

El sector de la construcción en Andalucía durante 1986 y perspectivas para 1987

**Dirección General de Arquitectura y Vivienda.
Consejería de Obras Públicas y Transporte.**

Tras una trayectoria sistemática de crecimientos negativos desde el inicio de la crisis, se produce a partir de 1985 una recuperación de la inversión en construcción que se ha afianzado a lo largo de 1986, constituyendo un rasgo singularmente positivo en la evolución del conjunto de la economía española.

La cifra estimada por el I.N.E. para 1986 fija en un 7 % el crecimiento interanual de la inversión en construcción, lo que implica una contribución de 0,8 puntos porcentuales al 3 % de incremento real del P.I.B.

Los datos existentes hasta la fecha conducen a afirmar la continuidad de la fase expansiva del pasado año, pudiéndose alcanzar para el conjunto de 1987 tasas de avances similares o ligeramente superiores a las elevadas cifras alcanzadas en 1986.

Entre las causas que explican el crecimiento observado a partir de 1985, habría que destacar el descenso de los tipos de interés y la recuperación ininterrumpida del excedente empresarial. Asimismo, la fiscalidad particularmente favorable a la vivienda, así como la supresión de las desgravaciones fiscales a la renta fija a partir de 1986.

En Andalucía, y desde el punto de vista de la producción, la construcción ha experimentado tras la fuerte contracción a lo largo de 1984, un crecimiento positivo del 3 % durante 1985, bastante superior al registrado en España (1,8%), sobre todo teniendo en cuenta que se partía de niveles más bajos de actividad. En 1986 se calcula un crecimiento para el sector del 4,5 % para Andalucía, algo inferior al 6 % registrado para el conjunto de España.

La reactivación de la construcción se ha traducido en una mejora sustancial del empleo y en una reducción del paro.

Si comparamos los datos de la Encuesta de Población Activa (E.P.A.) correspondientes a los pri-

meros trimestres de 1987 y 1985, se observa la creación de 27.000 nuevos empleos en el sector de la construcción, habiéndose reducido para igual período en 28.000 el número de parados. Como resultado, la tasa de paro, que alcanzaba en el primer trimestre de 1985 la elevada cifra de un 53,4 %, ha descendido en 12,6 puntos porcentuales en unos dos años.

No obstante esta mejora hay que situarla en un contexto de deterioro de la ocupación y del paro mucho mayor en Andalucía que el que sufre el conjunto de la economía española y especialmente en el sector que nos ocupa.

Efectivamente, si analizamos el cuarto trimestre de 1986 de la E.P.A. el diferencial de paro con España 10,1 puntos porcentuales para el conjunto de la economía, se eleva a 13,0 puntos en el caso de la construcción.

La ruptura con la tendencia anterior se observa también en la evolución del consumo aparente de cemento en España que tras sucesivas caídas hasta 1984, experimenta durante 1985 un crecimiento positivo de un 1,9 %, que se convierte en un 9,9 para el conjunto de 1986. Los datos de enero y febrero de 1987 afianzan la tendencia al alza mostrando un incremento de un 6,2 % respecto a igual período del año anterior.

En Andalucía y a través del indicador de las ventas de cemento se observa un comportamiento claramente positivo para el conjunto de 1986 aunque inferior al del total de España; resultado inverso al de 1985, año en que las ventas de cemento crecieron a tasas más elevadas en Andalucía que en España.

Respecto a la licitación oficial a nivel oficial, la caída experimentada durante 1986 (10,9% en pesetas constantes), contrasta con el crecimiento de un 30,5 % del año anterior y al mismo tiempo es reflejo del importante descenso de la inversión presupuestada por el Estado para dicho año. Sin embargo, hay que neutralizar esta caída en relación con

los años niveles de licitación alcanzados a lo largo de 1985.

En Andalucía la caída del total licitado en 1986 cercana al 20% contrasta más si cabe con el alto crecimiento del año anterior (62,3%), más del doble que la media española.

La información relativa a los cinco primeros meses de 1987 muestran una evolución muy favorable en la primera parte del ejercicio con aumentos del 31,5% para el conjunto de España y del 50,5% para Andalucía en pesetas constantes.

Del análisis de la licitación por tipos de obra en Andalucía, se observa que la edificación mantiene durante 1986 un volumen bastante inferior al del año anterior, aunque superando claramente los bajos niveles de 1984, mientras que la obra civil licita prácticamente el 70% representando las carreteras más del 50% con un crecimiento superior al 100% respecto al año anterior.

Durante los primeros cinco meses de 1987 la licitación en carreteras se multiplica por tres respecto a igual período del año anterior, manteniéndose prácticamente a mismo nivel la licitación en viviendas.

Resaltemos dentro de la licitación oficial la gran descentralización que se ha producido desde la Administración Central hacia las Comunidades Autónomas y Administración Local.

Durante 1986 la Comunidad Autónoma Andaluza, licitó casi el 50% del total y un 12% la Administración Local.

No obstante la fuerte licitación en carreteras durante los primeros meses de 1987 en Andalucía, realizada a cargo de la Administración Central (el 90%) ha supuesto un cambio radical en la estructura por organismos.

Habría que resaltar asimismo la desaceleración del índice de costes en el sector de la construcción a partir de 1986, especialmente en lo que respecta a materiales y energía. El diferencial del índice general de costes en el sector de la construcción con respecto al índice de precios al consumo se situaba en aproximadamente 4 puntos porcentuales en febrero de 1987, último dato disponible. Habría que resaltar en este sentido la evolución divergente entre la caída de los costes en la construcción y el alto incremento que están experimentando los precios de las viviendas, lo cual hace pensar que factores ajenos a la construcción y con gran incidencia en la composición del costo de las mismas son los que están provocando estos aumentos, en especial el precio del suelo.

Otra variable fundamental dentro del análisis

del sector de la construcción es la vivienda, ya que la inversión en este subsector supone aproximadamente el 35% del volumen total de la producción.

Las viviendas iniciadas disminuyeron en Andalucía en 1986 en un 2,5% respecto al año anterior, porcentaje algo inferior al del conjunto de España que cayó en un 3,5. Esta caída ha sido debida a la menor iniciación de viviendas de promoción pública, tras los elevados niveles alcanzados en 1985.

Sin embargo la evolución de las iniciaciones de promoción pública a lo largo de 1986 indica que tras la práctica paralización que originó durante los tres primeros trimestres del año el agotamiento de los recursos derivados del A.E.S., en el último trimestre se produjo un notable aumento de actividad, concentrándose en dicho período más del 70% de las viviendas iniciadas en 1986. Sin embargo, el primer semestre de 1987 muestra de nuevo un ritmo de actividad bastante débil.

Los indicadores correspondientes a promoción de V.P.O. presentan síntomas de estancamiento durante 1986 respecto al año anterior, únicamente las iniciaciones muestran un ligero aumento de un 2,4%, retrocediendo las solicitudes de calificación provisional (-2,5%), y las calificaciones provisionales (-6,3%). El descenso registrado en las terminaciones (-6,1) y en las calificaciones definitivas (-3,6) se debe a decisiones de inversiones en períodos anteriores menos dinámicos.

Durante el primer semestre de 1987 se mantiene la tónica de estancamiento en las primeras fases de la V.P.O., mostrando crecimientos positivos a partir de la fase de las terminaciones como resultado de inversiones realizadas en períodos anteriores de auge constructivo.

El estancamiento observado en los indicadores de V.P.O. en este último período parece ser debido a una serie de factores que han provocado una desviación de la actividad residencial hacia otros segmentos, fundamentalmente hacia la vivienda libre.

En este sentido la aplicación del Real Decreto 2569 de 5 de diciembre de 1986 sobre medidas financieras en materia de viviendas de protección oficial, que se propone favorecer a los adquirentes de menores niveles de renta y perfeccionar el sistema de personalización de las ayudas del estado, va a determinar en el futuro una desviación de la demanda de V.P.O. hacia otros tipos de construcción residencial, debido al establecimiento de medidas más rigurosas respecto a la acreditación de residencia, cómputo de ingresos familiares y establecimiento

del límite de ingresos anuales brutos en 3,5 veces el salario mínimo interprofesional para acceder a la subsidiación de intereses del préstamo hipotecario.

La vivienda libre por su parte mantiene unos ritmos de iniciaciones bastante positivos a partir de 1985, sobre todo teniendo en cuenta la caída sistemática que venía experimentando en los años anteriores.

En 1986 las iniciaciones de viviendas libres son las que muestran un comportamiento más dinámico, con un crecimiento respecto al año anterior de un 24%, que se convierte en el primer semestre de 1987 respecto a igual período del año anterior en un 57,2%.

Por primera vez desde 1979, las iniciaciones de vivienda libre han superado a las de V.P.O. en el segundo trimestre de 1987, produciéndose un claro mecanismo de sustitución de V.P.O.

A partir de 1986 se han producido una serie de factores que han potenciado el mercado libre de viviendas, entre otros un mayor crecimiento de la economía, abundancia de crédito, caída de los tipos de interés, expectativas de revalorización de las viviendas, y aumento de la desgravación fiscal en la compra de nuevas viviendas, desapareciendo la desgravación por renta fija, etc.

Aunque las orientaciones restrictivas adoptadas por las autoridades monetarias en los primeros meses del año 1987 han dado lugar a una notable elevación de los tipos de interés, parecen ya mostrarse síntomas de distensión, y en todo caso las presiones sobre los tipos de interés a largo plazo son menores y se prevé que continúe el descenso de los tipos practicados en los créditos-vivienda.

Los proyectos visados, en especial los correspondientes a vivienda libre, muestran un crecimiento muy elevado en el primer semestre de 1987 (105,2%) respecto a igual período del año anterior, tras las caídas sistemáticas que venían sucediéndose desde 1984 y hasta finales de 1986. Estas caídas contradictorias con la positiva evolución de la construcción de viviendas, se deben probablemente al progresivo ajuste de los proyectos visados a las iniciaciones reales, dado el aumento del coste de los proyectos.

En resumen, el sector de la construcción ha registrado una evolución favorable a lo largo de 1986 y la práctica totalidad de los datos existentes para 1987 conducen a afirmar la fase expansiva del pasado año. El ritmo de crecimiento parece asegurado, pudiéndose lograr para el conjunto del ejercicio tasas de avances similares o ligeramente superiores a las elevadas cifras alcanzadas en 1986.

PLAN CUATRIENAL 1984-1987

Próximo a finalizar el cumplimiento del Plan Cuatrienal de la Vivienda, se puede considerar que ha sido claramente positivo, tanto para el conjunto de España como para Andalucía.

Andalucía ha tenido un peso fundamental en el cumplimiento de los objetivos globales del Plan para toda España. Su peso dentro de la V.P.O. tanto pública como privada para el período 1984-1986, supone el 23% del total nacional, porcentaje muy superior al de Andalucía en España respecto a cualquier otro indicador (población, superficie, renta, etc.).

Durante 1986 Andalucía ha mostrado un cumplimiento aceptable del Plan, excepto en lo referente a vivienda de promoción pública.

Para 1987 y aunque la V.P.O. empieza a mostrar signos de estancamiento, el crecimiento experimentado por las iniciaciones de vivienda libre va a permitir cumplir con los objetivos globales del Plan.

Respecto a la financiación, se destinaron en Andalucía casi 100 mil millones de pesetas durante 1986, que supusieron un incremento del 20% respecto al año anterior, y el 24,2% del total de recursos destinados para toda España.

De ellos un 45% correspondieron al Banco Hipotecario, que es la institución financiera que mayor protagonismo tiene en Andalucía, un 38,9% a las Cajas de Ahorro y un 10,1 y 6,0% respectivamente a la Banca privada y la Caja Postal.

Hay que resaltar la mínima participación que la rehabilitación tiene en los fondos financieros del Plan Cuatrienal. El volumen de fondos destinados a la rehabilitación es muy bajo. En 1985 la rehabilitación supuso el 1% del total de recursos financieros del Plan en Andalucía, alcanzando el 1,8 en 1986.

No obstante la rehabilitación, como actividad que fue incluida en el Plan Cuatrienal con objetivos modestos y de forma casi experimental, ha tenido un desarrollo más positivo que el que se podría deducir del escaso volumen de fondos destinados a la misma en el marco del Plan Cuatrienal y con arreglo al R.D. 2329/83.

La Junta de Andalucía está fomentando la rehabilitación por varias vías paralelas y adaptadas a la situación y a las características de la región.

En este contexto se sitúa la rehabilitación en zonas declaradas de actuación preferente mediante el

Decreto 238/85 de 6 de noviembre por el que se regulan una serie de ayudas para obras de conservación y mejora de viviendas. Para ello se han declarado 80 municipios de actuación preferente en rehabilitación y para los que irán destinados dichas ayudas.

Asimismo se está actuando en la reparación de barriadas patrimonio de la Junta de Andalucía, en la rehabilitación pública directa a través de la adquisición de solares y edificios de interés arquitectónico para su rehabilitación y aprovechamiento como vivienda de promoción pública u otros usos de interés social, y por último mediante la concesión de subvenciones a los Ayuntamientos para la reparación de barriadas de su propiedad.

En cualquier caso todo parece indicar que la rehabilitación comienza a ser una actividad en expansión, aunque todavía su peso no resulte elevado en el conjunto del subsector vivienda.

En la actualidad se encuentra en proceso de elaboración un nuevo Plan de Vivienda que sustituirá al actualmente vigente y cuyas líneas principales de actuación tienden hacia:

- la concentración de las ayudas públicas disponibles en los grupos sociales de más bajos niveles de renta.
- la personalización de las ayudas públicas.
- la potenciación del papel de la rehabilitación, especialmente la «pesada».
- la atenuación del desequilibrio relativo del mercado de alquiler.
- la atención de forma diferenciada a las necesidades de vivienda de ciertos grupos específicos de población.
- la intensificación de la participación de las Corporaciones Locales y de otros promotores públicos en la gestión de la política de vivienda.

ENCUESTA DE POBLACION ACTIVA (miles de personas)
POBLACION ACTIVA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION

ANDALUCIA	1985	1986	1985				1986				1987	último dato s/ igual periodo año anterior				
			I	II	III	IV	I	II	III	IV		I	en %		en variación absoluta (miles)	
													1986	1987	1986	1987
Activos	220	217	219	221	219	222	209	217	220	227	218	2,3	4,3	5	9	
Ocupados	125	116	102	114	123	120	110	127	133	138	129	10,8	17,3	13	19	
Parados	105	92	117	107	96	102	99	90	87	94	89	-7,8	-10,1	-8	-10	
%Paro	47,7	42,4	53,4	48,4	43,8	45,9	47,4	41,5	39,6	41,4	40,8					
ESPAÑA																
Activos	1.190	1.197	1.205	1.208	1.176	1.172	1.162	1.180	1.124	1.124	1.236	-4,1	6,4	-48	74	
Ocupados	770	827	742	766	784	788	764	806	861	877	875	11,3	14,5	89	111	
Parados	420	370	463	442	392	384	398	374	363	347	361	-9,6	-9,3	-37	-37	
%Paro	35,3	30,9	38,4	36,6	33,3	32,8	34,3	31,7	29,6	28,4	29,2					

FUENTE: INE Encuesta de población activa.

EVOLUCION VENTAS DE CEMENTO

	1984	1985	1986	Variación en %	
				85/84	86/85
Ventas de cemento (miles de Tn).					
ANDALUCIA	2.877	2.970	3.144	3,2	5,9
ESPAÑA	16.232	16.539	18.169	1,9	9,9
Ventas de cemento por habitante					
ANDALUCIA	589	445	467	-20,7	4,9
ESPAÑA	628	428	468	-25,5	9,3

Fuente: OFICEMEN SEOPAN.

LICITACION OFICIAL

	Licitación oficial				Variación en % s/igual período año anterior en ptas. constantes		
	(millones ptas. corrientes)			Ener/Mayo 1987	1985	1986	1987
	1984	1985	1986				
Andalucía	59.456,9	104.639,1	95.946,8	34.091	62,3	-18,8	50,5
España	416.058,8	589.572,6	592.972,6	193.472,2	30,5	-10,9	31,5
Peso en % ANDALUCIA/ESPAÑA	14,3	17,8	16,2	17,6	17,3		

FUENTE: SEOPAN.

**LICITACION OFICIAL POR TIPOS DE OBRA.
ANDALUCIA**

	(millones de pesetas)					Variación en %		
	1984	1985	1986	Ene.-Mayo 1986	Ene.-Mayo 1987	85/84	86/85	Ene.-Mayo 87/86
TOTAL	59.456,9	104.639,1	95.946,8	22.559,2	34.091,1	76,0	— 8,3	52,1
Edificación	20.199,5	52.292,7	30.687,1	6.559,2	6.819,5	158,9	— 41,3	3,7
—Vivienda	4.441,4	21.282,2	12.294,9	2.081,9	2.011,2	379,2	— 42,2	— 3,4
Obra Civil	39.257,4	52.346,4	65.259,7	15.839,6	27.271,6	33,4	24,7	72,2
—Carreteras	21.207,5	17.514,7	35.719,1	7.298,5	22.156,0	— 17,4	103,9	203,6

FUENTE: SEOPAN

**ESTRUCTURA POR ORGANISMOS DE LA LICITACION OFICIAL
(en porcentajes)**

		Admón Central		C.C.A.A.		Admón. Local	
		AND.	ESP.	AND.	ESP.	AND.	ESP.
1983		93,3	77,8	2,4	11,3	4,3	10,9
1984		61,8	67,0	33,6	21,0	4,6	12,0
1985		43,6	51,2	50,4	33,1	6,0	15,7
1986		39,2	45,0	48,8	34,1	12,0	20,9
En./May.	1986	26,2	35,9	57,4	32,7	16,4	31,4
	1987	58,5	47,0	32,1	24,9	9,4	28,1

FUENTE: SEOPAN.

**PERFIL TRIMESTRAL DE LOS PRINCIPALES
INDICADORES DE VIVIENDA. ANDALUCIA**

	TRIMESTRES					
	1986				1987	
	I	II	III	IV	I	II*
PROMOCION PUBLICA (a)						
—Iniciaciones	84,0	161,7	66,3	823,7	97,0	143,0
—Terminaciones	267,7	641,0	293,0	346,0	284,3	301,0
PROMOCION PRIVADA. VPO 31/78 (a)						
—Solicitud Calif. provis.	3.408,7	3.785,7	2.322,3	2.168,7	2.693,7	2.887,3
—Concesión Calificaciones	2.358,3	3.554,3	2.123,0	2.446,3	2.365,7	2.387,3
—Iniciaciones	2.088,0	2.273,7	2.176,0	2.197,0	2.202,0	1.680,0
—Terminaciones	1.451,7	1.958,7	1.945,3	2.016,0	1.809,3	2.143,3
—Solicitud Calif. definit.	1.512,7	2.316,7	2.150,7	2.213,0	1.938,7	2.387,3
—Calificación definitiva	1.563,3	1.859,3	2.675,0	2.282,0	1.748,7	1.994,0
PROMOCION LIBRE (a)						
—Iniciaciones	893,7	1.242,0	1.088,3	1.073,0	1.420,0	1.936,7
—Terminaciones	615,7	856,0	953,7	626,7	412,0	407,0
PROYECTOS VISADOS POR COLEGIOS DE ARQUITECTOS (a)						
—Protegida	1.855,3	2.080,3	2.245,7	1.720,0	2.602,0	2.279,0
—Libre	1.042,3	1.568,0	1.740,3	1.831,7	2.417,0	2.938,5
CREDITOS CONCEDIDOS A VPO. (miles de millones de ptas.)						
	5,5	10,3	7,1	9,5	6,4	—

(*) Junio, cifras provisionales.

(a) Medias trimestrales de datos mensuales.

FUENTE: M.O.P.U. y Junta de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes, Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

**INDICE DE COSTES EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION
(Dicbre. 1984 = 100)**

	1984	1985	1985	1986	1986	1987	
			Dcbr.		Dcbr.	Enero	Febrero
General	97,8	106,4	108,6	111,5	111,5	112,2	112,9
△ en % sobre un año antes	10,5	8,8	8,6	4,8	2,7	1,4	1,8
Laboral	98,6	105,9	107,0	115,8	117,2	117,3	117,8
△ en % sobre un año antes	10,5	7,4	7,1	9,3	9,5	4,0	4,1
Materiales y Energía	97,3	107,2	110,1	107,1	105	105,8	106,8
△ en % sobre un año antes	12,7	10,2	10,0	—0,1	—4,5	—2,6	—1,7

Fuente: SEOPAN.

ANDALUCIA — VIVIENDAS INICIADAS
(variación en % s/igual periodo año anterior)

	1986/1985	1987/1986 (1 ^{er} Semestre)
Totales	— 2,5	10,9
Públicas	—55,3	— 2,3
Privadas	2,4	— 11,0
Libres	24,0	57,2
PROYECTOS VISADOS		
Totales	—18,1	56,4
Libres	—12,1	105,2
Protegidas	—22,2	24,0

FUENTE: JUNTA DE ANDALUCIA. Consejería de Obras públicas y Transportes. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

PLAN CUATRIENAL DE VIVIENDAS 1984-87
EVOLUCION PRINCIPALES MAGNITUDES.

	Objetivos Anuales. Plan Cuatrienal		1984		1985		1986	
	AND.	ESP.	AND.	ESP.	AND.	ESP.	AND.	ESP.
VIVIENDAS INICIADAS (en miles)								
1. Viviendas de nueva construcción	47	230	34,1	200,5	43,6	222,3	42,5	214,6
1.1. De promoción pública	7	30	2,6	14,0	7,6	28,6	3,4	13,1
1.2. De promoción privada	28	120	22,7	106,3	25,6	113,2	26,2	109,3
1.3. Libres	12	80	8,8	80,2	10,4	80,5	12,9	92,2
2. Viviendas rehabilitadas	4	20	—	12,2	8,7	34,3	5,7	56,6
2.1. Privadas*				6,1	3,1	14,0	3,6	33,3
2.2. Públicas				6,1	5,6	20,3	2,1	40,2
CREDITOS CONCEDIDOS (miles de millones de ptas.)			74,7	319,2	82,4	393,7	99,0	423,5
V.P.O. de Promoción Privada			74,4	316,0	81,6	383,3	97,3	402,0
Rehab. privada. R.D. 2329/83			0,3	3,2	0,8	10,4	1,7	21,5

(*). Incluye viviendas financiadas que han recibido ayuda de las Comunidades Autónomas.

FUENTE: M.O.P.U. y Junta de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

FINANCIACION PLAN CUATRIENAL DE LA VIVIENDA. 1984-87. ANDALUCIA (Millones ptas.)

	1984			1985			1986			Variación en % ANDALUCIA		
	TOTAL		Reh.	TOTAL		Reh.	TOTAL		VPO	Reh.	TOTAL	
	AND.	% s/ESP.		AND.	% s/ESP.		AND.	% s/ESP.			AND.	% s/ESP.
CREDITO OFICIAL												
BANCO HIPOTECARIO												
—dotaciones ICO	37.377	63	37.440	38,6	37.575	33	37.608	44,0	37.987	231	38.218	41,0
—convenios	12.040	—	12.040	22,7	5.702	126	5.828	15,1	6.234	154	6.388	31,1
CAJA POSTAL (préstamos directos)	1.421	1	1.422	11,1	2.698	7	2.705	16,9	5.945	27	5.972	37,3
CAJAS DE AHORRO (préstamos directos)	21.157	272	21.429	13,1	33.062	590	33.652	13,9	37.267	1.197	38.464	15,7
BANCA PRIVADA (préstamos directos)	2.361		2.361	26,8	2.541	60	2.601	16,7	9.820	124	9.944	28,7
TOTALES	74.356	336	74.692	23,4	81.578	816	82.394	20,7	97.253	1.733	98.986	24,2

FUENTE: M.O.P.U. Dirección General para la vivienda y Arquitectura.