

OPOSICION
TECNICO COMERCIAL Y ECONOMISTA DEL ESTADO

Tema 4A-11: El sector de la construcción en España.
Problemas y políticas de vivienda y suelo.

Miguel Fabián Salazar

30 de diciembre de 2020

ÍNDICE

Página

Idea clave	1
1 Importancia cuantitativa de los sectores económicos	1
1.1 Sectores principales	1
1.2 Sectores específicos	1
1.2.1 Primario	1
1.2.2 Secundario	2
1.2.3 Terciario	3
Preguntas clave	4
Esquema corto	5
Esquema largo	10
Gráficas	25
Conceptos	27
Preguntas	28
Notas	29
Bibliografía	30

IDEA CLAVE

Importancia cuantitativa de los sectores económicos

1.1. Sectores principales

- Servicios: 74,7 %, 14.000.000 empleados
- Industria: 15,4 %, 2.100.000 empleados
- Construcción: 6,5 %, 1.200.000 empleados
- Sector primario: 3 %, 1.200.000 empleados

1.2. Sectores específicos

1.2.1. Primario

Agrícola:

- % sobre PIB: 2,2 %
- VAB: ~30.000 M de €
- % de VAB agrícola en UE: 16,6 %
- Empleos: 700.000
- EETC: ~350.000
- Saldo exterior agrícola: +~17.000 M de €, superávit UE y fuera UE
- Agricultura sobre VAB agrícola total: 60 % de VAB
- Superficie útil: 23 millones de hectáreas
- Superficie aprovechada: 17 millones de hectáreas
- Verduras y hortalizas: 20 %
- Frutas: 40 %
- Cereales, industriales, patatas, vino, aceite de oliva... resto
- Ganadería sobre VAB agrícola total: 35 % de VAB
- Cerdo: 15 %
- Forestal y silvicultura:
- Forestal y silvicultura sobre VAB agrícola total: resto (~5 %)
- VAB: 5.000 M de € en VAB, corcho, madera, papel

Pesca

- VAB total: 6.000 M de € sobre VAB
- Empleos totales: cercano a 80.000 empleos en total
- Producción pesquera 1.300 M de €, 30.000 empleos
- Acuicultura: 300 M de €, 10.000 empleos
- Transformación de productos: 4.100 M de €, 40.000 empleos
- Exportaciones pesqueras: 7.300 M de €
- Importaciones pesqueras: 3.000 M de €
- Saldo exterior pesquero: -4.000 M de € en general, superavitario con UE

Energía:

- VAB de producción de energía sobre total: 3,6 % en 2016
- empleo en energía sobre total: 1,2 % sobre empleo total, cercano a 260.000 empleos
- Empleo total en energía: 260.000 empleos
- Exportaciones de energía: 21.000 M de €
- Importaciones de energía: 44.000 M de €
- Saldo energético de España: ~-23.000 M de €, 2 % PIB,

Minería:

- VAB 3.000 M de €
- Empleo: 30.000 empleo

1.2.2. Secundario

- **Industria** ~170.000 M de €, <15 % PIB, 2.100.000 empleados en 2020T2
- Manufacturera: 140.000 M de €, por debajo de 1.900.000 empleados tras covid
- Otras industrias: 38.000 M de €
- **Industria agroalimentaria:** CNAE 10,11,12
- VAB: 30.000 M de €
- Empleos: 400.000 empleos
- Empresas: 30.000 empresas
- Superávit total de 15.000 M de €
- Superávit en transformado de 10.000 M de €
- Superávit en no transformado de 5.000 M de €
- **Textil y confección, cuero y calzado** CNAE 13, CNAE 14, CNAE 15
- VAB: 8600 M de €
- % sobre PIB: 0,7 % del PIB,
- Empleo: 130.000
- exportaciones 20.000 M,
- importaciones 25.000 M
- saldo deficit -5000 M,
- **Papel:** cadena de papel (completa) 4,5 % PIB CNAE 16
- VAB: 4000 M de €
- Empleo: 46.000
- **Artes gráficas y editorial** CNAE 17
- VAB: 2300 M de €
- Empleo: 58.000 empleos
- **Madera y muebles**
- VAB 4500 M de €
- Empleados: 103.000 empleos
- **Juguetes**
- **Bienes medioambientales**
- Eólica: 23.000 trabajadores, superávit exterior, 2.400 M de €
- Fotovoltaica: déficit exterior
- Solar termoeléctrica: superávit exterior
- Solar térmica: superávit exterior
- **Metales**
- CNAE 24, 25
- VAB 19.000 M de €
- Empleados 310.000 empleados
- **Hierro, acero y ferroaleaciones:**
- VAB: 7000 M de €
- Empleo: 62.000 empleados
- **Fabricación de productos metálicos:**
- VAB: 12.000 M de €
- Empleo: 250.000 empleados
- **Fabricación de material informático, electrónico y óptico:**
- VAB: 1.800 M de € de VAB,
- Empleados: 26.000
- Exportaciones: 3.500 M de €
- Importaciones: 15.000 M de €
- Saldo: -12.500 M de €
- **Material de transporte no automóviles**
- VAB: 4000 M de €
- Empleos: 50.000 empleos
- Aeroespacial
- 40.000 empleados totales
- **Fabricación de productos farmacéutico**
- VAB total 7000 M de €
- VAB sobre total: 0,7 %
- Empleo total: 43.000
- **Material eléctrico**

- CNAE 27
- VAB: 4800 M de €
- Empleos: 71.000 empleos
- **Maquinaria y equipo**
- CNAE 28
- VAB: 7200 M de €
- Empleos: 110.000 empleos
- **Materiales de construcción**
- VAB: 6000 M de €
- Empleos: 95.000 empleos
- **Químico:** CNAE 20 (químico) + caucho y plásticos (22)
- VAB: 9.000 M (plásticos) + 6000 caucho y plásticos = 15.000 M de €
- Empleos: 93.000 empleados + 100.000 empleados = 200.000 empleados
- Empleo % sobre total: 0,5 % químicos + 0,5 % caucho y plásticos = 1 %
- **Automóviles**
- VAB: ~12.000 M de VAB
- Empleados: 160.000 empleados
- VAB en venta y reparación: 18.000 M de €
- Empleados en venta y reparación: 300.000 empleados

1.2.3. Terciario

- **Servicios**
- Cercano a 840.000 M de € de VAB en 2019
- 14.000.000 de empleos totales
- 11.800.000 empleados asalariados en 2020T2
- **Construcción** 72.000 M de VAB en 2019, ~1.200.000 empleados, 124.000 de FBCF
- Obra civil: ~15 % VAB construcción, volátil
- Edificación no residencial: ~18 % VAB construcción
- Edificación residencial: ~33 % VAB construcción, unas ~6000 o 5000 viviendas terminadas al mes
- Mantenimiento y reparación: ~33 % VAB construcción
- Actividades inmobiliarias: 130.000 M de €, 220.000 empleados
- **Transporte:** 4 % del VAB, 5 % del empleo, 900.000 empleos en 2020 tras Covid
- VAB: 50.000 M de €
- Empleos: 900.000 empleos
- Terrestre (carretera y ferrocarril): 23.000 M de VAB, 500.000 empleos
- Marítimo: 700 M de € de VAB, 8000 empleos
- Aéreo: 3.400 M de € de VAB, 32.000 empleos
- Almacenamiento y anexas: VAB 20.000 M de €, 220.000 empleos
- Postales: VAB 2500 M de €, 90.000 empleos
- **Software e informática:**
- VAB 17.000 M de €
- Empleos: 310.000 en 2018,
- 1,5 % del PIB
- Exportaciones: 10.000 M de €
- Importaciones: 4.000 M de €
- SUPERÁVIT 6.000 M de €
- 300.000 empleados
- **Biotecnología**
- 2.400 M de € VAB
- 27.000 trabajadores directos
- **Telecomunicaciones:** VAB 15.000 M de €, 70.000 empleos en 2018
- **Turismo:**
- PIB expuesto a turismo: 12,6 %
- Empleados expuestos a turismo: 2,6 millones de personas, 13,6 % afiliados antes de Covid
- Turistas en 2019: 83 millones de turistas en 2019
- Exportaciones: 70.000 millones
- Importaciones: 25.000 millones
- Principales orígenes: 1. Resto del Mundo 2. RU 3. Alemania 4. Francia 5. Italia
- **Hostelería, alojamiento, comida y bebida**

- VAB: 68.000 M de € (pre-covid)
- Empleo: 1.6 M de personas
- **Distribución comercial**
- Comercio minorista:
- VAB: 57.000 M de € (pre-covid)
- Empleados: 1.9 millones (pre-covid)
- Comercio mayorista:
- VAB: 65.000 M de € (pre-covid)
- Empleados: 1.2 millones (pre-covid)
- **Servicios financieros y seguros**
- PIB: 43.000 M de PIB
- Empleados: 350.000 empleados

Preguntas clave

- ¿Qué rasgos caracterizan al sector de la construcción?
- ¿Qué subsectores?
- ¿qué evolución histórica?
- ¿Qué problemas afectan a la vivienda?
- ¿Qué políticas de vivienda y suelo se llevan a cabo en España?

ESQUEMA CORTO

INTRODUCCIÓN

1. Contextualización

- i. *Sectores de la economía española*
- ii. *Sector en cuestión*
- iii. *Importancia en la economía española*
- iv. *Desagregación*

2. Objeto

- i. *¿Qué rasgos caracterizan al sector de la construcción?*
- ii. *¿Qué subsectores?*
- iii. *¿Qué problemas afectan a la construcción residencial*
- iv. *¿Qué problemas afectan a la obra civil?*
- v. *¿qué evolución histórica?*
- vi. *¿Qué problemas afectan a la vivienda?*
- vii. *¿Qué políticas de vivienda y suelo se llevan a cabo en España?*

3. Estructura

- i. *Sector de la vivienda*
- ii. *Análisis estático*
- iii. *Análisis dinámico*
- iv. *Sector de la edificación y obra civil*
- v. *Política de vivienda y suelo*

ANÁLISIS ESTÁTICO

1. Construcción en general

- i. *Concepto*
- ii. *Subsectores*
- iii. *Ciclicidad*
- iv. *Importancia*
- v. *Fuentes estadísticas*
- vi. *Modelos teóricos*
- vii. *Oferta*
- viii. *Demanda interna*
- ix. *Sector exterior*

2. Subsector de obra civil

- i. *Idea clave*
- ii. *Demanda de obra pública*
- iii. *Problemas de la obra civil*
- iv. *Sector exterior*

3. Subsector de edificación

- i. *Idea clave*
- ii. *Reparación y mantenimiento*
- iii. *Edificación no residencial*
- iv. *Edificación residencial*

4. Subsector de edificación residencial

- i. *Stock actual*
- ii. *Stock de viviendas sin vender*
- iii. *Oferta de vivienda*
- iv. *Demanda de vivienda*

5. Materiales de construcción

- i. *Delimitación*
- ii. *Empresas*
- iii. *Trabajo*
- iv. *Cerámico*
- v. *Cemento*
- vi. *Vidrio*
- vii. *Hormigón y mortero preparado*
- viii. *Piedra natural*
- ix. *Implicaciones*

I. ANÁLISIS DINÁMICO

1. Evolución

- i. *Posguerra*
- ii. *Años 60*
- iii. *Crisis del petróleo*
- iv. *Desde 1985*
- v. *Desde 1997 hasta crisis*
- vi. *Burbuja inmobiliaria*
- vii. *Crisis*
- viii. *Consecuencias del fin de la burbuja*

2. Actualidad

- i. *Últimos años*
- ii. *Debilidades*
- iii. *Amenazas*
- iv. *Fortalezas*
- v. *Oportunidades*

3. Perspectivas

- i. *Estructura familiar*
- ii. *Obra pública*
- iii. *Edificación residencial*
- iv. *Propiedad vs alquiler*
- v. *Crédito hipotecario*
- vi. *Precios de la vivienda*
- vii. *Distribución geográfica*
- viii. *Covid-19: aumento de la incertidumbre*

II. POLÍTICAS DE VIVIENDA Y SUELO E INFRAESTRUCTURAS

1. Justificación

- i. *Problemas de infraestructuras ya existentes*
- ii. *Problemas de proyectos de infraestructuras*
- iii. *Problemas de accesibilidad a la vivienda*
- iv. *Baja tasa de alquiler*
- v. *Stock envejecido en determinadas áreas*

2. Objetivos

- i. *Aumentar oferta disponible*
- ii. *Reducir impacto en medio ambiente*
- iii. *Rehabilitación de vivienda*

3. Antecedentes

- i. *1939-1975*
- ii. *Decreto Boyer (1985)*
- iii. *Ley del suelo de 1990*
- iv. *Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*

- v. *Ley del Suelo de 1998*
- vi. *Plan E – Fondo Estatal de Inversión Local*
- vii. *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*
- viii. *PITVI 2012-2024*
- ix. *Plan Estatal de Vivienda 2013-2016*

4. Marco jurídico

- i. *TR 2015 Ley del Suelo y Rehabilitación*
- ii. *SEPES*
- iii. *Legislación Autonómica*
- iv. *Plan General de Ordenación Urbana*

5. Marco financiero

- i. *PITVI 2012-2024*
- ii. *COFOG*
- iii. *SAREB*

6. Política de Suelo

- i. *Objetivos*
- ii. *Ley del Suelo de 1990*
- iii. *RD de 1997 y Ley del suelo de 1998*
- iv. *Ley del Suelo de 2007*
- v. *TR 2015 Ley del Suelo y Rehabilitación urbana*

7. Política de vivienda

- i. *Viviendas de Protección Oficial (VPO)*
- ii. *Plan Estatal de Vivienda 2018-2021*
- iii. *Rehabilitación*
- iv. *Eficiencia energética*

8. Alquiler

- i. *Idea clave*
- ii. *Trade off protección inquilino vs oferta*
- iii. *Decreto Boyer*
- iv. *LAU de 1994*
- v. *Medidas fiscales recientes*
- vi. *Ley de Fomento del Alquiler de 2009*
- vii. *Ley de Flexibilización y Fomento del Alquiler 2013*
- viii. *Decreto de 2019 sobre vivienda y alquiler*
- ix. *Sistema Estatal de Índices de Referencia de Precios del Alquiler de Vivienda*
- x. *Plan 20000*

9. SOCIMIs

- i. *Idea clave*
- ii. *Objetivo*
- iii. *Inversión*
- iv. *Dividendo*
- v. *Fiscalidad*
- vi. *Valoración*

10. Medidas en crisis COVID-19

- i. *Créditos a devolver en 6+4 años*
- ii. *Paralización de desahucios*
- iii. *Moratorias o reducción para grandes tenedores*
- iv. *Programa de ayudas a la vivienda Covid-19*
- v. *Prórroga automática*

11. Valoración

- i. *Parque de viviendas*
- ii. *Acceso a la vivienda*
- iii. *Inversión en infraestructuras*

12. Retos

- i. *Heterogeneidad de los precios*
- ii. *Despoblación*
- iii. *Medio ambiente*
- iv. *Crecimiento áreas urbanas*
- v. *Covid-19*

III. **MERCADO DE CRÉDITO INMOBILIARIO**

1. Idea clave

- i. *Importancia*
- ii. *Volumen*

2. Instrumentos

- i. *Créditos hipotecarios*
- ii. *Créditos no hipotecarios*

3. Evolución

- i. *Hasta años 80*
- ii. *Desde años 80*
- iii. *Cajas de ahorros*
- iv. *Burbuja inmobiliaria y crisis*
- v. *Crecimiento de titulización*
- vi. *Aumento de tipos fijos*

4. Agentes

- i. *Demandantes de crédito*
- ii. *Entidades de crédito*
- iii. *Sociedades de tasación*
- iv. *Banco de España*
- v. *Aseguradoras*
- vi. *Sociedades gestoras de fondos de titulización*

5. Mercado primario

- i. *Volúmenes*
- ii. *Ciclicidad*

6. Mercado secundario

- i. *Titulización de activos*
- ii. *Cédulas, bonos y participaciones hipotecarias*
- iii. *SAREB*
- iv. *Ejecución*

7. Regulación

- i. *Banco de España y Mecanismo Único de Supervisión*
- ii. *Central de Información de Riesgos*
- iii. *AM-CEF*
- iv. *Código de buenas prácticas de 2012*
- v. *Medidas urgentes de 2012*
- vi. *Ley de crédito inmobiliario de 2019*
- vii. *Medidas crisis de Covid-19*

8. Valoración

- i. *Comparaciones internacionales*
- ii. *Incentivos perversos*

CONCLUSIONES**1. Recapitulación****2. Idea final**

- i. *Errores del pasado*
- ii. *Evolución demográfica*
- iii. *Sinergias con otros sectores*
- iv. *Cambios sociales*
- v. *Medio ambiente*

ESQUEMA LARGO

INTRODUCCIÓN

1. Contextualización

- i. *Sectores de la economía española*¹
 - a. Porcentaje sobre VAB
 - b. Servicios: 74,7 %
 - c. Industria: 15,4 %
 - d. Construcción: 6,5 %
 - e. Sector primario: 3 %
- ii. *Sector en cuestión*
 - a. Componente básico de la economía
 - b. Bien de primera necesidad
 - c. Fuerte prociclicidad del empleo
 - d. Sensible a refractarios/exógenos a PE a nivel España
 - Política monetaria
 - Flujos de capital internacional
 - Migraciones
 - Envejecimiento
- iii. *Importancia en la economía española*
 - a. Importancia intrínseca
 - Carácter de bien de primera necesidad
 - b. Configuración reciente de la economía española
 - Burbuja inmobiliaria
 - Efectos persistentes sobre mercado laboral
 - c. Acceso a la vivienda
 - Problema persistente
 - Precios elevados
 - Restricciones de oferta pre-crisis
 - Acceso al crédito durante crisis
 - Ajuste insuficiente de precios post-crisis
- iv. *Desagregación*
 - a. Sectorial
 - Características muy diferentes
 - Construcción residencial
 - Obra civil
 - b. Geográfica
 - Urbana
 - Grandes vs pequeñas ciudades
 - Entorno rural
 - Infraestructuras

2. Objeto

- i. *¿Qué rasgos caracterizan al sector de la construcción?*
- ii. *¿Qué subsectores?*
- iii. *¿Qué problemas afectan a la construcción residencial?*
- iv. *¿Qué problemas afectan a la obra civil?*
- v. *¿qué evolución histórica?*
- vi. *¿Qué problemas afectan a la vivienda?*

- vii. *¿Qué políticas de vivienda y suelo se llevan a cabo en España?*

3. Estructura

- i. *Sector de la vivienda*
- ii. *Análisis estático*
- iii. *Análisis dinámico*
- iv. *Sector de la edificación y obra civil*
- v. *Política de vivienda y suelo*

ANÁLISIS ESTÁTICO

1. Construcción en general

- i. *Concepto*
 - a. Actividades destinadas a:
 - Construir estructuras fijas
 - Fines de vivienda
 - Otros
 - b. Comprende amplio conjunto
 - Albañilería
 - Arquitectura
 - Ingeniería
 - Actividades auxiliares
 - ii. *Subsectores*
 - a. Edificación: 84 %
 - Residencial: 33 %
 - No residencial: 18 %
 - Rehabilitación y mantenimiento: 33 %
 - b. Obra civil: 16 %
 - Transporte
 - Terrestre
 - Marítimo
 - Aéreo
 - Sociedad de la información
 - Producción, transporte, almacenamiento de energía
- ⇒ Idiosincrasias propias de cada subsector
- Diferente ciclicidad
 - Diferentes políticas
 - Diferente papel del sector público
- iii. *Ciclicidad*
 - a. Muy elevada
 - En empleo y producción
 - b. Enorme creación de empleo en fases de crecimiento
 - Casi 13 % en crisis
 - Cercano al 6 % actualmente
 - c. Reducir ciclicidad es objetivo de PE
 - d. Obra civil como factor de amortiguamiento
 - Pero restricciones ligadas a ciclo político
 - iv. *Importancia*
 - a. Cuantitativa

¹ Presentación Kingdom of Spain del Tesoro Público, diciembre de 2019 (fuente: INE).

72.000 M de VAB en 2019
 124.000 de FBCF en 2019
 → Incluyendo vivienda + otros edificios
 1.300.000 de empleos²
 → 1.250.000 empleo equivalente a tiempo completo
 ⇒ Por debajo de 1.200.000 tras crisis
 Superior al 6 % de la economía
 → Llegó a ser superior al 10 % pre-crisis
 Volumen de negocio en actividades de construcción
 → Cercano a 130.000 M de € anuales (2018)
 → Edificación principal sector
 Fuente de ingresos fiscales importante y volátil

b. Cualitativa

Eslabonamientos hacia atrás
 → Energético
 → Industria metalurgia
 → Minería metálica y no metálica
 → Sector financiero
 Eslabonamientos hacia delante
 → Movilidad de mano de obra
 → Actividad industrial, hotelera, servicios
 → Conjunto sectores vía infraestructuras
 → Sector financiero
 Sector competitivo a nivel exterior
 → Amortiguar volatilidad del ciclo español
 Indicativo de bienestar y calidad de vida
 Factor de peso en stock de capital total

v. Fuentes estadísticas

a. INE

Estadística de Construcción de Edificios
 Estadístico sobre la Estructura de la Industria de la Construcción
 Estadística de Transacciones Inmobiliarias
 Estadística de Vivienda Libre y Protegida
 Índices de Producción de la Industria de la Construcción
 Encuesta de Coyuntura Industrial en el Sector de la Construcción
 Indicadores de Costes de la construcción
 Estimación del Parque de Viviendas

b. Banco de España

Esfuerzo Teórico Anual
 → Tipos de interés hipotecario
 → Crédito hipotecario

c. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Estructura de la Industria de la Construcción
 Encuesta Coyuntural de la Industria de la Construcción

Índice de Coste de la Construcción Ponderado
 Estadística de Licitación Oficial en la Construcción

vi. Modelos teóricos

a. Precio de vivienda sobre renta bruta

Precio de vivienda tipo
 → A partir de precio medio por m²
 Sobre renta bruta media

b. Esfuerzo Teórico Anual

Importe a pagar por vivienda tipo
 → Financiada al 80 % del valor del piso
 ⇒ En porcentaje de la renta anual

Variantes:

→ Con deducciones
 → Sin deducciones

c. Tipos de interés

d. Política monetaria

e. Indicadores relevantes

Precio medio
 → Metro cuadrado
 → Vivienda
 Precio medio/renta anual
 → Años de renta para igualar precio medio
 Esfuerzo teórico
 → % de renta hogar mediano a cuotas por préstamo
 → Préstamo del 80 % del valor del piso medio

f. Modelos de estimación hedónica

No siempre aplicados
 Estimación costosa

vii. Oferta

a. Trabajo

1.283.000 personas antes de crisis
 → Caída a 1.170.000 personas en 2020T2
 Elevada proporción de hombres
 Aproximadamente 6 % de los ocupados (2019)
 Llegó a superar 13 % de ocupados en 2006
 Costes laborales³
 → Aumentaron fuertemente hasta crisis
 → Caída y estabilización posterior

b. Capital

c. Empresas⁴

385.000 empresas
 → Mayor parte autónomos/sin empleados
 → Casi 40 % entre 1-9
 Grandes empresas
 → Constructoras relevantes a nivel mundial
 → ACS, Ferrovial, Técnicas Reunidas, FCC, Acciona
 → Concentración en obra civil
 Medianas empresas

²Ver 998030 y 998030d.

³Ver 996530d

⁴Ver [Encuesta de la Industria de Construcción](#)

- Reducción notable desde 90
- Recurren a UTEs
- Pequeñas empresas
- Rehabilitación y mantenimiento
- Edificación pequeños proyectos
- Subcontratas

viii. *Demanda interna*

- a. Fuertemente cíclica
- b. Sector público juega papel importante
Especialmente, construcción de infraestructuras

ix. *Sector exterior*

- a. Demanda de inputs en mercados locales
Bajo valor por unidad de peso
⇒ Costes de transporte elevados
- b. Exportación intensiva en capital
Humano
→ Arquitectos, ingenieros, finanzas...
Capital
→ Maquinaria, financiación...
- c. Saldo neto
Pre-crisis
→ Claramente superavitario
→ Competitividad empresas españolas a nivel mundial
Crisis
→ Aumento del saldo aún más
→ Fuerte caída de demanda interna
→ Esfuerzo internacionalizador
- d. Distribución geográfica
Líder en América Latina
Elevada presencia en América del Norte
Relevante en MENA
- e. Intereses ofensivos de sector
Contratación pública
Acuerdos de nueva generación de UE
Modo 1:
→ Servicios transfronterizos (arquitectura, diseño...)
Modo 3:
→ Provisión mediante establecimiento comercial
Modo 4:
→ Desplazamiento de cualificados españoles
- f. Intereses defensivos
Modo 4:
→ desplazamiento de trabajadores para construcción
⇒ Competencia con inmigrantes poco cualificados

2. Subsector de obra civil

- i. *Idea clave*
- a. Tipos

- Transporte
- Ferroviarias
- Carreteras
- Puertos
- Aeropuertos
- Telecomunicaciones
- Fibra óptica
- 5G
- Otras instalaciones auxiliares
- Instalaciones de tierra aerospacial
- Transporte y almacenamiento de energía
- Gaseoductos
- Almacenamiento
- Interconexiones eléctricas
- Infraestructura eléctrica
- Plantas de generación
- b. Objetivo
- Oferta
- Aumento de la productividad
- Reducción de costes de transporte e información
- Cohesión territorial
- Integración comercial
- Demanda
- Efecto multiplicador
- Generación de empleo directo e indirecto
- Estabilización cíclica

ii. *Demanda de obra pública*

- a. Ligada al tamaño del sector público
- b. Comparación con construcción residencial⁵
Vivienda más volátil al ciclo
- c. Fuertemente dependiente de ciclo político
- d. Calidad de instituciones determina pro-ciclicidad
Preferible contraciclicidad
→ Pero muy difícil de lograr
- e. Restricción presupuestaria en años de crisis
- f. Presupuesto en 2018
Más bajo en 25 años⁶
Cercano a 6.000 M de €

iii. *Problemas de la obra civil*

- a. Estabilización macroeconómica
Sujeta a retrasos y burocracia
Difícilmente puede estabilizar ciclo
- b. Infraestructura existente
Calidad dispar
Impacto medioambiental no considerado
Disparidad regional
Coordinación insuficiente entre admónes.
- c. Problemas con proyectos por ejecutar
Retraso en los pagos

⁵Ver 230000 y 230001 (indicador sintético de inversión en vivienda/construcción.)

⁶Ver CESCE (2019) pág. 361.

- Admón. pública es monopsonio
- Presupuestos no cerrados
- Sobrecostes
- Sensibilidad a ciclo
- Caída de ingresos
- ⇒ Reduce nuevas inversiones
- Aumento de ingresos
- ⇒ Aumenta inicio de obras
- ⇒ Aumenta gasto comprometido en m/p
- ⇒ Puede ↑ déficit en fase recesiva
- Corrupción y clientelismo
- Elevados volúmenes de inversión
- Mayor margen a clientelismo, corrupción

iv. *Sector exterior*

- a. Sector español muy competitivo a nivel mundial
- b. Elevado crecimiento desde finales de los 80s
- c. Ligado a ciclo inversor en España
 - Acumulación de capital humano
- d. Muy diversificado geográficamente
 - Salvo MENA y África
- e. Cuota de mercado
 - España mantiene muy bien
 - A pesar de entrada de nuevos competidores

3. Subsector de edificación⁷

i. *Idea clave*

- a. Construcción de edificios y actividades conexas
- b. En 2019,
 - media mensual de 2300 edificios en construcción⁸
 - 1850 eran residenciales
 - 500 no residenciales
 - 6000 viviendas en construcción de media
 - 5000 viviendas terminadas al mes
 - Más de 50.000 al mes en 2007-2008
 - ⇒ Caída desde 2009

ii. *Reparación y mantenimiento*

- a. Relativa estabilidad
 - En relación a otros sectores de construcción
- b. Menor variabilidad cíclica
- c. Aumento del peso relativo en años de crisis
 - En 2017, apenas 13 % visados
 - En 2015, 46,6 % visados
- d. Reforma y restauración mayor dinamismo
- e. Plan de Vivienda 2013-2016
 - Énfasis en rehabilitación y alquiler
 - Impacto reducido

iii. *Edificación no residencial*

- a. Aproximadamente 20 % de edificios a construir

- b. 30 % de superficie a construir
- ⇒ Superficie mayor a la media de edificios
- c. Ligada a inversión en infraestructuras y obra civil
 - Equipamientos de transporte
- d. Construcción de oficinas factor central
- e. Dependiente de expectativas empresariales

iv. *Edificación residencial*

- a. Parque de viviendas
 - Cercano a 26 millones de viviendas
- b. Stock de viviendas sin vender
 - 500.000 viviendas

4. Subsector de edificación residencial

i. *Stock actual*

- a. Cercano a los 26 M de viviendas
 - 19 M son principales
- b. 6.5 son secundarias
- c. Aumento desde 2.1 M en 2001
- d. Libre
 - Cercano al 85 %
- e. Protección oficial
 - 15 %
 - Muy bajo gasto comparativo a nivel UE
- f. Propiedad
 - 87 % de viviendas
 - Muy elevado
 - Factores
 - Culturales
 - Buen rendimiento como instrumento de ahorro
 - Escasez de instrumentos alternativos
 - Ventajas fiscales
- g. Alquiler
 - 13 % de viviendas
- h. Uso principal vs secundario⁹
 - 75 % principales
 - 25 % secundarias

ii. *Stock de viviendas sin vender¹⁰*

- a. Reducción progresiva desde 2010
- b. Desde 700.000 en 2010 a 500.000 en 2018
- c. Previsible continúa reducción
 - Aumento de población
 - Nuevas viviendas estables o caen
 - Aún muy por encima de pre-burbuja

iii. *Oferta de vivienda*

- a. Costes de construcción
 - Factor fundamental de oferta
 - Salarios
 - Materiales

⁷Ver 231100 (edif. total a construir) 231110 (edif. residenciales a construir) y 231120 (edif. no residenciales a construir), 231300 (viviendas a construir).

⁸231100

⁹Ver 232810 y 232820.

¹⁰Ver 232900

- Índice de coste de la Construcción Ponderado¹¹
 - Estabilidad en últimos años
 - Fuerte crecimiento en burbuja
- b. Precio del suelo
 - Debate sobre dirección de la causalidad
 - ¿Vivienda aumenta precio del suelo?
 - ¿Precio del suelo aumenta precio de la vivienda?
- c. Expectativas futuras
 - Inevitables retrasos inicio-consecución
 - Aumenta riesgo coyuntural del sector
- iv. *Demanda de vivienda*
 - a. Población
 - Factor primordial
 - Relación positiva población-demanda
 - No necesariamente lineal
 - ⇒ Otros factores endógenos a precio vivienda
 - ⇒ Población endógena a vivienda
 - ⇒ Lags de largo plazo
 - b. Estructura familiar
 - Número de miembros por familia
 - Más número de miembros
 - Menos viviendas
 - Más tendencia a familias pequeñas
 - Más viviendas
 - c. Estructura demográfica
 - Evolución de determinados grupos de edad
 - Ancianos
 - Muy baja tasa de adquisición
 - 0-30
 - Baja tasa de adquisición de vivienda
 - 30-45
 - Más elevada que el resto
 - d. Renta permanente
 - Ingresos a lo largo de la vida
 - Mayor incertidumbre reduce demanda
 - Mayor certidumbre y nivel de ingresos
 - Aumenta inversión en vivienda
 - Aumenta acceso a crédito
 - ⇒ Más viviendas
 - ⇒ Viviendas más caras
 - e. Situación económica-financiera
 - Especialmente, situación del mercado laboral
 - Ciclo afecta fuertemente a demanda
 - Mercado de trabajo causa restricción de liquidez
 - Impide acceso a financiación ajena
 - f. Acceso a recursos ajenos
 - Tipos de interés
 - Plazo de devolución
 - Ratio sobre valor del inmueble
 - g. Rentabilidad de activos alternativos

- Inversión en depósitos
- Renta variable cotizada
- En años pre-burbuja
- Diferencial muy elevado a favor de vivienda
- h. Marco regulatorio
 - Política fiscal
 - Deducciones
 - Desgravaciones
- i. Expectativas
 - Perspectivas de largo plazo
 - Plazos medios de repago
- j. Demanda heterogénea
 - Cuidado con efectos composición
 - Desagregación es relevante

5. Materiales de construcción

- i. *Delimitación*
 - a. CNAE División 23 Otros productos minerales no metálicos
 - b. Importancia
 - Input esencial en construcción
 - Otros procesos industriales
 - Intensivo en capital
 - 0.5% de VAB y empleo en 2015
 - c. Modelos teóricos relevantes
 - Oligopólicos
 - Elevados costes fijos
 - Extracción de recursos medioambientales
 - d. Oferta
 - Sobrecapacidad muy elevada
 - e. Demanda externa
 - Superávit comercial estructural
 - Especialmente en baldosas y cerámicas
 - f. Amplia variedad dentro de subsectores
 - g. Varios subsectores principales
 - Cerámico
 - Cemento
 - Hormigón
 - Mortero
 - Vidrio
 - Metales
 - ...
- ii. *Empresas*
 - a. Elevado número de empresas
 - b. Destrucción de empresas en crisis
 - c. Inflexión en 2014
 - Vuelta a crecimiento
- iii. *Trabajo*
 - a. Cualificación relativamente baja
 - b. Paro por debajo de media nacional
- iv. *Cerámico*

¹¹Ver 470100.

<ul style="list-style-type: none"> a. Demanda mundial creciente b. Azulejos, baldosas, ladrillos, tejas... c. España muy competitiva 3er productor mundial d. Comunidad Valenciana, Castellón Aglomeración de industrias relativas e. Contenciosos comerciales con Marruecos Alegaciones de dumping f. Principales exportadores mundiales China Italia España → Pamesa → STN Group g. Principales consumidores China India Brasil Vietnam ... h. Costes energéticos Muy relevantes Pérdida de competitividad España i. Exportaciones Tercer mayor exportador tras China e Italia Menor valor añadido que Italia Sobre todo a Europa Crecimiento a Argelia j. Importaciones Muy escasa importación Algunos productos muy alto valor añadido k. Saldo Superavitario desde 2009 6.000 M de € superávit v. <i>Cemento</i> <ul style="list-style-type: none"> a. Material de construcción a partir de: Caliza Arcillas Transformación química mediante calor b. Rama más importante de transformación En transformación de minerales no metálicos c. 18 millones de toneladas en 2018 d. Plantas productivas repartidas por territorio 33 plantas productivas e. Exceso de capacidad tras crisis Apenas utilización entre 50 % y 60 % f. Unas 30 plantas nacionales relevantes g. Muy intensivo en energía Sufre elevado coste energético en España h. Muy afectado por crisis financiera Caída edificación, obra pública, vivienda 	<ul style="list-style-type: none"> i. Demanda nacional Apenas 35 % de capacidad productiva ⇒ Elevada infrautilización ⇒ Concentración del negocio j. Demanda por subsectores Vivienda y edificación no residencial → Superan ligeramente el 50 % Obra civil → Supera el 45 % k. Energético intensivo l. Elevadas emisiones de CO₂ m. Fortísima caída tras crisis n. Volumen apenas 1/4 de 2007 ñ. No se recupera desde 2013 o. <u>Sector exterior</u> p. Poco orientado al exterior Por relación peso-precio Superávit pero muy poca cuantía Francia, UK, Portugal principales destinos Turquía, Argelia competidores q. Empresas mundiales Holcim-Lafarge Cemex CRH Heidelbergcement r. Cemex Principal cementera en España Cierres en 2019 Altos costes energéticos s. Fuerte superávit exterior A pesar de CdTransporte elevados por kg Hacen poco rentable actividad exportadora → Pero España muy internacionalizada t. Muy poca importación u. Exceso de capacidad v. Sujeto a derechos de emisión de CO₂ Emisiones fáciles de localizar Progresivo aumento de precios derechos w. Demanda interna relativamente débil tras crisis x. Fuerte interacción con sector de la construcción vi. <i>Vidrio</i> <ul style="list-style-type: none"> a. Fusión de silicio a alta temperatura b. Productos muy estandarizados c. Márgenes muy reducidos d. Beneficio por volumen e. Elevada concentración del sector f. Poco comercio internacional Costes de transporte elevados por kg vii. <i>Hormigón y mortero preparado</i> <ul style="list-style-type: none"> a. Cemento+agua+aridos+otros b. Subsectores
---	---

- Hormigón
- Mortero preparado
- Prefabricados de hormigón
- c. Casi 2000 plantas productoras
- d. Caída similar a cemento tras crisis
- e. Recuperación muy lenta
- f. Distribución geográfica
 - Andalucía
 - Castilla y León
 - Galicia
- g. Saldo exterior positivo
 - Especialmente preparados de hormigón
- viii. *Piedra natural*
 - a. Granito, pizarra, mármol
 - b. Comercio internacional
 - Sólo en segmento de calidad alta
 - Elevados CdTransporte
 - Muy elevado peso
- ix. *Implicaciones*
 - a. Tendencia alcista en 2018
 - En casi todos los sectores
 - b. Crisis covid fuerte impacto global y España

I. ANÁLISIS DINÁMICO

1. Evolución

- i. *Posguerra*
 - a. Necesidades de vivienda muy elevadas
 - b. Destrucción de stock de capital
 - c. Restricciones de financiación exterior
 - d. Escasez de materiales
- ii. *Años 60*
 - a. Desarrollismo
 - b. Migración del campo a la ciudad
- iii. *Crisis del petróleo*
 - a. Efectos en demanda y oferta
 - b. Reducción del gasto público
 - c. Renta disponible cae fuertemente
 - d. Hundimiento de la demanda
 - e. Fuerte encarecimiento de insumos
- iv. *Desde 1985*
 - a. Coyuntura internacional favorable
 - b. Incorporación a UE
 - c. Olimpiadas + Expo 1992
 - Aumento de inversión en infraestructuras
 - d. Fuerte caída post 1992
 - e. Programas de cohesión a nivel UE
 - Suavizaron shock
- v. *Desde 1997 hasta crisis*
 - a. Caída de tipos de interés
 - b. Inicio de fuerte inmigración en España
 - c. Comienzo del boom de la construcción
- d. Tasas de crecimiento superiores a 10%
- e. Aumento del peso del sector sobre PIB
- f. Muy fuerte aumento de stock de viviendas
- g. Fuerte inversión en infraestructuras
 - AVE
 - Autovías
- h. Aumento acumulado de precios
 - Metro cuadrado se dobla entre 2001 y 2008
 - 1.000 €/m² a 2.000 €/m² vivienda libre
- i. Aumento de stock de viviendas sin vender
 - Cercano a 200.000 en 2006
 - Aumenta hasta Casi 700.000 en 2010
 - Caída por debajo de 500.000 en 2019
- vi. *Burbuja inmobiliaria*
 - a. Concepto
 - Aumento persistente del valor de un activo
 - Por encima de valor fundamental
 - Generalmente, impulso inicial
 - Aumenta precios
 - Expectativas de los agentes
 - Miopía
 - Distorsión
 - Mercados financieros no eficientes
 - ⇒ Desviaciones persistentes del valor fundamental
 - b. Causas
 - Cambios demográficos
 - Aumento de la población por inmigración
 - Más personas con estudios superiores
 - Aumento tasa de jefatura
 - Ciclo expansivo
 - Reduce tasa de desempleo
 - Aumenta renta bruta disponible
 - ⇒ Aumenta demanda de vivienda
 - Condiciones financieras
 - Tipos nominales bajos en relación a ciclo
 - Estímulos fiscales
 - Deducciones por compra de vivienda
 - Alquiler poco competitivo
 - Factores culturales
 - “Mejor ahorrar en vivienda”
 - Especulación
 - Aumento inicial de precios
 - Perspectiva de mantener crecimiento
 - Retroalimenta dinámica
 - Vivienda como activo refugio
 - Inestabilidad de mercados de valores
 - ⇒ Vivienda como refugio frente a volatilidad
 - Oferta responde con retraso
 - Fuerte aumento de oferta
 - Inferior a aumento de demanda
 - ⇒ Debate sobre relevancia de factores

- c. García-Montalvo (2008)
 - Tipo de interés explica ↑ precios en 50 %
 - Rentabilidad del IBEX tiene poco impacto
 - Crecimiento de la población muy residual
- d. Consecuencias
 - Balances de bancos muy expandidos
 - Concentración de carteras en algunas entidades
 - Financiación de proyectos a medio construir
 - Hipotecas
 - Otros proyectos inmobiliarios

vii. Crisis

- a. Fuerte caída de inversión privada y pública
- b. Consolidación fiscal desde 2011
 - Inversión pública en mínimos
 - Contracción de obra civil
- c. Restricción presupuestaria en obra civil
 - Priorización de obras con ejecución avanzada
 - No dejar infraestructura sin terminar
 - ⇒ Muy poca obra nueva iniciada
- d. Enorme caída de viviendas terminadas
 - Más de 600.000 en 2008
 - Cercanas a 60.000 en 2018
- e. Enorme caída de crédito hipotecario
 - 1.240.000 hipotecas en 2007
 - 350.000 hipotecas en 2018
- f. Factores

viii. Consecuencias del fin de la burbuja

- a. Macroeconómicas
 - Caída del PIB desde 2009 hasta 2013
 - Desplome construcción
 - Del >11 % al 6 %
 - Enorme efecto multiplicador
 - Paro
 - Eslabonamientos industriales
 - Mercados financieros
- b. Sector financiero
 - Alta concentración de crédito a construcción
 - Crédito a hogares garantizado por inmuebles
 - Aumentan impagos
 - Aumentan costes de financiación
 - ⇒ Retroalimentación del proceso
 - ⇒ Balance de entidades sufre tras estallido
 - ⇒ Solvencia comprometida
- c. Finanzas públicas
 - Fase expansiva/burbuja
 - Fuerte reducción del déficit
 - Incluso superávit hacia 2005-2007
- d. VER 35 y SS. de CECO Nuevo

2. Actualidad

i. Últimos años

¹²Ver 232120

- a. Senda de recuperación progresiva
- b. Niveles muy alejados de pico de crisis
- c. Viviendas iniciadas son fracción de pre-crisis¹²
- d. Cuatro años de crecimiento 2015-2019
 - Hasta crisis de Covid
- e. 100.000 viviendas iniciadas en 2018
 - Fuerte aumento respecto a 2017
- f. Estable en 2019 respecto a 2018
- g. Obra civil
 - Fuerte caída en crisis
 - Recuperación más lenta posterior
 - Tendencia positiva hasta 2020

ii. Debilidades

- a. Exceso de stock aún en el mercado
- b. Incertidumbre económica
- c. Elevado desempleo
- d. Capital humano relativamente bajo

iii. Amenazas

iv. Fortalezas

- a. Empresas más solventes y eficientes tras crisis
- b. Industria auxiliar competitiva en España
- c. Elevado grado de innovación
- d. Competitividad internacional en obras públicas
- e. Mano de obra especializada
- f. Costes laborales contenidos

v. Oportunidades

- a. Normativa medioambiental
- b. PNIEC
- c. Infraestructuras energéticas
 - Interconexiones eléctricas
 - Plantas renovables
- d. Teletrabajo
 - Posible estímulo vivienda fuera grandes urbes

3. Perspectivas

i. Estructura familiar

- a. Cada vez menos miembros por familia
- b. Relativamente elevado respecto a Europa
 - Abandono tardío del hogar familiar
 - Más ancianos viviendo con familiares

ii. Obra pública

- a. Media europea cercana a 2 % PIB
- b. Inferior en España

iii. Edificación residencial

- a. Tipos de interés

iv. Propiedad vs alquiler

- a. Movilidad del trabajo
 - Tiende a reducirse
 - Retroalimentación con vivienda propiedad/alquiler

- b. Muy ligero crecimiento alquiler tras crisis¹³
De máx. en 2007: 80 %
→ Al 76 % en 2018
- v. *Crédito hipotecario*
 - a. Política acomodaticia BCE
 - b. Sin perspectivas de contracción en c/p m/p
- vi. *Precios de la vivienda*
 - a. Recuperación desigual
 - b. Grandes capitales
Crece más rápido
- vii. *Distribución geográfica*
 - a. Creciente concentración de la población
 - b. Restricciones edificabilidad
 - c. Debate sobre política a adoptar
Aumentar suelo disponible
Flexibilizar venta de viviendas disponibles
Controlar precios
- viii. *Covid-19: aumento de la incertidumbre*
 - a. Tendencia a reducir gasto FBCF
 - b. Frenazo inicial en construcción
 - c. Recuperación progresiva posterior
 - d. Efectos de segunda ronda negativos
Sectores fuertemente afectados
→ Turismo
→ Hostelería
→ Transportes
→ ...
⇒ Previsible impacto negativo sobre construcción

II. POLÍTICAS DE VIVIENDA Y SUELO E INFRAESTRUCTURAS

1. Justificación

- i. *Problemas de infraestructuras ya existentes*
 - Disparidad de calidades
 - Impacto medioambiental
 - Disparidad regional
 - Insuficiente coordinación
- ii. *Problemas de proyectos de infraestructuras*
 - a. Proyectos en marcha y potenciales
Retrasos en los pagos
Presupuestos no cerrados
→ Presiones al alza por periodos largos
 - b. Ciclicidad de la inversión
Ligada a ciclo político y económico
- iii. *Problemas de accesibilidad a la vivienda*
 - a. Precios elevados en zonas destino de migración
 - b. Especialmente grandes ciudades
- iv. *Baja tasa de alquiler*
 - a. Desincentiva movilidad
 - b. Peor utilización de la capacidad disponible

- v. *Stock envejecido en determinadas áreas*
 - a. Centros de ciudad
 - b. Evitar expansión excesiva de áreas urbanas

2. Objetivos

- i. *Aumentar oferta disponible*
 - a. Identificar suelo disponible de urbanizar
 - b. Aprovechar parque de viviendas ya existente
 - c. Estímulo a rehabilitación
- ii. *Reducir impacto en medio ambiente*
 - a. Evitar exceso de urbanización
 - b. Reducir intensidad energética de construcción
 - c. Aumentar eficiencia energética de viviendas
- iii. *Rehabilitación de vivienda*
 - a. Mejorar calidad del stock existente
 - b. Reconvertir stock existente a demanda

3. Antecedentes

- i. *1939-1975*
 - a. Ley del Suelo de 1956
Suelo urbano y de reserva urbana
Suelo rústico
Intento de ordenación
Fuerte demanda acabó primando
 - b. Ley del suelo de 1975
Suelo urbanizable programado
→ A urbanizar inmediatamente
Suelo urbanizable no programado
→ A urbanizar en el futuro con PAU¹⁴
Suelo urbanizable
→ Cesión del 10 % del aprovechamiento medio
Prima urbanismo sobre vivienda
→ Énfasis en servicios básicos
- ii. *Decreto Boyer (1985)*
 - a. Eliminación prórroga forzosa de alquileres
 - b. Posible transformación de viviendas en locales
 - c. Desgravación por inversión en vivienda nueva construcción
- iii. *Ley del suelo de 1990*
 - a. Debilita posición jurídica del propietario
 - b. Aumenta facultades de Admón. para ordenar
Definir aprovechamientos
 - c. TConstitucional deroga casi totalmente
 - d. Recursos de CCAA por invasión de competencias
- iv. *Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*
 - a. Vigente en la actualidad
 - b. Prórrogas automáticas de 1 año
- v. *Ley del Suelo de 1998*
 - a. Todo suelo puede urbanizarse
Salvo razones para preservar
 - b. Suelo no urbanizable es concepto residual

¹³Ver Eurostat: [population by tenure status](#)

¹⁴Programas de Actuación Urbanística

- c. Efectos limitados sobre la oferta
- d. Derogada parcialmente por TC en doctrina STC 97
- vi. *Plan E – Fondo Estatal de Inversión Local*
 - a. 8.000 millones de inversión
 - b. Obras de nueva planificación
 - c. Ejecución inmediata
 - d. Objetivos
 - Sostener empleo en construcción
- vii. *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*
- viii. *PITVI 2012-2024*
 - a. Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
 - b. Plan de medidas legislativas, reglamentarias, presupuestarias
 - c. Reconversión del sector de la construcción
 -
 - d. Impulso a rehabilitación y renovación urbana
 - Evitar construcción de ciudad nueva
 - Y abandono de núcleos urbanos
 - Actualización del código técnico
 - e. Flexibilización y fomento del alquiler
 - Ley de 2013 de flexibilización
 - f. Mejoras seguridad jurídica
 - A pesar de incertidumbre por plan de l/p
 - g. Eliminación de barreras innecesarias
 - Reducir trabas administrativas
 - h. Observatorio de Vivienda y Suelo
 - i. Conservación del patrimonio histórico
 - Programas de obra pública
 - Obligación de destinar 1,5 % a conservación
 - De obra pública presupuestaria
 - j. Infraestructuras
 - Énfasis en ferroviario
- ix. *Plan Estatal de Vivienda 2013-2016*
 - a. Énfasis en rehabilitación
 - b. Menos importancia a VPO en suelo nuevo
 - c. Fomento de creación parque vivienda pública
 - Sobre suelo o edificios públicos
 - d. Prorrogado en 2017

4. Marco jurídico

- i. *TR 2015 Ley del Suelo y Rehabilitación*
- ii. *SEPES*
 - a. Entidad Pública Empresarial de Suelo
- iii. *Legislación Autonómica*
- iv. *Plan General de Ordenación Urbana*
 - a. Ayuntamientos aprueban
 - b. Sujetos a legislación autonómica

5. Marco financiero

- i. *PITVI 2012-2024*
 - a. 225.000 M entre varios ministerios para infraestructuras

ii. COFOG

- a. Vivienda y servicios comunitarios
 - 0.45 % del PIB en 2018
 - Comparativamente, menor que media europea
- b. Infraestructuras

iii. SAREB

- a.

6. Política de Suelo

i. Objetivos

- a. Regular suelo urbanizable
- b. Dos objetivos paralelos
 - i Aumentar oferta de suelo
 - No necesariamente suelo nuevo
 - Suelo ya construido
 - Hacer disponible para mejor aprovechamiento
 - ii Urbanización ordenada y coherente
 - Evitar desarrollo desordenado
 - Provisión más costosa de servicios urbanos
 - Medio ambiente
 - Costes de transporte aumentados
 - Destrucción de valor

ii. Ley del Suelo de 1990

- a. Potencia facultades de administración pública
 - Ordenación de suelo
 - Aprovechamientos del suelo
 - Tráfico inmobiliario
- b. Sentencia del TC de 1997 sobre competencias
 - CCAA tienen competencias legislación urbanística
 - CCLL y CCAA ejecutan
 - Competencias del Estado
 - Marco amplio que condiciona pero no suplanta CCAA
 - Garantizar igualdad oportunidades en acceso
- c. Debate de largo plazo: causalidad precio suelo y vivienda
 - ¿Qué induce aumento del precio?
 - Precio suelo determina precio vivienda
 - Precio vivienda determina precio suelo

iii. RD de 1997 y Ley del suelo de 1998

- a. Consolida idea de suelo urbanizable
 - No es necesario programar su urbanización
 - Objetivo es aumentar suelo susceptible
 - Criterio residual
 - Suelo no declarado de otra forma es urbanizable
- b. Suelo no urbano y no protegido
 - Pasaría a ser urbanizable
- c. STC 01
 - Aplicando criterio de STC de 1997
 - Declara inconstitucional numerosos aspectos
 - Invasión de competencias autonómicas
 - Estado no puede regular urbanismo

⇒ Sólo en aspectos más esenciales

iv. *Ley del Suelo de 2007*

- a. Elimina concepto de suelo urbanizable
- b. Suelo urbanizado o rural
 - Suelo que no se convirtió en urbano
 - Considerado rural
 - Efectos relevantes en términos de valoración
 - ⇒ Tasación suelo rural por cap. de rentas

v. *TR 2015 Ley del Suelo y Rehabilitación urbana*

- a. Centraliza disposiciones legales
- b. Suelo y rehabilitación en mismo código
- c. Concepto de rehabilitación integral
- d. Distinción:
 - urbanizado, y rural
 - Leg. autonómica¹⁵
 - Puede introducir concepto de urbanizable
 - ⇒ Rural susceptible de ser urbanizado
- e. Énfasis en rehabilitación

7. Política de vivienda

i. *Viviendas de Protección Oficial (VPO)*

- Apogeo en años 60
 - Hasta 300.000 viviendas al año
- Actualmente poco relevante
- Administraciones pueden imponer construcción VPO
- Constructores pueden calificar como VPO
 - Sujetos a requisitos
 - Compradores y constructores reciben beneficios
- a. Deducciones por compra de vivienda
 - Suprimida la deducción por adquisición vva. habitual en 2013
 - Régimen transitorio para los que se dedujesen pre-2013

ii. *Plan Estatal de Vivienda 2018-2021*

- a. Idea clave
 - Cambio en enfoque
 - Menor énfasis en políticas de oferta
 - Mayor énfasis en demanda
 - Ayudas a demandantes de vivienda
 - Aumentan importancia
- b. Ayudas al alquiler generales
- c. Ayudas a personas en situación de desahucio
- d. Ayudas acceso a vivienda por jóvenes
- e. Ayudas a eficiencia energética
- f. Fomento del parque en alquiler
 - Ayudas a inversión en vivienda para alquiler
- g. Subsidios a préstamos convenidos
- h. Eficiencia energética
- i. Seguridad y accesibilidad en viviendas
- j. Ayudas a reformas en zonas urbanas

k. Ayudas a jóvenes

- l. Viviendas para mayores y discapacitados

iii. *Rehabilitación*

- a. Intensiva en mano de obra
- b. Impacto medioambiental reducido
- c. Aumento de calidad del stock de vivienda
- d. Potencial aumento de cantidad
- e. Financiación
 - Ejecución de obras
 - Mantenimiento de instalaciones fijas
 - Espacios privativos comunes
- f. Regeneración y renovación de espacios urbanos
- g. Otros
 - Apoyo a implantación de informe de ev. de edificios
- h. Ley de Rehab. de 2013 → TR de 2015
 - Informe de Evaluación de Edificios
 - Eliminar trabas legales
 - Iniciativa privada en rehabilitación urbana
 - Nuevas vías de financiación de actuaciones

iv. *Eficiencia energética*

- a. Directivas europeas
- b. IDAE
 - Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía

8. Alquiler

i. *Idea clave*

ii. *Trade off protección inquilino vs oferta*

- a. Vivienda como bien preferente a proteger
 - Implica aumentar derechos del inquilino
 - Estabilidad de rentas
 - Estabilidad del arrendamiento
- b. Oferta de alquiler privado implica
 - Proteger derechos de arrendador
 - Incentivar rentabilidad de vivienda en alquiler
- c. Tras burbuja inmobiliaria
 - Intentos crecientes de fomentar vivienda en alquiler

iii. *Decreto Boyer*

- a. Suprimida prórroga forzosa
- b. Liberalización de renta de nuevos contratos

iv. *LAU de 1994*

- a. Libre duración de contratos
- b. Prórroga forzosa a voluntad de inquilino
 - Mínimo de 5 años
- c. Actualización de renta con IPC
- d. Arrendador puede cambiar renta tras 5 años
- e. Límites a subrogación
- f. Límite de 20 años para extinguir renta antigua
 - Se cumple en 2015

¹⁵Ver [Guía jurídica sobre suelo urbanizable \(Wolters Kluwers\)](#)

- v. *Medidas fiscales recientes*
 - a. SOCIMIs
 - b. Incentivos autonómicos
 - c. Reducción de base imponible en IRPF
 - vi. *Ley de Fomento del Alquiler de 2009*
 - a. Agilización desahucio
 - b. Eficiencia energética
 - vii. *Ley de Flexibilización y Fomento del Alquiler 2013*
 - a. Reduce de 5 a 3 años la prórroga forzosa
 - b. Facilita recuperación para vivienda habitual
 - viii. *Decreto de 2019 sobre vivienda y alquiler*
 - a. Aumento prórroga forzosa a 5 años de nuevo
 - b. Superávit de ayuntamientos
Podrá dedicarse a parque de vivienda pública
 - c. IBI
Ayuntamientos pueden bonificar cuota para alquiler
 - d. Base legal de inmuebles desocupados
 - e. Exención de ITPAJD
Para contratos de vivienda de uso estable y permanente
 - f. Otras medidas menores
 - ix. *Sistema Estatal de Índices de Referencia de Precios del Alquiler de Vivienda*
 - a. Creado en 2020
 - b. Ministerio de fomento
 - c. Herramienta estadística
 - d. Centralizar información sobre precios de alquiler
 - e. Poner a disposición de arrendatarios
 - f. Aumentar transparencia del mercado
 - x. *Plan 20000*
 - a. Plan de financiación de VPública en alquiler
 - b. Áreas metropolitanas de grandes ciudades
 - c. Suelo de titularidad pública
 - d. Licitaciones para construir viviendas
 - e. Explotación de suelo durante 20 o 40 años
Dedicando al alquiler
- 9. SOCIMIs**
- i. *Idea clave*
 - a. Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario
 - b. Sociedad mercantil cotizada
En un mercado regulado español o europeo
→ BME Growth/MAB
→ Mercado continuo
→ Algunas incluidas en IBEX
 - c. Creadas en 2009 y reformadas en 2013
Inspiradas en vehículo americano REIT
→ Real Estate Investment Trust
→ Creado en los años 60
→ Extensión progresiva a Europa
 - d. Canalizar inversión a sector inmobiliario
En contexto de sequía general de la inversión
 - ii. *Objetivo*
 - a. Canalizar inversión a mercado inmobiliario
Inversión
Promoción
Rehabilitación
 - b. Desvincular bancos de inversión inmobiliaria
 - c. Involucrar minoristas en inversión inmobiliaria
 - iii. *Inversión*
 - a. Inmuebles urbanos deben ser 80 % de activo
 - b. Sin mínimo de inmuebles activos
 - c. Capital social mínimo 5 M de €
 - d. Sin límite al apalancamiento máximo
 - e. Free float mínimo
→ Del 25 % capital social o 2 M de €
 - iv. *Dividendo*
 - a. Obligación de repartir dividendo anual
 - b. 80 % de rentas de alquiler
 - c. 50 % por ganancias de ventas
 - d. 100 % de obtenido por otras SOCIMIs
 - v. *Fiscalidad*
 - a. Exentas de Impuesto de Sociedades
Si se cumplen determinados requisitos
→ Permanencia de las inversiones
→ Mantenimiento de la cotización
→ Incumplimiento obligaciones o dividendos
 - b. Dividendos retenidos a socios >5 % capital
Entre 19 y 23 %
 - c. Bonificadas en ITPAJD
 - d. Bonificación sobre rentas de alquiler
 - vi. *Valoración*
 - a. Principales SOCIMIs
Merlin
Colonial
 - b. Éxito regulatorio
 - c. Elevada inversión y liquidez
 - d. Otros países regulan también
Cada vez más frecuente
Cada vez menos atractivo relativo SOCIMIs
 - e. Relativa incertidumbre sobre fiscalidad
Impuesto sobre beneficios no distribuidos
- 10. Medidas en crisis COVID-19**
- i. *Créditos a devolver en 6+4 años*
 - a. Personas en situación de paro o ERTE
 - ii. *Paralización de desahucios*
 - a. Hasta el 31 de enero
 - iii. *Moratorias o reducción para grandes tenedores*
 - a. Personas con vulnerabilidad económica
 - b. Arrendador es gran tenedor de vivienda

Número mínimo de viviendas
o entidad pública

c. A elegir entre:

- 50 % de alquiler durante EAlarma + 4 meses
- Aplazamiento de cuatro meses pago de renta

iv. *Programa de ayudas a la vivienda Covid-19*

- a. 6 mensualidades máximo
- b. 900 € al mes máximo

v. *Prórroga automática*

- a. Prórroga automática máx 6 meses
- b. Contratos finalizados en 2021

11. Valoración

i. *Parque de viviendas*

- a. Tamaño medio inferior media europea
- b. Precios relativamente elevados
Corrigiendo por ingresos

ii. *Acceso a la vivienda*

- a. Más difícil que media europea
- b. Más tarde y más costoso

iii. *Inversión en infraestructuras*

12. Retos

i. *Heterogeneidad de los precios*

- a. Fuerte crecimiento en grandes áreas urbanas
Restricciones de oferta

ii. *Despoblación*

- a. Fuerte interacción con urbanismo

iii. *Medio ambiente*

iv. *Crecimiento áreas urbanas*

v. *Covid-19*

III. MERCADO DE CRÉDITO INMOBILIARIO

1. Idea clave

i. *Importancia*

- a. Cualitativa
Acceso a vivienda habitual
- b. Estímulo demanda de inversión
- c. Demanda crédito hipotecario muy fuerte en España

ii. *Volumen*

- a. Saldo vivo de crédito hipotecario
Cercano a 50 % sobre PIB
Caída desde crisis financiera hasta 2014-2015
→ Crecimiento posterior
- b. Crédito a sector inmobiliario peso muy elevado
- c. Muy elevado % de vivienda propia
Más del 80 %
⇒ Por encima de media europea

2. Instrumentos

i. *Créditos hipotecarios*

- a. Créditos con garantía hipotecaria

Derecho real de garantía sobre activo

→ Confiere derecho a realizar valor de bien

b. Especialmente relevante en crédito inmobiliario

Bien inmob. adquirido garantiza préstamo

c. Instrumento jurídico muy efectivo

d. Dependiente de modelo registral español

Muy efectivo comparado a otras jurisdicciones

e. Dependiente de modelo de tasación

Muy regulado

Sociedades especializadas

ii. *Créditos no hipotecarios*

a. Préstamo sin garantía hipotecaria

b. Destinado a compra de vivienda

c. Generalmente mayor coste de financiación

3. Evolución

i. *Hasta años 80*

a. Desde finales de s. XIX

Crecimiento sostenido crédito hipotecario

Crecimiento de peso en crédito y PIB

b. Aumento progresivo desde años 50

c. Acceso a vivienda generalizado

ii. *Desde años 80*

a. Explosión del crédito hipotecario

iii. *Cajas de ahorros*

iv. *Burbuja inmobiliaria y crisis*

- a. Contracción del crédito
- b. Caída brusca de la demanda
- c. Impago de créditos
- d. Carteras de activos

v. *Crecimiento de titulización*

- a. Desde años 90s
- b. Crecimiento progresivo en Europa
- c. Incentivos regulatorios
- d. STS – Simple, Transparente, Estandarizada
Aumento de emisiones desde 2019
- e. Bancos incentivados a liberar capital
- f. Tratamiento favorable sobre requisitos de capital

vi. *Aumento de tipos fijos*

- a. Desde años 90s, tipo variable predomina
Casi todo el crédito inmobiliario
- b. Actualmente
Tipos muy bajos o casi negativos
Difícil bajadas mayores de gran calado
- c. Tipos fijos
Protección frente a eventuales
→ Inflación
→ Subida de tipos

4. Agentes

i. *Demandantes de crédito*

- a. Particulares

Vía principal acceso a primera vivienda

b. Empresas

Crédito hipotecario para financiar expansión

Crédito para desarrollo proyectos inmobiliarios

ii. *Entidades de crédito*

iii. *Sociedades de tasación*

a. Tasación de viviendas

Necesario previo a constitución de hipotecas

b. Homologadas y registradas por BdE

c. Valorar muebles, inmuebles y patrimonios

Necesario para constitución de hipoteca

→ ¿Cuánta garantía aporta la casa?

d. Necesario ser Sociedad Anónima

e. Bancos y entidades financieras no pueden ser STa-sación

f. Registro del Banco de España

g. Cada vez menor número de entidades

h. Principales

Tinsa

Agrupación técnica del Valor

Arquitasa

iv. *Banco de España*

a. Condiciones de prestación de crédito

b. Supervisión de ratios de capital en ECrédito

c. Supervisión de NPL

v. *Aseguradoras*

a. Préstamo inmobiliario habitualmente ligado a segu-ros

Hogar

Seguros de vida

b. Nueva Ley de Crédito Inmobiliario

Prohíbe vinculación

vi. *Sociedades gestoras de fondos de titulización*

5. Mercado primario¹⁶

i. *Volúmenes*

a. Posición intermedia en economías desarrolladas

b. Crédito total cercano a 70 % de PIB

c. Elevada proporción de crédito total

Cercana al 30 % y creciendo hasta Covid

ii. *Ciclicidad*

a. Muy fuerte

b. Especialmente pre-crisis financiera

6. Mercado secundario

i. *Titulización de activos*

a. Posible revender créditos inmobiliarios

b. Constituir sociedad vehicular

c. Transferir a sociedad crédito hipotecario

d. Sociedad emite activos

Dan derecho a pagos periódicos

→ Posiblemente ligados a hipotecas subyacentes

e. *Originate-to-distribute*

Conceder enorme volumen de prestamos hipoteca-rios

→ Revender vía titulización

→ Financiación a corto plazo posible

⇒ Aumento del riesgo

f. En España no hubo originate-to-distribute

Normas de consolidación bancaria

→ No hacía viable titulización masiva

ii. *Cédulas, bonos y participaciones hipotecarias*

a. Títulos de deuda respaldados con crédito inmobilia-rio

b. Sequía tras crisis inmediatamente

c. Recuperación posterior del mercado

iii. *SAREB*

a. Sociedad anónima

b. Capital público y privado

c. Compra de crédito inmobiliario problemático

d. Objetivo

Sanear balances de bancos

e. Límite temporal de 15 años

f. Venta de activos progresivamente

g. No consolida con AAPP

iv. *Ejecución*

a. Ante impago persistente

b. Sistema muy ineficiente para acreedor

Larga duración

Poco eficiente

c. Proceso largo para deudor

Aumenta incertidumbre

7. Regulación

i. *Banco de España y Mecanismo Único de Supervisión*

a. Supervisión microeconómica de entidades no signi-ficativas

b. Posible supervisión de entidades por delegación BCE

c. Análisis de riesgos de entidades

d. Estudios e informes sobre mercado

ii. *Central de Información de Riesgos*

a. Reporte mensual de entidades de crédito

b. Créditos, avales y riesgos en general

c. Crédito inmobiliario parte sustancial

iii. *AM-CEF*

a. Enfoque microprudencial no era suficiente

b. Supervisión micro tiene efectos macro también

c. Necesaria supervisión micro

iv. *Código de buenas prácticas de 2012*

a. Aceptación voluntaria

b. Tres fases de actuación ante impago

¹⁶Ver García Montalvo (2018) *Presente y Futuro del mercado hipotecario español: un análisis económico y jurídico*.

1. Reestructuración de deuda
2. Ofrecer quita sobre deuda
3. Posible solicitar dación en pago
 - Posible permanecer dos años pagando renta asumible

c. Uso limitado

v. *Medidas urgentes de 2012*

- a. Suspensión desahucios durante dos años
 - Casos que satisfagan requisitos mínimos

vi. *Ley de crédito inmobiliario de 2019*

- a. Trasposición normativa europea
- b. Mejorar seguridad jurídica
- c. Reducir incertidumbre
 - Algunas materias contenciosas
 - Objeto de disputas legales
- d. Prestamista asume costes
 - ITPAJD
 - Gastos notariales
 - Otros
- e. Reducir problemas de información asimétrica
 - Limitación de asesoramiento por prestamistas
 - Asesoramiento gratuito por notario

vii. *Medidas crisis de Covid-19*

- a. Moratoria de deuda hipotecaria
 - Aplazamiento deuda e intereses
 - Prohibido aumentar con recargos o intereses
- b. Moratoria créditos al consumo al consumo

8. Valoración

i. *Comparaciones internacionales*

- a. Tipo variable vs fijo
 - España tradicionalmente variable
 - Mucho más que otros países
 - Alemania, Francia
 -

Tras crisis y caída a tipos bajos

→ Aumento progresivo del tipo fijo

ii. *Incentivos perversos*

- a. Fuente de crisis inmobiliaria
- b. Compradores de vivienda
 - En fase de crecimiento
 - Tienden a considerar 0 probabilidad de caída de precio
 - A pesar de no dación en pago en España
 - Incentivos a comprar vivienda

c. Sistema bancario

En España no hubo originate-to-distribute

Norma de Banco de España sobre consolidación

→ Hacía difícil sacar riesgo hipotecario de balance

Sí había incentivos micro dentro de entidades

→ Bonus ligados a hipotecas vendidas

→ Elevada discrecionalidad en cada oficina

⇒ Incentivos a conceder muchos créditos

⇒ Relajación de estándares crediticios

d. Agencias de calificación

Elevadas comisiones en productos estructurados

e. Empresas de tasación

En España,

→ papel similar a ag. de calificación en USA

STasación participadas por EFinancieras

→ Incentivos a tasar favorablemente

⇒ Para que operación se llevase a cabo

Cambio en regulación

→ BdE exige salida de bancos en STasación

→ Bancos y cajas no pueden ser sociedades de tasación

CONCLUSIONES

1. Recapitulación

2. Idea final

i. *Errores del pasado*

- a. Exceso de crédito
- b. Concentración del riesgo
- c. Riesgo sistémico

ii. *Evolución demográfica*

- a. Orgánicamente decreciente
- b. Inmigración creciente

iii. *Sinergias con otros sectores*

- a. Turismo
- b. Energético
- c. Minero
- d. Telecomunicaciones

iv. *Cambios sociales*

- a. Hábitos familiares
 - ¿Más viviendas unipersonales?

v. *Medio ambiente*

- a. Interacción fuerte con construcción
- b. Margen para crear VA con construcción eficiente

GRÁFICAS

Figura

Figura

Figura

CONCEPTOS

PREGUNTAS

NOTAS

BIBLIOGRAFÍA

Mirar en Palgrave:

-