

4.A.11 : EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA. PROBLEMAS Y POLÍTICA DE VIVIENDA Y SUELO.

INTRODUCCION

▪ Enganche:

- La **producción** es la actividad económica principal de una economía. En el marco central de la contabilidad nacional, la *cuenta de producción* es la cuenta germinal que va a permitir la generación de rentas con las que se pueden realizar el consumo final, financiar a otros sectores institucionales, etc.
 - Sin embargo, la producción es una actividad heterogénea, de ahí surge la necesidad de dividir la actividad productiva.
 - Podemos dividir la actividad económica en 3 grandes sectores: *primario*, *secundario*¹ y *terciario*, que representan respectivamente el 2,57 %, 22,85 % y 74,59 % del PIB nacional².
 - En esta exposición nos centraremos en el sector secundario y, en particular, en el sector de la construcción en España.

▪ Relevancia:

- El estudio del sector de la construcción en nuestro país es de especial relevancia por múltiples motivos:
 - Ha sido origen de uno de los mayores desequilibrios en la historia económica reciente de España. Con la burbuja inmobiliaria de comienzos de siglo el **VAB de la construcción** llegó a alcanzar el 10,4 % en 2008. Después de la crisis, en 2014, solo representaba el 5,2 %. En 2019, tras un quinquenio de crecimiento económico, el sector se está recuperando muy lentamente y representa cerca del 6 %. Con los efectos de la pandemia ha vuelto a estancarse y, **en 2022, representa el 5,4 % del PIB español**.
 - Está íntimamente ligado al mercado inmobiliario, determinando su oferta. Esta oferta es además muy rígida en el corto plazo, lo que provoca que los ajustes se realicen vía precios, pudiendo dar lugar a burbujas especulativas.
 - En este sentido, cabe destacar su importancia en términos sociales. Así, la vivienda se considera un bien preferente dentro del Estado del Bienestar, y el acceso a la misma es un derecho recogido por el artículo 47 de la Constitución Española. Por ello, la política de vivienda y del suelo juega un papel fundamental como elemento regulador del sector.

▪ Contextualización:

- *Desde un punto de vista histórico*, el peso de los distintos sectores no siempre ha sido el mismo.
 - Así, hasta los años 50, la mayor parte de la población activa pertenecía al sector agrario. Esto provocaba que los ciclos económicos viniesen marcados por las cosechas y que los productos primarios constituyesen el grueso de las exportaciones.

¹ Dentro del sector secundario distinguimos a su vez entre la *industria* (17,44 %) y la *construcción* (5,41 %). <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=32450>

² En términos de empleo, representan un 3,8 %, 20,1 % (13,6 % + 6,5 %) y 76,1 % respectivamente.

		Valor añadido bruto	Empleo	
			Agricultura	Industria
Todos CNAE		1.254.632	26.386,6	3,80% Agricultura 3,80% Industria
A Agricultura, silvicultura, pesca		21.900	2.87% Agricultura	2.87% Agricultura
B02 Industrias extractivas; suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado; suministro de agua, electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	60.154	4,91%	17,44%	13,09% Industria
B Industrias extractivas	6.734	0,55%	29,0	0,14%
C Industrias manufactureras	38.734	3,16%	92,8	0,46%
D Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	14.811	1,20%	14,5	0,11%
E Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación	153.552	12,43%	2.305,0	12,29%
F Construcción	66.884	5,41%	1.321,0	6,48% Construcción 6,48% Construcción
G01 Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas; transporte y almacenamiento	295.057	24,07%	7.525,6	28,08% Servicios 76,13%
G02 Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	172.000	14,60%	2.808,0	14,60%
H Transporte y almacenamiento	51.624	4,21%	1.099,4	5,39%
I Hotelaria	71.401	5,83%	1.640,4	8,04%
J Información y comunicaciones	46.848	3,82%	740,0	3,63%
K Actividades profesionales,科学ificas y técnicas	52.849	4,24%	421,1	3,29%
L Actividades intelectuales, de ocio y de deportes	130.835	11,41%	161,1	0,80%
M Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades administrativas y servicios auxiliares	109.401	8,93%	2.159,2	10,58%
N Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades administrativas y servicios auxiliares	62.581	5,11%	1.114,5	5,47%
O Administración pública y defensa; Seguridad Social obligatoria	48.619	4,03%	1.031,7	1,74%
P Defensa	76.347	6,23%	1.419,4	6,95%
Q Actividades sanitarias y de servicios sociales	59.313	4,84%	4.486,4	7,35%
R Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento	52.589	4,41%	1.800,0	4,02%
RTU Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento; otras actividades de servicios; actividades de los hogares	52.460	4,28%	1.460,0	7,16%
S Otras servicios	24.431	1,99%	427,6	2,10%
T Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico; actividades de los hogares como productor	18.529	1,51%	488,3	2,39%
U Actividades de organizaciones y organismos extrabatarias	9.500	0,78%	547,0	2,65%
	0	0,00%	3,4	0,02%

- Sin embargo, a mediados del siglo XX se inicia un intenso proceso de industrialización.
 - Inicialmente, la industria se desarrollaba en un contexto de autarquía caracterizado por una fuerte protección comercial y un sector público omnipresente.
 - No obstante, la aprobación en 1959 del Plan de Estabilización supuso un punto de inflexión al pasar de un modelo de desarrollo autárquico a un modelo caracterizado por la progresiva apertura exterior.
- De este modo, la economía española ha experimentado un importante cambio a lo largo de las últimas 7 décadas tanto desde un punto de vista político como desde un punto de vista económico.
 - Desde un punto de vista político, el país ha pasado de un régimen autoritario a un régimen democrático.
 - Desde un punto de vista económico, ha pasado a estar caracterizado por un régimen de autarquía a formar parte del proceso de integración más avanzado del mundo: La Unión Económica y Monetaria Europea.
 - A lo largo de estas 7 décadas todos los sectores ya sean del mercado de bienes o de servicios o de factores productivos han sido reformados de cara a adaptarse mejor a un sistema internacional económico cada vez más globalizado.
 - Además, la economía española ha pasado de estar dominada por el sector agrícola a ser una economía terciaria. La economía española desde hace décadas presenta una economía muy terciarizada: en 1995 el sector servicios ya representaba el 60,4 % del PIB nominal y ocupaba al 64,6 % de la fuerza laboral. Si bien este sector ha seguido avanzando y, en 2021, estas cifras son 67,2 % y 78,0 %, respectivamente³.

El caso del sector de la construcción no ha sido una excepción experimentando por ejemplo el subsector de la construcción residencial un enorme cambio.

- Además en el sector de la edificación residencial, presenta notables problemas estructurales que están detrás de la GCF que ha puesto fin a una fase expansiva espacialmente prolongada.

- Para precisar más las actividades económicas, podemos servirnos de la CNAE de 2009.
 - Esta divide al sector industrial (si lo concebimos en sentido amplio) en *Industrias extractivas, suministro de energía y suministro de agua* (BDE) e *Industria manufacturera (C)* y *construcción (F)*.
 - La construcción es la rama del sector secundario que engloba el conjunto de actividades que tienen como fin último la provisión de edificaciones e infraestructuras de un territorio.

■ **Problemática:**

- El objetivo de esta exposición será llevar a cabo un análisis algo más en profundidad del sector de la construcción español.

³ https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2022/10/Capitulo-8_El-sector-servicios.pdf

■ Estructura:**1. ANÁLISIS DESCRIPTIVO ESTÁTICO****1.1. ¿Qué?**

- 1.1.1. Delimitación del sector y subsectores
- 1.1.2. Características
- 1.1.3. Fuentes estadísticas

1.2. ¿Por qué?

- 1.2.1. Relevancia cuantitativa
- 1.2.2. Relevancia cualitativa

1.3. ¿Cómo?

- 1.3.1. Distribución sectorial
- 1.3.2. Distribución geográfica

1.4. ¿Quién?

- 1.4.1. Demanda interna
- 1.4.2. Demanda externa

2. SUBSECTORES Y SU EVOLUCIÓN**2.1. Subsector de infraestructuras (obra civil)**

- 2.1.1. ¿Qué? Delimitación
- 2.1.2. ¿Por qué?
- 2.1.3. ¿Cómo? Clasificación
- 2.1.4. ¿Quién?
- 2.1.5. Problemas

2.2. Subsector de edificación

- 2.2.1. ¿Qué? Delimitación
- 2.2.2. ¿Por qué?
- 2.2.3. ¿Cómo?
- 2.2.4. ¿Quién?
- 2.2.5. Problemas: Estudio de la evolución de los precios en la edificación residencial

3. ANÁLISIS DINÁMICO**3.1. Hasta los años 60**

- 3.2. 1960-1973
- 3.3. 1973-1984
- 3.4. 1985-1997
- 3.5. 1997-2007
- 3.6. 2008-2013
- 3.7. 2014-2020

4. POLÍTICA ECONÓMICA: POLÍTICAS DE VIVIENDA Y SUELO**4.1. Justificación de teoría económica y objetivos****4.2. Marco jurídico-institucional**

- 4.2.1. Nivel de competencias
- 4.2.2. Fundamentos jurídicos
- 4.2.3. Procedimiento de toma de decisiones

4.3. Evolución histórica

- 4.3.1. Política de vivienda
- 4.3.2. Política de suelo

4.4. Instrumentos político-financieros

- 4.4.1. Planes de Urbanismo y Planes de Ordenación Urbana
- 4.4.2. PITVI 2012-2024
- 4.4.3. Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en España
- 4.4.4. Ley por el Derecho a la Vivienda (2023)

1. ANÁLISIS DESCRIPTIVO ESTÁTICO

1.1. ¿Qué?

1.1.1. Delimitación del sector y subsectores

- La construcción es la rama del sector secundario que engloba el conjunto de actividades que tienen como fin último la provisión de edificaciones e infraestructuras de un territorio.

1.1.2. Características

Trabajo

- Intensivo en trabajo.
- Elevada participación de inmigrantes.
- Elevada temporalidad (tasa de temporalidad del sector del 40 % frente a una media del 26 %).
- Alta siniestralidad laboral.
- Una de las actividades donde más se da la economía sumergida.

Tierra

- Rigidez de la oferta: limitación del espacio urbanizable.

Estructura empresarial

Dualidad

- Según el Directorio Central de Empresas, en 2017 había **400.000** empresas de la construcción.
 - Un análisis más en detalle revela que existen **muchas empresas pequeñas** (el 96 % tenía menos de 10 asalariados), y **unas pocas empresas grandes** (sólo 67 tenían más de 500 asalariados). Por lo tanto, existe una fuerte dualidad.

Grandes empresas

- España cuenta en la actualidad con **6 grandes empresas españolas** que destacan por encima del resto: ACS, Acciona, FCC (Fomento de Construcciones y Contratas, S. A.), Ferrovial, Sacyr y OHL. Se agrupan en **SEOPAN** (patronal de las grandes constructoras).
 - Se suelen encargar principalmente de las grandes obras públicas, ya que por su tamaño son las únicas capaces de acceder a su licitación.
- En respuesta a la crisis del sector, estas empresas han intensificado:
 - Diversificación. Por ejemplo Acciona ha reorientado su actividad hacia la energía, buscando convertirse líder en energías renovables.
 - Internacionalización. En 2016, las 6 grandes constructoras tenían en España sólo el 11 % de su cartera de obras (destacar, p.ej., la ampliación del canal de Panamá dirigida por Sacyr o la construcción del Ave Medina-La Meca, dirigida por OHL). De hecho, en 2016 sólo las empresas de infraestructuras chinas ganaron más concursos internacionales que las españolas.

Pequeñas y medianas empresas

- Se suelen encargar de la edificación y de la rehabilitación, y de obras públicas de menor dimensión (de carácter más autonómico y municipal).
- Suelen recurrir a la formación de “uniones temporales de empresas”, y es muy frecuente su sub-contratación por las grandes empresas.

Muy dependiente de la financiación

- Se trata de un sector muy dependiente de la financiación ajena, debido a que sus inversiones tienen un largo plazo de maduración. Además la financiación suele ser una financiación proveniente del sector bancario (modelo continental).
 - De ahí el pinchazo de la burbuja inmobiliaria. El racionamiento de crédito llevó a la bancarrota de grandes promotores inmobiliarios y empresas constructoras.

Formación bruta de capital

- La construcción representa la mayor parte de la formación bruta de capital fijo total, pues la vivienda se considera un bien de inversión (años pre-crisis llegó a representar el 70 % aunque en la actualidad se ha reducido).

Alto impacto medioambiental

- Concentra el 10 % de las emisiones de gases efecto invernadero.

1.1.3. Fuentes estadísticas

- Podemos obtener información estadística acerca del sector de la construcción en las siguientes fuentes:
 - Fuentes transversales:
 - *Contabilidad nacional:* VAB del sector.
 - *Balanza de pagos y Anuario Revista ICE de comercio exterior:* Información sobre el comportamiento del sector exterior.
 - *Encuesta de Población Activa:* Peso del sector en el empleo.
 - Fuentes relacionadas con el sector de la construcción:
 - *Encuesta de Coyuntura del sector de la Construcción:* Elaborada trimestralmente por el Ministerio de Fomento. Permite extraer el Indicador de Clima de la Construcción y elaborar índices de diverso tipo a partir de indicadores como Visados de Dirección de Obra y Certificados de Finalización e indirectos (consumo de materiales de construcción (p.ej. cemento, vidrio, ladrillos, cerámica, etc.)).
 - Fuentes relacionadas con el sector del alquiler:
 - Escasez de datos públicos. Es habitual recurrir a fuentes de privadas (p.ej. Idealista.com).

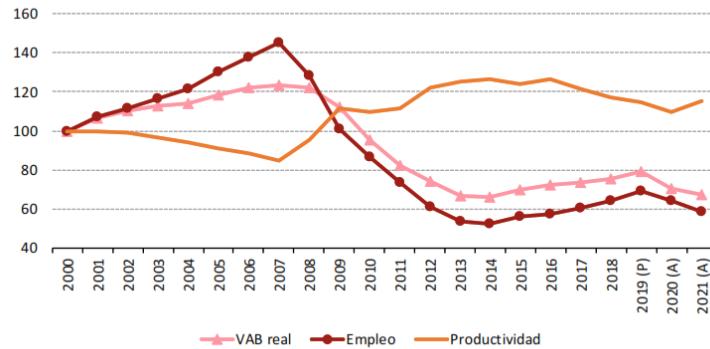
1.2. ¿Por qué?

1.2.1. Relevancia cuantitativa

Valor añadido Bruto: 5,41 % del VAB total en 2022, frente al 10,7 % pre-crisis

- Desde una perspectiva de largo plazo, la participación del sector de la construcción en el VAB de la economía ha sido mucho más estable en el tiempo que la del resto de sectores.
 - Así, mientras que el sector servicios fue representando desde los años 80 porcentajes cada vez más grandes del VAB en detrimento de la agricultura y de la industria, la construcción se ha mantenido más estable: de un **8 % del VAB total en 1985 a un 5,2 %** en la actualidad.
- Desde una perspectiva a corto plazo, sin embargo, el sector de la construcción presenta un rasgo cíclico importante:
 - En el período 2000-2007, la construcción fue el sector que más peso ganó en el VAB total, mientras que desde entonces hasta ahora ha sido el sector que más peso ha perdido.
 - En todo caso, pese al proceso de ajuste experimentado en los últimos años, la **participación en el VAB del sector de la construcción sigue siendo muy superior a la de los países de su entorno** (sólo Irlanda presenta cifras cercanas a las españolas).
 - Además, hay que destacar que la construcción es una de las actividades donde más se da la economía sumergida por lo que los datos son mayores de los que se representan.

FIGURA 7.3
EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN: VAB, EMPLEO Y PRODUCTIVIDAD



Fuente: Elaboración propia a partir de CNE y CTRE del INE (febrero-2022).

CUADRO 1.2

ESTRUCTURA DEL PIB POR SECTORES PRODUCTIVOS, 1995-2021

(A PRECIOS DE MERCADO)

Año	S. Primario	Industria	Construcción	Servicios	Imp. N.	TOTAL
1995	3,9	19,8	8,6	60,4	7,4	100
2000	3,7	18,8	9,2	59,2	9,1	100
2005	2,8	16,5	10,7	59,8	10,2	100
2007	2,5	15,8	10,5	61,3	9,9	100
2008	2,4	15,9	10,4	63,5	7,8	100
2009	2,3	14,8	10,1	66,5	6,3	100
2010	2,4	15,0	8,2	66,3	8,1	100
2011	2,4	15,2	6,9	67,7	7,9	100
2012	2,4	15,0	6,1	68,5	8,0	100
2013	2,6	15,0	5,3	68,5	8,6	100
2014	2,5	14,9	5,2	68,4	8,9	100
2015	2,7	14,8	5,2	68,0	9,2	100
2016	2,8	14,7	5,3	67,9	9,3	100
2017	2,8	14,7	5,3	67,8	9,4	100
2018	2,8	14,5	5,4	67,9	9,5	100
2019 (P)	2,6	14,5	5,7	67,9	9,3	100
2020 (A)	3,1	14,7	5,7	67,8	8,7	100
2021 (A)	2,7	15,4	5,2	67,2	9,5	100

Notas: P=Previsión; A=Avance. El sector primario incluye agricultura, ganadería, silvicultura y pesca. La industria incluye manufacturas, energía, industrias extractivas y gestión de residuos.

Fuentes: Contabilidad Nacional de España y Contabilidad Regional Trimestral de España para 2021, Rev. Estadística de 2019 (INE, febrero 2022).

Empleo: 6,5 % del empleo total en 2022 (en torno a 1,3 millones de ocupados), frente al 12 % pre-crisis (2,5 millones de ocupados).

- El sector de la construcción es un importante generador de empleo, ya que hace un uso intensivo de mano de obra. Características del empleo del sector:
 - **Baja cualificación** de la mano de obra.
 - Elevada participación de **inmigrantes** (la construcción absorbió gran parte de la mano de obra extranjera durante la etapa expansiva).
 - Elevada **temporalidad**.

	Ambos sexos	
	Valor absoluto 2022	Porcentaje 2022
F Construcción	1.321,0	6,5
41 Construcción de edificios	540,4	2,7
42 Ingeniería civil	112,2	0,6
43 Actividades de construcción especializada	668,4	3,3

Productividad

- Se aprecia como el peso en el empleo es mayor que el peso en el VAB.
 - Esto se explica por una **baja productividad** del sector, lo que se debe a:
 - Es un sector *intensivo en mano de obra no cualificada*.
 - Es un sector de *contenido tecnológico bajo*, derivado de la escasa innovación. Algunos analistas plantean que la innovación es reducida a causa de los reducidos márgenes de beneficios de las promotoras de viviendas (de entre el 2 % y el 5 %).
 - Además, se aprecia que **la productividad es contracíclica** (p.ej. en el período 2000-2007, durante el boom del sector, la productividad estaba cayendo).

1.2.2. Relevancia cualitativa

Eslabonamientos hacia detrás y hacia delante

- Se trata de un sector clave en el crecimiento económico, pues tiene importantes *eslabonamientos hacia delante* (fundamentalmente en las actividades de turismo, transporte, etc.) y *hacia atrás* (p.ej. industria de bienes intermedios y de equipo, etc.). La disponibilidad de edificios e infraestructuras aumenta la productividad de los sectores productivos, facilitando el crecimiento económico.

Importancia social

- La vivienda se considera un bien preferente dentro del Estado del Bienestar, y el acceso a la misma es un derecho recogido por el artículo 47 de la Constitución Española.
 - Por ello, la política de vivienda y del suelo juega un papel fundamental como elemento regulador del sector.

Impacto en la demanda final a través de efectos riqueza

–

1.3. ¿Cómo?

1.3.1. Distribución sectorial

- El sector de la construcción abarca 2 tipos de actividades:
 - Infraestructuras (obra civil): 21 % de la producción del sector de la construcción.
 - Edificación: 79 % de la producción:
 - 50 % obra nueva:
 - 2/3 es residencial (viviendas).
 - 1/3 es no residencial (oficinas, naves industriales).
 - 50 % es rehabilitación y mantenimiento.
- En comparación con el promedio de la UE, destaca el mayor peso de la edificación residencial y el menor peso de la rehabilitación y mantenimiento.

1.3.2. Distribución geográfica

–

1.4. ¿Quién?

1.4.1. Demandta interna

–

1.4.2. Demandta externa

- El sector de la construcción ha sido tradicionalmente un sector cerrado, debido a la inmovilidad de los bienes.
 - No obstante, la apertura de la licitación pública internacional en virtud de los *Acuerdos sobre Contratación Pública* en el seno de la OMC, los *Acuerdos de Nueva Generación* y las *normas en materia de igualdad entre empresas* de la UE en esta materia, promueven la liberalización de las licitaciones de obras públicas y han permitido a las grandes empresas españolas adjudicarse importantes proyectos en terceros países.
 - Ejemplos de ello son las obras del *nuevo Canal de Panamá*, mayor obra de ingeniería del siglo XXI, llevadas a cabo por un consorcio empresarial liderado por la española Sacyr.
 - Además, se trata del 4º sector que más I+D recibe en los últimos 5 años (10,5 % entre 2018 y 2022)

2. SUBSECTORES Y SU EVOLUCIÓN

2.1. Subsector de infraestructuras (obra civil)

2.1.1. ¿Qué? Delimitación

- Se refiere a la construcción de infraestructuras.

2.1.2. ¿Por qué?

Relevancia cuantitativa

- Representa, como veíamos, el 21 % de la producción del sector de la construcción.

Relevancia cualitativa

- Al afectar a numerosos sectores, el sector de la obra civil ejerce una influencia relevante sobre la productividad de estos.

- Los trabajos empíricos de ASCHAUER encuentran que este efecto explica una relación positiva entre obra pública y crecimiento.
 - Sin embargo, en España, un estudio del BCE encuentra que la inversión en capital público ha tenido un impacto negativo sobre el crecimiento económico.

Doble papel en la economía

- El subsector de la obra civil puede jugar un **doble papel sobre la economía**:

- *Por el lado de la oferta*: Incrementa la productividad y, por consiguiente, el crecimiento potencial (modelo de crecimiento de BARRO con sector público [ver tema 3.A.43]).
 - *Por el lado de la demanda*: Puede jugar un rol estabilizador en las fases recesivas del ciclo, dados sus elevados efectos arrastre y su contratación fundamentalmente de trabajadores de baja cualificación.
 - Esta es la lógica seguida en el Plan E.
 - De hecho, muchos organismos internacionales están animando a los países con margen presupuestario a llevar a cabo aumentos de gasto público en infraestructuras.

2.1.3. ¿Cómo? Clasificación

- Incluye diferentes tipos de **actividades**:

- i) *Infraestructuras productivas*: Infraestructuras de transportes, comunicaciones (p.ej. aeropuerto).
 - ii) *Infraestructuras socioculturales*: Educación, cultura, deportes (p.ej. estadio).
 - iii) *Infraestructuras medioambientales*: Alcantarillado, abastecimiento de aguas.

2.1.4. ¿Quién?

Demanda externa: Sector exterior

- Subrayemos la gran presencia de España especialmente en América Latina, pero también en América del Norte.

2.1.5. Problemas

Problemas con las infraestructuras ya existentes

- Algunos de los **problemas** que han experimentado las infraestructuras españolas:
 - *Disparidad de calidades*: Conviven infraestructuras modernas con otras muy deterioradas.
 - *Disparidad regional*: Causada en parte por la estructura radial de las infraestructuras (p.ej. las infraestructuras de transportes).
 - *Insuficiente coordinación en la planificación*: Que ha dado lugar a un excesivo número de algunas infraestructuras (p.ej. aeropuertos).
 - *Impacto medioambiental*: Del mismo modo, no todas las infraestructuras están igual de preparadas para contribuir a la protección del medio ambiente.

– Soluciones:

- Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda 2012-2024 (PITVI):

- El PITVI se desglosa en *planes trianuales* y prevé una *inversión de 140.000 millones de euros*:
 - Supone el 0,8 % del PIB medio anual, muy alejado del 4 % invertido en infraestructuras los años previos a la crisis
 - *Financiación público-privada*: El objetivo es que la inversión pública constituya únicamente en torno al 60 % del total.
- Respecto al *destino de la inversión*:
 - *Infraestructuras y transporte*: El *ferrocarril* concentra un 40 %, *carreteras* (30 %), de *los puertos* (5 %) y de los *aeropuertos* (5 %).
 - *Rehabilitación de viviendas* con siguientes objetivos:
 - Reducir desempleo.
 - Evitar un gran impacto medioambiental.
 - Generar más VA que nueva construcción.

- Plan Estatal de la Vivienda:

- Reactivación del sector de la construcción.
- Evitar el despoblamiento de municipios con menos de 5.000 habitantes.
- Ayuda a las personas hipotecadas a afrontar los pagos.

- Plan Extraordinario de Inversiones en Carretera (aprobado en 2017):

- El plan abarca obras de construcción o mejora de infraestructuras viarias por una inversión total de unos **5.000 millones de euros**.
- Con participación del sector privado y financiación europea.

Problemas con los proyectos de infraestructuras

- Existen múltiples **problemas** asociados a los **proyectos de infraestructuras**:

1) Poder de monopsonio: La demanda de infraestructuras procede fundamentalmente de la licitación pública, por lo que existe un cierto monopsonio. Así, la demanda de infraestructuras y el pago depende de la voluntad política y de las disponibilidades financieras de las AAPP. Esto da lugar a 3 problemas:

- a) *Retraso en los pagos*: Las AAPP no explotan el poder de monopsonio como podría hacerlo una empresa privada. No obstante, sí refleja un cierto poder de monopsonio, por ejemplo, en el hecho de que las AAPP tienden a retrasar los pagos a las empresas del sector.
 - Solución: *Ley de Morosidad del año 2010*, que acorta los plazos con los que cuentan las Administraciones públicas para satisfacer los pagos, que pasa de 60 a 30 días.
- b) *Clientelismo*: En muchos países es *objeto de clientelismo y corrupción*, para lo cual resulta fundamental reforzar la transparencia y objetividad de los procesos de licitación.
 - Solución: *Ley de Contratación Pública de 2017*. Transposición de una directiva europea en éste ámbito. La Ley crea una oficina independiente que supervisará y regulará los procesos de contratación pública como ocurre en otros países de la UE.
- c) *Elevada sensibilidad al ciclo*: En las fases recesivas, en las que las Administraciones públicas hacen frente a mayores problemas de financiación, este tipo de proyectos tiende a reducirse. Por ejemplo, en la actualidad, la licitación pública es un 33 % menor que la de 2009.
 - En el caso de problemas en las cuentas públicas, al depender la obra civil de las disponibilidades financieras de las AAPP, se explica porque la partida que mayor ajuste sufre cuando es necesario corregir el déficit público.

2) *Problemas en la financiación:* Se manifiestan en 2 sentidos:

a) *Presupuesto no cerrado (sobrecostes):*

- Dado que la mayoría de obras requieren un largo período de tiempo para ser realizadas, existe el riesgo de que los precios de los materiales y de la mano de obra aumenten.
- Así, los grandes proyectos de obra pública se suelen abordar con un presupuesto abierto, lo que puede falsear el proceso de competencia en la licitación y dar lugar a los conocidos problemas de sobrecostes (p.ej. ampliación del Canal de Panamá o el ave Medina-La Meca).
 - **Solución:** La Ley de Economía Sostenible de 2011 aportó modificaciones en este sentido, limitando al 10 % los sobrecostes posibles (salvo si en el pliego de la obra constara lo contrario).

b) *¿Cómo se financia?:*

- Existen 3 esquemas de financiación alternativos al tradicional que permitirían **solucionar** en parte los problemas anteriores:
 - Método alemán: La Administración abona la cuantía de la infraestructura sólo cuando ha finalizado su construcción, por lo que ya no se tiene necesidad de disponer de fondos en el momento de la licitación ni durante la fase de construcción.
 - Peaje sombra: La constructora construye, financia y explota la obra, y la Administración paga el peaje de los agentes que la utilizan.
→ Autopistas sin peajes.
 - Concesión: Consiste en dar entrada al capital privado y en conceder la explotación posterior de la obra a la constructora. No obstante, esta modalidad sólo es viable en proyectos rentables, ya que los contratos suelen incluir la denominada Cláusula de Responsabilidad Patrimonial de la Administración por la que el Estado tiene que asumir la infraestructura en caso de quiebra y abonar a las empresas concesionarias el importe de la inversión que aún no han recuperado.
→ Ejemplo: En 2016, 9 autopistas de peaje entraron en quiebra y fueron rescatadas por el Estado por un importe de 5.500 millones de euros según el Ministerio de Fomento⁴.

3) *Incertidumbre:*

- Dado que la mayoría de las obras requieren un largo período de tiempo en ser realizadas, existe el riesgo de que desde el comienzo de las mismas hasta el momento de las mismas existan cambios en los costes. Así, grandes proyectos de obra pública se suelen abordar con un presupuesto abierto, lo que puede falsear la competencia en la licitación y dar lugar a problemas de sobrecostes (p.ej. ampliación del Canal de Panamá o el ave Medina-La Meca).

2.2. Subsector de edificación

2.2.1. *¿Qué? Delimitación*

- El resto de la construcción, todo lo que tiene que ver con edificios:

- i) Promoción inmobiliaria.
- ii) Construcción de edificios.
- iii) Actividades de construcción especializadas (p.ej. instalación de andamios, demolición, perforaciones, etc.).

⁴ <https://elpais.com/economia/2023-09-21/espana-pacta-con-bruselas-descartar-los-peajes-en-2024-por-el-uso-de-las-autovias.html>

2.2.2. ¿Por qué?

Relevancia cuantitativa

- El subsector de la edificación representa, como veímos, el 79 % de la producción del sector de la construcción.

Relevancia cualitativa

- Se trata de un bien básico, ocupa el segundo escalón de necesidades en la Pirámide de MASLOW.
- Genera efectos riqueza que pueden afectar al consumo de los hogares.
- Supone una importante fracción de la deuda de los hogares.

2.2.3. ¿Cómo?

Clasificación

- La edificación incluye:
 - Obra nueva (50 %).
 - 2/3 es edificación residencial.
 - Aquí nos centramos principalmente en la edificación residencial.
 - 1/3 es edificación no residencial.
 - Rehabilitación y mantenimiento (50 %).

Características de cada subsector

Rehabilitación y mantenimiento

- Es uno de los sectores con mayor potencial para reactivar la actividad, dadas las necesidades de adaptación de edificios a las nuevas exigencias medioambientales, energéticas y sociales.
- El gasto en reparación y mantenimiento es difícil de medir porque la mayoría del mantenimiento se realiza en casa, no se adquiere en el mercado. Además, existe un elevado porcentaje de economía sumergida.

Edificación no residencial

- Incluye diferentes tipos de edificios no residenciales. Por ejemplo: oficinas, almacenes, centros comerciales, hoteles, estaciones de transporte...
- Características principales:
 - Es el subsector de la construcción que mejor ha resistido a la crisis del sector. Aunque sigue en contracción, su ritmo de descenso es en la actualidad muy moderado.
 - Su evolución depende mucho de:
 - De los sectores a los que provee.
 - Expectativas empresariales en los sectores para los que construye edificaciones.
 - Condiciones financieras (p.ej. facilidades de acceso al crédito).

Edificación residencial

- Representa el principal sector de la edificación y durante los años previos a la crisis fue el sector estrella de la economía española. El ajuste posterior ha sido muy significativo existiendo aun un stock significante de viviendas sin vender.
- Por ello, nos centraremos en su estudio.

2.2.4. ¿Quién?

Oferta

- Composición de la oferta:
 - Alquiler.
 - Venta:
 - Vivienda nueva.
 - Vivienda libre.

- Vivienda protegida.
 - Vivienda usada.
 - Vivienda rehabilitada integralmente (que no podía cumplir adecuadamente sus funciones de vivienda hasta su rehabilitación).
- Parque de viviendas (5):
- Número total de viviendas:
 - 25,7 millones.
 - 1,4 viviendas/hogar (18,3 millones de hogares), una de los ratios más altos del mundo.
 - Vivienda en propiedad:
 - 77 %, frente al 70 % de la media europea, lo que evidencia la “cultura de la propiedad” en España. No obstante, la vivienda en alquiler ha aumentado desde el estallido de la crisis.
 - Stock de viviendas (vacías que no son segunda vivienda):
 - Número de viviendas vacías⁵:
 - En 2023 el stock de viviendas se sitúa en **3,8 millones de inmuebles vacíos, lo que supone el 14,4 % del parque residencial nacional**. Un número muy elevado.
 - La mitad de ellas se concentran en 14 provincias, mientras que la otra mitad se encuentran altamente dispersas, según datos de un estudio elaborado por Tinsa.
 - Por otro lado, desde Tinsa, han señalado que el uso de la vivienda vacía para aliviar a corto plazo los tensionamientos provocados por la escasez de vivienda “no está clara”, ya que estas viviendas están bloqueadas por algún motivo, ya sea por condiciones de inhabitabilidad, procesos jurídicos asociados o, simplemente, porque sus propietarios la mantienen fuera del mercado.
 - Tiempo de absorción del stock de viviendas:
 - De media, dicho nivel se sitúa en 3 años.
 - No obstante, hay que diferenciar entre áreas:
 - Mientras que en Madrid, Barcelona y Málaga el tiempo de disolución de stock es de 1-2 años, Soria supera los 6 años.
 - En otras zonas se constata una rotura de stock.
 - Sector financiero:
 - El sector financiero aún mantiene una cuarta parte de ese stock de viviendas a la venta con cerca 300.000 (100.000 nuevas y 200.000 usadas). El resto queda distribuidas entre promotores, particulares y otros agentes de mercado.
 - Vivienda habitual:
 - 75 %, uno de los más bajos a nivel comunitario, debido al carácter de España de destino turístico.
 - Viviendas protegidas:
 - 15 % sobre el total.
- Factores que afectan la oferta:
- *El coste de financiación*: Tipos de interés y disponibilidad de crédito para los promotores.
 - *Los costes de construcción*: Recientemente al alza debido a los mayores requisitos medioambientales y de seguridad.
 - *El coste del suelo*.

Demanda

- Composición de la demanda:
- 1^a vivienda: 60 % de la demanda.

⁵ <https://www.europapress.es/economia/construccion-y-vivienda-00342/noticia-viviendas-vacias-espana-suponen-mas-14-parque-residencial-mitad-estan-14-provincias-20230920110025.html>

- 2^a vivienda: 20 % de la demanda.
- Demanda especulativa: 20 % de la demanda.
- La demanda de 1^a y 2^a vivienda depende de:
 - Población: Determina la demanda potencial porque representa la necesidad del uso de viviendas.
 - Renta disponible: Condicionante fundamental que permite a la demanda potencial convertirse en demanda efectiva.
 - Porcentaje de rentas seguras sobre el total de rentas: Una elevada temporalidad dificulta la obtención de crédito y genera incertidumbre, por lo que la demanda se resiente.
 - Disponibilidad de financiación: Factor adicional que influye sobre todo la demanda en propiedad. Factores como los tipos de interés del crédito hipotecario y condiciones de acceso al crédito son aspectos determinantes
 - Coste de la vivienda (precio + intereses hipotecarios – incentivos fiscales).
 - Por tanto, el coste tal se ve influido por las condiciones financieras y por las políticas públicas (p.ej. tratamiento fiscal de la adquisición de vivienda).
- La demanda especulativa de vivienda depende de:
 - Muchos de los factores anteriores. Pero sobre todo el diferencial de rentabilidad respecto a otros activos alternativos.
 - En 2016, 1 de cada 5 viviendas se compraba como inversión (sobre todo para alquilar), huyendo de los tipos bajos y de la bolsa.
- Dadas sus características, la vivienda se considera un bien de inversión más que de consumo.

2.2.5. Problemas: Estudio de la evolución de los precios en la edificación residencial

¿Cómo se forman?

- Es necesario distinguir el precio del suelo y el precio de la vivienda.
 - Existe consenso de que el precio del suelo se determina a partir de descontar las expectativas sobre el precio de las viviendas que podrán ser construidas en dicho suelo.

Evolución previa a la burbuja de 2007

- 1960-1973: Crecimiento muy rápido del sector debido a:
 - El aumento de la población.
 - El aumento de la renta.
 - El déficit del parque de viviendas hasta entonces.
- 1974-1985: Crisis, caída de precios debido a:
 - Estancamiento de la economía.
 - Desempleo creciente.
 - Elevados tipos de interés.
 - Disminución del crédito.
- 1986-1989: Crecimiento muy rápido de los precios:
 - Al partir de niveles bastante bajos; los precios se triplican (se liberaliza el mercado financiero y aterriza en el mercado la generación del baby-boom).
- 1990-1997: Crisis y, después, estabilidad.
 - Debido principalmente a la crisis del SME y al fuerte proceso de consolidación fiscal llevado a cabo por las AAPP.

La burbuja inmobiliaria (1998-2007)

Definición de burbuja

- Una burbuja se caracteriza por la presencia de altos volúmenes de transacciones a precios muy distintos del valor económico fundamental.
 - o Es decir, se trata de una situación en la que los precios no cumplen su función de señalización, de forma que si la burbuja es grande y duradera, la mala asignación que genera en ahorradores, trabajadores y empresarios puede causar una cuantiosa destrucción de riqueza real.
 - o No es fácil de identificar, por la dificultad para calcular el valor fundamental.

Burbuja 1998-2007

- 1998-2007: Burbuja inmobiliaria.
 - o El precio medio de la vivienda nueva en España pasó de unos 873 €/m² en 2001 a 2.154 €/m² en 2007, es decir, se multiplicó por 2,5. En 2006 se construyeron 860.000 viviendas nuevas.
- 2008-2015: Estallido y caída de precios.
 - o Crisis inmobiliaria y contracción de precios (30 %-50 % de caída de precios).

Causas de la burbuja inmobiliaria

- Factores de demanda (6):
 - o *Aumento de la renta bruta disponible*: Ciclo expansivo.
 - o *Condiciones crediticias laxas*:
 - *Bajos tipos de interés*, debido a una política monetaria expansiva (asincronía de ciclos).
 - *Crédito hipotecario barato y de fácil acceso*, que presentó año tras año tasas interanuales de variación superiores al 20 %.
 - o *Estímulos fiscales*: Dedución por compra de vivienda.
 - o *Inmigración*: Entre 1998 y 2005, el número de extranjeros legalmente residentes en España se multiplicó por 6. En un primer momento, las tensiones provocadas por la llegada de inmigrantes recayeron principalmente sobre el mercado del alquiler. Pero, de forma progresiva, una parte sustancial de la demanda de vivienda de los nuevos inmigrantes se fue trasladando al mercado de propiedad (por el logro de un empleo estable, el reagrupamiento familiar en España, etc.).
 - o *Turismo en propiedad*: Aumento del número de turistas extranjeros con residencia secundaria propia en España (se duplicó en el período de la burbuja).
 - o *Vivienda como "activo refugio"*: La vivienda es vista como un bien especulativo:
 - *Incertidumbre*. Ante la crisis de las empresas punto.com, el ataque a las Torres Gemelas, la guerra de Irak, etc., muchos inversores comenzaron a ver las acciones como un instrumento con mayor riesgo que antes, y desviaron parte de su inversión hacia activos considerados más seguros, como el oro o la vivienda.
 - *Altas expectativas de revalorización*: "Los precios de las casas nunca bajan".
 - *Papel deficiente de las tasadoras*. La gran mayoría de las tasaciones se hacían por tasadoras pertenecientes a la entidad crediticia, por lo que tenían incentivos a aumentar el valor de tasación para aumentar el monto del crédito (y es que en España no se puede conceder un crédito por encima del 80 % del valor de tasación). Es decir, las tasadoras jugaron un papel similar al de las agencias de calificación.
- Factores de oferta (3):
 - o *Aumento de los costes de construcción*: Precio de los materiales y de la mano de obra.
 - o *Oferta muy inelástica*. Como el suelo urbanizable presenta una oferta muy inelástica, los aumentos de la demanda y las políticas de demanda se trasladan significativamente al precio. De hecho, en algunas zonas el precio de la vivienda llegó a superar al de las

oficinas, por lo que en zonas como la Castellana se produjo una reconversión de edificios de oficinas a viviendas (cuando las oficinas generan unas rentas mucho mayores).

- Escasa oferta de alquiler.

Estallido de la burbuja

– El estallido de la burbuja viene precedido por el impacto indirecto de la crisis:

- La caída de Lehman Brothers no afecta directamente la solvencia de los bancos nacionales basados en una estrategia de originar para mantener. No obstante, la titulización de las hipotecas subprime americanas enfrián los mercados interbancarios internacionales, los cuales representaban la principal fuente de financiación de las entidades de crédito nacionales.
- Esto llevó a un racionamiento de crédito que provocó pérdidas a empresas de construcción y promotores inmobiliarios y a una disminución de la demanda de vivienda provocando así una caída de los precios de los activos.

Consecuencias del estallido

– Las principales **consecuencias** del estallido fueron:

- Desempleo masivo, dado que:
 - La construcción es un sector muy intensivo en mano de obra.
 - La construcción presenta importantes eslabonamientos con muchas otras actividades.
- Disminución de la renta disponible de los hogares, lo que empeora la situación económica debido a:
 - Aumento de la morosidad.
 - Disminución del consumo.
- Difícil reconversión, debido a la escasa cualificación de la mano de obra del sector.
- Elevado endeudamiento privado y del sector público, lo que genera un alto déficit exterior y público.
- Problemas de solvencia del sistema financiero, por la morosidad tanto del crédito hipotecario como del crédito promotor.
- Reducción del crédito, lo que estrangula a las pymes al ser prácticamente su único medio de financiación (y nuestro tejido empresarial se compone en su gran mayoría de pymes).
- Histéresis o persistencia del desempleo por todas las razones anteriores.

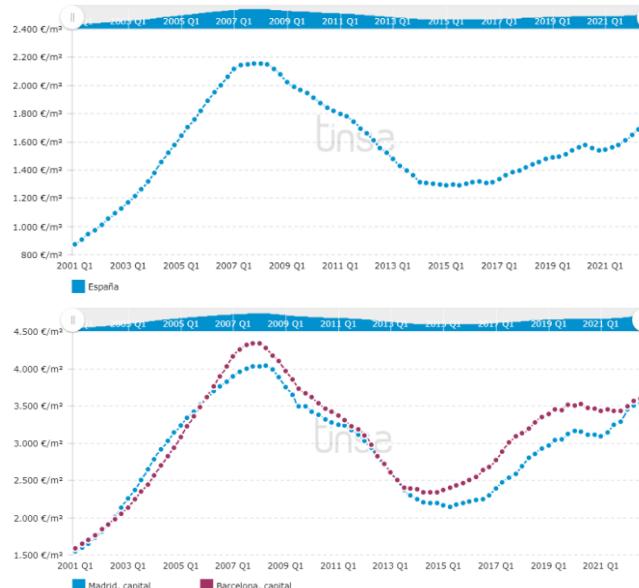
Precios de la vivienda en la actualidad

Antes de la pandemia

– Antes de la pandemia, hemos asistido a una vuelta al crecimiento del precio residencial en las principales ciudades y regiones costeras españolas.

- ¿Hacia una nueva burbuja?

IMAGEN 1.- Evolución del precio de la vivienda en España (2001-2022) y en Madrid y Barcelona



Fuente: <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/>

- Aunque los precios en Madrid y Barcelona permanecen lejos de su nivel máximo alcanzado en 2007, 4.500 €/m² y 4.000 €/m² respectivamente, desde 2014 los precios siguen una senda al alza registrando en la actualidad 3.500 €/m² en ambos municipios.
- En términos generales (al margen de las diferencias territoriales) desde el nivel de precios más bajo, los **precios han aumentado en un 31,7 %** (desde un mínimo de 1.290 €/m² en 2015 hasta 1.700 €/m² en el segundo trimestre de 2022). No obstante, siguen un **21 % por debajo de los precios máximos de 2007** (2.154 €/m²).

Factores

- ¿Qué factores han llevado a dicho aumento de precios?
 - *Tipos de interés:*
 - Desde el 2009 y hasta después de la crisis ocasionada por la pandemia, la mayoría de bancos centrales de los países desarrollados, ha mantenido los tipos de interés de referencia cercanos a cero.
 - En abril de 2019, LARRY SUMMERS junto con ŁUKASZ RACHEL publicaron un importante artículo reflejando la actual situación de estancamiento secular (ahorro privado muy por encima de la inversión privada) que vivían las economías de los principales países desarrollados y que había provocado una situación de tipos de interés reales negativos.
 - *Demanda internacional:* El porcentaje se situó en el 13 % en 2018. Pero la media encubre diferencias enormes como la que se da entre Alicante (40,75 %) y Lugo (0,37 %).
 - *Demandas de fondos de inversión:* En el conjunto de España, hasta un 13 % del total de operaciones de compra del 2018 fueron realizadas por personas jurídicas.
 - *Concentración de la población en grandes ciudades:* Tal y como se ha puesto de manifiesto el éxodo poblacional a lo largo de ésta última década ha llevado a que aumente la demanda considerablemente (aunque este último factor afecta sobre todo al alquiler).
 - *Falta de oferta en grandes ciudades:* A pesar del enorme stock de viviendas aún sin vender, lo cierto es que en zonas como Madrid o Barcelona existe cierta escasez de oferta. Y es que el tiempo de disolución del stock de vivienda en ambas ciudades se sitúa en mínimos 1,6 y 2 años respectivamente.
- Nota al opositor: Centrarse menos en burbuja inmobiliaria y más en p.ej. en que la oferta es menor que la demanda en BCN, MAD..., eficiencia energética...

IMAGEN 2.– Comparativa de la evolución del precio de la vivienda en Palencia y Madrid (2001-2022)

Fuente: <https://www.finsa.es/precio-vivienda/>

Después de la pandemia: CaixaBank Research (2022)

- El aumento de los tipos de interés genera preocupación por el impacto que el endurecimiento de las condiciones financieras pueda tener sobre los mercados inmobiliarios.
 - En muchas economías desarrolladas, el precio de la vivienda ha subido de forma muy significativa en los últimos años, una tendencia que se aceleró durante la pandemia y que ha avivado el temor de que se hayan formado burbujas inmobiliarias.
 - No obstante, según CaixaBank Research, en España, el riesgo de burbuja inmobiliaria parece contenido.
- CaixaBank Research ha elaborado un ranking en el que valorar el riesgo de sobrecalentamiento de los mercados residenciales en distintos países:
 - *Los mercados que más preocupan:*
 - La tendencia alcista ya se daba antes de la pandemia: Países Bajos, Luxemburgo, Suecia, Nueva Zelanda, Canadá y Australia.
 - Se aprecia un repunte significativo de los precios de la vivienda durante la pandemia, un incremento del peso de la inversión residencial y elevado endeudamiento por parte de las familias.
 - No obstante, en algunos de estos países, ya se empiezan a observar señales de un cambio de tendencia en el inmobiliario (los precios ya están corrigiendo a la baja) como consecuencia del endurecimiento de la política monetaria y políticas macroprudenciales.
 - *Países con algunos indicadores preocupantes:*
 - Alemania, Portugal y Francia, países en los que la tendencia alcista en los precios es anterior a la pandemia, pero donde los niveles de endeudamiento de los hogares no son preocupantes.
 - *Países donde no se aprecian desequilibrios excesivos:*
 - **España o Italia**, en los que no se aprecian, por el momento, señales de sobrevaloración ni desequilibrios excesivos en el mercado inmobiliario. En efecto, la JERS clasifica a estos dos países en riesgo bajo de sobrevaloración.

Perspectivas para el sector inmobiliario español

- Por el lado positivo y teniendo en cuenta sus sólidos fundamentales:
 - Existe una demanda embalsada y solvente,
 - Hay una oferta escasa y capacidad limitada de producción,
 - El ahorro de las familias se sitúa en niveles récord
 - Las empresas promotoras registran un bajo nivel de endeudamiento.
- Por el lado negativo:
 - El cambio en la política monetaria del BCE hace esperar una moderación de la demanda residencial en los próximos meses.

- La inflación continúa erosionando los ahorros de los hogares, que ante las perspectivas de desaceleración económica pueden cambiar su intención de compra.

3. ANÁLISIS DINÁMICO

Esto llevar a la parte del subsector de la edificación. Al hablar del estudio de la evolución de los precios.

3.1. Hasta los años 60

- Al concluir la Guerra Civil el parque de viviendas español se encontraba muy deteriorado.
- La mitad de la población vive de alquiler.

3.2. 1960-1973

- La expansión del sector de la construcción comienza en la década de los 60, animada por:
 - La expansión económica iniciada con el Plan de Estabilización de 1959 y la consecuente apertura de la economía española.
 - El éxodo rural, fruto del crecimiento del sector industrial y del sector servicios en detrimento del sector agrario.
 - Aumento de la población.
 - Déficit de viviendas hasta entonces.
- Esta etapa entre 1959 y 1973 se conoció como el Milagro Español y requirió de una gran dotación de infraestructuras, equipamiento social básico y viviendas para alojar a los nuevos residentes de las ciudades.
 - Durante este periodo aumenta la cantidad de viviendas en propiedad.

3.3. 1973-1984

- Sin embargo, esta expansión se vería interrumpida entre 1973 y 1984 por la crisis energética, que:
 - Provocó un hundimiento de la demanda, consecuencia de la reducción del gasto público en infraestructuras, de la caída de la renta disponible de las familias y el aumento de los tipos de interés.
 - Por el lado de la oferta, produjo un fuerte encarecimiento de los materiales de construcción y del precio de la energía.

3.4. 1985-1997

- Así, habría que esperar hasta 1985 para que se produjese una nueva expansión del sector, que se vio favorecida por la mejora de la coyuntura internacional, por las expectativas de incorporación a la CEE y por la llegada del mercado de la generación del baby boom.
- Esta expansión fue acompañada de un fuerte aumento de la inversión infraestructuras para preparar al país para los acontecimientos de 1992 (JJOO de Barcelona y Expo de Sevilla).
- A pesar de ello, en 1989 comienza a aplicarse en España una política de enfriamiento de la economía consistente en políticas monetarias contractivas que provocaron un aumento del tipo de interés, y en una reducción del gasto público que dio lugar a una reducción de la licitación. El shock de esas medidas sobre el sector de la construcción se vería no obstante suavizado gracias a los proyectos financiados por la UE y a la orientación hacia mercados como Latinoamérica de las grandes empresas constructoras.

3.5. 1997-2007

- A partir de 1997 y hasta 2007 tuvo lugar un boom sin precedentes en el sector de la edificación que experimentó en varios años tasas de crecimiento superiores al 10 %. En 2007, el sector inmobiliario representa el 12,2 % del PIB y el 14,2 % del empleo.

En realidad sería interesante traer aquí el apartado Estudio de la evolución de los precios en la edificación residencial o eliminar directamente el apartado de Perspectiva dinámica para esta exposición y sustituirla por el análisis por subsectores.

3.6. 2008-2013

—

3.7. 2014-2020

—

4. POLÍTICA ECONÓMICA: POLÍTICAS DE VIVIENDA Y SUELO

4.1. Justificación de teoría económica y objetivos

- Existen varias justificaciones a la intervención del sector público en el sector de la construcción:
 - La *justificación básica de la intervención del sector público* en el subsector residencial es la **equidad**:
 - Como vimos anteriormente, la Constitución establece que todos los ciudadanos tienen *derecho a una vivienda digna* (art. 47).
 - Cumplir con dicho objetivo exige:
 - Una oferta de viviendas amplia (i.e. que no haya problemas de escasez).
 - Unos precios moderados (i.e. que no haya problemas de accesibilidad).
 - Además, el desarrollo de las ciudades es un foco de *externalidades y bienes públicos* que necesariamente requiere de una coordinación centralizada.

4.2. Marco jurídico-institucional

4.2.1. Nivel de competencias

- La mayoría de las competencias en política de vivienda y de suelo corresponde a las *Comunidades Autónomas* (art. 148 CE: “Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda + Obras públicas de interés de la CCAA en su propio territorio”), aunque algunas cuestiones son de *ámbito estatal* (legislación del alquiler o deducciones en el IRPF).
 - El Tribunal Constitucional sentenció en 1997 que, efectivamente, las competencias básicas de legislación urbanística residían de forma exclusiva en las CCAA, correspondiendo tanto a las CCAA como a las EELL su ejecución.
 - Por su parte, al Estado le corresponde, como máximo, la fijación de un marco amplio que condicione (pero no suplante), el ordenamiento llevado por las CCAA. Además, le corresponde garantizar la igualdad de oportunidades en el acceso a la vivienda.

4.2.2. Fundamentos jurídicos

- *Artículo 47 de la Constitución Española*: Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias para ello, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. De esta manera, la CE considera a la vivienda como un bien preferente dentro del Estado del Bienestar.
- *RDL de reforma del mercado de alquiler (2019)*: Se amplía el plazo de prórroga obligatoria de los contratos de alquiler de 3 a 5 años. La subida de la renta anual estará ligada al IPC durante el tiempo que dure el contrato. El arrendador debe comunicar al inquilino su voluntad de no renovarlo, con al menos 4 meses de antelación. Si es el inquilino el que quiere irse debe avisar con 2 meses de antelación. La potestad de recuperación de la vivienda por el propietario para resolver anticipadamente el contrato debe quedar recogida expresamente en el contrato.
- *RDL de 10 de marzo de 2020*: Prórroga de la suspensión de desahucios, se hace para 4 años para los colectivos más vulnerables.
- *Ley de Suelo de 2015*.

4.2.3. Procedimiento de toma de decisiones

—

4.3. Evolución histórica

- La *justificación básica de la intervención del sector público* en el subsector residencial es la **equidad**:
 - o Como vimos anteriormente, la Constitución establece que todos los ciudadanos tienen *derecho a una vivienda digna* (art. 47).
- Cumplir con dicho objetivo exige:
 - o Una oferta de viviendas amplia (i.e. que no haya problemas de escasez).
 - o Unos precios moderados (i.e. que no haya problemas de accesibilidad).
- La intervención del sector público se ha centrado principalmente en **aumentar la oferta de vivienda** en sus diferentes formas, ya que así se puede atender a los 2 objetivos anteriores. La oferta de vivienda se ha tratado de expandir por diferentes vías:
 - o *Política de suelo*, que abra nuevas *posibilidades de edificación*.
 - o *Política de vivienda*, que aproveche dichas posibilidades de edificación para ofertar viviendas a *precios razonables*.
- Veremos primero la política de vivienda y después la de suelo.

4.3.1. Política de vivienda

Hasta finales de los 50

- Hasta finales de los años 50 más de la mitad de la población vivía en **régimen de alquiler**. Además el parque de viviendas nacional se mantuvo constante (estancamiento económico autárquico) lo que llevó a un aumento de las rentas de alquiler.
- En 1946 se promulga la primera *Ley de Arrendamientos Urbanos* (LAU):
 - o Congelación de las rentas de los alquileres.
 - o Establece que el inquilino tiene derecho de prórroga forzosa e indefinida del contrato.
 - Resultado: Ambas medidas desincentivaron la oferta de viviendas de alquiler, lo que generó el efecto contrario al pretendido: un aumento del precio del alquiler.

Desde los años 60 hasta el estallido de la crisis inmobiliaria (1960-2007)

- Tras el Plan de Estabilización de 1959, España experimentó una década de bonanza. Esto llevó a la necesidad de aumentar al parque de viviendas y un fomento de la propiedad lo cual se llevó a cabo mediante:
 - o *Las viviendas de protección oficial (VPOs)*.
 - o *Las deducciones por compra de vivienda*.
 - o *Una política de alquiler*.
- 1) Viviendas de Protección Oficial (VPOs)
- Objetivos:
 - o Aumentar la oferta.
 - o Fomento de la propiedad.
- Funcionamiento:
 - o La construcción de nuevas VPOs va a ser desarrollada por promotores privados que recibirían ayudas públicas para realizar estas actividades.
 - o Tanto el constructor como el comprador quedan sujetos a una serie de condiciones legales:
 - El *constructor* recibe financiación por una gran parte del proyecto (hasta el 80 %) a un tipo de interés bajo, pero a cambio no puede vender la vivienda por encima de un cierto precio fijado con la Administración.
 - El *comprador* adquiere la vivienda por un precio notablemente inferior al de mercado, pero a cambio está obligado a no vender la vivienda durante 30 años desde la compra. Además, para ser beneficiario, el comprador debe satisfacer una serie de requisitos en términos de ingresos y no poseer vivienda en propiedad.

– Resultado:

- Con la proliferación de las VPO para venta, se produce un cambio de modelo que prima la propiedad.
- A mediados de los 70, las VPO llegarán a representar más de **2/3 de la construcción**.

– Problemas:

- No obstante, estas ayudas van a estar diseñadas de forma ineficiente, ya que apenas van a prestar atención a las características socioeconómicas de los adjudicatarios (por ello este sistema se llegó a calificar de "*ayudas a la piedra*").
- El resultado fue que los promotores prestaron más atención al segmento de rentas más altas, pues se trataba de proyectos más rentables. Por lo tanto, persistió el déficit de vivienda para los colectivos más vulnerables.

– Solución: Ley sobre VPOs de 1978.

- Esta ley reforma el sistema de ayudas, de modo que las viviendas pasan a orientarse más hacia los **colectivos más desfavorecidos** (derecho de percepción en función de las características de la vivienda, ayudas a familias con rentas bajas, etc.).

2) Deducpciones por compra de vivienda

– Objetivos:

- Fomento de la propiedad.

– Medidas:

○ *Reforma del IRPF en 1978:*

- *Deducción del 15 % de las cantidades destinadas a la adquisición de vivienda habitual (excluyendo intereses).* Esta deducción era, además, universal, pues se la podía aplicar cualquier contribuyente, *independientemente de su nivel de renta*.

○ *Decreto Boyer de 1985:*

- Se extiende aún más el alcance de esta deducción al eliminar el requisito de vivienda habitual, de modo que *la deducción se puede aplicar también a la compra de 2^a vivienda*.

– Estas medidas tienen un doble problema:

- Una subvención a un bien cuya oferta es inelástica en el corto plazo se traslada íntegramente a precios, beneficiando a promotores y constructores [ver tema 4.B.9].
- Actúan en dirección opuesta a las medidas de estimulación del alquiler.

3) Política de alquiler

– Objetivo:

- Aumento de la oferta de alquiler.

– Medidas:

○ *Decreto Boyer de 1985:*

- Liberaliza las rentas de los alquileres de los nuevos contratos.
- Suprime la prórroga forzosa de arrendamientos.

○ *Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994:*

- Mayor flexibilidad en la duración de los contratos.
- Actualización de contratos vía IPC.

– Problemas:

- Segmentación entre las viviendas sujetas a la nueva normativa y las viviendas de renta antigua.
- Ambas medidas, se vieron fuertemente contrarrestadas por los incentivos a la compra de viviendas, no consiguieron aumentar la oferta de alquiler.

Resultado

- Como resultado de las sucesivas iniciativas desarrolladas, el parque de viviendas aumentó notablemente: entre 1950 y 2008, el parque de viviendas pasó de 6 a 25 millones, un aumento de 19 millones en poco más de 50 años.
 - En definitiva, se puede decir que la política de vivienda no logró plenamente su objetivo final, pues si bien sí garantizó una oferta abundante, no lo hizo a precios asequibles.
 - De hecho, el indicador “**esfuerzo para la compra de vivienda**” (i.e. **precio de la vivienda dividido entre la renta bruta disponible anual**) se situaba en 2008 muy cerca de **14**, muy superior a la de otros países⁶.

Desde el estallido de la crisis inmobiliaria hasta la actualidad (2007-2020)

Introducción

- Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008, se produce una reorientación de la política de vivienda hacia el *fomento del alquiler* y el *impulso de la rehabilitación*. Además en materia de compra de vivienda recientemente *se ha reformado la ley hipotecaria*.

1) Fomento del alquiler

- Se han llevado a cabo numerosas medidas. Comentamos a continuación las principales y más recientes.
 - Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (PEVR).
 - Presupuesto de 10.000 M€ (un 50 % más que el anterior). Su objetivo principal era que el 40 % de las nuevas viviendas de VPO se destinase al alquiler.
 - Ley de Medidas para el Fomento del Alquiler de 2013:
 - Objetivo:
 - Flexibiliza la relación entre las partes:
 - Medidas:
 - *Reducción de la prórroga forzosa.* La prórroga optativa forzosa en favor del arrendatario se reduce de 5 a 3 años desde la firma del contrato.
 - *Facilidades para dejar o recuperar la vivienda:*
 - *Arrendatario:* Podrá rescindir el contrato sin pagar indemnización si han pasado al menos 6 meses y avisa con 1 mes de antelación.
 - *Arrendador:* Podrá rescindir el contrato sin pagar indemnización en caso de necesitarla para él o para un familiar de primer grado si ha pasado al menos 1 año y avisa con 2 meses de antelación.
 - *Registro de inquilinos morosos.* Se trata de un registro de sentencias firmes de impagos de rentas del alquiler, lo que permite reducir la información asimétrica.
 - *Agilización del desahucio exprés.*
 - En caso de *morosidad*, incluso con 1 solo mes de impago, se rescinde el contrato y se inicia el procedimiento de desahucio. *El desalojo podrá efectuarse a los 10 días, reduciendo los trámites y notificaciones.*
 - No obstante mediante la Ley Antidesahucios de 2013 se prevé la suspensión de los desahucios durante 2 años para los colectivos más vulnerables.

⁶ <https://cincodias.elpais.com/economia/2023-06-05/el-esfuerzo-para-comprar-vivienda-llega-a-maximos-desde-la-crisis-financiera.html>

- RDL de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler 2019

Las medidas que están aquí son las de la propuesta de diciembre de 2018 que no se aprobó. El que sí se aprobó fue en abril de 2019 (probablemente son muy parecidos, pero tengo duda sobre lo de los precios).

<https://www.auren.com/es-ES/blog/abogados-y-asesores-fiscales/2019-03-19/principales-novedades-del-decreto-ley-de-medidas-urgentes-en-materia-de-vivienda-y-alquiler>

- *Objetivo:*

- Con el objetivo de aliviar los precios y la escasez de oferta que experimenta el sector del alquiler el gobierno aprobó un decreto ley en abril de 2019.

- Entre las *principales medidas* destacan (6):

- *Precio de los contratos:* Posibilidad para los ayuntamientos de limitar el precio de los arrendamientos de forma temporal y excepcional en una zona urbana de "mercado tensionado".
- Duración en los contratos: Ampliación de la duración de los contratos de alquiler. 5 años para propietarios particulares y 7 años si son empresas.
- *Limitación en el aumento de rentas:* Los contratos de hasta 600 € no subirán más del IPC.
- *Incentivos fiscales y bonificaciones:* Vía libre para que los ayuntamientos establezcan incentivos fiscales para el alquiler. Los ayuntamientos podrán aplicar una bonificación de hasta el 95 % en la cuota del IBI pero solo en alquileres con precio limitado.
- *Aumento del parque:* Además, los gobiernos locales podrán utilizar su superávit para promover su parque de vivienda pública.
- *Pisos turísticos:* Se facilitará que las comunidades de vecinos puedan limitar los pisos vacacionales.

- Plan de Infraestructura, Transporte y Vivienda (PITVI) 2018-2021:

- *Ayudas directas al alquiler para población con escasos medios:*

- Con carácter general: hasta el 40 % de la renta mensual
- Mayores de 65 años: hasta el 50 % de la renta mensual
- Ayuda hasta el 30 % del alquiler en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros en determinados ámbitos a definir por las comunidades autónomas.

- *Programa de Ayuda a los jóvenes con recursos escasos:*

- Hasta 50 % del alquiler mensual.
- Hasta 30 % en el tramo entre 601 y 900 euros.

- *Pisos de la SAREB:* Oferta de alquiler de pisos de la Sareb a familias desahuciadas a precios bajos.

2) Impulso a la rehabilitación

– La rehabilitación es **positiva** porque:

- Es intensiva en mano de obra, por lo que puede absorber desempleo;
- Tiene un escaso impacto medioambiental; y
- Se centra en el aumento de la calidad más que en la cantidad.

– Entre las principales **medidas** se incluyen

- Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

- Este Plan contempló ayudas para la rehabilitación y para la **mejora de la eficiencia energética y accesibilidad** (adaptación para personas con discapacidades).

- Plan de Infraestructura, Transporte y Vivienda (PITVI) 2018-2021.

- *Eficiencia energética:* Ayudas de hasta 12.000 € para la rehabilitación que mejore la eficiencia energética.

- *Personas mayores y personas con discapacidad:* Hasta 400 €/m² con un límite del 40 % de la inversión en caso de rehabilitar la vivienda para el uso de personas mayores o con discapacidad.

3) Compra de vivienda

1) Nueva Ley de Crédito Inmobiliario: Febrero 2019

- El Congreso aprobó en 2019 una nueva ley hipotecaria que transpone una directiva europea con 3 años de retraso y sobre la que existía la amenaza de una multa de Bruselas por 105.000 euros al día.
- Los principales aspectos de la nueva ley incluyen:
 - *Mayor dificultad de embargo.*
 - Aumentan las cantidades impagadas necesarias para que se pueda iniciar el procedimiento de ejecución de la hipoteca que acaba, en última instancia, con el desahucio. En lugar de dejar de pagar 3 cuotas como dictaba hasta ahora la ley, hará falta el impago de entre **12 y 15 mensualidades o entre un 3 % y un 7 %** del valor del **préstamo**.
 - *Rebaja los intereses de demora.*
 - Con la legislación anterior los **intereses de demora se pactaban entre las partes y podían alcanzar el 25 %**. Semejantes tipos fueron considerados excesivos por el Supremo, que destacó que no debían superar el 2 % de recargo sobre el tipo contratado. La legislación finalmente lo ha dejado en un **recargo del 3 %**. Como resultado, en las hipotecas nuevas se aplicará el 3 % y en las antiguas el 2 %.
 - *Reparto de los costes de la hipoteca:*
 - Los clientes no tendrán que abonar ninguno salvo la **tasación**. El impuesto de Actos Jurídicos Documentados, los gastos del notario, el registro y la gestoría correrán a cuenta de las entidades.
 - *Facilita el cambio de una hipoteca variable a una fija.*
 - En el fondo lo que hace la ley es allanar el camino para cambiar a un banco que ofrezca el tipo fijo, fomentando la competencia entre entidades. Para ello, abaratará las comisiones de cancelación y los aranceles notariales y registrales.

- *Prohibición de remunerar a los trabajadores de las entidades bancarias en función del número de hipotecas concedidas.*
- Se exige *formación anual a los comerciales de hipotecas* (50 horas).
- Los bancos tendrán que hacer un *examen de la solvencia del cliente* en función de su capacidad de pago, y no del previsible incremento del valor de la vivienda, los avalistas o unas garantías adicionales.
- *Prohíbe las cláusulas suelo.*

2) PITVI 2018-2021

- El Plan de Infraestructura, Transporte y Vivienda (PITVI) incluye entre otros una ayuda a los jóvenes de hasta 10.800 euros con un límite del 20 % del precio de adquisición (inferior a los 10.000 euros).

4.3.2. Política de suelo

Objetivos

- La **política de suelo** tiene un doble objetivo:
 - *Incrementar el suelo urbanizable* como medio para aumentar el parque de viviendas.
 - Establecer un *desarrollo ordenado y coherente del proceso de urbanización*.

Evolución

- Primeras leyes de suelo:
 - Definición y clasificación del suelo en:
 - *Rústico.*
 - *Urbanizable.*
 - *Suelo urbanizable programado:* Aquel que ha de ser urbanizado inmediatamente.
 - *Suelo urbanizable no programado:* Aquel que se reserva para su futuro desarrollo.
 - *Urbanizado.*
- Ley del Suelo de 1998.
 - Su objetivo principal era aumentar la oferta de suelo y, con ello, reducir el precio del suelo y de la vivienda.
 - Así, establece el *carácter residual del suelo urbanizable*, de forma que se pasa a calificar como urbanizable todo aquel suelo que no fuese ni rústico ni urbanizado.
- Ley del Suelo de 2008.
 - Contempla sólo 2 tipos de suelo: *rural* o *urbanizado*. De esta manera, desaparece el **suelo urbanizable** (que es el estado intermedio entre rural y urbanizado).
- Texto Refundido de 2015.
 - Aglutina toda la normativa dispersa sobre suelo.

SEPES

- La **Entidad Estatal de Suelo** es un organismo público dependiente del Ministerio de Fomento cuyo objetivo es la creación de suelo urbanizado para uso industrial, residencial o de servicios. También se encarga del desarrollo de VPOs desde 2004.

Problemas

- Ante la sucesiva quiebra de promotoras, *el suelo ha ido acumulándose en los balances de las entidades de crédito*.
 - Solución SAREB.
- *Oligopolio en la transformación de suelo rústico en suelo urbanizable.*
 - La necesidad de cuantiosos recursos financieros para el proceso de transformación del suelo rústico en urbanizable hacia que las grandes promotoras controlasen la adquisición del suelo, conformando un oligopolio. De esta manera, las pequeñas promotoras y cooperativas sólo podían adquirir el suelo cuando ya era suelo urbanizable y más caro.
 - De ahí que la Ley del Suelo de 2008 eliminase la clasificación intermedia de suelo urbanizable, para evitar la especulación.
- *Sobreexplotación.*
 - Las corporaciones locales obtenían gran parte de sus ingresos del sector de la construcción (licencias de construcción, impuestos sobre bienes inmuebles, etc.), por lo que tenían incentivos en sobredesarrollar la urbanización en sus Planes Generales de Ordenación Urbana.

4.4. Instrumentos político-financieros

- 4.4.1. Planes de Urbanismo y Planes de Ordenación Urbana
- 4.4.2. PITVI 2012-2024
- 4.4.3. Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en España

Descripción del plan

- Los fondos europeos para la recuperación se distribuyen en España a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que se estructura en **4 ejes transversales**:
 - 1) Transición ecológica.
 - 2) Transformación digital.

3) Cohesión social y territorial.

4) Igualdad de género.

- Estos ejes, se proyectan en **10 políticas palanca**, de gran capacidad de arrastre sobre la actividad y el empleo.

– Estas 10 palancas recogen los **30 componentes** que articulan los proyectos coherentes de inversiones y reformas para modernizar el país.

- La mayoría tienen carácter horizontal, algunos están específicamente dirigidos a impulsar la modernización de sectores tractores, como el comercio, el turismo, el agroalimentario, la salud, la automoción o las propias AAAPP.

Palanca I: Agenda urbana y rural, lucha contra la despoblación y desarrollo de la agricultura

Componente 2: Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana

– **Justificación:** Medidas con un enorme potencial en España, por:

- Las condiciones de antigüedad y conservación del parque de edificios y viviendas públicos y privados,
- Capacidad de descarbonización,
- Creación de puestos de trabajo,
- Cohesión social,
- Impacto urbano y rural.

– **Reformas:**

- Agenda Urbana Española
 - Papel fundamental los Municipios Españoles y que está alineada con los objetivos para un desarrollo rural y urbano sostenible.
- Estrategia a largo plazo Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación
 - Renovación del parque nacional de edificios residenciales y no residenciales, tanto públicos como privados, con alta eficiencia energética y descarbonizados antes de 2050.
- Ley de Vivienda
 - Protección del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada
 - Vivienda eficiente asequible incluido en el Renovation Wave.
- Oficinas de Rehabilitación (“ventanilla única”)
 - Marco normativo para facilitar la gestión de las ayudas, financiación y fiscalidad wrt a la rehabilitación.

– **Inversiones:** Inversión total estimada: 6.820 millones de euros.

- Programas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
 - En barrios o zonas delimitadas en función de su nivel de renta y que tendrá especial incidencia en colectivos vulnerables.
- Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.
 - Para incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precio asequible, contando con la colaboración del sector privado.
- Programa de rehabilitación energética de edificios.
 - Actuaciones de ahorro y eficiencia energética e incorporación energías renovables.
- Programa de regeneración y reto demográfico.
 - Eficiencia energética de edificios, energías renovables y movilidad eléctrica (municipios < 5000 habitantes).
- Programa de impulso a la rehabilitación de edificios públicos.
 - Rehabilitación sostenible del parque público institucional.

Doble transición

Transición digital: Construcción 4.0

- La Construcción 4.0 es un nuevo concepto surgido de la Cuarta Revolución Industrial, la llamada Industria 4.0, y que se ha extendido recientemente en el sector de la construcción como una ventana de oportunidad para realizar la transformación pendiente que este sector viene necesitando desde hace años.
- Según un estudio de McKinsey "Reinventando la construcción":
 - La construcción podría incrementar por 5, o incluso por 10, su productividad si adquiere un estilo de producción similar a la de la industria manufacturera y hace su transición tecnológica hacia la automatización y el uso del dato.
 - La Construcción 4.0 pivota sobre 2 pilares: la *industrialización de los procesos constructivos* y la *incorporación de tecnologías emergentes*.
 - *Incorporación de nuevas tecnologías*:
 - IoT (mejora la toma de decisiones y aumenta la información disponible);
 - Cloudcomputing (almacenamiento de información), la robótica (automatizar procesos);
 - Big data (gestión masiva de datos, explotando su potencial); y
 - Metodología BIM (*Building Information Modelling*) permite virtualizar la construcción: réplica digital exacta antes de construir (realidad virtual y realidad aumentada).
 - *Industrialización de los procesos constructivos*.

Transición ecológica: Economía circular

- Un sector más sostenible:
 - La economía circular aplicada a la construcción, apoyada en una progresiva industrialización del sector, reduciría drásticamente, p.ej. la ingente cantidad de desechos sólidos generados por esta actividad.
 - La Directiva Marco de Residuos de la UE establece el objetivo de reciclar el 70 % de los desechos de construcción y demolición en 2020.
 - Un reto nada fácil. "Una de las mayores dificultades a la hora de reciclar y reutilizar estos residuos es la falta de confianza en la calidad de los materiales reciclados".
 - En promedio, los materiales reciclados solo suponen el 12 % de la demanda de materiales en la UE.
- La búsqueda de la sostenibilidad y la eficiencia energética es otro duro combate que libra el sector de la construcción, actualmente en plena transformación.
 - Los edificios, según cifras de la UE, absorben hasta un 40 % de la demanda de energía primaria, los actuales planes estratégicos a nivel nacional y UE impulsarán un salto cualitativo.
 - El reto de la eficiencia energética comprende desde el diseño del edificio hasta los materiales empleados, pasando por el aprovechamiento de los recursos naturales como la luz solar, el viento o el calor del suelo. En estos edificios, el consumo energético debe proceder, en su mayor parte, de fuentes de energía renovable generadas in situ.
 - La investigación en nuevos materiales o el redescubrimiento de algunos tradicionales, reemplazarán progresivamente a las materias primas que consumen mucha energía.

4.4.4. Ley por el Derecho a la Vivienda (2023)

<https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2023/040523-nueva-ley-vivienda-2023.aspx>

- La norma favorece el acceso a la vivienda a precios asequibles, protege de las situaciones de vulnerabilidad y combate la especulación inmobiliaria. Se trata de la primera norma que desarrolla dicho derecho constitucional.
 - Parque público de vivienda social.
 - Se somete a protección permanente “para que no pueda ser enajenado, como sucedió en el pasado”.
 - Reserva obligatoria del 30 % de cualquier promoción a vivienda protegida y que de ese 30 % el 15 % tenga que ir a alquiler social, de modo que se pueda construir poco a poco un parque público de vivienda en consonancia con los países europeos.
 - En Francia, hay 7 veces más vivienda social que en España, y en Países Bajos 12 veces más que en nuestro país.
 - Regulación de los desahucios en situaciones de vulnerabilidad:
 - Los servicios sociales se coordinarán de manera más eficaz con los jueces para poder ofrecer soluciones habitacionales a los afectados.
 - Garantizará que la alternativa que se busque para estas familias sea una vivienda, y no un albergue, como sucede en algunas CCAA.
 - Las CCAA podrán declarar por tiempo limitado (3 años) zonas de mercado residencial tensionado (ZMRT) y establecer medidas para controlar el coste del alquiler, impidiendo incrementos abusivos de la renta y aumentar la oferta:
 - Incentivos fiscales para que sea más provechoso para los propietarios bajar los precios del alquiler.
 - Afecta solo a determinados propietarios, busca frenar la especulación.
 - Las zonas tensionadas son aquellas donde el pago de la renta suponga más del 30 % de los ingresos y también (más habitual) donde el alquiler haya subido 5 % por encima del IPC autonómico en los últimos 5 años.
 - Actualmente, entorno a un 9 % de los distritos de España se considerarían tensionados, la mayoría: en Madrid, Barcelona y Costa del Sol. Sin embargo, dichos Gobiernos regionales del PP, han anunciado que no implantarán dichas medidas.
 - Respecto a las viviendas vacías, los ayuntamientos puedan hacer un recargo de hasta el 150 % en el IBI, para incentivar su venta o entrada al alquiler.

CONCLUSION

- **Recapitulación (Ideas clave):**
 - A lo largo de la presente exposición se han tratado de detallar las principales características del sector de la construcción así como la de sus respectivos subsectores, concentrando una buena parte de la misma en la política del suelo y la vivienda.
 - Como añadido, podemos señalar el potencial que puede presentar el segmento de la rehabilitación y reforma de viviendas para adaptar las mismas a las exigencias medioambientales y energéticas.
 - Por añadidura, la reparación ocupa un papel importante dado que el valor de la vivienda se deprecia con el tiempo.
 - Por ejemplo, Japón asume que las viviendas pierden un 4 % de su valor cada año, una cifra que no afectaría en el PIB por ser medido en términos brutos (no se deduce el consumo del capital fijo).
 - Además, la rehabilitación es positiva porque: (i) es intensiva en mano de obra, por lo que puede absorber desempleo; y (ii) genera un menor impacto medioambiental.

- Asimismo, cabe mencionar la edificación no residencial cuya demanda depende de las expectativas empresariales o las condiciones financieras, al estar relacionada con los locales comerciales.
- El sustancial impacto macroeconómico que tendrá la crisis sanitaria del COVID-19 podría agravar las dificultades de accesibilidad a la vivienda.

- **Relevancia:**

-

- **Extensiones y relación con otras partes del temario:**

-

- **Opinión:**

-

- **Idea final (Salida o cierre):**

-

Bibliografía

Tema María Palacios Carrere

Tema Juan Luis Cordero Tarifa

Tema José Bernardo de Lizaur

Preguntas de otros exámenes

—

Anexos

A.1. Anexo 1: