

El impacto económico de la construcción y de la actividad inmobiliaria

Rafael Doménech

Economista Jefe de Economías Desarrolladas de BBVA Research

XXX Coloquio Nacional APCE

Madrid, 17 de octubre de 2011

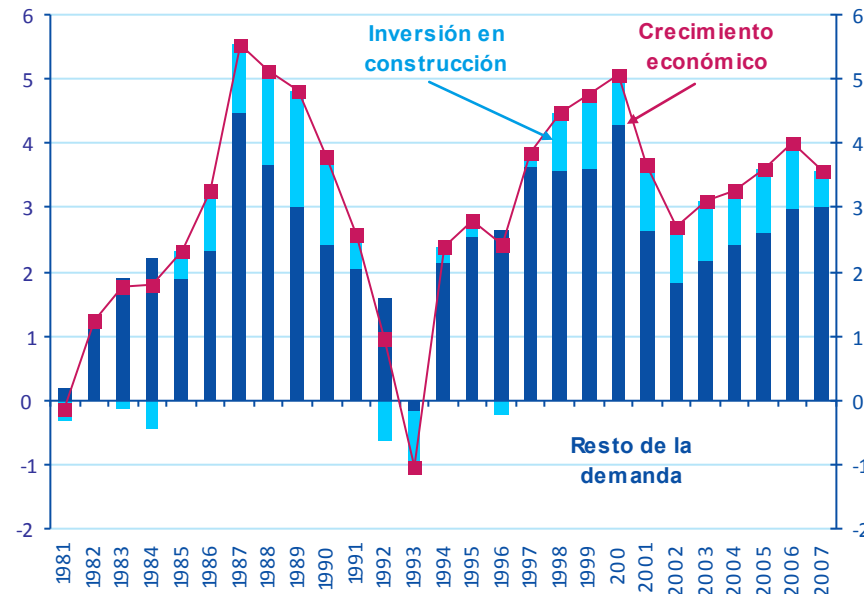
El sector de la construcción

1. La construcción como motor del crecimiento: efectos directos

- Durante la última etapa de auge de la economía española, la construcción ha sido uno de los motores del crecimiento
- Entre 1998 y 2007 la contribución directa de la construcción al crecimiento económico fue, en promedio anual, superior al 20%

España: contribución al crecimiento de la inversión en construcción

Fuente: BBVA Research a partir de INE



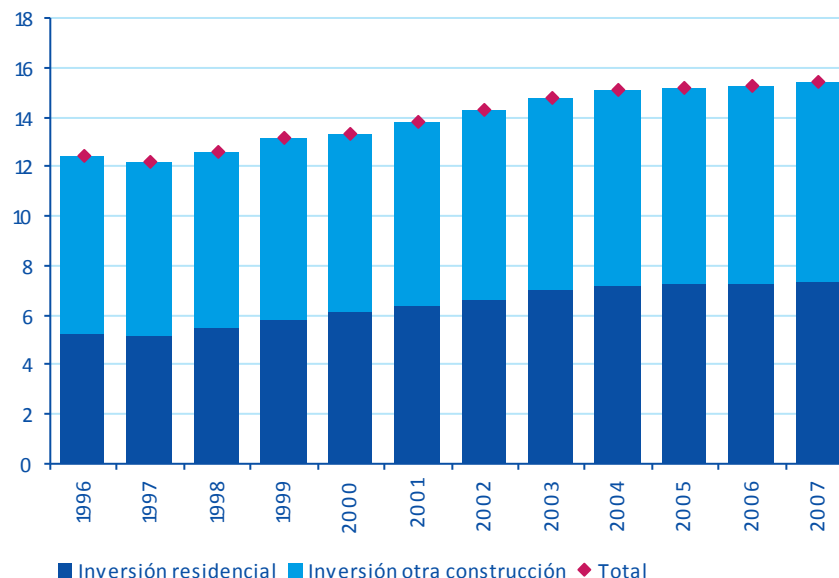
El sector de la construcción

1. La construcción como motor del crecimiento: efectos directos

- La inversión residencial incrementó notablemente su relevancia en la economía pasando de suponer poco más del 5% del PIB a mediados de los 90 a un 7,4% del PIB en 2007
- El peso de la inversión en otras construcciones ha crecido pero de forma mucho más moderada (un punto porcentual de PIB en el mismo periodo)

España: ratio de inversión en construcción por segmentos (% PIB)

Fuente: BBVA Research a partir de INE



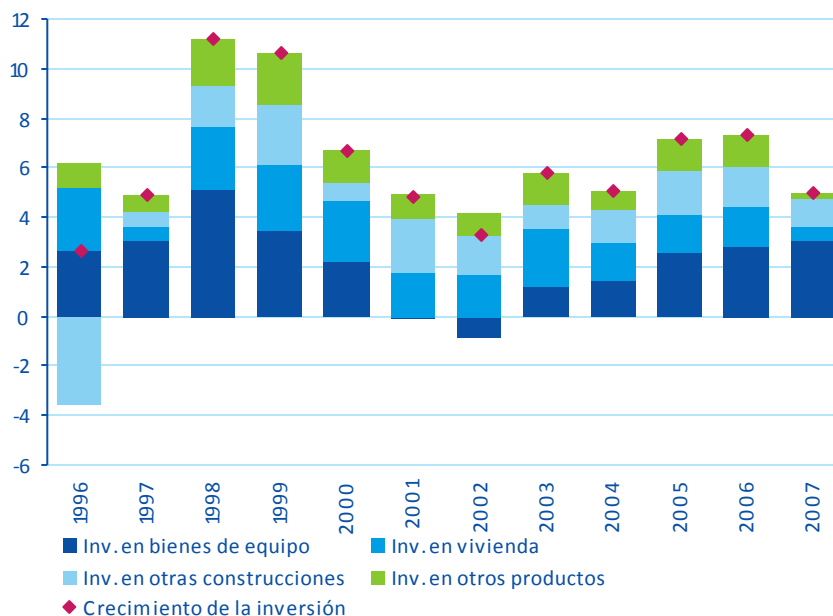
El sector de la construcción

1. La construcción como motor del crecimiento: efectos directos

- Entre 1997 y 2007 el 53% del crecimiento de la inversión se debió a la construcción, siendo la inversión en vivienda la que más aportó al crecimiento, 28pp de ese porcentaje frente a los 25pp con el que contribuyó la inversión en otras construcciones

España: contribución al crecimiento de la inversión

Fuente: BBVA Research a partir de INE



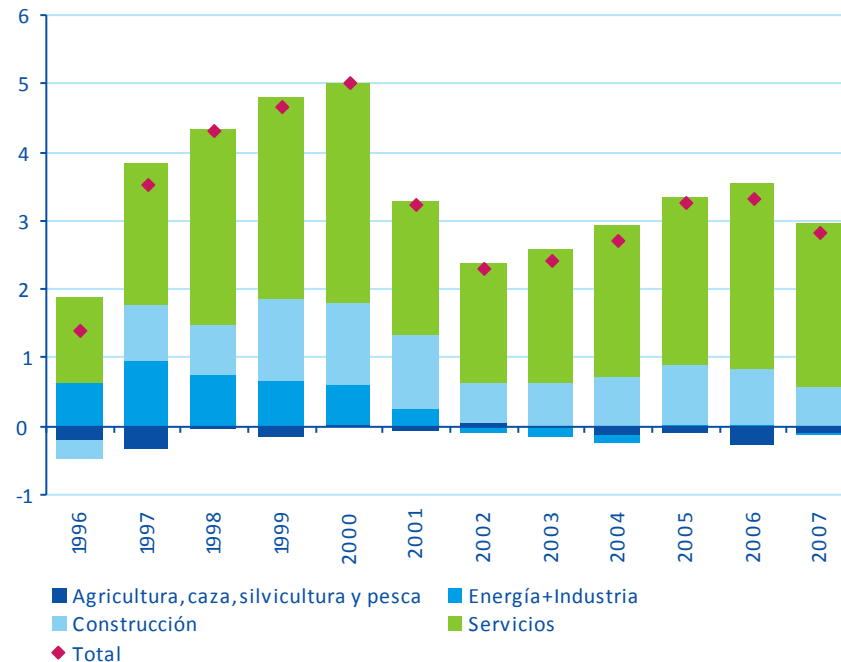
El sector de la construcción

1. La construcción como motor del crecimiento: efectos directos

- La construcción también fue responsable de buena parte de la creación de empleo durante la etapa de auge de la economía. De los más de 6 millones de empleos creados entre 1996 y 2007, el 23% se crearon en el sector de la construcción

España: contribución al crecimiento del empleo (%)

Fuente: BBVA Research a partir de INE



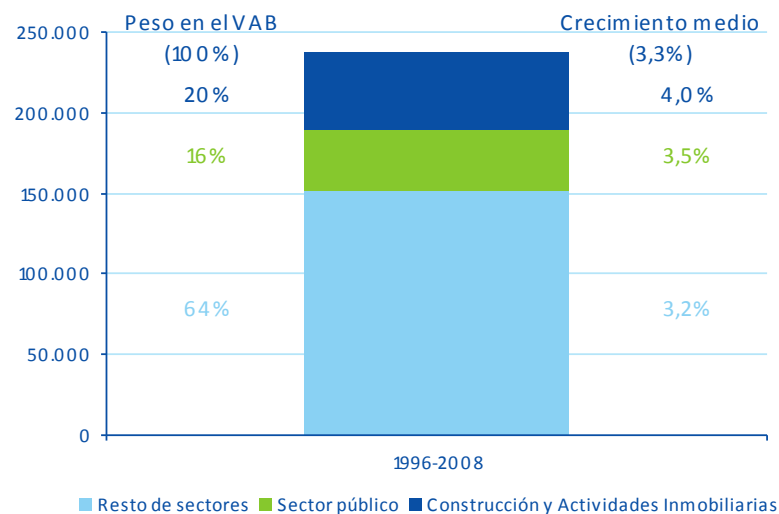
El sector de la construcción

1. La construcción como motor del crecimiento: efectos de arrastre

- Entre 1996 y 2008 la economía española generó 240 miles de millones de € de VAB, un 20% procedente directamente de la construcción y las actividades inmobiliarias
- La elevada capacidad de arrastre de la construcción, eleva el peso de los sectores ligados a ella hasta el 35% del total
- El crecimiento promedio anual de los sectores ligados a la construcción ha sido del 4,2%, 1,3 puntos más que en el resto de la economía de mercado

España: contribución al crecimiento del empleo (%)

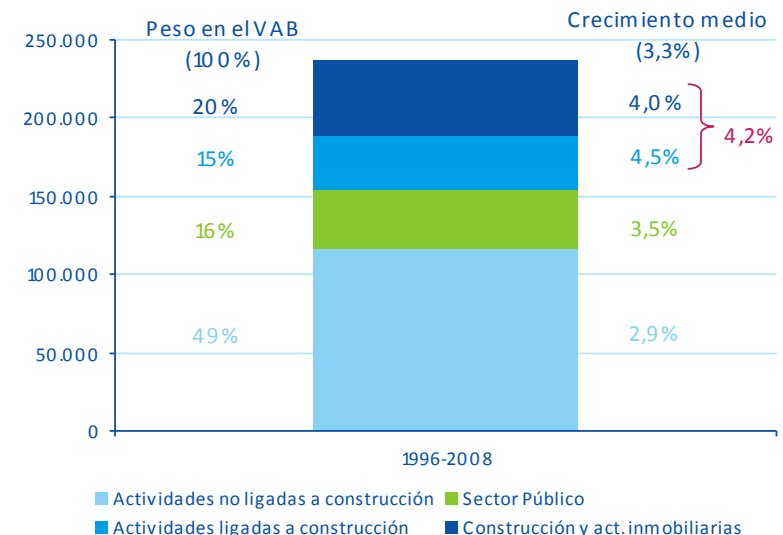
Fuente: BBVA Research a partir de INE



España: crecimiento del VAB 1996-2008

(Miles de millones de euros y tasas medias de crecimiento anual)

Fuente: BBVA Research a partir de INE y EU KLEMS



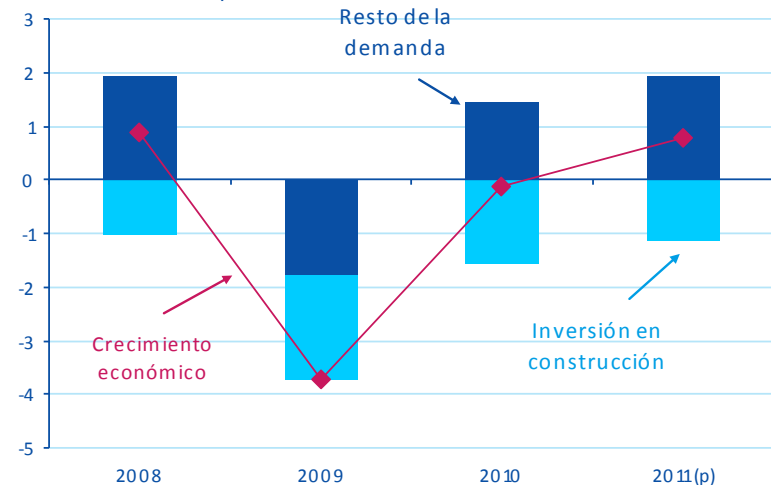
El sector de la construcción

2. El ajuste del sector de la construcción continúa

- El ajuste del sector de la construcción, iniciado en 2007, todavía no ha concluido
 - Desde 2008 la inversión en construcción no deja de drenar crecimiento, lo que ha supuesto una reducción de su peso en la economía: en la actualidad la inversión en vivienda es inferior al 4% del PIB, el menor peso de los últimos treinta años
 - El sector de la construcción sigue destruyendo empleo. Desde el comienzo de la crisis la construcción ha destruido más de 1,1 millones de empleos, el 56% del total

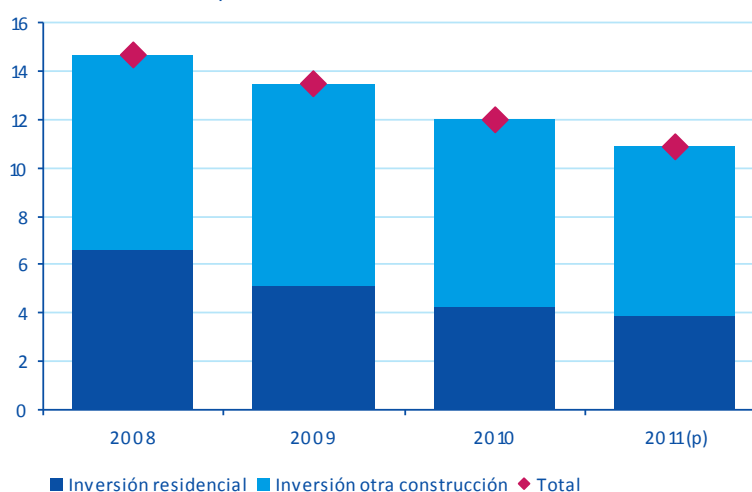
España: contribución al crecimiento de la inversión en construcción

Fuente: BBVA Research a partir de INE



España: ratio de inversión en construcción por segmentos (% PIB)

Fuente: BBVA Research a partir de INE



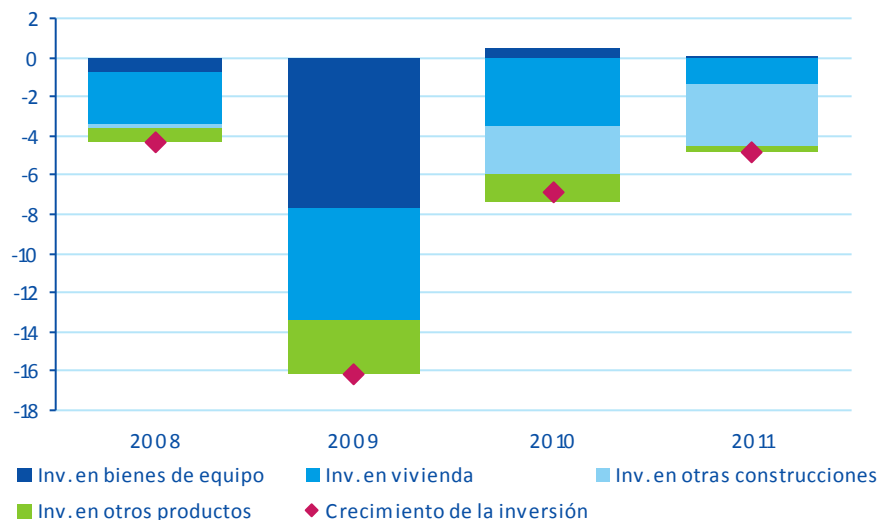
El sector de la construcción

2. El ajuste del sector de la construcción continúa

- La inversión en vivienda sigue empujando a la baja la formación bruta de capital fijo de la economía
- Después de la finalización de los planes de estímulo de la economía, la contribución de la inversión no residencial ha sido mucho más negativa
- El compromiso de alcanzar los objetivos de consolidación fiscal de las AA.PP. restringirá los planes de inversión en los próximos años, por lo que la inversión en otras construcciones seguirá contribuyendo negativamente al crecimiento de la inversión, en mayor medida que la inversión residencial

España: contribución al crecimiento de la inversión

Fuente: BBVA Research a partir de INE



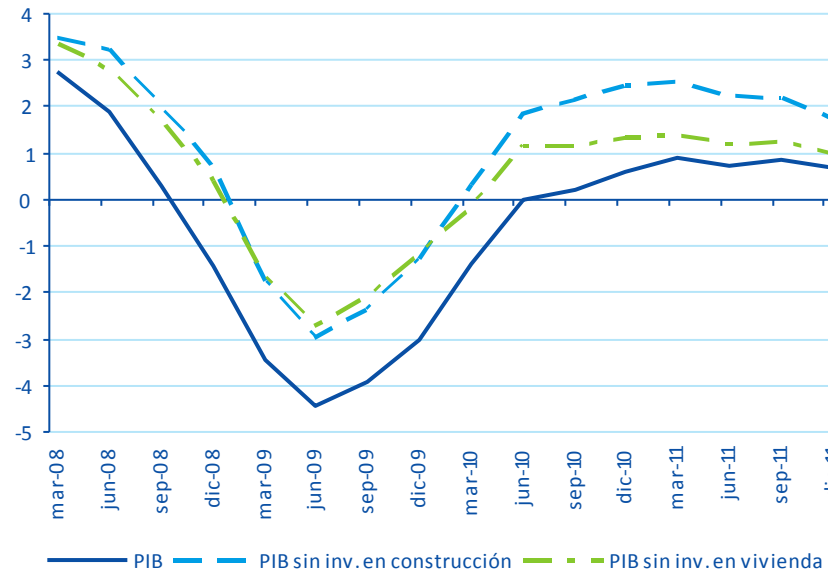
El sector de la construcción

2. El ajuste del sector de la construcción continúa

- De no ser por el sector de la construcción la economía española estaría creciendo cerca de su PIB potencial
- Se espera que en 2011 el PIB crezca un 0,8% respecto a 2010. Si no se considerase la construcción el crecimiento sería del 2,2%

España: crecimiento del PIB real (% a/a)

Fuente: BBVA Research a partir de INE



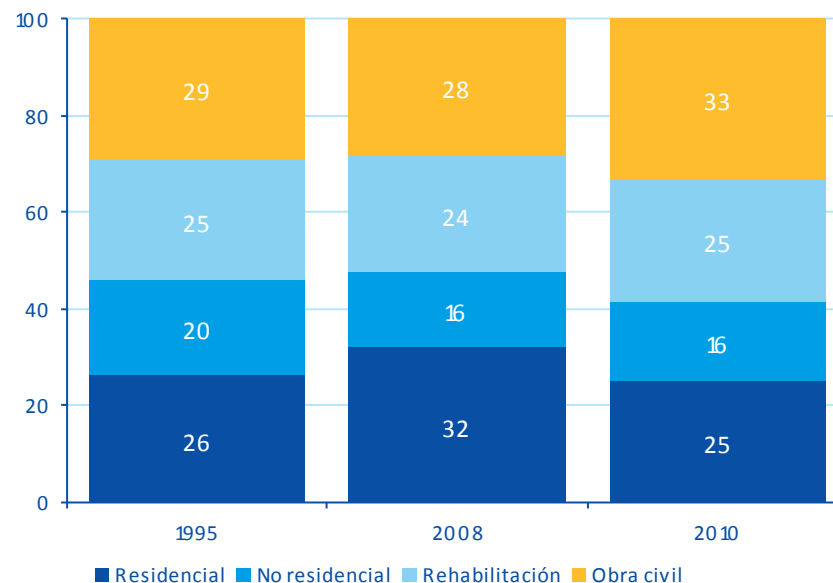
El sector de la construcción

2. El ajuste del sector de la construcción continúa: cambios en el sector

- Tras un acusado cambio durante la etapa de auge, la estructura del sector de la construcción en la actualidad es más parecida a la de mediados de los años 90
- Mientras que en 2008 el 32% del valor nominal de la producción del sector de la construcción correspondía a la construcción residencial, en 2010 esta proporción descendió al 25%, similar a 1995
- La obra civil es el único subsector que ha ganado peso en los últimos años

España: distribución de la industria de la construcción (%)

Fuente: BBVA Research a partir de SEOPAN



El sector de la construcción

3. El futuro del sector de la construcción

- La persistencia de los problemas en los mercados financieros y la incertidumbre de la economía real en Europa y en España condicionarán la recuperación del sector de la construcción a corto y medio plazo

Debilidades en los subsectores

1 Residencial

- Elevada tasa de paro
- Elevado volumen de sobreoferta
- Persistencia problemas financieros

2 No residencial

- Debilidad en el crecimiento
- Desapalancamiento
- Persistencia problemas financieros

3 Obra civil

- Compromiso de reducción del déficit público (Programa de Estabilización Presupuestaria)
- Debilidad del resto de subsectores
- Reducción de fondos estructurales europeos

El sector de la construcción

3. El futuro del sector de la construcción

- Aunque en menor medida que en el pasado más reciente, la construcción continuará siendo un sector relevante para la economía española

Fortalezas en los subsectores

1

Residencial

- Importante volumen de demanda retenida
- Accesibilidad mejor a la del pasado
- Mercado residencial muy heterogéneo
- Nuevos desarrollos planificados hace tiempo

2

No residencial

- Renovación de sectores clave para la economía (turismo)
- Equilibrio entre subsector residencial y no residencial perdido en la etapa de auge

3

Obra civil

- Crecimiento una vez alcanzados los objetivos de déficit
- Proyectos paralizados que resurgirán en el futuro
- Programas de conservación de las obras públicas

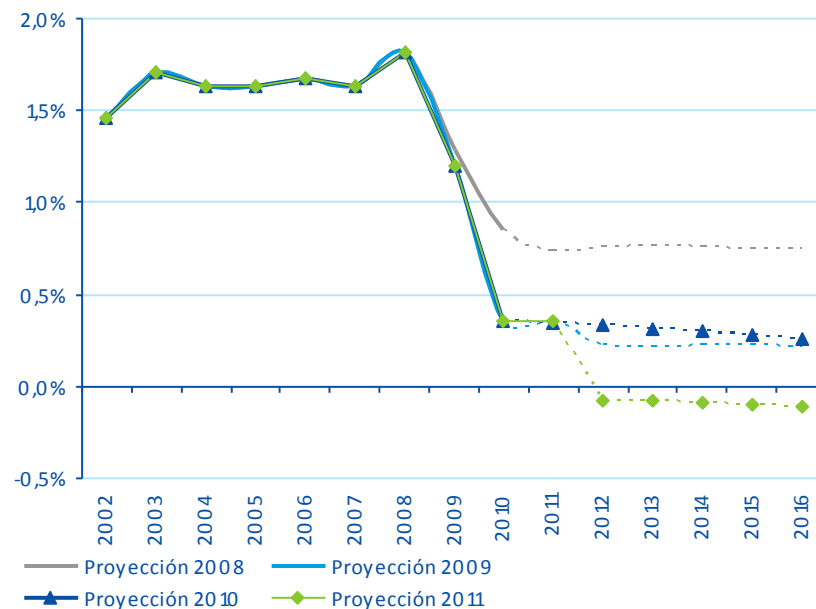
El sector de la construcción

3. El futuro del sector de la construcción

- Las proyecciones de población del INE se han revisado a la baja y en los próximos años se espera una caída de la población debido a un aumento de emigración y no tanto a una caída de la inmigración o del crecimiento vegetativo, sino a un aumento de la emigración
- Con ello, el crecimiento de la población en los próximos años se mantendrá en niveles reducidos

España: proyección del crecimiento demográfico (a/a, %)

Fuente: BBVA Research a partir de INE



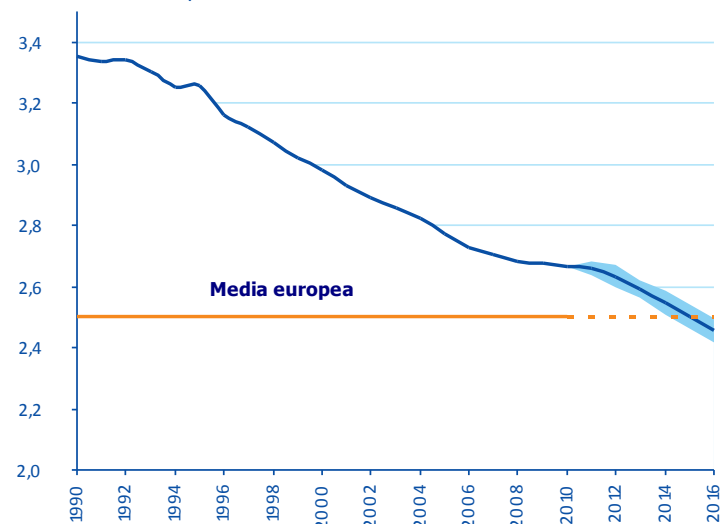
El sector de la construcción

3. El futuro del sector de la construcción

- La creación de hogares en los próximos años se situará, en promedio, ligeramente por debajo de los 250.000 anuales.
 - La caída de la inmigración, el aumento de la emigración y la reducción de la natalidad afectará negativamente a la creación de nuevos hogares
 - Por el contrario la reducción del tamaño medio del hogar repercutirá positivamente en la formación de nuevos hogares

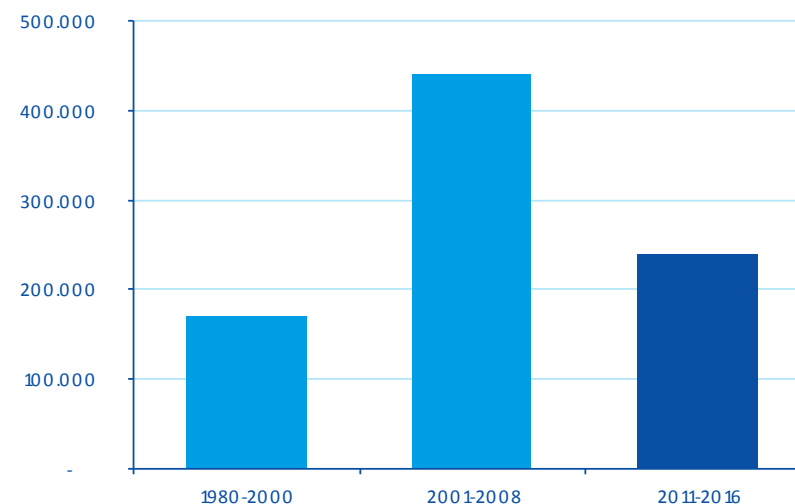
España: tamaño medio del hogar (número de personas)

Fuente: A Research a partir de INE; Eurostat



España: Formación de hogares (valores promedio)

Fuente: BBVA Research a partir de INE



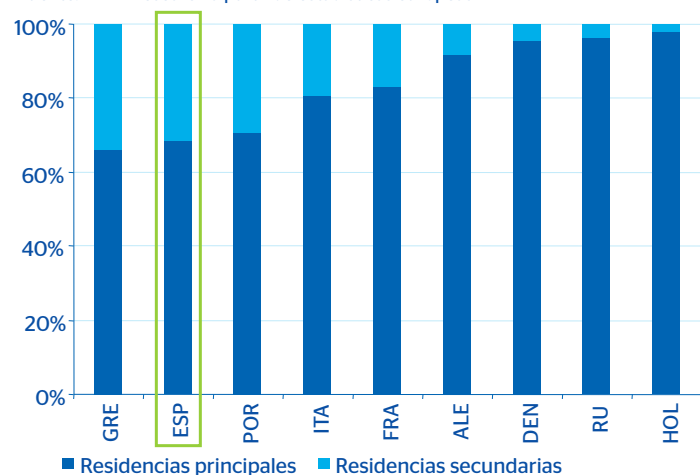
El sector de la construcción

3. El futuro del sector de la construcción

- El potencial de España como país receptor de turismo se mantiene
 - La demanda de segundas residencias seguirá existiendo en el futuro, aunque seguramente la relevancia de este mercado será inferior a la que adquirió en el pasado
- La demanda potencial de vivienda se sitúa por encima de las 300 mil viviendas entre 2011 y 2016
- Esta demanda potencial es una cifra importante para que el segmento residencial del sector de la construcción siga siendo relevante en la economía nacional

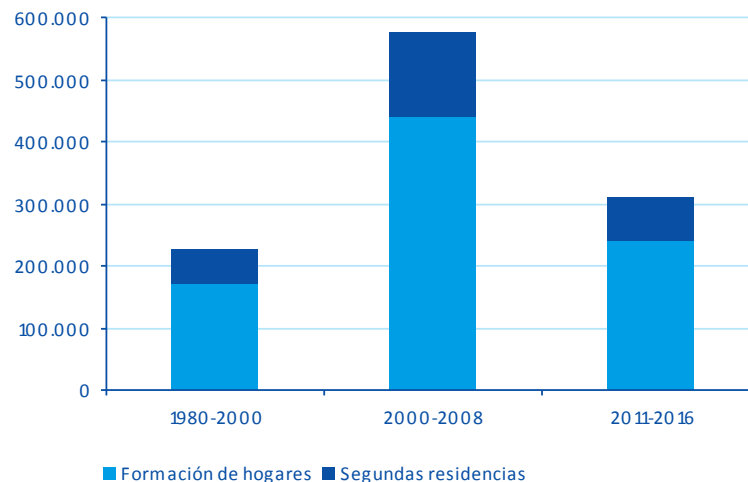
Porcentaje de segundas residencias

Fuente: BBVA Research a partir de estadísticas europeas



España: Demanda potencial de vivienda (promedio anual)

Fuente: BBVA Research a partir de INE



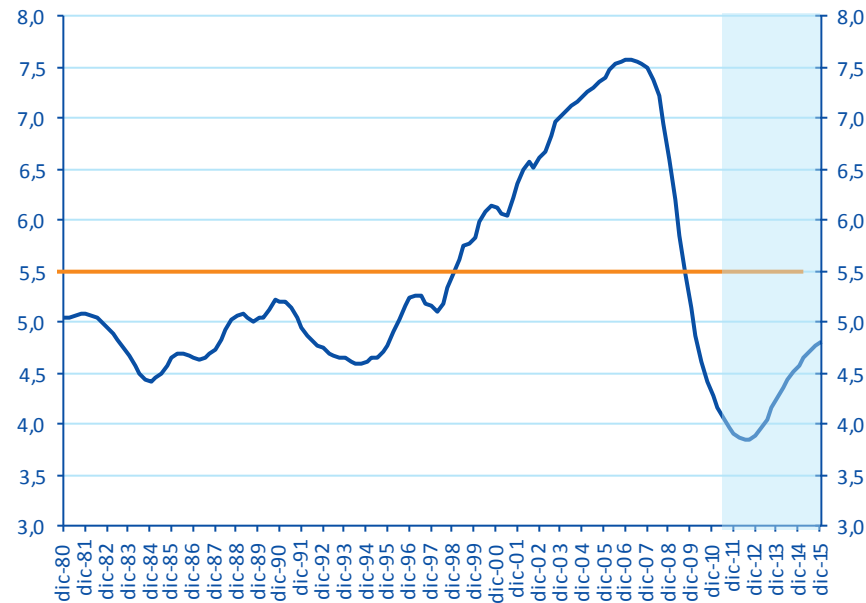
El sector de la construcción

3. El futuro del sector de la construcción

- El potencial del sector residencial en España volverá a ser relevante para la economía española
- La demanda potencial de vivienda indica que en el medio plazo la inversión en vivienda convergerá a su peso promedio histórico, 5,5% del PIB
- La convergencia al promedio histórico de la inversión en otra construcción será más lenta

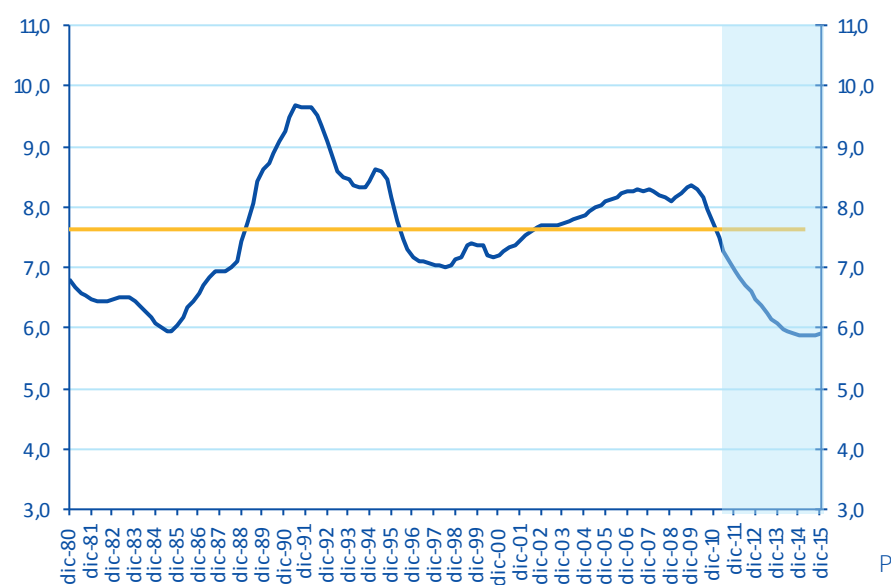
España: ratio de inversión en vivienda sobre PIB (%)

Fuente: BBVA Research a partir de INE



España: ratio de inversión en otra construcción sobre PIB (%)

Fuente: BBVA Research a partir de INE



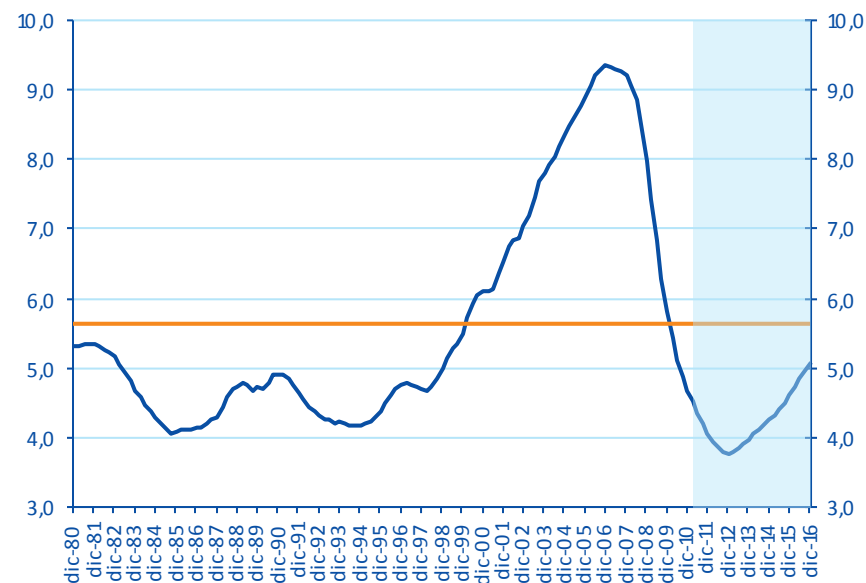
El sector de la construcción

3. El futuro del sector de la construcción

- Teniendo en cuenta la evolución de los precios se observa cómo la corrección de la inversión en vivienda es más acusada,
- La inversión en otras construcciones es más ajena a la evolución de los precios.

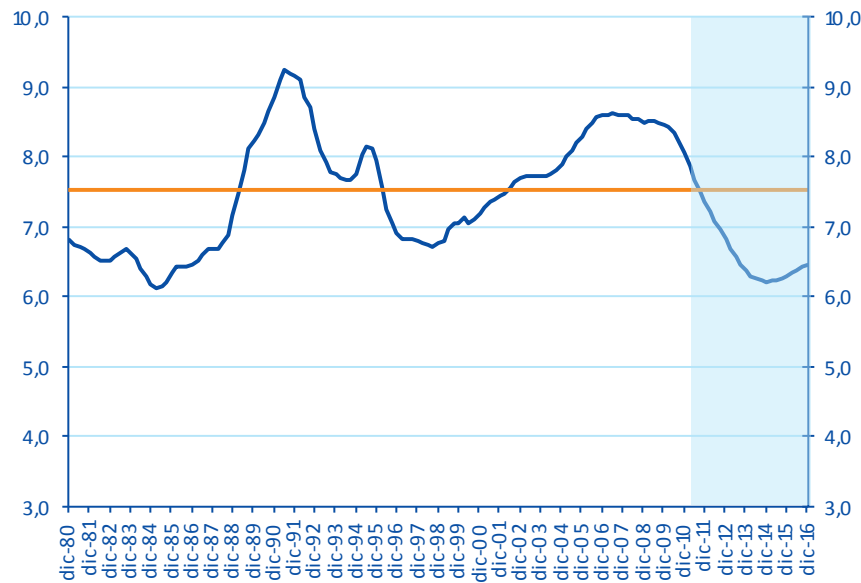
**España: inversión en vivienda
(% PIB, datos nominales)**

Fuente: BBVA Research a partir de INE



**España: inversión en otra construcción
(% PIB, datos nominales)**

Fuente: BBVA Research a partir de INE



El impacto económico de la construcción y de la actividad inmobiliaria

Rafael Doménech

Economista Jefe de Economías Desarrolladas de BBVA Research

XXX Coloquio Nacional APCE

Madrid, 17 de octubre de 2011