Esto es, la estrategia como industria –no solamente la empresa individual del sector- consiste en seguir y reforzar la presencia en los mercados locales o nacionales conocidos pero diversificándola hacia nuevas necesidades que la sociedad actual requiere, así como ampliar el campo de acción a otros ámbitos en el contexto de la globalización con las reglas y actitudes que esta impone. En esta línea y como aspectos transversales se podían mencionar los siguientes:

- Dimensión empresarial
- Mejora de la capacidad productiva y productividad
- Investigación sobre nuevos materiales
- Estructuras financieras
- Internacionalización de las empresas
- Diversificación de riesgos

Todos esos puntos, con la excepción de la financiación externa o incluso la colaboración público-privada o privada-privada sobre proyectos de investigación ambiciosos, son inherentes a las decisiones empresariales.

Los siguientes temas y ámbitos se relacionan con la mejora de la calidad de las condiciones de vida, fomentadas por las instituciones públicas o no, que surgen tanto de los ámbitos privados (la residencia) como de los espacios comunes de convivencia y relación (las ciudades), los espacios productivos, así como los relacionados con nuevas necesidades públicas y privadas y los proyectos englobados en la denominación genérica de la sostenibilidad:

- Rehabilitación de viviendas. Iniciativa pública y privada
- Adaptación de ahorro energético en las viviendas
- Producción de vivienda protegida de alquiler. Vivienda social de alquiler.
- Producción de vivienda privada de alquiler. Concesiones a largo plazo
- Rehabilitación urbana: conjuntos históricos, centros (centralidades) urbanas, regeneración de barrios y espacios públicos degradados.
- Medidas relacionadas con el impulso de la ciudad lenta y la ocupación peatonal y transporte no motorizado de los espacios públicos

- Reconversión de los espacios turísticos. Creación de nuevos espacios relacionados o rehabilitación y rediseño de los existentes con las nuevas demandas tanto en el turismo urbano, litoral o de interior.
- Iniciativas de proyectos relacionados con la Convención Europea del Paisaje
- Infraestructuras de comunicaciones que eviten la brecha digital
- Fomento del transporte de mercancías por ferrocarril (adaptación intercambiadores, centro modales y vías)
- Impulso continuo al transporte público eficaz y eficiente.
- Infraestructuras energéticas, mejorando la eficacia de las existentes y promoviendo acuerdos de investigación para mejorar la viabilidad a largo plazo de las fuentes alternativas de producción y distribución energética.
- Ciclo integral del Agua. Mejoras en su diseño y gestión
- La protección medioambiental (creación, mantenimiento y gestión) como una oportunidad de actividades económicas
- Nuevo impulso a los equipamientos sociales. Construcción, creación, rehabilitación, mantenimiento y gestión.
- Distintas escalas para diferentes ámbitos geográficos de centros educativos, sanitarios y culturales.

Naturalmente, las ofertas tradicionales seguirán existiendo y son sobre las cuales se han profesionalizado las empresas y el sector en general. La mayor parte de las líneas de actuación propuestas han gozado siempre de iniciativa y financiación pública aunque con plazos largos debido principalmente a restricciones presupuestarias o de liquidez y algunas veces de plazos de tramitación administrativa excesiva. Los avances que se están logrando en la gestión descentralizada de los proyectos de iniciativa pública a partir de técnicas más profesionales bajo los principios de subsidiaridad, gobernanza y cálculo de los costes-reales de los servicios públicos permite el acercamiento de la administración a las necesidades detectadas por la ciudadanía.

Los planes estratégicos a distintas escalas han constituido un embrión en la última década y Madeca y los Grupos de Desarrollo Rural son un ejemplo de ello. La gestión estratégica, donde se intenta obtener la viabilidad de los proyectos es el gran paso a dar. La cultura del *partnership* donde la iniciativa y la gestión es compartida desde el inicio es una de las claves de la nueva etapa, como tantos ejemplos recogidos, entre otras instituciones, por el programa LEED de la OCDE demuestran³⁰.

A pesar de ser el sector que ejecuta los proyectos propuestos en un proceso de reflexión estratégica como es Madeca, la función de este dictamen es establecer las líneas de trabajo para fortalecer la base de la industria de la construcción en Málaga para hacerla menos vulnerable a las coyunturas de la demanda.

³⁰ Local Economics and Employment Development Program (LEED). www.oecd.org

En el apartado anterior sobre la valoración de los resultados del primer plan auspiciado por Madeca, se demostraba una vez más el carácter transversal de la actividad pues estaba presente en los proyectos y los programas de los seis pactos o líneas estratégicas. Al hacer el seguimiento de las mismas y detectar su visión de futuro³¹, se puede convenir sobre la rapidez que algunas propuestas pueden hacerse obsoletas en menos de una década, principalmente por los avances tecnológicos, sobre todo en el campo de las telecomunicaciones, pero que entonces eran pioneras.

En las propuestas que están saliendo de todos los grupos de trabajo en esta nueva estrategia de Madeca, el sector de la construcción tiene también un papel preponderante al ser ejecutor de la mejora tanto de las infraestructuras y equipamientos tradicionales como de los de nueva generación. Precisamente este es el aspecto al que debe apuntar la actividad, esto es, adaptarse a los nuevos mercados que demandan nuevos productos en un marco globalizado en el que se compite tanto en la escala local, en el pasado acotada a las empresas cercanas, como en la internacional, donde las empresas locales buscan alianzas con las foráneas para aumentar su capacidad técnica y financiera y así poder optar a mercados que no veían en peligro de competencia externa.

El tamaño de la empresa malagueña ya se apuntaba como una debilidad en 2003. Se veía como una limitación para acudir a concursos públicos directamente en condiciones de igualdad y no sólo como la parte débil de la subcontratación donde era difícil negociar las condiciones con el adjudicatario directo, forzándole a reducir los costes precisamente en el cometido que se le asignaba. Ya existían las experiencias de UTEs pero con escasa continuidad estratégica para abordar proyectos de más envergadura.

La dimensión también era una limitación para acudir a mercados exteriores así como para financiar nuevas líneas de investigación sobre nuevas técnicas constructivas o de utilización de nuevos materiales. El auge experimentado por el sector en España y Andalucía, tanto en la edificación residencial como en la obra pública impidió, con muy pocas excepciones, la internacionalización del mismo.

Un aspecto importante para este cambio de estrategia refiere al ámbito financiero. El análisis en profundidad del mismo se escapa a los objetivos de este dictamen. Sin embargo, no se debe pasar por alto máxime cuando el área de la Unión Económica y Monetaria está experimentando ajustes permanentes a través de los acuerdos de Basilea I-III, y que presionan a las entidades financieras a políticas crediticias más restrictivas. Se ha apuntado en muchos casos al sector de la construcción como causante del aumento del riesgo bancario, y los *stress tests* realizados así lo han corroborado para muchas entidades en el caso español. Algunos temas relacionados como los niveles de

³¹ De los grandes proyectos sólo está cuestionado temporalmente –por la no clarificación de su horizonte de financiación- el tren litoral. El resto están adjudicados o en ejecución y otros como el equipamiento de las redes de las áreas productivas o la movilidad interna en los núcleos urbanos, avances tecnológicos o nuevas visiones sobre el disfrute del espacio público, los han modificado

morosidad de las administraciones públicas españolas, se apuntaron en el dictamen ya que pueden lastrar el nuevo impulso del sector en la línea apuntada aquí, sobre todo por representar esta línea de trabajo un cierto nivel de riesgo al adentrarse en campos y mercados nuevos.

En lo que respecta a la internacionalización de las empresas habría que valorar la eficacia de las misiones llevadas a cabo por los Consejos Superiores de Cámaras, el ICEX o Extenda con respecto a las empresas relacionadas con el sector de construcción. Es cierto que las grandes empresas españolas se han beneficiado de esas misiones oficiales, pero por aspectos de dimensión, las empresas pequeñas tienen, lógicamente, un papel menor.

La diversificación que han experimentado las grandes empresas en segmentos del sector como en otros vinculados directa o indirectamente, muestra el camino a seguir por agrupaciones de empresas que pueden optar en función a sus posibilidades organizativas y dimensión obtenida. Los cuadros siguientes muestran los ejemplos de las grandes empresas españolas y malagueñas :

**ACTIVIDADES RELEVANTES DE EMPRESAS DE LA CONSTRUCCIÓN ESPAÑOLAS Y MALAGUEÑAS
(por sectores de actividad y proyectos específicos)**

| Compañía | Inversión (mil. \$) | Concesiones desde 1985(nº) y proyectos significativos |
|------------------|---------------------|---|
| Ferrovial-Cintra | 77.500 | (41). Autop.47 (CAN); Autop. Texas, Indiana y Chicago (EEUU); Gestión aeroportuaria (BAA) (RU); M-30; Autop.Ionian (GR) |
| ACS | 35.100 | (57).Aut.Montreal (CAN);Metro Sevilla; Autop. Central (GRE) (CH). AVE Perpiñan-Figueras |
| Albertis | 21.200 | (39)SANEF, A28,A65 (FR), Ausol (ARG)Accesos Madrid/Henarsa; Aut.Central (CH) |
| OHL | 15.580 | (28)Metro Barajas; Autp.Regis (BR); AutpLos Andes (CH) Autp/Beltway (MEX) |
| FCC | 15.020 | (41) Autp Tramontana (POR);R3/R5/AutopCartagena-Vera; Metro Málaga; M5; Dublin Ring Road(IRE) AutpNecasa (MEX) |
| Sacyr | 9.420 | (23) Metro Sevilla; R5/R6; Madrid-Ocaña; Litoral Oeste (POR) |

| Proyecto/Sector Actividad | Grupo Sando | Grupo Vera |
|------------------------------------|--|---|
| Metro Málaga | x | x |
| AVE | MA, GR, AL | |
| Carreteras de Peaje | x | Parques logísticos y empresariales |
| Autovías | x | Servicios de carretera |
| Aeropuertos(Pistas, terminal) | MA, Barajas | Antequera |
| Urbanización suelos | M, MA | AND |
| Portuarias | MA, ALG, AL | |
| Gaseoductos | Albacete | |
| Hidráulicas | AND, Cast-León | |
| Deportivos | Rosaleda/Tenerife/ Deportes(UMA) | Spa, centros deportivas, golf (AND, EXT) |
| Edificios Singulares | Universitarios/Hospitales/ Ciudad Financiera/Centros Investigación | Oficinas |
| Residencial | España/Hungria/Polonia | AND/Rumania/ Brasil |
| Proyectos M. Amb | And/Madrid | |
| Concesiones | Aparcamientos, paseos, estaciones | Aparcamientos, Transportes |
| Proyectos Turísticos | | Hoteles |
| Energías alternativas | x | x |
| Extracción y Producción Materiales | Áridos | Áridos, Cemento, Fibra Óptica ,Hormigón, AsfaltosContenedores |
| Otros | | Televisión digital |
| Responsabilidad social | Fundación Sando | Fundación Habitec |

Fuente: páginas web de las respectivas empresas y SEOPAN

6. REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ, L.J. y CABRERO, A. (2010):** “La evolución cíclica de la inversión residencial: algunos hechos estilizados”. Boletín Económico. Junio. Banco de España
- AMECO (2011)** http://ec.europa.eu/economy_finance/ameco
- ANALISTAS ECONÓMICOS DE ANDALUCÍA (2010):** “Influencia del sector de la construcción en los sectores productivos de la provincia de Málaga 2009”. Mesa del Sector de la Construcción en Málaga.
- ANALISTAS ECONÓMICOS DE ANDALUCÍA (2011):** Barómetro económico de la provincia de Málaga. Nº8. Colegio de Economistas de Málaga.
- APCM (2008):** Informe de Coyuntura General. Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Málaga.
- BANCO DE ESPAÑA (2010):** Boletín Económico. Octubre
- BANCO DE ESPAÑA (2011):** Boletín Económico. Enero.
- BBVA (2010):** Situación Inmobiliaria. Servicio de Estudios. Abril
- BBVA (2010):** Situación Andalucía. Servicio de Estudios. Septiembre
- COLEGIO DE ECONOMISTAS DE MÁLAGA (2011):** Barómetro Económico nº8. Marzo
- CUADRADO, J.R. (ed.) (2010a):** Regional Policy, Economic Growth and Convergence. Springer. Heidelberg
- CUADRADO, J.R. (dir.) (2010b):** El sector de la Construcción en España. Cuadernos del Colegio Libre de Eméritos. Madrid.
- DIPUTACIÓN DE MALAGA (2011).** Datos estadísticos. Unidad de promoción y Desarrollo. Marzo
- GRANADOS, V. (2010):** “Innovation and the Internationalization of the Local Economies. Andalusia. Spain. OECD LEED Project. December.
- IEA (2011):** <http://www.iea.es>
- IMD (2009),** “The World Competitiveness Yearbook”. International Management Development
- LEAMER, E.E. (2007):** “Housing is the business cycle”, Proceedings, Federal Reserve Bank of Kansas City, pp.149-233.
- MADECA (2002):** “Dictamen sobre construcción y vivienda”. Juan López Cohard. Marzo
- MAS, M et al. (2010)** “The Sources of Spanish Regional Growth” in Cuadrado, J.R. (ed) (2010a)
- MAZA, L.A. y PEÑALOSA, J.M. (2010):** “La situación actual del ajuste de la inversión residencial en España”. Boletín Económico Banco de España. Diciembre
- MULINO, M (2011):** Encuesta sobre préstamos bancarios en España: Enero 2011. Boletín Económico 01/2011. Banco de España
- NUÑEZ, J (2011):** “La importancia de las obras públicas para el desarrollo social”. SEOPAN. Marzo
- OBSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE URBANO (2011):** <http://www.omaui-malaga.com>
- OBSERVATORIO SOCIOECONÓMICO PROVINCIAL DE MÁLAGA (2011):** <http://www.madeca.info>
- OFICEMEN (2011):** Boletín (Febrero 2011) <http://www.infocemento.com>
- PUBLIC WORKS FINANCING (2010):** “2009 International Major Projects survey”
- RODRIGUEZ, J (2011):** “ La vivienda en Andalucía 1990-2010) en La transformación de Andalucía 1990-2010. Instituto de Estadística de Andalucía. Febrero..
- ROLDÁN, J.M. (2010):** “La exposición del sistema financiero español al sector de la construcción y promoción inmobiliaria: mitos y realidades”. Dirección General de Regulación. Banco de España. Marzo
- SEOPAN (2010a)** Informe Anual 2009. <http://www.seopan.es>
- SEOPAN (2010b)** Construcción. Informe Regional 2009. <http://www.seopan.es>
- SEOPAN (2011)** Análisis de la inversión pública en los Ministerios de Fomento y Medio Ambiente, rural y Marino en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011. <http://www.seopan.es>
- SIMA (2010):** Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía. <http://www.iea.es>
- TAGUAS, D (2011):** “El Escenario Macroeconómico y Financiero: nuevo régimen de política económica, shock energético y proceso de negociación de rentas”. SEOPAN. Marzo