

Resumen Ejecutivo

RESUMEN EJECUTIVO

Estudio sobre el sector de la **Construcción Residencial** en Andalucía y sus implicaciones para las cuentas públicas de la Junta de Andalucía

María Teresa Álvarez Martínez (IP)

Patricia Fuentes Saguar

Ana Isabel Guerra Hernández

Alfredo J. Mainar Causapé

tra
ba
jo
de
in
ves

ti
ga
ción

t.

RESUMEN EJECUTIVO

Estudio sobre el sector de la **Construcción Residencial** en Andalucía y sus implicaciones para las cuentas públicas de la Junta de Andalucía

María Teresa Álvarez Martínez¹ (Investigadora principal)

Patricia Fuentes Saguar¹

Ana Isabel Guerra Hernández²

Alfredo J. Mainar Causapé³

(1) Departamento de Economía, Métodos Cuantitativos e Historia Económica. Universidad Pablo Olavide.

(2) Departamento Economía Internacional y de España. Universidad de Granada.

(3) Departamento de Economía Aplicada III. Universidad de Sevilla.

Edita:

Fundación Pública Andaluza Instituto de Estudios sobre la Hacienda
Pública de Andalucía, Medio Propio
Fundación IEHPA

© De la publicación: IEHPA

www.iehpa.es

ISBN: 978-84-09-68295-9

Edición 2024

Diseño y maquetación: Frente a Texto, S.L.

Resumen ejecutivo

La incertidumbre en la que se encuentra el Sector de la construcción residencial en España y Andalucía en los últimos años se ha puesto de manifiesto en la dispar evolución de los indicadores relativos a la compraventa de viviendas. Este trabajo presenta la situación actual del mercado residencial en Andalucía mediante la descripción de las principales variables económicas del sector. Además, analiza el impacto que un desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda pueden tener en la economía andaluza utilizando un Modelo de Equilibrio General Aplicado (MEGA) para Andalucía en el año 2022. En el análisis se presta particular atención al impacto de estas perturbaciones en la recaudación tributaria. Para ello se elaboró primero una Matriz de Contabilidad Social (MCS) específica para este análisis, lo que facilita la evaluación de cambios en la construcción de vivienda nueva. Los resultados proporcionan el efecto de tres simulaciones: el aumento de la demanda de vivienda, el incremento de los precios de la vivienda y la caída de la inversión en vivienda libre nueva y muestran el impacto sobre las principales variables macroeconómicas, así como en los ingresos del sector público.

Descripción del mercado de vivienda

Las tasas de crecimiento del PIB en España y Andalucía muestran una rápida recuperación con respecto a los valores negativos de 2020 derivados de la pandemia del COVID-19. Sin embargo, persisten elevados valores de inflación que, a pesar de ir descendiendo a lo largo del último año, recuerdan la situación de incertidumbre en la que se encuentra la economía. El sector de la construcción, y en particular la construcción residencial, no es ajena a esta realidad y se observan tendencias muy diferentes dependiendo del indicador. Por el lado de la demanda, los precios de vivienda nueva en España y Andalucía han tenido una tasa de crecimiento anual entre el 5 y 11%, llegando en Andalucía al 13% en el segundo trimestre de 2024. El número de hipotecas, que también es un buen indicador del estado del mercado residencial, ha alternado períodos de crecimiento y descenso en los últimos años, aunque, en general y desde 2013, los resultados provinciales para Andalucía muestran una evolución creciente. El índice de confianza del consumidor ha crecido también en los últimos años, no obstante, la percepción de la economía y las expectativas siguen siendo negativas. Más a largo plazo, las proyecciones de población muestran que el grupo entre 30 y 45 años pierde peso en el conjunto de la población, y si consideramos este grupo como el de referencia para la adquisición de vivienda, estos datos podrían indicar una futura caída en la demanda. No obstante, si tomamos como indicador de la demanda de vivienda el número de hogares, independientemente de la edad y composición, las proyecciones indican un incremento del 10% en el periodo 2020-40.

Por el lado de la oferta se observa una cierta divergencia. El índice de confianza empresarial ha ido creciendo en los últimos años, al igual que el índice de confianza inmobiliaria, a excepción del año 2020, sin embargo, el número de visados ha seguido una evolución diferente, alternando periodos de crecimiento y decrecimiento tanto en España como en Andalucía. Paralelamente, los costes de las materias primas han ido creciendo, hasta dispararse en el año 2023. A nivel provincial, las transacciones inmobiliarias y el valor de las tasaciones son muy diferentes para el caso andaluz, siendo las provincias con más densidad de población, Málaga y en menor medida Sevilla, las provincias donde más valor se ha generado. El *stock* de vivienda en Andalucía representa cerca del 15% del *stock* total nacional. En España se observa que este *stock* se ha ido absorbiendo muy lentamente desde 2019, aumentando en 0,71 puntos porcentuales en 2023. Esta absorción ha sido mucho menos intensa para el caso de Andalucía con incrementos del *stock* de un 7,45 % en el último año.

La diversa evolución de las variables ha dado lugar a que se analicen en el trabajo diferentes simulaciones.

La base de datos y el modelo

La metodología empleada en el presente análisis se basa en los MEGAs. Estos modelos se componen de un conjunto de ecuaciones numéricas que tienen como solución un equilibrio económico donde la oferta de factores productivos y la adquisición de bienes y servicios finales por parte de los agentes económicos son compatibles con un nivel de producción que maximiza el beneficio de las empresas. El MEGA elaborado para Andalucía capta el comportamiento de los principales agentes de la economía, como son los hogares, las empresas y la administración pública, y su comportamiento maximizador del bienestar y producción. La especificación numérica, en este caso, se ha realizado utilizando elasticidades disponibles en la literatura económica y sobre todo, mediante la construcción de una MCS Andalucía en 2022, la SAMAND-22. Esta es una matriz cuadrada de tamaño 38x38 que incluye 26 ramas productivas, 2 factores productivos primarios (capital y trabajo), 3 impuestos (Impuestos netos sobre la producción, Impuestos netos sobre los productos y cotizaciones sociales pagadas por los empleadores), 3 agentes económicos (hogares, sociedades y administraciones públicas) y 3 cuentas de inversión, una para la vivienda libre, otra para la vivienda de promoción pública y otra cuenta que capta el resto de Formación Bruta de Capital (FBC). Finalmente se incluye 1 cuenta que representa al sector exterior. Para la construcción de esta matriz, se han utilizado datos del INE y de otras fuentes estadísticas disponibles que permitieron desagregar las cuentas vinculadas a la construcción de vivienda nueva en Andalucía.

La construcción de esta base de datos representa en sí misma una importante aportación del trabajo ya que permite la evaluación de un amplio rango de simulaciones con diferentes técnicas de análisis. Además, es una importante herramienta descriptiva de la economía andaluza, captando las interrelaciones de la construcción de vivienda nueva sobre la producción, el empleo, los precios y, consecuentemente, sobre la recaudación impositiva de la Junta de Andalucía.

Principales resultados

En este estudio se presentan tres tipos de simulaciones, dependiendo de la variable exógena afectada en el modelo, y varios grados de intensidad, dependiendo del porcentaje de variación de la variable. Estas simulaciones pretenden reflejar posibles cambios en el mercado de vivienda residencial en Andalucía en el corto o medio plazo y toman como referencia la descripción detallada

del mercado de vivienda residencial presentada en la primera parte trabajo. Todas las simulaciones hacen referencia a cambios directos (a través de las cantidades) o indirectos (a través de los precios) relativos a la demanda de vivienda y no se tienen en cuenta posibles cambios estructurales tecnológicos de oferta más acordes con un análisis a largo plazo. En este trabajo se evalúa el efecto de un aumento de la demanda de vivienda de promoción pública y privada del 10 y el 20%, la subida de los precios de la vivienda en un 10 y un 20% así como la caída en la inversión de vivienda privada de un 10 y un 20%. Estas perturbaciones tratan de incluir diversos escenarios que pueden derivarse de la descripción del mercado residencial en Andalucía y que, como ya hemos mencionado, presentan tendencias dispares.

Los resultados que se presentan se refieren a las principales variables macroeconómicas de la economía andaluza, así como a la recaudación tributaria. Los impuestos a los que se hace referencia son los obtenidos de la estadística de recaudación tributaria de la CC.AA. de Andalucía elaborada por la Unidad Estadística y Cartográfica de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos en diciembre de 2023. Los resultados muestran que un aumento en la demanda de vivienda genera efectos muy limitados sobre el desempleo y el PIB real, pero sí provoca cambios en la producción sectorial y aumentos en el salario nominal que conllevan un modesto aumento generalizado de los precios. El sector de la Construcción, como cabe esperar, es el que experimenta mayores cambios, los cuales se reflejan en la recaudación de impuestos, que aumenta. En particular, crece la recaudación de los impuestos netos sobre los productos, derivados del aumento generalizado de los precios, y las cotizaciones sociales que pagan los empleadores, resultado del aumento del salario relativo al rendimiento del capital.

El incremento del precio de la vivienda, sin embargo, tiene efectos negativos sobre los precios de otros bienes y reduce el salario nominal por lo que el IPC cae entre un 0,14% y un 0,25%. El sector de la Construcción, por su parte, experimenta una reducción importante en su producción, entre 2,44% y 4,48%. La recaudación también capta los efectos negativos del precio de la vivienda y cae entre un 0,14% y un 0,26%. Esto se debe, por un lado, a una caída en la recaudación por IRPF y por las cotizaciones sociales del empresario explicado por el abaratamiento relativo del factor trabajo, y por otro, por la menor recaudación de los impuestos netos sobre los productos. En este último caso, la caída está justificada por la reducción generalizada en los precios con la excepción de los precios del sector de la Construcción. Los efectos de la reducción de la inversión en vivienda libre están en línea con los descritos para el incremento de precios y son opuestos a los descritos en las primeras simulaciones donde aumenta la demanda de vivienda.

La recaudación aumenta cuando aumenta la demanda de vivienda en las dos primeras simulaciones y disminuye cuando se incrementa el precio de la vivienda o cae la inversión. En particular, los impuestos que más cambian son los impuestos de transmisiones patrimoniales y el IVA, que son los impuestos más relacionados con la construcción de vivienda nueva, así como los impuestos especiales. El aumento de los precios y la caída de la inversión generan efectos muy similares en la recaudación, aunque la reducción de la inversión da lugar a caídas ligeramente mayores. En cualquier caso, los resultados son proporcionales a la magnitud del *shock* que se implementa y son una buena aproximación a la recaudación asociada a los efectos de la vivienda nueva, ya que tienen en cuenta todas las interacciones de la economía y el efecto sobre los precios. Los efectos de alteraciones en el precio y la construcción de vivienda nueva en las provincias andaluzas sobre la recaudación de impuestos se presentan en un cuadro de mando elaborado en el marco de este proyecto y que completa el análisis realizado.

t.

i

tra
ba
jo
de
in
ves



ti

ga
ción

IEHPA

F.P.A. INSTITUTO DE ESTUDIOS SOBRE LA
HACIENDA PÚBLICA DE ANDALUCÍA, M.P.