

Análisis Regional España / Inmobiliario

# La construcción tiene un problema de productividad

Expansión (España)

**Miguel Cardoso**

Desde 2013, la productividad del trabajo en el sector de la construcción, medida como el VAB por hora trabajada en términos reales, ha caído más de un 20%. En comparación, el avance del mismo indicador para el conjunto de sectores ha sido de un 5%. El nivel es similar al que se observaba hace 20 años y está más cerca del mínimo de 2007, que del máximo de 1995. Dada la falta de vivienda asequible que enfrenta el país, esta tendencia puede ser un factor adicional que presione los precios al alza.

La productividad en el sector de la construcción es tradicionalmente contracíclica. Es decir, se incrementa en épocas de alta destrucción de empleo y se reduce cuando hay una expansión, como ahora. En parte, esto solía reflejar la elevada temporalidad que prevalecía. En una recesión, quienes lograban mantener su puesto de trabajo eran los empleados más productivos, con contrato indefinido, que, debido precisamente a esto, eran los que recibían mayor formación de la empresa.

Aunque la temporalidad es inferior que en el pasado, la falta de trabajadores con formación especializada puede estar reduciendo la productividad. En particular, el sector de la construcción es en el que más se ha incrementado el número de vacantes sin cubrir desde 2016 (un 300%). Esto es en parte consecuencia del ajuste observado a partir de 2008, que redujo considerablemente la demanda por personas con habilidades aplicables a la construcción. Muchos de ellos tuvieron que reconvertirse a otras profesiones o se jubilaron directamente. Hoy en día, los nuevos contratados tienen que pasar por un proceso de formación, durante el cual su productividad es menor que la de aquellos que ya tienen experiencia.

Una consecuencia adicional del redimensionamiento que sufrió el sector ha sido el envejecimiento de los trabajadores. Mientras que en 2007 casi un 30% de los empleados en la construcción tenían menos de 30 años (5 pp por encima de la media en otros sectores), en 2023 era sólo un 10% (5 pp por debajo). La edad media de un albañil ha pasado de los 38 años a los 50 en el mismo período. Estos son trabajos que requieren de esfuerzo físico y en los que la productividad puede menguar con la edad.

Otro factor a tomar en cuenta es la formación de los trabajadores. En España casi un 70% de los empleados en la construcción no tiene la educación media superior terminada. Este porcentaje casi no ha variado durante los últimos 15 años. La comparación no es positiva con otros países del entorno europeo: en Alemania el peso es de alrededor del 20%, mientras que en Francia es del 40%.

El proceso de desapalancamiento también habría tenido un impacto. Después de recibir alrededor de un 25% del total del crédito en 2007, el sector recibe en torno a un 8% actualmente. Esta actividad es intensiva en el uso de financiación, por lo que el proceso de desinversión habría tenido consecuencias negativas en la acumulación de capital fijo y, por lo tanto, en el crecimiento de la productividad.

Por último, la prevalencia de pequeñas empresas es particularmente elevada. El porcentaje de aquellas con más de 50 trabajadores es tres o cuatro veces inferior a lo que se observa en el conjunto de la economía española. La consolidación y el aprovechamiento de economías de escala son una de las grandes asignaturas pendientes del sector.

En resumen, la productividad en la construcción es baja y puede limitar la disponibilidad de vivienda nueva. Entre los problemas que se enfrentan están la temporalidad, la falta de disponibilidad de trabajadores con adecuada formación, el proceso de desapalancamiento y el reducido tamaño de las empresas. Para solucionar estos problemas sería recomendable diseñar una política de formación y de inmigración que tome en cuenta las necesidades del sector. Lo anterior debe ser complementado por la puesta en marcha de incentivos para el crecimiento de las empresas, una adecuada regulación que mejore el acceso al crédito sin caer en los excesos del pasado, y el impulso de la inversión que pueda llevar a la automatización e industrialización de procesos. Avanzar en estos puntos es necesario para resolver la falta de oferta de vivienda a precios asequibles.

## AVISO LEGAL

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

Los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA en su sitio web [www.bbvarresearch.com](http://www.bbvarresearch.com).

### INTERESADOS DIRIGIRSE A:

BBVA Research: Calle Azul, 4. Edificio La Vela – 4ª y 5ª planta. 28050 Madrid (España).  
Tel.: +34 91 374 60 00 y +34 91 537 70 00 / Fax: +34 91 374 30 25  
[www.bbvarresearch.com](http://www.bbvarresearch.com)