

**SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN  
Y DESARROLLO TERRITORIAL  
EN ANDALUCÍA**

Alfonso Fernández Tabales  
Estrella Candelaria Cruz Mazo

---

# SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL EN ANDALUCÍA



Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPLEO



SECRETARIADO DE PUBLICACIONES  
UNIVERSIDAD DE SEVILLA

SEVILLA 2012

Serie: Historia y Geografía  
Número: 239

COMITÉ EDITORIAL:

Antonio Caballos Rufino (Director del Secretariado de Publicaciones)

Carmen Barroso Castro  
Jaime Domínguez Abascal  
José Luis Escacena Carrasco  
Enrique Figueroa Clemente  
M<sup>a</sup> Pilar Malet Maenner  
Inés M<sup>a</sup> Martín Lacave  
Antonio Merchán Álvarez  
Carmen de Mora Valcárcel  
M<sup>a</sup> del Carmen Osuna Fernández  
Juan José Sendra Salas

Reservados todos los derechos. Ni la totalidad ni parte de este libro puede reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopia, grabación y sistemas de recuperación, sin permiso escrito del Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla.

© SECRETARIADO DE PUBLICACIONES  
DE LA UNIVERSIDAD DE SEVILLA 2012  
Porvenir, 27 - 41013 Sevilla  
Tífs.: 954 487 447 - 954 487 452; Fax: 954 487 443  
Correo electrónico: secpub4@us.es  
Web: <http://www.publius.us.es>

© ALFONSO FERNÁNDEZ TABALES  
ESTRELLA CANDELARIA CRUZ MAZO 2012

Impreso en papel ecológico  
Impreso en España - Printed in Spain  
ISBN: 978-84-472-1448-8  
Depósito Legal: SE  
Maquetación: Santi García  
Diseño de cubierta: Santi García | [www.elmaquetador.es](http://www.elmaquetador.es)  
Imprime:

Deseamos dar las gracias a la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (IDEA) por el encargo y apoyo financiero para la realización de los *Estudios monográficos sobre ámbitos territoriales emergentes, modelos de innovación y el sector de la construcción en Andalucía* en los que se inserta esta investigación. Nuestros agradecimientos a Antonio J. Galán Pedrosa, por el seguimiento institucional y sus interesantes sugerencias, así como a Inmaculada Caravaca Barroso por la coordinación de los mencionados estudios y sus enriquecedoras aportaciones. Igualmente agradecemos la labor de Gabriel Orozco Frutos en materia cartográfica, así como la colaboración de los diferentes organismos e instituciones que han proporcionado la información que ha hecho posible llevar a cabo esta investigación.

<b>1. Introducción</b> .....	17
1.1. Marco institucional del estudio .....	17
1.2. Justificación del estudio .....	17
1.3. Objetivos .....	18
1.4. Metodología y fuentes .....	18
<b>2. El contexto estatal y comunitario. La singularidad de la magnitud del sector de la construcción en España dentro del escenario europeo</b> .....	21
<b>3. Diagnóstico del proceso: factores generadores de la oleada constructora y urbanizadora</b> .....	25
3.1. Crecimiento económico y demográfico .....	25
3.2. El favorable escenario financiero .....	26
3.3. La vivienda como bien de inversión .....	29
3.4. Orientación del mercado de la vivienda hacia la propiedad y la segunda residencia .....	30
3.5. Adquisición de viviendas por gerontoinmigrantes o inmigrantes climáticos ....	31
3.6. Impactos de reformas en la legislación de suelo .....	33
3.7. Debilidad de contestación social al modelo .....	33
<b>4. Caracterización y diferenciación del caso andaluz en el contexto español. Síntesis estadística</b> .....	35
<b>5. Análisis territorial de la actividad constructora y urbanizadora en Andalucía. Sistema de indicadores</b> .....	41
5.1. Fuentes de información y variables seleccionadas .....	41
5.2. Escalas de tratamiento de los datos y agregación territorial de los resultados .....	44
5.3. Distribución territorial de los indicadores en Andalucía y valoración de la misma .....	48
5.3.1. Orientación municipal hacia la actividad inmobiliaria .....	48
5.3.2. Dinámica del mercado de la vivienda .....	64
5.3.3. Repercusiones de la intensidad de la actividad inmobiliaria .....	73

6. Conclusiones.....	79
7. Bibliografía.....	83
8. Anexo. Resultados estadísticos por comarcas.....	87

---

## ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1. Proporción empleados construcción sobre total empleados. Estados miembros de la U.E. (2006) .....	22
Mapa 2. Base comarcal.....	45
Mapa 3. Agrupación de comarcas por grandes unidades territoriales .....	47
Mapa 4. Impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana. Base imponible, 2006. Base municipal .....	49
Mapa 5. Proporción IBI urbana (base cuota) sobre el total del presupuesto municipal, 2006. Base municipal .....	50
Mapa 6. Proporción IBI urbana (base cuota) sobre el total del presupuesto municipal, 2006. Base comarcal .....	51
Mapa 7. Índice de función residencial no permanente, 2008. Base municipal .....	54
Mapa 8. Índice de función residencial no permanente, 2008. Base comarcal .....	55
Mapa 9. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio, 2006. Base municipal .....	57
Mapa 10. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio, 2006. Base comarcal .....	59
Mapa 11. Evolución del número de empleados en la construcción, 2000-2006. Base municipal .....	61
Mapa 12. Evolución empleados en la construcción 2000-2006. Base comarcal .....	62
Mapa 13. Transacciones de vivienda, 2006. Base municipal .....	63
Mapa 14. Transacciones de vivienda, 2006. Base comarcal .....	65
Mapa 15. Variación de transacciones de vivienda, 2006-2008. Base municipal.....	67
Mapa 16. Variación de transacciones de vivienda, 2006-2008. Base comarcal.....	69
Mapa 17. Proporción de transacciones de vivienda sobre total de unidades catastrales de uso residencial, 2008. Base municipal .....	70

Mapa 18. Proporción de transacciones de vivienda sobre total de unidades catastrales de uso residencial, 2008. Base comarcal. ....	71
Mapa 19. Modificaciones puntuales del planeamiento, 2000-2009. Base municipal ....	74
Mapa 20. Relación entre incidencia laboral del sector de la construcción (2006) y evolución del desempleo posterior, 2006-2008. Base municipal. ....	75
Mapa 21. Relación entre incidencia laboral del sector de la construcción (2006) y evolución del desempleo posterior, 2006-2008. Base comarcal ....	77

---

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Crecimiento Producto Interior Bruto Estados Miembros UE. 1995-2009 . . . . .	22
Gráfico 2. Valor añadido bruto por ramas de actividad (1995-2008). España . . . . .	23
Gráfico 3. Valor añadido bruto por ramas de actividad (1995-2008). España . . . . .	24
Gráfico 4. Evolución precios vivienda libre. Total nacional 2000-2009 . . . . .	27
Gráfico 5. Variaciones anuales de PIB y ciclos económicos. España y Andalucía . . . . .	36
Gráfico 6. VAB Sectores productivos. Andalucía (1995-2008) . . . . .	36
Gráfico 7. VAB Sectores productivos. Andalucía (1995-2008) . . . . .	37
Gráfico 8. Perfil del último ciclo de la vivienda en Andalucía (1996-2008). . . . .	38
Gráfico 9. Variación precio vivienda y suelo (1º trimestre 2007 - 1º trimestre 2009), por CC.AA. . . . .	39
Gráfico 10. Viviendas libres terminadas por provincias (1991-2008) . . . . .	39
Gráfico 11. Evolución precio viviendas libres por provincias andaluzas. 1995-2009 . . . . .	40

---

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Incremento porcentual del precio de la vivienda, por países. 1997-2008. ....	28
Tabla 2. Variables seleccionadas y fuentes .....	42
Tabla 3. Municipios andaluces con mayor proporción del IBI de Naturaleza Urbana sobre total del presupuesto municipal en 2006 .....	52
Tabla 4. Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal (2006). Por grandes unidades territoriales .....	52
Tabla 5. Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal (2006). Por intervalos de población del municipio .....	53
Tabla 6. Índice de Función Residencial No Permanente (2008). Por grandes unidades territoriales. ....	56
Tabla 7. Índice de Función Residencial No Permanente (2008). Por intervalos de población del municipio .....	56
Tabla 8. Municipios andaluces superiores a 10.000 habitantes con mayor proporción de empleos en sector construcción sobre total empleos. 2006 .....	58
Tabla 9. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio (2006). Por grandes unidades territoriales. ....	60
Tabla 10. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio (2006). Por intervalos de población del municipio. ....	60
Tabla 11. Evolución del número de empleados en la construcción (2000-2006). Por grandes unidades territoriales. ....	64
Tabla 12. Evolución del número de empleados en la construcción (2000-2006). Por intervalos de población del municipio .....	64
Tabla 13. Transacciones de vivienda 2006. Por grandes unidades territoriales .....	66
Tabla 14. Transacciones de vivienda 2006 y transacciones de vivienda sobre el total de Andalucía. Por intervalos de población del municipio .....	66
Tabla 15. Variación de transacciones de vivienda 2006-2008. Por grandes unidades territoriales. ....	68

Tabla 16. Variación de transacciones de vivienda 2006-2008. Por intervalos de población del municipio .....	68
Tabla 17. Proporción de transacciones sobre el total de unidades catastrales de uso residencial (2008). Por grandes unidades territoriales.....	72
Tabla 18. Proporción de transacciones sobre el total de unidades catastrales de uso residencial (2008). Por intervalos de población del municipio .....	72
Tabla 19. Población contenida en cada categoría de comarca según la relación entre incidencia laboral del sector de la construcción y evolución del desempleo posterior .....	76
Tabla 20. Proporción IBI Urbana (Base Cuota) sobre el total del presupuesto municipal. Por comarcas.....	87
Tabla 21. Índice de Función Residencial No Permanente (2008). Por comarcas .....	89
Tabla 22. Empleo en la construcción sobre el total del empleo en el municipio (2006). Por comarcas .....	91
Tabla 23. Evolución del número de empleados en la construcción (2000-2006). Por comarcas .....	93
Tabla 24. Transacciones de vivienda 2006 y transacciones de vivienda sobre el total de Andalucía. Por comarcas .....	95
Tabla 25. Variación de transacciones de vivienda 2006-2008. Por comarcas .....	97
Tabla 26. Proporción de transacciones sobre el total de unidades catastrales de uso residencial (2008). Por comarcas.....	99

---

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Marco institucional del estudio

Esta monografía es la tercera de las tres que integran el Convenio firmado entre la Agencia IDEA y la Universidad de Sevilla coordinado por la Dra. Inmaculada Caravaca Barroso. Se inserta en el Proyecto de Excelencia financiado por la Junta de Andalucía "Observatorio del Desarrollo Territorial de Andalucía" (P06-SEJ-01714). El coordinador de esta monografía es el Dr. Alfonso Fernández Tabales.

### 1.2. Justificación del estudio

La actividad constructora, y sus consecuencias sobre la expansión del proceso urbanizador, representan uno de los factores esenciales imprescindibles para comprender y explicar las dinámicas del desarrollo territorial en Andalucía en la primera década del siglo XXI. En efecto, como los datos estadísticos mostrarán en esta monografía, se ha asistido a una oleada constructora y urbanizadora sin precedentes por su intensidad y extensión territorial; oleada que ha marcado, como ningún otro fenómeno en estos años, el curso de los acontecimientos tanto en el orden económico y social como territorial.

Por todo ello resulta de extremado interés analizar el fenómeno, profundizando en sus factores causales, seleccionando e interpretando los datos cuantificables disponibles y, con especial relevancia dado el enfoque territorial del estudio, distinguiendo las diferentes manifestaciones que el mismo presenta en las distintas subunidades del espacio geográfico andaluz; finalizando con la extracción de conclusiones acerca de la incidencia de la actividad constructora en el desarrollo territorial de Andalucía, con los beneficios y riesgos que la misma comporta.

### 1.3. Objetivos

El objetivo principal de la monografía es **analizar las interrelaciones existentes entre el sector de la construcción y el desarrollo territorial en Andalucía**. Junto a él se plantean otros objetivos secundarios, como serían:

- Comparar el caso andaluz con los contextos español y europeo, concretando sus singularidades distintivas.
- Establecer las características generales y evolución en los últimos años del sector de la construcción en Andalucía.
- Diagnosticar las dinámicas económicas, sociales, institucionales y territoriales que han originado la citada evolución.
- Debatir la utilidad y aplicabilidad de las fuentes disponibles y habitualmente empleadas sobre la materia, y avanzar hacia nuevas fuentes y fórmulas de tratamiento de las mismas. Culminando en una propuesta de indicadores sobre la relación construcción/territorio en Andalucía.
- Diferenciar los distintos comportamientos o pautas territoriales que la interrelación construcción/territorio presenta en Andalucía, analizando causas y consecuencias de dichas diferencias.
- Extraer conclusiones acerca de las consecuencias en los órdenes socioeconómico y territorial que la marcada orientación hacia el sector de la construcción ha generado en Andalucía en los últimos años.

### 1.4. Metodología y fuentes

El enfoque metodológico fundamental del trabajo consistirá en el establecimiento de un sistema de indicadores estadísticos de la interrelación actividad constructora-territorio, a partir de cuyos resultados se extraerán conclusiones acerca de la lógica y las consecuencias de dicha interrelación en Andalucía. Estos indicadores se establecerán a diferentes escalas, si bien la escala fundamental de obtención y tratamiento de la información será la municipal (con las agrupaciones de municipios pertinentes en cada caso, como más adelante se ampliará).

Dicho sistema de indicadores se estructurará en tres apartados, correspondientes con sendos campos informativos que se pretende cubrir. Estos apartados temáticos serán:

- a) Orientación municipal hacia la actividad constructora. Dirigidos en conjunto a mostrar el peso proporcional alcanzado por dicha actividad a nivel municipal

tanto en lo económico como en lo social y territorial. Entre las variables a tratar en este epígrafe se encuentran:

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de Naturaleza Urbana por municipio. Base imponible.
  - Proporción IBI Urbana sobre el total del presupuesto municipal.
  - Índice de Función Residencial No Permanente.
  - Empleo en la construcción sobre total empleo en el municipio.
  - Evolución del número de empleados en la construcción.
- b) Dinámica del mercado de la vivienda. Con indicadores orientados a mostrar la situación y evolución del mercado de viviendas a escala municipal, dada la trascendencia de dicho mercado como principal motor del sector de la construcción, y por la importancia alcanzada por sus fluctuaciones como factor explicativo de la evolución del entorno socioeconómico en numerosos municipios andaluces. Se consideraran variables tales como:
- Transacciones anuales de vivienda por municipio.
  - Variación de transacciones de vivienda en últimos años.
  - Proporción de transacciones sobre total de unidades catastrales de uso residencial por municipio.
- c) Repercusiones de la intensidad de la actividad inmobiliaria: Se enfocan a mostrar las consecuencias diferenciadas que han experimentado los distintos territorios en función de su mayor o menor orientación hacia la actividad inmobiliaria y constructora en general. En este sentido, se parte del planteamiento de que una excesiva orientación de las estructuras socioeconómicas hacia el sector de la construcción ha situado a las mismas en una situación de marcada vulnerabilidad ante coyunturas recesivas de dicho sector, que puede arrastrar negativamente al conjunto de la economía local, como de hecho parece estar revelando la crisis actual. Éste será uno de los principales temas de debate que recorrerá toda la investigación, ya que del resultado del mismo se podrán deducir recomendaciones acerca de las orientaciones a tomar en futuras coyunturas por parte de las diferentes unidades territoriales andaluzas, a la luz de lo ocurrido en la presente década. Las variables tenidas en cuenta han sido:
- Indicadores de intensidad de actividad inmobiliaria en relación a la aparición de mala praxis urbanística: Modificaciones puntuales del planeamiento por municipio entre 2000 y 2009.
  - Indicadores de intensidad de actividad inmobiliaria en la primera mitad de la década en relación a la gravedad del impacto posterior de la crisis

económica: Relación entre incidencia laboral del sector de la construcción (2006) y evolución del desempleo posterior (2006-2008) por municipio.

Estos indicadores, obtenidos en base a información municipalizada para toda Andalucía, serán analizados a través de diferentes lecturas territoriales basadas en la agrupación de municipios. Estas agrupaciones se sustentarán en criterios tales como:

- Tamaño poblacional de los municipios. Para este fin se va a considerar la siguiente clasificación de volúmenes poblacionales, que simplifica la establecida por el INE.
  - Municipios con población hasta 2.000 habt.
  - De 2.001 a 10.000 habt.
  - De 10.001 a 50.000 habt.
  - De 50.001 a 100.000 habt.
  - De 100.001 a 500.000 habt.
  - Más de 500.000 habt.
- Grandes unidades territoriales.
  - Litoral.
  - Aglomeraciones urbanas.
  - Áreas agrícolas interiores.
  - Áreas serranas.
- Comarcas empleadas en el Informe de Desarrollo Territorial de Andalucía (Derivado del Observatorio para la cohesión, la diversidad y el desarrollo territorial de Andalucía (P06-SEJ 01714). Proyecto de Investigación de Excelencia de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía).