



Colección Economía

El sector construcción en España

y en las provincias de Cádiz,
Málaga, Almería, Murcia,
Alicante y Valencia

El sector construcción
en **España** y en las provincias de **Cádiz,**
Málaga, Almería, Murcia, Alicante y
Valencia

Grupo de trabajo:

Mercedes Teruel Moreno

Francisco David Martín Molina

Edita: Caja Rural Intermediterránea. Cajamar

Producido por: Instituto de Estudios de Cajamar

www.instituto.cajamar.es

Diseño y maquetación: Instituto de Estudios de Cajamar

Imprime: Escobar Impresores, S.L. El Ejido (Almería)

Depósito legal: AL-31-2005

ISBN: 84-95531-25-9

El Instituto de Estudios de Cajamar no se responsabiliza de la información y opiniones contenidas en esta publicación, siendo responsabilidad exclusiva de sus autores.

© Todos los derechos reservados. Queda prohibida la reproducción total o parcial de esta publicación, así como la edición de su contenido por medio de cualquier proceso reprográfico o fónico, electrónico o mecánico, especialmente imprenta, fotocopia, microfilm, *offset* o mimeógrafo, sin la previa autorización escrita del editor.

Índice

1. Introducción	7
2. Evolución del sector de la construcción en España (1995-2003)	11
2.1. Situación del subsector de vivienda	16
2.1.1. La demanda de vivienda y sus condicionantes	20
2.2. Situación del subsector edificación no residencial	24
2.3. Situación del subsector obra civil	26
3. Análisis de la actividad constructora en las provincias objeto de estudio	29
3.1. Cádiz	31
3.1.1. Situación del subsector vivienda	35
3.1.2. Situación del subsector edificación no residencial	37
3.1.3. Situación del subsector obra civil	38
3.2. Málaga	39
3.2.1. Situación del subsector vivienda	43
3.2.2. Situación del subsector edificación no residencial	46
3.2.3. Situación del subsector obra civil	47
3.3. Almería	48
3.3.1. Situación del subsector vivienda	52
3.3.2. Situación del subsector edificación no residencial	54
3.3.3. Situación del subsector obra civil	55
3.3.4. Estructura de la oferta y situación empresarial	55
3.4. Región de Murcia	62
3.4.1. Situación del subsector vivienda	67
3.4.2. Situación del subsector edificación no residencial	69
3.4.3. Situación del subsector obra civil	71
3.4.4. Estructura de la oferta y situación empresarial	71
3.5. Alicante	77
3.5.1. Situación del subsector vivienda	81
3.5.2. Situación del subsector edificación no residencial	83
3.5.3. Situación del subsector obra civil	84
3.6. Valencia	85
3.6.1. Situación del subsector vivienda	89
3.6.2. Situación del subsector edificación no residencial	91
3.6.3. Situación del subsector obra civil	92
4. Evolución del precio de la vivienda en las provincias objeto de estudio y sus consecuencias	95
5. Factores clave de éxito, análisis DAFO y conclusiones	103

1. Introducción

El presente informe tiene como principal objetivo evaluar el comportamiento de la actividad constructora en España y en las provincias de Cádiz, Málaga, Almería, Región de Murcia, Alicante y Valencia durante el periodo 1995-2003, así como su evolución en relación al resto de sectores atendiendo a tres magnitudes: valor añadido bruto (VAB), empleo y consumo de cemento.

A fin de realizar un análisis más detallado se lleva a cabo una valoración de los subsegmentos vivienda, edificación no residencial y obra civil en base a las variables viviendas iniciadas y terminadas, superficie a construir según visados de obra nueva y licitación oficial.

Un segundo objetivo del estudio es reflejar la estructura empresarial en las provincias de Almería y Murcia ¹. Para ello, se han analizado un conjunto de factores entre los que caben destacar: tamaño de las empresas por número de empleados, nivel de facturación extrasectorial, distribución de la producción por segmentos de actividad, tipo de cliente y zonas geográficas, estructura del mercado laboral o utilización e incorporación de nuevas tecnologías.

El tercer objetivo que se persigue consiste en evaluar la evolución del precio de la vivienda en las provincias objeto de estudio y las consecuencias que esta tendencia alcista ha tenido en las familias, incrementando el nivel de esfuerzo para la amortización del préstamo.

Por último, se realiza una radiografía del sector exponiéndose los principales factores claves de éxito y presentándose un análisis DAFO, para pasar a continuación a exponer las conclusiones.

¹ Para la elaboración de la muestra se ha tomado un número suficientemente representativo de operadores cuyo domicilio social se encuentra en las respectivas provincias objeto de análisis.

Evolución del sector de la construcción en España (1995-2003)



2. Evolución del sector de la construcción en España (1995-2003)

La actividad constructora se ha convertido en uno de los sectores más dinámicos de la economía española a lo largo de los últimos años, pues a pesar de que su aportación al VAB nacional no es excesivamente elevada -un 8,7% en el año 2002, la tercera rama de actividad por orden de importancia, precedida de los servicios e industria y energía-, experimentó el mayor crecimiento anual (4,8%), frente a las variaciones más modestas del 2,2 y 1% de los sectores servicios y agrario respectivamente. De este modo, considerando el periodo 1995-2002 se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- El sector ha mostrado la mayor variación media anual, hasta situarse en un 4,7%, mientras que servicios, energía e industria mostraron en ambos casos un registro cercano al 3,5%. Por su parte, agricultura experimentó una variación más modesta alcanzando un 1,8%.
- Frente a sendas tasas de crecimiento acumuladas del 25,1% contabilizadas por los sectores energía e industria y servicios, la construcción registró un crecimiento sensiblemente superior hasta situarse en un 37,5%.
- Analizando la participación de cada rama de actividad, existe una pérdida de peso de todos los sectores en el VAB nacional –agricultura (-0,6 puntos), energía e industria (-0,1 puntos) y servicios (-0,2 puntos)- excepto en el caso de la construcción cuyo incremento se ha situado en 0,8 puntos.
- A lo largo del periodo analizado, cabe destacar la ralentización que la actividad constructora ha mostrado durante el bienio 1995-1996, si bien en 1997 se inicia una tendencia de crecimiento alcista que pasa de una variación acumulada del 0,8 hasta el 37,5% que registró en 2002.

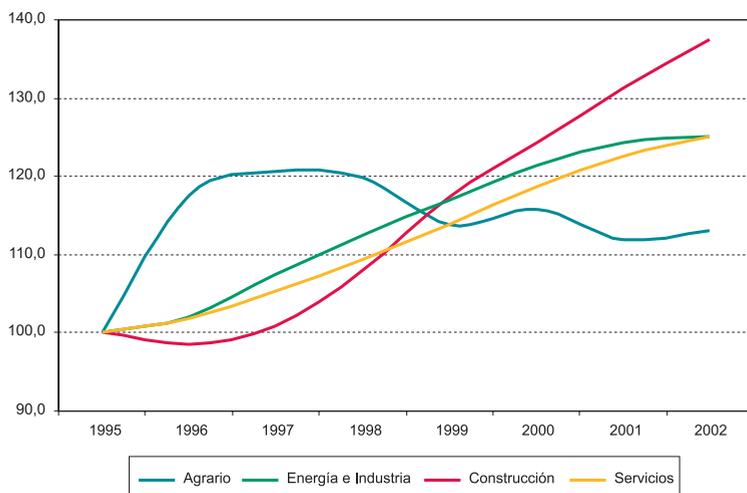
**Tabla 1.VAB por sectores de actividad en España.
Millones de euros constantes 1995, 1995-2002**

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	v.m.a
Agrario	18.630	21.901	22.468	22.329	21.194	21.568	20.860	21.068	1,8
Energía e Industria	93.145	95.016	100.117	104.791	108.857	113.138	115.797	116.491	3,2
Construcción	31.876	31.434	32.128	34.448	37.390	39.652	41.841	43.845	4,7
Servicios	259.865	264.623	273.870	284.341	296.034	308.180	318.234	325.154	3,3
Total	403.516	412.974	428.583	445.909	463.475	482.538	496.732	506.558	3,3
% var. anual construcción	-	-1,4	2,2	7,2	8,5	6,0	5,5	4,8	
Var. const. Índice 1995 = 100	100,0	98,6	100,8	108,1	117,3	124,4	131,3	137,5	

Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Nacional (Instituto Nacional de Estadística, INE).



Gráfico 1. Variaciones del VAB por sectores de actividad en España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Nacional (INE).

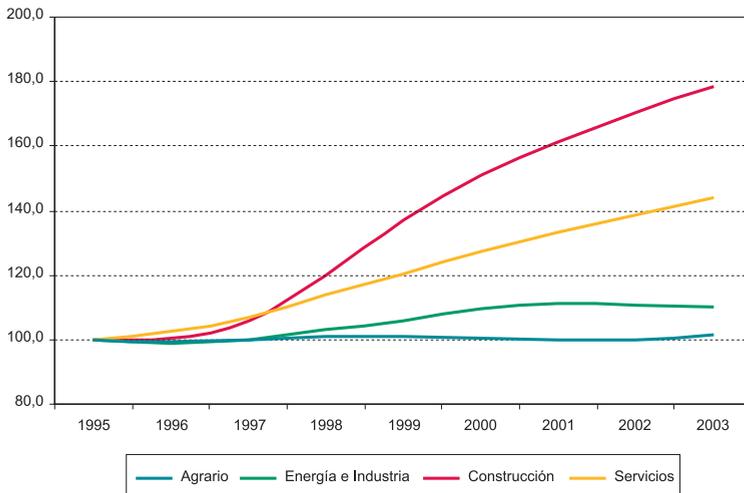
Este dinamismo se refleja en el empleo generado por el sector, pues en el año 2003 se alcanzó cerca de dos millones de afiliados a la Seguridad Social, lo que supuso un incremento acumulado del 78,4% con respecto a 1995, siendo la rama de actividad con un mayor crecimiento frente al estancamiento mostrado por el sector agrario y las variaciones sensiblemente inferiores que experimentaron energía e industria y servicios.

Asimismo, se observa una tónica similar a la mostrada por el VAB, pudiéndose distinguir claramente dos etapas: a) el bienio 1995-1996, caracterizado por una tónica de crecimiento muy moderada (0,3%); b) el periodo 1997-2002, marcado por una clara tendencia alcista registrándose una variación media anual del 9,1%, si bien el bienio 2002-2003 presentó una pérdida de empuje en relación a ejercicios anteriores.

Tabla 2. Evolución del número de afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad en España. Miles, 1995-2003

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a
Agrario	1.297,4	1.288,3	1.299,4	1.311,2	1.312,0	1.300,2	1.297,0	1.298,3	1.314,6	0,2
Energía e Industria	2.419,5	2.393,9	2.415,9	2.496,3	2.562,3	2.649,4	2.687,0	2.680,1	2.667,3	1,2
Construcción	1.069,2	1.072,3	1.129,1	1.280,0	1.466,8	1.612,4	1.725,1	1.822,6	1.907,2	7,5
Servicios	7.445,0	7.656,1	7.967,8	8.462,2	8.970,4	9.469,8	9.920,2	10.313,1	10.712,5	4,7
Total	12.231,1	12.410,6	12.812,2	13.549,7	14.311,5	15.031,8	15.629,3	16.114,1	16.601,6	3,9
% var. anual construcción	-	0,3	5,3	13,4	14,6	9,9	7,0	5,7	4,6	
% var. construcción										
Índice 1995 = 100	100,0	100,3	105,6	119,7	137,2	150,8	161,3	170,5	178,4	

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Gráfico 2. Variaciones del número de afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad en España. Índice 1995=100

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Por su parte, es de destacar el significativo aumento de participación que ha experimentado el sector construcción sobre el número total de afiliados -a igual que servicios- mientras que agricultura, energía e industria han reducido su aportación en 2,7 y 3,7 puntos respectivamente.



Tabla 3. Porcentaje de participación de los sectores de actividad en el número total de afiliados a la Seguridad Social en España. 1995-2003

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Agrario	10,6	10,4	10,1	9,7	9,2	8,6	8,3	8,1	7,9
Energía e Industria	19,8	19,3	18,9	18,4	17,9	17,6	17,2	16,6	16,1
Construcción	8,7	8,6	8,8	9,4	10,2	10,7	11,0	11,3	11,5
Servicios	60,9	61,7	62,2	62,5	62,7	63,0	63,5	64,0	64,5
Total	100,0								

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Tabla 4. Evolución del consumo de cemento en España por CC.AA. Toneladas, 1995-2003

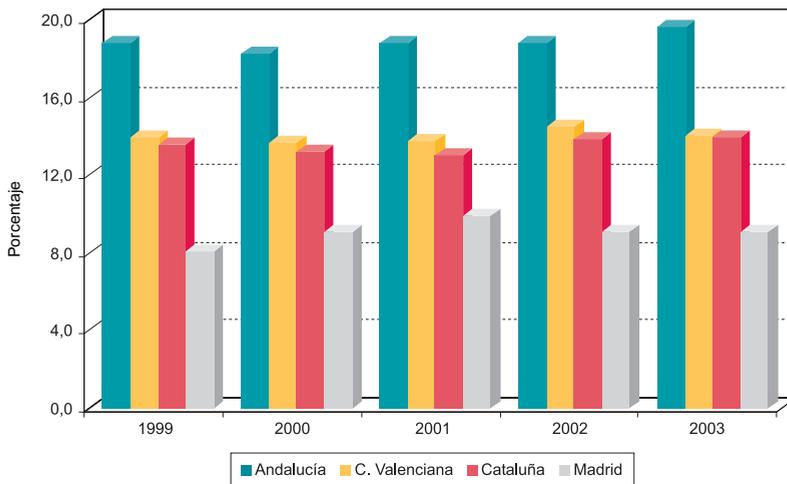
CC.AA.	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	% partic.		
									2003	v.m.a	
Andalucía	4.441.172	4.138.445	4.659.298	5.685.067	6.505.579	7.033.791	7.919.841	8.296.160	9.073.133	19,6	9,3
C. Valenciana	2.766.718	3.044.685	3.403.152	3.889.760	4.818.784	5.238.290	5.817.123	6.395.017	6.469.188	14,0	11,2
Cataluña	3.434.545	3.305.747	3.650.359	4.249.230	4.692.973	5.077.249	5.486.399	6.098.112	6.438.367	13,9	8,2
Madrid	2.326.046	2.201.820	2.291.135	2.756.903	2.801.383	3.477.169	4.180.984	4.006.023	4.202.232	9,1	7,7
Castilla y León	1.963.703	2.052.553	2.053.634	2.351.313	2.405.952	2.500.078	2.629.423	2.833.966	2.927.464	6,3	5,1
Galicia	2.174.119	2.038.435	2.079.114	2.235.414	2.283.059	2.469.854	2.719.767	2.763.091	2.917.657	6,3	3,7
Canarias	1.449.538	1.547.420	1.740.561	1.978.431	2.331.802	2.646.955	2.733.607	2.743.146	2.434.033	5,3	6,7
Murcia	825.400	788.421	948.630	1.131.625	1.346.604	1.570.307	1.688.828	1.952.854	2.557.038	5,5	15,2
C. La Mancha	1.379.362	1.174.902	1.213.895	1.346.869	1.473.182	1.648.238	1.747.381	1.736.944	1.834.453	4,0	3,6
País Vasco	1.049.017	1.047.880	1.102.470	1.137.118	1.217.319	1.337.453	1.438.411	1.452.818	1.503.493	3,3	4,6
Aragón	792.795	701.720	734.385	812.106	958.987	1.148.973	1.156.457	1.193.995	1.217.207	2,6	5,5
Asturias	539.763	489.191	523.918	640.521	689.726	820.270	976.814	1.012.080	1.059.945	2,3	8,8
Baleares	566.873	624.512	663.223	754.299	927.671	1.020.282	1.085.016	992.569	993.653	2,1	7,3
Extremadura	721.999	566.200	633.323	816.577	897.147	962.876	967.016	975.070	928.837	2,0	3,2
Navarra	442.188	434.832	510.472	529.827	542.200	583.277	616.096	657.995	665.736	1,4	5,2
Cantabria	284.638	279.896	308.387	354.209	369.601	444.459	505.801	486.364	496.661	1,1	7,2
La Rioja	216.265	213.778	206.031	249.513	285.350	344.544	383.921	430.538	406.287	0,9	8,2
Ceuta y Melilla	84.176	76.506	72.611	71.317	79.654	114.573	97.687	93.059	97.840	0,2	1,9
Total	25.458.317	24.726.943	26.794.598	30.990.099	34.626.973	38.438.638	42.150.572	44.119.801	46.223.224	100,0	7,7
Var. anuales	-	-2,9	8,4	15,7	11,7	11,0	9,7	4,7	4,8		
Var. Índice 1995=100	100,0	97,1	105,2	121,7	136,0	151,0	165,6	173,3	181,6		

Fuente: Elaboración propia a partir de la Agrupación de Fabricantes de Cemento (Oficemen).

Otra importante variable a tener en cuenta es la evolución del consumo de cemento, cuya variación a lo largo del periodo 1995-2003 ha tenido un comportamiento ascendente hasta registrar un crecimiento del 81,6%, superando ligeramente un volumen total de 46 millones de toneladas. Esta tónica de crecimiento acelerado se inició en el año 1997, si bien, en el último bienio ha presentado un registro menos significativo.

Por Comunidades Autónomas, Andalucía, C. Valenciana, Cataluña y Madrid ocupan desde 1999 las cuatro primeras posiciones, habiendo aglutinado en el año 2003 una participación conjunta del 56,6%. En el extremo opuesto se sitúan Navarra, Cantabria, La Rioja y Ceuta y Melilla, cuya cuota fue de un 3,6%.

Gráfico 3. Evolución de la participación del consumo de cemento en las cuatro primeras Comunidades Autónomas. 1999-2003



Fuente: Elaboración propia a partir de Oficimen.



2.1. Situación del subsector de vivienda

Sin duda alguna, el número de viviendas iniciadas y terminadas constituye el principal indicador para valorar el comportamiento del subsegmento edificación residencial. Así pues, analizando el periodo 1995-2003 cabe destacar el importante crecimiento en el número de viviendas iniciadas cifrado en un 105,8%, lo que significa que el ejercicio 2003 ha cerrado con 622.185 viviendas iniciadas.

Sin embargo, esta evolución no presenta una dinámica constante a lo largo de esta etapa, pudiéndose valorar el fuerte tirón experimentado durante el trienio 1997-1999, donde se registraron crecimientos anuales de hasta el 26,2%, mientras que durante el periodo 2000-2002 el nivel de actividad registró un comportamiento menos activo con incrementos que no superaron el 3,7%.

Asimismo, las Comunidades Autónomas que han registrado un mayor crecimiento acumulado han sido la Región de Murcia (319,4%), Andalucía (313,0%), La Rioja (308,8%) y Cantabria (245,2%). Sin bien, cuatro Comunidades Autónomas -Andalucía, Cataluña, C. Valenciana y Madrid, acaparan más del 50% del total de viviendas iniciadas en España, concretamente en 2003 ostentaron una participación conjunta del 61,4%.

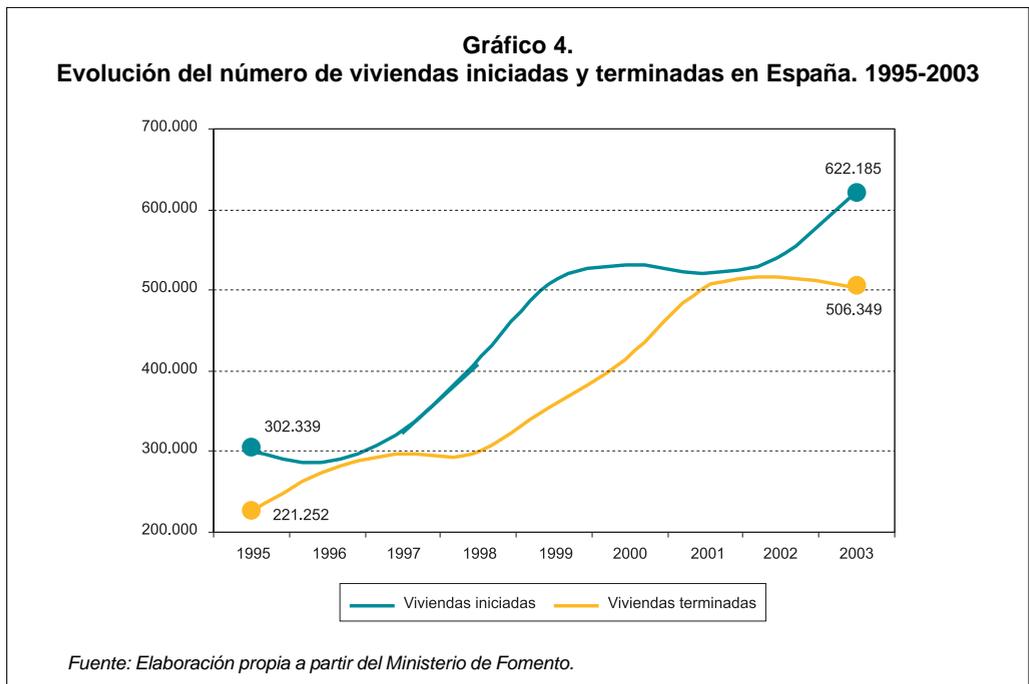


Tabla 5. Evolución del número de viviendas iniciadas en España por CC.AA. 1995-2003

CC.AA.	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	% partic.		
									2003	2003	v.m.a
Andalucía	51.064	49.673	60.417	82.739	119.361	132.463	142.592	125.913	159.837	25,7	15,3
Cataluña	45.770	50.471	60.947	69.419	76.262	79.321	71.032	85.136	94.137	15,1	9,4
C. Valenciana	34.110	24.260	30.056	47.549	68.265	72.401	64.886	69.934	75.563	12,1	10,5
Madrid	36.535	41.208	31.241	36.148	39.604	36.085	41.803	49.262	53.065	8,5	4,8
Galicia	16.796	16.738	10.952	24.003	30.161	31.781	30.726	29.551	37.201	6,0	10,5
Castilla y León	21.285	20.873	23.014	20.181	30.892	35.642	26.018	25.981	29.355	4,7	4,1
Canarias	13.388	13.174	19.332	28.499	28.160	27.781	26.711	25.514	30.053	4,8	10,6
C. La Mancha	18.699	14.292	15.208	17.068	18.462	19.864	18.965	22.520	28.235	4,5	5,3
Murcia	7.004	8.306	13.022	15.202	15.999	16.675	16.401	20.099	22.373	3,6	15,6
Aragón	13.857	9.536	11.903	12.904	15.720	15.516	15.037	18.176	20.277	3,3	4,9
País Vasco	12.616	11.343	11.878	16.500	18.660	15.248	15.508	14.734	20.791	3,3	6,4
Extremadura	8.107	6.378	8.865	8.685	9.450	9.469	10.785	12.319	10.524	1,7	3,3
Asturias	5.732	5.590	5.353	6.548	7.640	7.797	9.691	11.006	12.479	2,0	10,2
Baleares	6.178	4.186	7.099	9.093	13.096	12.321	12.332	9.841	6.068	1,0	-0,2
Cantabria	3.133	3.189	4.411	3.739	8.058	9.483	8.209	8.796	7.681	1,2	11,9
Navarra	5.259	4.570	4.834	4.994	5.823	5.696	5.222	6.731	7.746	1,2	5,0
La Rioja	2.051	2.666	2.847	3.310	2.931	4.583	6.356	6.229	6.334	1,0	15,1
Ceuta y Melilla	755	746	1.823	1.275	2.223	1.574	1.473	1.318	466	0,1	-5,9
TOTAL	302.339	287.199	323.202	407.856	510.767	533.700	523.747	543.060	622.185	100,0	9,4
Var. anuales	-	-5,0	12,5	26,2	25,2	4,5	-1,9	3,7	14,6		
Var. índice 1995=100	100,0	95,0	106,9	134,9	168,9	176,5	173,2	179,6	205,8		

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Por otro lado, merece destacar la tónica general de desaceleración que ha mostrado en todo el territorio nacional la evolución del número de viviendas iniciadas protegidas, pasando de una participación del 22,4% de 1995 al 11,5% en 2003. Esta corriente ha presentado variaciones medias anuales más intensas en algunas CCAA como Baleares (-9,4%), Castilla La Mancha (-7,3%), Cataluña (-7,0%) o Navarra (-5,2%).

La causa principal de esta tendencia viene marcada por la progresiva subida del precio de la vivienda, inducida a su vez por un conjunto de factores entre los que caben señalar la falta de suelo listo para urbanizar, el incremento de las tasas municipales o la no adecuación de la oferta a la demanda. De este modo, el incremento de los precios ha motivado que los empresarios no obtuvieran una tasa de retorno de la inversión lo suficientemente atractiva ante el establecimiento de precios máximos de venta para las viviendas protegidas, y de ahí la menor actividad registrada en relación con la vivienda libre.

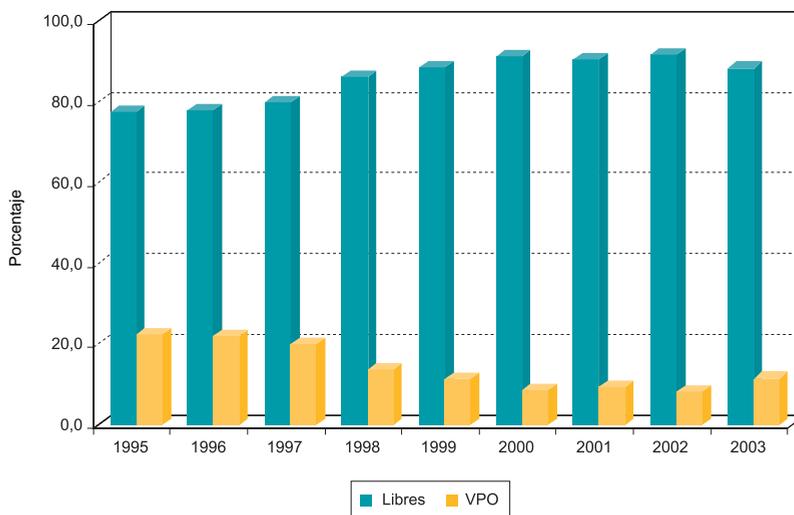


Tabla 6. Variaciones y porcentaje de participación del número de viviendas iniciadas libres y protegidas. 1995-2003

Años	Variaciones. Índice 1995=100		% participación s/total	
	Libres	VPO	Libres	VPO
1995	100,0	100,0	77,6	22,4
1996	95,6	92,9	78,1	21,9
1997	110,1	95,7	79,9	20,1
1998	149,8	83,4	86,2	13,8
1999	193,2	85,1	88,7	11,3
2000	207,9	67,7	91,4	8,6
2001	202,5	71,9	90,7	9,3
2002	212,7	65,0	91,9	8,1
2003	234,7	105,9	88,5	11,5

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Gráfico 5. Evolución de la participación del número de viviendas libres y VPO sobre el total en España. 1995-2003



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Tabla 7. Evolución del número de viviendas terminadas en España por CC.AA. 1995-2003

CC.AA.	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	% partic.		
									2003	2003	v.m.a
Andalucía	43.935	49.766	49.299	50.611	67.044	91.006	116.921	124.005	129.689	25,6	14,5
Cataluña	33.287	40.097	39.630	53.821	62.621	68.410	81.298	74.642	73.073	14,4	10,3
C. Valenciana	28.410	35.730	32.051	33.124	42.546	53.453	67.660	69.761	65.121	12,9	10,9
Madrid	17.001	29.180	43.067	36.452	33.906	34.749	36.411	41.830	43.231	8,5	12,4
Galicia	8.168	19.386	19.914	17.432	22.271	24.628	28.527	32.365	27.937	5,5	16,6
Castilla y León	14.904	18.666	22.632	19.290	21.092	22.215	32.857	32.099	27.484	5,4	7,9
Canarias	6.362	10.752	12.773	14.345	18.884	24.508	26.637	28.431	26.077	5,2	19,3
País Vasco	7.993	6.643	10.773	10.871	14.172	15.024	16.723	18.199	12.181	2,4	5,4
C. La Mancha	17.246	16.136	16.423	14.815	17.136	16.923	17.667	18.060	17.433	3,4	0,1
Aragón	14.483	11.085	13.469	9.882	12.014	15.277	14.058	15.156	15.518	3,1	0,9
Murcia	7.057	9.427	8.672	8.534	10.523	11.888	15.011	14.359	15.660	3,1	10,5
Baleares	3.973	5.548	6.730	4.663	6.826	9.826	12.645	12.472	11.841	2,3	14,6
Asturias	4.779	6.071	4.705	5.555	5.665	5.941	7.855	9.605	9.944	2,0	9,6
Extremadura	6.921	7.171	7.176	6.941	8.590	8.103	9.582	9.249	12.065	2,4	7,2
Cantabria	1.104	2.078	3.150	3.088	4.592	4.241	9.734	6.965	8.431	1,7	28,9
Navarra	2.911	3.866	5.107	4.834	4.653	5.074	6.391	6.173	5.026	1,0	7,1
La Rioja	2.235	2.337	3.142	2.685	2.607	3.021	3.540	4.672	4.172	0,8	8,1
Ceuta y Melilla	483	360	345	1.867	1.224	1.506	1.657	1.643	1.466	0,3	14,9
TOTAL	221.252	274.299	299.058	298.810	356.366	415.793	505.174	519.686	506.349	100,0	10,9
Var. anuales	-	24,0	9,0	-0,1	19,3	16,7	21,5	2,9	-2,6		
Var. Índice 1995=100	100,0	124,0	135,2	135,1	161,1	187,9	228,3	234,9	228,9		

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Por su parte, el número de viviendas terminadas ha registrado una variación de un 128,9% a lo largo del periodo analizado, alcanzando en 2003 un total de 506.349 viviendas terminadas. Por Comunidades Autónomas, y en consonancia con la evolución del número de viviendas iniciadas, Andalucía, Cataluña, C. Valenciana y Madrid, ostentaron en 2003 una cuota del 61,4%.



2.1.1. La demanda de vivienda y sus condicionantes

La fuerte senda expansiva experimentada por el subsegmento edificación residencial en este periodo hay que buscarla en un conjunto de factores de diversa índole entre los que caben destacar aspectos socio-demográficos, económicos, condiciones de financiación, evolución del mercado de valores y presión al alza de la población extranjera.

Así pues, incidiendo en los factores demográficos, y en base a la información de los censos de población de 1991 y 2001, los cohortes de edad demandantes de vivienda mostraron incrementos muy significativos, si bien la población cuya demanda es bien de reposición o de vivienda secundaria, y que a su vez dispone de un mayor poder adquisitivo, ha presentado una corriente de crecimiento más acelerado.

Tabla 8. Variaciones anuales de la población de 2001 con respecto a 1991 por cohortes de edad desde 25-54 años

	Cohortes de edad demandantes de 1ª vivienda		Cohortes de edad demandantes de vivienda de reposición y segunda residencia			
	De 25 a 29	De 30 a 34	De 35 a 39	De 40 a 44	De 45 a 49	De 50 a 54
Censo población 1991	3.104.329	2.862.506	2.507.329	2.404.995	2.193.077	1.973.200
Censo población 2001	3.498.323	3.376.752	3.292.276	3.027.690	2.609.134	2.433.679
% var. anual	12,7	18,0	31,3	25,9	19,0	23,3

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población de 1991 y 2001 (INE).

Tabla 9. Evolución del número de hogares en España 1991-2002

Años	Nº hogares	Var. índice 1991=100	Var. anuales (%)
1991	11.542.800	100,0	-
1992	11.726.000	101,6	1,6
1993	11.877.500	102,9	1,3
1994	12.030.200	104,2	1,3
1995	12.136.500	105,1	0,9
1996	12.177.400	105,5	0,3
1997	12.321.400	106,7	1,2
1998	12.552.300	108,7	1,9
1999	12.846.900	111,3	2,3
2000	13.139.000	113,8	2,3
2001	13.356.000	115,7	1,7
2002	13.696.440	118,7	2,5

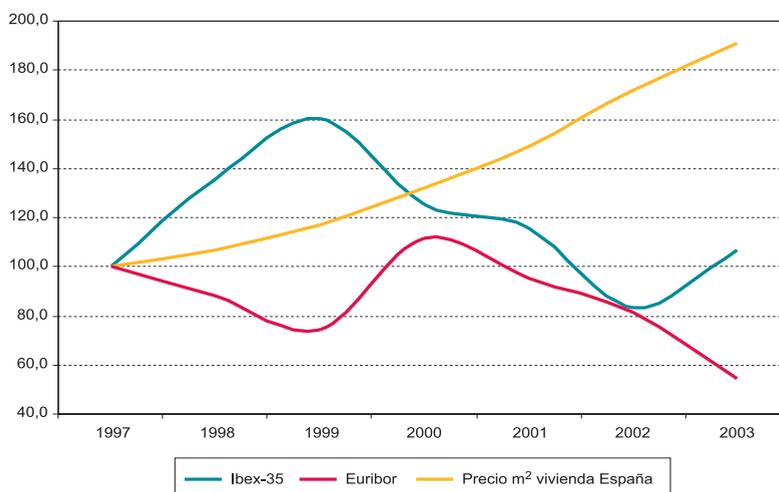
Fuente: Elaboración propia a partir del INE.

Otro factor relevante de carácter social representativo de la demanda expansiva de vivienda es el relativo a la evolución del número de hogares, especialmente a partir de 1997 cuando se registraron crecimientos anuales más intensos. El cambio acontecido a lo largo de estos años en la morfología familiar, con una reducción del tamaño medio del hogar, constituye el principal componente de esta dinámica.

Por otro lado, la caída de los tipos de interés, junto con la evolución negativa del mercado de valores y la pérdida de rentabilidad de la renta fija constituye otro aspecto a tener en cuenta. Tal y como se refleja en el Gráfico 6, en 1999 el precio de la vivienda inicia una tendencia de crecimiento alcista, al mismo tiempo que el tipo de interés del mercado hipotecario (Euribor) muestra una trayectoria descendente, si bien durante el bienio 2000-2001 mostró ciertos síntomas de recuperación. Por su parte, el índice de referencia de la Bolsa española (Ibex-35) refleja una pérdida de vigor a partir de 1999, experimentando en el trienio 2000-2002 una variación media anual del -18,6%.

Así pues, la progresiva pérdida de revalorización de los activos financieros ha contribuido a que se produjera un trasvase de fondos al mercado inmobiliario, bien en forma de inversión a medio-largo plazo o bien como un tipo de inversión especulativa, generando a modo de *feed back* un mayor aumento de demanda y por tanto contribuyendo al incremento del precio de la vivienda.

Gráfico 6. Variaciones del IBEX-35, Euribor y precio m² de la vivienda en España. Índice 1997=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Bolsa de Madrid, del Banco de España y del Ministerio de Fomento.



Efectivamente, este argumento cobra mayor importancia si se analiza la estructura del parque de viviendas según destino a lo largo de este decenio. Pues mientras el número de segundas residencias creció un 14,9%, la variación del número de viviendas vacías se incrementó en un 25,5%. De esta forma, gran parte del ahorro de las familias españolas se ha destinado a la compra de una vivienda no principal fruto de un proceso de desinversión en el mercado de valores y de la canalización al mercado inmobiliario de parte de la renta bruta disponible.

Lógicamente, la compra de una vivienda está sujeta a las expectativas futuras de poder hacer frente a los pagos que ésta supone en los próximos años, constituyendo la tasa de paro y la renta bruta disponible dos agregados económicos muy significativos a tener en cuenta. Así pues, tal y como se aprecia en la Tabla 11, la tasa de paro disminuyó en un 50,7 en el periodo 1995-2003 mientras que la renta bruta disponible per cápita mostró un crecimiento del orden del 35%.

Tabla 10. Parque de viviendas en España según destino. 1991 y 2001

	Viv. Principal	Viv. no principal			TOTAL
		Viv. Secundaria	Viv. Desocupada	Otro tipo	
Censo 1991	11.736.376	2.923.615	2.475.639	70.733	17.206.363
Censo 2001	14.184.026	3.360.631	3.106.422	292.332	20.943.411
% var. 2001-1991	20,9	14,9	25,5	313,3	21,7

Fuente: Elaboración propia a partir del INE.

Tabla 11. Evolución de la tasa de paro y la renta bruta disponible per cápita en España (euros constantes base 1995). 1995-2003

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	% variac. 2003/1995
Tasa de paro	22,9	22,2	20,8	18,7	15,7	13,9	10,5	11,4	11,3	-50,7
Renta bruta disponible per cápita	7.664	8.072	8.451	8.872	9.337	9.853	10.313	nd	nd	na

Nd: no disponible.

Na: no aplicable.

Fuente: Elaboración propia a partir del INE.

En este contexto, las mayores y mejores facilidades que están ofreciendo las entidades financieras para el acceso a un préstamo hipotecario han contribuido de manera notable al crecimiento del subsegmento edificación residencial. Actualmente el sector bancario está protagonizando una clara ofensiva por una mayor flexibilización de las condiciones de pago de las hipotecas, tanto en términos de importe como en términos de plazos de amortización. Así pues, si a principios de los noventa el periodo de concesión no superaba los 15 años, actualmente se encuentra entre 25 y 30 años.

Por último, no se debe olvidar la creciente demanda de vivienda por parte de la población extranjera, que ha favorecido la dinamización del mercado inmobiliario. En base a las cifras del Ministerio del Interior, a lo largo del periodo 1996-2002 el número de residentes legalizados ha mostrado un registro medio anual del 16,2%, habiéndose alcanzado variaciones anuales de casi un 24%.

Atendiendo a las nacionalidades, los residentes de la U.E. aunque han aumentado en términos absolutos, muestran una progresiva pérdida de participación a favor de aquellos procedentes de Iberoamérica, Norte de África y Europa del este, si bien la elección de residencia de ambos grupos en nuestro país presenta motivaciones totalmente opuestas y corresponde a una demanda de vivienda muy específica.

Tabla 12.
Evolución de la población residente extranjera en España. 1996-2002

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	% v.m.a.	% part. 1996	% part. 2002
UE	251.919	260.599	295.259	312.203	306.203	325.511	355.857	5,9	46,74	26,88
Europa del este	10.231	16.918	21.306	26.315	42.386	72.210	98.073	45,7	1,90	7,41
Noruega	3.253	3.626	4.241	4.580	4.790	5.587	6.717	12,8	0,60	0,51
Suiza	7.138	7.104	8.468	9.368	7.000	7.281	7.940	1,8	1,32	0,60
Turquía	340	370	454	498	491	612	598	9,9	0,06	0,05
Resto Europa	1.200	467	800	592	567	1.321	1.247	0,6	0,22	0,09
Iberoamérica	104.049	112.064	129.928	149.298	184.720	283.551	364.294	23,2	19,30	27,51
Canadá	1.222	1.232	1.434	1.451	1.277	1.277	1.408	2,4	0,23	0,11
EE.UU.	15.661	13.345	15.526	15.649	13.714	13.743	14.366	-1,4	2,91	1,09
Resto América	336	318	312	311	253	227	275	-3,3	0,06	0,02
Norte de África	82.165	118.310	149.575	173.560	215.388	252.047	304.703	24,4	15,24	23,01
Resto de África	16.655	24.506	29.912	39.452	45.997	52.102	61.815	24,4	3,09	4,67
Asia	43.471	49.110	60.714	66.340	71.015	91.552	104.665	15,8	8,07	7,91
Oceanía	929	888	1.023	1.013	902	944	1.024	1,6	0,17	0,08
No consta	415	956	695	699	1.017	1.095	1.019	16,2	0,08	0,08
TOTAL	538.984	609.813	719.647	801.329	895.720	1.109.060	1.324.001	16,2	100,00	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio del Interior.



Así pues, los residentes europeos quedan englobados en lo que se conoce como turismo residencial, concepto que se distingue por un desplazamiento inferior a doce meses consecutivos en un vivienda propia o alquilada, siendo la causa de su visita de carácter lúdico y de mejora de la calidad de vida, aspecto éste último que identifica con el lugar elegido.

La demanda de vivienda por parte del turismo residencial tiene una especial incidencia en aquellas provincias costeras. Se estima que en torno a un 20% de las viviendas iniciadas en estas zonas tiene como destino la inversión extranjera. En un futuro a medio-largo plazo, las perspectivas de crecimiento de la demanda apuntan a un crecimiento sostenido, si bien la existencia de infraestructuras y buenas redes de comunicación, la disponibilidad de campos de golf y de unos servicios sanitarios de calidad serán aspectos determinantes para la elección del lugar de destino.

2.2. Situación del subsector edificación no residencial

A pesar de que la edificación residencial acapara en torno al 80% de la superficie total visada, según apuntan los datos aportados por el Ministerio de Fomento, el subsegmento edificación no residencial mantiene una buena tónica, habiendo aumentado su participación en 2003 sobre la superficie total visada en 4,9 puntos respecto a 1997.

Tabla 13. Evolución de la superficie a construir (m²) atendiendo a los visados de dirección de obra nueva por segmentos de actividad en España. 1997-2003

Años	Edif. residencial	Edif. no residencial	TOTAL	% Edif. residencial	% Edif. no residencial
1997	54.296.588	8.486.033	62.782.621	86,5	13,5
1998	70.062.002	13.120.464	83.182.466	84,2	15,8
1999	84.039.649	17.409.031	101.448.680	82,8	17,2
2000	87.317.450	19.297.949	106.615.399	81,9	18,1
2001	82.557.473	21.731.099	104.288.572	79,2	20,8
2002	85.909.400	21.481.407	107.390.807	80,0	20,0
2003	102.967.807	23.205.005	126.172.812	81,6	18,4
v.m.a.	11,3	18,3	12,3		

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Otro indicador relevante para evaluar el comportamiento de la edificación no residencial es el concerniente a la licitación oficial. Tal y como reflejan los datos de la Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional (Seopan), el valor de los trabajos licitados superó ligeramente en 2003 los 8.855 millones de euros, mostrando de esta forma una senda de crecimiento continuado, a excepción del año 2000 que registró un descenso del 4,4%.

Tabla 14.
Evolución de la licitación en edificación en España. Miles de euros, 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Edificación	2.518.259	4.046.210	5.174.652	5.732.046	5.480.717	7.235.042	7.708.394	8.859.233	19,7
Variac. anuales	-	60,7	27,9	10,8	-4,4	32,0	6,5	14,9	
Variaciones.									
Índice 1996=100	100,0	160,7	205,5	227,6	217,6	287,3	306,1	351,8	
% participación s/total licitación	26,1	36,5	27,5	30,2	32,2	31,5	29,4	33,0	

Fuente: Elaboración propia a partir de la Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional (Seopan).

Tabla 15.
Evolución de la licitación en edificación por CC.AA. Miles de euros, 1996-2003

CC.AA.	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Andalucía	334.494	503.344	511.625	608.581	595.085	680.848	807.561	1.068.598	18,0
Aragón	65.912	102.925	110.297	186.441	108.983	177.113	266.331	190.075	16,3
Asturias	79.808	222.700	177.948	96.811	139.765	166.822	161.433	107.181	4,3
Baleares	64.141	71.125	127.507	147.095	114.583	218.879	189.151	214.326	18,8
C. Valenciana	233.188	461.299	603.119	593.529	442.931	1.035.119	1.426.849	689.565	16,8
Canarias	203.648	149.794	260.864	177.393	179.016	325.503	315.837	234.141	2,0
Cantabria	19.369	48.723	76.023	61.262	66.115	162.800	65.622	65.667	19,1
C. La Mancha	38.123	73.691	179.055	214.240	178.812	246.276	351.891	369.179	38,3
Castilla y León	218.799	308.500	448.923	586.065	283.246	384.674	375.019	395.121	8,8
Cataluña	416.130	629.125	780.304	623.821	829.173	1.443.540	1.342.532	2.156.704	26,5
Ceuta y Melilla	30.922	15.367	18.246	13.612	17.271	50.079	24.651	244.305	34,4
Extremadura	88.136	74.182	123.939	109.542	89.314	97.476	77.514	170.045	9,8
Galicia	123.682	284.798	377.589	255.668	219.599	418.962	358.740	416.620	18,9
La Rioja	16.799	34.384	40.935	35.354	63.618	52.598	161.532	29.863	8,6
Madrid	317.518	663.547	743.749	1.678.664	1.544.513	1.208.274	969.109	1.876.263	28,9
Murcia	80.541	111.421	114.519	107.075	212.544	104.855	152.306	145.439	8,8
Navarra	36.015	47.543	98.293	65.034	54.208	101.625	120.286	94.024	14,7
País Vasco	124.616	228.600	318.716	168.583	321.038	323.431	528.872	380.356	17,3
Subtotal	2.491.841	4.031.068	5.111.651	5.728.770	5.459.814	7.198.874	7.695.236	8.847.472	19,8
Varias CC.AA.	26.418	15.142	63.001	3.276	20.903	36.168	13.158	11.761	-10,9
TOTAL	2.518.259	4.046.210	5.174.652	5.732.046	5.480.717	7.235.042	7.708.394	8.859.233	19,7

Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.



Por Comunidades Autónomas ², Castilla La Mancha, Ceuta y Melilla, Madrid y Cataluña han sido las regiones que en términos porcentuales han registrado un mayor dinamismo a lo largo del periodo 1996-2003, alcanzando variaciones medias anuales del 38,3, 34,4, 28,9 y 26,5% respectivamente, mientras que el promedio nacional se situó en el 19,7%.

2.3. Situación del subsector obra civil

El otro gran segmento de la actividad constructora es la obra civil, identificándose como principal variable de evolución el comportamiento de la licitación. La tendencia que ha seguido la producción en obra civil refleja niveles de actividad más irregulares que la licitación en edificación, si bien durante el bienio 2001-2002 se registró una tónica de crecimiento sostenido computándose variaciones del orden del 17-36%.

Tabla 16.
Evolución de la licitación en obra civil en España. Miles de euros, 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003 v.m.a.	
Edificación	7.148.712	7.043.676	13.652.884	13.261.858	11.561.141	15.711.790	18.527.764	17.948.209	14,1
Variac. anuales	-	-1,5	93,8	-2,9	-12,8	35,9	17,9	-3,1	
Variaciones.									
Índice 1996=100	100,0	98,5	191,0	185,5	161,7	219,8	259,2	251,1	
% participación									
s/total licitación	73,9	63,5	72,5	69,8	67,8	68,5	70,6	67,0	

Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.

Atendiendo a la distribución geográfica, destaca el importante crecimiento de las inversiones realizadas en Ceuta y Melilla así como en Canarias. Por su parte, Cataluña, Andalucía y Castilla y León acapararon en 2003 los mayores niveles de recursos como consecuencia principalmente de las actuaciones que se están llevando a cabo en la construcción de las respectivas líneas de Alta Velocidad (Zaragoza-Barcelona, Madrid-Málaga y Madrid-Valladolid).

² Se incluyen las Ciudades Autónomas.

Tabla 17.
Evolución de la licitación en obra civil por CC.AA. Miles de euros, 1996-2003

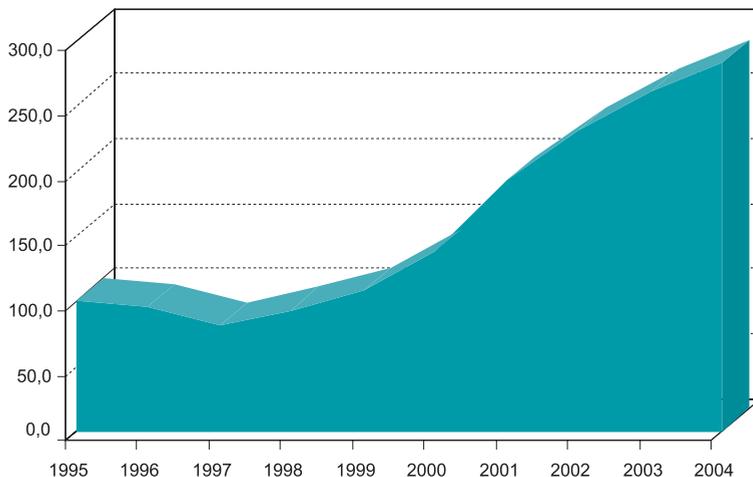
CC.AA.	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Andalucía	738.561	857.697	1.171.354	1.386.805	1.680.464	2.437.275	2.007.770	2.182.133	16,7
Aragón	242.743	158.836	751.327	739.368	732.460	865.725	854.378	989.158	22,2
Asturias	325.681	548.083	1.201.673	267.681	424.292	536.130	680.430	996.125	17,3
Baleares	87.342	125.330	233.934	158.337	85.833	197.625	220.515	392.742	24,0
C. Valenciana	617.537	754.747	1.018.783	864.863	958.300	1.463.367	1.595.321	382.459	-6,6
Canarias	199.121	183.801	548.815	468.190	268.233	297.003	520.074	1.593.330	34,6
Cantabria	170.273	172.161	434.232	273.262	266.055	328.007	468.280	200.977	2,4
C. La Mancha	199.865	313.627	396.439	199.354	773.690	331.517	708.280	688.879	19,3
Castilla y León	841.914	484.165	1.141.730	849.573	856.096	1.604.050	1.256.772	1.923.959	12,5
Cataluña	791.973	1.028.934	1.497.177	1.748.650	1.926.862	3.165.884	5.591.051	3.188.353	22,0
Ceuta y Melilla	5.549	9.398	5.084	9.926	7.508	41.889	64.119	43.454	34,2
Extremadura	104.363	89.899	237.629	380.203	279.258	386.838	709.454	511.560	25,5
Galicia	735.445	567.889	488.908	480.849	675.098	626.750	958.727	1.239.197	7,7
La Rioja	60.227	58.873	176.066	110.399	81.774	127.136	124.686	111.070	9,1
Madrid	1.063.799	747.125	1.324.254	3.441.640	1.034.619	1.783.724	1.416.718	1.177.469	1,5
Murcia	155.986	132.427	267.116	287.080	268.828	341.098	224.377	401.827	14,5
Navarra	165.965	180.962	218.366	191.477	207.321	272.510	223.188	424.788	14,4
País Vasco	455.914	496.352	613.691	638.080	815.094	777.324	688.023	650.664	5,2
Subtotal	6.962.258	6.910.306	11.726.578	12.495.737	11.341.785	15.583.852	18.312.163	17.098.144	13,7
Varias CC.AA.	186.454	133.370	1.926.306	766.121	219.356	127.938	215.601	850.064	24,2
TOTAL	7.148.712	7.043.676	13.652.884	13.261.858	11.561.141	15.711.790	18.527.764	17.948.208	14,1

Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.

Este dinamismo en la licitación de obra civil tiene como principal componente el esfuerzo inversor realizado por los Ministerios de Fomento y Medio Ambiente, el cual alcanzó una cifra cercana a 13.245 millones de euros en el año 2003, tanto en lo que respecta a los programas de Gestión Directa (inversiones en Carreteras, Transporte Ferroviario, OOH, Calidad de las aguas, Costas y Otros) como de Gestión Indirecta (inversiones del GIF, AENA, Puertos del Estado, Sociedades de Aguas y Otros). Tal y como se refleja en el Gráfico 7, el presupuesto destinado a infraestructuras por parte de ambos organismos públicos presentó durante el trienio 1995-1997 una desaceleración, si bien desde de 1998 ambos Ministerios han incrementado progresivamente sus presupuestos en inversiones hasta haber alcanzado la cifra de 13.245 millones de euros en 2003, lo que representa una variación media anual del 24,7%. En 2004, este esfuerzo inversor seguirá intensificándose, si bien a un menor ritmo, mostrando así pues un incremento del 8,2%, porcentaje ligeramente inferior a los experimentados durante los dos ejercicios anteriores que se situaron en el 19,5 y 13,1% respectivamente.



Gráfico 7. Variaciones del esfuerzo inversor del Ministerio de Fomento y Medio Ambiente. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.

Esta capacidad inversora está enmarcada dentro del actual Plan de Infraestructuras 2000-2007, horizonte 2010, cuyos objetivos principales son la equiparación de las vías de comunicación nacionales a las europeas así como la vertebración y cohesión territorial.

Análisis de la actividad constructora en las provincias objeto de estudio



3.1. Cádiz

El sector de la construcción en la provincia de Cádiz se ha mostrado como el más activo a lo largo del periodo 1995-2002 tanto desde el punto de vista del VAB como del empleo. Considerando la variable VAB se pueden distinguir dos etapas: a) 1995-1997, periodo donde existe un crecimiento muy moderado que no superó el 1,5% anual y en el que el sector mantiene una cuota de participación comprendida en un intervalo entre el 6,7 y el 7%; b) 1998-2002, en el cual la actividad constructora inicia un importante despeque en su ritmo de crecimiento, contabilizándose la variación media anual en un 14,3%, porcentaje muy superior a los registrados en la actividad agraria (-2,8%), energía e industria (2,6%), y servicios (4,2%).

Tabla 18. VAB por sectores de actividad en Cádiz.
Miles de euros constantes 1995, 1995-2002

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002 v.m.a.
Agrario	605.649	738.533	674.220	679.818	620.563	716.014	677.854	605.662 ns
Energía e industria	1.767.524	1.809.561	1.887.661	1.977.466	1.899.578	2.027.218	2.097.136	2.190.798 3,1
Construcción	567.264	574.835	571.554	631.442	751.137	864.791	982.417	1.077.552 9,6
Servicios	5.197.892	5.281.128	5.427.896	5.477.510	5.760.911	6.163.282	6.266.476	6.450.081 3,1
Total	8.138.329	8.404.057	8.561.331	8.766.235	9.032.189	9.771.305	10.023.883	10.324.093 3,5
% var. anual const.	-	1,3	-0,6	10,5	19,0	15,1	13,6	9,7
Var. construcción.								
Índice 1995=base 100	100,0	101,3	100,8	111,3	132,4	152,4	173,2	190,0

Ns: No significativo.

Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

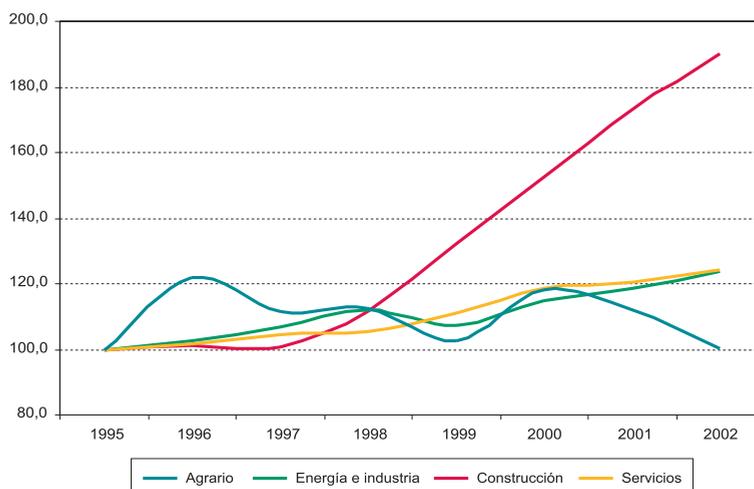
Tabla 19. Porcentaje de participación de los sectores de actividad en el VAB total en Cádiz. 1995-2002

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Agrario	7,4	8,8	7,9	7,8	6,9	7,3	6,8	5,9
Energía e industria	21,7	21,5	22,0	22,6	21,0	20,7	20,9	21,2
Construcción	7,0	6,8	6,7	7,2	8,3	8,9	9,8	10,4
Servicios	63,9	62,8	63,4	62,5	63,8	63,1	62,5	62,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

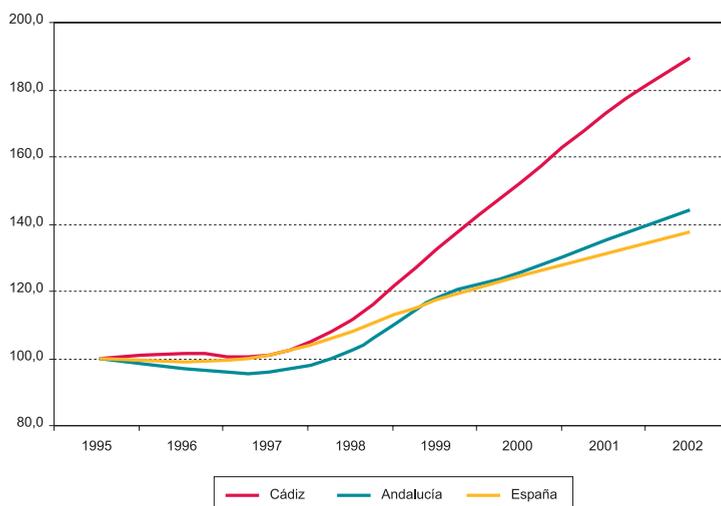


Gráfico 8.
Variaciones del VAB por sectores de actividad en Cádiz. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

Gráfico 9. Variaciones del VAB de la construcción en Cádiz, Andalucía y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Nacional y Regional (INE).

En términos globales, la construcción no sólo muestra el mayor crecimiento acumulado (90%), sino que además la cuota de participación sobre el VAB total ha experimentado un significativo aumento, pasando de un 7% en 1995 a un 10,4% en el año 2002.

En esta misma dirección cabe señalar que la variación acumulada del VAB de la construcción en la provincia de Cádiz se ha situado muy por encima del crecimiento mostrado en el conjunto de la Comunidad andaluza (44,4%) y de España (37,5%).

La evolución del empleo en la actividad constructora ha mostrado una tónica similar al VAB, con un incremento durante el periodo 1995-2002 de un 127,8%, situándose el número de afiliados a la Seguridad Social en 44.200 trabajadores, tendencia que se corrobora con el notable aumento de participación que ha experimentado el sector sobre el número total de afiliaciones, cifrado en 5,3 puntos, hasta aglutinar una cuota del 12,9%.

Tabla 20. Evolución del número de afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad en Cádiz. Miles, 1995-2003

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a
Agrario	50,7	50,7	51,4	52,1	52,1	51,8	50,9	49,2	47,3	-0,9
Industria y energía	36,2	36,6	36,0	35,9	35,8	36,4	36,0	36,7	37,7	0,5
Construcción	19,4	19,8	22,5	26,1	32,0	37,0	41,4	43,2	44,2	10,8
Servicios	147,5	150,5	156,0	163,9	174,0	182,3	192,9	201,7	213,1	4,7
Total	253,8	257,6	265,9	278,0	293,9	307,5	321,2	330,8	342,3	3,8
% var. anual const.	-	2,1	13,6	16,0	22,6	15,6	11,9	4,3	2,3	
Var. construcción.										
Índice 1995=base 100	100,0	102,1	116,0	134,5	164,9	190,7	213,4	222,7	227,8	

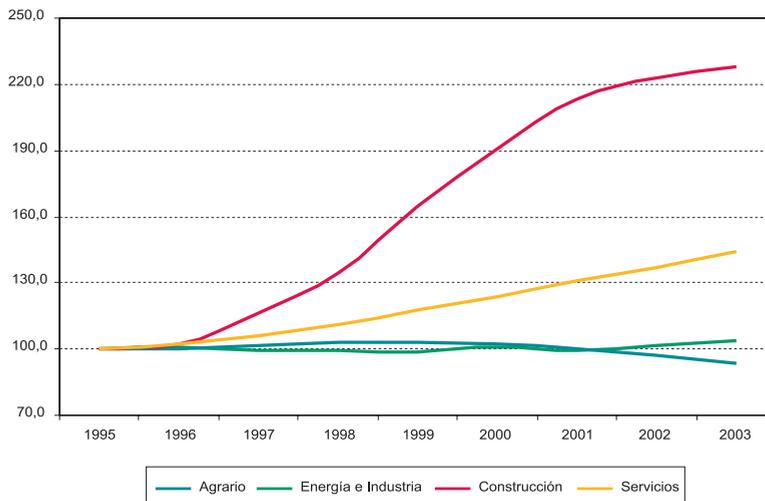
Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Asimismo, el sector construcción ha sido el más activo en la creación de empleo, registrando un fuerte impulso desde 1997. Este intenso crecimiento empezó a mostrar síntomas de ralentización en 2002, ejercicio que cerró con una variación anual del 4,3%, tendencia que ha continuado en el pasado ejercicio.

Por su parte, comparando esta evolución con Andalucía, se observa que Cádiz se ha situado ligeramente por encima del crecimiento experimentado en la Comunidad, un 127,8 frente a un 116,4% y aún es mayor el diferencial de crecimiento con respecto al conjunto del territorio nacional que se situó en un 78,4%.

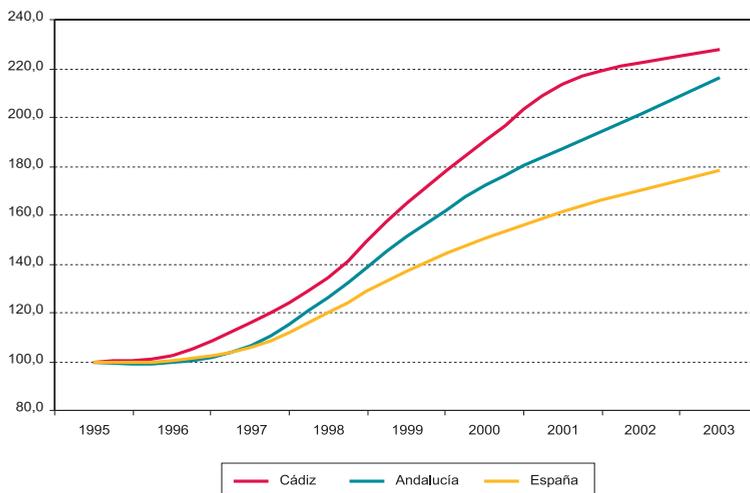


Gráfico 10. Variaciones del número de afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad en Cádiz. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

Gráfico 11. Variaciones del número de afiliados a la Seguridad Social en el sector de la construcción en Cádiz, Andalucía y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

En este contexto, el consumo de cemento ha mostrado durante el periodo 1995-2001 una tendencia claramente alcista, hasta alcanzar la cifra de casi 1,1 millón de toneladas. Ello contrasta con la fase de estancamiento que se ha producido en el bienio 2002-2003.

Por su parte, Cádiz aglutinó en 2003 un 12% de participación del consumo total andaluz, perfilándose de este modo como la cuarta provincia con una mayor demanda.

Tabla 21.
Evolución del consumo de cemento en Cádiz. Toneladas, 1995-2003

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a
Consumo	466.508	471.453	542.383	670.240	831.464	938.370	1.084.305	1.081.266	1.086.061	11,1
Índice 1995 = 100	100,0	101,1	116,3	143,7	178,2	201,1	232,4	231,8	232,8	
% variación anual	-	1,1	15,0	23,6	24,1	12,9	15,6	-0,3	0,4	
% part. sobre Andalucía	10,5	11,4	11,6	11,8	12,8	13,3	13,7	13,0	12,0	

Fuente: Elaboración propia a partir de Oficemen.

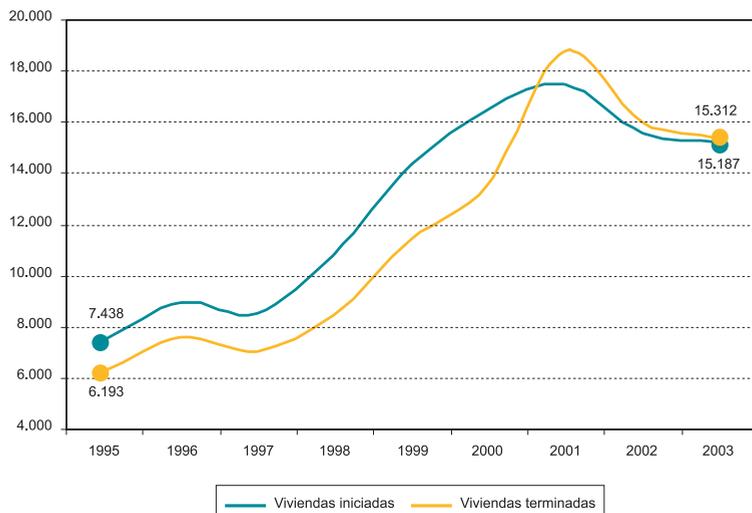
3.1.1. Situación del subsector vivienda

El número de viviendas iniciadas en la provincia de Cádiz ha mantenido un fuerte vigor expansivo durante el cuatrienio 1998-2001, mientras que los ejercicios 2002 y 2003 mostraron una contracción que ha supuesto un balance final de 15.187 viviendas iniciadas. Este agotamiento ha motivado que el número de viviendas terminadas haya superado al de iniciadas en los tres últimos años.

En cuanto a la evolución del número de viviendas iniciadas por tipo de promoción, llama la atención la pérdida de participación que ha experimentado en este periodo las viviendas de protección pública (VPO), pues de valores de casi un 43% sobre la producción total se ha pasado a niveles del 23,7%, si bien este descenso no ha sido tan pronunciado como el registrado en otras provincias del arco mediterráneo (Málaga, Almería o Alicante).



Gráfico 12.
Evolución del número de viviendas iniciadas y terminadas en Cádiz. 1995-2003



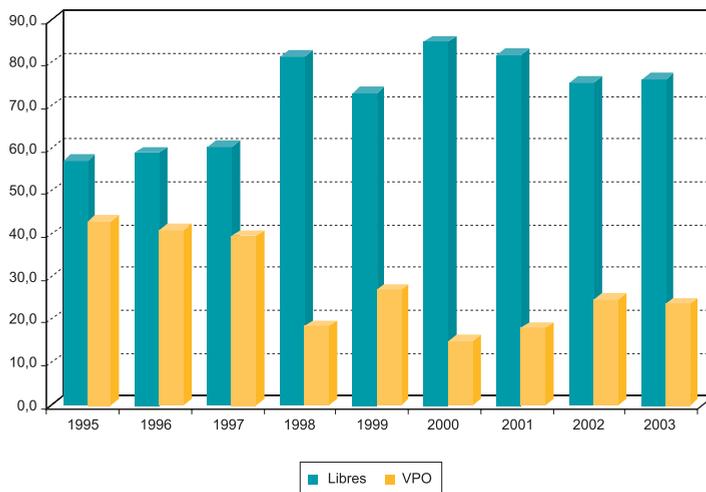
Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Tabla 22.
Evolución del número de viviendas iniciadas libres y VPO en Cádiz. 1995-2003

AÑOS	LIBRES	VPO	TOTAL	Var. libres Índice 1995=100	Var. VPO Índice 1995=100	Libres	VPO
1995	4.247	3.191	7.438	100,0	100,0	57,1	42,9
1996	5.268	3.653	8.921	124,0	114,5	59,1	40,9
1997	5.120	3.344	8.464	120,6	104,8	60,5	39,5
1998	8.801	1.990	10.791	207,2	62,4	81,6	18,4
1999	10.442	3.848	14.290	245,9	120,6	73,1	26,9
2000	13.958	2.481	16.439	328,7	77,7	84,9	15,1
2001	14.289	3.145	17.434	336,4	98,6	82,0	18,0
2002	11.709	3.830	15.539	275,7	120,0	75,4	24,6
2003	11.588	3.599	15.187	272,9	112,8	76,3	23,7
v.m.a.	13,4	1,5	9,3				

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Gráfico 13. Evolución de la participación del número de viviendas iniciadas libres y VPO en Cádiz. 1995-2003



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

3.1.2. Situación del subsector edificación no residencial

Aunque la superficie visada en edificación residencial concentra algo más del 80% de la superficie total, las edificaciones no destinadas a viviendas han ido adquiriendo un mayor protagonismo. Atendiendo a las cifras de superficie visada, se puede observar el progresivo aumento de participación de la edificación no residencial y el fuerte ritmo de crecimiento de ésta (372,7%), muy superior al mostrado por la edificación residencial (127,7%).

Por su parte, los contratos de edificación ofertados por las administraciones mostraron una variación media anual de un 11,8%, ritmo de crecimiento impulsado por los notables aumentos del 45,8, 75,6 y 54,6% registrados en los ejercicios 1997, 2000 y 2003.



Tabla 23. Evolución de la superficie a construir (m²) atendiendo a los visados de dirección de obra nueva por segmentos de actividad en Cádiz. 1997-2003

Años	Edif. residencial	Edif. no residencial	TOTAL	% Edif. residencial	% Edif. no residencial
1997	930.351	93.386	1.023.737	90,9	9,1
1998	1.115.858	119.544	1.235.402	90,3	9,7
1999	1.823.556	271.654	2.095.210	87,0	13,0
2000	1.864.185	569.608	2.433.793	76,6	23,4
2001	2.193.482	445.177	2.638.659	83,1	16,9
2002	2.061.029	446.883	2.507.912	82,2	17,8
2003	2.118.700	441.435	2.560.135	82,8	17,2
v.m.a.	14,7	29,5	16,5		

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Tabla 24. Evolución de la licitación en edificación en Cádiz. Miles de euros, 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Edificación	69.333	101.076	94.940	87.731	154.070	111.908	97.870	151.327	11,8
% var. anual	-	45,8	-6,1	-7,6	75,6	-27,4	-12,5	54,6	
Índice 1996=100	100,0	145,8	136,9	126,5	222,2	161,4	141,2	218,3	
% participación s/total licitación	38,6	53,1	42,9	20,5	43,2	31,1	20,6	19,7	

Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.

3.1.3. Situación del subsector obra civil

El destacado tirón que desde 1998 experimentaron los proyectos de obra civil ha contribuido de forma notable en el crecimiento del VAB de la actividad constructora. Así pues, la oferta de obra pública creció un 199% durante el quinquenio 1998-2002, y ha mostrado una variación medial anual en el periodo 1996-2002 del 27,9%, lo que ha permitido que el importe licitado supere la cifra de 617 millones de euros.

Tabla 25. Evolución de la licitación en obra civil en Cádiz. Miles de euros, 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Obra civil	110.430	89.366	126.142	341.152	202.489	248.044	377.124	617.898	27,9
% var. anual	-	-19,1	41,2	170,5	-40,6	22,5	52,0	63,8	
Índice 1996=100	100,0	80,9	114,2	308,9	183,4	224,6	341,5	559,5	
% participación s/total licitación	61,4	46,9	57,1	79,5	56,8	68,9	79,4	80,3	

Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.

3.2. Málaga

La actividad de la construcción en Málaga ha presentado el mayor aumento en la participación total del VAB, concretamente 2,3 puntos, perfilándose como el segundo sector por orden de importancia seguido de los servicios cuya cuota se situó en un 71,8% en 2002. Ello contrasta con la pérdida de participación de las ramas de actividad agraria y energía e industria.

De este modo, se puede afirmar claramente que los sectores servicios y construcción constituyen los dos motores de la economía malagueña, generando conjuntamente en torno el 85% del VAB provincial.

**Tabla 26. VAB por sectores de actividad en Málaga.
Miles de euros constantes 1995, 1995-2002**

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	v.m.a.
Agrario	457.317	547.882	621.376	640.179	615.825	927.680	887.034	845.479	9,2
Energía e industria	825.494	789.080	869.758	842.600	973.365	861.815	1.075.126	949.176	2,0
Construcción	983.705	952.553	940.014	1.054.825	1.220.951	1.282.574	1.429.275	1.575.314	7,0
Servicios	6.799.362	7.150.101	7.531.992	7.806.900	8.100.819	8.489.411	8.688.633	8.573.127	3,4
Total	9.065.878	9.439.617	9.963.141	10.344.504	10.910.960	11.561.480	12.080.068	11.943.095	4,0
% var. anual const.	-	-3,2	-1,3	12,2	15,7	5,0	11,4	10,2	
Var. construcción.									
Índice 1995=base 100	100,0	96,8	95,6	107,2	124,1	130,4	145,3	160,1	

Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

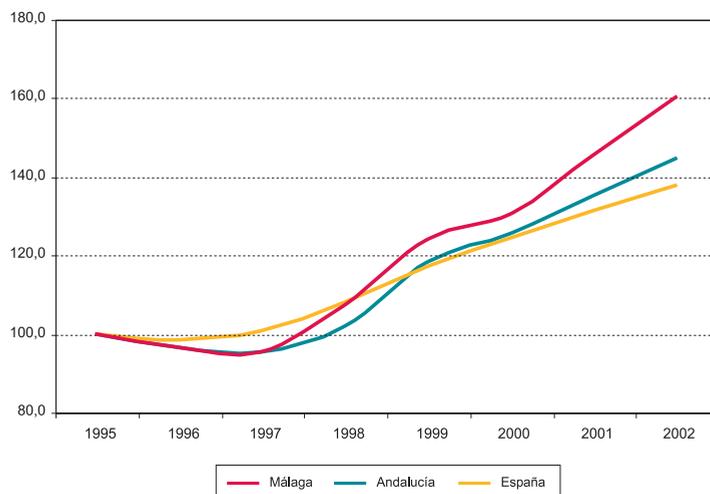
**Tabla 27. Porcentaje de participación de los sectores de actividad en el
VAB total en Málaga. 1995-2002**

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Agrario	5,0	5,8	6,2	6,2	5,6	8,0	7,3	7,1
Energía e industria	9,1	8,4	8,7	8,1	8,9	7,5	8,9	7,9
Construcción	10,9	10,1	9,4	10,2	11,2	11,1	11,8	13,2
Servicios	75,0	75,7	75,6	75,5	74,2	73,4	71,9	71,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).



Gráfico 14. Variaciones del VAB de la construcción en Málaga, Andalucía y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Nacional y Regional (INE).

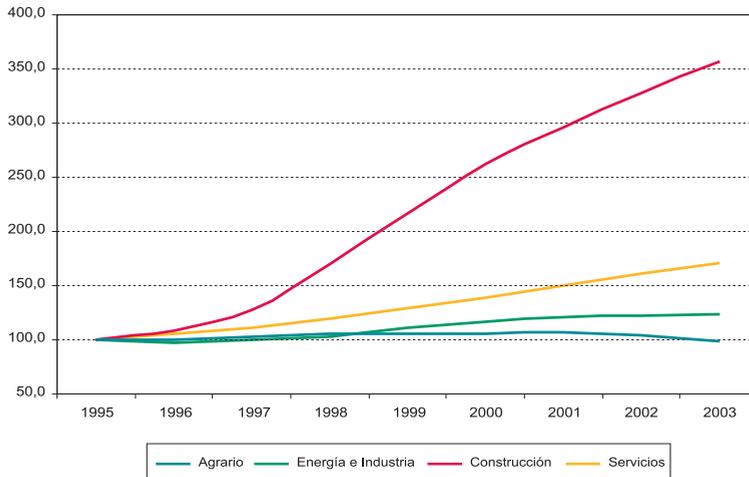
Tabla 28. Evolución del número de afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad en Málaga. Miles, 1995-2003

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a
Agrario	50,6	50,7	51,8	53,5	53,6	53,6	53,8	52,9	50,2	-0,1
Industria y energía	27,3	26,6	27,2	28,1	30,2	31,9	32,8	33,5	33,6	2,6
Construcción	23,1	25,0	29,5	39,0	49,9	60,5	68,3	75,8	82,4	17,2
Servicios	198,8	208,5	220,1	237,9	256,5	276,1	297,3	319,3	340,3	6,9
Total	299,8	310,8	328,6	358,5	390,2	422,1	452,2	481,5	506,5	6,8
% var. anual const.	-	8,2	18,0	32,2	27,9	21,2	12,9	11,0	5,2	
Var. construcción										
Índice 1995=base 100	100,0	108,2	127,7	168,8	216,0	261,9	295,7	328,1	356,7	

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

En términos de empleo, se corrobora el comportamiento expansivo del VAB en la construcción, pues el número de afiliaciones a la Seguridad Social aumentó durante el periodo 1995-2003 en un 256,7% alcanzando la cifra de 82.400 afiliados, lo que ha supuesto la incorporación de 59.300 nuevos trabajadores. Sin embargo, a diferencia de la tónica de crecimiento del VAB iniciada en 1998, la dinámica expansiva del empleo comenzó en 1996.

Gráfico 15. Variaciones del número de afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad en Málaga. Índice 1995=100



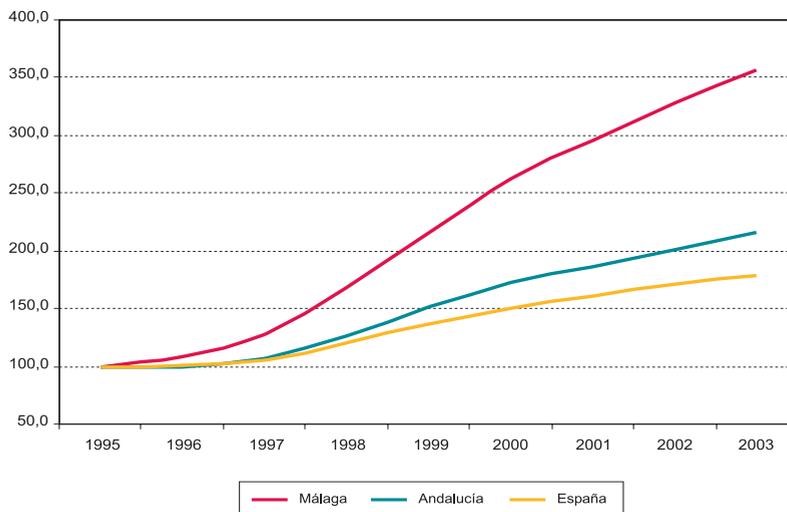
Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Asimismo, llama la atención el hecho de que la actividad constructora haya duplicado ligeramente la participación en el empleo total, pasando de un 7,7% de 1995 a un 16,3% en 2003, constituyendo netamente el sector más activo. Este avance ha sido motivado por el ritmo de crecimiento menos acelerado de servicios y la pérdida de cuota registrada por los sectores agrario, industria y energía. Así pues, se puede afirmar que la aportación de la actividad constructora y del sector servicios generó conjuntamente en 2003 un 83,5% del empleo total.

La tónica de crecimiento de la actividad constructora ha permitido que el consumo de cemento se haya situado en cerca de 2,5 millones de toneladas en 2003. A lo largo de este periodo la participación sobre el consumo total andaluz, ha marcado un importante aumento pasando de un 16,3 a un 27,4%, siendo junto con Cádiz las dos únicas provincias andaluzas que han mostrado un avance en la participación sobre el consumo total de la comunidad.

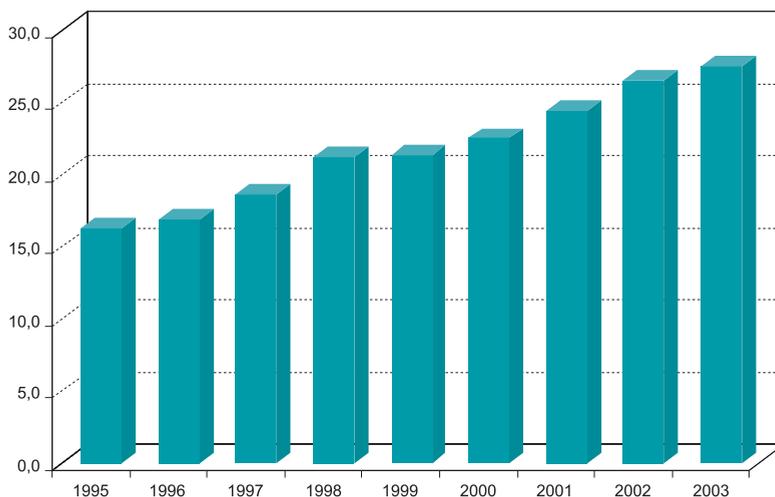


Gráfico 16. Variaciones del número de afiliados a la Seguridad Social en el sector de la construcción en Málaga, Andalucía y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Gráfico 17. Evolución de la participación del consumo de cemento en Málaga sobre el total de Andalucía. 1995-2003



Fuente: Elaboración propia a partir de Oficimen.

Tabla 29.
Evolución del consumo de cemento en Málaga. Toneladas, 1995-2003

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a
Consumo	723.076	698.913	864.990	1.204.609	1.388.340	1.580.314	1.928.350	2.201.073	2.488.353	16,7
Índice 1995 = 100	100,0	96,7	119,6	166,6	192,0	218,6	266,7	304,4	344,1	
% variación anual	-	-3,3	23,8	39,3	15,3	13,8	22,0	14,1	13,1	
% part. sobre Andalucía	16,3	16,9	18,6	21,2	21,3	22,5	24,3	26,5		

Fuente: Elaboración propia a partir de Oficemen

3.2.1. Situación del subsector vivienda

El volumen de producción en el segmento edificación residencial en términos de viviendas iniciadas durante el periodo 1995-2003 ha marcado un crecimiento muy notable contabilizado en un 1006,5%, es decir de 7.674 viviendas iniciadas en 1995 se ha pasado a 84.913. Si se compara esta evolución con el conjunto de Andalucía y España, los datos son aún más concluyentes, mientras en la comunidad el ritmo de crecimiento se situó en un 213,0%, en España alcanzó un 105,8%.

Este crecimiento tan acelerado está marcado por la demanda del turismo residencial, y en especial el de alto poder adquisitivo, que ha convertido a la provincia en un destino privilegiado por su clima, infraestructuras y el menor precio de la vivienda en comparación con otros países europeos.

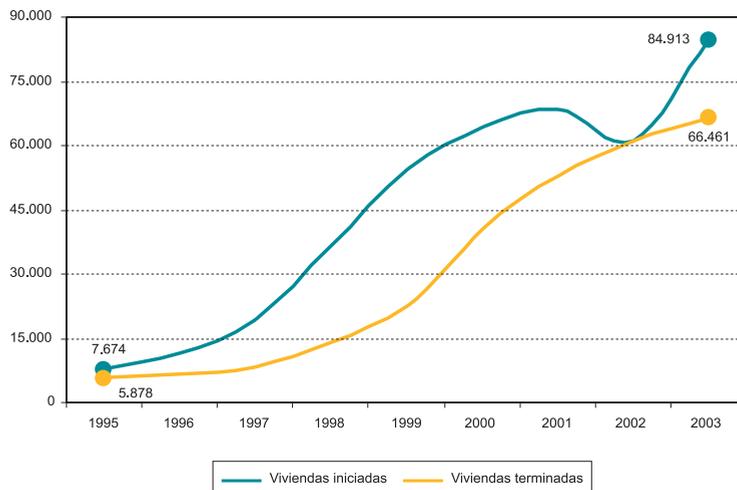
Sin embargo, este vigor expansivo mostró en el ejercicio 2002 una desaceleración que ha motivado una disminución de la producción del 10,8%.

Asimismo, llama la atención el hecho de que Málaga haya pasado de tener una participación en el número de viviendas iniciadas sobre el total de Andalucía de un 15% en 1995 a un 53,1% en 2003. Este aumento se ha producido en detrimento de todas las provincias andaluzas, excepto de Almería que ha mantenido constante su cuota.

La evolución de la oferta de vivienda libre y de protección oficial muestra claramente el boom inmobiliario que está viviendo la provincia de Málaga. Así pues, si en 1995 de cada cien viviendas iniciadas treinta y una eran de protección oficial, en 2003 este registro no llegó a dos. El trasfondo de esta situación viene marcado por el ciclo alcista que el sector está viviendo, acrecentado por el fuerte peso que tiene el turismo residencial de alto poder adquisitivo, que ha presionado al alza los precios desalentando de este modo la construcción de viviendas protegidas.

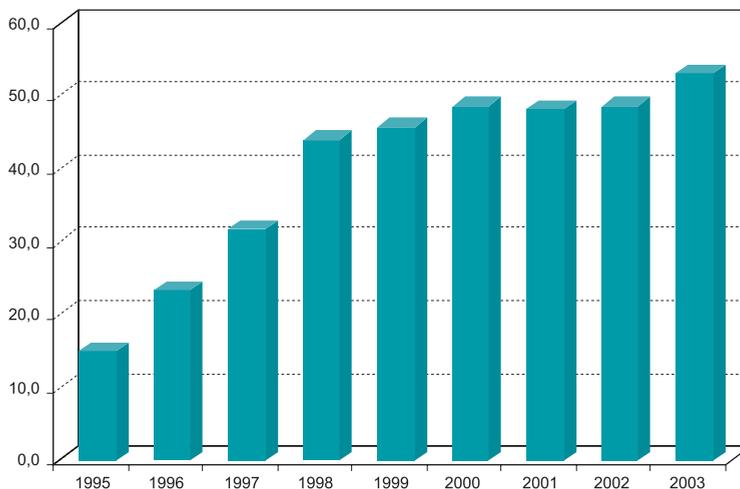


Gráfico 18.
Evolución del número de viviendas iniciadas y terminadas en Málaga. 1995-2003



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Gráfico 19. Evolución de la participación del número de viviendas iniciadas en Málaga sobre el total de Andalucía. 1995-2003



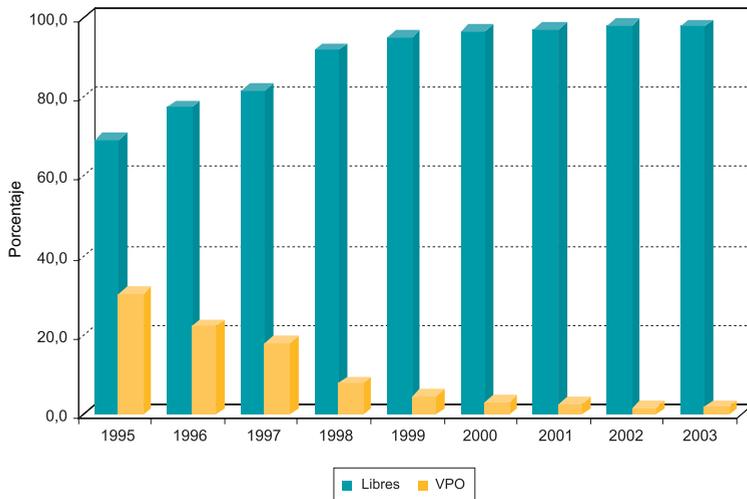
Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Tabla 30.
Evolución del número de viviendas iniciadas libres y VPO en Málaga. 1995-2003

AÑOS	LIBRES	VPO	TOTAL	Var. libres	Var. VPO	Libres	VPO
				Índice 1995=100	Índice 1995=100		
1995	5.335	2.339	7.674	100,0	100,0	69,5	30,5
1996	9.019	2.606	11.625	169,1	111,4	77,6	22,4
1997	15.653	3.499	19.152	293,4	149,6	81,7	18,3
1998	33.498	2.905	36.403	627,9	124,2	92,0	8,0
1999	52.021	2.639	54.660	975,1	112,8	95,2	4,8
2000	62.329	2.079	64.408	1168,3	88,9	96,8	3,2
2001	66.754	1.921	68.675	1251,2	82,1	97,2	2,8
2002	60.288	990	61.278	1130,0	42,3	98,4	1,6
2003	83.274	1.639	84.913	1.560,9	70,1	98,1	1,9
v.m.a.	41,0	-4,3	35,0				

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Gráfico 20. Evolución de la participación del número de viviendas iniciadas libres y VPO sobre el total en Málaga. 1995-2003



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.



3.2.2. Situación del subsector edificación no residencial

Las cifras de superficie a construir según los proyectos de obra nueva en la provincia de Málaga ratifican el importante protagonismo que tiene la edificación residencial en la actividad constructora, si bien, el subsegmento edificación no residencial ha mostrado un ritmo de crecimiento muy acelerado en este periodo (449,6%) hasta acaparar un 14,2% de la superficie total visada.

Por su parte, la licitación en edificación ha mostrado un comportamiento muy dinámico con un registro medio del 31,6%, permitiendo que el importe de los trabajos licitados alcance una cifra ligeramente superior a los 316 millones de euros.

Tabla 31. Evolución de la superficie a construir (m²) atendiendo a los visados de dirección de obra nueva por segmentos de actividad en Málaga. 1997-2003

Años	Edif. residencial	Edif. no residencial	TOTAL	% Edif. residencial	% Edif. no residencial
1997	2.167.343	188.862	2.356.205	92,0	8,0
1998	3.823.513	414.802	4.238.315	90,2	9,8
1999	5.250.617	682.365	5.932.982	88,5	11,5
2000	5.643.319	638.248	6.281.567	89,8	10,2
2001	5.417.857	746.811	6.164.668	87,9	12,1
2002	5.323.807	769.641	6.093.448	87,4	12,6
2003	6.252.500	1.038.030	7.290.530	85,8	14,2
v.m.a.	19,3	32,8	20,7		

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Tabla 32. Evolución de la licitación en edificación en Málaga. Miles de euros, 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Edificación	46.337	90.972	68.615	85.618	60.087	103.843	215.711	316.197	31,6
% var. anual	-	96,3	-24,6	24,8	-29,8	72,8	107,7	46,6	
Índice 1996=100	100,0	196,3	148,1	184,8	129,7	224,1	465,5	682,4	
% participación s/total licitación	17,8	31,3	16,2	29,8	21,9	11,1	40,6	54,6	

Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.

3.2.3. Situación del subsector obra civil

Los proyectos de inversión pública licitados en materia de infraestructuras experimentaron registros menos notables que la licitación en edificación. Así pues, la variación media anual alcanzó un 3% y generó una inversión de entorno 263 millones de euros, habiéndose mostrado los ejercicios 1998 y 2001 los más dinámicos en el conjunto del periodo analizado.

Tabla 33.
Evolución de la licitación en obra civil en Málaga. Miles de euros, 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Obra civil	213.622	199.428	355.136	202.055	213.683	829.771	315.901	263.096	3,0
% var. anual	-	-6,6	78,1	-43,1	5,8	288,3	-61,9	-16,7	
Índice 1996=100	100,0	93,4	166,2	94,6	100,0	388,4	147,9	123,2	
% participación s/total licitación	82,2	68,7	83,8	70,2	78,1	88,9	59,4	45,4	

Fuente: *Elaboración propia a partir de Seopan.*



3.3. Almería

La intensidad de crecimiento del VAB de la actividad constructora en Almería a lo largo del periodo 1995-2002 ha tenido como principal componente la senda expansiva mostrada por el segmento edificación y, en menor medida, los proyectos de obra civil, lo que ha permitido que el VAB alcance un crecimiento del 72,1%.

Esta tendencia alcista comenzó en 1997, cuando se contabilizó un aumento del 5,4%, año a partir del cual se inicia un intenso repunte cuyo registro medio anual ha sido del 8,9%. Asimismo, la actividad constructora ha mostrado el mejor comportamiento en relación al resto de sectores, pues tanto agricultura como energía e industria han experimentado un menor avance en la participación del VAB total, mientras que servicios retrocedió 3,1 puntos.

Así pues, los sectores servicios y agrario, con una aportación con respecto al VAB total del 66,5 y 15,4% respectivamente, constituyen las dos primeras ramas de actividad de la economía regional, situándose a continuación construcción y energía e industria.

**Tabla 34. VAB por sectores de actividad en Almería.
Miles de euros constantes 1995, 1995-2002**

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	v.m.a.
Agrario	595.930	731.349	832.429	858.201	900.006	811.690	807.638	863.603	5,4
Energía e industria	330.288	307.666	347.696	340.666	413.190	433.274	431.309	461.346	4,9
Construcción	321.198	320.766	338.149	393.053	452.340	481.276	525.626	552.866	8,1
Servicios	2.858.975	2.862.345	2.988.852	3.057.916	3.377.195	3.613.775	3.599.022	3.732.793	3,9
Total	4.106.391	4.222.125	4.507.127	4.649.837	5.142.732	5.340.015	5.363.594	5.610.608	4,6
% var. anual construc.	-	-0,1	5,4	16,2	15,1	6,4	9,2	5,2	
Var. construcción.									
Índice 1995=base 100	100,0	99,9	105,3	122,4	140,8	149,8	163,6	172,1	

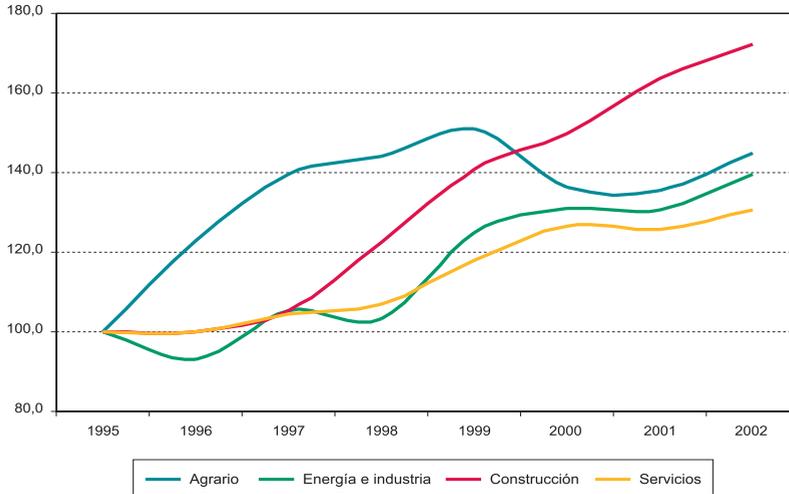
Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

Tabla 35. Porcentaje de participación de los sectores de actividad en el VAB total en Almería. 1995-2002

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Agrario	14,5	17,3	18,5	18,5	17,5	15,2	15,1	15,4
Energía e industria	8,0	7,3	7,7	7,3	8,0	8,1	8,0	8,2
Construcción	7,8	7,6	7,5	8,5	8,8	9,0	9,8	9,9
Servicios	69,6	67,8	66,3	65,8	65,7	67,7	67,1	66,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

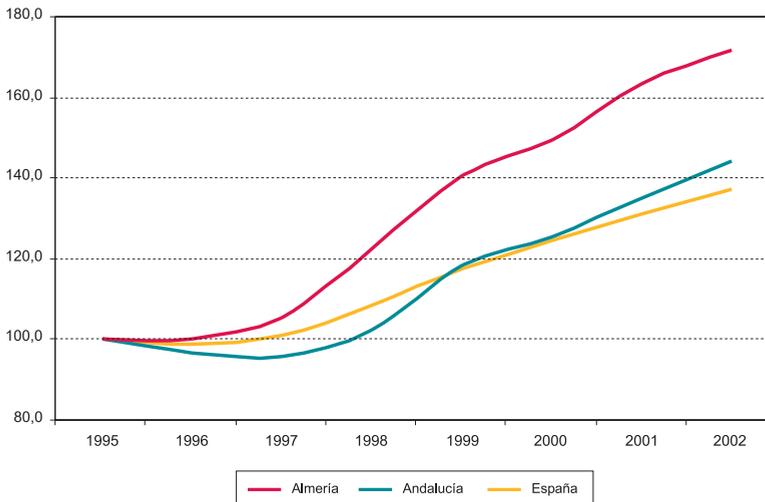
Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

Gráfico 21.
Variación del VAB por sectores de actividad en Almería. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

Gráfico 22. Variaciones del VAB de la Construcción en Almería, Andalucía y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Nacional y Regional (INE).



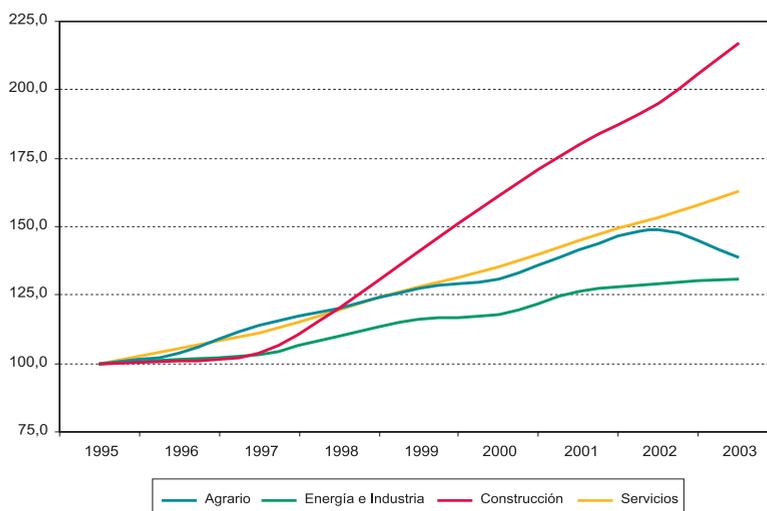
Por su parte, la generación de empleo por parte del sector de la construcción muestra tasas de crecimiento bastante elevadas. Tal y como se observa en el Gráfico 23, durante el periodo 1995-2003 se ha registrado un crecimiento del 117,1%, lo que ha originado que el ejercicio 2003 se haya cerrado con un total de 28.000 afiliados. Esta dinámica expansiva comenzó en 1997 -coincidiendo con la tendencia alcista iniciada por el VAB-, año a partir del cual se registraron incrementos de hasta un 17,4%.

Tabla 36. Evolución del número de afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad en Almería. Miles, 1995-2003

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a
Agrario	44,0	45,7	50,0	52,8	56,1	57,5	62,2	65,4	61,1	4,2
Industria y energía	11,9	12,1	12,3	13,1	13,8	14,0	15,0	15,4	15,6	3,4
Construcción	12,9	13,0	13,4	15,5	18,2	20,8	23,2	25,2	28,0	10,2
Servicios	75,1	79,0	83,4	89,7	96,0	101,8	108,8	115,3	122,4	6,3
Total	143,9	149,8	159,1	171,1	184,1	194,1	209,2	221,3	227,1	5,9
% var. anual construc	-	0,8	3,1	15,7	17,4	14,3	11,5	8,6	11,1	
Var. construcción.										
Índice 1995=base 100	100,0	100,8	103,9	120,2	141,1	161,2	179,8	195,3	217,1	

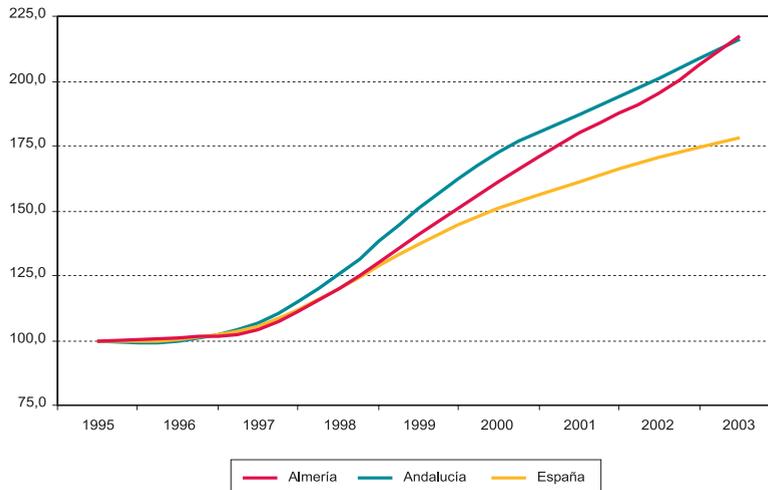
Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Gráfico 23. Variaciones del número de afiliados a la Seguridad Social en Almería por sectores de actividad. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Nacional y Regional (INE).

Gráfico 24. Variaciones del número de afiliados a la Seguridad Social en el sector construcción en Almería, Andalucía y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Tabla 37. Evolución del consumo de cemento en Almería. Toneladas, 1995-2003

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a
Consumo	547.149	459.714	522.418	600.401	626.491	733.287	765.344	826.269	854.927	5,7
Índice 1995 = 100	100,0	84,0	95,5	109,7	114,5	134,0	139,9	151,0	156,3	
% variación anual	-	-16,0	13,6	14,9	4,3	17,0	4,4	8,0	3,5	
% part. sobre Andalucía	12,3	11,1	11,2	10,6	9,6	10,4	9,7	10,0	9,4	

Fuente: Elaboración propia a partir de Oficemen.

Esta evolución se refleja en el aumento de la participación en un 3,3% que ha registrado el número de afiliados sobre el total, mientras que el sector agrario, industria y energía han experimentado un retroceso, y servicios contabilizó una ligera subida.

En el mismo sentido apunta el comportamiento del consumo de cemento que alcanzó en 2003 un total de 854.927 toneladas, computándose registros positivos desde 1997. A este respecto, cabe resaltar la pérdida de participación de 2,3 puntos en el consumo total andaluz, registrando en 2002 una cuota del 10%.



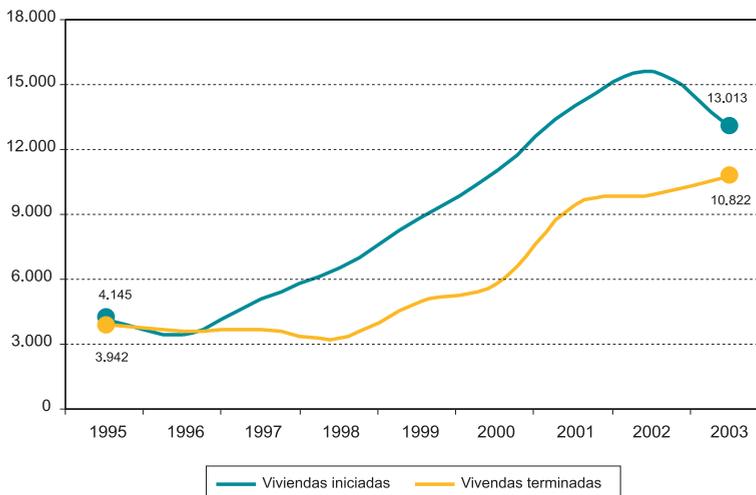
3.3.1. Situación del subsector vivienda

Almería es la segunda provincia andaluza que ha experimentado un mayor crecimiento acumulado en el número de viviendas iniciadas a lo largo del periodo 1995-2003, concretamente un 213,9%, y la segunda -después de Málaga- que registró un mejor comportamiento en la cuota de participación respecto al total de viviendas iniciadas en la Comunidad andaluza.

Esta evolución empezó a presentar un repunte en 1997 con una tasa de crecimiento anual del 48,3%, año a partir del cual se registran intensos crecimientos -aunque menores- que llegaron a alcanzar casi un 35%. El diferencial existente entre el número de viviendas iniciadas y terminadas junto con otros aspectos, como el hecho de ser la provincia andaluza menos explotada y con una gran capacidad de crecimiento, hace pronosticar unos buenos niveles de actividad para los próximos años.

La vigorosidad de la demanda residencial ha originado que Almería -a igual que Málaga- haya vivido una tendencia recesiva en el número de viviendas iniciadas protegidas. De disponer aproximadamente de una participación del 50% para cada tipo de promoción en 1995, se ha pasado a un 2,8% en la producción de viviendas protegidas en 2003.

Gráfico 25.
Evolución del número de viviendas iniciadas y terminadas en Almería. 1995-2003



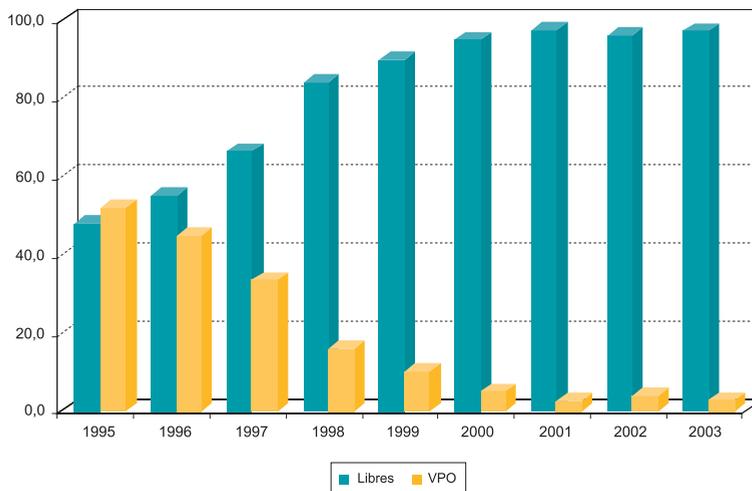
Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Tabla 38.
Evolución del número de viviendas iniciadas libres y VPO en Almería. 1995-2003

AÑOS	LIBRES	VPO	TOTAL	Var. libres		Var. VPO	
				Índice 1995=100	Índice 1995=100	Libres	VPO
1995	1.988	2.157	4.145	100,0	100,0	48,0	52,0
1996	1.899	1.555	3.454	95,5	72,1	55,0	45,0
1997	3.402	1.719	5.121	171,1	79,7	66,4	33,6
1998	5.501	1.045	6.546	276,7	48,4	84,0	16,0
1999	7.920	887	8.807	398,4	41,1	89,9	10,1
2000	10.513	561	11.074	528,8	26,0	94,9	5,1
2001	13.646	350	13.996	686,4	16,2	97,5	2,5
2002	14.959	616	15.575	752,5	28,6	96,0	4,0
2003	12.644	369	13.013	636,0	17,1	97,2	2,8
v.m.a.	33,4	-16,4	20,8				

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Gráfico 26. Evolución de la participación del número de viviendas iniciadas libres y VPO sobre el total en Almería. 1995-2003



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.



3.3.2. Situación del subsector edificación no residencial

La edificación no residencial en la provincia de Almería no ha mostrado un comportamiento tan activo como el segmento residencial, pues a pesar de que la superficie visada casi se ha duplicado, el crecimiento de la producción destinada a viviendas ha mostrado un incremento más intenso cifrado en un 264,6%. De esta forma, en base a los datos de participación de cada segmento, se puede afirmar que no sólo la edificación residencial ha seguido un perfil de crecimiento más acelerado, sino que además se ha consolidado como el principal motor de la actividad constructora en la provincia.

Por su parte, la licitación en edificación ha marcado buenos registros llegando a ostentar el 47% de la licitación total en 2001. Es este sentido, cabe destacar que sólo los ejercicios 1998 y 2002 contabilizaron descensos en el nivel de producción.

Tabla 39. Evolución de la superficie a construir (m²) atendiendo a los visados de dirección de obra nueva por segmentos de actividad en Almería. 1997-2003

Años	Edif. residencial	Edif. no residencial	TOTAL	% Edif. residencial	% Edif. no residencial
1997	872.578	92.502	965.080	90,4	9,6
1998	1.075.618	136.793	1.212.411	88,7	11,3
1999	1.538.732	274.446	1.813.178	84,9	15,1
2000	1.563.370	251.375	1.814.745	86,1	13,9
2001	1.593.288	315.364	1.908.652	83,5	16,5
2002	1.993.449	181.024	2.174.473	91,7	8,3
2003	3.181.092	182.323	3.363.415	94,6	5,4
v.m.a.	24,1	12,0	23,1		

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Tabla 40. Evolución de la licitación en edificación en Almería. Miles de euros, 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Edificación	22.961	39.203	24.788	31.454	42.943	76.178	61.318	72.690	17,9
% var. anual	-	70,7	-36,8	26,9	36,5	77,4	-19,5	18,5	
Índice 1996=100	100,0	170,7	108,0	137,0	187,0	331,8	267,1	316,6	
% participación s/total licitación	22,1	34,2	15,8	12,5	10,3	47,0	29,0	21,8	

Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.

3.3.3. Situación del subsector obra civil

La licitación en obra civil ha mostrado un crecimiento más intenso que la edificación, computando una variación media anual del 18,2%, hasta superar la cifra de 261 millones de euros. Analizando más detenidamente la evolución de los proyectos licitados, cabe resaltar los notables crecimientos anuales computados durante el periodo 1998-2003, excepto en el ejercicio 2001 que se produjo un descenso del 76,9%.

Tabla 41.
Evolución de la licitación en obra civil en Almería. Miles de euros, 1996-2003

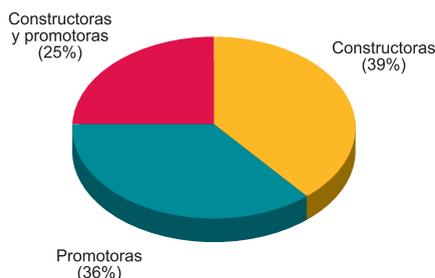
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Obra civil	81.046	75.308	131.981	219.807	373.215	86.032	150.174	261.073	18,2
% var. anual	-	-7,1	75,3	66,5	169,8	-76,9	74,6	73,8	
Índice 1996=100	100,0	92,9	162,8	271,2	460,5	106,2	185,3	322,1	
% participación									
s/total licitación	77,9	65,8	84,2	87,5	89,7	53,0	71,0	78,2	

Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.

3.3.4. Estructura de la oferta y situación empresarial

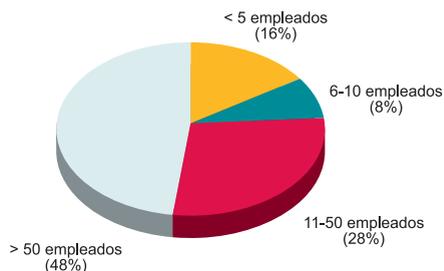
El sector de la construcción en la provincia de Almería está formado por unas 5.200 empresas ², de las cuales alrededor de un 39% son constructoras, un 36% promotoras y un 25% realizan ambas actividades. Atendiendo al tamaño de las mismas por número de empleados, existe una destacada presencia de los operadores de más de 50 empleados, pues en 2003 concentraron un 48% del tejido productivo; a continuación se situaron las empresas de entre 11 a 50 empleados (28%) y en tercer lugar aquellas de menos de 5 trabajadores (16%).

Gráfico 27. Nivel de distribución de la actividad constructora en Almería. 2003



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 28. Distribución de las empresas del sector en Almería por número de empleados. 2003



Fuente: Elaboración propia.

2 Según los datos aportados por la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Almería.

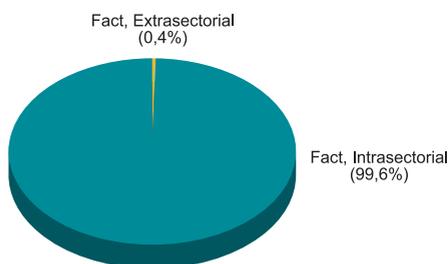


Como factor a resaltar, destaca el hecho de que el sector presente un nivel tan bajo de facturación extrasectorial que se delimita principalmente a actividades de arrendamiento y forestación.

En cuanto a la distribución de la facturación del sector por segmentos, la edificación concentra el 71% del volumen de negocio, mientras que el 29% restante corresponde a la obra civil.

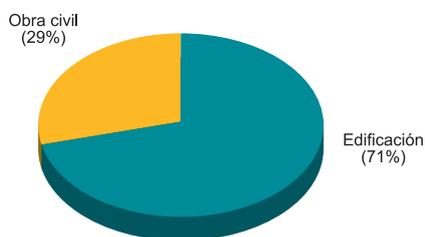
Por lo que respecta a la distribución de la facturación en el segmento edificación, un 69% de la cifra de negocio generado por los operadores se deriva de la construcción de viviendas, un 28% proviene de la edificación no residencial y el 3% restante corresponde al subsegmento rehabilitación y mantenimiento.

Gráfico 29. Nivel de facturación extrasectorial sobre la facturación total de las empresas en Almería. 2003



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 30. Distribución de la facturación sectorial de las empresas por segmentos de actividad en Almería. 2003



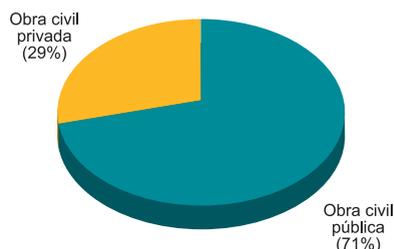
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 31. Distribución de la facturación sectorial de las empresas en el segmento edificación en Almería. 2003



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 32. Distribución de la facturación sectorial de las empresas en el segmento obra civil en Almería. 2003

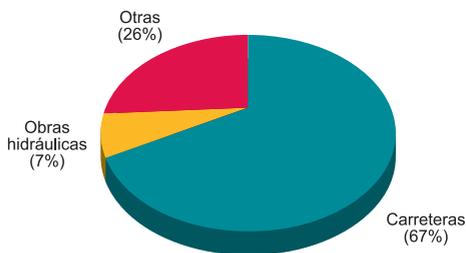


Fuente: Elaboración propia.

En lo referente al segmento obra civil, destaca la mayor participación de la obra pública, un 71% de la producción total del sector, frente a un 29% de la obra civil privada.

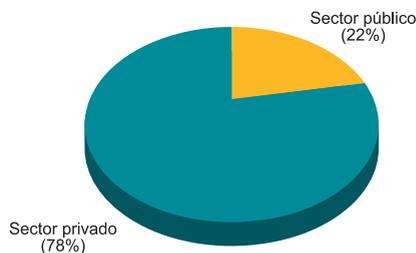
Respecto a la distribución de la producción por tipo de cliente, y en consonancia con la fuerte participación del segmento residencial, el cliente privado representa un 78% de las ventas, mientras que el sector público aglutina un 22%. En este sentido, y atendiendo al tipo de organismo, el principal demandante es la Administración local, seguida de la Administración autonómica y general. Por su parte, un 22% de los clientes privados son particulares y el 78% restante corresponde a promotoras.

Gráfico 33. Distribución de la facturación sectorial de las empresas en el segmento obra civil pública en Almería. 2003



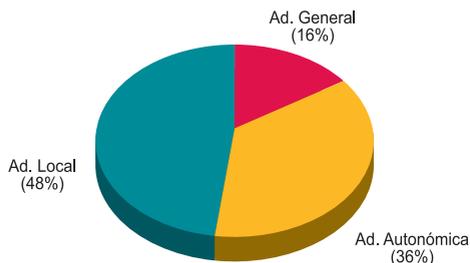
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 34. Distribución de la facturación sectorial de las empresas por tipo de cliente en Almería. 2003



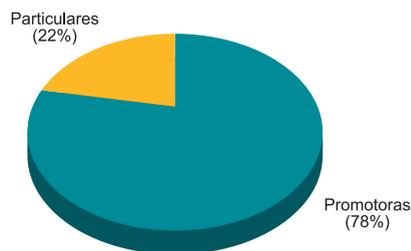
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 35. Distribución de la facturación sectorial de las empresas por organismo público en Almería. 2003



Fuente: Elaboración propia.

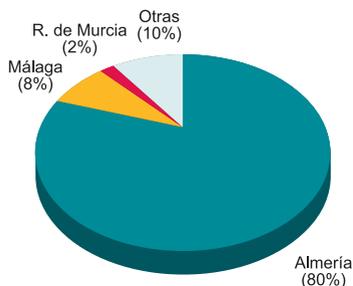
Gráfico 36. Distribución de la facturación sectorial de las empresas por tipo de cliente privado en Almería. 2003



Fuente: Elaboración propia.

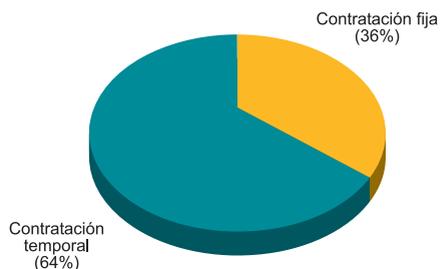


Gráfico 37. Distribución de la facturación sectorial de las empresas por mercados geográficos en Almería. 2003



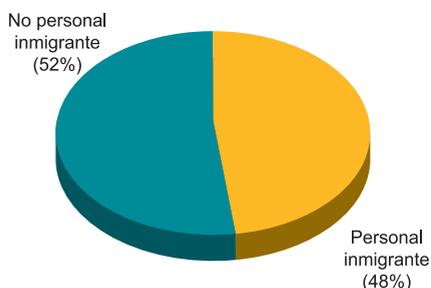
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 38. Distribución de la forma de contratación de la plantilla de las empresas del sector de la construcción en Almería. 2003



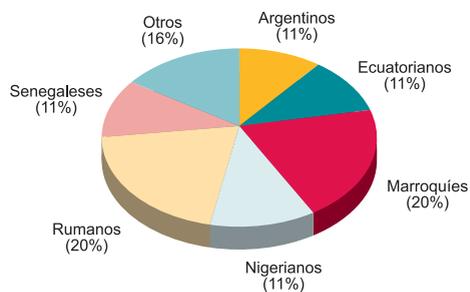
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 39. Distribución de las empresas del sector de la construcción en Almería atendiendo a la nacionalidad del personal contratado. 2003



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 40. Distribución de personal inmigrante por nacionalidades en el sector de la construcción en Almería. 2003



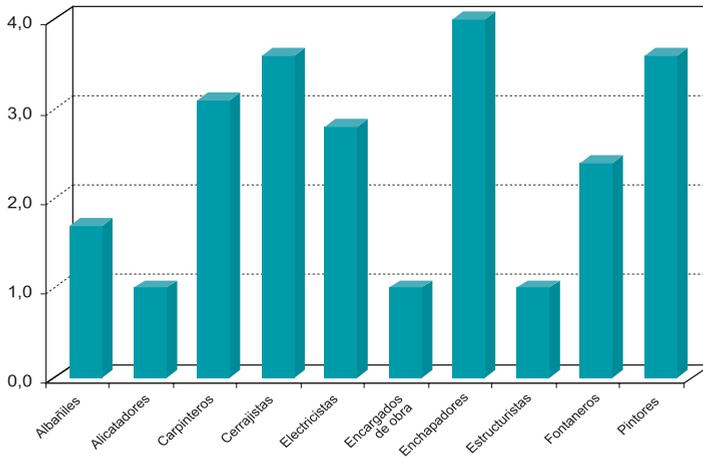
Fuente: Elaboración propia.

En términos de la distribución de la producción por mercados geográficos cabe señalar la fuerte actividad de las empresas en el mercado local (80%), mientras que un 20% de la cifra de negocio generada por el sector en 2003 se circunscribe a zonas limítrofes.

En cuanto a la forma de contratación laboral del sector, existe una elevada tasa de temporalidad, pues de cada 100 empleos generados, en torno a 64 son de carácter temporal y 36 fijos. Asimismo, de cada 100 empresas del sector, 48 tiene contratado personal inmigrante, mientras que 52 personal nacional.

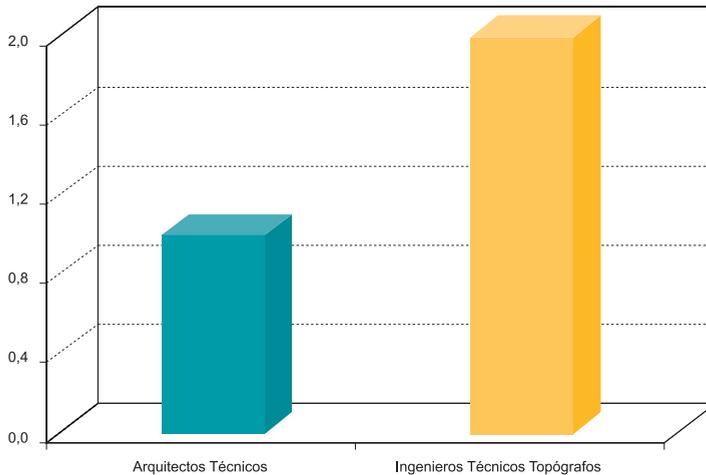
Por nacionalidades, marroquíes y rumanos acapararon en 2003 en torno al 40% de los trabajadores extranjeros del sector, mientras que argentinios, ecuatorianos nigerianos y senegaleses ocupan una destacada presencia, aglutinando cada uno alrededor del 11%.

Gráfico 41.
Especialidades más necesitadas en el sector de la construcción en Almería. 2003



Valoración: 1,2: muy necesitados; 3: necesitados; 4: poco necesitados.
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 42. Técnicos titulados más necesitados en el sector de la construcción en Almería. 2003



Valoración: 1,2 muy necesitados; 3; necesitados; 4: poco necesitados.
Fuente: Elaboración propia.

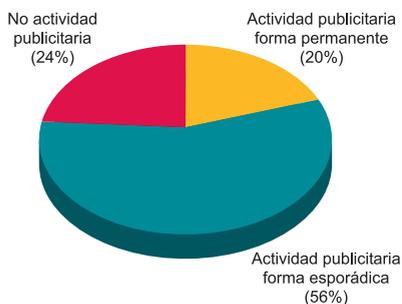


Atendiendo a las especialidades más demandadas en el sector, destacan los alcatadores, encargados de obra y estructuristas. Asimismo, los arquitectos técnicos y los ingenieros técnicos topógrafos son los titulados más requeridos.

Respecto a la variable publicidad, un 76% de los operadores realizan -bien de forma esporádica o permanentemente- algún tipo de actividad promocional, siendo los soportes más utilizados los mass media, ferias, exposiciones, revistas y en tercer lugar Internet.

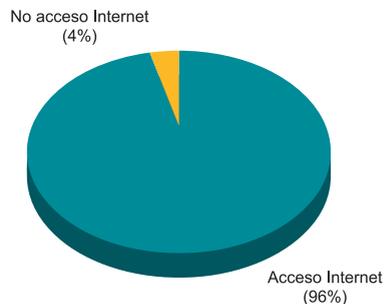
Haciendo una valoración de la utilización e incorporación de las nuevas tecnologías, tan sólo un 4% de las empresas no tiene conexión a Internet, mientras que los porcentajes correspondientes a la disponibilidad de una herramienta de gestión informática y de página web son bastantes más elevados, concretamente un 80 y un 33% respectivamente.

Gráfico 43. Nivel de actividad publicitaria de las empresas del sector de la construcción en Almería. 2003



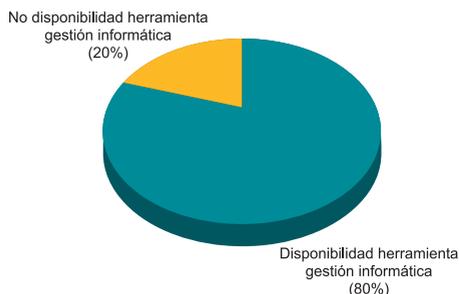
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 44. Nivel de incorporación de internet por parte de las empresas del sector de la construcción en Almería. 2003



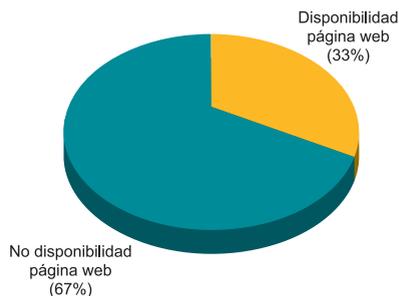
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 45. Nivel de disponibilidad de una herramienta de gestión informática por parte de las empresas del sector de la construcción en Almería. 2003



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 46. Disponibilidad de página web propia por parte de las empresas del sector de la construcción en Almería. 2003

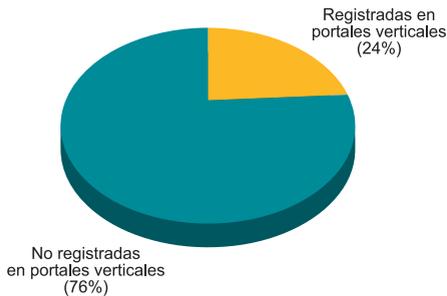


Fuente: Elaboración propia.

Esta tendencia en la progresiva incorporación de nuevas tecnologías se hace más patente en la utilización de los portales verticales especializados en la actividad de construcción, pues un 24% de las empresas del sector están registradas en algún portal, si bien un 4% han realizado algún tipo de transacción comercial.

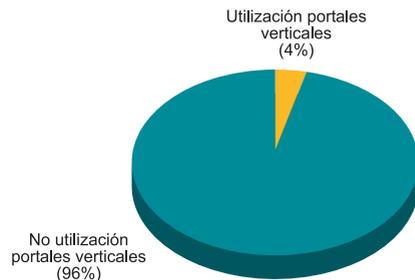
En relación con la variable financiación, habría que destacar la presencia del sector bancario por cuota de mercado respecto a entidad principal en 2003, ostentando Cajamar una participación del 52%; le siguen BBVA, BSCH y Banesto que aglutinaron conjuntamente un 32%.

Gráfico 47. Nivel de registro en portales verticales en el sector de la construcción en Almería. 2003



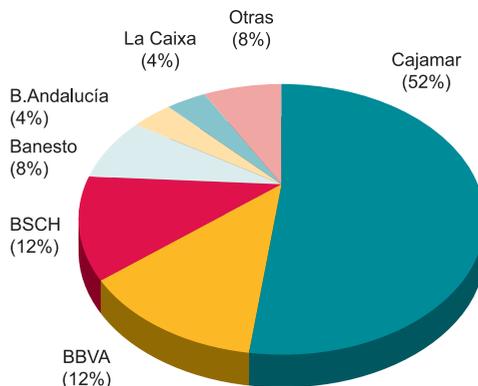
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 48. Nivel de utilización de portales verticales en el sector de la construcción en Almería. 2003



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 49. Cuota de mercado por entidad financiera principal de las empresas del sector de la construcción en Almería. 2003



Fuente: Elaboración propia.



3.4. Región de Murcia

Siguiendo la estela del conjunto del territorio nacional, desde 1997 el sector de la construcción en la Región de Murcia ha mostrado una senda claramente expansiva, pero a diferencia de otras provincias del arco mediterráneo, el crecimiento del VAB ha sido algo inferior. Así pues, tal y como se refleja en el cuadro, desde 1995 hasta el año 2003 el valor de la producción experimentó un aumento de casi un 55%, muy por encima del resto de sectores.

Analizando detenidamente la evolución del VAB total, llama la atención el hecho de que hasta 1999 los mayores incrementos acumulados correspondieran a la agricultura, pero a partir de ese año se observa que la actividad constructora experimenta crecimientos superiores al resto de sectores hasta situarse el valor añadido por encima de 1.257 millones de euros. Esta senda expansiva se inició en 1997, si bien durante el bienio 2002-2003 mostró una ralentización, habiéndose contabilizado un registro medio del 4,6%.

Tabla 42. VAB por sectores de actividad en la Región de Murcia.
Miles de euros constantes 1995, 1995-2003

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a
Agrario	788.173	946.873	969.826	1.019.597	982.703	970.985	955.924	970.291	972.610	2,7
Energía e Industria	1.936.840	1.957.286	2.078.016	2.158.406	2.316.195	2.485.554	2.545.319	2.611.903	2.658.737	4,0
Construcción	812.693	818.475	842.141	882.011	963.950	1.062.190	1.149.884	1.201.317	1.257.300	5,6
Servicios	5.706.694	5.812.539	6.200.353	6.554.307	6.763.960	7.089.577	7.307.869	7.552.898	7.797.311	4,0
Total	9.244.400	9.535.173	10.090.336	10.614.321	11.026.808	11.608.306	11.958.996	12.336.409	12.685.958	4,0
% var. anual const.	-	0,7	2,9	4,7	9,3	10,2	8,3	4,5	4,7	
Var. construcción.										
Índice 1995=base 100	100,0	100,7	103,6	108,5	118,6	130,7	141,5	147,8	154,7	

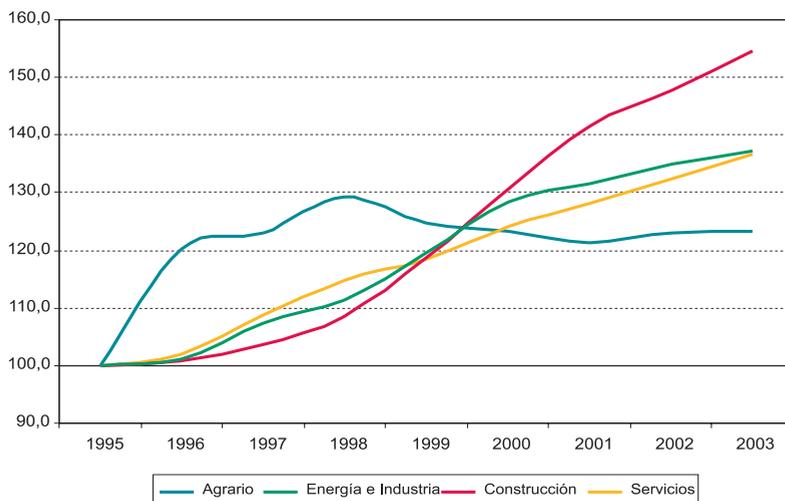
Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

Tabla 43. Porcentaje de participación de los sectores de actividad en el VAB total en la Región de Murcia. 1995-2003

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Agrario	8,5	9,9	9,6	9,6	8,9	8,4	8,0	7,9	7,7
Energía e Industria	21,0	20,5	20,6	20,3	21,0	21,4	21,3	21,2	21,0
Construcción	8,8	8,6	8,3	8,3	8,7	9,2	9,6	9,7	9,9
Servicios	61,7	61,0	61,4	61,7	61,3	61,1	61,1	61,2	61,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

Gráfico 50. Variaciones del VAB por sectores de actividad en la Región de Murcia. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

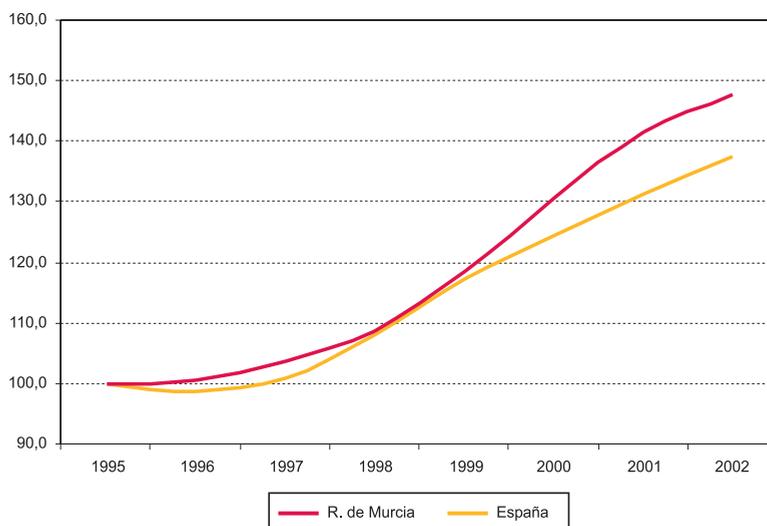
La participación que ha mostrado el sector a lo largo de este periodo en el VAB total corrobora la progresiva importancia que ha ido adquiriendo la actividad constructora en la economía regional, pasando de una cuota de un 8,8 a un 9,9%.

En este sentido, merece la pena subrayar que si en 1995 el sector agrario aportaba un 8,5% en la generación de la riqueza regional, en 2003 se situó en un 7,7%. De estas cifras se deduce que el mayor avance protagonizado por la actividad constructora, frente al ritmo moderado y sostenido del sector agrario, ha sido debido al crecimiento acelerado mostrado por el sector construcción.

Al amparo del tirón del VAB, y considerando el mismo periodo de tiempo, el empleo de la actividad constructora ha mostrado un notable crecimiento cifrado en un 128%. Así pues, el número de afiliaciones a la Seguridad Social alcanzó en 2003 la cifra de 63.600 afiliados, el mayor aumento en relación al resto de sectores. Mientras que el sector agrario registró una variación del 66,6%, las otras ramas de actividad contabilizaron crecimientos inferiores, pero no por ello han pasado desapercibidos -servicios (56,1%) y energía e industria (26,8%)-.



Gráfico 51. Variaciones del VAB de la construcción en la Región de Murcia y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Nacional y Regional (INE).

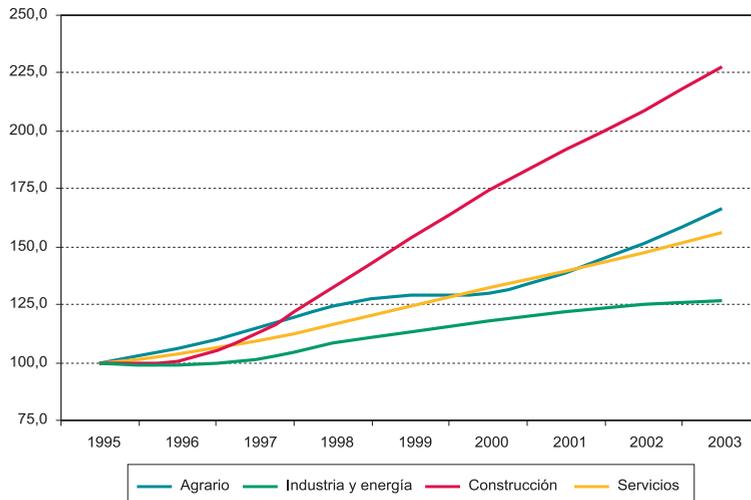
Tabla 44. Evolución del número de afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad en la Región de Murcia. Miles, 1995-2003

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a
Agrario	47,6	50,6	54,7	59,2	61,6	61,9	66,0	71,9	79,3	6,6
Industria y energía	61,9	61,0	62,8	67,1	70,2	72,8	75,5	77,4	78,5	3,0
Construcción	27,9	28,0	31,3	36,8	43,0	48,6	53,5	58,1	63,6	10,8
Servicios	170,0	176,5	185,7	197,8	211,7	224,2	236,9	250,8	265,4	5,7
Total	307,4	316,1	334,5	360,9	386,5	407,5	431,9	458,2	486,8	5,9
% var. construcción	-	0,4	11,8	17,6	16,8	13,0	10,1	8,6	9,5	
Var. construcción.										
Índice 1995=base 100	100,0	100,4	112,2	131,9	154,1	174,2	191,8	208,2	228,0	

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

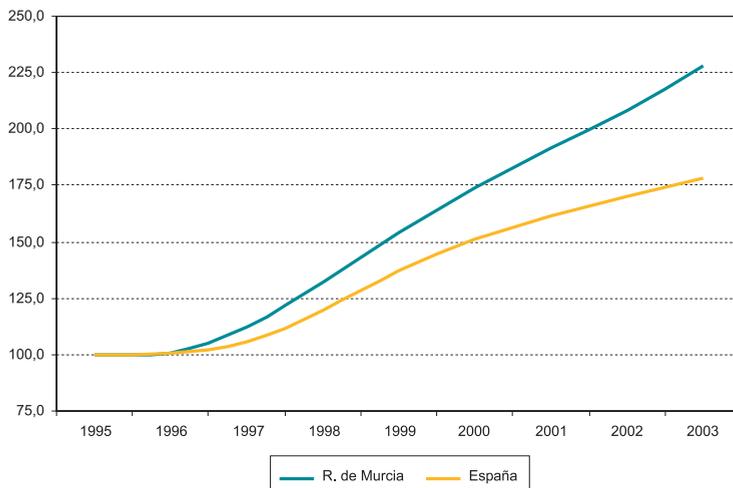
Por su parte, merece destacar la pena destacar el incremento de participación que ha mostrado el sector de la construcción, valorado en cuatro puntos, hasta alcanzar en 2003 una cuota del 13,1%. Pues a pesar de ser el sector con una menor aportación al empleo total, incluso situándose por debajo del agrario (16,3%) -lo que da una idea de la importancia que ésta representa en la economía regional como fuente de riqueza y empleo-, es el sector que ha experimentado un mayor avance, frente al leve incremento de la actividad agraria y los retrocesos -aunque en distinta proporción- de industria y energía y servicios.

Gráfico 52. Variaciones del número de afiliados a la Seguridad Social en la Región de Murcia por sectores de actividad. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Gráfico 53. Variaciones del número de afiliados a la Seguridad Social en el sector de la construcción en la Región de Murcia y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.



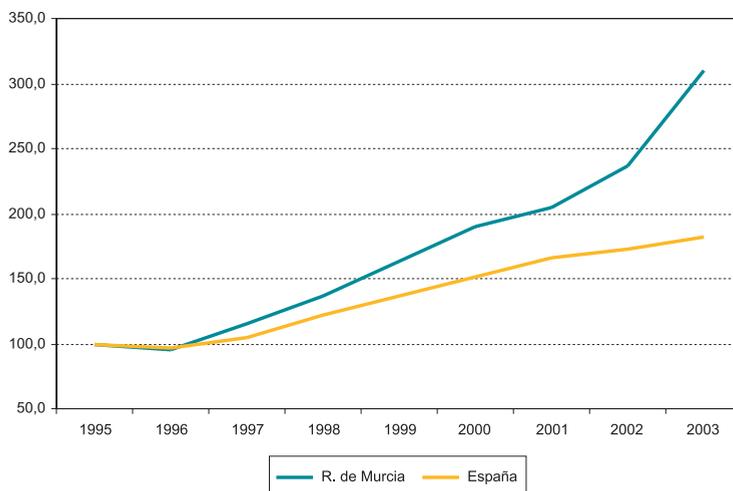
En este buen nivel de actividad, el consumo de cemento se ha movido en tasas de crecimiento elevadas, pues a partir de 1996 se intensificó la demanda, habiéndose computando en el ejercicio 2003 un incremento del 30,9%.

Tabla 45. Evolución del consumo de cemento en la Región de Murcia. Toneladas, 1995-2003

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a
Consumo	825.400	788.421	948.630	1.131.625	1.346.604	1.570.307	1.688.828	1.952.854	2.557.038	15,2
Índice 1995 = 100	100,0	95,5	114,9	137,1	163,1	190,2	204,6	236,6	309,8	
% variación anual	-	-4,5	20,3	19,3	19,0	16,6	7,5	15,6	30,9	

Fuente: Elaboración propia a partir de Oficemen

Gráfico 54. Variaciones del consumo de cemento en España y en la Región de Murcia. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de Oficemen

3.4.1. Situación del subsector vivienda

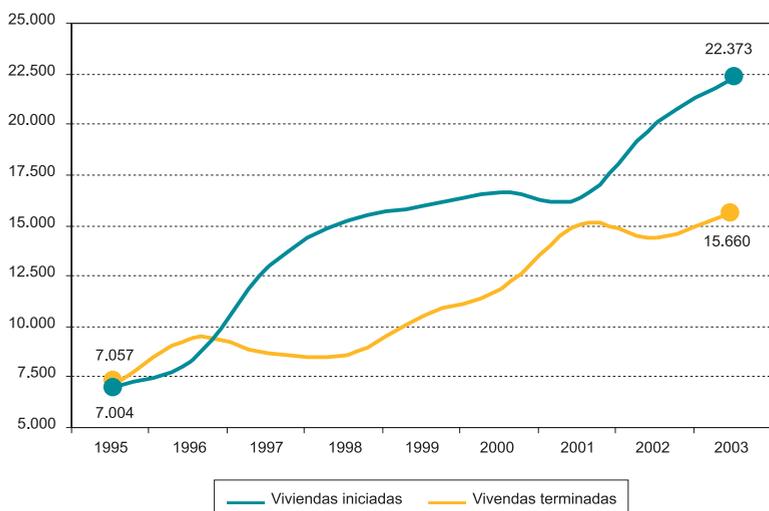
La importancia de la edificación residencial en la evolución de la actividad constructora en la Región de Murcia queda constatada claramente analizando las cifras de superficie visada aportadas por el Ministerio de Fomento. Así pues, la participación que ostenta el epígrafe Vivienda se sitúa en torno al 90% de la superficie total visada, frente a un 10% de la edificación no residencial.

En términos de viviendas iniciadas, en 2002 se ha superado las 20.000 viviendas, mostrando un repunte con respecto al periodo 1998-2001, cuando se mantuvo una moderación en el ritmo de crecimiento, no alcanzando la cifra de 17.000 viviendas iniciadas.

Por su parte, el ejercicio 2003 ha cerrado con un total de 22.373 viviendas iniciadas, continuando de este modo la senda expansiva del año anterior.

En comparación con la dinámica mostrada por el conjunto del territorio nacional, la producción de vivienda nueva en la Región de Murcia -tomando como año base 1995- ha experimentado tasas de crecimiento más aceleradas, hasta alcanzar un acumulado del 219,4%.

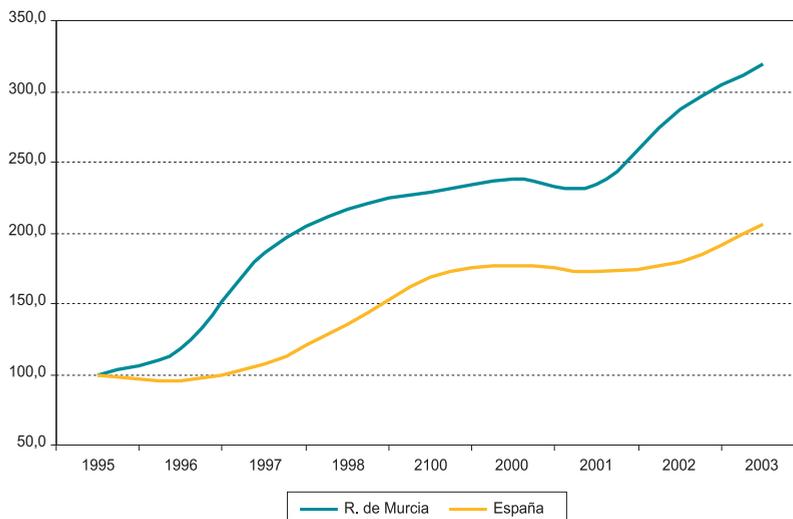
Gráfico 55. Evolución del número de viviendas iniciadas y terminadas en la Región de Murcia. 1995-2003



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

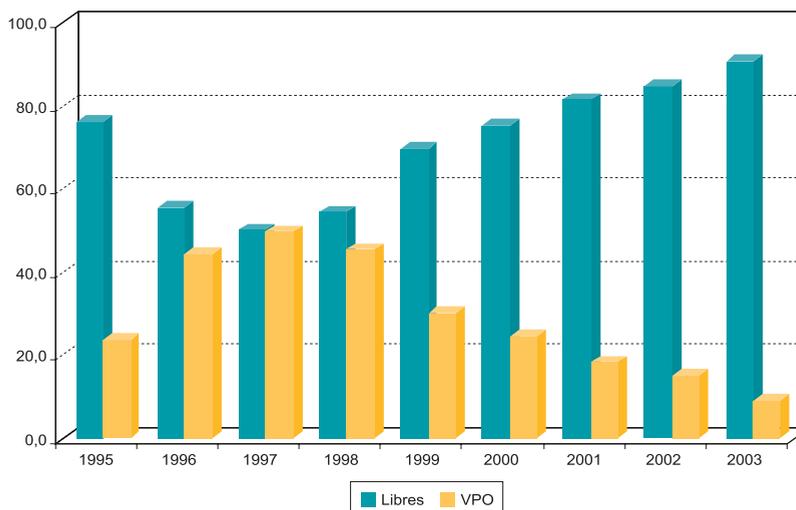


Gráfico 56. Variaciones porcentuales del número de viviendas iniciadas en la Región de Murcia y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Gráfico 57. Evolución de la participación del número de viviendas iniciadas libres y VPO sobre el total en la Región de Murcia. 1995-2003



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Por su parte, el número de viviendas iniciadas de protección oficial no ha mostrado un declive tan continuado en estos años como ha ocurrido en otras provincias de arco Mediterráneo (Málaga o Almería). Tal y como se desprende de los datos del Ministerio de Fomento, durante el trienio 1996-1998 la vivienda protegida mantuvo una cuota sobre el número total de viviendas iniciadas del orden del 50%, pero es en 1999 cuando las viviendas libres incrementaron paulatinamente su participación hasta alcanzar alrededor de un 90% de la producción total.

Tabla 46. Evolución del número de viviendas iniciadas libres y VPO en la Región de Murcia. 1995-2003

AÑOS	LIBRES	VPO	TOTAL	Var. libres	Var. VPO	Libres	VPO
				Índice 1995=100	Índice 1995=100		
1995	5.331	1.673	7.004	100,0	100,0	76,1	23,9
1996	4.616	3.690	8.306	86,6	220,6	55,6	44,4
1997	6.545	6.477	13.022	122,8	387,1	50,3	49,7
1998	8.293	6.909	15.202	155,6	413,0	54,6	45,4
1999	11.143	4.856	15.999	209,0	290,3	69,6	30,4
2000	12.577	4.098	16.675	235,9	244,9	75,4	24,6
2001	13.372	3.029	16.401	250,8	181,1	81,5	18,5
2002	17.055	3.044	20.099	319,9	181,9	84,9	15,1
2003	20.345	2.028	22.373	381,6	121,2	90,9	9,1
v.m.a.	18,2	2,4	15,6				

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

3.4.2. Situación del subsector edificación no residencial

El crecimiento de la edificación no residencial en términos de superficie visada a lo largo del periodo 1997-2002 ha presentado la misma variación anual que la edificación residencial, lo que ha permitido que las cuotas de participación de cada segmento no hayan presentado fluctuaciones notables. De este modo, la superficie de obra nueva para edificación no residencial ha oscilado entre una participación del 9,1 y del 13,4%.

Sin embargo, en el ejercicio 2003 esta cuota ha descendido al 8% como consecuencia del fuerte tirón de la superficie visada para viviendas (38,9%) y de la menor actividad de la edificación no residencial.



Por su parte, el valor de los trabajos licitados superó en 2002 la cifra de 145 millones de euros, lo que se traduce en un registro medio anual del 8,8%. Este ritmo de crecimiento presentó una mayor intensidad en los años 1997, 2000 y 2002, alcanzando algo más del 40% de la licitación total.

Tabla 47. Evolución de la superficie a construir (m²) atendiendo a los visados de dirección de obra nueva por segmentos de actividad en la Región de Murcia. 1997-2003

Años	Edif. residencial	Edif. no residencial	TOTAL	% Edif. residencial	% Edif. no residencial
1997	2.133.725	286.733	2.420.458	88,2	11,8
1998	2.610.198	343.780	2.953.978	88,4	11,6
1999	2.946.526	293.727	3.240.253	90,9	9,1
2000	3.227.153	393.102	3.620.255	89,1	10,9
2001	3.369.339	521.604	3.890.943	86,6	13,4
2002	3.931.236	527.715	4.458.951	88,2	11,8
2003	5.462.175	476.637	5.938.812	92,0	8,0
v.m.a.	17,0	8,8	16,1		

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Tabla 48. Evolución de la licitación en edificación en la Región de Murcia. Miles de euros, 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Edificación	80.541	111.421	114.519	107.075	212.544	104.855	152.306	145.439	8,8
% var. anual	-	38,3	2,8	-6,5	98,5	-50,7	45,3	-4,5	
Índice 1996=100	100,0	138,3	142,2	132,9	263,9	130,2	189,1	180,6	
% participación s/total licitación	34,1	45,7	30,0	27,2	44,2	23,5	40,4	26,6	

Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.

3.4.3. Situación del subsector obra civil

Las obras de infraestructura han experimentado una variación más intensa que la licitación en edificación, registrando en 2003 un volumen cercano a los 402 millones de euros. Asimismo, merece la pena resaltar el importante peso que ha mostrado la obra civil en el total licitado acaparando a lo largo del periodo analizado registros cercanos al 77%.

Tabla 49. Evolución de la licitación en obra civil en la Región de Murcia. Miles de euros, 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Obra civil	155.986	132.427	267.116	287.080	268.828	341.098	224.377	401.827	14,5
% var. anual	-	-15,1	101,7	7,5	-6,4	26,9	-34,2	79,1	
Índice 1996=100	100,0	84,9	171,2	184,0	172,3	218,7	143,8	257,6	
% participación s/total licitación	65,9	54,3	70,0	72,8	55,8	76,5	59,6	73,4	

Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.

3.4.4. Estructura de la oferta y situación empresarial

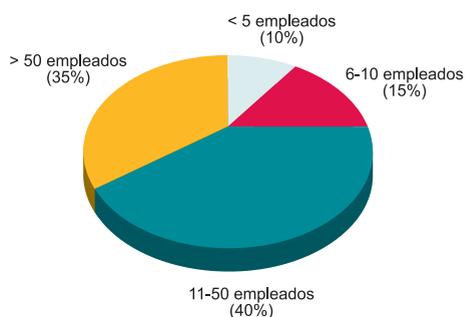
En el sector de la construcción en la provincia de Murcia operan alrededor de 9.000 empresas ³, realizando la actividad de construcción propiamente dicha un 40%, mientras que un 15% son promotoras y el 45% restante corresponde a empresas que a su vez realizan las actividades de construcción y promoción.

Gráfico 58. Nivel de distribución de la actividad constructora en la Región de Murcia. 2003



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 59. Distribución de las empresas del sector en la Región de Murcia por número de empleados. 2003



Fuente: Elaboración propia.

3 Según los datos aportados por la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Cartagena, Lorca y Murcia.



En relación al tamaño del tejido empresarial por número de empleados, destacan los operadores que disponen de una plantilla de entre 11 a 50 empleados (40%), mientras que aquellos que superan los cincuenta empleados representaron en 2003 alrededor de un 35%.

Por su parte, el sector tiene un reducido nivel de diversificación extrasectorial que se situó en 2003 en un 1,4%. Las actividades ajenas al sector se centran principalmente en la explotación de infraestructuras y en actividades de arrendamiento y de turismo rural.

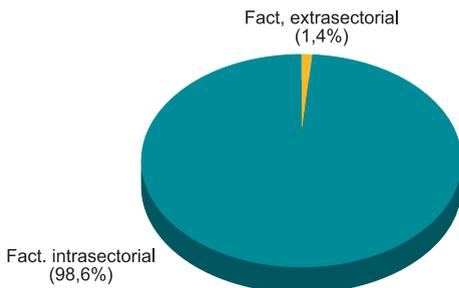
Por el contrario, el grado de diversificación intrasectorial es sensiblemente superior, pues aunque el subsegmento edificación concentra el 69% de la actividad, la obra civil presenta una participación muy significativa (31%).

Atendiendo a la composición del subsector edificación, el epígrafe Viviendas acaparó en 2003 un 76% de la actividad, mientras que la edificación no residencial un 20% y la rehabilitación y mantenimiento un 4%.

En lo que respecta a la distribución de la facturación sectorial de las empresas en el segmento obra civil, existe casi una igualdad entre la obra civil pública y privada.

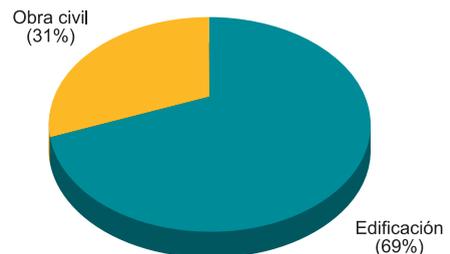
En lo referente a la distribución de la producción por tipo de cliente, el sector privado representó en 2003 un 69% de la facturación, mientras que el 31% restante correspondió al sector público.

Gráfico 60. Nivel de facturación extrasectorial sobre la facturación total de las empresas. 2003



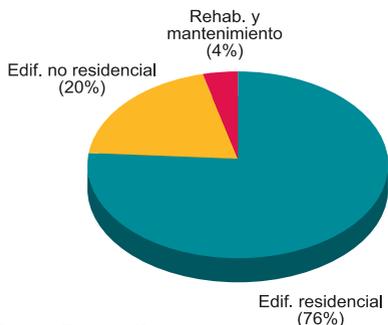
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 61. Distribución de facturación sectorial de las empresas por segmentos de actividad en la Región de Murcia. 2003



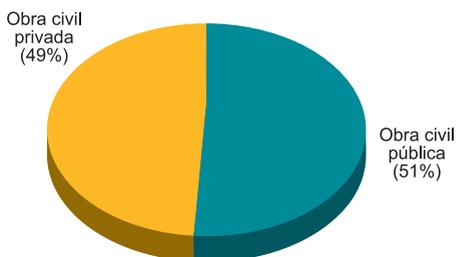
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 62. Distribución de la facturación sectorial de las empresas en el segmento edificación en la Región de Murcia. 2003



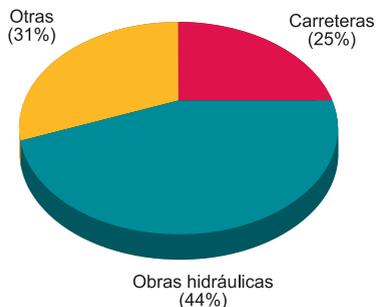
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 63. Distribución de la facturación sectorial de las empresas en el segmento obra civil en la Región de Murcia. 2003



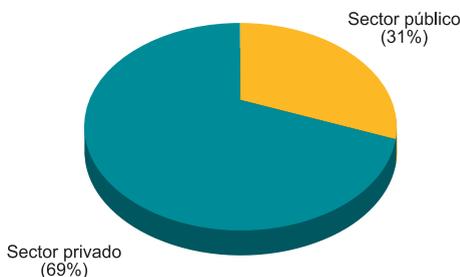
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 64. Distribución de la facturación sectorial de las empresas por tipo de obra en el segmento obra civil pública en la Región de Murcia. 2003



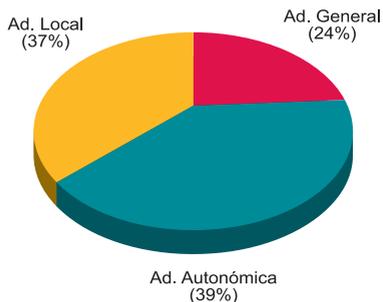
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 65. Distribución de la facturación sectorial de las empresas por tipo de cliente en la Región de Murcia. 2003



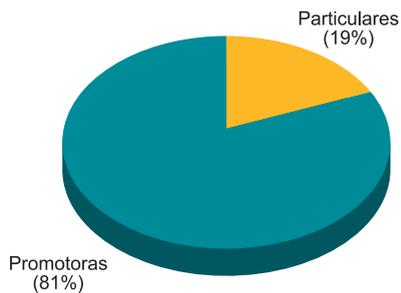
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 66. Distribución de la facturación sectorial de las empresas por organismo público en la Región de Murcia. 2003



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 67. Distribución de la facturación sectorial de las empresas por tipo de cliente privado en la Región de Murcia. 2003



Fuente: Elaboración propia.



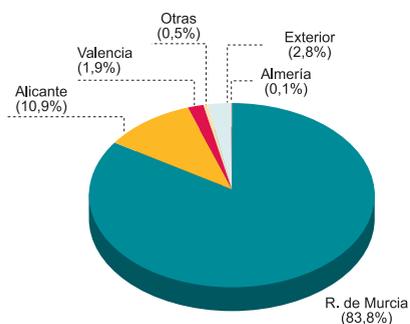
En otro orden de aspectos, la distribución de la facturación por mercados geográficos se concentra primordialmente en la Región de Murcia (83,8%), si bien determinados operadores desarrollan actividad en mercados foráneos. Asimismo, destaca el hecho de que en 2003 un 10,9% de la facturación del sector se haya concentrado en Alicante, mientras que en Almería presentó un registro poco significativo (0,1%).

En lo que concierne a la forma de contratación del sector, la tasa de temporalidad se situó en 2003 en un 44%. Es decir, de cada 100 empleados, 44 son trabajadores temporales y 56 fijos. Respecto a la nacionalidad del personal contratado, de cada 100 empresas del sector 45 tienen personal extranjero, destacando la ecuatoriana, la marroquí y la peruana como las tres nacionalidades con una mayor presencia.

Por otro lado, las especialidades más demandadas en el sector son alicatadores, albañiles, encargados de obra, encofradores y yesaires. Mientras que los arquitectos técnicos se encuentra entre los titulados más solicitados.

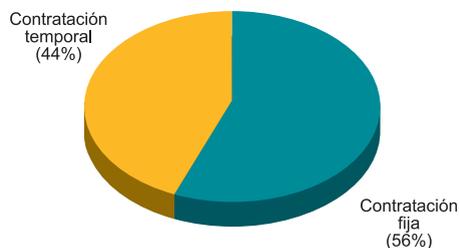
En cuanto a la incorporación de nuevas tecnologías, la gran mayoría de empresas disponen de conexión a Internet (95%) y un 60% de página web. Sin embargo, estos porcentajes descienden al tratarse de la utilización de portales B2B. Sirvan como datos representativos el hecho de que un 15% de los operadores del sector está registrado en algún portal vertical y tan sólo un 5% ha realizado alguna vez transacciones comerciales.

Gráfico 68. Distribución de la facturación sectorial de las empresas por mercados geográficos en la Región de Murcia. 2003



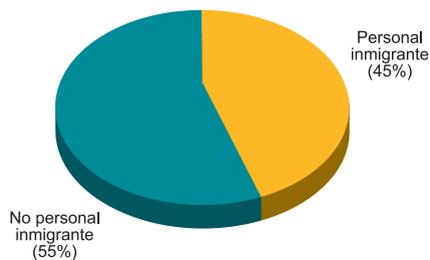
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 69. Distribución de la forma de contratación de la plantilla de las empresas del sector en la Región de Murcia. 2003



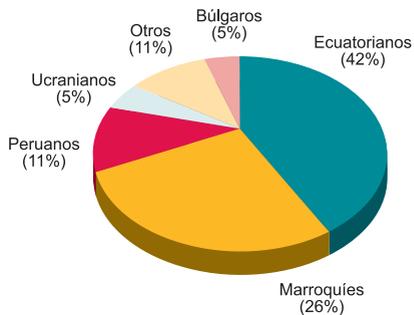
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 70. Distribución de las empresas del sector en la Región de Murcia atendiendo a la nacionalidad del personal contratado. 2003



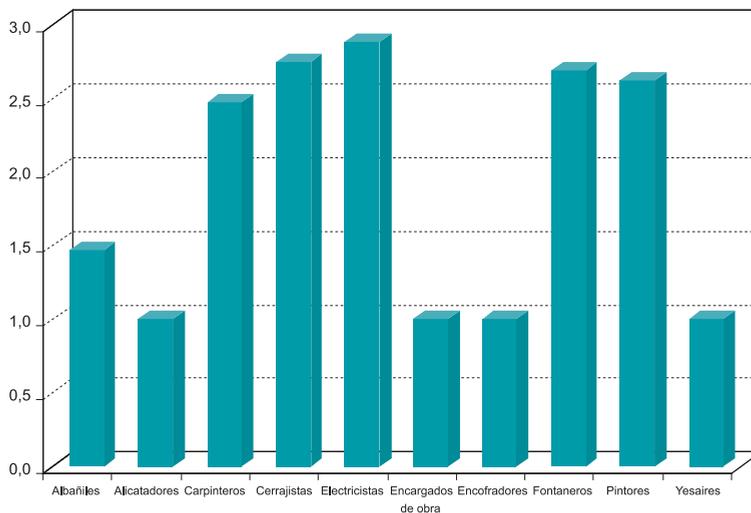
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 71. Distribución del personal inmigrante por nacionalidades en el sector de la construcción en la Región de Murcia. 2003



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 72. Especialidades más necesitadas en el sector de la construcción en la Región de Murcia. 2003

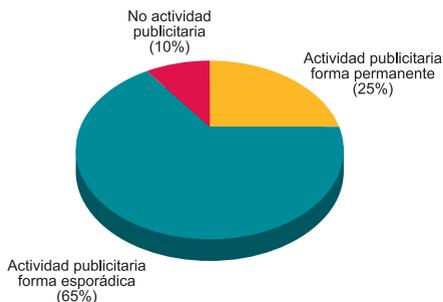


Valoración: 1: muy necesitados; 2: necesitados; 3: poco necesitados.

Fuente: Elaboración propia.

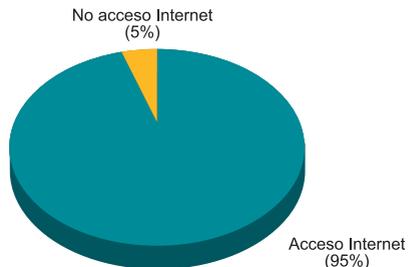


Gráfico 73. Nivel de actividad publicitaria de las empresas del sector de la construcción en la Región de Murcia. 2003



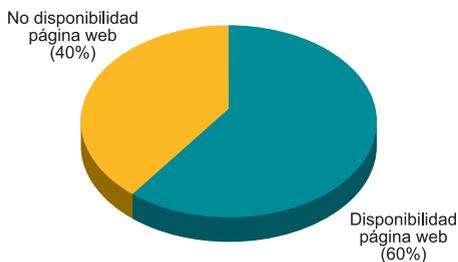
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 74. Nivel de acceso a internet en el sector construcción en la Región de Murcia. 2003



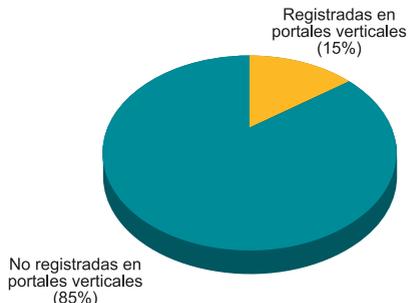
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 75. Disponibilidad de página web propia por parte de las empresas del sector de la construcción en la Región de Murcia. 2003



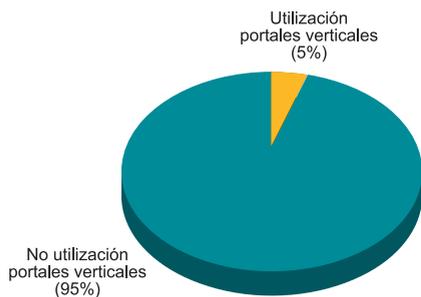
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 76. Nivel de registro en portales verticales en el sector de la construcción en la Región de Murcia. 2003



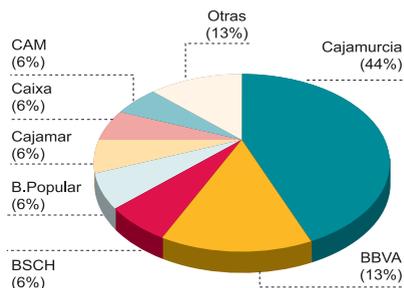
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 77. Nivel de utilización de portales verticales en el sector de la construcción en la Región de Murcia. 2003



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 78. Cuota de mercado por entidad financiera principal de las empresas del sector en la Región de Murcia. 2003



Fuente: Elaboración propia.

3.5. Alicante

La actividad constructora en la provincia de Alicante ha mostrado un comportamiento muy dinámico tanto en el segmento edificación como en el de obra civil, lo que ha permitido que el VAB haya registrado un crecimiento del 58,5% a lo largo del periodo 1995-2002. Esta corriente alicista comenzó en 1997, si bien los ejercicios 1998 y 2000 experimentaron tasas de crecimiento menos significativas con sendas variaciones del 4,9 y 4%, hasta alcanzar el valor de la producción en términos constantes los 1.612 millones de euros.

Por su parte, la contribución al VAB total a lo largo de este periodo ha mostrado un avance de 2,2 puntos, lo que ha situado la participación de la construcción en un 10,7%. En una tónica similar se ha comportado el sector servicios, mientras que la rama de actividad agraria y energía e industria han experimentado un retroceso de 2 y 1,7 puntos respectivamente.

**Tabla 50. VAB por sectores de actividad en Alicante.
Miles de euros constantes 1995, 1995-2002**

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	v.m.a.
Agricultura	444.760	541.168	543.237	523.350	455.639	414.229	350.345	258.948	-7,4
Energía e industria	2.588.570	2.728.676	2.794.097	2.973.038	3.009.971	3.146.688	3.106.357	2.968.951	2,0
Construcción	1.016.964	959.531	1.038.284	1.089.564	1.223.220	1.272.602	1.445.085	1.612.094	6,8
Servicios	7.965.336	8.095.299	8.367.925	8.678.974	8.803.578	9.323.052	9.926.360	10.186.600	3,6
Total	12.015.630	12.324.673	12.743.543	13.264.926	13.492.408	14.156.573	14.828.147	15.026.593	3,2
% var. anual const.	-	-5,6	8,2	4,9	12,3	4,0	13,6	11,6	
Var. construcción.									
Índice 1995=base 100	100,0	94,4	102,1	107,1	120,3	125,1	142,1	158,5	

Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

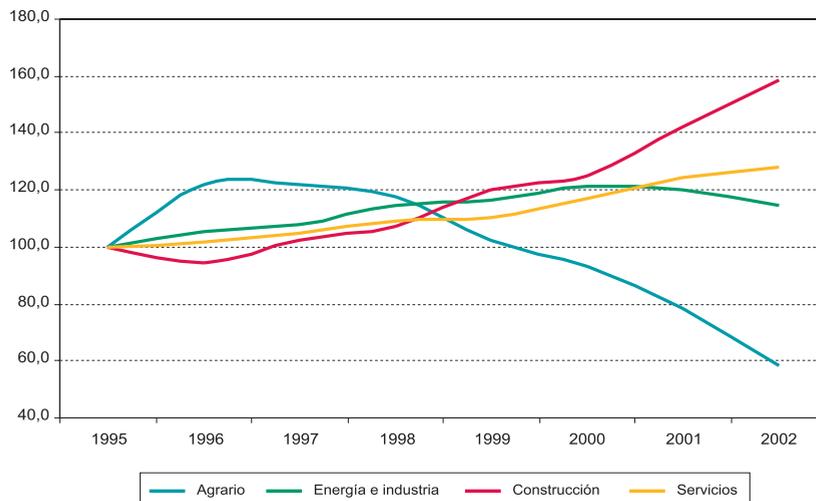
Tabla 51. Porcentaje de participación de los sectores de actividad en el VAB total en Alicante. 1995-2002

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Agricultura	3,7	4,4	4,3	3,9	3,4	2,9	2,4	1,7
Energía e industria	21,5	22,1	21,9	22,4	22,3	22,2	20,9	19,8
Construcción	8,5	7,8	8,1	8,2	9,1	9,0	9,7	10,7
Servicios	66,3	65,7	65,7	65,4	65,2	65,9	66,9	67,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

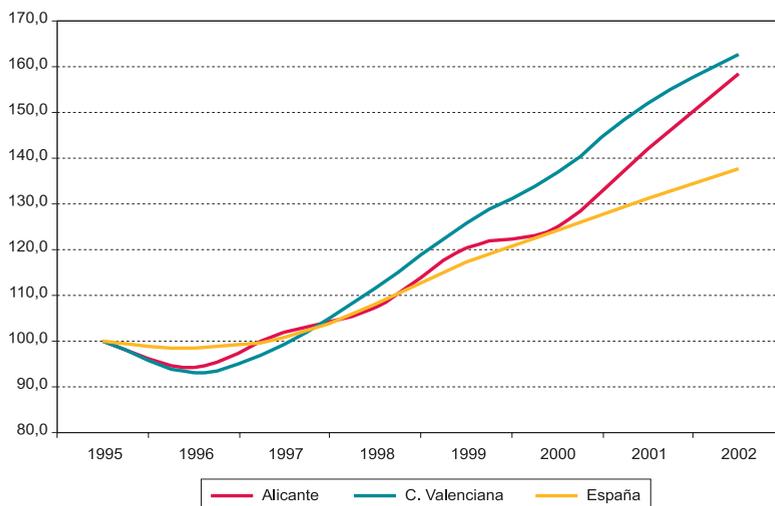


Gráfico 79. Variaciones del VAB por sectores de actividad en Alicante. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

Gráfico 80. Variaciones del VAB de la construcción en Alicante, Cdad. Valenciana y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Nacional y Regional (INE).

En cuanto al empleo generado por el sector -y coincidiendo con la trayectoria expansiva del VAB- es desde 1996 cuando se inicia un despegue que ha continuado hasta 2003, habiéndose cerrado el ejercicio con 79.300 afiliados, lo que representa casi 2,6 veces más que la cifra de 1995.

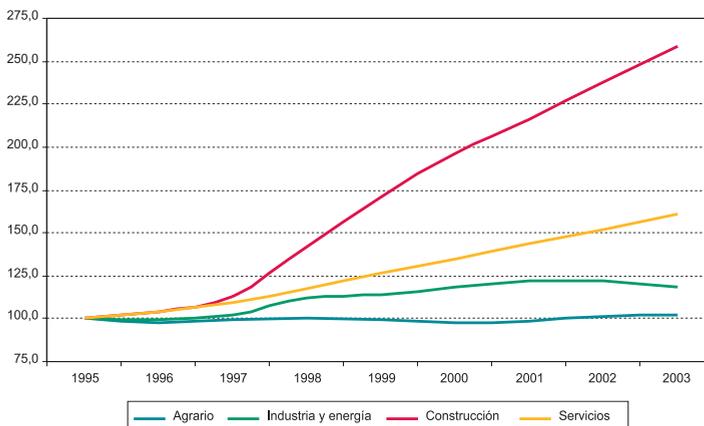
Analizando los datos en términos de contribución al empleo total, las cifras aún son más reveladoras, pues la actividad constructora mostró un diferencial de crecimiento de 5,6 puntos, situándose con una cuota del 13,9% en 2003. Esta brecha contrasta con el incremento menos intenso de 2,6 puntos en servicios y las significativas pérdidas de aportación que han experimentado el sector agrario (-2,6 puntos) y energía e industria (-5,5 puntos).

Tabla 52. Evolución del número de afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad en Alicante. Miles, 1995-2003

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a
Agrario	29,0	28,4	28,9	29,1	28,8	28,2	28,5	29,3	29,5	0,2
Industria y energía	88,8	87,9	91,0	99,7	101,4	105,0	108,7	108,3	105,5	2,2
Construcción	30,7	31,9	34,8	43,6	52,6	60,3	66,5	73,0	79,3	12,6
Servicios	222,4	231,4	242,9	261,2	280,9	300,2	319,7	338,1	358,0	6,1
Total	370,9	379,6	397,6	433,6	463,7	493,7	523,4	548,7	572,3	5,6
% var. anual construc.	-	3,9	9,1	25,3	20,6	14,6	10,3	9,8	8,6	
Var. construcción.										
Índice 1995=base 100	100,0	103,9	113,4	142,0	171,3	196,4	216,6	237,8	258,3	

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

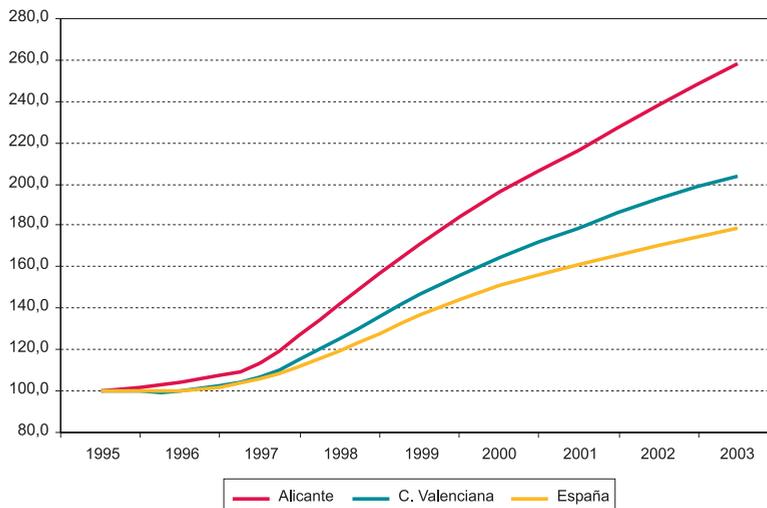
Gráfico 81. Variaciones del número de afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad en Alicante. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.



Gráfico 82. Variaciones del número de afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad en Alicante, Cdad. valenciana y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Siguiendo la estela del comportamiento de la actividad constructora, el consumo de cemento superó en 2003 los 2 millones de toneladas, mostrando una variación media anual del 11,8%. Esta trayectoria ha presentado una evolución ascendente, si bien durante los ejercicios 2001 y 2003 la demanda interna mostró una ralentización que se ha cifrado en una variación del 2,5 y 1,7% respectivamente, coincidiendo con una desaceleración en el número de viviendas iniciadas.

Asimismo, cabe señalar que Alicante aglutinó en 2003 un 34,1% de la demanda total de cemento de la Comunidad, mostrando de esta forma un aumento de 1,5 puntos respecto a 1995.

Tabla 53. Evolución del consumo de cemento en Alicante. Toneladas, 1995-2003

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a
Consumo	903.032	989.634	1.106.334	1.290.440	1.604.221	1.880.034	1.927.594	2.167.845	2.205.355	11,8
Índice 1995 = 100	100,0	109,6	122,5	142,9	177,6	208,2	213,5	240,1	244,2	
% variación anual	-	9,6	11,8	16,6	24,3	17,2	2,5	12,5	1,7	
% participación sobre C. Valenciana	32,6	32,5	32,5	33,2	33,3	35,9	33,1	33,9	34,1	

Fuente: Elaboración propia a partir de Oficemen.

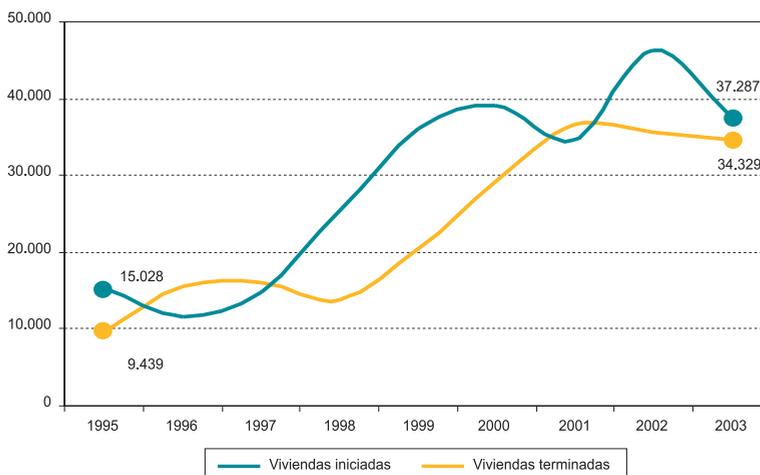
3.5.1. Situación del subsector vivienda

El nivel de actividad del subsector vivienda ha experimentado durante el periodo 1995-2003 el mejor comportamiento en relación al resto de provincias de la comunidad y se ha mostrado la segunda más activa -después de Málaga- respecto al conjunto de regiones analizadas.

De este modo, el número de viviendas iniciadas alcanzó en 2003 la cifra de 37.287 viviendas, lo que ha supuesto un crecimiento acumulado del 148,1%. Esta senda expansiva ha computado registros muy significativos desde 1997, a excepción de los años 2001 y 2003 que mostraron sendos descensos del 11,2 y 18,5%.

Llama la atención el hecho de que en 1995 el número de viviendas iniciadas en Alicante mostrara una cifra similar a la contabilizada en Valencia, si bien progresivamente se ha producido una evolución expansiva que ha conducido a que la provincia de Alicante aglutine en torno al 50% del total de viviendas iniciadas en la Comunidad, concretamente en 2003 ascendió a un 49,3%.

Gráfico 83.
Evolución del número de viviendas iniciadas y terminadas en Alicante. 1995-2003

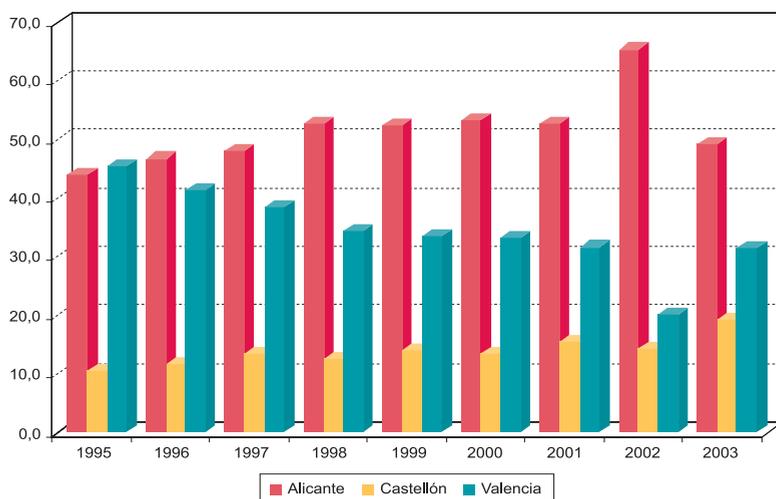


Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.



Por su parte, la evolución de las viviendas iniciadas protegidas a lo largo de este periodo ha mantenido unos niveles de actividad de entre 3.700 y 4.800 viviendas -a excepción del bienio 1996-1997-, si bien la pérdida de participación que han registrado en el total de viviendas iniciadas se ha debido al más que destacado empuje de la vivienda libre.

Gráfico 84. Evolución de la participación del número de viviendas iniciadas en las provincias valencianas sobre el total de la C. Valenciana, 1995-2003



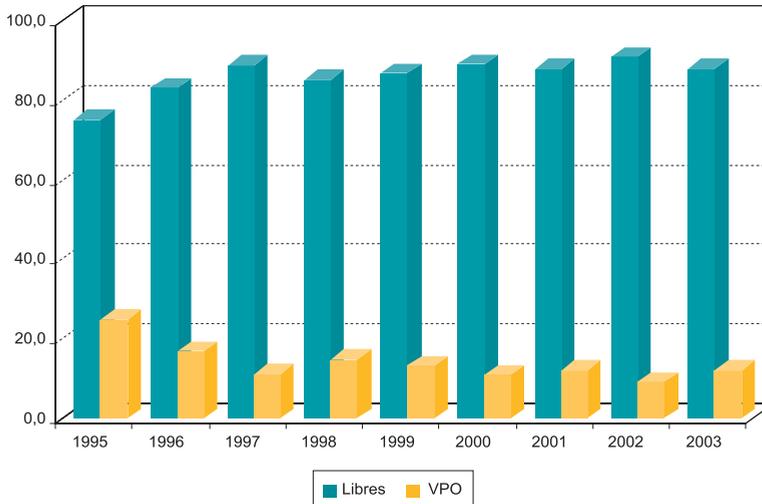
Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Tabla 54. Evolución del número de viviendas iniciadas libres y VPO en Alicante. 1995-2003

AÑOS	LIBRES	VPO	TOTAL	Var. libres Índice 1995=100	Var. VPO Índice 1995=100	Libres	VPO
1995	11.296	3.732	15.028	100,0	100,0	75,2	24,8
1996	9.429	1.922	11.351	83,5	51,5	83,1	16,9
1997	12.808	1.621	14.429	113,4	43,4	88,8	11,2
1998	21.403	3.728	25.131	189,5	99,9	85,2	14,8
1999	31.053	4.750	35.803	274,9	127,3	86,7	13,3
2000	34.320	4.254	38.574	303,8	114,0	89,0	11,0
2001	30.132	4.129	34.261	266,7	110,6	87,9	12,1
2002	41.602	4.132	45.734	368,3	110,7	91,0	9,0
2003	32.808	4.479	37.287	290,4	120,0	88,0	12,0
v.m.a.	14,3	2,3	12,0				

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Gráfico 85. Evolución de la participación del número de viviendas iniciadas libres y VPO sobre el total en Alicante, 1995-2003



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

3.5.2. Situación del subsector edificación no residencial

La edificación no residencial en la provincia de Alicante ha seguido un comportamiento algo menos dinámico respecto a la edificación residencial, pues la superficie visada registró un crecimiento del 113,6% frente a un 173,7% del segmento vivienda. Este nivel de actividad ha permitido que el porcentaje de participación de la edificación no residencial se haya situado en un 13,4%.

Por su parte, la licitación en edificación ha seguido un ritmo de ejecución expansivo que se ha traducido en una variación acumulada de un 233,5%, si bien los ejercicios 1999, 2000 y 2003 computaron una trayectoria menos descendente.



Tabla 55. Evolución de la superficie a construir (m²) atendiendo a los visados de dirección de obra nueva por segmentos de actividad en Alicante. 1997-2003

Años	Edif. residencial	Edif. no residencial	TOTAL	% Edif. residencial	% Edif. no residencial
1997	2.739.512	541.745	3.281.257	83,5	16,5
1998	3.943.709	934.395	4.878.104	80,8	19,2
1999	5.343.440	959.843	6.303.283	84,8	15,2
2000	5.596.086	705.131	6.301.217	88,8	11,2
2001	5.504.643	922.408	6.427.051	85,6	14,4
2002	6.116.118	1.293.501	7.409.619	82,5	17,5
2003	7.496.748	1.157.134	8.653.882	86,6	13,4
v.m.a.	18,3	13,5	17,5		

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Tabla 56. Evolución de la licitación en edificación en Alicante. Miles de euros, 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Edificación	94.116	118.554	209.475	190.072	111.215	356.232	409.319	313.879	18,8
% var. anual	-	26,0	76,7	-9,3	-41,5	220,3	14,9	-23,3	
Índice 1996=100	100,0	126,0	222,6	202,0	118,2	378,5	434,9	333,5	
% participación									
s/total licitación	35,5	31,3	40,6	34,0	33,1	49,5	42,4	45,0	

Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.

3.5.3. Situación del subsector obra civil

Los contratos de obra civil ofertados por las administraciones han registrado una tasa media anual durante el periodo 1996-2003 de un 12,2%, lo que ha permitido que el volumen licitado se sitúe en cerca de 384 millones de euros.

Tabla 57. Evolución de la licitación en obra civil en Alicante. Miles de euros, 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Obra civil	171.362	259.933	306.534	368.596	224.689	363.949	555.242	383.902	12,2
% var. anual	-	51,7	17,9	20,2	-39,0	62,0	52,6	-30,9	
Índice 1996=100	100,0	151,7	178,9	215,1	131,1	212,4	324,0	224,0	
% participación									
s/total licitación	64,5	68,7	59,4	66,0	66,9	50,5	57,6	55,0	

Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.

3.6. Valencia

La actividad constructora en la provincia de Valencia ha presentado durante el periodo 1995-2002 una trayectoria claramente ascendente, situándose como la tercera provincia con un crecimiento acumulado más acusado. Así pues, en términos de VAB el sector experimentó un incremento del 61,1%, trayectoria alcista que comenzó en 1997 con una variación anual del 4,7%, si bien a lo largo del cuatrienio 1998-2001 se observa un comportamiento más dinámico contabilizándose un registro medio anual del 10,8%.

En este sentido, la construcción se ha consolidado como el tercer sector de la economía regional, siendo su aportación en 2002 al VAB total de un 9,5%, lo que representa que la actividad constructora haya aumentado su participación desde 1995 en 1,8 puntos, el mayor diferencial mostrado en relación con el resto de sectores.

**Tabla 58. VAB por sectores de actividad en Valencia.
Miles de euros constantes 1995, 1995-2002**

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	v.m.a
Agrario	612.015	740.178	810.690	769.853	801.135	759.990	737.257	836.402	4,6
Energía e industria	5.546.622	5.542.122	5.951.031	6.190.833	6.435.360	6.643.101	6.646.203	6.727.897	2,8
Construcción	1.611.100	1.498.001	1.569.104	1.848.147	2.086.766	2.301.175	2.515.505	2.595.068	7,0
Servicios	13.183.513	13.563.606	14.174.152	14.700.747	15.469.430	16.185.738	16.667.621	17.151.579	3,8
Total	20.953.250	21.343.906	22.504.977	23.509.580	24.792.691	25.890.004	26.566.586	27.310.946	3,9
% var. anual construcción	-	-7,0	4,7	17,8	12,9	10,3	9,3	3,2	
Var. construcción.									
Índice 1995=base 100	100,0	93,0	97,4	114,7	129,5	142,8	156,1	161,1	

Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

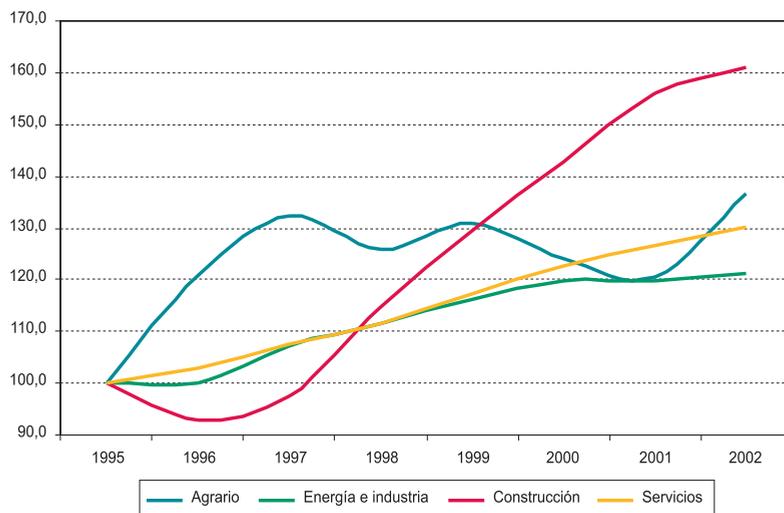
Tabla 59. Porcentaje de participación de los sectores de actividad en el VAB total de Valencia. 1995-2002

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Agrario	2,9	3,5	3,6	3,3	3,2	2,9	2,8	3,1
Energía e industria	26,5	26,0	26,4	26,3	26,0	25,7	25,0	24,6
Construcción	7,7	7,0	7,0	7,9	8,4	8,9	9,5	9,5
Servicios	62,9	63,5	63,0	62,5	62,4	62,5	62,7	62,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE).

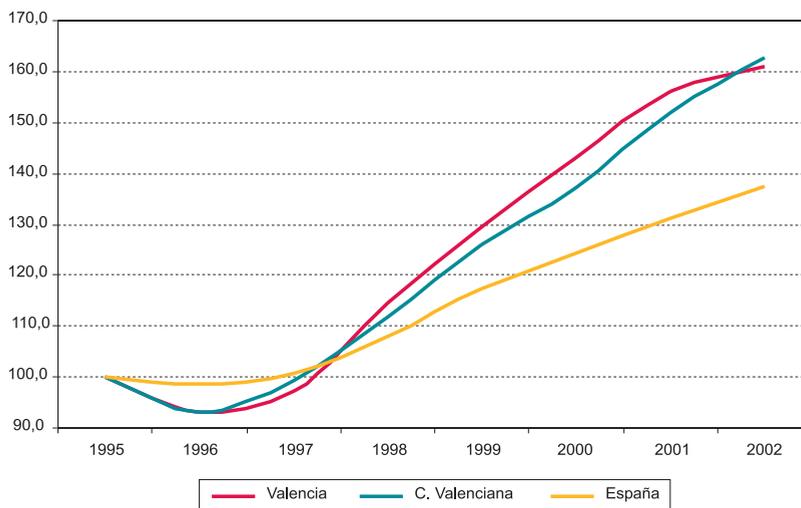


Gráfico 86.
Variaciones del VAB por sectores de actividad en Valencia. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Regional (INE)

Gráfico 87. Variaciones dle VAB de la construcción en Valencia, C. Valenciana y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Nacional y Regional (INE)

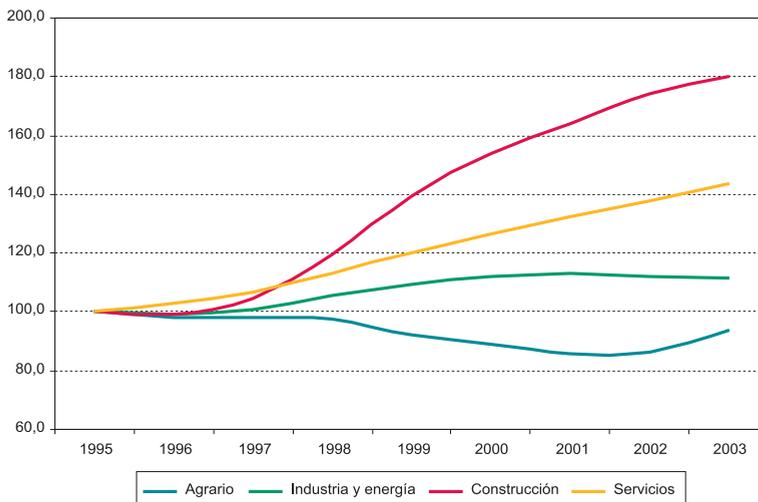
Este vigor expansivo se ha trasladado al empleo generado por el sector cuya aportación al empleo total se ha incrementado en 2,8 puntos hasta alcanzar en 2003 una cuota del 11,2%, situando el número total de afiliados en 102.600 trabajadores. Esta dinámica empezó a mostrar una trayectoria ascendente en 1997, presentando registros muy elevados durante el trienio 1998-2000 donde se alcanzó una variación media anual de un 13,5%. Por su parte, el periodo 2001-2003 se ha caracterizado por una moderación en el ritmo de crecimiento no habiéndose superado el 7%.

Tabla 60. Evolución del número de afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad en Valencia. Miles, 1995-2003

Sectores de actividad	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a
Agrario	51,8	50,7	50,7	50,4	47,8	46,1	44,5	44,7	48,6	-0,8
Industria y energía	163,9	162,4	164,8	173,0	179,1	183,9	185,1	183,5	182,4	1,3
Construcción	56,9	56,4	59,4	67,9	79,2	87,5	93,4	99,2	102,6	7,6
Servicios	406,2	417,5	432,9	459,9	487,6	514,9	536,9	560,2	582,8	4,6
Total	678,8	687	707,8	751,2	793,7	832,4	859,9	887,6	916,4	3,8
% var. anual construcción	-	-0,9	5,3	14,3	16,6	10,5	6,7	6,2	3,4	
Var. construcción										
Índice 1995=100	100,0	99,1	104,4	119,3	139,2	153,8	164,1	174,3	180,3	

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

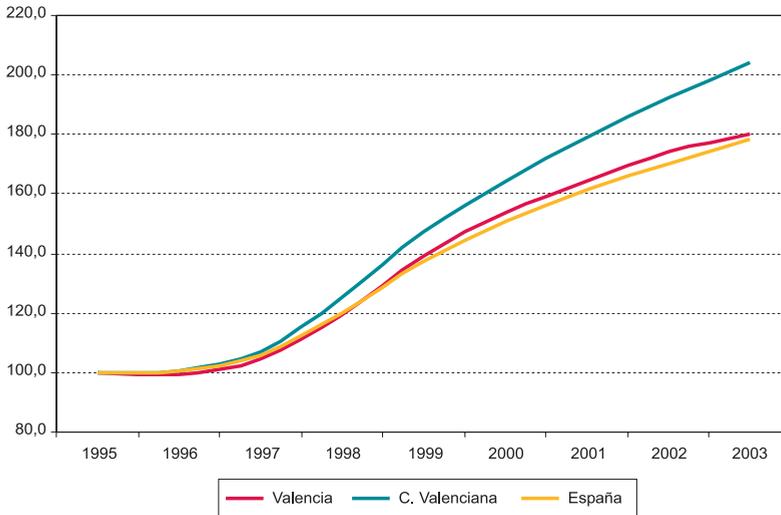
Gráfico 88. Variaciones del número de afiliados a la Seguridad Social en Valencia por sectores de actividad. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.



Gráfico 89. Variaciones del número de afiliados a la Seguridad Social en el sector de la construcción en Valencia, C. Valenciana y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

El perfil de crecimiento acelerado que ha registrado el sector contrasta con las variaciones más modestas mostradas por servicios e industria y energía cuyos incrementos acumulados durante el periodo 1995-2002 se situaron respectivamente en un 43,5 y 11,3% respectivamente, frente al 80,3% de la actividad constructora.

Por otro lado, la tónica de crecimiento acelerado del número de afiliados en la construcción ha marcado unos registros inferiores en relación al conjunto de la Comunidad valenciana. Tal y como se puede observar en el Gráfico 89, la provincia de Valencia y España han experimentado variaciones muy similares, si bien ligeramente superiores para Valencia.

El fuerte impulso de la obra civil y de la edificación no residencial ha permitido que el consumo de cemento haya registrado tasas de crecimiento anuales de casi un 28%, hasta alcanzar en 2003 un volumen próximo a los 3,6 millones de toneladas. A este respecto cabe destacar que sólo la provincia de Valencia aglutina más del 50% del consumo total de cemento, concretamente en 2003 se situó en un 55,6%, y junto con Alicante absorben en torno el 90% de la demanda interna de la Comunidad valenciana, datos suficientemente representativos de los altos niveles de actividad que concentran ambas provincias.

Tabla 61.
Evolución del consumo de cemento en Valencia. Toneladas, 1995-2003

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a
Consumo	1.505.392	1.715.286	1.924.967	2.135.852	2.727.856	2.780.657	3.291.942	3.638.180	3.594.129	11,5
Índice 1995 = 100	100,0	113,9	127,9	141,9	181,2	184,7	218,7	241,7	238,8	
% variación anual	-	13,9	12,2	11,0	27,7	1,9	18,4	10,5	-1,2	
% participación sobre C. Valenciana	54,4	56,3	56,6	54,9	56,6	53,1	56,6	56,9	55,6	

Fuente: Elaboración propia a partir de Oficemen.

3.6.1. Situación del subsector vivienda

El segmento edificación residencial ha registrado un comportamiento desigual durante el periodo 1995-2002 computando en términos globales un retroceso del 8,4% hasta alcanzar la cifra de 14.167 viviendas iniciadas, cantidad que representa 3,2 veces menos que la contabilizada en Alicante.

Esta evolución presentó una desaceleración a partir de 2000, pues durante el bienio 2001-2002 se contabilizaron respectivamente descensos del 14,5 y 31,1%. Teniendo en cuenta la evolución del número de viviendas iniciadas en Valencia respecto al total de la Comunidad, este descenso es aún más significativo, presentando una pérdida de cuota muy intensa desde 1996 hasta 2002 donde se pasa de un 41,4 a un 20,3%.

Sin embargo, el ejercicio 2003 ha cerrado con un repunte que ha supuesto un incremento de la producción en un 67,7%.

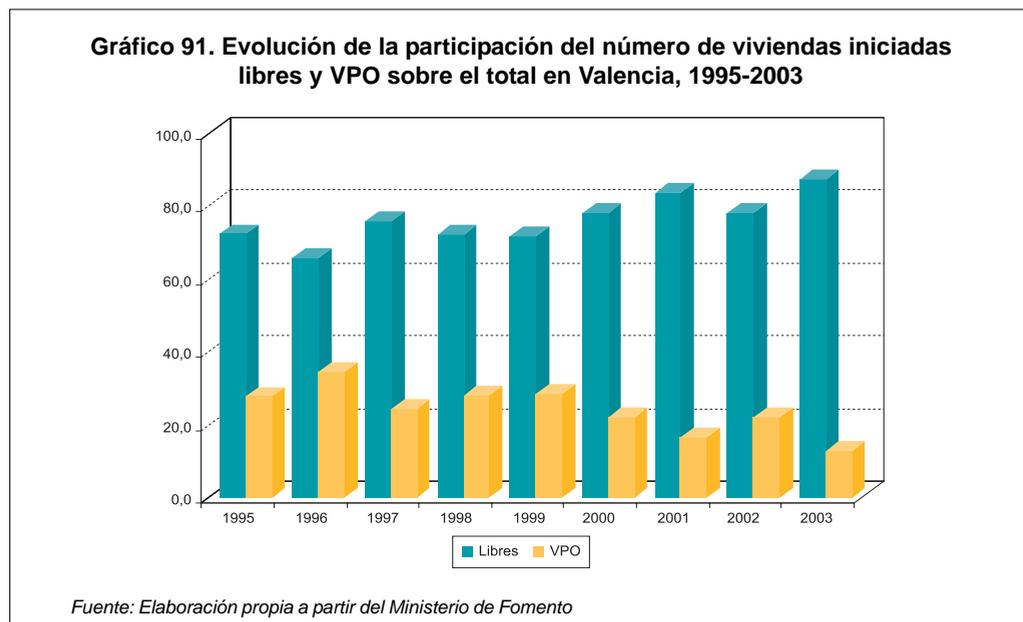
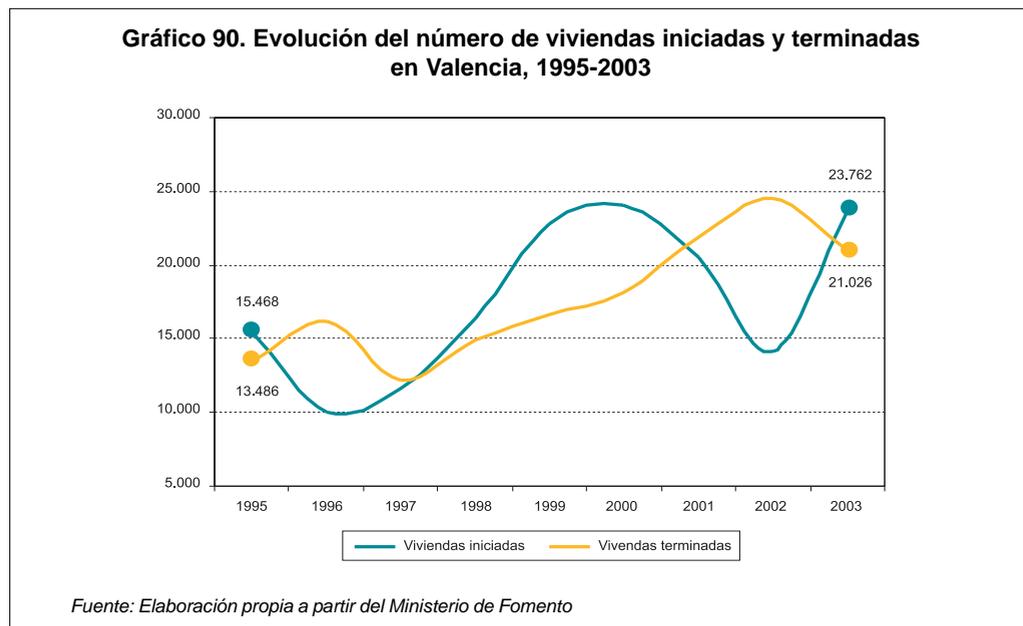
Tabla 62.
Evolución del número de viviendas iniciadas libres y VPO en Valencia. 1995-2003

AÑOS	LIBRES	VPO	TOTAL	Var. libres		Var. VPO	
				Índice 1995=100	Índice 1995=100	Libres	VPO
1995	11.194	4.274	15.468	100,0	100,0	72,4	27,6
1996	6.614	3.440	10.054	59,1	80,5	65,8	34,2
1997	8.795	2.791	11.586	78,6	65,3	75,9	24,1
1998	11.837	4.568	16.405	105,7	106,9	72,2	27,8
1999	16.352	6.492	22.844	146,1	151,9	71,6	28,4
2000	18.801	5.229	24.030	168,0	122,3	78,2	21,8
2001	17.148	3.403	20.551	153,2	79,6	83,4	16,6
2002	11.065	3.102	14.167	98,8	72,6	78,1	21,9
2003	20.758	3.004	23.762	185,4	70,3	87,4	12,6
v.m.a.	8,0	-4,3	5,5				

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.



La evolución del número de viviendas iniciadas de protección oficial en Valencia no ha mostrado variaciones bruscas, pues a excepción del ejercicio 1999, en el resto de años analizados la producción ha fluctuado en una horquilla de entre 2.791 y 5.229 viviendas iniciadas.



3.6.2. Situación del subsector edificación no residencial

De forma contraria al comportamiento mostrado en otras provincias del arco mediterráneo, la edificación no residencial en Valencia durante estos años ha ido adquiriendo un mayor protagonismo, hasta alcanzar en 2003 en torno al 25% de la superficie total visada.

Esta senda expansiva se ha reflejado en la licitación oficial que ha marcado registros positivos durante este periodo -a excepción de los ejercicios 2000 y 2003-, situándose la cuota de participación entre un 24,3 y un 57,6%.

Tabla 63. Evolución de la superficie a construir (m²) atendiendo a los visados de dirección de obra nueva por segmentos de actividad en Valencia. 1997-2003

Años	Edif. residencial	Edif. no residencial	TOTAL	% Edif. residencial	% Edif. no residencial
1997	3.260.728	774.842	4.035.570	80,8	19,2
1998	3.863.862	1.112.840	4.976.702	77,6	22,4
1999	5.116.296	1.145.556	6.261.852	81,7	18,3
2000	5.103.584	1.166.264	6.269.848	81,4	18,6
2001	4.373.215	1.342.135	5.715.350	76,5	23,5
2002	4.232.895	1.782.768	6.015.663	70,4	29,6
2003	4.880.977	1.645.930	6.526.907	74,8	25,2
v.m.a.	7,0	13,4	8,3		

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

Tabla 64. Evolución de la licitación oficial en edificación en Valencia. Miles de euros, 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Edificación	105.831	216.568	306.743	324.871	210.555	555.348	894.528	250.334	13,1
% var. anual	-	104,6	41,6	5,9	-35,2	163,8	61,1	-72,0	
Índice 1996=100	100,0	204,6	289,8	307,0	199,0	524,7	845,2	236,5	
% participación s/total licitación	25,6	39,7	36,7	47,8	30,4	46,1	57,6	24,3	

Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.



3.6.3. Situación del subsector obra civil

La actividad en obra civil ha marcado cifras bastantes más elevadas en comparación con el resto de provincias analizadas, y sólo Alicante ha mostrado en términos nominales un menor diferencial. De este modo, los proyectos de infraestructuras licitados alcanzaron en 2003 un importe de 778.265 millones de euros, registrando una variación media anual del 14,2%, brecha de crecimiento que sólo presentó signo negativo en el ejercicio 1999 cuya variación ascendió a un -33,1%.

Tabla 64. Evolución de la licitación oficial en obra civil en Valencia.
Miles de euros, 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	v.m.a.
Obra civil	307.577	329.611	529.442	354.149	481.892	649.824	657.517	778.265	14,2
% var. anual	-	7,2	60,6	-33,1	36,1	34,8	1,2	18,4	
Índice 1996=100	100,0	107,2	172,1	115,1	156,7	211,3	213,8	253,0	
% participación									
s/total licitación	74,4	60,3	63,3	52,2	69,6	53,9	42,4	75,7	

Fuente: Elaboración propia a partir de Seopan.

Evolución del precio de la vivienda en las provincias objeto de estudio y sus consecuencias



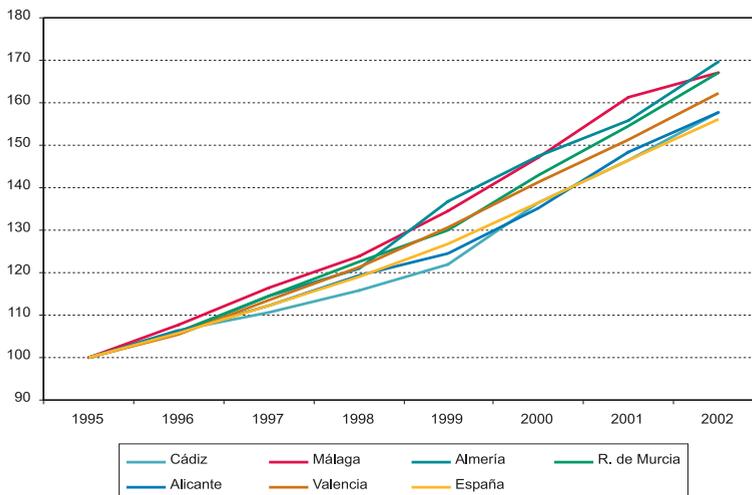
4. Evolución del precio de la vivienda en las provincias objeto de estudios y sus consecuencias

En una situación económica de crecimiento continuado tal y como lo reflejan los principales indicadores, la actividad constructora y, en especial, la demanda de vivienda ha mostrado una época de pujanza con crecimientos muy significativos en los precios, tendencia que actualmente continua, aunque a un menor ritmo.

En el presente contexto, la vigorosidad de la demanda se ha visto aún más favorecida por la evolución negativa de los mercados financieros y por las sucesivas bajadas del índice de referencia del mercado hipotecario (Euribor), aspectos que han contribuido al fortalecimiento del mercado inmobiliario, reflejándose este comportamiento en una tendencia alcista de los precios en todo el territorio nacional, pues entre 1995-2003 han experimentado un crecimiento acumulado de un 100,5%.

Por lo que respecta a las provincias objeto del informe, y según apuntan los datos aportados por el Ministerio de Fomento, esta intensidad ha sido mayor en el conjunto de las provincias analizadas, existiendo un nivel de dispersión que va desde el 109 hasta el 194,4%.

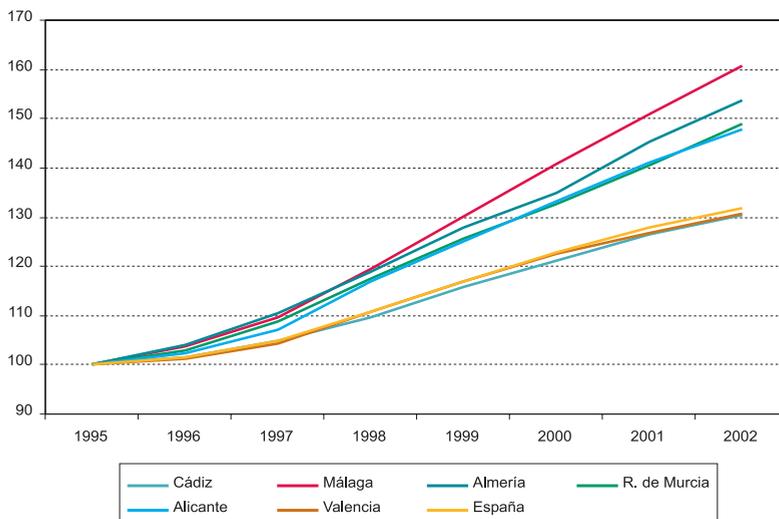
Gráfico 92. Variaciones del VAB a precios corrientes en Cádiz, Málaga, Almería, Región de Murcia, Alicante, Valencia y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir de la Contabilidad Nacional y Regional (INE).



Gráfico 93. Variaciones del número de afiliados a la Seguridad Social en Cádiz, Málaga, Almería, Región de Murcia, Alicante, Valencia y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

Asimismo, Málaga junto con Alicante y Almería han mostrado los mayores incrementos porcentuales, si bien en términos nominales las tres provincias que presentaron un nivel de precios más elevado en 2003 fueron Málaga, Alicante y Cádiz.

La subida de precios tiene una especial incidencia en la economía familiar, pues determina el esfuerzo inversor que tienen que realizar sus compradores y máxime cuando existe una desigualdad de precios entre regiones, condicionando otras decisiones de consumo, inversión o ahorro. A fin de delimitar el esfuerzo financiero que un comprador tiene que realizar para la adquisición de una vivienda, y en base a la elaboración de la ratio precio de la vivienda/renta bruta disponible y cuota de amortización del préstamo, a continuación se expone un análisis comparativo para el conjunto de las seis provincias.

Utilizando la ratio precio de la vivienda/renta bruta disponible, que mide el tiempo que se tardaría en pagar una vivienda si una familia monosalarial destina íntegramente su renta bruta disponible y suponiendo una vivienda tipo (100 metros cuadrados), se puede observar que Málaga, Cádiz y Alicante son las tres provincias que disponen de una ratio más elevada, que se situó en 2003 por encima de la media nacional. Por el contrario, Valencia y la Región de Murcia presentaron la tasa más baja, es decir, un hogar necesitaría 8,5 y 8,7 veces respectivamente los ingresos salariales brutos para pagar una vivienda.

En cualquier caso, los datos demuestran un deterioro de la ratio a lo largo del periodo analizado como consecuencia del crecimiento bastante más acelerado del precio de la vivienda frente a la renta bruta disponible.

Las condiciones de financiación han desempeñado un papel relevante en la trayectoria expansiva del mercado inmobiliario, si bien tal y como se determina a continuación no en todas las provincias analizadas han tenido la misma incidencia. Así pues, sería preciso analizar un segundo indicador concerniente a la cuota de amortización, para lo cual incorporamos tres supuestos: a) se financia el 80% de la vivienda; b) se considera una vivienda de 100 metros cuadrados; c) el periodo de amortización es de 25 años al tipo de interés vigente en ese año.

Tabla 66. Evolución del precio del m² de la vivienda nueva en las provincias objeto de estudio y España. 1995-2003

Provincias										Acumulado (%)
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2003/1995
Cádiz	590,4	591,0	606,5	653,5	697,0	792,0	888,8	1.039,9	1.233,9	109,0
Málaga	553,1	590,1	619,0	671,2	761,9	908,8	1.070,3	1.313,4	1.628,2	194,4
Almería	513,5	573,7	584,6	625,7	706,1	801,5	902,1	1.064,2	1.187,7	131,3
R. de Murcia	479,8	476,4	499,5	552,8	598,3	666,2	770,3	898,9	1.018,5	112,3
Alicante	514,1	542,7	579,3	635,5	706,5	807,7	926,7	1.071,8	1.270,6	147,2
Valencia	542,2	572,0	609,0	645,1	727,5	808,0	887,7	1.048,2	1.186,6	118,8
España	650,8	661,6	684,2	730,8	800,5	902,5	1.018,9	1.173,2	1.305,1	100,5

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

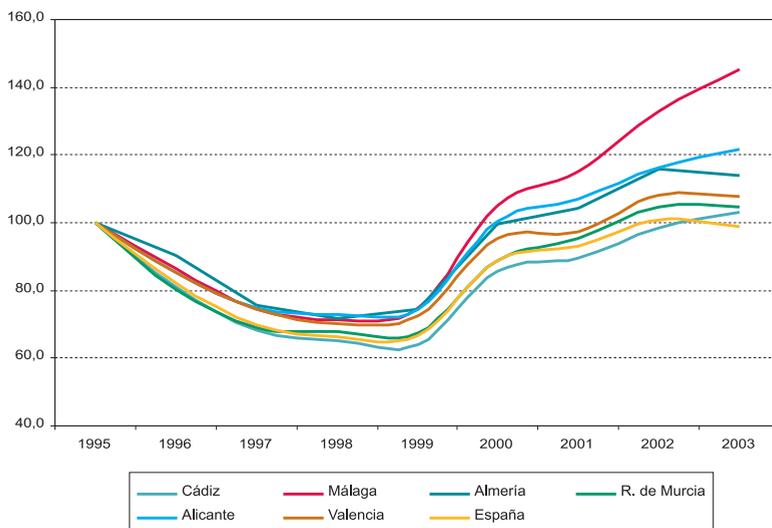
Tabla 67. Evolución de la ratio precio de la vivienda/renta bruta disponible en las provincias objeto de estudio y España. 1995-2001

Provincias	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Cádiz	10,6	10,0	9,9	10,3	10,3	10,7	11,3
Málaga	9,2	9,1	9,0	9,3	10,1	11,3	12,7
Almería	7,4	7,7	7,6	7,8	8,0	8,8	9,4
R. de Murcia	7,5	7,0	6,9	7,3	7,6	7,9	8,7
Alicante	7,3	7,3	7,6	8,0	8,6	9,2	10,2
Valencia	7,3	7,4	7,3	7,4	7,8	8,1	8,5
España	8,5	8,2	8,1	8,2	8,6	9,2	9,9

Fuente: Elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento.

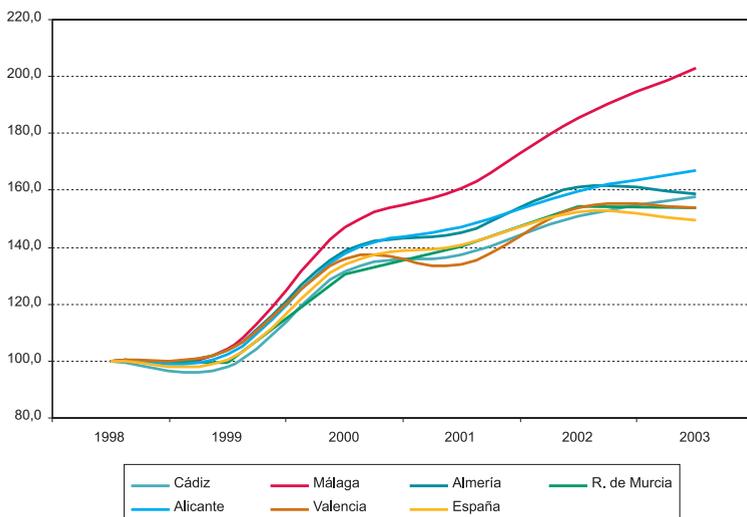


Gráfico 94. Variaciones de la cuota de amortización de una vivienda en Cádiz, Málaga, Almería, Región de Murcia, Alicante, Valencia y España. Índice 1995=100



Fuente: Elaboración propia a partir del Banco de España, Ministerio de Fomento e INE.

Gráfico 95. Variaciones de la cuota de amortización de una vivienda en Cádiz, Málaga, Almería, Región de Murcia, Alicante, Valencia y España. Índice 1998=100



Fuente: Elaboración propia a partir del Banco de España, Ministerio de Fomento e INE.

En base a los datos obtenidos se constata que, en el conjunto del territorio nacional, quienes adquirieron una vivienda en 1995, hasta el ejercicio 2003, la corriente bajista del índice de referencia del mercado hipotecario (Euribor) ha supuesto un importante ahorro en la cuota de amortización con descensos de hasta un 33,4%, compensando las progresivas subidas del precio de la vivienda.

En una tónica similar se situaron Cádiz, Valencia y la Región de Murcia, las cuales presentaron el mejor saldo para el periodo analizado. Sin embargo, este comportamiento cambió de signo a partir de 2000 en las provincias de Málaga, Alicante y Almería, presentando la primera el mayor crecimiento acumulado de la cuota de amortización (45,1%).

Sin embargo, la adquisición de una vivienda en 1998 presenta cifras más reveladoras; hasta el ejercicio 1999 el descenso del Euribor compensó el incremento del precio de la vivienda, siendo a partir de ese año cuando las variaciones de la cuota de amortización ofrecieron crecimientos muy acelerados, hasta llegar a duplicarse ligeramente en Málaga, mientras que en el resto de regiones mostraron un comportamiento que osciló entre un 53,7-67,2%.

Las principales razones de esta tendencia son: a) el aumento del Euribor en el periodo 1999-2000 en un 50,3%; b) el fuerte crecimiento acelerado del precio de la vivienda en términos acumulados (sirva como dato que en España durante el periodo 2003/1999 se alcanzó un registro del 63%, frente al 23% del periodo 1999/1995), en contraposición con los descensos bastante menos acusados del Euribor desde el 2000.

Factores clave de éxito, análisis DAFO y conclusiones



5. Factores clave de éxito, análisis DAFO y conclusiones

Con objeto de reflejar los aspectos más relevantes que inciden en la evolución de la actividad se exponen los principales factores clave de éxito del sector y un análisis DAFO.

En lo que respecta a los factores clave de éxito, habría que destacar el papel destacado que tiene en la estrategia de los operadores el control de costes, la incorporación de nuevas tecnologías en el proceso de producción y la gestión de cobros. En un segundo término quedan relegados la diversificación sectorial, el tamaño empresarial, las alianzas estratégicas y el respeto medioambiental.

En el ámbito del marketing mix, los aspectos que tienen una mayor importancia son la calidad y el servicio, situándose a continuación el precio, la puntualidad y la imagen corporativa.

En el marco del análisis DAFO se detallan los principales factores internos y externos que inciden en la evolución del sector. En primer lugar sería conveniente resaltar la disponibilidad de suelo con la que se cuenta y la capacidad de crear excelentes complejos turísticos, aspectos claves para el desarrollo de la actividad residencial.

Tabla 68. Factores clave de éxito del sector de la construcción en las provincias objeto de estudio y España. 1995-2003

Operaciones	Valoración
Control de costes	1
Tecnología	2
Gestión de cobros	2
Diversificación sectorial	3
Tamaño empresarial	3
Alianzas estratégicas	3
Respeto medioambiental	3
Marketing mix	
Calidad y servicio	1
Precio	2
Puntualidad	2
Imagen corporativa	2

Valoración: 1, 2: factor clave; 3: factor relevante.
Fuente: Elaboración propia.



Por su parte, la dependencia del ciclo económico, las altas tasas municipales por la obtención de licencia de obra y el déficit de infraestructuras en determinadas provincias se perfilan como los principales puntos débiles.

Asimismo, debe considerarse la reciente Directiva comunitaria en materia de eficiencia energética en los edificios que será de obligatorio cumplimiento en enero de 2006. Esta Directiva conllevará costes adicionales y desembocará en una traba administrativa más para la entrega de viviendas. Pero la pregunta sobre la que merece la pena reflexionar es acerca de quién asumirá este sobrecoste en las viviendas de protección oficial.

Sin duda alguna, la demanda de segunda vivienda, y en especial de aquella dirigida al residente comunitario, constituye una de las oportunidades más relevantes del sector, pues con ello se presenta una alternativa sólida al turismo de baja calidad y se posibilita que el desarrollo económico de otros sectores que dependen de la actividad turística no esté ligado al factor estacionalidad.

En este sentido habría que precisar la existencia de precios competitivos y favorables de la vivienda para el mercado del norte y centro de Europa en relación al coste de vida de sus países de origen, que junto con unas condiciones climatológicas muy favorables convierten a estas provincias del arco mediterráneo en un lugar privilegiado para la adquisición de una segunda residencia.

No obstante, la creación de complejos residenciales requiere de importantes dotaciones de infraestructuras. Los residentes extranjeros no sólo buscan sol y playa sino que demandan otras alternativas de ocio paralelas (deportes náuticos, golf, actividades culturales, centros comerciales, etc.), así como unos servicios de calidad (sanitarios, limpieza de calles y playas, ...).

A ello habría que unir el hecho de que determinados enclaves como Almería y Murcia sean actualmente los destinos con un mayor potencial de crecimiento.

En este contexto, especial relevancia ocupa el equilibrio entre la ordenación racional del territorio y el fomento de la actividad turística. Se debe evitar que el desarrollo de la actividad constructora no afecte de forma negativa al paisaje y a las condiciones medioambientales.

En esta misma dirección sería aconsejable buscar soluciones al problema del abastecimiento de agua. Las actuaciones propuestas en el marco del nuevo Plan Hidrológico Nacional se concretan principalmente en la puesta en marcha de plantas desaladoras, la reutilización de aguas residuales y la construcción de nuevas presas. Asimismo, se pro-

yecta el establecimiento de tramos de tarifas en función del destino del recurso hídrico (uso agrícola, industrial, urbano, segunda residencia y campos de golf).

Son precisamente los dos últimos tramos mencionados los más caros, barajándose actualmente un precio que oscila entre 1,10-1,30 euros/m³. Este incremento en la tarifa del agua constituye una penalización para el desarrollo de complejos turísticos, aspecto que podría tener consecuencias negativas en el sector, disminuyendo el ritmo de la producción.

Asimismo, se debe considerar la importante oportunidad que representa para el sector el Plan de Infraestructuras 2000-2007, máxime teniendo en cuenta el balance deficitario de infraestructuras que presentan determinadas provincias.

Cuadro 1. Puntos fuertes y débiles, oportunidades y amenazas del sector de la construcción en las provincias objeto de estudio. 2004

PUNTOS FUERTES	PUNTOS DÉBILES
<ul style="list-style-type: none"> • Excelentes condiciones climáticas. • Disponibilidad de suelo. • Capacidad de crear excelentes complejos residenciales. • Precios de la vivienda muy competitivos para el turismo del Norte y Centro de Europa. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dependencia del ciclo económico. • Estacionalidad de la actividad turística. • Menor disponibilidad de infraestructuras en determinadas provincias. • Altas tasas municipales en la licencia de obras. • Directiva Comunitaria sobre la eficiencia energética de las edificaciones: sobre coste viviendas.
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Plan de Infraestructuras 2000-2007. • Portales B2B: mayor eficiencia empresarial. • Turismo residencial: el desarrollo económico de otros sectores no está ligado al factor estacionalidad. • Cambio de tendencia en la adquisición de vivienda por parte del residente extranjero: compra no ligada estrictamente a la jubilación. • Elevada percepción del litoral mediterráneo como lugar de descanso y mejora de la calidad de vida. • Alto poder adquisitivo del turista residencial. • Aumento de la longevidad humana. 	<ul style="list-style-type: none"> • Desaceleración del ritmo de crecimiento del segmento edificación residencial. • Ralentización del crecimiento económico en la eurozona. • Falta de recursos hídricos: instalación de desaladoras. • Posible impacto medioambiental negativo.

Fuente: Instituto de Estudios de Cajamar.



A modo de corolario, se puede concluir afirmando que la actividad constructora inició durante el bienio 1997-1998 en el conjunto del territorio nacional una fase expansiva que se ha reflejado en un conjunto de magnitudes como el VAB, empleo, consumo de cemento o evolución de la superficie a construir según los visados de obra nueva.

Sin embargo, esta tendencia no ha mostrado la misma tónica en todas las provincias analizadas, presentando una intensidad mayor en términos de VAB en Cádiz y Almería, mientras que en el resto de provincias analizadas el nivel de dispersión ha oscilado entre el 54,7% de la Región de Murcia hasta el 61,1% de Valencia. Desde el punto de vista del empleo generado, las provincias más activas han sido Málaga, Alicante y Cádiz.

Asimismo, cabe realizar una breve valoración de la evolución de los dos subsegmentos de actividad. En relación a la edificación residencial destacan los altos niveles de producción en el número de viviendas iniciadas alcanzados en Málaga y Alicante, ostentando sendas participaciones del 49 y 53,1% sobre el número total de viviendas iniciadas en sus respectivas comunidades. Por su parte, la obra civil ha mostrado un comportamiento extremadamente dinámico en Valencia superando con creces el valor de los trabajos licitados en relación con el resto de provincias analizadas.

Por último, señalar que las perspectivas de crecimiento del sector y más concretamente en el subsegmento edificación residencial estarán ligadas a la evolución de la demanda, los tipos de interés y la estabilidad adquisitiva de las familias.