

## EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA PROVINCIA DE LEÓN A LO LARGO DEL PERIODO 1990-2013

Pedro María Martínez Villar

Departamento de Dirección y Economía de la Empresa

Universidad de León

**1. Introducción y objetivos – 2. Descripción del sector de actividad y principales características – 3. El sector de la construcción en España durante 1990-2013:** 3.1. Caracterización empresarial y empleo en el sector de la construcción en España – **4. Caracterización del sector de la construcción en la provincia de León:** 4.1. Estructura empresarial del sector, 4.2. Caracterización actual del tejido empresarial, 4.3. Contribución del sector de la construcción a la economía provincial leonesa, 4.4. Análisis del Valor Añadido Bruto sectorial, 4.5. La producción y comercialización de cemento, 4.6. El subsector de la edificación residencial: 4.6.1. Contexto nacional, 4.6.2. Principales causas de la crisis del subsector de la edificación residencial, 4.6.3. La rehabilitación de viviendas, 4.6.4. Evolución del precio de la vivienda; 4.7. El subsector de la edificación en la provincia de León, 4.8. El subsector de Obra e Ingeniería civil: 4.8.1. Contexto subsectorial nacional, 4.8.2. El subsector de la obra civil en la provincia de León – **5. Mercado laboral correspondiente al sector de la construcción en la provincia de León – 6. Conclusiones – Referencias**

### 1. Introducción y objetivos

El presente capítulo tiene como principal objetivo evaluar el comportamiento de la actividad constructora en la provincia de León a lo largo del periodo 1990-2013, extendiendo el mismo a los subsectores que lo integran. Se analizará con detalle su aportación a la economía provincial en términos de actividad económica (producción y valor añadido) y empleo.

La necesidad de este estudio se deriva de la importancia que tiene esta rama de actividad, que se ha constituido como uno de los pilares fundamentales de la economía provincial leonesa durante el periodo de tiempo comprendido entre 1990 y los tiempos presentes. A partir de este objetivo principal se pretende resumir las características principales del sector, la caracterización de sus empresas y sus subsectores de actividad así como profundizar en aquellos

aspectos del contexto económico general que en mayor medida han determinado su evolución y circunstancias actuales. Para la realización del estudio se han seleccionado cuidadosamente un conjunto de variables macroeconómicas y económico-financieras a nivel sectorial que han permitido en la medida de lo posible (existencia de datos y series históricas homogéneas) estudiar la evolución del sector de la construcción a lo largo de casi un cuarto de siglo. Para ello se analizarán las fuentes estadísticas disponibles al efecto, destacando como las más importantes la información ofrecida por el Instituto Nacional de Estadística (INE), Ministerio de Fomento, el Anuario Estadístico de la Junta de Castilla y León, y las publicaciones periódicas de asociaciones empresariales de este sector.

Se inicia el estudio definiendo el sector y su alcance, siguiendo a continuación un breve análisis de cómo ha sido, igualmente, la

evolución y situación presente del sector a nivel nacional, donde éste se engloba. Este epígrafe se convierte en necesario porque la economía provincial leonesa no es ajena a las mismas circunstancias que han condicionado la evolución de la actividad constructora en España. Posteriormente, se centra el análisis sectorial en relación al conjunto de la economía provincial, su aportación y relevancia atendiendo a su participación en el Producto Interior Bruto (PIB) y Valor Añadido Bruto (VAB) provincial. Se completa el análisis profundizando la evolución y situación actual de los dos subsectores que conforman el sector, iniciando cada uno de ellos con una puesta en contexto con la situación de su equivalente a nivel nacional. El capítulo finalizará con un breve estudio sobre la reciente evolución y situación presente del mercado laboral del sector.

---

## **2. Descripción del sector de actividad y principales características**

El sector de la construcción es muy importante en el desarrollo de un espacio, puesto que proporciona elementos de bienestar básicos para una sociedad al dotarla de equipamientos, infraestructuras y viviendas. La inversión en construcción además de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos genera importantes incrementos de productividad, mejorando la posición competitiva de un territorio. Como añadido, su actividad ejerce un importante efecto multiplicador sobre la economía, porque el sector de la construcción emplea cantidades ingentes de insumos provenientes de otras industrias, beneficiando a un importante número de ramas productivas de la economía, de las que depende la ejecución final de un proyecto.

Las particularidades geomorfológicas y climáticas del espacio donde se desea ejecutar un proyecto de construcción determinan la naturaleza y las

características de la obra. Estas circunstancias convierten a cada proyecto de edificación o ingeniería civil en inédito, con independencia de que los materiales que se incorporen a cada obra sean los mismos. Según los datos publicados por la Confederación Española de Asociaciones de Fabricantes de Productos de Construcción (CEPCO), los principales proveedores de las empresas de la construcción son (por este orden) aquellos que fabrican y comercializan cemento, cerámica, acero, energía, cobre, aluminio, vidrio, yesos-escayolas y productos ligantes. Con independencia de esta particularidad, la producción y venta de componentes de construcción englobados en la actividad de “elaboración de materiales de construcción” ofrecen el mismo comportamiento del sector de la construcción, a pesar de su heterogeneidad, por el elevado grado de dependencia de este sector de actividad. Por esta dependencia e interacciones sectoriales, la construcción ha sido y sigue siendo un sector esencial en la economía provincial leonesa, tanto por el peso que ha tenido y tiene en la economía, como por las relaciones que mantiene con el resto de las actividades productivas y de servicios.

Otra característica de este sector de actividad es su carácter dicotómico, porque al mismo tiempo que marca en gran medida el ciclo de actividad económico también está muy influenciado por la situación económica general. Por estos motivos es especialmente sensible a factores socioeconómicos y políticos relacionados con la capacidad y necesidad de inversión pública y privada, el nivel de empleo, los tipos de interés del dinero y el acceso al crédito entre otros. De este modo, en los momentos de expansión de la economía, este sector suele crecer por encima de la media; y en situaciones de recesión económica su nivel de producción y empleo sufre con más agudeza que el conjunto de la economía.

**Tabla 1**  
**Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 que comprende el Grupo F: sector de la construcción**

CNAE	GRUPO F
<b>41. CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS</b>	
4110	Promoción inmobiliaria
4121	Construcción de edificios residenciales
4122	Construcción de edificios no residenciales
<b>42. INGENIERÍA CIVIL</b>	
4211	Construcción de carreteras y autopistas
4212	Construcción de vías férreas de superficie y subterráneas
4213	Construcción de puentes y túneles
4221	Construcción de redes para fluidos
4222	Construcción de redes eléctricas y de telecomunicaciones
4291	Obras hidráulicas
4299	Construcción de otros proyectos de ingeniería civil n.c.o.p.
<b>43. ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN ESPECIALIZADA</b>	
4311	Demolición
4312	Preparación de terrenos
4313	Perforaciones y sondeos
4321	Instalaciones eléctricas
4322	Fontanería, instalaciones de sistemas de calefacción y aire acondicionado
4329	Otras instalaciones en obras de construcción
4331	Revocamiento
4332	Instalación de carpintería
4333	Revestimiento de suelos y paredes
4334	Pintura y acristalamiento
4339	Otro acabado de edificios
4391	Construcción de cubiertas
4399	Otras actividades de construcción especializada

La última característica que se cita pretende señalar que el sector de la construcción es intensivo en consumo de capital y de factor trabajo. Durante los periodos de auge, el sector de la construcción absorbe una parte importante del crédito bancario total. A su vez, la ejecución tanto de edificación como de obra civil también demanda un elevado nivel de empleo de trabajo, porque la consecución de incrementos de producción requiere incrementar sustancialmente la contratación de mano de obra. A pesar del elevado avance logrado en las últimas décadas en cuanto a mecanización de determinados procesos, muchas de las actividades productivas todavía requieren la intervención directa de personal para su realización. Esta última característica sectorial explica por qué este sector obtiene niveles de productividad por debajo de la media.

Con la finalidad de definir de forma más concreta el sector de la construcción se diferencia su actividad en dos grandes bloques: edificación y obra civil (esta última también denominada ingeniería civil). A su vez, la edificación comprende tanto la edificación residencial, referida a la construcción de viviendas, así como la edificación no residencial, que abarca la construcción de edificaciones no residenciales como pudieran ser naves industriales, equipamientos comerciales, hospitales, centros de enseñanza, centros deportivos y culturales, etc. En el apartado de la edificación también se incluye la rehabilitación y mantenimiento tanto de edificios residenciales como no residenciales. Finalmente, la obra civil o ingeniería civil (a lo largo de este capítulo se emplearán ambivalentemente los dos términos) se refiere a la construcción de todo tipo de infraestructuras,

como son las vías de transporte, obras hidráulicas, aeropuertos, puertos marítimos, etc.

A efectos estadísticos, la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE-2009) establece que el sector de la construcción comprende las actividades generales y especializadas de construcción de edificios, obras de ingeniería civil y actividades de construcción especializadas. Estas actividades económicas se

engloban en los epígrafes 41, 42 y 43, como se relacionan en la Tabla 1. Como añadido, existen otras actividades productivas vinculadas directamente con el sector de construcción y que se constituyen como los principales proveedores de las empresas de la construcción, y por la relevancia que adquieren se relacionan en la Tabla 2.

**Tabla 2**  
Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 directamente relacionadas con el sector de la construcción

CNAE	GRUPO
081	Extracción de piedra, arena y arcilla
1623	Fabricación de estructuras de madera, piezas de carpintería y ebanistería
231	Fabricación de vidrio
233	Fabricación de productos cerámicos para la construcción
235	Fabricación de cemento, cal y yeso
236	Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso
237	Corte, tallado y acabado de la piedra
251	Fabricación de elementos metálicos para la construcción
360	Captación, depuración y distribución de agua
4613	Intermediarios del comercio de la madera y materiales de construcción
4663	Comercio al por mayor de maquinaria para la minería, la construcción y la ingeniería civil
4673	Comercio al por mayor de madera, materiales de construcción y aparatos sanitarios
680	Actividades inmobiliarias
711	Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería
712	Ensayos y análisis técnicos
7732	Alquiler de maquinaria y equipos para la construcción e ingeniería civil
811	Servicios integrales a edificios e instalaciones

### 3. El sector de la construcción en España durante 1990-2013

La actividad constructora se ha convertido en uno de los sectores más dinámicos en cuanto a actividad industrial, tanto propia como inducida, de la economía española a lo largo del último cuarto de siglo. Con independencia de que la aportación del sector al Valor Añadido Bruto (VAB) de España no es excesivamente elevada, sí se constituye como el sector que ha experimentado el mayor crecimiento anualizado a lo largo del período 1990-2013. Concretamente, el sector durante el período citado aportó de promedio el 9,56% del VAB nacional, siendo de este modo el tercer componente de actividad económica por orden de importancia después de

servicios, industria y energía. En comparación al conjunto de la UE el sector de la construcción en la serie histórica considerada alcanzó en España participaciones más elevadas que el conjunto de UE-27 en términos relativos respecto a su contribución al PIB y al empleo. Siguiendo a Euroconstruct, el sector a nivel agregado nacional ocupa el quinto lugar de la Unión Europea por valor de la producción, y el sexto si se considera en términos de producción por habitante.

El crecimiento promedio experimentado en este intervalo de tiempo ha sido más elevado en comparación a las variaciones correspondientes al sector energético (3,5%), resto de industria (3,5%), servicios (2,2%) y agropecuario (1%). De este modo, el análisis de contribución según

cada rama de actividad denota que se ha producido una pérdida de peso relativo de todos los sectores en el VAB español en beneficio de este sector, siendo en agricultura de -0,6 puntos porcentuales, energía e industria de -0,1 puntos porcentuales y servicios de -0,2 puntos porcentuales. En el caso del sector de la construcción se produce un incremento de +0,9 puntos porcentuales que absorbe el resto de decrementos señalados.

Según datos de Contabilidad Nacional (INE), entre 1990 y 2006 el VAB de este sector creció a una tasa media anual del 5,87%, frente a un 3,63% de crecimiento registrado por el VAB total, lo que ha contribuido a elevar la participación de la construcción en el PIB español desde el 6,5%, mínimo observado en 1997 hasta el máximo histórico del 10,8% registrado en 2006. En el primer semestre de 2006 se alcanzó un máximo de actividad, momento a partir del cual se observa un ajuste, inicialmente moderado, pero que se intensifica a partir de 2008 como consecuencia de la crisis financiera y económica iniciada en la segunda mitad del 2007. El decrecimiento sucesivo del VAB (durante 2008-2011 descendió un promedio del 6,37%) en los periodos sucesivos confirma el final de la etapa expansiva experimentada por este sector de actividad iniciada en 1995.

La contribución del sector de la construcción al crecimiento económico español desde 1997 hasta el año 2002 ha sido espectacular. Mientras que el PIB real crecía un 26% entre el primer trimestre de 1997 y el último trimestre de 2002 el VAB del sector de la construcción lo hacía un 71,5%. De esta forma la contribución del sector de la construcción al crecimiento económico en este periodo fue del 15,2% (4,5 puntos porcentuales). Si tomamos como punto de referencia inicial el primer trimestre de 2000 la contribución del sector de la construcción es todavía mayor. Entre el año 2000 y el cuarto trimestre del año 2002 la economía española creció un 10,1% frente al 38,7% de crecimiento del sector de la construcción. Esto significa que la construcción ha aportado un 26,4% del crecimiento del PIB español durante los últimos 3 años. Por tanto, sea cual sea el periodo de referencia, la aportación del sector de la construcción al crecimiento económico español en fecha recientes ha sido muy importante.

En 1997 se inicia un periodo que dura hasta 2007, marcado por una clara tendencia alcista que registra una variación media anual del +8,7% correspondiente al PIB sectorial. En esta década el crecimiento no es homogéneo, puesto que se detecta que durante el bienio 2002-2003 se produce una pérdida de empuje en relación a ejercicios anteriores. Esta segunda etapa comprende los años 1997-2007, y se caracteriza por ser un periodo claramente expansivo donde el sector de la construcción actuó de impulsor de la actividad económica de España, participando con vigor, en la expansión económica general. A lo largo de este decenio se produce un importante crecimiento de la inversión en España, y en particular la inversión en vivienda residencial.

Diversos estudios sectoriales realizados por economistas de prestigio coinciden en señalar que el auge de la actividad constructora fue impulsada, en gran medida, gracias a la participación de España en la Unión Monetaria Europea (Euro). Este acontecimiento significó para la economía nacional un periodo de estabilidad monetaria que rompía la inestabilidad vivida entre 1992-1995, años donde se habían producido relevantes depreciaciones de la peseta, y los tipos de interés alcanzaban valores de dos dígitos. Gracias a este hito, la estabilidad de la economía española atrajo importantes cantidades de capitales foráneos procedentes de las principales economías europeas, y entre otros, destinados hacia el sector de segunda vivienda durante los años 2000-2007. Adicionalmente, como resultado del crecimiento económico se produjo un incremento de la recaudación tributaria, produciéndose un saneamiento de las arcas públicas, mejorando a su vez la capacidad de inversión de las administraciones. La principal consecuencia para este sector fue que se produjo un auge de la inversión pública que se destinó, en su mayor medida, a mejorar las infraestructuras, y especialmente las referidas al transporte en sus diferentes modalidades.

Cualquier estudio que plantee describir la situación actual del sector de la construcción en España requiere explicar el por qué de la crisis que actualmente, en el 2014, sigue afectando con gran intensidad a este sector productivo. En primer lugar es preciso subrayar que su origen ha supuesto una superposición, cuando menos, de

dos circunstancias críticas diferenciadas de naturaleza interna y externa.

La primera, de carácter esencialmente interna ha tenido como protagonista el sobresaliente exceso de oferta por parte del sector inmobiliario, cuyo stock de vivienda residencial se empezó a generar a partir del año 2002. Con independencia de la presencia de otros factores exógenos, es muy probable que la crisis del sector residencial hubiera tenido lugar en cualquier caso, aunque no con la dimensión y profundidad actuales. En segundo lugar, la situación crítica actual del sector de la construcción también tiene un origen externo a la economía Española. Este factor exógeno ha afectado a todo el sistema financiero occidental, y por extensión también al español, debido a los fuertes desequilibrios financieros surgidos a raíz de la crisis de las hipotecas "subprime" en Estados Unidos, y que casi de inmediato sus efectos causaron un efecto contagio hacia aquellas economías "expuestas". El resultado de este proceso causó una crítica pérdida de confianza institucional, y por extensión, una crisis financiera calificada como "sistémica", que ha supuesto la desaparición de importantes instituciones financieras y la necesidad de que entidades financieras más que conocidas fueran "rescatadas" (procesos de capitalización y saneamiento de balances) con ingentes cantidades de fondos públicos.

A partir de estas circunstancias descritas, en el caso de España todavía sigue abierta una depresión económica cuya duración ya excede los siete años, y que se ha cebado de sobremanera con el sector de la construcción, afectando del mismo modo, en mayor o menor medida, al resto de sectores económicos en base a sus propios problemas y desequilibrios.

### **3.1. Caracterización empresarial y empleo en el sector de la construcción en España**

A continuación se describe la caracterización empresarial del sector. Se inicia el análisis presentando las Tabla 3 y 4 que muestran el número de empresas constructoras según tamaño por plantilla (Tabla 3) y las actividades CNAE-2009 que desempeñan (Tabla 4). Los datos corresponden a los años 2011 y 2012 y son

los últimos publicados por el Ministerio de Fomento en el Anuario sobre la Estructura de la Construcción. El análisis de esta tabla describe que a inicios de 2012 el sector en España estaba integrado por 320.872 empresas. Este número representa el 15,5% de empresas del conjunto de la economía nacional. El número de firmas activas en el sector de la construcción durante el año 2012 disminuyó sobre el año anterior el 6,25% debido a la persistencia de la crisis.

Como se puede observar en la Tabla 4, las empresas cuyo objeto social se relaciona directamente con la actividad constructiva, rehabilitación y mantenimiento de edificios suman el porcentaje más elevado de empresas según su actividad. En concreto, la propia construcción de edificios, la instalación de electricidad y fontanería y el acabado de viviendas concentra el 77,72% de las empresas. El número de empresas cuya actividad está relacionada con la promoción inmobiliaria desde el inicio de la crisis concentra el mayor porcentaje de bajas como consecuencia de la fuerte crisis de demanda de vivienda sufrida por el sector.

El parque de empresas cuya actividad ha estado directamente afecta a la construcción a lo largo del periodo 1990-2013 en España ofrece un promedio de 372.228 firmas, las cuáles han dado empleo a una media de 2,056 millones de asalariados en el transcurso de los años indicados. En euros deflactados 2008 los salarios percibidos por el grueso de trabajadores del sector como promedio entre 2005-2011, supera levemente los 52.000 millones de euros, con un coste por empleado en el 2011 de 28,24 miles de euros.

Durante el año 2007 se alcanzó el número máximo de firmas operadoras en el sector, con 456.358 empresas. Con la finalidad de tener una visión actual de la evolución reciente y la aportación del sector a la economía nacional se ha confeccionado la Tabla 5. Esta tabla recoge la evolución seguida del número de empresas y principales macromagnitudes del sector de la construcción desde 2005, y en ella se puede observar que la crisis del sector ha supuesto la desaparición de 114.101 empresas desde 2007 hasta el año 2011.

**Tabla 3**  
**Número de empresas constructoras por volumen de empleados. Años 2011 y 2012**

Estrato según número de trabajadores	2012	% sobre el total	% respecto a 2011
Sin asalariados	171.211	53,36%	-5,95%
De 1 a 9 empleados	134.983	42,07%	-3,41%
De 10 a 19 empleados	9.435	2,94%	-24,8%
De 20 a 49 empleados	3.995	1,25%	-35,08%
De 50 a 99 empleados	741	23,00%	-32,43%
De 100 a 249 empleados	360	0,11%	-27,84%
De 250 a 499 empleados	78	0,20%	-20,84%
De 500 a 999 empleados	39	0,10%	-13,33%
Más de 1.000 empleados	30	0,10%	-14,29%
TOTAL	320.872	100,00%	-6,25%

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento "Estructura de la Construcción en España".

**Tabla 4**  
**Número de empresas del sector de la construcción según grupos de actividad según CNAE-2009. Años 2011 y 2012**

Grupo de actividad	2012	% s/ total	% var. resp. 2011
41.1 Promoción inmobiliaria	36.092	11,25%	-33,42%
41.2 Construcción de edificios	127.568	39,76%	-2,40%
42.1 Construcción de carreteras, vías férreas, puentes y túneles	1.101	0,34%	-15,17%
42.2 Construcción de redes	573	0,18%	-5,78%
42.9 Construcción de otros proyectos de ingeniería civil	1.054	0,33%	-9,72%
43.1 Demolición y preparación de terrenos	10.116	3,15%	-3,89%
43.2 Instalaciones eléctricas, fontanería y otras instalaciones	72.943	22,73%	6,65%
43.3 Acabado de edificios	63.862	19,90%	-5,6%
43.9 Otras actividades de construcción especializada	8.768	2,73%	-2,34%
TOTAL	320.872	100,00%	-6,25%

Fuente: Elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento "Estructura de la Construcción en España".

La Figura 1 plasma la evolución del número de trabajadores correspondientes al sector de la construcción en España. La serie refleja el comportamiento cíclico del empleo en el sector a lo largo del periodo del estudio durante el periodo 1990-2013 considerado. De este modo, se observa una primera etapa que comprende desde 1990 hasta el máximo alcanzado en 2006, con crecimientos a tasas superiores al 5% real y una intensa creación de empleos en el decenio 1996-2006.

Según los datos facilitados por el INE a través de la Encuesta de Población Activa, el sector empleó entre 1990-1995 a un promedio de 1,5

millones de empleados (asalariados más autoempleados), siendo esta cifra para el año 2007, cuando alcanzó el máximo nivel de empleo, de 2.697,4 miles de personas asalariadas. Esta cifra representó entre los años 2007 y 2008 el 12,6-12,4% del empleo total de España, siendo el 80,48% asalariados y el 19,52% de los activos del sector autónomos. La creación de puestos de trabajo en el sector se produce a lo largo de la fase expansiva del ciclo de actividad en dos fases diferenciadas por el origen subsectorial de los empleos. En la primera parte del ciclo (1995-2003) se produce una intensa creación de empleo en el subsector de la ingeniería y obra civil, en gran medida, por la

intensa actividad inversora en infraestructuras. La segunda fase expansiva del ciclo comprende el cuatrienio 2004-2007. En esta etapa adquiere

un notable protagonismo la construcción residencial, siendo este subsector de actividad el que genera un mayor volumen de empleo.

**Tabla 5**

**Número de empresas y principales macromagnitudes del sector de la construcción en España. Serie 2005-2013**

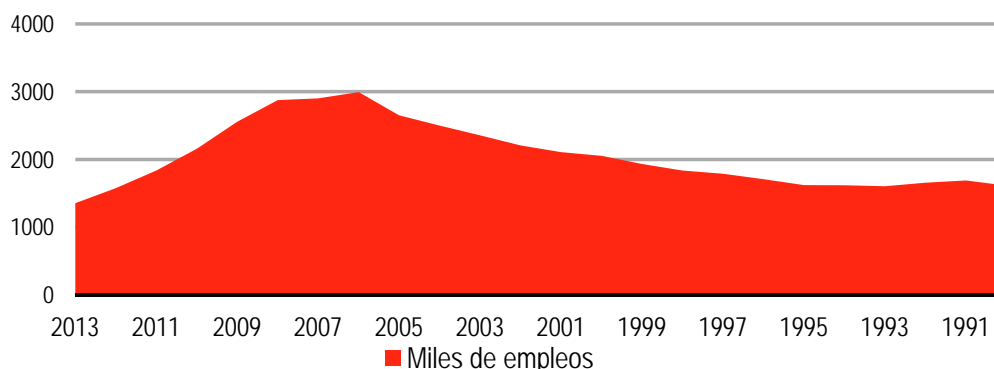
	Número de empresas	Volumen de negocio	Consumos intermedios	Excedente bruto de explotación	
2005	402.901	255.999.317,24	182.984.985,19	26.608.615,88	
2006	427.269	294.594.026,49	214.897.232,24	30.467.473,30	
2007	456.358	304.644.472,70	209.856.314,31	32.950.922,94	
2008	419.570	340.995.673,43	266.910.398,97	40.706.511,27	
2009	377.029	284.383.678,00	191.092.610,70	29.135.193,42	
2010	371.025	201.118.818,49	134.033.650,41	20.922.029,42	
2011	342.257	156.247.943,40	105.533.903,60	15.791.576,60	
2012 (e)	333.441	142.561.008,21	96.684.875,77	14.069.763,25	
2013 (e)	321.114	138.563.224,87	88.426.397,00	12.349.541,22	
	VAB acf	Costes de personal	Imptos.-subvenciones	FBCF	IVA (devengado-soportado)
2005	83.430.702,89	56.822.087,00	1.532.348,30	9.765.832,79	4.654.448,55
2006	94.261.747,14	63.794.273,84	1.421.631,93	11.471.158,32	4.607.140,62
2007	101.149.038,45	68.198.115,51	779.317,94	10.947.779,36	8.569.238,05
2008	99.270.044,66	58.563.533,39	2.086.035,55	17.978.940,73	-4.667.751,19
2009	78.408.446,01	49.273.252,59	2.276.135,16	10.165.935,86	9.888.800,41
2010	62.991.525,58	42.069.496,16	1.391.699,51	6.689.294,63	7.406.612,09
2011	49.404.342,70	33.612.766,10	1.119.644,20	4.841.321,80	4.750.559,20
2012 (e)	43819300,44	29720920,76	994500,99	4295034,88	4259519,48
2013 (e)	39705326,65	25999111,49	899348,42	3888509,94	3818900,59

Nota: Número de empresas en unidades. Resto expresado en miles de euros. (e) Estimado.

Fuentes: INE "Contabilidad Nacional de España" y Mº Fomento "Estadística de la Construcción".

**Figura 1**

**Evolución del número de trabajadores correspondientes al sector de la construcción en España. Serie 1990-2013**



Fuente: Elaboración propia a partir de INE "Encuesta de Población Activa".



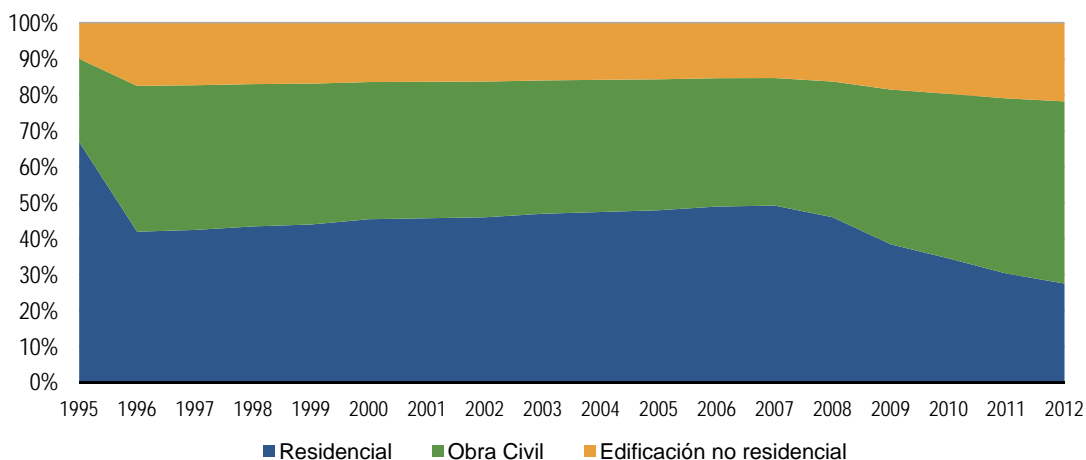
A partir de 2007 la creación de empleo en el sector da paso a un proceso de profunda crisis que se caracteriza por la drástica reducción de actividad del subsector de la construcción de viviendas que implica la pérdida de aproximadamente dos tercios de los efectivos laborales del sector. La tasa de desempleo al inicio de la crisis (4T 2007) para el sector era 6,40%, superando en los momentos álgidos de la crisis (2012-2013) el 44%. En términos de destrucción de empleo la crisis sufrida por este sector de actividad ha supuesto la pérdida de 1.524 miles de efectivos desde el ejercicio 2008, lo que supone el 6,6% de la población laboral del país. No obstante, y a pesar de la intensa crisis sufrida por este sector durante 2008-2013, el sector empleó al 6% de la fuerza laboral española. Si se considera de nuevo el período 1999-2013 el sector de la construcción ha dado empleo al 8,97% de la población activa.

El reparto de la actividad del sector de la construcción entre los dos subsectores que componen el mismo no ha sido homogéneo durante los veinte años considerados. La participación de cada subsector en el total ha dependido de factores económicos, políticos y financieros. Realizando un cómputo a lo largo de los años 1995 y 2012 la edificación ha obtenido un mayor peso de actividad frente al

que supone la obra e ingeniería civil. Realizando un promedio, entre 1990-1994 dos tercios del volumen de producción del sector se ha correspondido con edificación y un tercio con obra civil. A su vez, durante el periodo comprendido entre 1995-2007 de nuevo se replica este comportamiento estructural, adquiriendo la edificación no residencial una participación entre el 12,5%-15%, y la edificación residencial entorno al 40-45% del total de la producción sectorial.

Como se puede observar en la Figura 2, la distribución de actividad entre edificación y obra civil se ha modificado a partir del 2009 por la desfavorable coyuntura en el segmento residencial y el puntual sostenimiento de la obra civil por la licitación pública, cuando ello ha sido posible por las disponibilidades presupuestarias. De este modo, una consecuencia de la crisis ha sido el incremento del porcentaje de actividad que supone la obra civil, y una reducción de la edificación. Diversos estudios apuntan a que actualmente (promedio años 2010-2012) la edificación representa un 34% de la actividad y el 66% restante lo absorbe la obra civil. Dentro de la edificación, la distribución según subsectores es el 40,9% para la edificación residencial, el 22,72% para la no residencial y el 36,36% la rehabilitación y mantenimiento de edificios.

**Figura 2**  
 Contribución de cada subsector de actividad de la construcción al conjunto del sector en España. Serie 1995-2012



Fuente: Elaboración propia.

#### 4. Caracterización del sector de la construcción en la provincia de León

El sector de la construcción ha contribuido relevantemente al crecimiento económico de la provincia de León durante el último cuarto de siglo, y con independencia de la aguda situación de crisis que atraviesa en la actualidad sigue siendo una rama económica muy relevante para la economía provincial. Las características del mismo y el comportamiento que ha experimentado durante los años 1990-2014 muestra gran similitud con el habido en España, contribuyendo su actividad a la creación de un importante número de empresas, tanto en el propio sector como otras actividades auxiliares. Adicionalmente, el sector atrajo durante la fase expansiva un importante contingente de mano de obra procedente tanto de nuevas incorporaciones (inclusive inmigración) como de otros sectores, trabajadores no necesariamente cualificados. Este dinamismo del sector hizo que el número de afiliados al sector de la construcción creciera de manera constante, especialmente durante el periodo comprendido desde 1997 hasta 2007. Como aspecto negativo, el “boom” inmobiliario, que también ha afectado a la provincia leonesa, ha provocado situaciones de desproporción entre la oferta y demanda de vivienda residencial, agudizando durante la fase depresiva la crisis de este subsector de actividad. De este modo, las características sectoriales del sector a nivel provincial replican respecto al conjunto de España las características estructurales del mercado inmobiliario, la dispersión y atomización del tejido empresarial, la concentración de firmas en el negocio de la ingeniería y obra civil, y el elevado nivel de subcontratación en los dos subsegmentos de actividad que integran el sector.

A partir del 2008 el sector empezó a mostrar alarmantes signos de debilidad, experimentando una intensa y duradera depresión que ha afectado a otras industrias proveedoras o servicios conexos, tanto en España como en la provincia de León. La repercusión de esta retracción ha afectado de manera especial al empleo del sector, creando una importante destrucción de puestos de trabajo tanto de asalariados afiliados a la seguridad social como en el régimen especial de autónomos. Aun

merece ser destacado que a pesar de la delicada situación del sector, éste todavía aporta un importante número de empleados y hay ámbitos como la obra civil y el mantenimiento y rehabilitación de inmuebles, que a pesar del descenso general de actividad, han mantenido un cierto volumen de negocio, a diferencia de la edificación de vivienda que ha acusado mucho más las caídas de la producción. Como añadido, las empresas constructoras cuyo ámbito de actuación se ha localizado en núcleos rurales han sido más impermeables a la presente crisis, en comparación a otras ubicadas en los grandes núcleos urbanos provinciales, más dependientes de la subcontratación de sus servicios por parte de otras empresas de mayor dimensión, y de los propios efectos de la actual depresión económica.

##### 4.1. Estructura empresarial del sector

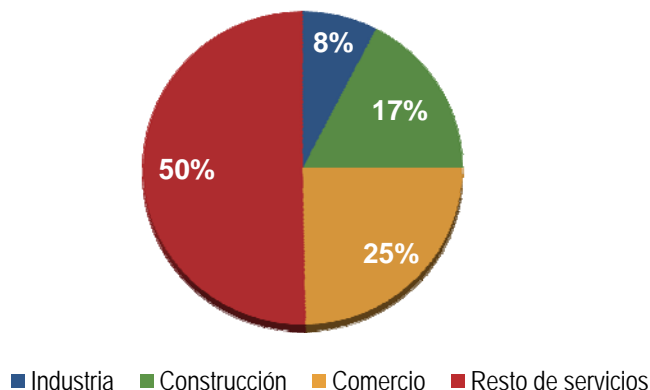
Según datos facilitados por el DIRCE con fecha 2012 (a 1 de enero) el parque empresarial provincial leonés se compone de 32.344 empresas. De este número, si se tiene en cuenta la sujeción al impuesto de actividades económicas (IAE) de los epígrafes equivalentes al CNAE 2009 números 41, 42 y 43 (sector de construcción) se puede manifestar que 5.614 pertenecen al sector de la construcción. Esta cifra indica que el 17,36% del total de las empresas leonesas tienen actividad directa en la construcción. La cuota de participación de las empresas constructoras leonesas sobre el total de Castilla y León supone el 20,56%, siendo el 1,21% sobre el total de España. En la Figura 3 de una forma gráfica se presenta la distribución sectorial de las empresas de la Provincia de León, representando por importancia relativa el tercer sector de los cuatro representados.

En la Tabla 6 se expone el número de actividades industriales y comerciales de la provincia de León en su conjunto, y detalladamente de los municipios de más de 3.000 habitantes a fecha de referencia 1 de enero de 2011 (el número de actividades industriales equivale prácticamente al número de establecimientos industriales existentes en cada municipio). La distribución geográfica del tejido empresarial del sector en la provincia es un dato a destacar

a la hora de realizar el análisis sectorial. Según datos de La Caixa, y en concreto los facilitados por el "Anuario Económico de España", la principal concentración de empresas se localiza fundamentalmente en la zona de León y su Alfoz, representando el 29,10% del total y en Ponferrada y municipios limítrofes con el

19,67% de las empresas. El resto (48,77%), se distribuye a lo largo de las localidades menores, mereciendo ser destacado el elevado nivel de atomización empresarial del sector que presenta en la provincia de León, como queda puesto de manifiesto en la Tabla.

**Figura 3**  
 Distribución sectorial de las empresas de la Provincia de León



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), Directorio Central de Empresas (DIRCE) 2012.

Una de las características más relevantes del tejido empresarial es la reducida dimensión de la plantilla de trabajadores de estas empresas. El 56,40% de las firmas son firmas sin asalariados, es decir, constituyen en su mayor medida autoempleo, porcentaje que se incrementa hasta el 95,04% si se considera el

segmento entre 0 y 9 asalariados. Este segmento de pequeñas empresas ha sido responsable del 38,98% del volumen total de facturación sectorial ejecutado en la provincia durante 1995-2012, con un peso superior en la edificación (56% del total) e inferior en ingeniería y obra civil (28,22%).

**Tabla 6**  
 Actividades industriales, comerciales y de restauración correspondiente a la Provincia de León y a aquellos municipios de más de 3.000 habitantes. Año 2012

Municipio	Actividades Industriales		Actividades comerciales mayoristas	Actividades comerciales minoristas
	Industria	Construcción		
Astorga	92	115	59	442
Bañeza (La)	77	118	73	402
Bembibre	55	79	17	289
Cacabelos	35	54	17	103
Camponaraya	52	76	26	79
Carracedelo	39	62	17	59
Cistierna	38	60	9	114
Fabero	10	30	6	106
León	441	1.223	364	3.970

Pola de Gordón (La)	31	43	5	64
Ponferrada	286	775	229	1.978
Robla (La)	36	43	9	86
San Andrés del Rabanedo	115	189	97	430
Santa María del Páramo	36	51	39	140
Sarriegos	24	57	10	33
Toreno	18	38	2	74
Valencia de Don Juan	39	73	29	175
Valverde de la Virgen	35	75	14	105
Villablino	42	84	8	235
Villafranca del Bierzo	36	60	17	79
Villaquilambre	66	164	42	160
Villarejo de Órbigo	30	48	16	70
TOTAL PROVINCIAL	3.036	5.613	1.653	11.845

Fuente: Elaboración propia a partir del Directorio Central de Empresas (DIRCE) y La Caixa, "Anuario Económico de España".

Ninguna de las diez primeras empresas leonesas por plantilla y facturación pertenecen a este sector en el período de análisis considerado. Únicamente en los rankings de las diez principales mercantiles leonesas por beneficios a lo largo del periodo 2000-2010 aparecen dos constructoras. Por estos motivos expuestos, se destaca de nuevo la atomización sectorial si se tiene en cuenta el nivel de facturación, puesto que aquellas firmas que superan los seis millones de euros de forma recurrente está muy por debajo de la media nacional (0,374%).

Continuando con la caracterización empresarial del sector en la provincia de León, las empresas de este sector de actividad desarrollan su actividad mayoritariamente bajo la condición jurídica de persona física (57,68%). A continuación, por importancia numérica, las mercantiles que ejercen su actividad como sociedad de responsabilidad limitada representan el 29,38% y las constituidas como comunidad de bienes el 5,02%. De acuerdo con estos datos, es de destacar el elevado número de trabajadores autónomos que conforman este sector provincial, circunstancia que sigue un patrón muy similar al del resto de España. Esta estructura de reducida dimensión desde un punto de vista laboral convierte en habitual que un alto porcentaje de las empresas del sector de la construcción acudan a la subcontratación

de otras actividades relacionadas con su objeto social y más en concreto que tengan contratados externamente la asesoría contable, fiscal y laboral, así como aquellos servicios de asesoría jurídica, servicios de prevención de riesgos laborales y mantenimientos técnicos e informáticos.

Si se tiene en cuenta la propiedad y gestión de las empresas, la característica predominante son firmas fundamentalmente de propiedad familiar. La dirección de las empresas de forma general es "mixta" entre el principal accionista y asesores externos.

A lo largo de los años que comprende este estudio (1990-2013), se identifica un reducido nivel de concentración y elevada atomización en el ámbito de la edificación. La presencia del segmento de autónomos y pymes como dominante en este subsector de actividad es posible porque la cualificación técnica que requiere la actividad constructiva es menor en comparación a otro tipo de actividades empresariales, y las actividades que realizan las subcontratas no condicionan ni diferencian el "core business" de la empresa contratante. De este modo, aproximadamente dos tercios de los trabajadores autónomos en la provincia de León se dedican a actividades de construcción mediante la subcontratación para empresas de mayor dimensión. La actividad dominante de

este segmento de autoempleados se relaciona con tareas relacionadas con los acabados (revocamientos, carpintería, revestimientos de suelos y paredes, pintura y acristalamiento), las instalaciones eléctricas, la fontanería, otras instalaciones y acabados en obras de construcción y los trabajos de demolición, excavación y preparación de terrenos, etc. Es casi inexistente (2,93%) los trabajadores dados de alta como autónomos que se dedican a actividades relacionadas con la ingeniería civil.

Es preciso mencionar la presencia de un tipo especial de contratista, cuya presencia y actividad es importante en el ámbito rural y urbano, y son autónomos y microempresas que se dedican a las actividades de mantenimiento, reforma y rehabilitación de viviendas que trabajan directamente para el cliente privado "doméstico". Estas empresas, por la característica recurrente de su negocio y por el conocimiento del ámbito local donde desempeñan sus labores han sufrido en menor medida los efectos de la crisis del sector.

Respecto al objeto social de las empresas constructoras de la provincia, se produce frecuentemente una combinación a partir de la actividad principal con otra u otras actividades secundarias relacionadas con la primera. De este modo, es habitual combinaciones como la promoción inmobiliaria y la edificación, la construcción de carreteras y construcción de redes, la demolición y preparación de terrenos y la propia construcción. Esta situación contrasta con otro tipo de firmas, más especializadas, que ofrecen perfiles de negocio exclusivos, como el caso de las empresas dedicadas a las instalaciones eléctricas, fontanería, otras instalaciones y acabados de edificios. Respecto a la industria y servicios complementarios del sector de la construcción, generalmente presentan perfiles unitarios de negocio, condicionados en algunos casos por el componente de especialización industrial que requieren los propios procesos de elaboración de los productos (cemento, morteros, fabricación de ferrallas, etc.), o por el carácter técnico y especializado de la actividad (actividades inmobiliarias, servicios técnicos de arquitectura e ingeniería, administración fiscal-laboral-contable).

En cuanto a la actividad, por subsegmentos se observa cómo de las 5.613 empresas con actividad en el sector de construcción existentes en la provincia de León en el 2012, más de la mitad de ellas se concentran en la actividad de "construcción de edificios", seguidas de las de "actividades de construcción especializada", que representan el 40,5%, representando tan solo un 3% las de "ingeniería civil".

Del total de grandes empresas constructoras leonesas sólo dos grupos empresariales tienen presencia en el ámbito nacional y residualmente internacional. Este tipo de actividades extraprovinciales que se acometieron en el pasado se correspondían a la promoción inmobiliaria fuera de la provincia leonesa. La única actividad fuera de la provincia que se mantiene por estas empresas en la actualidad corresponde al desarrollo de actividades de construcción relacionadas con la obra civil. Este tipo de empresas han ejecutado grandes obras de edificación en UTEs con otras empresas o mediante subcontratación. Esta categoría de empresas constructoras de mayor dimensión no cuentan con más ventaja en términos de eficiencia económica que aquellas de menor dimensión, sino que su factor de éxito comercial se deriva de las capacidades y garantías que ofrecen por su experiencia, conocimiento y estructura financiera. Por este motivo, lo habitual es que la práctica totalidad de las empresas constructoras leonesas hayan actuado en ámbitos regionales y locales, siendo su ventaja competitiva la especialización en determinadas fases del proceso constructivo y el conocimiento del mercado local. Es preciso destacar de igual modo, que normalmente las empresas de más reducida dimensión participan en el mercado de la construcción a través de la actividad de la subcontratación, es decir, son contratadas por otras empresas de mayor tamaño, creando una importante dependencia por parte de sus principales clientes, que por lo general suelen ser un número reducido.

Otra característica presente en el sector hace referencia a que la capacidad del mismo para crear y destruir tanto tejido empresarial como empleo de una forma cíclica. Esta cualidad de inestabilidad empresarial y laboral presente en el sector tiene su origen en las propias características del negocio. La contratación de

una parte importante del personal que requiere una obra, así como la subcontratación de otras compañías, se realiza por proyecto y, una vez finalizada la obra, los contratos se extinguen sin coste para la empresa. Debido al elevado grado de subcontratación que se produce, la mayor parte de los contratos con los proveedores y trabajadores contemplan esta peculiaridad. Por este motivo, al finalizar la ejecución de las obras no existen importantes costes de cese de actividad ni activos susceptibles de desinversión, de forma que los costes fijos empresariales son relativamente reducidos.

Exclusivamente se identifican dos circunstancias que implican que los costes de estructura puedan suponer una carga importante, y son en primer lugar, la reducción de carga de trabajo próxima al coste fijo operacional; y en segundo lugar, un cambio tecnológico que vuelva obsoletos los activos adquiridos. Esta última circunstancia no es muy factible, porque durante los últimos veinte años el sector ha presentado una tecnología estable, ya que su proceso productivo, en algunas fases, sigue teniendo un importante componente manual. Los avances tecnológicos más destacados que se han producido son esencialmente en los materiales incorporados, trasladando el riesgo, desde las empresas constructoras, hacia los fabricantes de productos de construcción.

#### **4.2. Caracterización actual del tejido empresarial**

---

En números redondos, de las más de 50.000 empresas constituidas en León durante el periodo 1990-2013, aproximadamente el 20% correspondieron a empresas del sector de la construcción. Desde 1994 hasta 2007 la construcción registró tasas de crecimiento en la creación de empresas superiores al resto de sectores productivos de la economía provincial leonesa. Sin embargo, desde el inicio de la crisis del 2008, las cuotas de participación de las firmas constructoras han descendido con mucha mayor intensidad que en el resto de la economía leonesa.

Entre 1996 y 2008 las altas empresariales en el sector de la construcción fueron superiores a

las bajas empresariales, consiguiendo un crecimiento constante del parque sectorial, incluso de forma más intensa que el conjunto de empresas de la provincia. Sin embargo, desde el año 2009 el número de bajas empresariales supera a las altas, generando un efecto de decrecimiento vegetativo sectorial. En concreto, el número de cierres empresariales en el 2012 ha sido más del doble que el de las empresas creadas, hecho que no sólo es alarmante sino que refleja sin duda la gravedad de la situación. Es preciso destacar que entre 2007 y 2009 la mayoría de las altas de empresas en el sector de la construcción correspondieron a autoempleo (el número de firmas en las que sólo figura el empresario principal como único trabajador es el 64%), mientras que el 32% se correspondió a microempresas que comprenden una plantilla de trabajadores comprendido entre dos y nueve. Exclusivamente el 4% de las nuevas constituciones fueron mercantiles de mayor tamaño.

El descenso de actividad en el sector empieza a tener efecto en la actividad empresarial, y por extensión, en el empleo a partir del año 2008 en el subsector de edificación residencial, y a partir del segundo semestre del 2009 en la ingeniería y obra civil. Del dinamismo empresarial que se había producido durante los años 2000-2007 en el sector de la construcción que implicó un alto nivel de creación de empresas gracias a las escasas barreras de entrada y el atractivo que ofrecía un mercado de alto rendimiento, se ha pasado, a la progresiva desaparición de empresas de este sector de actividad en la provincia. El mayor descenso en el número de empresas se produce en la actividad de "construcción de edificios" con un descenso del 19,27% de las empresas durante 2008-2012, seguido de "actividades de construcción especializada" con un 14,87% e "ingeniería civil" con un 11,88%. La tipología de empresa que comprende entre diez y cincuenta trabajadores, es la que más ha acusado la falta de actividad del sector en la provincia leonesa con un descenso en el número de empresas del 53,37% desde 2008.

La ausencia de demanda de vivienda unido a la dificultad de obtención de financiación bancaria ha motivado que un número importante de

promotores inmobiliarios se encuentran inmersos en un entorno de fuerte retracción de la actividad, siendo un motivo obvio por el que ha cesado la actividad de promoción de nuevas obras. Esta circunstancia ha llevado a que un porcentaje importante de estas mercantiles hayan caído en situación de concurso de acreedores. La situación de mercado ha hecho inviable la continuidad de la mayoría de este tipo de mercantiles iniciando sus procesos de liquidación. Por estos motivos, a partir del 2010 es prácticamente inexistente la actividad de los promotores-constructores. Ello ha implicado que desde el comienzo de la crisis del sector inmobiliario, se ha apreciado un cambio de actividad relevante en muchas de las empresas leonesas cuya actividad principal estaba relacionada con la edificación residencial, así como aquellas firmas no especializadas en la ejecución de trabajos de construcción y con una relación directa con la promoción. De este modo, las empresas promotoras que han sobrevivido hasta la fecha se han visto en la obligación de replantear su oferta de producto, abandonando esta actividad e iniciando otro tipo de actividades, fundamentalmente en el ámbito de los servicios mediante la diversificación de actividades que permitan su continuidad.

#### **4.3. Contribución del sector de la construcción a la economía provincial leonesa**

---

La Figura 4 muestra la evolución según contribución de la producción correspondiente al sector de la construcción al PIB provincial, autonómico y nacional durante los años 1996-2010. Esta gráfica describe un comportamiento muy similar de la contribución del sector en la provincia de León con el habido a nivel autonómico y nacional. Los años cuya aportación al PIB provincial ha excedido la media nacional ha tenido su origen en la obra civil, como consecuencia de construcción de grandes infraestructuras públicas.

La primera conclusión que se deriva de la Figura 4 es que el peso del sector de la construcción en la Provincia de León a lo largo del período 1990-2012 es porcentualmente muy similar tanto al nacional como al autonómico si

se mide en términos de contribución relativos al PIB. Esta Figura también expresa la vigorosidad del sector en la provincia de León, el cual se ha mostrado muy activo a lo largo del periodo 1990-2013, debido a que desde 1994 hasta el año 2009 ha ido ganando peso en el PIB provincial. En términos globales, el sector de la construcción en la provincia de León no sólo muestra el mayor crecimiento acumulado según sectores de actividad si se tiene en cuenta el valor de la producción (91,27%), sino que además la cuota de participación sobre el PIB total ha experimentado un significativo aumento, pasando de un 7,52% en 1995 a un 10,3% en el año 2010. Aún teniendo en cuenta la situación actual de crisis su peso sobre el PIB provincial sigue siendo superior que el señalado al inicio de la serie expuesta por su aportación próxima a los mil millones de euros.

La Figura 5 plasma las diferencias entre el crecimiento experimentado por el PIB correspondiente al sector de la construcción y el PIB provincial total a lo largo de los periodos 1990-2010. En términos generales, el sector de la construcción ha experimentado un crecimiento superior al PIB provincial salvo tres periodos. El primero está comprendido entre 1993-1994, el segundo entre 1999-2001 y el tercero iniciado en el 2010 hasta la actualidad. En ellos se produce una ralentización de la actividad constructora por la estabilización de la construcción de viviendas y el menor volumen de licitación pública. En estos periodos se produce un crecimiento muy moderado que no superó en términos reales el 1,5% anual, manteniendo aún así una relevante cuota de participación en el PIB provincial que nunca fue inferior al 9,26%.

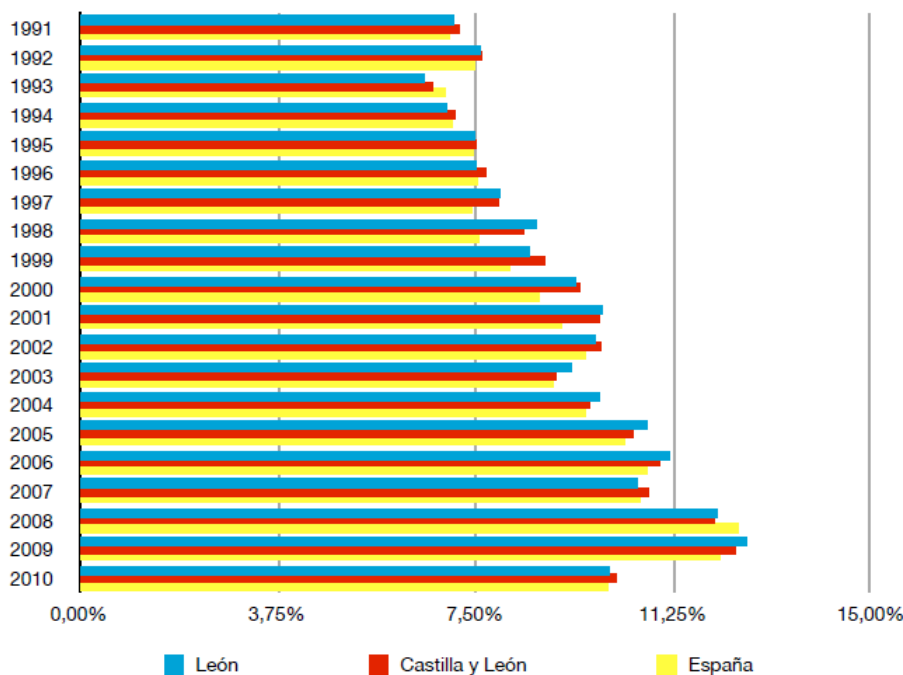
Durante el primer periodo de recesión (1993-1994) el sector registra un moderado crecimiento, puesto que se está desarrollando un proceso de recuperación a partir de la crisis del sector que vivió en la provincia leonesa, registrándose el mínimo de actividad en el segundo semestre de 1992. El sector sufrió las consecuencias de la recesión de 1992-1993, recuperándose con fuerza e iniciando un ciclo expansivo a partir de 1995. Durante 1996-2000 el sector recuperó niveles de actividad previos a la crisis citada, estabilizando la producción e iniciando una moderada creación de empleo. Durante este periodo de siete años el sector creció al 1,68%

como promedio anual, frente al 2,2% que se produjo en el conjunto de España. La contribución del sector de la construcción al crecimiento económico de la provincia de León a lo largo del

período 1994-1998 siguió a grandes rasgos una trayectoria similar a la española, pero los fundamentos del crecimiento español reciente han sido marcadamente distintos.

Figura 4

Evolución de la contribución de la producción correspondiente al sector de la construcción en el PIB provincial, autonómico y nacional. Serie 1996-2010



Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por el INE, "Contabilidad Regional de España".

Merece ser destacado que la entrada de España en la Comunidad Europea produce una apertura de la economía al exterior y da comienzo a una etapa de crecimiento que llega hasta la actualidad. La provincia Leonesa, al igual que sucede en el resto de España se beneficia de la pertenencia al espacio común europeo. Desde un punto de vista económico, los beneficios palpables han sido las siguientes: liberalización de la economía; integración económica; incremento del grado de internacionalización comercial; y respecto a la estructura productiva provincial dos sectores han participado especialmente de estos beneficios y son el sector agropecuario por la modernización impulsada por la PAC y el sector de la construcción por el incremento de la inversión.

La evolución del sector de la construcción durante la década de los años noventa contribuyó en gran medida al crecimiento económico provincial a lo largo de dos fases diferenciadas: en primer lugar entre 1990-1992 y la segunda que se produce a partir de 1997. De este modo, durante 1990-1996 las consecuencias trasladadas al sector de construcción han implicado que este sector económico ha contribuido a casi un 25% del crecimiento económico provincial, impulsado tanto por la demanda de vivienda como por la mejora de las infraestructuras públicas que, en buena parte, fueron cofinanciadas gracias a transferencias recibidas de la UE a través de fondos estructurales y de cohesión. Los tres primeros años de la década de los noventa fueron de un gran dinamismo en el sector inmobiliario en la provincia leonesa. La tasa de urbanización de la

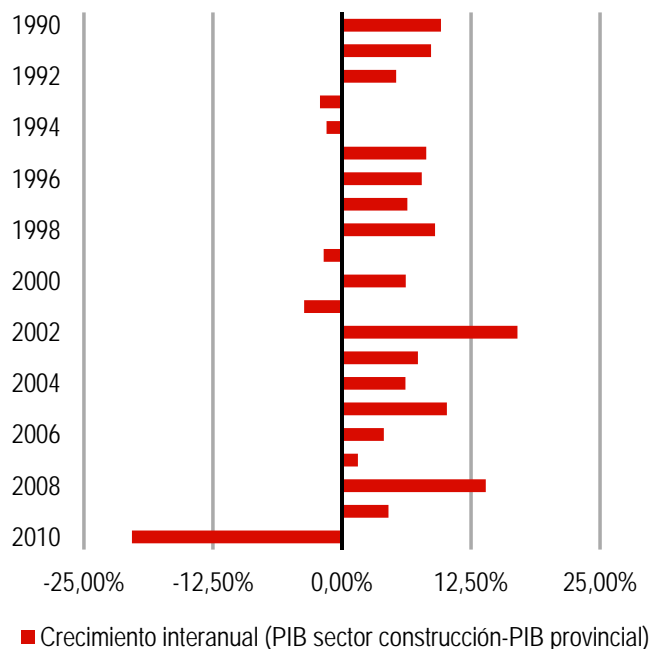


población continuó, incrementando el grado de concentración en los grandes núcleos urbanos de la provincia. Esta casuística generó un incremento en la actividad de edificación de viviendas,

circunstancia que unida a la inversión y mejora de las infraestructuras, aumentaron notablemente la actividad sectorial.

Figura 5

Diferencias de crecimiento entre el PIB correspondiente al sector de la construcción y el PIB provincial total. Serie 1990-2010



Nota: Datos en euros a precios de mercado.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por el INE, "Contabilidad Regional de España".

A lo largo del periodo analizado en este trabajo de investigación (1990-2003) se pueden diferenciar tres etapas con comportamientos claramente diferenciados, y que en su conjunto constituyen un ciclo económico. En primer lugar es preciso destacar desde 1990 hasta la primera mitad de 1992. Durante estos dos años y medio se produce el final de un ciclo expansivo iniciado a mediados de la década de los ochenta. Esta etapa se caracterizó por un fuerte incremento en la actividad inmobiliaria-residencial gracias a la favorable coyuntura económica que tuvo su origen en la liberalización de la economía española, así como los beneficios derivados de la entrada en la Comunidad Europea. Sin embargo, la ralentización de la inversión pública, el aumento de la

tasa de paro y la subida de los tipos de interés causaron un estancamiento sectorial iniciado en la segunda mitad de 1992 y que duró hasta 1997.

La recesión iniciada a partir de la segunda mitad de 1992 y que se extendió durante año y medio en su forma más intensa, afectó al sector hasta 1995. Durante este intervalo temporal todos los indicadores reflejaron una contracción del sector de la construcción en la provincia de León de forma muy aguda. Los primeros síntomas de recuperación se observan a partir de 1995 obteniendo más peso en el conjunto de actividad sectorial de la provincia las obras públicas que la propia construcción residencial. Este mayor esfuerzo inversor en obras públicas

responde a una política de desarrollo, porque es cierto que la situación de las infraestructuras presentaba grandes deficiencias y carencias en comparación a las que existían en las zonas más desarrolladas de España. En esta etapa se produce una ralentización de la actividad que dura hasta 1996. El momento de recesión sectorial más intenso acaeció al inicio de este subperiodo, en concreto entre la segunda mitad de 1992 y la primera de 1993. Entre 1993 y 1996 se produce un escenario de ralentización de la actividad económica más moderado en un contexto donde el sector de la construcción mantiene un peso elevado en el escenario económico provincial, de forma que la desaceleración se produjo en grado menor y más tardía que en el resto del conjunto de España.

Los años 1996 al 2009 marcaron una etapa expansiva en la que el sector de la construcción contribuyó de forma importante al crecimiento de la actividad económica de la provincia. Según datos publicados por el INE, "Contabilidad Regional de España", entre 1996 y 2006, el PIB de este sector creció a una tasa media anual del 5,79%, frente a un 3,8% de crecimiento registrado por el PIB provincial total, lo que ha contribuido a elevar la participación de la construcción en el PIB desde el 7,52%, mínimo observado en 1997, hasta el máximo histórico del 12,62% registrado en 2010. Durante este intervalo temporal de crecimiento la actividad constructora ha experimentado un importante ritmo de crecimiento, contabilizándose la variación media anual del 8,46%, porcentaje muy superior a los registrados en la actividad primaria (-3,02%), que ha perdido peso en el PIB provincial, industria (1,26%) y servicios (4,2%).

El 2008 confirma el final de la etapa de expansión que ha vivido el sector en la última década, y el 2009 consolida la regresión de la actividad. La crisis del sector en León se produce en este ámbito provincial más tarde que a nivel nacional debido a la ejecución de grandes obras públicas. Como se analizará con más detalle más adelante, en cuanto al subsector correspondiente a la edificación la crisis tiene sus inicios en el mismo momento que en el conjunto de la nación.

La Figura 6 representa gráficamente el crecimiento anual del PIB provincial y la participa-

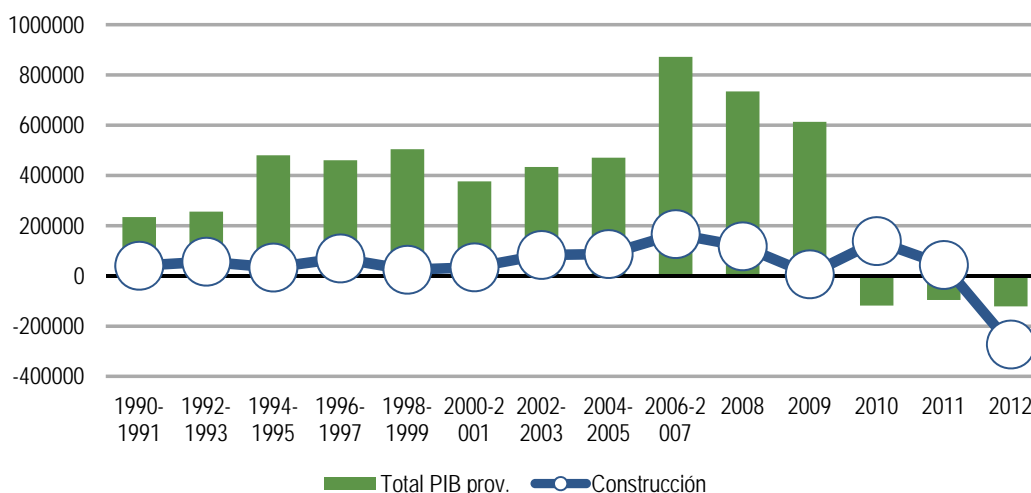
ción del sector de la construcción en su crecimiento a lo largo de los años 1990-2012. Esta figura se ha confeccionado para conocer la contribución del sector al crecimiento de la economía provincial y confirmar o desmentir si el crecimiento habido en los catorce años considerados en su mayor medida se ha debido a esta rama de actividad económica del PIB provincial.

Durante 1997 y 2006 el sector de la construcción ha contribuido con un promedio del 14,85% al crecimiento de la economía provincial, si bien en 1999, 2001 y 2002 los porcentajes han estado comprendidos entre el 4,90 del año 2001 al 9,10% en el año 2002. De esta forma, en el caso de la provincia de León no se puede manifestar que el crecimiento del PIB se ha debido de forma predominante a la actividad constructora. Más bien, la demanda y construcción de viviendas se ha debido al crecimiento económico en el resto de sectores, y en concreto por la creación de empleo en el conjunto de la economía provincial en esos años, la acumulación de ahorro y la disponibilidad de crédito como consecuencia de una política monetaria expansiva.

El sector de la construcción a lo largo del periodo 1990-2013 ha representado como promedio entre el 7,5% y el 12,6% del PIB provincial leonés. Esta cifra no puede ser analizada aisladamente porque el sector a su vez induce y estimula la producción de un gran número de sectores de actividad que le proporcionan diversos inputs productivos e imprescindibles, que van desde los productos de canteras, cemento y sus derivados, maquinaria y equipamientos, más todas aquellos servicios que permiten el desarrollo y finalización de los trabajos. La Tabla 7 recoge los principales datos correspondientes al sector de la construcción a la economía provincial leonesa comprendiendo el intervalo 1996-2011. A continuación se presenta la Tabla 11, que expone el Producto Interior Bruto provincial y su composición sectorial por ramas de actividad a partir de los últimos datos oficiales facilitados por el INE, "Contabilidad Regional de España. Base 2008".

Figura 6

Crecimiento bienal promedio del PIB provincial y de la producción del sector de la construcción expresado en euros nominales. Serie 1990-2012



Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por el INE, "Contabilidad Regional de España".

Tabla 7

Principales datos correspondientes al sector de la construcción a la economía provincial leonesa. Serie 1996-2013

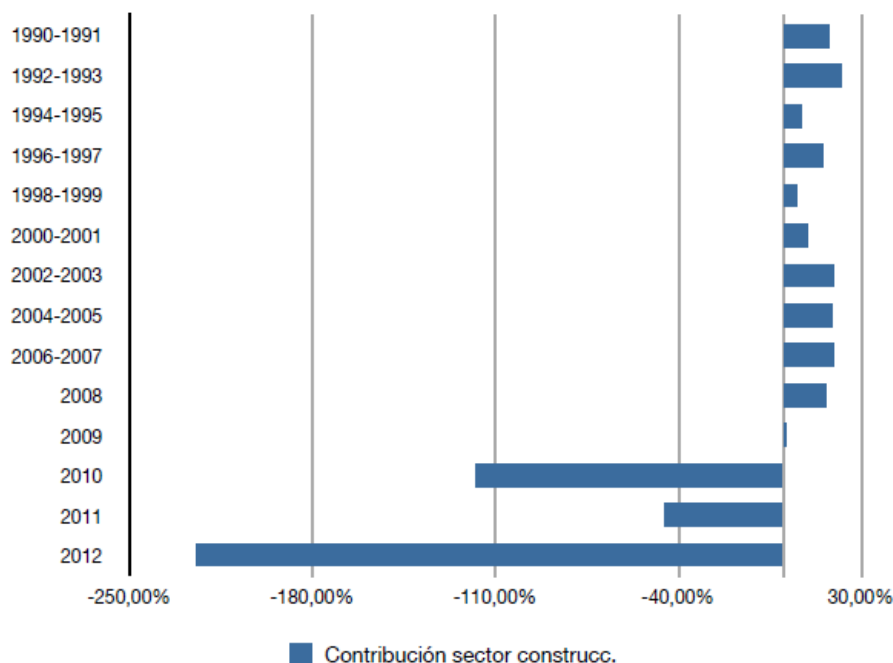
	Valor de la producción	Consumos intermedios	Salarios abonados	Excedente bruto de explotación	Contribución fiscal neta	FBCF
1996	362.802	247.791	80.505	36.028	8.767	13.840
1997	403.381	279.108	89.510	40.058	9.208	15.701
1998	460.137	309.918	102.104	46.007	14.187	16.875
1999	493.548	357.822	109.528	49.001	17.362	26.889
2000	563.259	396.033	124.682	56.048	24.109	20.298
2001	588.000	397.288	132.069	57.932	25.723	19.441
2002	622.277	421.806	138.033	62.008	23.884	19.220
2003	705.820	475.238	155.127	70.188	29.058	24.521
2004	792.965	518.933	178.529	77.524	42.015	29.004
2005	959.469	644.298	213.008	92.180	69.423	35.117
2006	1.077.370	740.529	238.451	103.528	135.518	56.807
2007	1.085.921	734.152	242.589	106.007	158.741	37.196
2008	1.224.708	887.198	272.008	120.731	-86.428	40.039
2009	1.268.302	891.778	282.056	122.078	98.652	37.204
2010	995.438	672.433	224.015	96.055	85.408	32.525
2011 (e)	773.448	522.052	178.980	64.885	32.895	22.258
2012 (e)	685.800	466.089	159.841	58.022	30.005	19.740
2013 (e)	638.947	426.114	147.850	53.480	26.044	17.532

Notas: Datos expresados en miles de euros deflactados a 2008 (Base 2008); Datos 2011, 2012 y 2013 estimados; Contribución fiscal=Recaudación fiscal total del sector (incluye recaudación por IVA)- subvenciones.

Fuentes: INE. Estadística de la construcción y Estructura de la Industria de la Construcción. INE, "Contabilidad Regional de España. Ministerio de Fomento, Anuario Estadístico.

Figura 7

Contribución del sector de la construcción al crecimiento del PIB provincial leonés. Serie 1990-2012



Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por el INE, "Contabilidad Regional de España".

En primer lugar, merece ser destacado que a pesar de la intensa crisis que atraviesa el sector, durante los últimos tres años con datos disponibles (2011-2013) éste ha aportando a la economía un promedio del 11,57% del Producto Interior Bruto (PIB) provincial, siendo su contribución en el año 2010 del 10,03%, perdiendo relevancia en comparación a los ejercicios precedentes. Se aporta como referencia que en la mayoría de las economías occidentales desarrolladas, donde se circunscribe España, la contribución del sector oscila entre el 7% y el 12 % del PIB. En términos monetarios nominales el aporte sectorial al PIB leonés fue de una cifra próxima a los 1.000 millones de euros, adquiriendo todavía un peso ligeramente superior a la producción manufacturera.

La Figura 8 representa el valor de la producción correspondiente al sector de la construcción y su contribución al PIB provincial leonés. El análisis de la gráfica a lo largo de 1996-2013 plasma con claridad el comportamiento cíclico experimentado en el periodo considerado. En el caso provincial leonés, los datos refrendan esta característica, de

modo que las fase expansiva dura desde 1996 hasta el año 2009 si se tiene en cuenta el conjunto del sector.

Del análisis de la referida figura se observa que entre los años 1996 y 2009 la rama de la construcción experimentó una fase de expansión que se ha traducido básicamente en edificación (70%) e ingeniería y obra civil (30%). Tras producirse la crisis del mercado inmobiliario, el valor de la producción de las empresas del sector en 2013 vuelve a valores cercanos a los de 2002. Principalmente y en términos absolutos, la mayor caída de producción ha tenido lugar en el subsector de edificación, seguida de la Ingeniería civil. Como se analizará por separado posteriormente, el subsector de la edificación residencial deja de aportar crecimiento desde el año 2008; de forma que la obra civil en ejecución durante 2009 y 2010 sostiene el sector.

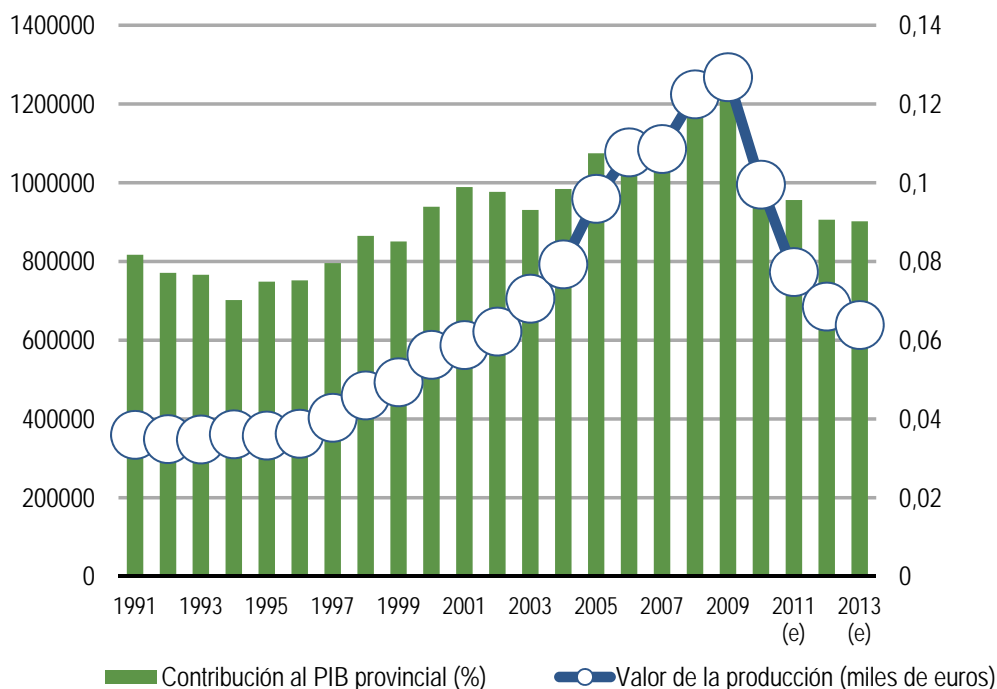
Finalizada la etapa expansiva, la evolución del sector en términos de producción y contribución al PIB provincial ha dado paso a una etapa de recesión, produciéndose en un primer lugar

(2009-1S 2010) una detención del crecimiento y a partir del 2011 un desplome de la actividad del

sector, y en este caso con igual intensidad para los subsectores que conforman el sector.

Figura 8

Valor de la producción correspondiente al sector de la construcción y su contribución al PIB provincial leonés. Serie 1991-2013



Fuente: Elaboración propia a partir de INE, "Contabilidad Regional de España".

#### 4.4. Análisis del Valor Añadido Bruto sectorial

Hasta esta altura del presente estudio la contribución del sector se ha realizado en términos de medición del valor de la producción interior, es decir, valorando el importe de los bienes y servicios producidos por el sector durante el año. El PIB es definido como el volumen de negocio, más/menos las variaciones de las existencias de productos acabados, los trabajos en curso y los bienes y servicios comprados para la reventa, menos las compras de bienes y servicios para la reventa, más la producción inmovilizada. Sin embargo, a continuación se desea profundizar sobre la aportación del sector a la economía provincial leonesa de un modo más detallado, circunstancia que demanda acudir al concepto de Valor

Añadido Bruto (VAB) a coste de los factores. Esta macromagnitud se calcula como la diferencia entre el valor de la producción y los gastos de explotación distintos de los destinados a la reventa de la producción (compras de materias primas, otros aprovisionamientos y gastos en servicios exteriores), deduciendo los impuestos ligados a la producción y sumando las subvenciones a la explotación. Se excluye el consumo de los activos fijos, cuya imputación se registra como consumo de capital fijo.

En la Figura 9 se ha elaborado un desglose de la estructura de la producción y del VAB correspondiente al sector de la construcción en la provincia de León en términos promedio y correspondiente a los años 2000-2013. A partir de estos datos, del total de la producción del

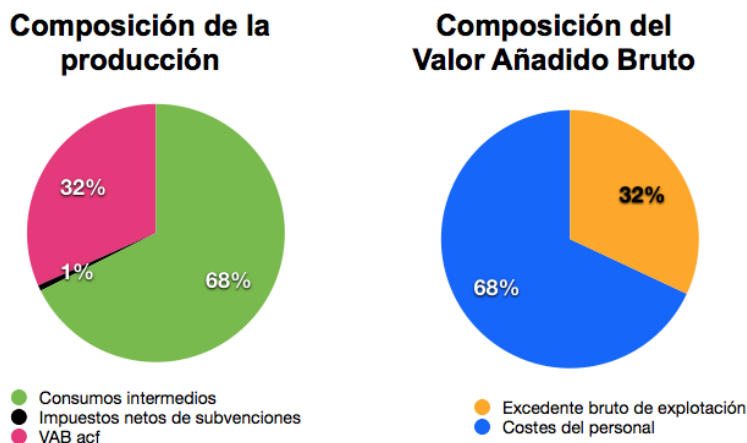
sector el 68% se corresponde a consumos intermedios. En términos monetarios y por año a lo largo del trienio 2008-2010, los consumos intermedios que son el componente más importante de la producción, significa del orden de los 750 millones de euros anuales la contribución que el sector aporta a la economía provincial adquiriendo bienes y servicios consumidos como inputs en un proceso de producción.

Es importante destacar la relevancia de esta partida por la contribución que el sector de la construcción realiza sobre la producción y ventas de otros sectores productivos provinciales de naturaleza intermedia a lo largo de la provincia leonesa. Se pueden citar los casos de un buen número de actividades que han generado un

elevadísimo grado de dependencia de esta actividad principal, como puede ser el caso de la fabricación de cemento, cal y yeso (el sector absorbe entre el 90%-95% de su facturación), Industria cerámica (ídem, 80%-90%), otros productos minerales (ídem, 50%-75%); maquinaria y material eléctrico (ídem, 30%-40%); minerales no metálicos (ídem, 30%-45%); productos metálicos (ídem, 25%-30%); alquiler de maquinaria (ídem, 30%- 50%); productos de madera y el corcho (ídem, 20%-25%); vidrio (ídem, 15%-20%); material electrónico (ídem, 15%-20%). A estas ramas manufactureras hay que sumar otras muchas del sector servicios como actividades inmobiliarias, comercio minorista, banca y seguros, asesorías, y actividades de transporte y almacenaje.

Figura 9

Composición promedio de la producción y del VAB correspondiente al sector de la construcción en la provincia de León. Promedio 2000-2013



Nota: Confeccionado con datos provisionales.

Fuente: Elaboración propia a partir de INE, "Contabilidad Regional de España".

La siguiente partida que se desglosa corresponde a los impuestos sobre la producción y las importaciones, los cuales son pagos obligatorios sin contrapartida, en efectivo o en especie, recaudados por las administraciones públicas que gravan la producción y las importaciones de bienes y servicios, la utilización de mano de obra, la propiedad o el uso de la tierra, viviendas y otros activos utilizados en la producción. Esta partida se presenta con la deducción de las subvenciones, que son pagos

corrientes sin contrapartida que las administraciones públicas o las instituciones de la UE que efectúan a los productores residentes con el fin de influir en sus niveles de producción, en sus precios, o en la remuneración de los factores de producción. Según los datos obtenidos de la Contabilidad Regional, esta partida significa el 7,78 por mil del total de la producción sectorial. Esta cifra significa una contribución fiscal neta próxima a los 9 millones de euros a nivel provincial. De este modo, por diferencias entre

el valor total de la producción y las dos partidas previamente citadas se puede calcular el VAB del sector. El análisis de la composición de la producción realizado a lo largo de 2000-2013 ofrece un elevado grado de estabilidad estructural, y ofrece valores que estiman el VAB sectorial entorno al 30-36% del cómputo del PIB sectorial, constituyéndose la cifra del VAB como el segundo componente más importante de la producción. De este modo, la contribución del VAB del sector al provincial ha oscilado en torno a los 320-441 millones durante 2008-2010.

A su vez, el VAB sectorial se desagrega en salarios y cotizaciones sociales abonadas (costes del personal empleado en el sector), partida que significa en torno al 68% del valor del VAB. Este componente es el segundo por importancia de la producción, significando una cifra en torno a los 225 millones de euros según los últimos datos definitivos correspondientes al 2010 obtenidos de la Contabilidad Regional.

Finalmente, el sector ha generado un excedente bruto de explotación del orden del 32% del VAB sectorial, que se corresponde con el 10,24% del valor de la producción. Esta partida comprende la retribución empresarial por el conjunto de rentas generadas en el proceso de producción más el consumo de capital fijo. En términos monetarios esta partida significa una cifra en torno a los 100-150 millones de euros anuales a lo largo del periodo 2008-2010. Es preciso indicar que a partir del 2008 los márgenes de beneficio del sector han sufrido caídas progresivas hasta situarse, según indica la patronal del sector, en aproximadamente un tercio de lo que supuso a lo largo de la etapa expansiva del ciclo económico, aún teniendo en cuenta que los precios de los principales inputs productivos (consumos intermedios y salarios) han experimentado también relevantes reducciones.

#### **4.5. La producción y comercialización de cemento**

---

Un indicador que mide el comportamiento del sector construcción es la producción de cemento. El cemento es un bien intermedio básico en la actividad de la construcción y es material esencial en la construcción tanto de viviendas como en el caso de otras obras

civiles. Por consiguiente, el nivel de la consumo del producto se constituye en un buen indicador de la inversión en el sector de la construcción, y en gran medida replica el comportamiento de la producción agrupada del sector constructor. En la provincia de León, además, este insumo básico del sector de la construcción es producido en dos plantas ubicadas en La Robla y en Toral de los Vados.

La primera es propiedad en la actualidad de Cementos Tudela Veguín. Esta fábrica de cemento fue construida por la Hullera Vasco Leonesa a principios de los años sesenta y fue adquirida, mediante la compra de la Sociedad Cementos La Robla S.A., por Sociedad Anónima Tudela Veguín. En el año 2002 Tudela Veguín inició el proyecto de una nueva fábrica, con un solo horno de vía seca de 1.000.000 toneladas de capacidad anual de producción de clínker, incorporando las últimas tecnologías en protección medioambiental y de ahorro energético. La nueva instalación productiva fue inaugurada en Noviembre de 2004 y es considerada en la actualidad como una de la más moderna de Europa.

La segunda planta por capacidad de producción pertenece al Grupo Votorantim, y en la actualidad es uno de los mayores conglomerados empresariales privados de Brasil. En España el grupo desarrolla su actividad en las áreas de fabricación de cemento, hormigones, áridos y morteros. Respecto a la fábrica de cemento de Toral de los Vados, anteriormente era explotada por la mercantil Cementos Cosmos S.A. integrada en el grupo empresarial Corporación Noroeste. En el año 2012 el Grupo Votorantim adquiere Corporación Noroeste, incorporando por consiguiente la fábrica de Cementos Cosmo a su conglomerado empresarial.

El consumo de este producto replica en gran medida el comportamiento de la producción del sector de la construcción durante los años considerados en el presente análisis. En la Tabla 8 se muestra para los años 1990-2013 la producción y venta de cemento en la provincia de León y su evolución interanual. Debido a que la provincia leonesa es fabricante de este importante insumo de la industria de la construcción la primera connotación que se realiza es que la capacidad de producción

excede la demanda provincial, motivo por el que el excedente (que prácticamente es el

doble al consumo provincial) es comercializado fuera de León.

Tabla 8

Producción, ventas en la provincia y expediciones de cemento fuera de la provincia de León en Toneladas. Serie 1990-2013

	Datos en miles de toneladas métricas			% Var. interanual		
	Producción total	Ventas en la provincia	Excedente	Producción total	Ventas en la provincia	Excedente
1990	1.166,4	437,7	728,7			
1991	1.147,6	448,3	699,3	-1,61%	2,42%	-4,03%
1992	1.170,0	391,7	778,3	1,95%	-12,63%	11,30%
1993	1.068,8	365,4	703,4	-8,65%	-6,71%	-9,62%
1994	1.136,8	397,5	739,3	6,36%	8,78%	5,10%
1995	1.273,7	375,4	898,3	12,04%	-5,56%	21,51%
1996	969,7	478,4	491,4	-23,87%	27,43%	-45,30%
1997	970,1	465,5	504,6	0,30%	-2,69%	2,69%
1998	1.070,1	470,4	599,7	10,31%	1,05%	18,85%
1999	1.270,1	475,5	794,6	18,69%	1,09%	32,50%
2000	1.566,8	479,7	1.087,1	23,35%	8,80%	36,81%
2001	1.705,5	501,2	1.204,3	8,85%	4,50%	10,78%
2002	1.743,2	530,1	1.213,1	2,21%	5,76%	73,00%
2003	1.807,3	570,3	1.237,0	3,68%	7,59%	1,97%
2004	1.789,3	542,2	1.247,1	-1,00%	-4,93%	0,82%
2005	1.774,0	573,8	1.200,2	-0,85%	5,82%	-3,76%
2006	1.944,1	671,1	1.273,0	9,59%	16,96%	6,07%
2007	2.299,4	886,1	1.413,4	18,28%	32,03%	11,03%
2008	1.759,2	682,8	1.076,4	-23,50%	-22,94%	-23,84%
2009	1.337,5	377,0	960,6	-23,97%	-44,79%	-10,76%
2010	1.257,7	385,7	872,0	-5,97%	2,32%	-9,22%
2011	988,8	295,6	693,2	-21,38%	-23,28%	-20,50%
2012	688,2	210,9	477,3	-30,40%	-28,64%	-31,14%
2013	408,1	107,4	300,7	-40,70%	-49,07%	-47,00%

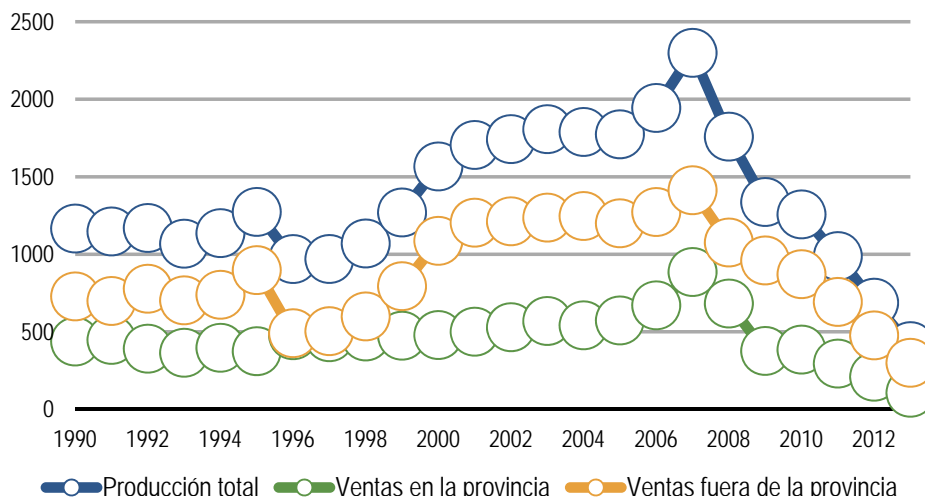
Fuente: Elaboración propia a partir de Anuario Estadístico de Castilla y León y datos facilitados por OFICEMEN, Memorias Anuales.

En el análisis tanto de la Tabla 8 como de la Figura 10 se destaca en primer lugar que el incremento de las ventas provinciales durante el periodo 1996-2006 son inferiores a las existentes para el conjunto de España, si bien se han detectado incrementos relevantes entre 2000-2003 (6,60% de promedio anual) y sobre todo entre 2005-2007 (12,47% de promedio

anual). De este modo, el consumo anual de cemento en la provincia en el periodo 1996-2003 ha oscilado entre las 470 y 573 miles de toneladas. Esta cifra pasó a 886 miles de toneladas en el 2007, año a partir del cual tanto la producción como las ventas provinciales se desplomaron hasta alcanzar un mínimo de 295,6 miles de toneladas en el 2011.

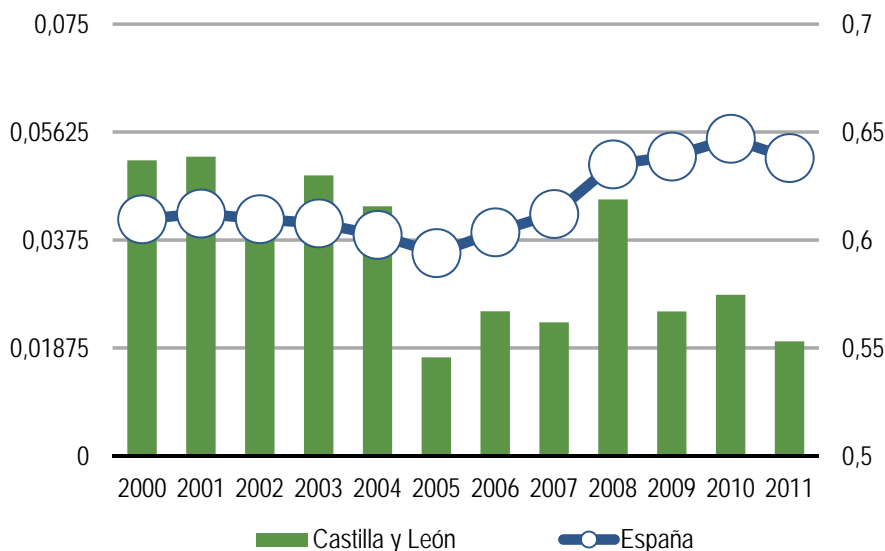


**Figura 10**  
 Evolución de la producción y venta de cemento en la provincia de León. Serie 1996-2011 expresada en miles de Ton.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos facilitados por OFICEMEN, Memorias anuales.

**Figura 11**  
 Evolución de la cuota de producción de cemento de la provincia de León respecto a su CCAA y a España. Serie 1996-2011



Fuente: Elaboración propia a partir de datos facilitados por OFICEMEN, Memorias anuales.

En comparación a la CCAA (gráfica verde en barras) la producción leonesa ha perdido relevancia debido a la instalación de una planta

productora en Valladolid. En la actualidad este producto en Castilla y León sólo es producido en León (dos plantas), Palencia y Valladolid con una

planta cada una de estas dos últimas provincias. La evolución de la cuota de producción si se compara respecto al conjunto de España a lo largo de la serie considerada (1996-2011) con la excepción del período 2003-2005, donde la provincia leonesa ha perdido cuota de mercado, el resto de años la producción leonesa ha mantenido una cuota sobre el total nacional ligeramente superior al 4%, que descendió al 3,52% en 2005. A partir de este año la producción leonesa ha ido ganando cuota de mercado llegando a alcanzar el 5,51% en el 2010.

#### 4.6. El Subsector de la edificación residencial

##### 4.6.1. Contexto nacional

El subsector de la edificación residencial a nivel nacional durante la mayor parte de los años comprendidos entre 1990-2013 ha vivido un periodo de desarrollo gracias al dinamismo del mercado inmobiliario. Este subsector registró un crecimiento sostenido en el intervalo 1994-2000, que se convirtió en prácticamente exponencial entre los años 2001 y mediados del año 2007. A partir del 2008 inicia una etapa de declive, que todavía dura, perdiendo peso en el conjunto del sector de la construcción.

Tabla 9

Evolución del número de viviendas según las licencias municipales de obra (1990-2013)

Año	Viviendas nueva planta	Rehabilitación	% VNP/Total	% Rehab/Total
1990	190.823	7.802	96,07%	3,93%
1991	160.633	6.153	96,31%	3,69%
1992	160.623	5.238	96,84%	3,16%
1993	143.158	5.492	96,31%	3,69%
1994	179.572	7.106	96,19%	3,81%
1995	271.464	11.066	96,08%	3,92%
1996	256.151	9.805	96,31%	3,69%
1997	292.996	13.459	95,61%	4,39%
1998	350.431	13.655	96,25%	3,75%
1999	392.208	12.624	96,88%	3,12%
2000	440.065	14.147	96,89%	3,11%
2001	394.682	14.708	96,41%	3,59%
2002	403.789	13.980	96,65%	3,35%
2003	471.455	17.029	96,51%	3,49%
2004	544.578	21.099	96,27%	3,73%
2005	604.345	20.893	96,66%	3,34%
2006	737.186	23.128	96,96%	3,04%
2007	634.098	19.796	96,97%	3,03%
2008	268.435	16.984	94,05%	5,95%
2009	130.456	13.465	90,64%	9,36%
2010	91.645	11.704	88,68%	11,32%
2011	76.005	9.518	88,87%	11,13%
2012	57.543	7.456	88,53%	11,47%
2013	31.236	5.286	85,13%	14,47%

Fuente: Ministerio de Fomento.

La Tabla 9 de forma numérica y la Figura 12 de un modo gráfico recogen la evolución habida en España de la obra nueva, ampliación y/o reforma en base al número de visados de viviendas y edificios. Este indicador se considera como esencial para comprender el nivel de actividad del

subsector de la edificación. En el análisis de la gráfica se observa el comportamiento expansivo habido entre los años 1997-2007. Las curvas de la gráfica no presentan una dinámica constante a lo largo del periodo considerado. Se puede observar, en primer lugar, el fuerte tirón que se

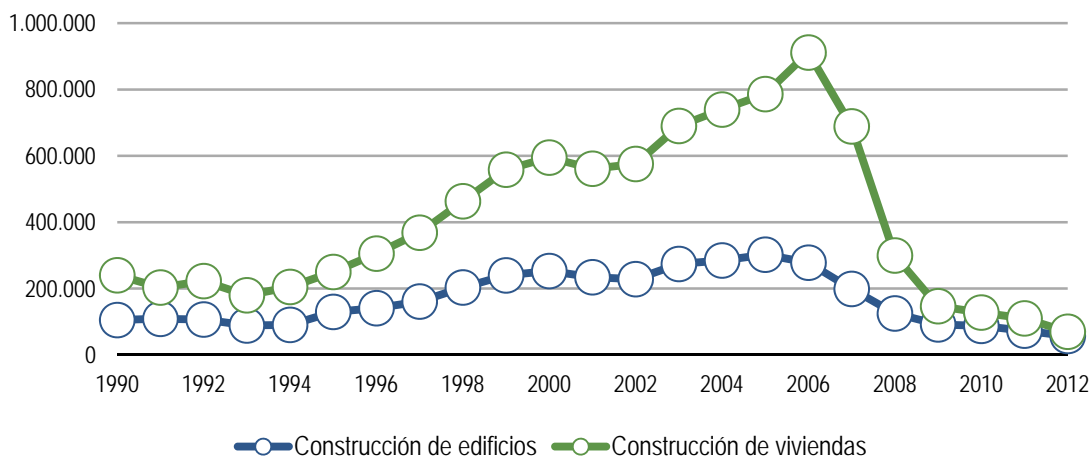
produce por parte de la edificación residencial durante el trienio 1997-1999, donde se registraron crecimientos anuales de hasta el 26,2%. Es llamativo comprobar que la como la edificación no residencial, que comprende la construcción de edificios destinados a otros usos distintos a la vivienda, en este mismo plazo de tiempo presenta un crecimiento estable, más leve en comparación al experimentado por la obra residencial (15,48%).

El siguiente periodo, que comprende 2000-2002, ofrece un nivel de actividad en la obra residencial menos activo, con incrementos que no superaron el 3,7%. A partir del año 2003 hasta 2007 se vuelve a producir un fuerte crecimiento como consecuencia de una notable expansión del crédito bancario que facilitó la financiación de este tipo de activos. De este modo, se produce un incremento en la concesión de visados, llegándose a iniciar un máximo de 762.540 viviendas en el año 2006 según la información que facilita el Ministerio de Fomento agrupando el total de licencias municipales de obra concedidas.

Respecto a la edificación no residencial, la Figura 4 en el periodo 2000-2005 refleja una evolución positiva con una leve desaceleración en el año 2001. La construcción no residencial registra un continuo aumento de su participación en el total de la inversión en construcción, evolucionando su actividad desde las 250.000 licencias en el 2000 hasta las 300.000 licencias de obra correspondientes al 2005. A partir del 2006 (278 miles de licencias) su peso en el conjunto se reduce bruscamente como consecuencia de la crisis que también afecta a este subsector de actividad, alcanzando en el 2012 un nivel de actividad de 56. 776 licencias de obra. Comparativamente, respecto al subsector de la edificación residencial, este subsector perdió peso en términos relativos hasta 2004, incrementado fuertemente dicho peso en 2008 y 2009, debido a la reducción más fuerte experimentada por la edificación residencial y la circunstancia de que este subsector cuya demanda procede tanto del sector privado como público se ha visto bastante menos afectado por la crisis en términos proporcionales.

**Figura 12**  
 Evolución en España de la obra nueva, ampliación y/o reforma por número de visados de viviendas y edificios

Fuente: Elaboración propia a partir de Observatorio de la Vivienda y Suelo, Ministerio de Fomento.



Centrando de nuevo el tema en el sector de la edificación residencial, a partir del año 2002 hasta el 2007 la evolución que experimenta la producción residencial medida en licencias de

obra, y todavía con mayor intensidad desde 2004-2008, es francamente espectacular, como lo demuestra la Figura 4. Esta etapa refleja la fase más expansiva del comportamiento cíclico

del subsector desde 1997 hasta el 2012. Sin embargo, esta fase de expansión de la actividad residencial ha dado paso a partir del 2007 a la profunda caída que experimenta el subsector, con continuas tasas de crecimiento interanual de carácter negativo desde el año 2008 hasta los últimos datos disponibles del 2013.

#### **4.6.2. Principales causas de la crisis del subsector de la edificación residencial**

Como previamente se ha anticipado, el origen de la crisis que ha afectado de sobremanera al subsector de la edificación residencial representa una serie de circunstancias externas, en un primer momento, e internas a la economía española.

Las causas externas tienen su origen en la crisis del sistema financiero occidental cuyo origen está en 1997 en Estados Unidos. Los efectos del “credit crunch” para la economía española, muy dependiente de la financiación exterior, implicó dificultades en la obtención de crédito exterior como consecuencia de la carencia de liquidez y desconfianza surgida entre los operadores de los mercados mayoristas de capitales.

Para el mercado inmobiliario, el acceso a financiación bancaria es un recurso esencial que condiciona de sobremanera el devenir del mismo. La demanda de productos inmobiliarios residenciales en un elevado porcentaje es abastecida a partir de la promoción inmobiliaria de vivienda nueva. La crisis financiera surgida en el 2007 da por finalizada en España la fase de fácil acceso al crédito promotor otorgado de forma masiva por las cajas de ahorro. A partir del 2008 se inicia un período donde la obtención de financiación bancaria para estos fines ha sido prácticamente imposible para los promotores, y en las escasas ocasiones que ello ha sido posible (a partir del 2012), los costes financieros para este tipo de empresas se incrementaron notablemente.

A esta circunstancia se ha sumado el empeoramiento de las condiciones económicas de muchas familias, desalentando la demanda de viviendas. A su vez, economías domésticas que sí han estado interesadas en la compra de viviendas se han encontrado con problemas para la obtención de financiación bancaria,

puesto que las entidades bancarias a partir del 2008 establecieron parámetros de concesión de operaciones de crédito más exigentes. Otro motivo adicional que ha deteriorado el acceso a la financiación tiene su origen en la morosidad bancaria, la cual ha causado un deterioro importante tanto en las cuentas de explotación como de los balances de las entidades financieras, limitando su capacidad de conceder nuevas operaciones de crédito.

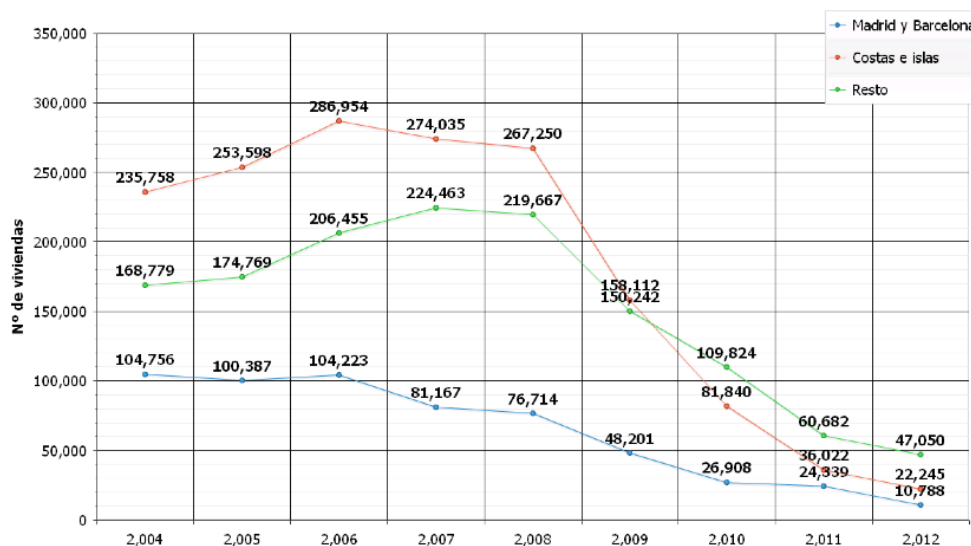
Por estos motivos citados, las entidades financieras se han visto obligadas a “endurecer” los criterios de aprobación de operaciones, generando un importante recorte del crédito bancario que, si bien ha afectado a todo tipo de operaciones, se ha manifestado con especial crudeza en lo concerniente a la financiación de la actividad residencial.

A partir de las causas de naturaleza externa que desencadenan la crisis del sector, se ponen de manifiesto una serie de desequilibrios de carácter esencialmente internos y que ponen de manifiesto los importantes desajustes que se habían producido entre la oferta inmobiliaria residencial y las necesidades reales de vivienda por parte de la economía española. También es preciso señalar que la pérdida de valor de los activos inmobiliarios residenciales recoge parcialmente el desajuste entre la demanda y la oferta del mercado inmobiliario de la vivienda, porque se observa que el ajuste del mercado residencial se ha producido más desde el lado del número de transacciones que por el de la caída de los precios, a diferencia de lo que ha ocurrido en otros países, donde la pérdida de valor de las viviendas han sido superiores a lo ocurrido en el caso español, pero acompañado a su vez con un elevado número de transacciones.

El avance de datos sobre la actividad constructora residencial correspondiente al ejercicio 2013 sigue apuntando a la debilidad de la demanda y una sobreoferta que sólo a largo plazo tiene visos de normalizarse. Ambas circunstancias siguen influyendo en el precio de la vivienda. La contracción, tanto en cantidades como en precios, junto a una elevada sobreoferta en determinadas zonas de España siguen condicionando las decisiones de inversión del sector de la construcción, manteniendo en mínimos la actividad constructora en este subsector.

Figura 13

Evolución del número de viviendas iniciadas y terminadas (libre más protegida) por ámbitos territoriales



Fuente: Anuario de la Construcción de España. Ministerio de Fomento.

Las consecuencias que se han derivado de la presente crisis del sector inmobiliario residencial han afectado a los constructores, los promotores y los particulares que desean adquirir viviendas. Todas estas dificultades específicas han ocasionado un creciente desajuste en el mercado inmobiliario residencial causado por una excesiva oferta de viviendas y una demanda que ha caído a mínimos históricos. Por estos motivos, a partir del año 2008, y después de unos años de fuerte expansión de la actividad inmobiliaria en España, se pasó en 2012 a una cifra de producción de nuevas viviendas que representa apenas el 8% de la alcanzada en el bienio 2006-2007.

El peso adquirido por el sector de la construcción en el subsector correspondiente a la edificación residencial ha sido diferente en las diversas zonas geográficas que componen el territorio nacional. Se aporta la Figura 6 que describe cómo ha sido la variación interanual del número de viviendas iniciadas y terminadas (como suma de vivienda libre y protegida) por ámbitos territoriales. De este modo se puede observar que en el período 2004-2008 la construcción de viviendas en las zonas costeras de Levante, principalmente segundas residencias, concentró la edificación del mayor número de viviendas en España. A su vez, esta

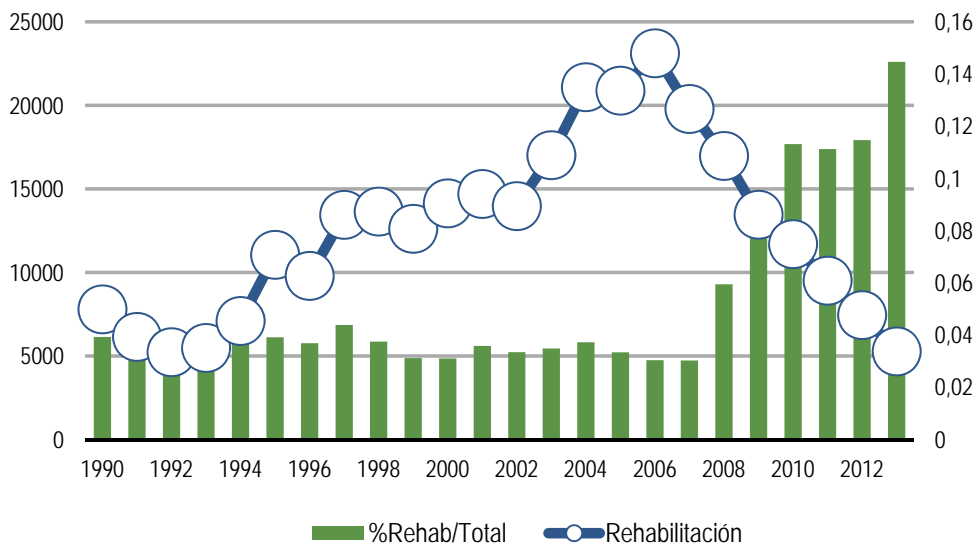
zona es la que más ha sufrido la crisis del sector residencial con un descenso superior al 90% en la construcción de nuevas viviendas y caídas de los precios que llegan a superar el 60%.

#### 4.6.3. La rehabilitación de viviendas

Las obras de rehabilitación de viviendas son un componente de la construcción residencial. Para conocer la evolución de este componente de actividad del sector de la construcción residencial se empleará el número de licencias de obra concedidas para la ejecución de este tipo de proyectos.

En primer lugar, el análisis de la Tabla 9 permite identificar que se produce un comportamiento y tendencia similar al indicado para la edificación de nueva vivienda. Este tipo de licencias para rehabilitación, aunque con menor intensidad, también muestra los efectos de la crisis que afecta al conjunto del sector. De este modo, el número de licencias de rehabilitación se han reducido desde el máximo alcanzado en el año 2006, de 23.128 viviendas, hasta un mínimo de 7.456 viviendas rehabilitadas en el 2012, lo que representa un descenso total muy próximo al 68%.

**Figura 14**  
Evolución del número de licencias municipales de rehabilitación de viviendas y cuota de rehabilitación sobre el total de edificación residencial



Fuente: Elaboración propia a partir del Anuario de la Construcción de España. Ministerio de Fomento.

La lectura de la Tabla 9 también es interesante por la circunstancia que permite detectar el mayor peso que ha pasado a representar la rehabilitación sobre el total de licencias de nueva planta. Durante el periodo 1995-2007 el peso de la obra nueva es prácticamente absoluto, con cifras del orden del 96% sobre total edificación residencial. Esto significa que el peso de la rehabilitación se mueve en esos años entre el 3,03% (2006) y el 4,39% (1997).

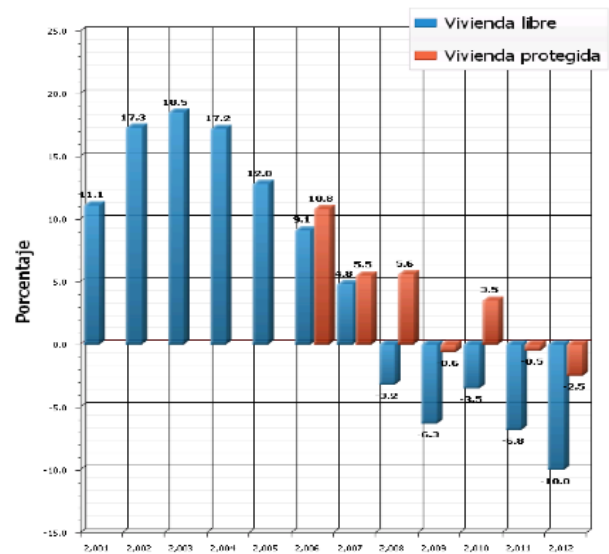
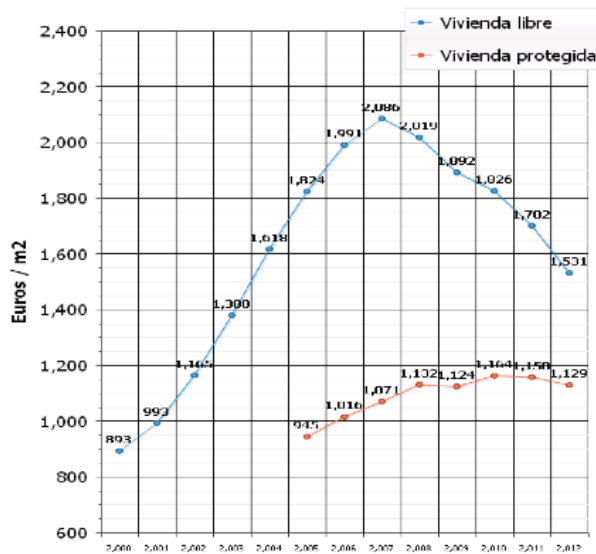
Como consecuencia de la crisis que afecta de sobremanera a este sector de actividad se produce una tendencia que afecta a la demanda del producto que ofrece el subsector de la construcción residencial, sobreponderando en estos momentos la rehabilitación de vivienda. El peso de la actividad de rehabilitación de viviendas medido en concesión de licencias de obra ha aumentado en los últimos seis años del 3% al 13% sobre el total de edificación resi-

dencial. La conclusión obtenida por tanto es que este segmento de actividad ha adquirido un mayor peso en la estructura de la producción sectorial (véase Figura 14).

#### 4.6.4. Evolución del precio de la vivienda

El precio de la vivienda ha reflejado tanto la vigorosidad como el declive económico que ha afectado a la actividad de la construcción residencial habido en el conjunto de años que ampara este estudio. De este modo, el análisis de la serie histórica de precios registra el fuerte incremento del valor de los inmuebles residenciales registrado en el periodo 2000-2007. Durante estos años el precio medio de la vivienda libre en España se incrementó desde 893 euros en el año 2000 hasta los 2.086 euros que se alcanzaron en el 2007. Es decir, durante estos ocho años se multiplicó por 2,3 el precio de la vivienda.

Figura 15  
 Precio de la vivienda libre y protegida: total nacional. Variación anual (€/m<sup>2</sup> y%)



Fuente: Anuario de la Construcción de España. Ministerio de Fomento.

El incremento del precio de la vivienda a lo largo de esos años se puede atribuir en una parte importante a la política monetaria derivada de bajos tipos de interés. La evolución de los tipos de interés reales a partir de la entrada de España en el Euro unido a la mejora de la renta familiar disponible en España, las favorables expectativas sobre los precios de las viviendas, la llegada de compradores extranjeros y una relevante inmigración. Todos estos factores generaron una demanda inmediata de edificación residencial cuya presión se trasladó a los precios. A partir del 2007, sin embargo, el incremento habido en el pasado contrasta con la fuerte caída de precios de este tipo de activos entre los años 2008-2012, perdiendo en estos años un 27%, quedando muy próximo al registrado en el año 2003. No obstante, el descenso de precios no es homogéneo en toda España, debido a que hay zonas con un sobresaliente exceso de oferta inmobiliaria, cuyo descenso de precios en el 2013 se acerca a caídas próximas al 60%. En este sentido, las caídas de precio más fuertes son zonas donde la construcción de segundas residencias tiene

un peso importante, como en la Comunidad Valenciana, Murcia, Andalucía y, determinadas áreas de Cataluña. Con la finalidad de observar este comportamiento descrito de forma gráfica se aportan la Figura 15 presenta la evolución del precio de la vivienda libre y protegida para el conjunto de España en términos de variación anual.

#### 4.7. El subsector de la edificación en la provincia de León

A continuación y para analizar de forma más concreta la actividad del sector de la construcción en la Provincia de León se estudiarán los dos subsectores que componen el sector, de forma que se profundizará el estudio analizando las actividades correspondientes a la edificación residencial y la ingeniería y obra civil.

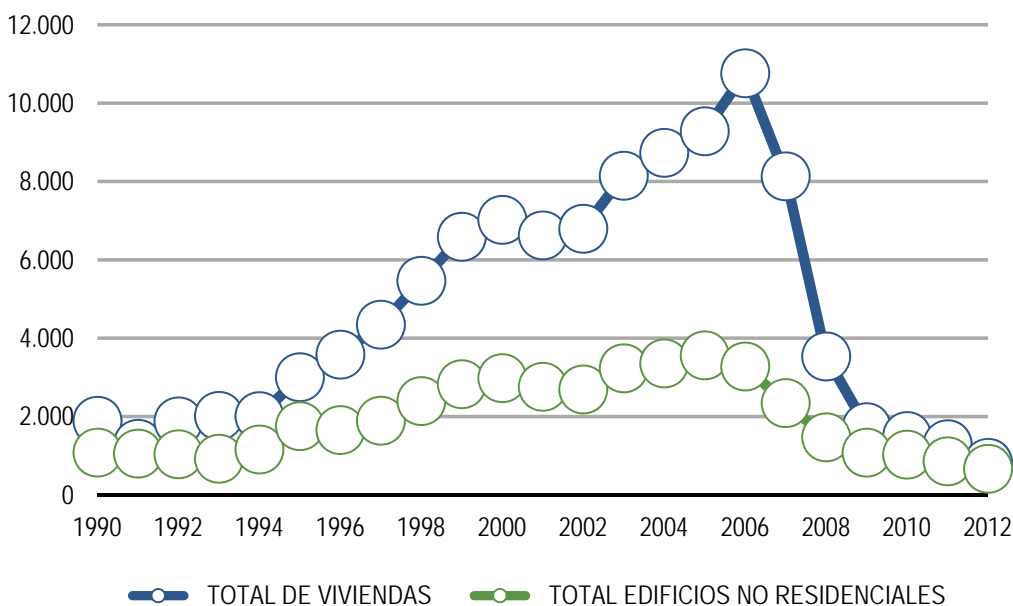
En primer lugar, el negocio residencial ha sido, cuantitativamente a lo largo del periodo 1990-2013, el más importante de la construcción en la economía provincial leonesa, puesto que además

de la consideración económica, la relevancia de la construcción de viviendas también viene determinada por aportar a la sociedad un elemento básico del bienestar de los ciudadanos. La obra nueva destinada a vivienda ha supuesto más de dos tercios de la actividad constructiva, y ha sido la más dinámica en la provincia durante los años 2002-2007. A su vez, el negocio de la edificación no residencial tiene una fuerte relación con el ciclo económico general en cuanto se constituye en gran medida por activos inmobiliarios, a los que se supone que su puesta en valor debe de aportar un rendimiento económico a su titular. La relevancia de esta premisa está presente en la demanda de inmuebles, que en ocasiones es la parte más voluminosa de la inversión de distintos sectores de actividad, justificando de este modo la fuerte vinculación entre la economía y la vitalidad de la construcción.

provincia de León según las licencias municipales de obra a lo largo del 1997-2012. La gráfica refleja que el número de viviendas iniciadas en la provincia de León experimentó un fuerte vigor expansivo durante el cuatrienio 1997-2000, mientras que los ejercicios 2001 y 2002 mostraron una leve contracción. Durante este intervalo de tiempo las licencias de obra otorgadas se contabilizaron en un número próximo a las 7.500 viviendas. Sin embargo, durante 2003 y 2006 se produce un fortísimo crecimiento del número de viviendas iniciadas llegando en 2006 a iniciarse una cifra próxima a las 11.250 viviendas. En la misma figura se observa a escala provincial los efectos de la crisis del sector inmobiliario iniciada en la segunda mitad del 2007, dando por finalizado en la provincia de León el ciclo expansivo que se extendió a lo largo de un decenio.

En la Figura 16 se expone el número de viviendas y edificaciones no residenciales iniciadas en la

**Figura 16**  
 Número de viviendas y edificaciones no residenciales iniciadas en la provincia de León según las licencias municipales de obra. Serie 1997-2012



Fuente: Elaboración propia.



**Tabla 10**  
**Viviendas libres iniciadas y terminadas. Serie 2008-2012**

	2008		2009		2010		2011		2012	
	Iniciadas	Termin.	Iniciadas	Termin.	Iniciadas	Termin.	Iniciadas	Termin.	Iniciadas	Termin.
León	2.773	6.788	809	3.534	764	2.476	747	1.261	428	1.227
Castilla y León	17.250	34.638	7.755	22.603	5.589	16.228	5.069	10.732	3.197	8.501
España	237.959	563.631	80.230	356.555	63.090	218.572	51.956	121.043	34.580	80.083

Fuente: Anuario Estadístico de Castilla y León.

Las mismas causas presentes a nivel nacional concurren en la provincia de León como factores explicativos del hundimiento de la producción de nuevas viviendas. En primer lugar, las dificultades para financiar estos proyectos, el incremento de desempleo, la desconfianza económica y el

deterioro de la solvencia de determinadas entidades financieras dominantes en la provincia causó que la concesión de licencias de obra para nueva edificación residencial haya llegado a presentar cifras inferiores a las mil unidades a partir del año 2010.

**Tabla 11**  
**Viviendas de protección pública iniciadas y terminadas. Serie 2008-2012 <sup>(\*)</sup>**

	2008		2009		2010		2011		2012	
	Iniciadas	Termin.	Iniciadas	Termin.	Iniciadas	Termin.	Iniciadas	Termin.	Iniciadas	Termin.
León	680	645	452	126	279	219	556	406	175	238
Castilla y León	6.600	3.436	2.435	2.364	4.469	669	1.507	2.380	956	1.985
España	90.531	68.587	79.056	67.904	60.526	58.311	34.282	58.308	17.155	53.332

Nota: (\*) Incluye viviendas protegidas de nueva construcción sujetas a distintos regímenes de protección, promovidas en el ámbito de planes estatales de vivienda, viviendas de promoción pública y otros programas de iniciativa autonómica.

Datos de calificaciones provisionales para las viviendas iniciadas y datos de calificaciones definitivas para las viviendas terminadas.

FUENTE: Anuario Estadístico de Castilla y León.

Respecto a la morosidad de las entidades financieras causada por empresas promotoras, ésta ha crecido fuertemente desde inicios del 2008. Según estimaciones a partir de datos facilitados por el Banco de España, del total de créditos dudosos habidos en el 2011 en la provincia de León, el 38% correspondía a la financiación de actividades de promoción inmobiliaria.

El negocio de rehabilitación y mantenimiento incluye actividades constructivas sobre inmuebles ya construidos. Evidentemente, las finalidades son distintas y el comportamiento de la demanda de estos productos han ofrecido diferente compor-

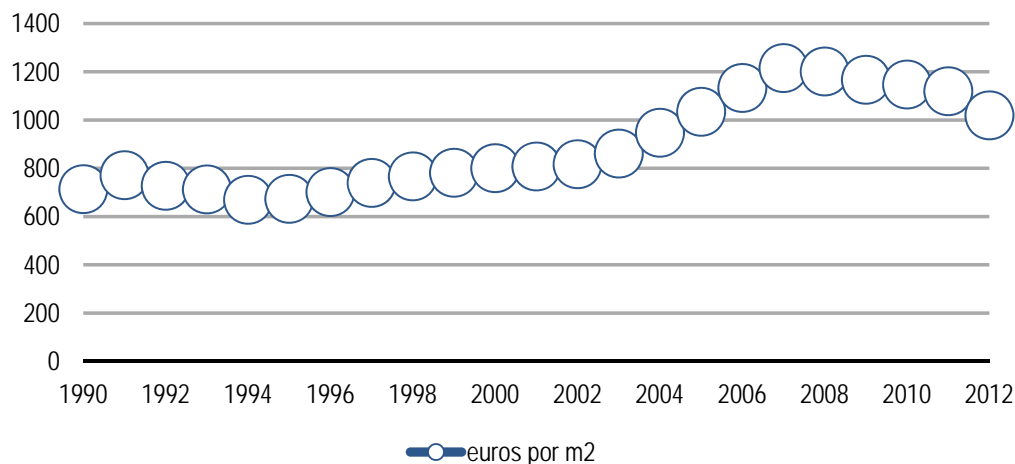
tamiento durante el periodo estudiado. El mantenimiento tiene como objeto mantener las cualidades de los inmuebles, independientemente de su finalidad. La demanda de esta actividad depende en gran manera del empleo final que tendrán los edificios, adquiriendo más peso en la edificación no residencial, y representando un peso más reducido en el caso de los residenciales. La rehabilitación, sin embargo, tiene como objetivo la realización de mejoras en las condiciones de los inmuebles. Cuantitativamente es más importante en edificios residenciales, por múltiples razones, entre las que destacan dos en el caso de la provincia de León. En primer lugar, el parque de edificios destinados a vivienda es

mayor que el destinado a funciones productivas, y su antigüedad si se compara con la edificación no residencial es superior (aproximadamente dos

tercios de los edificios residenciales tiene más de 40 años, casi el 12,50% se aproxima al siglo).

Figura 17

Evolución del precio promedio de la vivienda en la provincia de León. Serie 1990-2012



Fuente: Elaboración propia a partir de datos facilitados por el Anuario Estadístico del Ministerio de Fomento.

El análisis de la evolución del precio de la vivienda en la provincia de León durante el periodo 1997-2012 se ha reflejado de forma gráfica en la Figura 17. La gráfica recoge a escala provincial cómo el precio de la vivienda, desde un enfoque de concurrencia de oferta y demanda, en sus diferentes fases del ciclo refleja entre 1997 y 2007 la importante actividad del mercado inmobiliario, cuya consecuencia a nivel de precios fue un

constante incremento año tras año de los mismos (véase la Tabla 15, que recoge la evolución del precio medio del M<sup>2</sup> de las viviendas libres entre 2008 y 2012). Las causas tanto exógenas, debidamente explicadas previamente, como endógenas son las mismas que las descritas para España, y en su conjunto explican la evolución habida de los precios de la vivienda.

Tabla 12

Evolución del precio medio del M<sup>2</sup> de las viviendas libres. Serie 2008-2012

	2008	2009	2010	2011	2012
León	1.201,8	1.167,4	1.147,7	1.115,9	1.019,9
León Capital	1.712,44	1.723,46	1.612,74	1.697,88	1.182,4
Castilla y León	1.495,2	1.397,0	1.384,3	1.303,8	1.218,0
España	2.071,1	1.917,0	1.843,0	1.740,2	1.588,1

Fuente: Anuario Estadístico de Castilla y León 2013.

A lo largo de estos años se experimentó una fase en la que el precio medio de la vivienda libre en la provincia de León se incrementó

desde 540,01 euros en el año 1997 hasta los 1.215,8 euros que se alcanzaron en el 2007. Durante este decenio, el precio de la vivienda

se multiplicó por 2,25, ligeramente menos que en el conjunto de España, máxime teniendo en cuenta que el precio medio de la vivienda ha oscilado entre un 20-25% menos que en el conjunto de España. La explicación endógena a este fenómeno expansivo, desde un punto de vista de precios como de operaciones inmobiliarias, se justifica por el aumento de la cantidad de hogares que se crearon (14,8%) como consecuencia de los nacimientos producidos entre 1965 y 1975 unido al fenómeno inmigratorio que se produce entre 2000-2009. Esta evolución de la demanda y de la oferta unido a la fuerte presión y las expectativas que se generaron desde la percepción de un mercado alcista desde el punto de vista de los precios, contribuyeron no sólo a la fuerte expansión de la oferta residencial sino a incrementar los precios de las viviendas.

A partir del 2007, sin embargo, el incremento habido en el pasado contrasta con la fuerte caída de precios de este tipo de activos que se produce a partir del año 2008, perdiendo en estos últimos años una parte relevante de su valor, estando en la actualidad muy próximo al registrado en el año 2003. Desde entonces hasta el último dato de la serie (1.019€ en 2013), el precio nominal se ha reducido el 16,13%, cifra inferior al conjunto de España donde los precios han bajado el 23,32%, si bien con bastante disparidad dependiendo de las zonas geográficas.

El descenso en el precio de la vivienda también refleja el importante descenso habido a partir del 2007 en el número de transacciones de vivienda en la provincia leonesa (véase Figura 18). De este modo, el ajuste del mercado inmobiliario se ha producido con más fuerza en producción y venta de viviendas que respecto a los precios, debido a que este mercado es poco flexible, y ello justifica que hay años donde la cantidad de viviendas iniciadas y vendidas ha caído fuertemente (-66% en tasa anual), mientras que los precios cuando han alcanzado su máximo descenso lo han hecho en un valor cercano al 8,92% anual según fuentes estadísticas consultadas (véase Tabla 15).

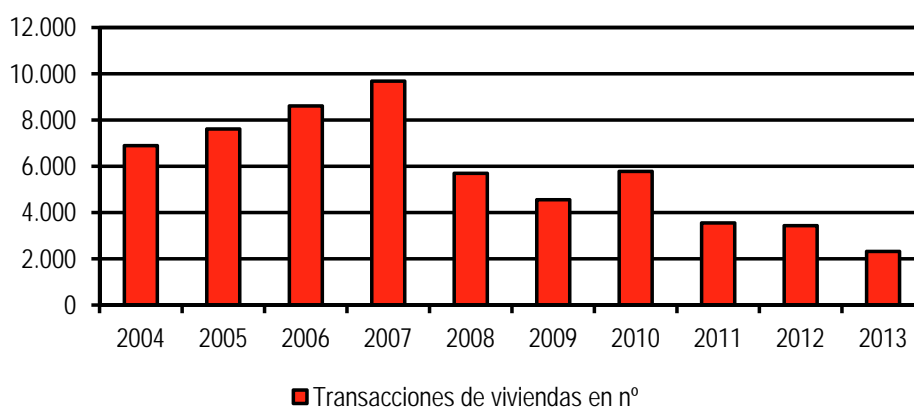
Con anterioridad al inicio de la crisis el promedio anual de ventas de viviendas oscilaba entre 7.500-8.200 unidades entre nuevas y usadas. Durante el 2007 se alcanza un máximo de 9.682 viviendas vendidas, reduciéndose este número a partir del 2008 hasta alcanzar un mínimo de 2.317 transacciones en el 2013. Este dato significa una caída del 76% en el número de transacciones que evidentemente ha tenido en una reducción notable de los precios. El “colapso” del mercado inmobiliario se produce por una reducción muy fuerte en la demanda de vivienda y la existencia de un abultado stock de viviendas, que todavía tardará varios años en ser absorbido por nuevos adquirentes.

Resulta llamativo el análisis simultáneo de las Figuras 16 y 18, donde se observa que durante los años álgidos del mercado inmobiliario (2005-2008) el número de nuevas viviendas iniciadas en la provincia excedieran el total de operaciones inmobiliarias. De este modo, incluso en los años de mayor intensidad en cuanto a número de transacciones incluyendo vivienda usada, el número de licencias de obra excedía este parámetro, significando este hecho que se creó un stock de viviendas desde el inicio de la etapa más intensa de la “burbuja” inmobiliaria.

La estimación del número de viviendas pendientes de venta (stock de viviendas) no es sencilla, porque en su cálculo influyen diversos factores por la complejidad que implica diferenciar las transacciones de viviendas nuevas y usadas, así como la identificación de las viviendas de autoconstrucción, las casuísticas propias de las viviendas protegidas, etc. A partir del número de viviendas edificadas nuevas, el total de transacciones inmobiliarias y la participación de la vivienda usada en las ventas materializadas en los últimos años se puede estimar que el stock de viviendas sin vender se encuentra entre las 12.500 y 14.000 unidades a lo largo de toda la provincia de León.

Figura 18

Total de transacciones inmobiliarias de viviendas en la provincia de León (2004-2013)



Fuente: Elaboración propia a partir de Anuario Estadístico. Ministerio de Fomento.

En cuanto a la evolución del número de viviendas iniciadas por tipo de promoción, llama la atención la evolución seguida por la cuota de participación de las viviendas de protección pública en sus diferentes modalidades (Vivienda de Protección Pública y Viviendas de Precio Tasado). Este ratio calculado como cociente entre número de viviendas protegidas y número de viviendas totales, si bien con diversos altibajos, durante el periodo 1996-2003 se mantuvo en porcentajes próximos al 15%. A partir del 2004 se inicia un periodo de cuatro años donde se observa un descenso hasta cifras del orden del 10-12% como consecuencia de la mayor rentabilidad que obtienen los promotores por la edificación de vivienda libre. Sin embargo, a partir del 2008 se produce un incremento de la participación de la vivienda

protegida en el total de la edificación residencial, alcanzando en el 2011 un porcentaje del 37,22% (véase Tabla 16). Esta circunstancia puede tener su explicación en una reorientación necesaria del negocio promotor hasta este segmento de vivienda protegida como posible nuevo nicho de mercado, que se apoya en los diversos planes estatales y autonómicos de promoción de la vivienda. Evidentemente, esta circunstancia también recoge el efecto estadístico derivado de la sustancial caída de la vivienda libre, que ha aproximado en gran medida los precios de la vivienda libre con la protegida. Incluso en determinadas localizaciones de la provincia se encuentran en la actualidad circunstancias de mercado donde el precio de la vivienda libre es inferior al de la promoción o protección.

Tabla 13

Peso de la protección pública sobre el total de viviendas iniciadas y terminadas: 2008-2012

	2008		2009		2010		2011		2012	
	Iniciadas	Termin.	Iniciadas	Termin.	Iniciadas	Termin.	Iniciadas	Termin.	Iniciadas	Termin.
León	12,26%	4,75%	27,94%	1,78%	18,26%	4,42%	37,22%	16,10%	20,44%	9,70%
Castilla y León	19,13%	4,96%	15,70%	5,23%	39,98%	2,06%	14,86%	11,09%	14,95%	11,68%
España	19,02%	6,08%	49,27%	9,52%	47,97%	13,34%	32,99%	24,09%	24,80%	33,30%

Fuente: Anuario Estadístico de Castilla y León.

#### **4.8. El Subsector de obra e ingeniería civil**

La construcción de equipamientos e infraestructuras se constituye como un factor esencial que determina la posición competitiva de cualquier economía y territorio. Adicionalmente, los poderes públicos, que son los principales responsables de la licitación de este tipo de obras, son conscientes de que este tipo de actuaciones generan un importante “efecto inducción” sobre los demás sectores de los que se provee. A partir de estas premisas, es necesario recalcar que el principal contratante de la ingeniería y obra civil es la Administración, que absorbe más del 90% de este tipo de inversiones. La evolución habida en el subsector durante la mayor parte del período 1990-2013 ha respondido en gran medida a la necesidad y demanda política de acometer obras públicas para mejorar las infraestructuras y los equipamientos públicos. Por estos motivos, para comprender la evolución seguida en los años que comprende este estudio es preciso conocer las circunstancias y necesidades políticas, las demandas y los resultados electorales, así como las disponibilidades y restricciones presupuestarias que en su conjunto han condicionado la ejecución de este tipo de proyectos de construcción.

Otra característica que presenta la obra civil es que los plazos de ejecución de este tipo de proyectos son más extensos en el tiempo que los de edificación. En este caso, esta particularidad es más bien un problema, puesto que la dilación de los plazos que transcurren desde que se inicia un posible expediente de obra pública hasta la finalización de la misma en ocasiones es excesiva. Dichos trámites que puede implicar la intervención de distintas entidades administrativas en base a las competencias asignadas hacen que en muchas ocasiones los trámites sean complejos y extensos, y que incluso pueden alcanzar en algunos casos varios años.

##### **4.8.1. Contexto subsectorial nacional**

En la Figura 19 se observa el mismo patrón cíclico observado para el conjunto del sector entre los años 1990-2012. De este modo, queda definida una etapa expansiva que

alcanza un máximo de producción en el año 2006, manteniendo un nivel elevado de producción hasta el 2009. El crecimiento del subsector se produce gracias al desarrollo de distintos planes de desarrollo de infraestructuras, que evidentemente demandaron un relevante volumen de inversión en obra pública que alcanzó un máximo volumen de obra civil cifrado en 30.962 millones de euros en el 2006. Una parte importante de esta inversión se acometió gracias a una serie de planes estratégicos e inversores, siendo los más relevantes para este subsector de actividad el Plan Estratégico de Infraestructuras de Transporte y el Plan Nacional de Calidad de las Aguas. A estos planes se unen otros planes específicos de mejora de las infraestructuras a nivel de CCAA y corporaciones locales en un contexto de disponibilidad de recursos financieros hasta el ejercicio fiscal del 2008, con una relevante contribución de los fondos procedentes de la UE en la primera etapa expansiva del ciclo. La Figura 19 expone la evolución experimentada en el período 1990-2012 con los datos ajustados de contratación de obra civil en España (expresados en miles de euros) y sus correspondientes tasas interanuales de variación.

El panorama de este subsector de actividad cambia rotundamente a partir del año 2008 como consecuencia del ajuste presupuestario que España necesita para reducir el déficit público que se origina como consecuencia de una notable reducción de los ingresos públicos y un incremento de gastos derivados de la entrada en funcionamiento de los estabilizadores automáticos. A partir de estas limitaciones presupuestarias, y la necesidad de limitar el endeudamiento público, tanto por parte de la Administración Estatal como en el caso de las CCAA y las corporaciones locales, el sector de la obra e ingeniería civil sufre una importante crisis. Este es el motivo por el que desde 2010-2012 la inversión en obra pública ha sido la gran afectada por los planes de ajuste fiscal, al representar de un modo concreto el 54,5% de la contención de inversiones realizado en las partidas de gasto de las Administraciones Públicas.

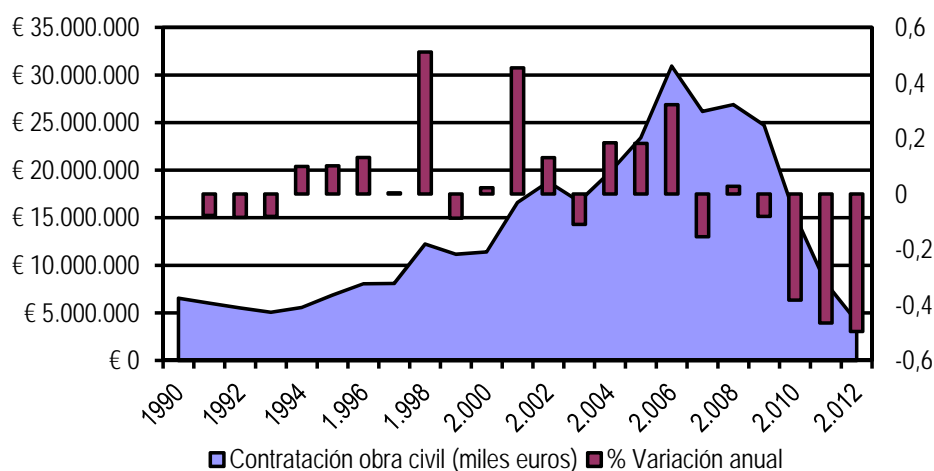
Las consecuencias para el subsector de este ajuste es una reducción de peso del sector de

la construcción en la economía española. En la actualidad ha visto reducida su contribución hasta el 1,46% del PIB español, mínimo histórico

desde 1960. Esta cifra implica una reducción del 87,5% respecto a la licitación pública liquidada en el año 2006.

Figura 19

Contratación de obra e ingeniería civil en España (miles de euros) y tasa de evolución anual. Serie 1990-2012



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Anuario Estadístico del Ministerio de Fomento y Observatorio de la Construcción de SEOPAN.

Respecto a la estructura empresarial de este subsector, una de sus características es la elevada capacitación técnica que requiere la actividad y la disponibilidad de capital o acceso a financiación para el acometimiento de costosos proyectos. Este es un factor clave para la adecuada ejecución de este tipo de proyectos. Por este motivo se produce un elevado grado de concentración en el subsector, de forma que los grandes proyectos de obra pública son acaparados en gran medida por un número reducido de empresas. En concreto, el promedio de datos de 2000-2010 indica que el 50% del volumen de licitación de grandes proyectos fue acaparado por el 2% de las empresas constructoras españolas.

Este tipo de empresa de gran dimensión, a pesar de que también se ha visto afectada por el descenso de obra pública, ha sufrido en menor medida las circunstancias derivadas de la crisis actual del sector de la construcción en comparación al resto de pymes españolas. En primer lugar, la principal línea de trabajo de las grandes empresas constructoras españolas ha

sido la ejecución de obra pública, que si bien ha experimentado un descenso en su facturación desde el 2008, la ralentización de la actividad ha sido más intensa tres años más tarde de producirse la crisis en el subsector inmobiliario. En segundo lugar, estos grandes grupos constructores habían desarrollado una estrategia de internacionalización y diversificación de negocios que, a raíz de la crisis económica de la economía española, todavía han tratado de reforzar para compensar la caída de la facturación nacional. Finalmente, el hecho de que las grandes empresas han concentrado en gran medida la facturación para la administración ha supuesto asumir un riesgo de crédito comercial inferior al asumido por muchas pequeñas empresas y autónomos cuyo impago de facturas en muchas ocasiones ha supuesto la desaparición de las mismas.

La participación de empresas constructoras de dimensión pequeña y mediana en la obra pública se produce fundamentalmente a través de la subcontratación o la participación en proyectos conjuntos. De este modo es habitual

que no sean los adjudicatarios principales quienes ejecutan la totalidad de los trabajos adjudicados, de forma que la subcontratación supone el mecanismo de colaboración empresarial por excelencia en la ingeniería y obra civil, puesto que la legislación no marca límites estrictos que limiten a esta práctica. Esta circunstancia ha proporcionado oportunidades de negocio para las empresas de menor dimensión, pero que tienen niveles de especialización y eficiencia adecuados, ofreciendo sus trabajos a los adjudicatarios directos.

En la Tabla 14 se desglosa la licitación pública por tipo de obra, analizando a su vez la composición durante los años 1996-2008 y 2009-2013. El análisis de la serie histórica, en su conjunto, 1995-2012 indica que de una forma muy estable el promedio de la licitación pública se reparte en el 72% ingeniería civil y 28% edificación no residencial. Es importante esta matización porque no toda la licitación pública es ingeniería civil.

A lo largo del período que comprende el análisis la obra civil ha representado entre el 23% y el 30% del valor nominal total de la producción en construcción. Su contribución al sector se mantuvo relativamente estable hasta el 2007, sin embargo, desde el 2008 debido a la caída de la producción en edificación residencial, su importancia en el conjunto del sector construcción aumenta hasta suponer en la actualidad un tercio del total de producción sectorial.

La lectura de la Tabla 14 permite identificar que se ha producido una concentración especial en el apartado de infraestructuras de transporte. A lo largo de la última década este capítulo inversor ha ganado peso específico de forma que las inversiones en vías de alta capacidad y las infraestructuras ferroviarias han concentrado más del 50% de la licitación en obra civil. Es preciso matizar que desde 2005 la inversión en carreteras ha ido reduciendo su peso en el conjunto de la obra civil como consecuencia del mayor peso adquirido por la construcción de líneas de alta velocidad ferroviarias.

**Tabla 14**  
Licitación oficial por tipología de obra durante 1990-2013

Tipo de obra	% 1990-2002	% 2003-2013	2011 MM €	2012 MM €	2013 MM €	% var.2013/2011
Edificación	27,95%	31,15%	3418	1751	1702	-50,20
Ingeniería civil	72,05%	68,85%	7436	4156	5227	-29,70
Infraestructura ferroviaria	18,34%	23,19%	2500	1850	1543	-38,28
Carreteras y vías urbanas	25,85%	24,85%	2286	1193	1484	-35,08
Infraestructura aeroportuaria	0,88%	0,65%	123	8,7	32	-73,98
Puertos y canales de navegación	3,02%	2,51%	287	281	356	24,04
Encauzamiento y defensa hídrica	1,37%	1,45%	141	53	316	124,11
Obras de regadío	1,77%	1,18%	101	27	113	11,88
Centrales de energía eléctrica	0,21%	0,16%	23	1,1	14	-39,13
Abastecimiento de agua potable	6,39%	4,44%	536	246	559	4,29
Saneamientos	4,59%	4,09%	470	217	402	-14,46
Instalación de telecomunicaciones	2,57%	1,02%	363	31	32	-91,18
Instalaciones deportivas	1,96%	2,67%	123	68	81	-34,14
Urbanizaciones	2,77%	3,01%	274	100	105	-61,67
Obras de ingeniería civil	2,33%	2,58%	208	79	189	-9,13
TOTAL	100,00%	100,00%	10.854	5.908,1	6.927	-36,18

Fuente: Anuario Estadístico del Ministerio de Fomento.

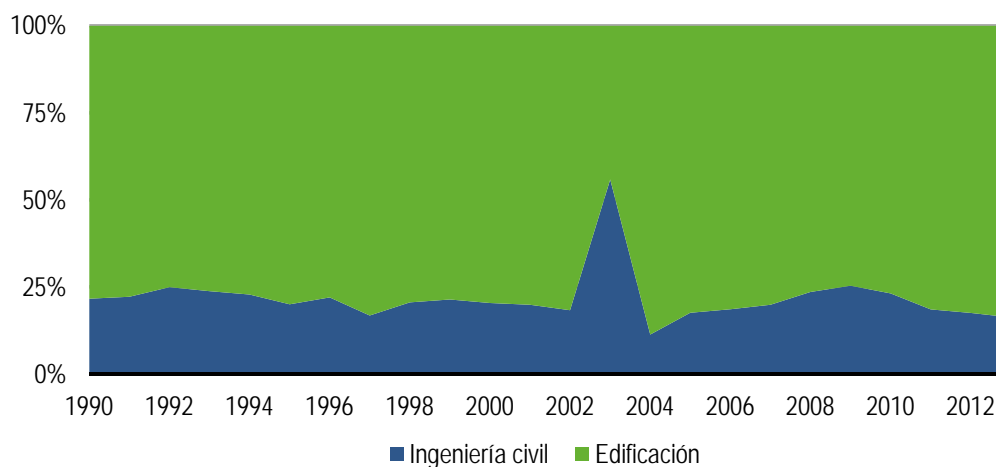
#### 4.8.2. El subsector de la obra civil en la provincia de León

La ingeniería u obra civil es un subsector de la construcción que ha contribuido en gran medida al desarrollo y modernización tanto de las infraestructuras como de diversos equipamientos de uso público de la provincia de León, impulsando a su

vez una parte importante del crecimiento económico habido desde finales de los años noventa del pasado siglo. Muestra de esta relevancia y dinamismo, es que la producción del subsector de la construcción de obra civil creció el triple que lo ha hecho el PIB provincial durante el decenio 1999-2009.

Figura 20

Participación de la obra e ingeniería civil y la edificación según licitación pública ejecutada en la provincia de León. Serie 1990-2013



Fuente: Elaboración propia a partir de Anuario Estadístico. Ministerio de Fomento.

A lo largo del período que comprende este estudio (1990-2013), la ingeniería y obra civil ha representado entre el 25-30% del valor nominal total de la producción de construcción en la provincia leonesa. No obstante, el subsector ha adquirido un peso creciente en el sector desde el 2009, como consecuencia de la caída de la edificación. De este modo, la importancia en el conjunto del sector de la construcción en la actualidad supera el 35%. El peso del subsector en el conjunto de la rama de la construcción se ha mantenido relativamente estable con determinados “picos” y “valles” que han tenido su origen en importantes proyectos de infraestructuras y equipamientos acometidos en la provincia de León. La contribución del subsector de la ingeniería civil por ejecuciones de obra por parte de empresas leonesas fuera de la provincia de León es residual.

Sin embargo, al igual que ha sucedido con el sector de la edificación residencial ha presentado una evolución negativa desde finales de la pasada década, puesto que los últimos datos facilitados por el Ministerio de Fomento constatan que el importe total de la licitación oficial en ingeniería y obra civil en el año 2012 supuso el -78,03% del promedio del periodo 2008-2011, habiendo supuesto ese mismo dato un tercio del valor respecto al año anterior (2011). Ello ha sido debido al importante ajuste presupuestario que la Administración ha acometido por la necesidad de equilibrar las cuentas públicas. La consecuencia para la provincia de León ha tenido como resultado una fuerte disminución de la licitación pública, tanto en las obras de edificación, como en la obra civil (véase Tabla 7 para más detalles).



Tabla 15

Licitación oficial en la provincia de León y cuota de participación sobre el total de Castilla y León. Serie 2008-2012. Datos en miles de euros

Organismo	2008	2009	2010	2011	2012
Provincia de León					
Ministerio de Fomento	323.395,4	307.015,0	60.258,3	156.566,7	33.998,0
Resto Admón. Central	23.913,3	15.216,2	208.873,8	29.963,7	28.036,6
Comunidad Autónoma	91.115,4	139.216,0	58.574,5	85.222,5	17.174,2
Admón. Local	72.835,4	145.994,8	180.969,4	48.263,9	27.707,5
Total	511.259,5	607.442,0	508.676,0	320.016,8	106.916,3
% sobre Castilla y León					
Ministerio de Fomento	21,65%	14,16%	21,29%	11,08%	13,94%
Resto Admón. Central	17,35%	3,35%	81,05%	16,59%	20,41%
Comunidad Autónoma	10,38%	12,76%	13,37%	21,71%	22,53%
Admón. Local	15,32%	17,09%	26,14%	19,88%	27,61%
Total	17,13%	13,30%	30,44%	14,35%	19,17%
Licitación oficial total en España	39.811.963,0	39.100.391,7	26.209.195,7	13.659.188,7	7.442.416,6

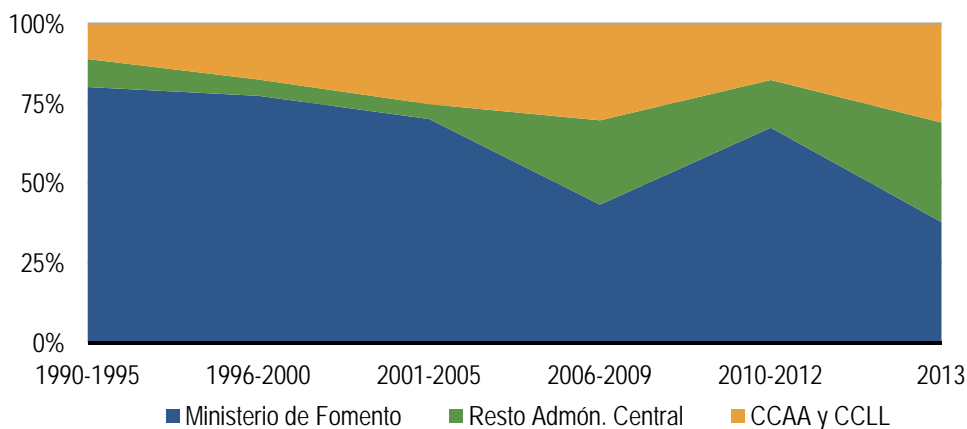
Fuente: Anuario Estadístico de Castilla y León a partir de datos de la Cámara de Contratistas de Castilla y León.

El subsector ha tenido un peso en el PIB provincial próximo al 4,94% en 2009, cifra que ha caído hasta el 1,97% como consecuencia de la finalización y paralización, en otros casos, de grandes proyectos de infraestructuras. Si se analizan las cifras en términos promedio correspondientes a los años 1996-2009 la participación en el PIB provincial de este subsector ha estado en torno al 3,25%, y en gran medida se ha beneficiado por actuaciones en la provincia leonesa comprendidas por los diferentes Planes Nacionales de Infraestructuras que contaban con importantes incentivos procedentes de la UE.

La existencia en el caso de León de diversos organismos públicos (ayuntamientos, mancomunidades, Diputación, CCAA, Estado), cada una de ellas con competencias diferentes, no implica comportamientos diferentes respecto a la demanda de ingeniería civil. Lo habitual es que cada institución se comporte respecto a la licitación de obra civil de un modo similar, puesto que sus disponibilidades de recursos y la capacidad de endeudamiento para inversión son similares, al compartir un mismo contexto económico y financiero.

Figura 21

Evolución de la contribución según entidades públicas a la licitación de obra civil en la provincia de León. Serie 1990-2013



Fuente: Elaboración propia a partir de Anuario Estadístico. Ministerio de Fomento.

La Figura 21 recoge de un modo gráfico el peso que han adquirido las diferentes entidades públicas en la licitación de obra civil en la provincia de León. Como se observa, durante gran parte del periodo que transcurre entre 1990 y 2001 el Estado ha sido el primer licitador de obra civil por importancia, habiendo superado en volumen de contratación al conjunto de entes territoriales. El Ministerio de Fomento ha sido el primer demandante de este tipo de obra absorbiendo cifras próximas al 75% de la inversión materializada. Únicamente en el periodo 2006-2010 la contribución de Fomento se ha aproximado al 50% por las importantes inversiones acometidas por otras entidades de la administración central. De este modo, en conjunto y de un modo regular, el 80% de la inversión en obra civil ha sido ejecutada por el Estado. Esta circunstancia contrasta con lo sucedido en el conjunto de España, donde los entes territoriales y sobre todo las CCAA, han incrementado el volumen de contratación de obra civil frente a la Administración Central de un modo más intenso que lo acaecido en la provincia de León, donde el Estado sigue siendo el cliente dominante en este subsector de actividad.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León después de la Administración Central ocupa el siguiente puesto como licitador de obra civil en la provincia de León. El peso promedio durante el periodo 1996-ha estado en torno al 15-20%, alcanzando un máximo del 20% en el periodo 2006-2009. El comportamiento inversor de esta institución autonómica en este tipo de proyectos en la provincia leonesa (véase en Tabla 7) presenta el mismo comportamiento que el del Estado. Únicamente la CCAA ha incrementado su peso la contratación del subsector cuando las inversiones de la Administración Central se han convertido en residuales, y aún así en el 2013 la licitación Autonómica aportó únicamente 17,17 millones de euros, representando prácticamente la mitad de la inversión estatal.

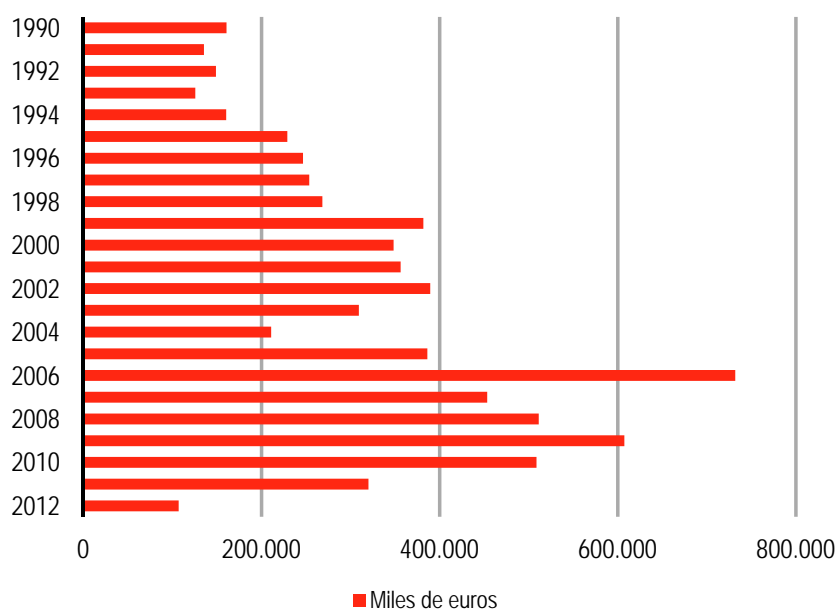
Las corporaciones locales a lo largo del periodo considerado por este estudio (1996-2013) han tenido un peso secundario como entidades contratantes de ingeniería y obra civil. Estas corporaciones alcanzaron una cuota de participación en el volumen de negocio del subsector promedio del 7% durante 2000-2009. El desglose es el siguiente, la Diputación de León ha representado el 4,45% de la licitación en obra civil, y el peso del conjunto de los ayuntamientos leoneses ha absorbido de un modo estable en torno al 2,25-2,75% del total de inversión.

La obra civil comparte la característica de su equivalente a nivel nacional de la elevada dependencia de la contratación con las administraciones públicas, representando el conjunto del sector público en el caso provincial leonés más del 95% del volumen de negocio de obra civil. Este hecho que otorga un elevado poder de negociación a las administraciones, unido a la ausencia de grandes constructoras de ingeniería civil y la carencia de obra de edificación ha presionado los precios claramente a la baja y, evidentemente, los márgenes de beneficio tanto de los constructores como de las subcontratas de obra civil.

Respecto a la obra civil ejecutada en la provincia, todas las Administraciones Públicas a partir del 2009 redujeron sus inversiones en obras públicas coincidiendo con la intensificación de crisis que está sufriendo la economía española. Por estos motivos, la situación actual del subsector en la provincia de León, que no es ajena al panorama nacional, presenta un panorama de retracción, puesto que la capacidad de la Administración para licitar obra pública ha sido y sigue siendo muy limitada debido a la presión por lograr un equilibrio de las cuentas públicas.

Figura 22

Evolución de la licitación de ingeniería y obra civil en la provincia de León. Serie 1996-2012



Fuente: Elaboración propia a partir de Anuario Estadístico. Ministerio de Fomento.

Dos características diferenciales correspondientes al subsector de la ingeniería y obra civil se producen a nivel provincial, si se compara la estructura de negocio con el que se produce en las provincias más importantes de España. En primer lugar destaca el elevado grado de concentración empresarial que se produce respecto a la adjudicación directa de licitación; y en segundo lugar, la atomización empresarial respecto a la ejecución de la ingeniería y obra civil adjudicada. De este modo, el volumen de la contratación directa habido en la provincia de León ha estado copado en un porcentaje superior al 80% por las grandes empresas constructoras nacionales debido a que la dimensión de este tipo de proyectos por los requisitos en cuanto a solvencia económica y capacidades técnicas en muchas ocasiones sólo pueden ser ejecutados con garantías por estos grupos empresariales. El 20% restante de ingeniería y obra civil en la provincia de León se ha adjudicado a empresas constructoras de reducida dimensión pero cualificadas técnicamente y dedicadas mayoritariamente a la construcción de otros proyectos de ingeniería civil, que incluye actividades como la

construcción de obras hidráulicas, carreteras, señalizaciones, equipamientos industriales e instalaciones deportivas.

El tejido empresarial del subsector de la ingeniería y obra civil en la provincia de León no ofrece grandes empresas constructoras (en 2012 no había ninguna firma constructora de obra civil cuya facturación supere los 100 millones de euros) con capacidad de acometer en solitario este tipo de grandes infraestructuras con suficiente solvencia técnica y financiera. Por este motivo, los beneficios económicos de la licitación de las grandes infraestructuras en el caso de la provincia de León se ha producido por la actividad económica inducida y la subcontratación.

La Figura 21 ofrece la evolución de la licitación de ingeniería y obra civil en la provincia de León durante 1996-2012 en términos monetarios. La gráfica se complementa con la Figura 22 donde se plasma la evolución de la licitación pública en obra e ingeniería civil a escala provincial, CCAA y España con base 1 en 1996. La lectura de las figuras permite observar en primer lugar una fase

con un crecimiento sostenido que se produce entre 1996-2002 gracias al desarrollo de distintos planes nacionales de inversión. De este modo, la provincia de León se benefició de inversiones previstas por diversos planes estratégicos de inversiones que a su vez contaban con destacadas contribuciones de fondos comunitarios. Durante 2003-2004 se produce un descenso en la licitación pública que vuelve a recuperarse a partir del 2005 alcanzando de nuevo la licitación de este capítulo una cifra próxima a los 400 millones de euros. El volumen máximo de licitación se produce en el 2006 con una cifra de 731 millones de euros.

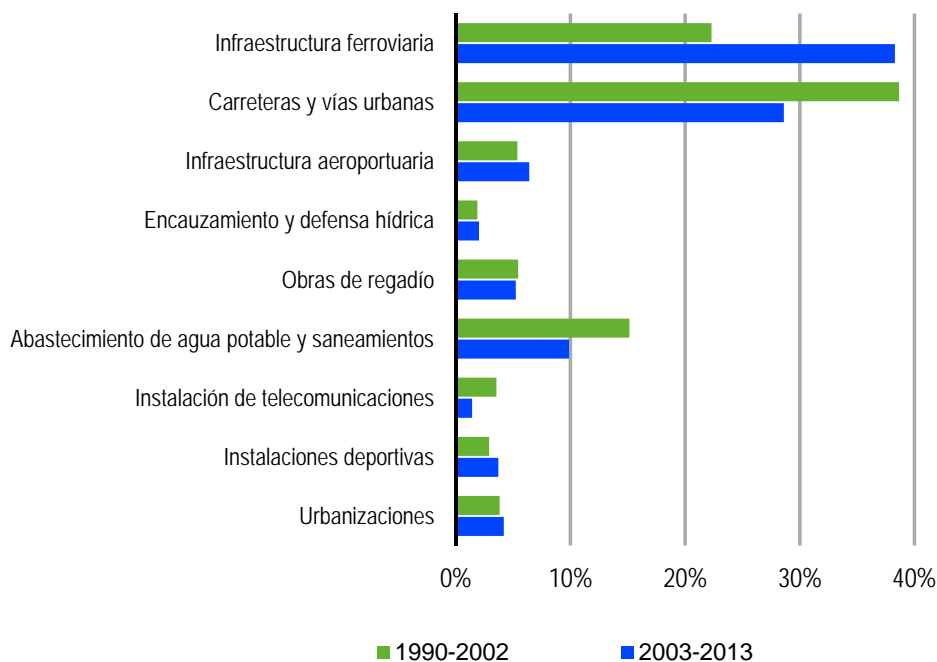
La desaceleración de actividad correspondiente al subsector de la obra civil, en el caso de la

provincia de León, se inicia a partir del 2009. En la actualidad la obra civil está sufriendo los efectos de la depresión económica. Si bien en una primera parte de la crisis la administración pública que es el principal contratante de este subsector, propició la expansión de este tipo de inversión pública mediante los Planes-E. Sin embargo, la persistencia de la crisis en los años precedentes y la dificultad para obtener financiación para este tipo de proyectos obligó a limitar la inversión en infraestructuras compartiendo las mismas circunstancias explicativas de la situación actual de la obra civil que el conjunto del subsector a nivel nacional. La primera consecuencia ha sido la disminución de la aportación tanto al sector en su conjunto como al PIB, reflejando las consecuencias económicas de la crisis.

Figura 23

Distribución de la licitación de ingeniería y obra civil en la provincia de León por capítulos de inversión

Fuente: Elaboración propia a partir de Anuario Estadístico. Ministerio de Fomento.



La comparación de las tres curvas que componen la gráfica de la Figura 22 también resulta llamativa si se compara cómo ha sido la evolución seguida por los tres entes administradores de los ámbitos territoriales representados. En lo concerniente a la

provincia leonesa, durante los 16 años analizados únicamente hay dos ejercicios 1998 y 1999 donde la provincia de León, de forma muy leve, presenta un comportamiento mejor que el producido a nivel autonómico y nacional. Esta circunstancia es

llamativa, máxime cuando Castilla y León ha tenido once anualidades con un comportamiento notablemente mejor que el conjunto de la nación española.

En el ámbito de la ingeniería y obra civil, se distinguen varios campos de actuación dependiendo de la naturaleza de los proyectos. El análisis de la serie histórica 1996-2013 ha presentado una estructura por capítulos de inversión muy estables. En primer lugar, el promedio de la licitación pública en la provincia leonesa se ha repartido como promedio durante el periodo en una proporción aproximada 75% obra civil y 25% edificación no residencial. Este cómputo es muy aproximado al observado para el conjunto de España.

En la Figura 23 se presenta la distribución de la licitación de ingeniería y obra civil en la provincia de León por capítulos de inversión diferenciando en dos barras el periodo 1996-2009 y 2009-2013. La gráfica indica que la mayor parte de las inversiones, en concreto dos tercios, se han destinado a la construcción de infraestructura de comunicaciones. Durante el primer periodo considerado el peso de la inversión en construcción de vías de alta capacidad, carreteras y vías urbanas ha representado el 38,66% de la inversión en obra civil realizada. A continuación, la inversión ferroviaria en durante el primer tramo temporal considerado ha sido el segundo componente más relevante con un peso del 28,61%. En la siguiente etapa que comprende 2009-2013 ambos capítulos siguen siendo los que absorben más inversión en ingeniería civil, pero en este caso en orden alterno. La construcción de la línea de alta velocidad y la variante ferroviaria de Pajares ha representado que estas inversiones representen el 38,30% del total de inversión en obra civil. Merece ser destacado que el conjunto de la licitación pública destinada a inversión en carreteras y vías urbanas ha sufrido un descenso en términos monetarios en el 2013 respecto al 2008 del 89,84% en dicho capítulo.

La construcción y modernización del Aeropuerto de León ha absorbido durante el primer periodo analizado el 5,38% de la inversión realizada en obra pública en la provincia. Esta cifra se incrementó hasta el 6,41% como consecuencia de las obras de mejora realizadas en el segundo

periodo considerado cuyo monto superó los 90 millones de euros.

La inversión en saneamientos y el abastecimiento de agua potable también ha sido una relevante partida en la licitación pública de obra civil. Ha representado durante 1996-2009 el 15% de la inversión total del subsector, habiendo descendido este porcentaje hasta el 9,80% a partir del año 2009.

De este modo, el desarrollo del Plan Estratégico de Infraestructuras de Transporte y el Plan Nacional de Calidad de las Aguas ha aportado en su conjunto prácticamente entre el 70-80% de la inversión en obra civil en la provincia de León, traducándose ambos planes en una cifra de inversión superior a los 3.000 millones de euros en el periodo que comprende este estudio.

Como se puede observar en la gráfica, el resto de partidas se han repartido un porcentaje aproximado al 7-8% del total de inversión en ingeniería civil. Por relevancia, y por el peso que adquiere en la provincia el sector agrícola, destaca las inversiones acometidas en obras de regadíos que en solitario llegaron a suponer de promedio en el periodo 1996-2009 el 3,5% de la obra civil. Durante los últimos años, y una vez finalizadas las principales inversiones para extender las zonas de regadío, la cifra se ha reducido hasta el 1,6%.

---

## **5. Mercado laboral correspondiente al sector de la construcción en la provincia de León**

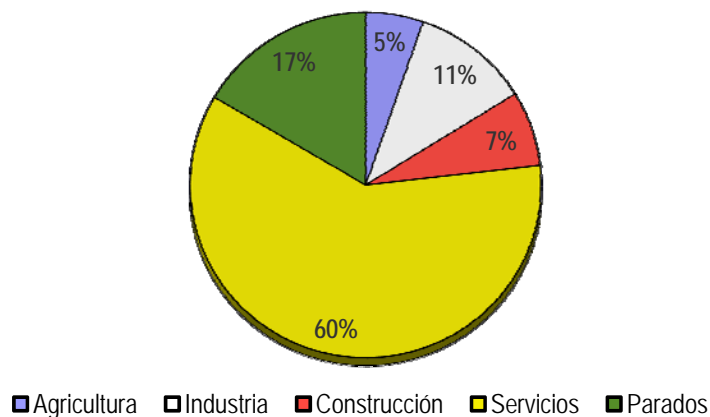
Puestos a conocer el sector de la construcción no podemos dejar de lado a su mercado laboral. Los datos que ofrece este estudio son un reflejo de la situación y la realidad del mercado de trabajo en el presente, pero también se realiza un análisis retrospectivo para analizar las tendencias y la evolución de los últimos años. El epígrafe pone de relieve los duros efectos que la crisis ha comportado en términos de destrucción de empleos tanto de asalariados como de autónomos.

La población activa es el conjunto de personas de 16 años y más que, en un periodo de

referencia dado, suministran mano de obra para la producción de bienes y servicios económicos o que están disponibles y hacen gestiones para incorporarse a dicha producción. De este modo, la población activa de un país o región está compuesta por toda persona en edad laboral (en España 16 años o más) que o bien trabaja en un empleo remunerado (ocupados) o bien está en búsqueda de empleo (parados). Según la última EPA disponible (segundo trimestre de 2014), en el segundo trimestre de 2014 la población activa de la provincia leonesa se compone de 216,6 miles de personas. La tasa de actividad es inferior al promedio nacional (50,10%) debido a una estructura poblacional más envejecida en comparación al total de España.

El 7% de los activos de la provincia de León corresponden al sector de la construcción. La Figura 24 ofrece una gráfica que permite conocer el peso relativo de los activos tanto de la construcción sector como del resto de sectores. En términos absolutos, 23,5 miles de personas, incluyendo desempleados del sector, conforman esta rama de actividad en la actualidad. Se ha observado importantes oscilaciones en los activos de construcción en el territorio leonés, alcanzándose un máximo de trabajadores en el año 2008 y a partir de entonces un importante retroceso, coincidiendo con el periodo de mayor impacto de la crisis económica.

Figura 24  
Activos por sector económico en la provincia de León



Fuente: Elaboración propia a partir de "EPA, Segundo Trimestre 2014", INE.

La evolución de los efectivos laborales a lo largo del periodo 1996-2013 recoge simétricamente el comportamiento en cuanto a producción del sector. De este modo, existe una fase expansiva donde la creación de empleo es también muy vigorosa, y en concreto durante los años 2000-2007. Durante este periodo las tasas de variación en el empleo oscilaron entre el 12 y el 14% anual, hasta superar la cifra de 24,2 mil trabajadores activos en 2007. El año 2008, sin embargo se precipita la pérdida de empleo a una tasa negativa, que se profundiza

en el 2009 en un porcentaje del -12,98% y del -14% en el año 2010.

La Encuesta de Población Activa (EPA) ha señalado un descenso de la ocupación en todos los sectores productivos, ahora bien, la construcción ha sido el sector más afectado en lo que a destrucción de empleo se refiere en los últimos seis años, perdiendo casi una cuarta parte de su ocupación. En el cuarto trimestre de 2008 se alcanzó la cifra de 24,2 miles de personas trabajando en construcción en León, representando el máximo histórico de empleados

por este sector. En el segundo trimestre de 2014 son 15.200 los ocupados, aproximadamente 9.000 efectivos menos en relación a 2007. En términos porcentuales el descenso es del -37,19%.

Se ha producido una tendencia clara de destrucción de empleo a partir de 2008 en el sector a nivel de España. Debido a la obra pública en curso este proceso se retrasó hasta entrado 2009 en el caso de la provincia de León en particular. Las negativas cifras de los indicadores de actividad se han trasladado, incluso con mucha mayor fuerza, al empleo, puesto que desde mediados de 2007 la destrucción de puestos de trabajo muestra un progresivo empeoramiento, que sólo muy moderadamente se contiene a partir del tercer cuatrimestre de 2009, gracias en parte a la implantación del discutido Plan E.

El comportamiento de los salarios entre 2008-2012 ha presentado un comportamiento mejor que el propio empleo, debido a que en términos generales se ha producido un decrecimiento de los salarios del -3,24%, debido en parte al incremento nominal de los salarios y a que la destrucción inicial de empleo recayó sobre los empleados menos cualificados y con empleo más precario.

De las 15.200 personas que trabajan en construcción en la provincia leonesa (EPA 2S 2014), la práctica mayoría son personas varones (91,52%). De este modo, este es un sector que mayoritariamente presenta contratación masculina, puesto que sólo uno de cada diez empleos en construcción está ocupado por mujeres. Esta circunstancia que se presenta a nivel provincial es extensible a nivel nacional, donde el porcentaje de mujeres que trabajan en el sector de la construcción es del 9%. Respecto a las edades de los efectivos, el 82% de los ocupados de construcción tienen una edad entre 25 y 54 años. El 6,4% de los trabajadores tiene menos de 25 años y el 14,85% de los trabajadores de construcción actualmente son menores de 30 años. Este porcentaje en el año anterior al inicio de la crisis (2009) para la provincia leonesa era aproximadamente del doble. La conclusión que se deriva de esta comparativa resulta muy llamativa, y lleva a deducir que el colectivo de empleados

de “los más jóvenes” es el que más se ha visto afectado por la pérdida de su empleo.

Otro variable a mostrar de la población ocupada en el sector de la construcción en la provincia leonesa es su nacionalidad. Según datos del SEPE (Servicio de Empleo Público Estatal), se cifra en el 6,38% los extranjeros afiliados a la Seguridad Social en el régimen general en el sector de construcción en el mes de junio de 2014. Este dato al inicio de la crisis representaba cifras próximas al 20% del total de afiliados en la provincia. Si se comparan los datos respecto a junio de 2008, junto a los jóvenes menores a 30 años son los colectivos de los más afectados por la crisis, y tiene su razón de ser porque la construcción supuso, en ciclos alcistas de actividad, un “sector refugio” de fácil entrada a colectivos de baja calificación profesional.

Durante el periodo que comprende este estudio sectorial en la provincia de León han sido detectados los siguientes cambios relacionados a la estructura laboral, los cuáles no son ajenos a lo experimentado a nivel nacional. En primer lugar, la tasa de desempleo sectorial en 1997 pasó del 22% al 8,8% en el año 2007 fruto de la importante creación de empleo que el sector ha ofertado. Como consecuencia de la destrucción de empleo en el sector acaecida a partir de 2008 la cifra de desempleo actual ha vuelto, prácticamente, a niveles de final de la década de los noventa del pasado siglo.

En segundo lugar, durante los años de mayor intensidad en la contratación de trabajadores se produjo una reducción de la edad media del conjunto de trabajadores que componían el sector. Durante el período 1995-1999 la media de edad de las plantillas del sector era de 42 años reduciéndose esta cifra a los 31 años durante 2007 como consecuencia de la incorporación masiva de jóvenes al sector, el 87% con titulaciones de estudios primarios o secundarios. En el caso de la provincia de León, debido a las escasas posibilidades de migrar laboralmente hacia otros sectores productivos que requieran escasas cualificaciones profesionales ha surgido el problema de cómo recolocar ese excedente laboral, predominantemente jóvenes menores de 30 años.

A lo largo de los años analizados no se ha detectado ningún cambio sustancial en cuanto a la composición por sexos de la fuerza laboral del sector. El peso de los asalariados hombres supera ha representado más del 90% de la fuerza laboral total del sector.

El análisis de las nuevas contrataciones y modalidad contractual empleada aporta valor para conocer la situación del mercado laboral de un sector económico. La modalidad de empleo determina la relación entre el empleador y el trabajador, así como el grado de responsabilidad y compromiso que existe entre ellos. La situación de crisis económica que ha sufrido el sector ha determinado que se haya producido un acusado descenso en las contrataciones a todos los niveles, así como una clara tendencia del deterioro de la calidad contractual de las nuevas contrataciones, incrementándose la temporalidad como principal característica de ajuste de mercado de trabajo. Los datos examinados desde 2010 señalan el sector no ha creado empleo estable, puesto que los contratos con carácter indefinido no superan el 10% de contratos totales. Esta circunstancia se produce tanto a nivel nacional como provincial.

Según datos del SEPE, la mayoría de trabajadores del sector de la construcción en la provincia se encuentra dentro del Régimen Laboral de Construcción Civil, en concreto en un porcentaje del 46%. Asimismo, para la determinación de los trabajos y remuneraciones se encuentran comprendidos en las siguientes categorías: operarios que agrupa a los albañiles, carpinteros, maquinistas, entre otros; ayudantes u oficiales que desempeñan sus labores como ayudantes de los operarios en calidad de auxiliares de ellos por no haber alcanzado calificación en la especialidad; y peones, que son trabajadores no calificados que son ocupados en diversas tareas de la actividad constructora.

El nivel educativo correspondiente al sector construcción se caracteriza por presentar un elevado porcentaje de mano de obra con nivel educativo primaria o secundaria (71%), siendo la proporción de trabajadores con estudios primarios cuatro veces lo observado en el total de sectores. Esto se explica por los tipos de ocupación de escasa cualificación, o en

algunos casos ninguna, siendo los desempeños profesionales más frecuentes los de peón, albañil y oficial.

---

## 6. Conclusiones

El sector de la construcción a lo largo del periodo 1990-2013 ha protagonizado un papel fundamental en el desarrollo de la provincia de León. A lo largo de este periodo la actividad del sector ha proporcionado elementos de bienestar básicos para la sociedad leonesa y ha contribuido a mejorar la posición competitiva de la provincia, mediante la mejora de la productividad que se deriva de la modernización de las infraestructuras. La actividad del sector de la construcción, a su vez, ha aportado a la economía leonesa importantes beneficios económicos, en primer lugar por el valor de la producción propia del sector, y en segundo lugar porque la construcción emplea importantes insumos provenientes de otras ramas de actividad, beneficiando a un importante número de ramas productivas de la economía provincial leonesa. Por segmentos de actividad a lo largo del periodo analizado se ha repartido de forma aproximada y estable 75% en edificación, correspondiendo el 25% a obra civil.

A pesar de la situación de intensa crisis que el sector ha sufrido desde 2008 el sector de la construcción sigue siendo muy importante para el conjunto de la economía provincial. El 17,36% del total de las empresas leonesas tienen actividad directa con la construcción. Este tejido empresarial sigue aportando cifras próximas al 10% del VAB provincial, aproximándose su volumen de negocio a los 1.000 millones de euros. En términos de empleo, el sector da trabajo a 15.200 trabajadores (7% de los activos de la provincia de León).

El sector provincial de la construcción se caracteriza por la dispersión y atomización del tejido empresarial, y no difiere a grandes rasgos de la existente en España. De este modo, se integra por un gran número de autónomos, pequeñas y medianas empresas, representando un porcentaje muy reducido el número de grandes empresas constructoras en la provincia. Se ha detectado un mayor nivel de concentración



empresarial en el negocio de la ingeniería y obra civil y es relevante el nivel de subcontratación que se produce en los dos subsegmentos de actividad que integran el sector (edificación y obra civil).

El comportamiento sectorial de la construcción en la provincia leonesa a lo largo de los años que ha comprendido el estudio, a grandes rasgos y salvando ciertas particularidades, ha replicado el ciclo económico vivido a nivel nacional. De esta forma, el sector de la construcción leonés ha participado de la etapa de recuperación de la crisis anterior de 1992-1993 durante los años 1995-1999. A partir del año 2000 y hasta el 2009 el sector vive una intensa fase expansiva, llegando a aportar el 12,62% del PIB provincial (1.270 mnes euros) y el 14% del empleo. A partir del 2010, y con casi 18 meses de retraso respecto al inicio de la crisis a nivel nacional, el sector empezó a mostrar alarmantes signos de debilidad, experimentando una intensa y duradera depresión que ha afectado a la producción y nivel de venta de otros sectores que tienen un elevadísimo grado de dependencia de la construcción, como puede ser el caso de la fabricación de cemento, Industria cerámica, maquinaria y material eléctrico, productos metálicos, etc. A estas ramas manufactureras hay que sumar otros servicios como actividades inmobiliarias, comercio minorista, banca y seguros, asesorías, y actividades de transporte y almacenaje y por extensión se beneficiaron de la etapa expansiva vivida por el sector, y en la actualidad han sufrido las consecuencias con su desaparición o reducción notable de actividad.

A pesar de la relevancia de este sector en la economía provincial, no se puede afirmar que el crecimiento del PIB a lo largo del periodo analizado (1990-2013) se ha debido de forma predominante a la actividad constructora residencial. Más bien, la demanda y construcción de viviendas ha sido posible gracias al crecimiento económico en el resto de sectores, y en concreto por la creación de empleo en el conjunto de la economía provincial, la acumulación de ahorro y la disponibilidad de crédito como consecuencia de una política monetaria expansiva.

La evolución de la demanda y las expectativas de un mercado inmobiliario alcista estuvieron presentes en la mercado inmobiliario provincial con mayor intensidad durante 2004-2007, contribuyendo a una expansión de la oferta residencial y a un incremento notable de los precios de las viviendas. A partir del 2008, el stock de viviendas generado y la reducción de la demanda como consecuencia de la incipiente crisis ha tenido como consecuencia una importante caída de precios y de volumen de transacciones.

Dos circunstancias que afectan al subsegmento de la edificación residencial merecen ser destacadas a partir del inicio de la crisis del sector de la edificación residencial. En primer lugar, hace referencia al mayor peso de la construcción de viviendas de protección pública sobre el total de la edificación residencial. En segundo lugar, se ha detectado una mayor cuota de participación de la rehabilitación de vivienda en el total de la estructura de la producción sectorial. Ambas tendencias son una respuesta a las circunstancias del mercado por parte de los promotores y constructores como posibles nichos de mercado.

A lo largo del período que comprende este estudio (1990-2013), la ingeniería y obra civil ha adquirido un peso creciente en el sector desde el 2009, como consecuencia de la caída en la edificación. El análisis llevado a cabo de la serie histórica ha presentado una estructura por capítulos de inversión muy estables. En primer lugar, dos tercios del volumen de negocio del subsector han sido destinadas a infraestructura de transportes. Durante 1996-2008 la construcción de vías de alta capacidad, carreteras y vías urbanas ha representado el principal capítulo de inversión en obra civil realizada en la provincia. A partir del 2009 este capítulo pasa a segunda posición siendo la ejecución de inversión ferroviaria el principal componente de la inversión en ingeniería civil. La ejecución del Plan Estratégico de Infraestructuras de Transporte y el Plan Nacional de Calidad de las Aguas ha aportado en su conjunto prácticamente entre el 70-80% de la inversión en obra civil en la provincia de León durante los 18 años analizados, traduciéndose para el sector en un volumen de negocio superior a los 3.000 millones de euros durante este tiempo.

La evolución del mercado laboral del sector de la construcción a lo largo del periodo 1996-2013 ha recogido el comportamiento cíclico experimentado. De este modo durante la etapa de recuperación se produjo una estabilización del empleo, la siguiente fase de expansión trajo una fortísima creación de puestos de trabajo (a tasas entre el 12-14% anual), y finalmente la presente fase de depresión cuya implicación en términos de empleo ha supuesto una pérdida de lo ganado en años anteriores.

A lo largo del periodo analizado se han identificado una serie de circunstancias que afectan al mercado laboral del sector que deben ser mencionadas. En primer lugar, durante los años de mayor vigorosidad respecto a la contratación de trabajadores se produjo una reducción de la edad media del conjunto de trabajadores que componían el sector. La edad media de las plantillas del sector se rejuvenecieron en 11 años como consecuencia de la incorporación masiva de jóvenes al sector, predominantemente con un nivel formativo limitado. Adicionalmente, durante la etapa expansiva el sector captó un importante contingente de trabajadores inmigrantes. Estos dos colectivos han sido los principales afectados por la crisis del sector, puesto que fundamentalmente la pérdida del empleo ha sido prácticamente total (próxima al 70%) para estos trabajadores. Las características de la estructura económica de la provincia de León hace difícil un trasvase laboral de estos

efectivos hacia otros sectores productivos, motivo por el cual ha surgido el problema de cómo recolocar ese excedente laboral, predominantemente jóvenes menores de 30 años.

En segundo lugar, la crisis económica del sector ha causado un deterioro importante de la calidad contractual de las nuevas incorporaciones, incrementándose la temporalidad y una reducción notable de los salarios como principales características de ajuste del mercado de trabajo sectorial.

Finalmente, el comportamiento cíclico que se ha descrito en el sector durante los años 1990-2013 es una realidad contrastada. Sin embargo, el comportamiento cíclico en el la construcción siempre ha sido una constante y lo seguirá siendo en el futuro. Por consiguiente, esta característica tanto sectorial como de la economía en sí, no debiera servir para culpabilizar a este sector industrial de actividad de todos los males de la economía provincial leonesa, máxime en estos tiempos que está viviendo de complejidad y supervivencia. Como se ha demostrado, el sector de la construcción no es responsable exclusivo de la situación de la economía leonesa, y estigmatizar al sector supone ignorar su aportación en el pasado, su contribución presente y el rol que está obligado a desempeñar en la recuperación de la economía leonesa como sector básico que aportará un relevante valor económico, estratégico y social.

## Referencias

- Alfaro Navarro, J.L. y Andrés Martínez, M.E. (2007). Un análisis interregional del mercado inmobiliario en España. *CLM Economía: Revista Económica de Castilla-La Mancha*, (11), 111-138.
- Arce, O.J. y López Salido, J.D. (2008). Housing Bubbles. *Documento de Trabajo del Banco de España*, nº 815.
- Bernardos Domínguez, G. (2009). Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España. *Revista ICE*, (850), 23-40.
- Bielsa Callau, J. y Duarte Pac, R. (2008). Sobre el peso del sector de la construcción en la economía española. *Boletín Económico de ICE*, (2944), 31-46.
- Carbó Valverde, S. y Rodríguez Fernández, F. (2006). La incidencia de la financiación en el precio de la vivienda en España. *Papeles de Economía Española*, (109), 225-236.

- De la Fuente, A. (2009). Inversión en infraestructuras, crecimiento y convergencia regional. *Papeles de Economía Española*, (118), 15-26.
- García Montalvo, J. (2007). El sector inmobiliario español a principios del Siglo XXI: entre la demografía y las expectativas. *CLM Economía: Revista Económica de Castilla-La Mancha*, (11), 57-79.
- García Montalvo, J. (2009). Financiación inmobiliaria, burbuja crediticia y crisis financiera. Lecciones a partir de la recesión de 2008-2009. *Papeles de Economía Española*, (122), 66-85.
- Henn, C.; Honjo, K.; Moreno Badia, M. y Giustinian, A. (2009). Spain: Selected Issues *Fondo Monetario Internacional*. Informe de País nº 09/129.
- Marqués, J.M., Maza, L.A. y Rubio, M. (2010). Una comparación de los ciclos inmobiliarios recientes en España, Estados Unidos y Reino Unido. *Boletín Económico del Banco de España*, (1), 107-119.
- Renaud, B. y Kim K.H. (2008). El boom global de precios residenciales y sus consecuencias. *CLM Economía: Revista Económica de Castilla-La Mancha*, (12), 147-179.
- Rodríguez López, J. (2007). 1997-2007: El auge inmobiliario más largo, gracias al euro. *CLM Economía: Revista Económica de Castilla-La Mancha*, (11), 9-36.
- Rodríguez López, J. (2009). La crisis de los mercados inmobiliario e hipotecario. Factores explicativos. *Papeles de Economía Española*, (122), 236-253.
- Taltavull, P. (2001). *Economía de la construcción*. Madrid: Civitas.
- Taltavull, P. y McGreal, W.S. (2009). Measuring price expectation. Evidence from the Spanish housing markets. *Journal of European Real Estate Research*, 2(2), 186-209.

### **Recursos por Internet**

Asociación Hipotecaria Española (AHE): <http://www.ahe.es>  
Banco de España (BDE): <http://www.bde.es>  
Europe Real Estate: <http://europe-re.com/>  
Eurostat: [www.ec.europa.eu/eurostat](http://www.ec.europa.eu/eurostat)  
Estadística Registral Inmobiliaria: [www.registradores.org](http://www.registradores.org)  
Instituto Nacional de Estadística (INE): <http://www.ine.es>  
Servicio Estadístico de la Junta de Castilla y León: [www.estadistica.jcyl.es/](http://www.estadistica.jcyl.es/)  
Servicio de Estudios Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA): <http://serviciodeestudios.bbva.com>  
Servicio de Estudios de la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona: [www.lacaixaresearch.com/](http://www.lacaixaresearch.com/)  
Ministerio de Fomento: <http://www.fomento.es>  
SEOPAN: <http://www.seopan.es>