

GRUPO  
**ARMANEXT**

# EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN ESPAÑA

DE LA ATOMIZACIÓN A LA  
CONCENTRACIÓN

ENERO 2022



**Director**  
Juan E. Iranzo

**Coautores**  
María Pérez López  
Javier Carnerero Pérez

Analistas de ArmadatA Asesores S.L.



# CONTENIDO

---

<b>PRÓLOGO.....</b>	<b>3</b>
<b>RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>4</b>
<b>1. OBJETO DEL ESTUDIO.....</b>	<b>5</b>
<b>2. DEFINICIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA.....</b>	<b>6</b>
<b>3. LAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y ECONÓMICAS.....</b>	<b>9</b>
<b>4. LOS CICLOS DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA.....</b>	<b>12</b>
<b>5. LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN ESPAÑA.....</b>	<b>16</b>
<b>6. PROPUESTA: DE LA ATOMIZACIÓN A LA CONCENTRACIÓN.....</b>	<b>18</b>



## PRÓLOGO

---

El Grupo ArmanexT tiene como misión acompañar a todas aquellas PYMES que desean iniciar un proceso de crecimiento e internacionalización a través de los Mercados de Valores, involucrándose en la toma de decisiones: cómo cambiar su estructura de capital, financiación, operaciones potenciales o captación de nuevos inversores y accionistas.

Tradicionalmente, el acceso a estos mercados ha sido un proceso complicado por los grandes plazos y costes que acarreaban, disminuyendo el atractivo de salida a cotizar de las pequeñas y medianas empresas.

Sin embargo, la Unión Europea ha establecido herramientas para ayudar a estas empresas a acceder a los Mercados de Valores., simplificando los plazos y costes a través de los Sistemas Multilaterales de Negociación.

Estos sistemas cuentan con la figura del Asesor Registrado en el caso del mercado español BME Growth y del Listing Sponsor para los mercados europeos de Euronext, como coordinadores de todo el proceso, además de realizar un análisis sobre las opciones de salida y recopilación de la documentación exigida.

Para cumplir con su misión, el Grupo ArmanexT cuenta con tres divisiones empresariales: ArmanexT -Listing Sponsor de Euronext-, ArmabeX -Asesor Registrado para BME Growth- y ArmadatA -consultoría de inteligencia económica-.

En definitiva, nos podemos al servicio de las empresas para que aprovechen las múltiples ventajas que ofrecen los Mercados de Valores especializados en pequeñas y medianas empresas.

**Antonio Fernández Hernando**  
Presidente de Grupo ArmanexT  
Listing Sponsor Euronext



## **RESUMEN EJECUTIVO**

El sector de la construcción, aunque ha reducido considerablemente su presencia en el PIB español, sigue manteniendo una enorme relevancia con importantes posibilidades de cara al futuro.

No es previsible un nuevo boom inmobiliario, sin embargo, se espera la construcción de 120.000 – 140.000 nuevas viviendas anuales para cubrir la demanda.

Además, de los 27 millones de viviendas existentes en España, 7,2 millones precisan de rehabilitación integral. Sin duda, este segmento tiene un gran futuro, máxime con el apoyo de fondos europeos para mejorar la eficiencia energética de los mismos.

Se espera un aumento en rehabilitación, pasando de las 30.000 viviendas anuales actualmente a unas 150.000.

El sector de la construcción de viviendas y rehabilitación se encuentra muy atomizado en España. Sería deseable desarrollar procesos de M&A para aprovechar las economías de escalas e introducir las nuevas tecnologías de “fabricación de viviendas”.

Para llevar a cabo estas operaciones, las empresas deberían acudir a los mercados de valores para obtener los recursos financieros necesarios de este proceso.

## **ABSTRACT**

The construction sector, although it has considerably reduced its presence in the Spanish GDP, continues to maintain an enormous relevance with important possibilities for the future.

A new real estate boom is not foreseeable, however, the construction of 120,000 - 140,000 new homes per year is expected to cover demand.

Furthermore, of the 27 million existing homes in Spain, 7.2 million are in need of comprehensive rehabilitation.

Undoubtedly, this segment has a great future, especially with the support of European funds to improve their energy efficiency.

An increase in rehabilitation is expected, from the current 30,000 dwellings per year to around 150,000.

The housing construction and rehabilitation sector is highly fragmented in Spain. It would be desirable to develop M&A processes to take advantage of economies of scale and introduce new "housing manufacturing" technologies.

To carry out these operations, companies should turn to the stock markets to obtain the necessary financial resources from this process.



## 1. OBJETO DEL ESTUDIO

---

El presente estudio pretende llevar a cabo un análisis de la situación del sector de la construcción en España, concretamente el segmento de la vivienda y rehabilitación integral, que se encuentra muy atomizado.

Para ello, se ha analizado la definición del sector de la construcción y su importancia para la economía española, así como las características técnicas y económicas de un

sector especialmente integrado por pequeñas y medianas empresas, en su mayoría de carácter familiar.

Asimismo, se ponen en valor las posibilidades que ofrecen los mercados de valores como una de las herramientas que favorecen la concentración de sectores para este tipo de empresas a través de la disponibilidad de nuevos mecanismos de financiación.



## 2. DEFINICIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA

---

El desarrollo económico y social de toda población viene determinado por la necesidad de establecer dotaciones de infraestructuras adecuadas para potenciar su crecimiento y contribuir al ecosistema económico.

En este sentido, el sector de la construcción se ha constituido como un elemento fundamental para el desarrollo de diferentes infraestructuras de servicios esenciales que mejoren el nivel y la calidad de vida de los ciudadanos, así como faciliten y promuevan el acceso a viviendas y espacios residenciales.

Por un lado, podemos destacar el segmento vinculado a proyectos y obras civiles necesarios para favorecer la movilidad entre centros de producción y su posterior vinculación a los de consumo, tanto de bienes como de servicios.

Igualmente, se incluyen obras tan esenciales que abarcan desde una correcta y adecuada red de abastecimiento de agua para regadío que garanticen las actividades agrícolas, así como las necesarias para la industria y energía, además de los abastecimientos urbanos para el consumo final.

En lo que respecta a la movilidad entre centros de producción y de consumo, es preciso señalar que dentro de las infraestructuras vinculadas al transporte hay que distinguir entre infraestructuras viales, de ferrocarril, de puertos y aeropuertos que permiten la movilidad internacional, tanto de personas como de mercancías, incluso cada vez más de alto valor añadido.

El otro gran segmento del sector es el de la edificación con una categorización muy heterogénea ya que es el encargado de llevar a cabo proyectos de servicios sanitarios, educativos, comerciales y ocio, así como el favorecimiento de las actividades público-privadas a través de las oficinas.

Así, un incremento de la renta permite tener, a priori, un mayor poder adquisitivo y, por tanto, aumenta la demanda de servicios de ocio y turismo; de ahí la necesidad de construcción de centros comerciales, espacios de ocio, hoteles y apartamentos turísticos, entre otros.



Igualmente, la disponibilidad de oficinas y centros logísticos resulta esencial para poder desarrollar actividades productivas y servicios públicos, a pesar de la evolución creciente del teletrabajo como consecuencia de la Covid-19.

Sin embargo, su principal categoría en la mayoría de los países es la edificación de viviendas destinadas a residencias.

En el caso de un país en proceso de desarrollo como China, el sector supone más del 20% de la producto nacional.

Algo similar ocurrió en España durante el periodo 1998 – 2007, donde se construyeron 700.000 viviendas en un solo año y se desarrollaron las infraestructuras de carreteras de alta capacidad y de transporte ferroviario de personas, sobre todo el AVE.

	2020	2019	Variación interanual
<b>Producto Interior Bruto a precios de mercado. Millones de euros</b>	1.121.698	1.244.772	-9,9%
<b>VAB Construcción</b>	64.058	72.608	-11,8%
<b>VAB Construcción sobre PIB</b>	5,7%	5,8%	-2,1%
<b>FBCF. Activos fijos materiales. Construcción</b>	109.572	124.138	-11,7%
<b>FBCF. Activos fijos materiales. Construcción. Viviendas</b>	61.613	71.256	-13,5%
<b>FBCF. Activos fijos materiales. Construcción. Otros edificios y construcciones</b>	47.959	52.882	-9,3%
<b>FBCF Construcción sobre PIB</b>	9,8%	10,0%	-2,0%
<b>FBCF Viviendas sobre PIB</b>	5,5%	5,7%	-4,0%
<b>FBCF Otros edificios y construcciones sobre PIB</b>	4,3%	4,2%	0,6%

*Fuente: Contabilidad Nacional Trimestral. INE*

En este sentido, la presencia de esta actividad ha llegado a representar en circunstancias entre el 6% y el 8% del PIB de países desarrollados.

La demanda nueva de viviendas corresponder básicamente a satisfacer la demanda de los nuevos hogares construidos. Por su parte, la obra civil representa en torno a un 2% - 3% adicional.

Este “boom” inmobiliario provocó que el sector de la construcción llegase a representar en torno al 23% del total del PIB español desde el lado de la oferta.<sup>1</sup>

Durante el año 2020, el sector de la construcción representó un 5,7% del PIB, cuya inversión en construcción fue del 9,8% de la FBCF total en España, entre las que destaca la construcción de viviendas con un 5,5%.<sup>2</sup>

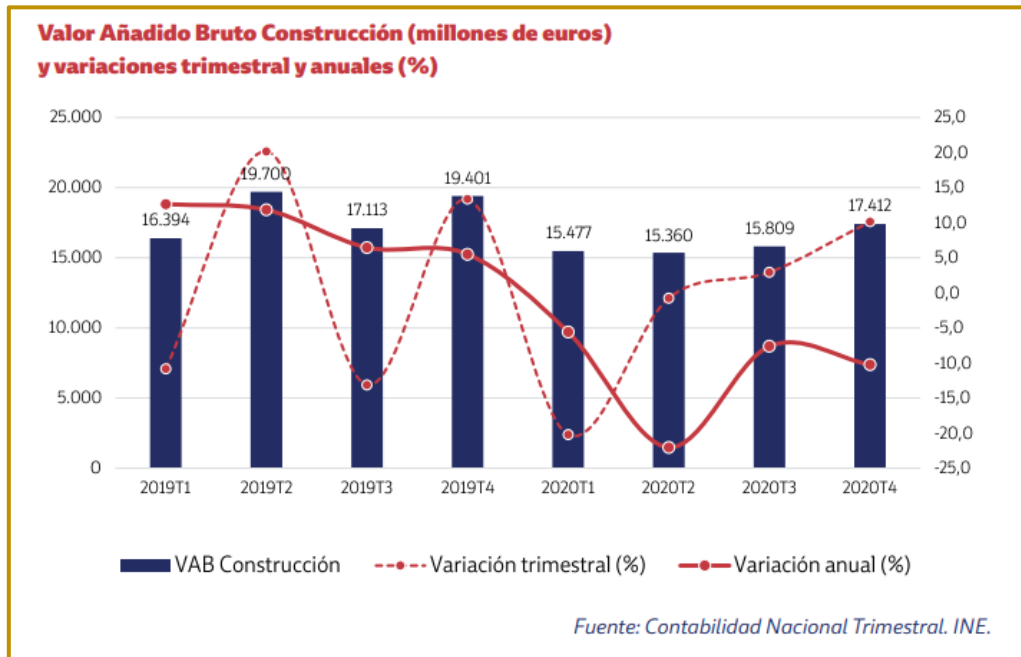
<sup>1</sup> Instituto Nacional de Estadística.

<sup>2</sup> Instituto Nacional de Estadística.





Es preciso señalar que la aportación del sector de la construcción al crecimiento interanual del PIB fue de media en 2020 de -0,85 puntos porcentuales, dato que confirma la caída del VAB Construcción en el periodo 2019 – 2020.



**Aportaciones al crecimiento interanual del PIB a precios de mercado, volumen encadenado (puntos porcentuales)**

	Media anual 2020	2020T1	2020T2	2020T3	2020T4
<b>Producto interior bruto a precios de mercado</b>	-10,84	-4,28	-21,60	-8,55	-8,92
<b>VAB Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca</b>	0,14	0,03	0,20	0,12	0,21
<b>VAB Industria</b>	-1,40	-0,79	-3,55	-0,73	-0,53
<b>VAB Construcción</b>	-0,85	-0,40	-1,66	-0,60	-0,73
<b>VAB Servicios</b>	-7,53	-2,29	-14,52	-6,52	-6,79

Fuente: Contabilidad Nacional Trimestral



### 3. LAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y ECONÓMICAS

---

En especial, el sector de la construcción presenta una serie de particularidades técnicas con grandes implicaciones económicas.

Desde un punto de vista técnico, se caracteriza por desarrollar una actividad productiva no recurrente, es decir, una vez finalizada la obra en cuestión, esa actividad ha concluido.

Ahora bien, para poder mantener la obtención de rendimientos de la obra, es frecuente – en el caso de obras civiles cada vez más- ceder su aprovechamiento en forma de concesión de explotación a cambio de la construcción durante un periodo de tiempo establecido.

Hay que señalar la carencia de un mercado internacional respecto a la posibilidad de transporte del producto final, tanto de la obra civil como de la edificación.

Cada obra se realiza en destino, sin perjuicio que excepcionalmente se produzca la exportación de grandes infraestructuras y elementos construidos en origen como puentes.

Ahora bien, es posible y así se ha constatado la posibilidad de traslado del constructor para proyectos en terceros países.

De hecho, desde la década del 2000 hasta la actualidad nuestras constructoras españolas -5 de ellas se encuentran entre la 10 constructoras mundiales- han efectuado grandes proyectos de obra civil en el exterior, principalmente en Europa, EE. UU. e Iberoamérica, pero cada vez más en Asia.

Sin embargo, respecto al segmento de la edificación y rehabilitación de viviendas, España se categoriza por una gran atomización de empresas y diversificación geográfica.

En lo referente a las implicaciones económicas, las distorsiones respecto a la asignación eficiente de los recursos provocados por desfases temporales o gaps tienen una alta incidencia en el sector de la construcción.

Para la obra civil, esto supone retrasos entre la fase de construcción y la fase de entrada en operación.

En otras palabras, los periodos de maduración de las inversiones son muy largos en torno a 5 años o más para determinados proyectos.



	2020	2019	Variación interanual
<b>Visados dirección de obra</b>	113.764	137.376	-17,2%
<b>Viviendas obra nueva</b>	85.535	106.266	-19,5%
<b>Ampliación</b>	2.935	2.577	13,9%
<b>Reforma</b>	25.294	28.533	-11,4%
<b>Certificaciones fin de obra</b>	85.945	78.789	9,1%

*Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*

En el caso de las edificaciones, concretamente de viviendas, los desfases temporales provocan importantes desajustes entre la oferta y la demanda y, en consecuencia, grandes variaciones en precio, es decir, entre los visados de obra y los datos de obra terminada.

Si la demanda de viviendas aumenta, siendo ésta superior a la oferta, los precios se elevan significativamente, es decir, se encarece la vivienda.

Generalmente, la oferta tarda en responder un periodo mínimo de 30 meses, de ahí que en ocasiones supere ampliamente a la demanda de ese momento, dando lugar a un stock de viviendas nuevas sin vender.

El ajuste económico entre las ventas y las compras únicamente se puede realizar con importantes bajadas de los precios inmobiliarios para estimular la demanda.

Este desajuste se pudo observar durante el periodo 2008 – 2014 en España; se produjo un volumen de stock de viviendas sin vender superior a un millón de unidades ante el estrangulamiento del crédito, la caída de la actividad y del empleo que contrajeron la demanda.

Fue necesario estimular la demanda para reducir el exceso de oferta a través de fuertes reducciones de los precios, alcanzando un mínimo en el año 2014 y cuyos niveles de 2007 aún no se han recuperado actualmente.

Ante estas circunstancias, se pone de manifiesto que se trata de un sector que debe disponer de mecanismos financieros específicos como por ejemplos los créditos hipotecarios en virtud de sus características de inversión a largo plazo.



En el caso de la construcción de obra civil, se requiere gran cantidad de maquinaria pesada, por ello, es un segmento intensivo en capital.

Sin embargo, la edificación y rehabilitación es intensiva en mano de obra; cada vivienda requiere de media 1,3 trabajadores durante unos 24 meses.

Este último factor ha provocado que, habitualmente, se vincule la política de la vivienda con la de empleo, convirtiendo al sector en un sector muy intervenido y regulado por el sector público, tanto en la habilitación de suelo urbanizable, como en las características de los productos e incluso en la intervención de precios-

Además, para favorecer el acceso social a la vivienda, se han impulsado políticas de viviendas sociales.

En general, la intervención pública desmedida impide el libre funcionamiento del mercado, restringe la oferta y, en consecuencia, encarece el producto final.

Asimismo, la población española se ha caracterizado por estar dotada de una mentalidad de usuarios/propietarios de la vivienda habitual, si bien es cierto que el cambio cultural de las nuevas generaciones y las características laborales del momento están generando un incremento en la demanda de viviendas de alquiler.

Además, España ha tenido tradicionalmente una alta inflación. Esto ha supuesto que el ahorro privado haya ido destinado al “ladrillo” -mantiene mejores valores en épocas de alta inflación- que en instrumentos financieros.

Esta inversión al ladrillo se ha visto reforzada gracias al sector turístico - representa un 14% del PIB nacional- con una fuerte demanda de edificaciones para las actividades económicas de este sector.

España fue el segundo país como destino turístico del mundo en el año 2019, superado únicamente por Francia.

El modelo de “Sol y Playa” sigue siendo el más importante, aunque se esté produciendo una diversificación en la oferta turística para incrementar su valor añadido, desestacionalizar su temporalidad y así evitar el cierre de infraestructuras con el problema de costes hundidos que generan sobre la elevada inversión inicial que requieren estos proyectos.



## 4. LOS CICLOS DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA

---

De acuerdo con el Instituto de Estudios Económicos<sup>3</sup>, el sector de la construcción en España ha experimentado dos grandes booms inmobiliarios entre los años 1.985 – 1.990 y 1.997 – 2007.

Ambas experiencias inmobiliarias han sido seguidas e incluso precedidas de profundas crisis económicas.

Estos ciclos inmobiliarios se encuentran influenciados por factores endógenos y exógenos al sector.

Entre estos priman los segundos, que van desde las políticas públicas o los tipos de interés hasta la disponibilidad de financiación o las expectativas de los inversores.

Además, la actividad de la construcción ha tenido a lo largo de la historia un fuerte impacto en los ciclos económicos de nuestro país, con pendientes más pronunciadas tanto en las fases expansivas como en las contractivas.

Esta circunstancia se ha visto influida ante los desfases temporales provocados por la duración de los proyectos.

En relación con lo anterior, existen ciertos indicadores adelantados que reflejan la realidad presente del sector y que son: el consumo de cemento -vinculado a la obra civil especialmente- así como el número de viviendas iniciadas -que recoge el gap de la producción-.

También, los precios están definidos por diferentes factores como la demanda, las características de cada proyecto y en gran medida por la propia estructura de costes del sector.

Este sistema está provocando una escasez de mano de obra y falta de material, lo cual a su vez retrasa y encarece la producción.

En definitiva, el precio del producto final está claramente definido tanto por los costes laborales – al ser la construcción de viviendas intensiva en mano de obra- como por los de los materiales.

Para España, a diferencia de otros países, lo más relevante es la repercusión del precio del suelo, que puede llegar a representar el 50% del precio final de venta.

---

<sup>3</sup> Informe "Economía de la vivienda en España". Capítulo 2: El mercado residencial en España, por Begoña Blasco Torrejón.



De manera adicional, el sector de la construcción -durante la última fase expansiva del último boom- llegó a exportar el 22% del crecimiento del PIB, superando incluso el 30% de 2002 y 2003.

Esta circunstancia fue motivada por un contexto socioeconómico con condiciones monetarias muy favorables y unas políticas expansivas.

Además, se produjo un aumento puntual y desmesurado de la demanda, que tuvo como respuesta una sobre oferta de producto.

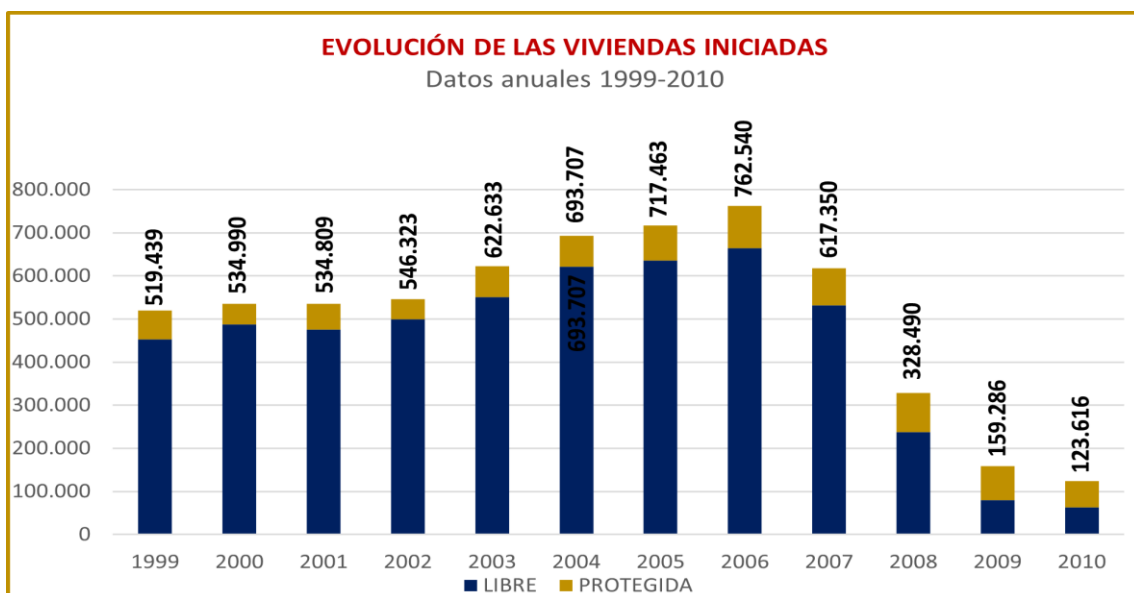
Esto fue ocasionado por la entrada masiva de inmigrantes que necesitaban una residencia, por los nuevos hogares que se crearon y por el ahorro colocado en vivienda.

Por otro lado, en el año 2006 se llegaron a construir un total de 700.000 viviendas, lo que nos situó en el segundo país del mundo después de China en términos absolutos.

Algunas de dichas promociones casi se construyeron en mitad del campo, por lo que resultaron invendibles a los precios de entonces.

Un claro ejemplo fue el caso de “Seseña”, la macro ciudad de nueva creación del empresario Francisco Hernando Contreras “El Pocero”.

Tradicionalmente, la vivienda en España mantenía su precio a pesar de las diferentes crisis económicas; si bien se trataba de una situación ficticia al producirse en épocas de alta inflación, manteniéndose los precios nominales y bajando los precios reales.



Sin embargo, el auténtico ajuste de precios para adecuar la oferta a la demanda se produjo entre los años 2011 y 2014, con caídas medias de las viviendas a la venta superiores al 40%, y en algunos casos al 70%.

Con ello, se alcanzó el mínimo de los precios en 2014, lo que permitió un incremento de la demanda, propiciado por la recuperación del empleo, del crédito y de la inversión extranjera en nuestro sector inmobiliario.

Finalmente, se absorbió la mayor parte del parque de viviendas, quedando unas 70.000 que debían ser derribadas, puesto que carecían de una demanda de mercado posible.

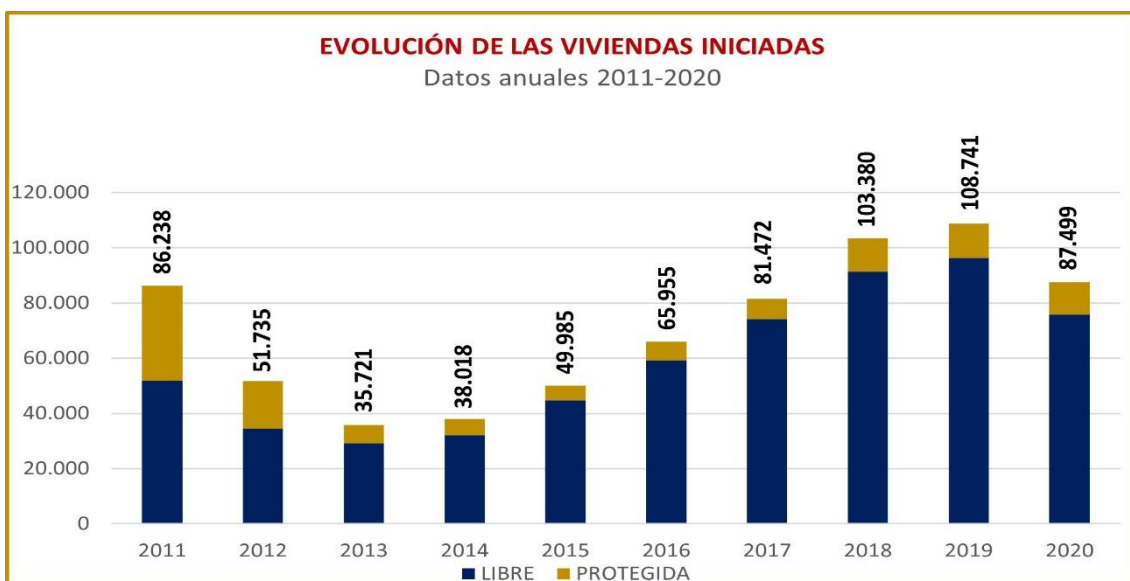
Desde 2015, se inició una recuperación moderada y paulatina del sector; situación que se ha mantenido a pesar de la pandemia.

Esta actividad productiva ha crecido un 77,55%<sup>4</sup> de forma muy asimétrica según el tipo de producto y la región geográfica.

En el año 2020 se inició una construcción de 87.499 viviendas nuevas y se han rehabilitado íntegramente unas 30.000 al año.

Sin embargo, el director general de la Vivienda y Suelo del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, D. Javier Martín, ha señalado que se deberían rehabilitar un total de 300.000 viviendas al año para lograr el objetivo de 7 millones de hogares rehabilitados en 2050, que representan el 26,7% del total del parque de viviendas actual.

En relación con lo anterior, se espera un crecimiento significativo de la rehabilitación integral, impulsado por las nuevas normas medioambientales y por la financiación en



<sup>4</sup>Datos calculados a partir de los datos facilitados por "Informe sobre el sector construcción año 2020", elaborado por el Observatorio Industrial de la Construcción.



gran medida de los Fondos Europeos de Reconstrucción.

Asimismo, el Viceconsejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, D. Jose M<sup>a</sup> García Gómez, afirma que el envejecimiento del parque de 27 millones de viviendas existentes actualmente en nuestro país también impulsará los trabajos de rehabilitación integral.

Adicionalmente, las empresas españolas que operan en estos subsectores son fundamentalmente PYMES.

Destacando en el año 2020 un total de 126.842 empresas de las cuales el 86,6% tienen menos de 9 trabajadores.

Empresas Inscritas Seguridad Social	2020	2019	Variación interanual
<b>Total empresas inscritas construcción</b>	<b>126.842</b>	<b>126.261</b>	<b>0,5%</b>
De 1 a 2 trabajadores	65.385	65.189	0,3%
De 3 a 5 trabajadores	29.807	29.672	0,5%
De 6 a 9 trabajadores	14.066	13.837	1,7%
De 10 a 49 trabajadores	15.935	15.917	0,1%
De 50 a 249 trabajadores	1.535	1.526	0,6%
De 250 a 499 trabajadores	65	71	-8,5%
500 o más trabajadores	49	49	0,0%

*Fuente: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones*

Antigüedad	41. Construcción de Edificios	42. Ingeniería Civil	43. Actividades de Construcción Especializada	Total Empresas Construcción 2020
De 0 a 1 años	22,2%	21,7%	20,8%	21,6%
De 2 a 3 años	13,7%	12,8%	14,5%	14,0%
De 4 a 7 años	15,0%	15,0%	18,2%	16,4%
De 8 a 11 años	10,7%	17,7%	11,8%	11,4%
De 12 a 15 años	15,1%	12,7%	10,6%	13,0%
De 16 a 19 años	9,1%	6,1%	8,2%	8,6%
20 o más años	14,2%	14,0%	15,9%	15,0%

*Fuente: Directorio Central de Empresas. INE*





## 5. LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN ESPAÑA

---

Históricamente, la intervención pública en el desarrollo de la regulación urbanística en España ha sido muy intensa bajo el pretexto de corregir los posibles fallos del mercado.

Estos fallos vienen supuestamente provocados por la libre actuación de los agentes privados, causantes de algunas operaciones que pueden generar externalidades negativas, así como el riesgo, o bien que no se construyeran suficientes dotaciones públicas, o que el libre juego de los mercados y los intereses privados pudiesen provocar urbanizaciones excesivas y altas concentraciones por zonas geográficas.

Sin embargo, la intervención pública como pretexto para corregir los posibles fallos del mercado ha provocado en numerosas ocasiones mayores costes y distorsiones.

En este sentido, la limitación pública acerca de la disponibilidad de suelo urbanizable en España ha provocado un encarecimiento más significativo del producto final, ya que la recuperación del coste ha llevado a representar entre el 30% y el 50% del coste final de la vivienda en determinados lugares y periodos temporales.

De hecho, la limitación de los precios de alquileres suele producir la contracción de nuevas producciones y el deterioro de las edificaciones hasta, en muchos casos, la declaración en ruinas de edificios.

Un ejemplo de ello ha sido el cambio de política de vivienda alemán hacia la liberalización de los alquileres frente al fracaso de las políticas intervencionistas que contrajeron la oferta de viviendas de alquiler y favoreció la economía sumergida en el segmento de arrendamientos urbanos.

Asimismo, también se han generado grandes ineficiencias y distorsiones con las políticas de viviendas sociales mediante la cesión de suelo urbanizable, limitando así la actividad de promotores que pretendían desarrollar proyectos de viviendas libres.

Por otro lado, y en virtud de la configuración administrativa de España, determinadas políticas autonómicas en materia de vivienda han supuesto una amenaza para la inversión extranjera al “penalizar” la vivienda vacía o no ocupada.



De acuerdo con la Constitución Española de 1.978, se reconoce el derecho a la propiedad privada como un derecho fundamental, contraviniendo determinadas políticas de viviendas autonómicas y no reconociendo el concepto de “vivienda vacía o no ocupada”.

En todo caso, solamente se debería hablar de viviendas en situación de venta o alquiler que no estén vendidas o arrendadas al momento.

El actual proyecto de Ley de la Vivienda presentado profundiza clamorosamente en la intervención pública en el sector de la vivienda al establecer limitaciones en los precios de alquileres en zonas denominadas como “zonas tensionadas de alquiler”.

Esta limitación representa una intervención inadecuada en la calificación que tiene carácter discrecional y cuya consecuencia principal será la contracción de la oferta, sobre todo en municipios turísticos de costa.

Asimismo, se verá favorecida la economía sumergida, también influida negativamente por las ayudas al alquiler para jóvenes, ya que aumentará el poder adquisitivo y, ante una escasez de oferta y un exceso de demanda, los precios al alquiler subirán.

Además, se estima que un 30% de las viviendas de nueva construcción que se lleven a cabo deberán destinarse a usos sociales, bien en condición de “vivienda de protección oficial”, bien como “alquileres sociales”.

Esta circunstancia encarecerá el producto de vivienda libre enormemente y en ocasiones claramente antisocial, ya que aquellas personas con baja renta que accedan a este 30% podrían tener graves problemas por el coste general de la vida en algunos lugares especialmente caros.

En definitiva, si se aprueba y ejecuta el actual proyecto de vivienda, en lugar de facilitar el acceso al mismo, se encarecerán las compras y se reducirán las viviendas en alquiler.



## 6. PROPUESTA: DE LA ATOMIZACIÓN A LA CONCENTRACIÓN

---

El sector de la edificación ha sabido adaptarse a la crisis actual ocasionada por el Covid-19 y, aunque no es previsible que se produzca un boom inmobiliario en los próximos años, se espera que mantenga un ritmo de crecimiento sostenido, sobre todo en algunas regiones como la Comunidad de Madrid.

En el caso de la obra civil, existe menores posibilidades de crecimiento en el futuro, causado en gran medida por el necesario ajuste presupuestario que se acabará produciendo en virtud de la situación macroeconómica que está experimentando España.

Además, la elevada inflación sobre los materiales y la carencia de mano de obra repercutirá negativamente sobre la edificación de obra nueva, permitiendo una clara proyección futura y de crecimiento de los trabajos de rehabilitación.

No obstante, se espera un incremento de las viviendas de nueva construcción entre 120.000 y 140.000 anuales los próximos 5 años, incluyendo pisos turísticos. En el caso de las rehabilitaciones integrales, actualmente se están llevando a cabo una cifra en torno a 30.000 anuales.

Esta cifra puede multiplicarse por cinco si se desarrolla el proyecto de eficiencia energética en las viviendas en los próximos ocho años, que se pretende financiar con parte de los Fondos Europeos de Recuperación.

Hay que destacar que España cuenta con un parque de viviendas envejecidos que alcanza la cifra de 27 millones de unidades, además de oficinas y hoteles que precisan trabajos de restauración y modernización tecnológica.

En general, la estructura empresarial perteneciente al segmento de viviendas y edificación está compuesto por pequeñas y medianas empresas.

Esta configuración no permite aprovechar las ventajas de economías de escala y de eficiencia, sobre todo ante el profundo cambio tecnológico que representa la producción industrial de viviendas.

El desarrollo de la producción industrial en este segmento permitirá asumir la escasez de mano de obra que se está experimentando, además de acortar el tiempo de construcción, reducir las distorsiones temporales y los costes.



Con el objetivo de liderar este avance de producción industrial y aprovechar las oportunidades de futuro para este sector, es necesario que la actual y atomizada estructura empresarial lleve a cabo procesos de fusiones y absorciones corporativas.

Para ello y ante la escasez de crédito bancario, resulta adecuado que las empresas de construcción que deseen liderar este proceso acudan a los mercados de valores europeos, como es el caso de Euronext, para poder financiar estas operaciones corporativas.





[www.armadata.es](http://www.armadata.es)  
[www.armanext.com](http://www.armanext.com)



Armadata  
Armanext

