



Informe
de
Econ
omía,
Hacienda
y Empleo

LA VIVIENDA Y EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Javier Villanueva Sánchez

Servicio de Estudios y Defensa de la Competencia
Departamento de Economía, Hacienda y Empleo
(Gobierno de Aragón)

LA VIVIENDA Y EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

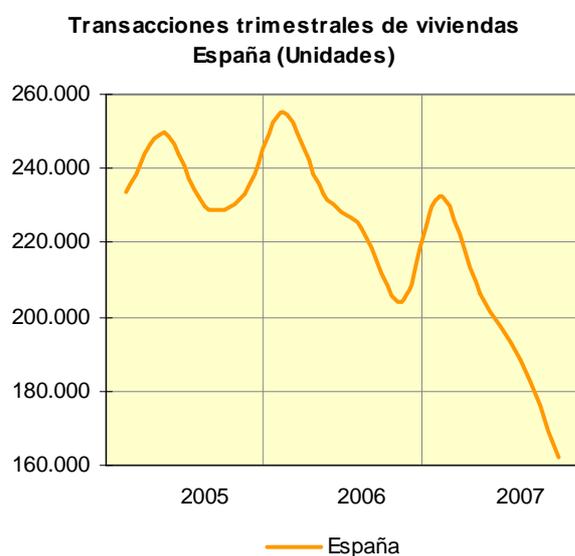
Introducción: el desplome de la demanda de vivienda

En enero de 2008 continuaba la caída de la compraventa de viviendas ...

El pasado 26 de marzo el INE estrenó la “Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad”, elaborada a partir de la información contenida en los Registros de la Propiedad de todo el territorio nacional, y publicó los datos correspondientes al mes de enero de 2008. El informe reflejaba una fuerte caída en la compraventa de viviendas en España en dicho mes, tanto de obra nueva como, particularmente, de vivienda usada.

... que se había iniciado a mediados de 2006

Los medios de comunicación recogieron las cifras de forma profusa produciéndose un cierto efecto de “bautismo oficial” de la crisis inmobiliaria, a pesar de que las noticias no eran nuevas. De hecho, el Colegio de Registradores de la Propiedad venía informando del mismo asunto, mediante informes trimestrales que arrancan en el segundo trimestre de 2004 y de los que se desprende que la compraventa de viviendas en España ya había comenzado a caer con claridad en el segundo trimestre de 2006.



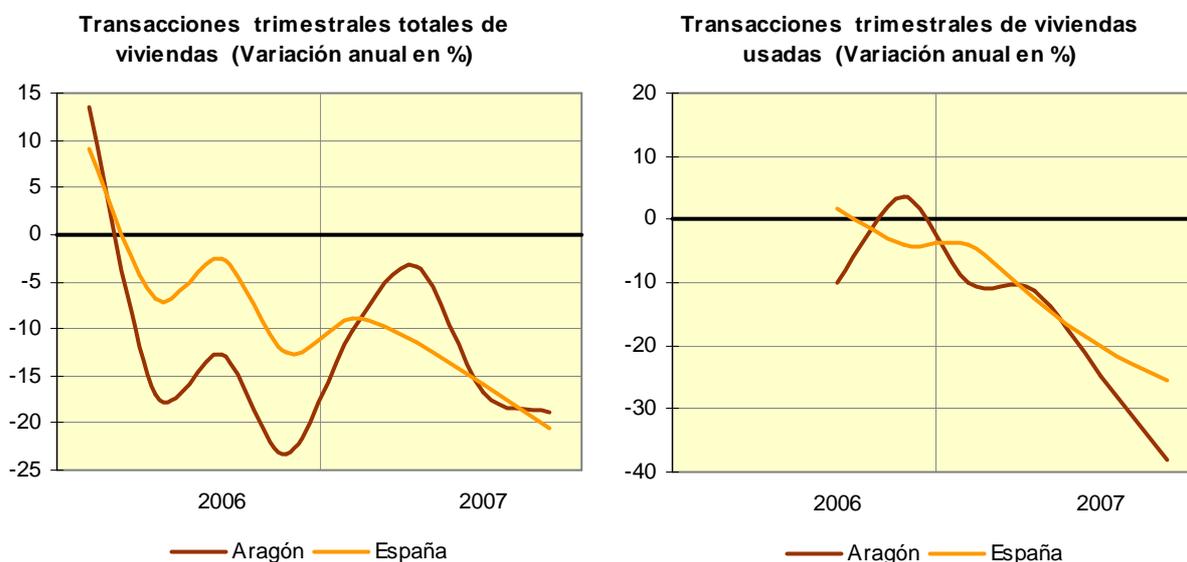
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles

Caen las ventas tanto de vivienda nueva ...

De acuerdo con el último informe disponible del Colegio de Registradores, correspondiente al cuarto trimestre de 2007, la compraventa de viviendas cayó en dicho período un 20,6% en España, siendo más intensa la contracción en la venta de vivienda usada (-25,6%) que en la vivienda de obra nueva (-13,8%). Aragón

... como, en particular, de vivienda usada

presentaba una caída algo menor (-18,8%) como resultado de un crecimiento positivo en la compraventa de vivienda nueva (18,0%) que era contrarrestado por la fuerte contracción de la venta de vivienda usada (-38,1%).



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles

El perfil evolutivo no invita al optimismo ...

De acuerdo con el INE este comportamiento continuaba y se aceleraba en enero de 2008, cuando la compraventa de viviendas en el conjunto de España caía (-27,1%), repitiéndose el patrón de mayores caídas en vivienda usada (-35,6%) que en vivienda nueva (-14,6%). En el caso de Aragón la caída se suavizaba levemente (-16,1%), ya que la venta de vivienda nueva desaceleraba (6,5%) y la contracción en la vivienda usada también se moderaba (-29,6%).

Enero de 2008	España	Aragón
Compraventa Viviendas (variación anual en %)	-27,1	-16,1
Libre	-26,7	-16,8
Protegida	-30,7	-9,9
Nueva	-14,6	6,5
Usada	-35,6	-29,6

Fuente: INE (Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad)

... teniendo en cuenta además el desfase temporal entre las estadísticas ...

En todo caso, hay que tener presente que estas estadísticas recogen la fecha en que la escritura pública de compraventa es presentada para su inscripción en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que existe un desfase entre la fecha de dicha escritura y la fecha estadística. El propio Colegio de Registradores de la Propiedad cifra ese retardo en 45 días en promedio.

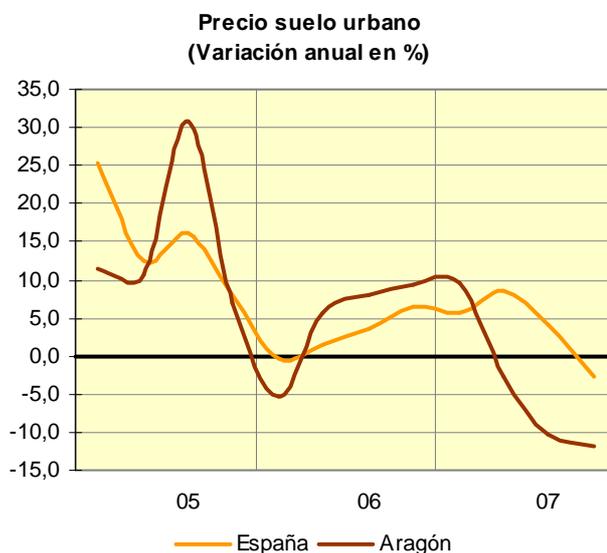
... y el momento en que se produjo efectivamente la compraventa

Adicionalmente, hay que pensar que transcurre cierto tiempo entre que se acuerda o contrata la compraventa y la firma de la escritura notarial, que puede variar desde unas pocas semanas en el caso de una vivienda usada hasta casi dos años en el caso de una vivienda de obra nueva adquirida al inicio de la promoción. Para resumir, puede afirmarse que la caída de ventas del mes de enero corresponde en realidad al comportamiento del mercado inmobiliario de varios meses atrás, por lo que los peores datos podrían estar todavía por llegar.

Consecuencias de la caída de la demanda de vivienda

La contracción de la demanda se traduce en dificultades financieras para algunas empresas del sector ...

Los primeros efectos de la fuerte caída de la demanda de vivienda se han traducido en el cierre de numerosos intermediarios y agencias inmobiliarias y un goteo de promotores y constructores que deben afrontar complicadas negociaciones de refinanciación de su deuda o bien entran en concurso de acreedores. En general se trata de promotores con un concepto agresivo del negocio inmobiliario y con una elevada cartera de suelo adquirido en fechas recientes a precios elevados y mediante un fuerte endeudamiento, que se encuentran ahora con un mercado de suelo ilíquido y con precios a la baja. El endurecimiento y restricción del crédito bancario, consecuencia en buena medida de la denominada “crisis subprime”, ha contribuido sin duda a todo ello.



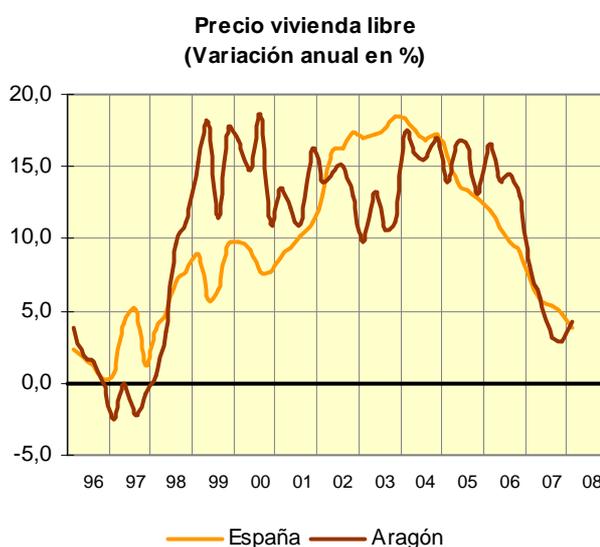
Fuente: Ministerio de Vivienda

... y la acumulación de un stock de vivienda sin vender

Otra consecuencia inmediata ha sido la acumulación de un importante volumen de vivienda sin vender en manos de promotores y de particulares. Según el Instituto de Práctica Empresarial (IPE), el stock de vivienda sin vender en los inicios de 2008 se situaría en torno a un millón de unidades, de las que la mitad sería vivienda de obra nueva y la otra mitad vivienda usada en venta por parte de particulares y agencias inmobiliarias.

Los precios de la vivienda vienen desacelerando desde 2004 ...

En estas condiciones de exceso de oferta y demanda retraída, una respuesta racional en un mercado competitivo sería la disminución del precio. Sin embargo, las especiales características del mercado de la vivienda, con fuertes rigideces que lo alejan del modelo de competencia perfecta, hacen que el ajuste ante una crisis se produzca más bien en cantidades que en precios. En los anteriores episodios de ajuste de los que se dispone de información, los precios tendieron al estancamiento en términos nominales, cayendo en términos reales por el efecto de la inflación. Así, diversos estudios estiman que en el anterior valle cíclico, entre los años 1992 y 1997, los precios de la vivienda en España se redujeron en términos reales en torno a un 20%.



Fuente: Ministerio de Vivienda

... y en la actualidad crecen en torno a la inflación general ...

En el presente ciclo inmobiliario, cuya fase expansiva se inició a finales de 1997, se observa un perfil de crecimiento acelerado de los precios de la vivienda cuyo punto de inflexión se habría producido a finales de 2003 (algo más tarde en Aragón), iniciándose a partir de 2004 una progresiva desaceleración en el crecimiento de dichos precios, de modo que en los inicios de 2008 estarían creciendo en torno a la inflación general.

... siendo objeto de polémica su evolución futura ...

La evolución de los precios de la vivienda en los próximos meses es objeto de polémica. Mientras que en vivienda usada nadie parece discutir que los precios están ya bajando, en materia de obra nueva las cosas no son tan claras. Promotores y constructores han defendido en el pasado reciente la imposibilidad de que los precios se reduzcan en términos nominales, si bien en las últimas semanas han comenzado a admitir dicho escenario, declarando que sería factible un descenso de los precios a lo largo de 2008 en torno a un

... si bien predomina el sentimiento de que se va a producir una cierta corrección ...

8%, para desdecirse pocos días después. Al mismo tiempo, algunos promotores han iniciado una inusual actividad promocional donde se ofrecen ventajas por la compra de una vivienda en forma de descuentos, regalos de automóviles u otros bienes, contratos de alquiler con opción de compra, bonificaciones de cuotas del préstamo hipotecario, etc. Este tipo de promociones equivalen de facto a una disminución en el precio.

... con diferentes opiniones en cuanto a su intensidad y plazo

Diversos organismos públicos y privados hacen públicas sus estimaciones y previsiones al respecto, desde el Banco de España al FMI, pasando por académicos, portales inmobiliarios especializados y todo tipo de agentes interesados. Los escenarios más optimistas contemplan una estabilidad nominal de precios, de modo que el ajuste real se produciría por el efecto de la inflación con el paso del tiempo, mientras los escenarios más pesimistas anuncian descensos nominales que podrían alcanzar un 20% (FMI, CESifo) incluso hasta un 30% (The Economist) en el precio de la vivienda en España. Puede afirmarse, por tanto, que existe consenso en que se va a producir una cierta corrección en el precio, siendo diferentes las percepciones de la intensidad del ajuste y el plazo en que se produciría.

Impacto sobre la actividad y el empleo

En el pasado reciente la construcción de viviendas alcanzó cifras muy elevadas ...

A la contracción de la demanda le sigue la contracción de la oferta, siendo sin duda el ajuste que más preocupación despierta por sus repercusiones directas en términos de empleo y riqueza. En los últimos cinco años se han iniciado en España más de 600.000 viviendas anuales, cifra considerada insostenible en el futuro inmediato. A la pregunta de cuál puede ser el volumen de producción anual de viviendas de equilibrio a largo plazo, los más optimistas hablan de 500.000, mientras que otros expertos argumentan que difícilmente se podrá superar las 300.000 unidades anuales, dada la evolución demográfica prevista.

Viviendas, visados de dirección de obra nueva

	Media anual 1992-1997	Media anual 1998-2005	2006	2007
España	272.577	570.098	865.561	651.427
Aragón	7.101	12.858	23.781	21.001
Aragón/España (%)	2,6%	2,3%	2,7%	3,2%

Fuente: Ministerio de Economía, Instituto Aragonés de Estadística (IAEST)

Nota: la entrada en vigor del nuevo Código Técnico de Edificación en septiembre de 2006 (y en marzo de 2007 en una segunda fase) introduce distorsiones por el adelanto en el visado de numerosos proyectos al objeto de evitar el cumplimiento de la nueva normativa

... admitiéndose que ese ritmo es insostenible ...

Como resultado de todo ello, parece existir cierto consenso entre promotores y constructores a la hora de afirmar que en 2008 se iniciarán en España 300.000 viviendas menos que en 2007,

... y que el ajuste en 2008 se elevaría a 300.000 viviendas iniciadas menos

reducción que sería factible a la vista de la evolución de los visados de obra nueva. En el caso de Aragón la reducción, de ser proporcional al peso relativo de nuestra Comunidad Autónoma en los visados totales durante el último ciclo expansivo, se situaría en torno a las 7.000 viviendas. En condiciones ideales ello permitiría absorber paulatinamente el stock de viviendas sin vender y adecuar la producción a la demanda efectiva.



Fuente: Ministerio de Economía, Instituto Aragonés de Estadística (IAEST)

Este ajuste tiene consecuencias sobre el empleo directo ...

Esta contracción de la actividad constructora de viviendas incide directamente sobre el empleo. A lo largo de las últimas semanas los medios de comunicación vienen recogiendo declaraciones de constructores, promotores y algunos académicos que manejan como estándar del sector la cifra de dos empleos directos por cada vivienda en construcción.

... así como el indirecto ...

A ello habría que añadir el efecto de arrastre sobre el empleo de las diversas ramas proveedoras y auxiliares de la construcción, que según el último informe anual de SEOPAN (2005) se cifra en 0,57 empleos inducidos en el resto de la economía por cada empleo que se genera en construcción, si bien otras fuentes elevan dicho arrastre a un empleo indirecto por cada empleo directo.

... que las empresas del sector cuantifican en un total cercano al millón de puestos de trabajo

Por tanto, las cuentas de los promotores parecen sencillas: 300.000 viviendas iniciadas menos en 2008 suponen para España la pérdida de 600.000 empleos directos y 342.000 indirectos, pérdida que se produciría de forma progresiva a lo largo del año. No obstante, al ser cifras anunciadas por parte interesada, que sirven al mismo tiempo para efectuar diversas solicitudes de ayudas a las autoridades económicas, cabe pensar que podrían estar sesgadas al alza.

UNA APROXIMACIÓN SENCILLA A LA RELACIÓN ENTRE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y EMPLEO DIRECTO EN EL SECTOR

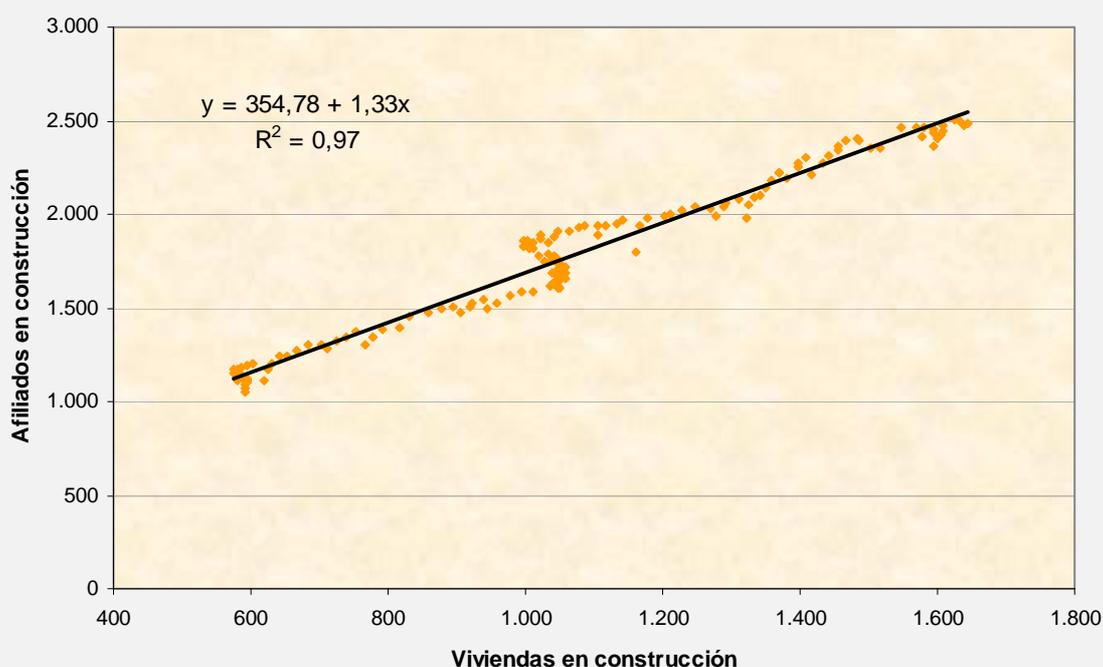
A continuación se presenta un sencillo ejercicio econométrico que pone en relación la construcción de viviendas y el empleo directo en el sector. Para medir el número de viviendas en construcción se ha partido de la serie mensual de los visados de dirección de obra nueva de vivienda, procedente de los Colegios de Arquitectos Técnicos, introduciendo los supuestos de que el inicio de las obras es simultáneo a dicho visado y de que la duración promedio de dichas obras es de 24 meses. Para medir la ocupación se ha utilizado la serie mensual de la afiliación a la Seguridad Social en construcción.

En el caso de España se han usado los datos del período 1996-2007, mientras que en caso de Aragón la disponibilidad de información desagregada de la afiliación a la Seguridad Social ha limitado el análisis al período 1999-2007. Podemos decir, en general, que el ejercicio analiza el último ciclo expansivo del sector en España y Aragón.

Una vez constatada la elevada correlación entre ambas variables (coeficientes de correlación lineal de 0,985 para España y 0,979 para Aragón), resulta inmediato plantear una relación de dependencia lineal del tipo $y = a + bx$, donde tenemos:

- y: variable dependiente, en este caso el empleo en términos de afiliación
- x: variable independiente o explicativa, en este caso las viviendas en construcción
- a: término independiente, representa el empleo en el sector de la construcción que es ajeno a la construcción de viviendas (obra civil, edificación no residencial, etc.)
- b: coeficiente que cuantifica la intensidad de la relación entre x e y, en este caso representa el aumento que se produce en el empleo (y) cuando el número de viviendas en construcción (x) aumenta en una unidad

España: afiliados y viviendas en construcción (miles)

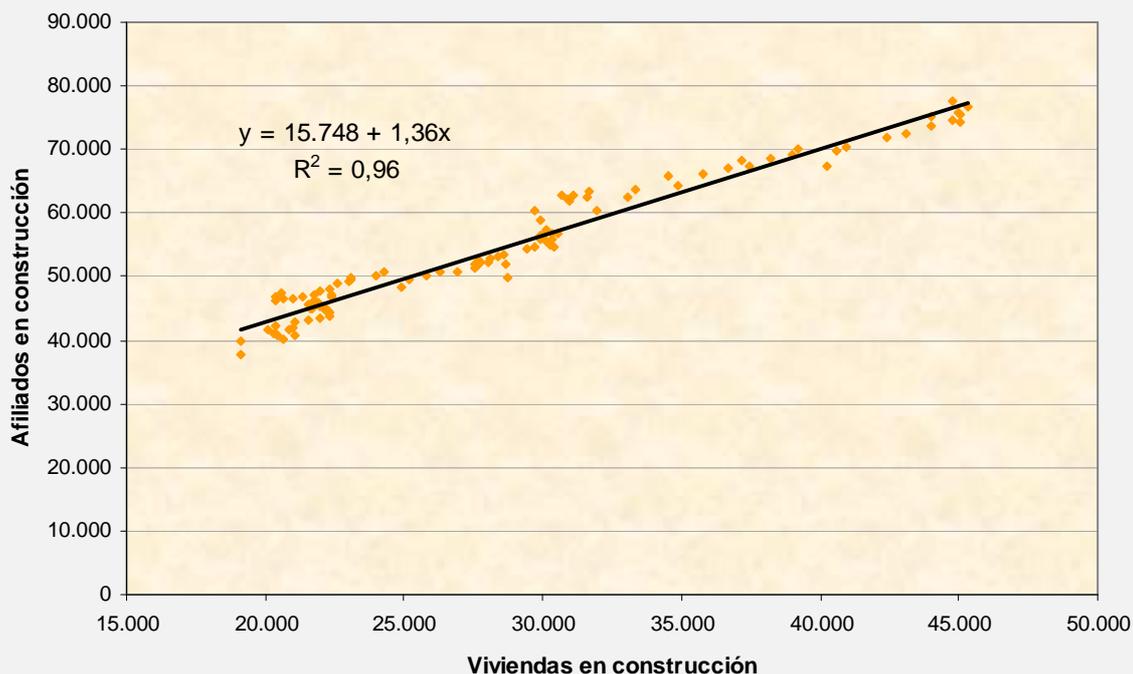


Los resultados de la estimación de este modelo por Mínimos Cuadrados Ordinarios para España y Aragón se presentan en los gráficos adjuntos. Como ya se ha dicho, el coeficiente que acompaña a la variable independiente indica precisamente la relación media de empleos por vivienda en construcción durante el período considerado. Dicha relación ascendería a 1,33 empleos para el conjunto de España y 1,36 para el caso de Aragón.

Por otra parte, el término independiente representa el empleo medio en el período vinculado a las demás actividades de construcción ajenas a la vivienda de obra nueva, es decir, la cifra media de ocupados en obra civil, edificación no residencial y rehabilitación y mantenimiento. Dicho empleo ascendería en promedio a casi 355.000 personas en el conjunto de España en el período analizado, y cerca de 16.000 en Aragón. En comparación con el empleo medio en la totalidad del sector de la construcción en el período considerado, estas cifras representan un 20% y un 29% respectivamente. En la medida en que este empleo pueda parecer infravalorado por el modelo, significaría a su vez que el empleo en construcción de viviendas estaría sobrevalorado.

Por último, el coeficiente R^2 nos dice que, en el período considerado, las variaciones en el número de viviendas en construcción explican el 97% de las variaciones en el empleo del sector de la construcción en España (96% en Aragón).

Aragón: afiliados y viviendas en construcción



Al margen de lo tentativo de estas estimaciones y sus limitaciones, los resultados permiten una primera aproximación al impacto que la contracción en la construcción de viviendas puede tener sobre el empleo directamente vinculado. Así, bajo el supuesto de que a lo largo de 2008 se iniciaran en España 300.000 viviendas menos, el modelo predice que se perderían 400.000 empleos. En el caso de Aragón, si la contracción se eleva proporcionalmente a 7.000 viviendas (ver págs. 46-47), el empleo directo perdido se cifraría en unos 10.000 efectivos.

Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 93 Rev.1)

Relación de actividades incluidas en el sector de la construcción

45	Construcción
451	Preparación de obras
4511	Demolición y movimiento de tierras
4512	Perforaciones y sondeos
452	Construcción general de inmuebles y obras de ingeniería civil
4521	Constr. gral. de edificios y obras singulares de ingeniería civil (puentes, túneles..)
4522	Construcción de cubiertas y de estructuras de cerramiento
4523	Constr. de autopistas, carreteras, campos de aterrizaje, vías férreas y centros deportivos
4524	Obras hidráulicas
4525	Otras construcciones especializadas
453	Instalaciones de edificios y obras
4531	Instalaciones eléctricas
4532	Aislamiento térmico, acústico y antivibratorio
4533	Fontanería e instalación de climatización
4534	Otras instalaciones de edificios y obras
454	Acabado de edificios y obras
4541	Revocamiento
4542	Instalaciones de carpintería
4543	Revestimiento de suelos y paredes
4544	Acristalamiento y pintura
4545	Otros trabajos de acabado de edificios y obras
455	Alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operario
4550	Alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operario

Fuente: INE

También el PIB se verá resentido, en torno a un punto porcentual según cálculos de los empresarios ...

En el mismo sentido, promotores y constructores estiman que el ajuste del sector podría restar entre 1 punto y 1,3 puntos porcentuales al crecimiento del PIB durante los dos o tres próximos años, teniendo en cuenta tanto los efectos directos como los indirectos. De acuerdo con el INE, en 2007 el sector de la construcción representó el 11% del PIB de España y aportó cuatro décimas a su crecimiento real. Por otro lado, SEOPAN cifra el efecto de arrastre del sector en 0,77 euros de valor añadido en el resto de la economía por cada euro de VAB generado en la construcción. También estima SEOPAN que la edificación residencial representa un tercio del VAB de la construcción.

... lo que sería compatible con el ajuste en la producción de viviendas

Bajo este conjunto de supuestos, las previsiones de los promotores serían compatibles con una caída del VAB de la edificación residencial de entre un 15% y un 20% anual a lo largo de los dos o tres próximos años. Es decir, un ajuste gradual hasta alcanzar un volumen de producción de entre 300.000 y 400.000 viviendas anuales.

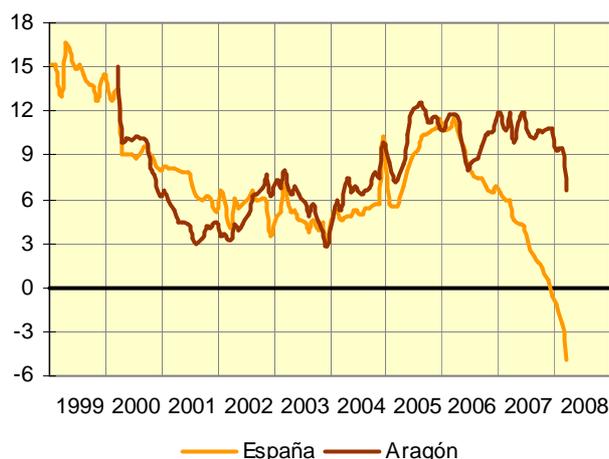
Los indicadores del mercado laboral ...

Los primeros datos disponibles apuntan que estas previsiones podrían no ser descabelladas, con matices. La ocupación en

... proporcionan las primeras señales de deterioro en el sector, con menos empleo ...

construcción muestra ya un claro deterioro en términos de afiliación a la Seguridad Social. Tras desacelerar a lo largo de 2007, la afiliación en construcción se contrae un 2,9% en España en el primer trimestre de 2008, lo que supone en promedio 70.000 afiliados menos que en el mismo trimestre de 2007. El último dato disponible, correspondiente al mes de marzo de 2008, refleja una caída interanual del 4,9% en el empleo del sector, equivalente a 122.000 afiliados menos que en el mismo mes del año anterior.

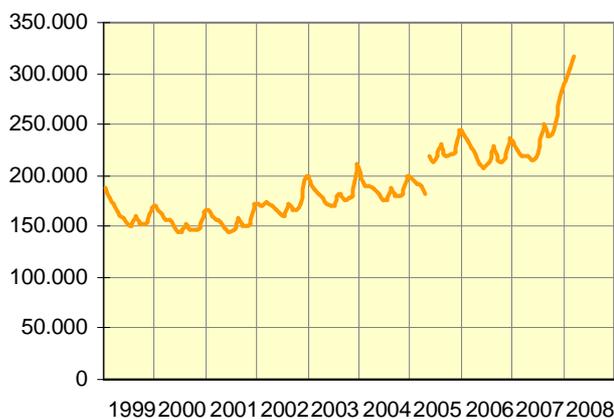
Evolución de la Afiliación - Construcción
(% de variación interanual)



Afiliación Seguridad Social - Construcción
(España, miles)



Evolución paro registrado - Construcción
(España, parados)



Fuente: Ministerio de Economía, Instituto Aragonés de Estadística (IAEST)
Nota: ruptura metodológica de la serie de paro registrado en mayo de 2005

... y más paro en el primer trimestre de 2008 ...

El paro registrado en el sector de la construcción, que ya comenzó a crecer a mediados del pasado año, muestra un nivel de deterioro similar, ya que en el primer trimestre de 2008 la cifra de parados supera en 80.235 en promedio a lo observado en el mismo trimestre de 2007. En el mes de marzo el registro sectorial de parados es de 97.200 personas más que un año antes.

... apuntando que el ajuste ya se ha iniciado

Las cifras sugieren, por tanto, que el empleo expulsado de la construcción pasa a engrosar mayoritariamente las cifras de paro, lo cual es razonable teniendo en cuenta que ha transcurrido muy poco tiempo como para que las políticas activas de empleo puedan lograr efectos visibles en la recolocación de estos desempleados.

En Aragón el empleo se mantiene dinámico gracias a las obras relacionadas con la Expo ...

En el caso de Aragón la situación es distinta, como consecuencia fundamentalmente de los trabajos preparatorios de la Expo-2008. Así, la afiliación en construcción sigue creciendo con intensidad, en torno a un 8,4% en el primer trimestre de 2008, si bien el perfil es de desaceleración y ya se sitúa más de un punto porcentual por debajo del ritmo medio observado en los tres años precedentes.



Fuente: Instituto Aragonés de Estadística (IAEST)

Nota: ruptura metodológica de la serie de paro registrado en mayo de 2005

... si bien el paro también está creciendo ...

El paro registrado en construcción comenzó a crecer a mediados del pasado año, al igual que en el conjunto de España, sumando 1.450 parados más en promedio en el primer trimestre de 2008 y 1.750 más en el mes de marzo respecto a los mismos períodos del año anterior.

... anticipando que el deterioro del sector se hará más visible a partir de junio

Estos datos sugieren que en Aragón se está expulsando empleo de la edificación residencial y que son los trabajos de la Expo lo que estaría sosteniendo el dinamismo de la afiliación en estos primeros meses de 2008. Ello permite a su vez anticipar que el deterioro será mucho más visible a partir del mes de junio, cuando dichos trabajos necesariamente concluyan.

Impacto sobre las cuentas públicas

También se ve afectada la Hacienda Pública ...

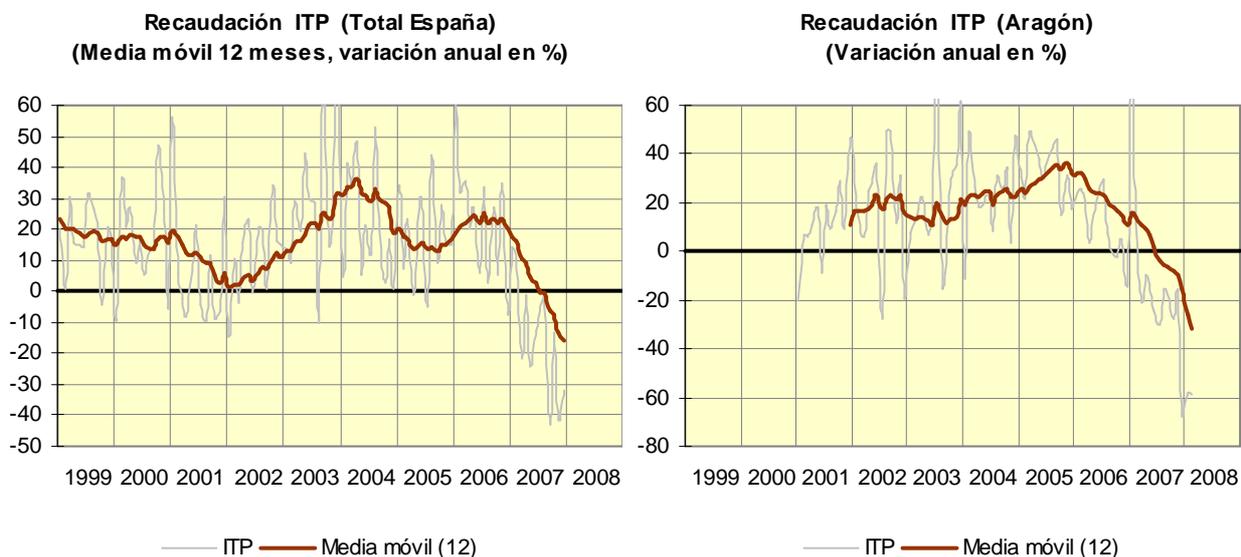
... cuyos ingresos tributarios relacionados con la vivienda se contraen

La recaudación ligada a la compraventa de vivienda usada cae con gran intensidad ...

Otra consecuencia de calado derivada de la contracción del sector consiste en la disminución de los ingresos tributarios relacionados con la actividad generada por la vivienda, que afecta al conjunto de las Administraciones Públicas.

La caída de la demanda, es decir de la compraventa de viviendas, afecta a todos los niveles de la Hacienda Pública. La transmisión de una vivienda devenga por su escrituración ante notario el impuesto de actos jurídicos documentados, recaudado por las Comunidades Autónomas, así como el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, que es un tributo municipal. Pero el grueso de la tributación corresponde a los impuestos de transmisiones patrimoniales e IVA, según se trate de una vivienda usada o nueva respectivamente.

Si la vivienda es usada, su compraventa está sujeta al impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP), impuesto cedido a las Comunidades Autónomas. En el conjunto de España, la recaudación por ITP cayó un 15,8% en 2007, con un perfil de contracción acelerada a lo largo del año alcanzando una caída del 30,6% en el cuarto trimestre.



Fuente: Ministerio de Economía, Dpto. Economía, Hacienda y Empleo (Gobierno de Aragón)

... tanto en Aragón como en el conjunto de España

El perfil en Aragón ha sido similar, con una caída de la recaudación por ITP del 15,0% en el conjunto de 2007 alcanzando un 39,8% en el cuarto trimestre del año. La recaudación continuaba empeorando en los primeros meses de 2008, alcanzando una contracción del 58% en promedio en enero y febrero, y las perspectivas son de continuación de esta tendencia.

Asimismo cae la recaudación por IVA ...

Si la vivienda es de obra nueva, o para ser más exactos si se trata de la primera transmisión de promotor o constructor, entonces está sujeta a IVA, impuesto cuya recaudación compete a la Agencia Estatal de Administración Tributaria pero de cuyo producto participan tanto las Comunidades Autónomas (en un 35% de lo recaudado) como las Corporaciones Locales (en un 1,7897%).

... que está ligada a la venta de vivienda de obra nueva, aunque existen otros factores ...

Según los datos disponibles procedentes de la IGAE, la recaudación por IVA caía en España un 8,5% en promedio durante los meses de enero y febrero de 2008 en comparación con el mismo período del año anterior. Hay que señalar que esta contracción no sólo tiene su origen en la caída de la venta de viviendas, sino que también ha contribuido la caída en la matriculación de automóviles, tanto turismos como vehículos de carga. Asimismo, podría estar contribuyendo la moderación en el consumo de los hogares en bienes y servicios corrientes, aunque de momento dicho consumo no estaría desacelerando de forma especialmente acusada de acuerdo con los indicadores disponibles.



Fuente: Ministerio de Economía

... que contribuyen a esta caída

Por otra parte, merece la pena destacar que desde la introducción del IVA en España, en enero de 1986, la recaudación por este impuesto medida en medias móviles de 12 meses sólo ha caído con anterioridad en el período comprendido entre agosto de 1993 y mayo de 1994.

Los menores ingresos por IVA ...

Dadas las peculiaridades del funcionamiento de los sistemas de financiación autonómica y local, la reducción de la recaudación por IVA afecta en primera instancia al Estado pero en “segunda ronda” repercute igualmente sobre los ingresos de las administraciones

... afectan también a las Comunidades Autónomas

subcentrales. Salvo que se produzcan cambios *ad hoc* en las reglas de financiación autonómica, la caída de la recaudación por IVA no se dejaría sentir en las finanzas de las Comunidades Autónomas de Régimen Común hasta enero del próximo año 2009.

La menor actividad constructora merma los ingresos de las Haciendas locales

También la contracción de la oferta (esto es, de la actividad constructora) incide sobre la recaudación tributaria, afectando con mayor intensidad y anticipación en este caso a la administración local, que ve disminuir sus ingresos tanto por licencias urbanísticas como por el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, así como los ingresos derivados de los aprovechamientos urbanísticos. En segunda instancia también resulta afectado el resto de la Hacienda Pública por cuanto una menor actividad se traduce en un menor nivel de empleo (cotizaciones sociales e IRPF) y menores beneficios empresariales (impuesto de sociedades).

Factores moduladores

La situación podría empeorar si además se paraliza obra en curso ...

Este conjunto de consecuencias negativas para la economía y el empleo derivados de la contracción del mercado inmobiliario pueden verse modulados por una serie de factores que podrían actuar tanto moderando como intensificando los efectos. Así, comenzando por factores desfavorables, los promotores podrían decidir, además de no iniciar obra nueva, retrasar o paralizar obra actualmente en construcción, amplificando con ello los efectos negativos sobre producción y empleo.

... o si la incertidumbre en cuanto a la evolución de los precios ...

Por otro lado, la contracción de la demanda puede ser mucho mayor de lo apuntado hasta el momento por las cifras estadísticas disponibles, cuestión que se irá dilucidando en los próximos meses. A esta posibilidad contribuiría el cambio del “discurso oficial” de agentes económicos e institucionales, admitiendo ahora la posibilidad de que los precios nominales de la vivienda disminuyan a corto plazo, lo que influye directamente en la formación de expectativas de los demandantes potenciales de vivienda y de los analistas de riesgos de las entidades financieras.

... provoca un freno adicional a la demanda y a la concesión de crédito

Del mismo modo que en un escenario de precios al alza adelantar la compra puede ser un comportamiento racional, en un escenario de precios a la baja resulta razonable posponer tal decisión. También un escenario de precios al alza facilita la concesión de crédito mientras que en presencia de tendencias bajistas es necesario afinar mucho más los cálculos por parte de las entidades financieras, ya que existe incertidumbre acerca del verdadero valor del colateral del préstamo.

Sería necesaria una salida rápida de la situación de incertidumbre

En este sentido, podría ser preferible un ajuste más brusco y rápido en el tiempo que una corrección suave y prolongada, pues cuanto antes perciban los agentes que se ha “tocado suelo”, antes se recobrará la confianza y con ello la actividad en todos los órdenes.

La mayor movilidad de los ocupados extranjeros podría ser un factor favorable ...

En el plano favorable, existen factores que podrían moderar o amortiguar las consecuencias. En primer lugar, en el empleo en construcción existe una elevada presencia de trabajadores inmigrantes. Uno de cada tres afiliados al régimen general en construcción en Aragón es extranjero, mientras que en el conjunto de España dicha proporción es algo menor, en torno a un 25%. A este colectivo se le presupone una mayor movilidad, tanto intersectorial como geográfica, lo cual facilitaría su reinserción laboral. Por otro lado, son diversas las medidas de iniciativa tanto pública como privada que se están barajando para aliviar la situación.

Posibles medidas paliativas, públicas y privadas

... unida a las políticas activas de empleo

Entre las iniciativas hay que citar en primer lugar que existen ya planes concretos de políticas activas de empleo dirigidas a la formación y reorientación laboral de los efectivos que queden en situación de desempleo. En la medida en que estos planes sean acertados los resultados pueden ser relevantes y serían visibles en la evolución de las cifras de paro registrado.

Entre las medidas paliativas destaca el impulso de la obra pública ...

Por otro lado, son numerosas las peticiones que en materia de política fiscal se están realizando al Gobierno por los más directamente afectados, es decir promotores y constructores. Una de las medidas solicitadas es la aceleración e impulso de la obra pública, para compensar de esta manera la disminución de actividad de la edificación residencial. Las posibilidades reales de esta medida vienen limitadas en primer lugar por las restricciones presupuestarias, máxime en un escenario de reducción de la recaudación, que podría llevar a incurrir en déficit presupuestarios. En segundo lugar, por el propio alcance de la obra pública, ya que se estima que representa entre un 25% y un 30% del total de la construcción. En tercer lugar, su impacto sobre la ocupación sería proporcionalmente menor, al tratarse de actividades menos intensivas en empleo por comparación con la construcción de viviendas.

... mientras que aumentar la desgravación en IRPF ...

Otra de las medidas propuestas se refiere al estímulo fiscal de la demanda de viviendas, ampliando temporalmente las desgravaciones por su compra en IRPF. Los efectos de esta medida gozarían de dudosa eficacia, dado que las ayudas fiscales

... parece una medida cuestionable ...

difícilmente pueden compensar los motivos que subyacen al retraimiento de la demanda. Adicionalmente, dadas las inercias legislativas y políticas, dichas medidas temporales podrían terminar por convertirse en permanentes, cuando numerosos expertos vienen recomendando precisamente lo contrario, es decir dismantelar este tipo de incentivos fiscales a la adquisición de vivienda para eliminar las distorsiones que introducen en el mercado.

... así como las ayudas a empresas con problemas ...

Son también frecuentes las solicitudes de ayudas públicas a empresas con problemas de liquidez, en forma de créditos blandos u otro tipo de apoyos, argumentando el interés colectivo del mantenimiento del empleo. Se plantea aquí un cierto dilema ético-económico, en el sentido de si resulta procedente que el Estado salga a rescatar con fondos públicos a empresas privadas que quizás tomaron riesgos excesivos o mal calculados.

... y quizá también las ayudas a ciertas familias

En el mismo sentido se plantean las solicitudes de apoyo público a familias con problemas para hacer frente al pago de su hipoteca, mediante la congelación de tipos de interés, alargamiento de los plazos contratados o directamente subsidiando las cuotas. En este caso se podría plantear un dilema similar al descrito en el punto anterior, si bien de distinta naturaleza y alcance.

La conversión de vivienda invendida en VPO parece una medida viable ...

Otra propuesta consiste en la reconversión de vivienda libre sin vender en vivienda de protección oficial, para lo cual los promotores solicitan inicialmente una revisión al alza de los precios máximos de venta. Esta medida necesitaría de un ejercicio previo de reflexión acerca de los procedimientos más adecuados para su implementación, al objeto de evitar posibles comportamientos oportunistas de las partes implicadas, ya que en principio cabe presumir que existirían incentivos para ello.

... así como la oferta de vivienda en alquiler con opción a compra

Entre las iniciativas de carácter privado cabe destacar una que ya ha sido emprendida por algún promotor, consistente en reconvertir vivienda a la venta en vivienda en alquiler con opción a compra en un plazo determinado, con la posibilidad de descontar del precio de la opción de compra futura lo pagado por alquiler. Se trata de una alternativa que podría resultar interesante para una parte de la demanda, en la medida en que el precio del alquiler sea una cantidad razonable y asequible.

Conclusiones

En resumen, el desplome de la demanda de vivienda ...

En unas pocas semanas se ha pasado de hablar de aterrizaje suave de la construcción a admitir abiertamente una situación de crisis. El desplome de la demanda no deja lugar a dudas, y su confluencia con promotores apalancados y restricciones globales de crédito han conducido rápidamente a los primeros casos de empresas que entran en concurso de acreedores, algunas de ellas de un tamaño considerable.

... reforzado por el cambio de expectativas en precios ...

A la caída de la demanda le acompaña una desaceleración en el crecimiento de los precios de la vivienda, existiendo en la actualidad una elevada incertidumbre acerca de la evolución de estos precios en los próximos meses. Parece existir consenso en la necesidad de algún tipo de corrección en los mismos, pero las opiniones son dispares en cuanto a la intensidad y el calendario del ajuste. Ello contribuye al estancamiento de la demanda, ya que mientras existan expectativas de que los precios pueden bajar, será difícil que se reanime la actividad tanto de compraventa de viviendas como de concesión de créditos hipotecarios.

... se ha trasladado con rapidez a la actividad y el empleo del sector, tanto en España ...

La contracción de la demanda se está trasladando con rapidez a un menor ritmo de actividad en la edificación residencial, con el consiguiente impacto en términos de empleo y valor añadido. Una estimación para el presente año 2008 se cifraría en una pérdida de 400.000 empleos directos al finalizar el año y un drenaje de un punto porcentual al crecimiento del PIB en el conjunto de España. Los indicadores disponibles de los primeros meses del año indican que estas previsiones pueden ser razonables.

... como en Aragón

En el caso de Aragón la pérdida de empleos directos relacionados con la construcción de viviendas podría situarse en torno a los 10.000, a los que habría que añadir los empleos que se pierdan al finalizar necesariamente en junio los trabajos preparatorios de la Exposición Internacional de Zaragoza.

Diversas medidas paliativas están siendo puestas en marcha, orientadas tanto a las empresas para el fomento de la actividad ...

Son numerosas las iniciativas públicas y privadas que se están barajando para tratar de paliar en la medida de lo posible las consecuencias negativas derivadas de la crisis inmobiliaria, si bien el peso principal recae en aquellas que corresponde ejecutar a la Administración Pública, tanto central como autonómica. El Gobierno de España se ha comprometido a acelerar la licitación de obra pública y también ha anunciado recientemente un paquete de medidas urgentes valorado en 10.000 millones de euros, cifra que equivale prácticamente al 1% del PIB nominal del pasado año 2007. Aunque no se trata en su totalidad de medidas específicas para el

... como a las familias

sector de la construcción, algunas de ellas sí que se orientan al mismo, como ciertas ventajas para la rehabilitación de viviendas. También han sido aprobadas recientemente medidas para que las familias puedan ampliar de forma gratuita los plazos de sus hipotecas.

El ciclo inmobiliario expansivo llega a su fin ...

En suma, la economía española asiste a la finalización del último y prolongado ciclo expansivo de la edificación residencial, que ha gozado de un gran protagonismo en la evolución económica general a lo largo de la última década, hasta el punto de que la vivienda se ha utilizado para etiquetar un “modelo” de desarrollo económico.

... cerrando un largo período de bonanza económica ...

Se ha tratado de uno de los períodos más largos de bonanza económica vivido por España, con una fuerte creación de empleo acompañada de reducción del desempleo, así como un aumento de la renta per cápita que ha permitido importantes avances en la convergencia hacia los niveles de renta y bienestar de nuestros vecinos europeos.

... y planteando el reto y la necesidad de un nuevo modelo de desarrollo económico

La actual coyuntura, tanto nacional como internacional, hace prever que la corrección va a ser más severa de lo inicialmente esperado. Las autoridades económicas proceden a tomar las medidas urgentes en materia de política económica que consideran más oportunas, pero el sentimiento común es que hay ir mucho más allá y que el diseño y puesta en marcha de un nuevo “modelo” de desarrollo económico no admite más dilación. La mayor parte de los agentes económicos y sociales parecen estar de acuerdo en el diagnóstico de la situación, el reto actual es consensuar ese nuevo modelo e impulsarlo con urgencia.