

FACULTAD DE ECONOMÍA, EMPRESA Y TURISMO

Trabajo Fin de Grado

GRADO EN CONTABILIDAD Y FINANZAS

# **EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN CANARIAS**

---

**EVOLUTION OF THE CONSTRUCTION  
SECTOR IN THE CANARY ISLANDS**

**Autor:** Pérez Arteaga, Damián

**Tutora:** González Pérez, Ana Lorenza

**Curso académico:** 2018-2019

**Convocatoria:** Junio 2019

## ÍNDICE.

Resumen .....	Pág.3
Introducción .....	Pág.4
1. Evolución del sector de la construcción en Canarias a través de indicadores macroeconómicos .....	Pág.5
1.1 Valor añadido bruto (VAB) .....	Pág.5
1.2 Paro registrado .....	Pág.6
1.3 Ocupados del sector según la encuesta de población activa (EPA) .....	Pág.8
1.4 Parados del sector según la encuesta de población activa (EPA) .....	Pág.10
1.5 Tasa de paro registrada según la encuesta de población activa (EPA) .....	Pág.11
1.6 Número de licencias de edificación de nueva planta.....	Pág.12
1.7 Consumo de cemento .....	Pág.13
2. Evolución de los principales indicadores financieros de las empresas de la construcción en Canarias .....	Pág.15
2.1 Evolución del número de empresas de construcción en Canarias .....	Pág.15
2.2 Evolución de los ingresos medios de explotación .....	Pág.17
2.3 Evolución del activo medio.....	Pág.18
2.4 Evolución del número medio de trabajadores.....	Pág.20
2.5 Evolución de los fondos propios medios .....	Pág.21
2.6 Evolución del resultado medio antes de intereses e impuestos (RAII).....	Pág.23
2.7 Evolución del resultado medio del ejercicio .....	Pág.24
2.8 Rentabilidad económica.....	Pág.26
2.9 Rentabilidad financiera.....	Pág.27
2.10 Ratio de solvencia .....	Pág.28
2.11 Ratio de endeudamiento .....	Pág.29
Conclusiones .....	Pág.31
Bibliografía.....	Pág.32

## ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICAS.

### TABLAS

Tabla 1.1 Valor añadido bruto (VAB) .....	Pág.5
Tabla 1.2 Paro registrado .....	Pág.7
Tabla 1.3 Ocupados del sector según la encuesta de población activa (EPA) .....	Pág.8
Tabla 1.4 Parados del sector según la encuesta de población activa (EPA).....	Pág.10
Tabla 1.5 Tasa de paro registrada según la encuesta de población activa (EPA) .....	Pág.11
Tabla 1.6 Número de licencias de edificación de nueva planta .....	Pág.12
Tabla 1.7 Consumo de cemento .....	Pág.14
Tabla 2.1 Evolución del número de empresas de construcción en Canarias .....	Pág.16
Tabla 2.2 Evolución de los ingresos medios de explotación .....	Pág.17
Tabla 2.3 Evolución del activo medio.....	Pág.19
Tabla 2.4 Evolución del número medio de trabajadores .....	Pág.20
Tabla 2.5 Evolución de los fondos propios medios .....	Pág.22
Tabla 2.6 Evolución del resultado medio antes de intereses e impuestos (RAII).....	Pág.23
Tabla 2.7 Evolución del resultado medio del ejercicio .....	Pág.25

### GRÁFICAS

Gráfica 1.1 Valor añadido bruto (VAB).....	Pág.6
Gráfica 1.2 Paro registrado.....	Pág.7
Gráfica 1.3 Ocupados del sector según la encuesta de población activa (EPA).....	Pág.9
Gráfica 1.4 Parados del sector según la encuesta de población activa (EPA) .....	Pág.10
Gráfica 1.5 Tasa de paro registrada según la encuesta de población activa (EPA) .....	Pág.11
Gráfica 1.6 Número de licencias de edificación de nueva planta .....	Pág.13
Gráfica 1.7 Consumo de cemento.....	Pág.14
Gráfica 2.1 Evolución del número de empresas de construcción en Canarias .....	Pág.16
Gráfica 2.2 Evolución de los ingresos medios de explotación.....	Pág.18
Gráfica 2.3 Evolución del activo medio .....	Pág.19
Gráfica 2.4 Evolución del número medio de trabajadores .....	Pág.21
Gráfica 2.5 Evolución de los fondos propios medios .....	Pág.22
Gráfica 2.6 Evolución del resultado medio antes de intereses e impuestos (RAII) .....	Pág.24
Gráfica 2.7 Evolución del resultado medio del ejercicio.....	Pág.25
Gráfica 2.8 Rentabilidad económica media .....	Pág.26
Gráfica 2.9 Rentabilidad financiera media .....	Pág.27
Gráfica 2.10 Ratio de solvencia medio .....	Pág.28
Gráfica 2.11 Ratio de endeudamiento medio .....	Pág.29

## **RESUMEN.**

El sector de la construcción en España ha sido uno de los motores de nuestra economía. Después de pasar la dura crisis financiera que sufrió nuestro país a partir de 2008, parece que este sector ha vuelto a levantarse.

Con el objetivo de determinar si el sector se ha recuperado, en este trabajo se realiza, en primer lugar, un análisis de los principales indicadores macroeconómicos del sector, concretamente de las actividades de Construcción de Edificios y de Construcción Especializada (subgrupos 41 y 43 de la CNAE 2009), durante el período 2007-2018. Se completa el estudio con el análisis de los indicadores económico-financieros más relevantes construidos a partir de la información contenida en los balances y cuentas de pérdidas y ganancias del período 2007-2017 de una muestra de empresas dedicadas a esas actividades y extraída de la base de datos Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

### **Palabras claves:**

Sector, Construcción, Rentabilidad, Solvencia.

## **ABSTRACT.**

The construction sector in Spain has been one of the engines of our economy. Following the financial crisis that our country has suffered from 2008 onwards, this sector seems to have been able to get back on its feet.

With the purpose to determinate whether this industry has recovered, in this project takes place, first of all, an analysis of the main macroeconomic indicators of the sector, specifically of the Construction work for Buildings and Specialised Construction (subgroups 41 and 43 of the CNAE 2009), during the 2007-2018 period. The investigation is completed with the analysis of the most significant financial-economic indicators based on the results of balance sheets and income statements from the 2007-2017 period out of a sample of enterprises concerned in those activities and extracted from the Iberian Balance Sheets Analysis system (SABI) database.

### **Key words:**

Sector, Construction, Profitability, Solvency.

## INTRODUCCIÓN.

El sector de la construcción ha sido una pieza fundamental para la economía española en varias épocas de nuestra historia, la primera vez entre 1985-1991 y la segunda entre 1994-2005, ambas épocas caracterizadas por el comportamiento cíclico de este sector, es decir, primero se produce una fase de gran expansión, a esta le sigue una de estancamiento y finaliza con el desplome de la actividad.

Debido a la importancia del sector de la construcción en nuestro país, siendo este uno de los que más aporta al producto interior bruto (PIB) actualmente y de los que más ha contribuido a la creación de empleo en los últimos años, resulta ser un tema interesante del que hablar e investigar.

Este trabajo de fin de grado persigue estudiar la evolución de este sector, concretamente centrándonos en Canarias, durante el período comprendido entre 2007-2018. El objetivo que se pretende con el estudio de esta evolución, es demostrar si existe una recuperación tangible del sector.

Para llevar a cabo este estudio y poder cumplir con el objetivo establecido, se ha estructurado el trabajo en dos capítulos; el primero denominado “Evolución del sector de la construcción en Canarias a través de indicadores macroeconómicos”, el cual contiene el análisis de:

- El valor añadido bruto (VAB), el paro registrado según el Servicio Público de Empleo (SEPE), el número de ocupados y parados según la Encuesta de Población Activa (EPA) así como la tasa de paro registrada por la misma, el número de licencias de edificación de nueva planta y el consumo de cemento.

El segundo capítulo titulado “Evolución de los principales indicadores financieros de las empresas de la construcción en Canarias”, en el cual, a partir de una muestra de empresas extraída del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI), se desarrolla el análisis de un serie de indicadores económico-financieros basados en las siguientes partidas, obtenidas de la cuenta de pérdidas y ganancias y del balance de situación de ese conjunto de empresas:

- Ingresos medios de explotación, número medio de trabajadores, activo medio, fondos propios medios, pasivo medio, resultado medio antes de intereses e impuestos y resultado medio del ejercicio.

Las rentabilidades económica y financiera, solvencia y endeudamientos han sido los indicadores estudiados para lograr nuestro objetivo. En cuanto a la evolución del número de empresas en Canarias los datos han sido proporcionados por el Directorio Central de Empresas (DIRCE), a través del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Por último, se cierra el trabajo con las conclusiones del mismo.

## 1. EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN CANARIAS A TRAVÉS DE INDICADORES MACROECONÓMICOS.

En primer lugar, para analizar la evolución del sector de la construcción en Canarias, hemos utilizado los indicadores macroeconómicos que hemos considerado más relevantes para el estudio, tales como el valor añadido bruto (VAB), la tasa de paro registrada, los ocupados, parados y la tasa de paro según la EPA, el número de licencias de edificación de nueva planta y el consumo de cemento. Hemos comparado los datos obtenidos de Canarias con los de España, con el objetivo de determinar si la recuperación en Canarias es superior, si estamos a la par o bien si es inferior a la media nacional.

### 1.1 VALOR AÑADIDO BRUTO (VAB).

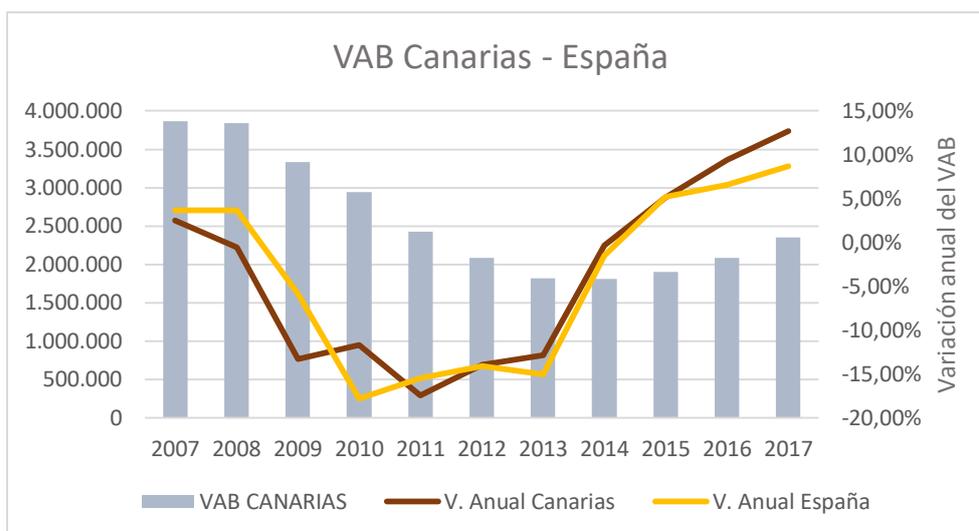
El valor añadido bruto, conocido por sus siglas VAB, es una magnitud macroeconómica que mide el valor total creado por un sector, país o región. Esto es, el valor del conjunto de bienes y servicios que se producen en un país durante un período de tiempo, descontando los impuestos indirectos y los consumos intermedios.

**Tabla 1.1 Valor añadido bruto (VAB).**

CANARIAS				ESPAÑA		
VAB				VAB		
Año	Unidades miles de euros	VAB Construcción /VAB Total	Variación Anual	Unidades miles de euros	VAB Construcción /VAB Total	Variación Anual
2007	3.864.703	10,31%	2,51%	109.192.000	11,22%	3,67%
2008	3.842.392	9,82%	-0,58%	113.190.000	11,04%	3,66%
2009	3.329.694	8,78%	-13,34%	106.503.000	10,59%	-5,91%
2010	2.939.545	7,78%	-11,72%	87.526.000	8,84%	-17,82%
2011	2.425.013	6,43%	-17,50%	73.980.000	7,52%	-15,48%
2012	2.086.872	5,71%	-13,94%	63.521.000	6,66%	-14,14%
2013	1.817.315	5,04%	-12,92%	53.948.000	5,77%	-15,07%
2014	1.810.773	5,00%	-0,36%	53.128.000	5,63%	-1,52%
2015	1.904.006	5,10%	5,15%	55.884.000	5,70%	5,19%
2016	2.082.820	5,38%	9,39%	59.563.000	5,87%	6,58%
2017	2.347.634	5,82%	12,71%	64.751.000	6,12%	8,71%

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos de la Contabilidad Regional de España (CRE), Instituto Nacional de Estadística (INE).

**Gráfica 1.1 Valor añadido bruto (VAB).**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos de la Contabilidad Regional de España (CRE), Instituto Nacional de Estadística (INE).

Como primer dato, podemos apreciar en la tabla 1.1 que cuando se produjo el estallido de la burbuja inmobiliaria en el año 2008, en Canarias hubo una caída del VAB de la construcción de un 0,58%, sin embargo a nivel nacional la variación anual se mantuvo imperceptible pasando de un 3,67% en 2007 a un 3,66%.

El VAB, en términos relativos, cae con mayor intensidad en 2011 en Canarias y en 2010, en España. Pero en euros, el VAB sigue cayendo hasta 2014, cuando alcanza su valor mínimo, tanto en Canarias, como en España. Por lo tanto, hasta 2014 está cayendo y toca suelo, y después de este año, en 2015, es cuando comienza a de nuevo a subir, empieza a recuperarse.

En el año 2015 el sector de la construcción comienza a crecer de nuevo, como podemos valorar en Canarias casi crece al mismo nivel nacional, tan solo se queda a 0,04 puntos porcentuales por debajo. No obstante en los años 2016 y 2017, la recuperación del mismo fue espectacular para Canarias en comparación con España ya que creció en estos años un 9,39% y un 12,71% respectivamente.

Por último podemos ver como el peso del VAB de este sector sobre el total del VAB tanto en el archipiélago canario como a nivel nacional, descendió gradualmente hasta alcanzar el mínimo en 2014, tanto en Canarias como en España, a partir de este momento la construcción empieza a recuperarse, recuperando 0,82 puntos porcentuales desde ese año hasta a 2017.

## 1.2 PARO REGISTRADO.

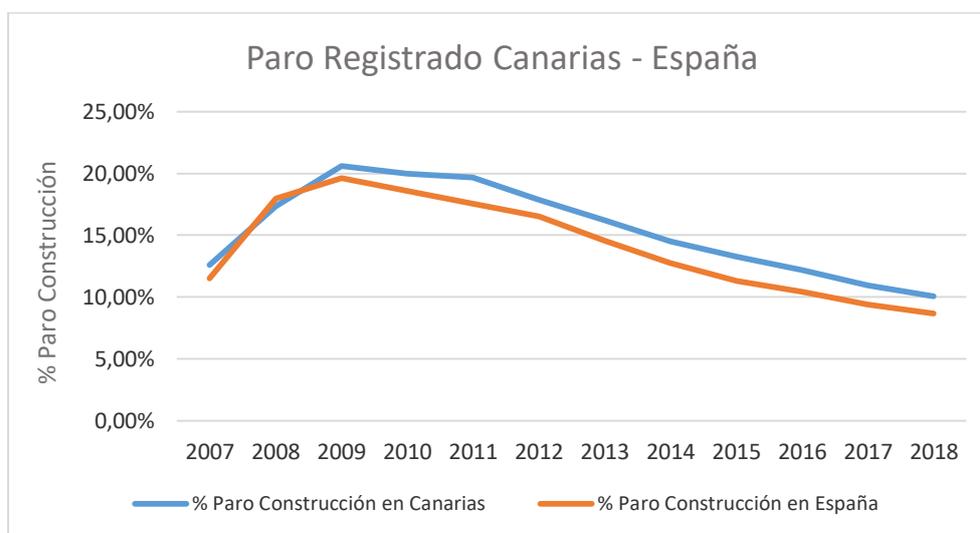
El paro registrado es una magnitud que nos permite conocer el número de personas que se encuentran paradas, a pesar de estar en condiciones de trabajar y buscar activamente empleo. A través de la siguiente tabla y gráfica, comentaremos su evolución en el sector de la construcción.

**Tabla 1.2 Paro registrado.**

CANARIAS				ESPAÑA		
Paro Construcción				Paro Construcción		
Año	Número de Personas	Paro Construcción/Paro Total	Variación Anual	Número de Personas	Paro Construcción/Paro Total	Variación Anual
2007	16.857	12,61%	3,55%	234.843	11,52%	5,68%
2008	30.344	17,33%	80,01%	455.919	17,95%	94,14%
2009	49.982	20,59%	64,72%	714.785	19,62%	56,78%
2010	51.977	19,95%	3,99%	754.940	18,59%	5,62%
2011	50.660	19,66%	-2,53%	747.522	17,56%	-0,98%
2012	51.112	17,84%	0,89%	778.828	16,50%	4,19%
2013	46.784	16,22%	-8,47%	704.484	14,54%	-9,55%
2014	39.219	14,51%	-16,17%	582.442	12,73%	-17,32%
2015	33.115	13,24%	-15,56%	477.545	11,28%	-18,01%
2016	28.800	12,16%	-13,03%	402.266	10,40%	-15,76%
2017	24.353	10,93%	-15,44%	329.073	9,38%	-18,20%
2018	21.189	10,08%	-12,99%	283.498	8,65%	-13,85%

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Servicio Público de Empleo (SEPE).

**Gráfica 1.2 Paro registrado.**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Servicio Público de Empleo (SEPE).

Como podemos apreciar en la gráfica 1.2, el peso del paro registrado de la construcción en el total del paro de Canarias es superior durante todo el período estudiado, al correspondiente a España, excepto en el año 2008, cuando supera a Canarias en 0,62 puntos porcentuales.

Según el número de parados, en la tabla podemos ver que el peor año para Canarias es 2010 con 51.977 personas del sector desempleadas. En cambio a nivel nacional, el peor año se produce en 2012 con 778.828 personas paradas. Sin embargo el mayor peso de parados de la construcción se registra en 2009, cuando el porcentaje de Canarias asciende al 20,59% y a nivel nacional al 19,62%.

En el caso de Canarias el número de personas paradas en este sector no dejó de aumentar desde 2007 hasta 2012 (aunque se produce un pequeño descenso en el año 2011 del 2,53%), pasando de 16.857 a 51.112 desempleados en este período. A nivel nacional sucede exactamente lo mismo (siendo la caída menor en 2011, concretamente del 0,98%), pasando de 234.843 personas en paro hasta llegar a las 778.828 en 2012.

Desde 2007 a 2014, el paro aumento en las islas canarias un 132,65% y en número de parados un total de 22.361. En cuanto a nivel nacional el crecimiento del paro fue del 148,01%, por lo que aun siendo un porcentaje muy elevado de paro en ambos casos, Canarias se encontraba en mejor situación en este momento. Además el archipiélago canario registra su mayor caída en 2014, tanto en el número de parados como en porcentaje, llegando al 16,17%, sin embargo a nivel nacional su mayor caída se registra en 2017 siendo del 18,20%.

En cuanto al porcentaje de parados desde 2015 hasta 2018, descendió en Canarias en un 36,01% y respecto al peso del paro en la construcción, en este período, disminuyó un 3,16%, en cambio España consigue llegar al 2,64%, lo que supone una diferencia de 0,52 puntos porcentuales. Por esto y el resto de datos anteriormente comentados podemos decir que la recuperación del empleo de este sector en Canarias es aún moderada.

### 1.3 OCUPADOS DEL SECTOR SEGÚN LA ENCUESTA DE POBLACIÓN ACTIVA (EPA).

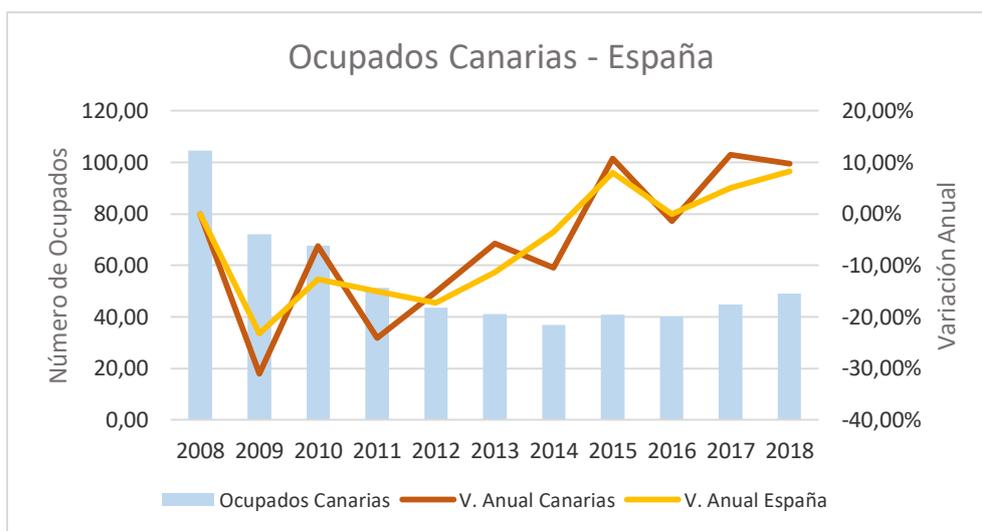
En este epígrafe veremos cómo ha variado el número de personas que se encuentran en situación de empleo en el sector de la construcción según los datos proporcionados por la encuesta de población activa.

**Tabla 1.3 Ocupados del sector según la encuesta de población activa (EPA).**

CANARIAS				ESPAÑA			
Ocupados				Ocupados			
Año	Unidades miles de personas	Ocupados Construcción/ Ocupados Total	Variación Anual	Año	Unidades miles de personas	Ocupados Construcción/ Ocupados Total	Variación Anual
2008	104,60	12,45%	-	2008	2.459,88	12,02%	-
2009	72,20	9,32%	-30,98%	2009	1.889,80	9,89%	-23,17%
2010	67,75	8,95%	-6,16%	2010	1.651,35	8,82%	-12,62%
2011	51,40	6,69%	-24,13%	2011	1.403,90	7,62%	-14,98%
2012	43,63	5,87%	-15,13%	2012	1.161,33	6,59%	-17,28%
2013	41,10	5,63%	-5,79%	2013	1.029,48	6,01%	-11,35%
2014	36,83	4,98%	-10,40%	2014	993,50	5,73%	-3,49%
2015	40,78	5,17%	10,73%	2015	1.073,65	6,01%	8,07%
2016	40,20	4,94%	-1,41%	2016	1.073,85	5,85%	0,02%
2017	44,83	5,33%	11,50%	2017	1.128,33	5,99%	5,07%
2018	49,20	5,48%	9,76%	2018	1.221,80	6,32%	8,28%

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

**Gráfica 1.3 Ocupados del sector según la encuesta de población activa (EPA).**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Atendiendo a la tabla 1.3, podemos ver como en 2008 el peso de ocupados de la construcción sobre el total en Canarias es superior al de España, sacándole 0,43 puntos porcentuales. Aunque en España, el peso de ocupados sobre el total es mayor al de Canarias, en el período comprendido entre 2009 y 2014, exceptuando el año 2010, donde los ocupados en Canarias tienen un peso del 8,95%, en cambio España llega al 8,82%.

En 2009 y 2011, se producen en Canarias las peores caídas de ocupados de la construcción, siendo estas del 30,98% y 24,13%, respectivamente. Sin embargo a nivel nacional, la peor caída se produce en 2009, siendo mucho menor que la de Canarias en ese mismo año, concretamente del 23,17%.

Si observamos la gráfica 1.3, podemos apreciar como en Canarias desde 2008 hasta 2014, el número de ocupados en la construcción desciende, pasando de 104.600 a 36.830 personas ocupadas, lo que se traduce como un total de 67.780 personas menos ocupadas en el sector y porcentualmente en una caída del 64,79%.

Desde 2014 a 2018, el sector comienza a recuperarse tanto en Canarias como en España, creciendo gradualmente el número de personas ocupadas en el mismo, aunque se produce una pequeña caída en 2016 en las islas canarias. En este período, las personas ocupadas en España en la construcción, crecen porcentualmente en un 22,98%, en cambio en Canarias, el crecimiento es superior, sobrepasándolo en 10,63 puntos porcentuales.

## 1.4 PARADOS DEL SECTOR SEGÚN LA ENCUESTA DE POBLACIÓN ACTIVA (EPA).

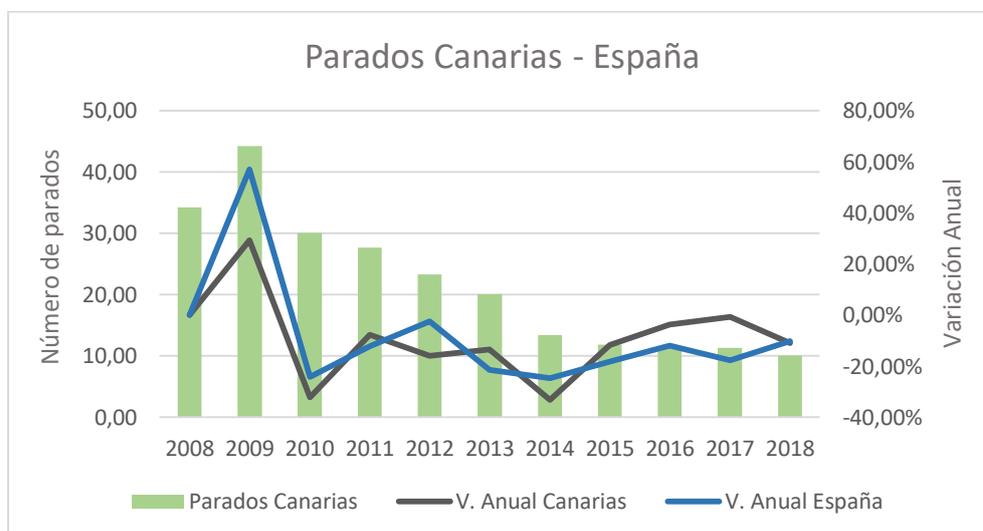
En este epígrafe veremos cómo ha variado el número de personas que se encuentran paradas en el sector de la construcción según los datos proporcionados por la encuesta de población activa.

**Tabla 1.4 Parados del sector según la encuesta de población activa (EPA).**

CANARIAS				ESPAÑA			
Parados				Parados			
Año	Unidades miles de personas	Parados Construcción/ Parados Total	Variación Anual	Año	Unidades miles de personas	Parados Construcción/ Parados Total	Variación Anual
2008	34,20	19,53%	-	2008	422,13	16,26%	-
2009	44,25	16,25%	29,39%	2009	662,70	15,96%	56,99%
2010	30,03	9,90%	-32,15%	2010	501,85	10,82%	-24,27%
2011	27,68	8,70%	-7,83%	2011	440,55	8,79%	-12,21%
2012	23,25	6,47%	-15,99%	2012	429,38	7,39%	-2,54%
2013	20,10	5,41%	-13,55%	2013	337,40	5,58%	-21,42%
2014	13,43	3,79%	-33,21%	2014	253,68	4,52%	-24,81%
2015	11,85	3,66%	-11,73%	2015	207,30	4,10%	-18,28%
2016	11,40	3,98%	-3,80%	2016	182,65	4,08%	-11,89%
2017	11,33	4,39%	-0,66%	2017	150,25	3,84%	-17,74%
2018	10,08	4,47%	-11,04%	2018	134,80	3,87%	-10,28%

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

**Gráfica 1.4 Parados del sector según la encuesta de población activa (EPA).**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Como podemos ver en la tabla 1.4, en 2008 el número de parados en Canarias según la EPA es de 34.200, situación que empeora en 2009, tanto en el archipiélago canario como a nivel nacional, siendo su crecimiento en las islas del 29,39%, lo que supone un total de 10.050 personas más en paro. En cuanto a España esta subida es mucho mayor, alcanzando casi un 57%.

Desde 2010 hasta 2014, el número de personas paradas en Canarias comienza a disminuir gradualmente, pasando de 30.030 a 13.430 personas paradas, lo que supone un total

de 16.600 personas menos en paro, o lo que es lo mismo una reducción del 55,29%, sin embargo a nivel nacional el porcentaje de personas paradas se reduce en algo menos, concretamente un 49,45%.

En 2014, se producen las mayores caídas de parados del sector, tanto a nivel nacional como en Canarias, siendo estas del 24,81% y 33,21% respectivamente, lo que supone que en las islas disminuyan en 8,39 puntos porcentuales más que en España. Desde este momento hasta 2018, el sector empieza a recuperarse de manera más pausada, siendo las caídas algo menos intensas en Canarias que a nivel nacional, salvo en 2018, cuando la disminución en el número de parados supera en 0,75 décimas de punto porcentual más que en España.

### 1.5 TASA DE PARO REGISTRADA SEGÚN LA ENCUESTA DE POBLACIÓN ACTIVA (EPA).

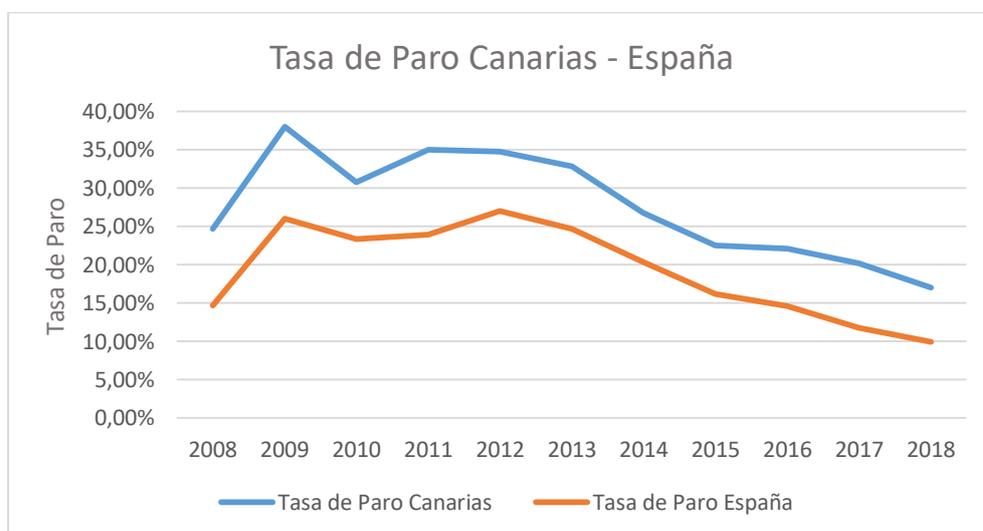
La tasa de paro se calcula como el número de desempleados dividido por la población activa es decir, entre las personas que se encuentran en situación de empleo más las personas que están dispuestas y en condiciones de trabajar.

**Tabla 1.5 Tasa de paro registrada según la encuesta de población activa (EPA).**

Año	CANARIAS			ESPAÑA		
	Tasa de Paro Total	Tasa de Paro Construcción	Variación Anual	Tasa de Paro Total	Tasa de Paro Construcción	Variación Anual
2008	17,24%	24,64%	-	11,25%	14,65%	-
2009	26,00%	38,00%	54,22%	17,86%	25,96%	77,26%
2010	28,60%	30,71%	-19,19%	19,86%	23,31%	-10,23%
2011	29,28%	35,00%	13,97%	21,39%	23,89%	2,48%
2012	32,58%	34,77%	-0,66%	24,79%	26,99%	13,01%
2013	33,73%	32,84%	-5,53%	26,10%	24,68%	-8,55%
2014	32,42%	26,72%	-18,65%	24,44%	20,34%	-17,60%
2015	29,11%	22,52%	-15,72%	22,06%	16,18%	-20,44%
2016	26,06%	22,09%	-1,89%	19,64%	14,54%	-10,18%
2017	23,47%	20,17%	-8,71%	17,23%	11,75%	-19,16%
2018	20,08%	17,00%	-15,73%	15,26%	9,94%	-15,44%

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

**Gráfica 1.5 Tasa de paro registrada según la encuesta de población activa (EPA).**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Como primer dato, podemos apreciar en la gráfica 1.5 que la tasa de paro de la construcción según la EPA es superior en Canarias, en el período comprendido entre 2008 y 2018, en cambio en España la tasa de paro del sector es bastante más baja. Otro de los datos que podemos ver en la tabla 1.5, es que la tasa de paro de la construcción supera a la tasa de paro total de todos los sectores, tanto en Canarias como a nivel nacional entre el año 2008 y 2012.

Desde 2008 a 2012, tanto en Canarias como en España, la tasa del paro de la construcción no deja de crecer, a excepción de algunas caídas que se producen en 2010 y en 2012 en las islas, siendo la más intensa en 2010, llegando al 19,19%, en cambio a nivel nacional, solo se produce una caída en 2010, siendo de 8,96 puntos porcentuales menos. En 2009, se produce el mayor crecimiento de la tasa de paro de la construcción para el archipiélago canario, siendo su aumento del 54,22%, pero este dato es aún peor para España, alcanzando un fatídico aumento del 77,26% en este momento.

La situación no parece mejorar hasta el año 2013, tanto a nivel nacional como en Canarias, aunque no es hasta el año 2014, cuando se empieza a notar de manera considerable la recuperación del sector, siendo la caída en este año para el archipiélago del 18,65%, superando a España en poco más de un punto porcentual. A partir de este momento, puede decirse que la tasa de paro de la construcción desciende paulatinamente, tanto en Canarias como a nivel nacional, y si comparamos la tasa de paro de 2018 con la que había en 2008 en las islas, podemos ver que ha descendido en 7,64 puntos porcentuales, un dato bastante positivo, en cambio a nivel nacional disminuye en 4,71 puntos porcentuales, por lo que Canarias supera en 2,93 puntos porcentuales a España.

## 1.6 NÚMERO DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN DE NUEVA PLANTA.

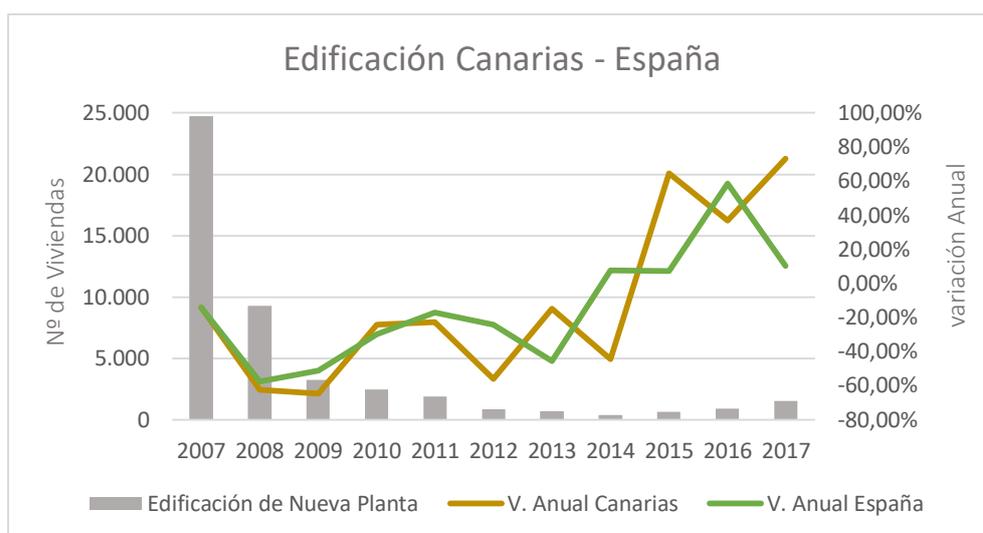
En este epígrafe veremos cómo ha variado el número de licencias de edificación de nueva planta, es decir cómo ha variado el número de nuevas viviendas construidas en el período comprendido entre 2007-2017.

**Tabla 1.6 Número de licencias de edificación de nueva planta.**

CANARIAS			ESPAÑA		
Edificación de Nueva Planta			Edificación de Nueva Planta		
Año	Nº de Viviendas	Variación Anual	Año	Nº de Viviendas	Variación Anual
2007	24.751	-14,05%	2007	634.098	-13,98%
2008	9.260	-62,59%	2008	268.435	-57,67%
2009	3.258	-64,82%	2009	130.546	-51,37%
2010	2.472	-24,13%	2010	91.645	-29,80%
2011	1.908	-22,82%	2011	76.005	-17,07%
2012	834	-56,29%	2012	57.543	-24,29%
2013	709	-14,99%	2013	31.236	-45,72%
2014	393	-44,57%	2014	33.643	7,71%
2015	647	64,63%	2015	36.065	7,20%
2016	885	36,79%	2016	57.209	58,63%
2017	1.533	73,22%	2017	63.063	10,23%

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

**Gráfica 1.6 Número de licencias de edificación de nueva planta.**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

Como podemos ver en la gráfica 1.6, la mayor caída en términos relativos, en Canarias se produce en 2009 siendo del 64,82%, lo que se traduce como 21.493 licencias menos para la edificación de nueva planta, en cambio en España se produce en 2008 alcanzando un 57,67%, lo que supuso a nivel nacional 365.663 licencias menos.

Desde 2007 hasta 2014, en Canarias, el número de licencias de edificación de nueva planta, no dejó de disminuir, pasando de 24.751 a 393 licencias en este período, lo que significa una caída porcentualmente del 98,41%. En cambio, a nivel nacional la caída se produjo desde 2007 hasta 2013, siendo del 95,07%.

En Canarias a diferencia de España, el número de licencias emitidas empieza a crecer un año más tarde, es decir en 2015, siendo su crecimiento en este momento del 64,63%, en cambio a nivel nacional, comienza a crecer en 2014 con apenas un 7,20%.

El mejor año para las islas canarias es 2017, pasando a tener 1.533 licencias de edificación de nueva planta, respecto a las 647 que tenía en 2015, lo que supone un espectacular aumento del 136,94%, además en 2017 tiene su mayor crecimiento, llegando al 73,22%.

En cuanto a España, entre los años 2014 y 2017 el crecimiento de las licencias alcanza el 87,45%, aunque su mejor año es 2016, obteniendo un aumento del 58,63%. Por estos datos y los anteriormente expuestos, podemos decir que la recuperación en Canarias es bastante superior.

## 1.7 CONSUMO DE CEMENTO.

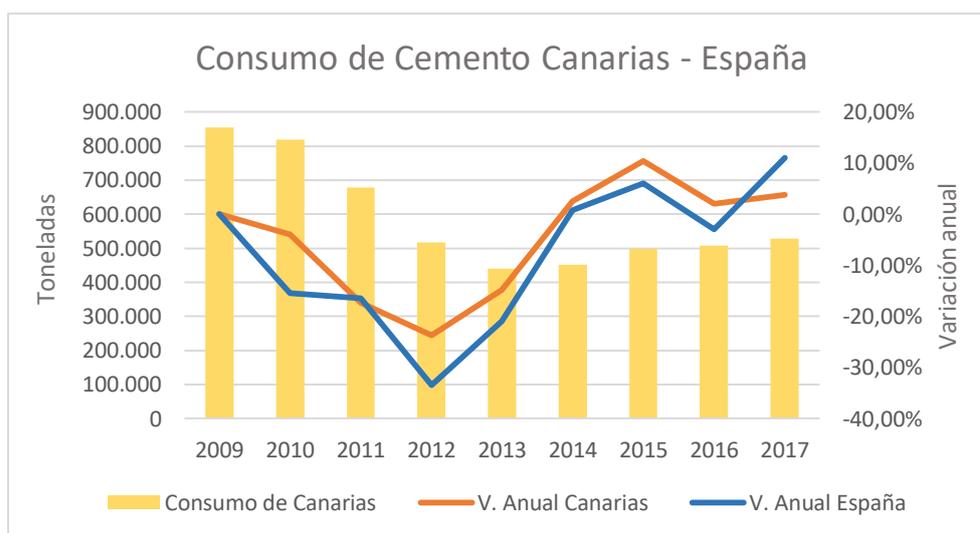
El consumo de cemento está directamente relacionado con la construcción de nuevas edificaciones así como con las rehabilitaciones, por lo que en este epígrafe veremos las variaciones del consumo de mismo en el período comprendido entre 2009-2017.

**Tabla 1.7 Consumo de cemento.**

CANARIAS			ESPAÑA		
Consumo de Cemento			Consumo de Cemento		
Año	Toneladas	Variación Anual	Año	Toneladas	Variación Anual
2009	853.766	-	2009	28.912.000	-
2010	819.994	-3,96%	2010	24.454.000	-15,42%
2011	678.307	-17,28%	2011	20.442.000	-16,41%
2012	517.182	-23,75%	2012	13.597.000	-33,48%
2013	440.478	-14,83%	2013	10.743.000	-20,99%
2014	451.704	2,55%	2014	10.833.000	0,84%
2015	498.688	10,40%	2015	11.492.000	6,08%
2016	508.627	1,99%	2016	11.157.000	-2,92%
2017	527.980	3,80%	2017	12.394.000	11,09%

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y del Ministerio de Fomento.

**Gráfica 1.7 Consumo de cemento.**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y del Ministerio de Fomento.

Si observamos la tabla 1.7, el consumo de cemento empieza a caer desde 2010, tanto en Canarias como en España, aunque la caída de las islas es muy inferior a la de España, quedándose a 11,46 puntos porcentuales por detrás, lo que significa que no fue tan brusca para el archipiélago canario como a nivel nacional.

En 2011 se producen caídas similares, siendo superior la de Canarias con un 17,28%, lo que supone una diferencia con España de 0,87 puntos porcentuales, en cambio las mayores caídas se producen en 2013, tanto a nivel nacional como en Canarias, siendo estas del 33,48% y del 23,75% respectivamente.

Si analizamos el consumo de cemento que teníamos en 2009, y vemos el que tenemos en 2013, extraemos como dato, que el consumo se redujo en un 46,28%, lo que significa que disminuyó en 413.287 toneladas menos, en apenas cuatro años.

En 2014 es cuando el consumo del cemento empieza a recuperarse, tanto en Canarias como en España, si nos fijamos en la gráfica 1.7 vemos que las islas crecen por encima de España en casi todos los años siguientes, aunque a nivel nacional en 2016 se vuelve a producir una pequeña caída del 2,92%, cosa que no ocurre en Canarias, se mantiene creciendo hasta 2017.

## **2. EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS DE LAS EMPRESAS DE LA CONSTRUCCIÓN EN CANARIAS.**

Para estudiar la evolución del sector construcción en Canarias, en este apartado del trabajo se analizará la dimensión y la estructura económica-financiera media de las empresas de construcción y compararemos los datos obtenidos con los del promedio de las empresas de todos los sectores del archipiélago canario, durante el período comprendido entre 2007-2017.

Para realizar esta tarea, a excepción del número de empresas de construcción en Canarias (datos proporcionados por el Directorio Central de Empresas), se ha utilizado la base de datos Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI) y se han seleccionado los siguientes parámetros:

1. Empresas del subgrupo 41 (Construcción de Edificios) y del 43 (Actividades de Construcción Especializada) de la CNAE 2009. Empresas pertenecientes a todos los sectores.
2. Se trabajó con empresas activas en Canarias y solo con sociedades mercantiles anónimas y limitadas exclusivamente.
3. Con estos criterios se obtuvo un agregado de las empresas de construcción en Canarias, de un total de 2.812 empresas y un agregado de las empresas de todos los sectores del archipiélago, haciendo un total de 22.585 empresas.

Con estas muestras, hemos obtenido las siguientes partidas: activo medio, número medio de trabajadores, ingresos medios de explotación, fondos propios medios, pasivo medio, resultado medio antes de intereses e impuestos y el resultado medio del ejercicio. Esto nos ha permitido calcular tanto la rentabilidad económica como financiera media y también los ratios de solvencia y de endeudamiento medios.

### **2.1 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN EN CANARIAS.**

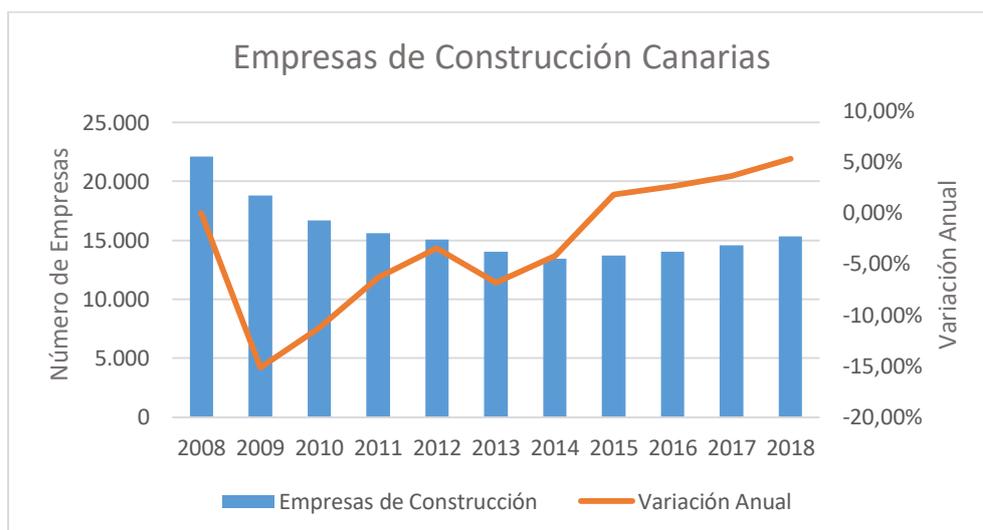
En este epígrafe analizaremos la evolución de las empresas de construcción en Canarias, es decir, veremos cómo ha variado el número de empresas que se han creado en el período comprendido entre 2008- 2018.

**Tabla 2.1 Evolución del número de empresas de construcción en Canarias.**

CANARIAS				
Año	Total de Empresas	Empresas de Construcción	Empresas de Construcción/ Total de Empresas	Variación Anual
2008	143.471	22.124	15,42%	-
2009	139.381	18.770	13,47%	-15,16%
2010	135.954	16.659	12,25%	-11,25%
2011	132.488	15.604	11,78%	-6,33%
2012	131.315	15.064	11,47%	-3,46%
2013	129.566	14.036	10,83%	-6,82%
2014	128.518	13.447	10,46%	-4,20%
2015	132.857	13.689	10,30%	1,80%
2016	135.909	14.040	10,33%	2,56%
2017	141.595	14.546	10,27%	3,60%
2018	146.126	15.315	10,48%	5,29%

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Directorio Central de Empresas, Instituto Nacional de Estadística (INE).

**Gráfica 2.1 Evolución del número de empresas de construcción en Canarias.**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Directorio Central de Empresas, Instituto Nacional de Estadística (INE).

Como podemos ver en la tabla 2.1, en el año 2008 el peso de las empresas de construcción sobre el total de empresas en Canarias, alcanzaba un 15,42%, lo que representa que un total de 22.124 empresas se dedican a la construcción en ese momento. En 2009, se produce en las islas la mayor caída, siendo esta del 15,16%, lo que significa que en un año desaparecieron 3.354 empresas del sector, cifra considerablemente preocupante. A esta caída le sigue la segunda peor, en 2010, en la que desaparecen 2.111 empresas.

La situación no es mucho mejor en los años siguientes, la desaparición de empresas no deja de seguir ocurriendo hasta 2014, aunque siendo la misma menos intensa, entre 2008 y 2014, desaparecen un total de 8.677 empresas dedicadas a la construcción, lo que representa un 39,22% menos de empresas de este sector en apenas seis años.

Desde 2014 a 2018, el número de empresas de la construcción empieza a crecer, aunque a un ritmo muy pausado en comparación al del cese de empresas, en este período crece el número de empresas en casi un 14%, lo que se traduce en un total de 1.868 empresas más del sector. En 2018, se produce el mayor crecimiento de empresas, siendo este del 5,29%, es decir, ha recuperado 3,49 puntos porcentuales respecto al año 2014. Analizando estos datos y los anteriormente comentados, podemos apreciar que la recuperación de este sector es notable, pero aún es muy lenta.

## 2.2 EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS MEDIOS DE EXPLOTACIÓN.

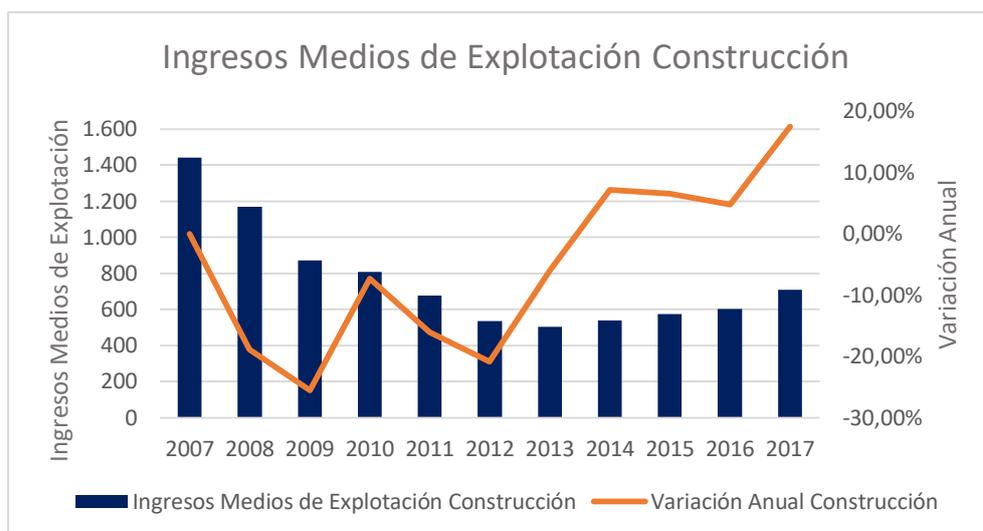
Los ingresos de explotación recogen, principalmente, los correspondientes a ejecuciones de obra que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.

**Tabla 2.2 Evolución de los ingresos medios de explotación.**

CANARIAS						
	Ingresos Medios de Explotación Total Sectores	Ingresos Medios de Explotación Construcción				
Año	Unidades miles de euros	Unidades miles de euros	Ingresos Medios de Explotación Construcción/ Ingresos Medios de Explotación Total Sectores	Variación Anual Sectores	Variación Anual Construcción	
2007	2.192	1.442	65,78%	-	-	
2008	1.677	1.170	69,77%	-23,49%	-18,86%	
2009	1.415	871	61,55%	-15,62%	-25,56%	
2010	1.400	807	57,64%	-1,06%	-7,35%	
2011	1.393	677	48,60%	-0,50%	-16,11%	
2012	1.259	536	42,57%	-9,62%	-20,83%	
2013	1.252	504	40,26%	-0,56%	-5,97%	
2014	1.279	540	42,22%	2,16%	7,14%	
2015	1.270	575	45,28%	-0,70%	6,48%	
2016	1.322	602	45,54%	4,09%	4,70%	
2017	1.463	707	48,33%	10,67%	17,44%	

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

**Gráfica 2.2 Evolución de los ingresos medios de explotación.**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

Como primer dato, podemos apreciar en la tabla 2.2, que los ingresos medios de explotación del sector de la construcción, son inferiores a la media de los ingresos obtenidos por las empresas de todos los sectores en el período estudiado.

Desde 2007 hasta 2014, tanto las empresas del sector como las empresas de todos los sectores, no dejaron de experimentar caídas en sus ingresos medios de explotación, aunque las caídas de estas últimas fueron más moderadas. Los peores años para las empresas de la construcción, fueron 2009 y 2012, siendo las caídas del 25,56% y del 20,83% respectivamente, lo que supone que los ingresos medios disminuyeran en casi 300.000 euros en 2009 y 141.000 euros en 2012.

Los ingresos medios de explotación de las empresas de construcción, empiezan a crecer en 2014 y continúan creciendo hasta 2017, este crecimiento alcanza casi un 31% en este período. También sucede lo mismo con los ingresos medios de las empresas de todos los sectores, pero en este caso, se produce una pequeña caída en 2015 del 0,70% y además en este período su crecimiento es inferior a los de la construcción, alcanzando apenas un 14,39%.

En 2017, el crecimiento de los ingresos medios de las empresas del sector, superan en 6,78 puntos porcentuales a la media de todos los sectores, dato que es muy favorable para la construcción.

### **2.3 EVOLUCIÓN DEL ACTIVO MEDIO.**

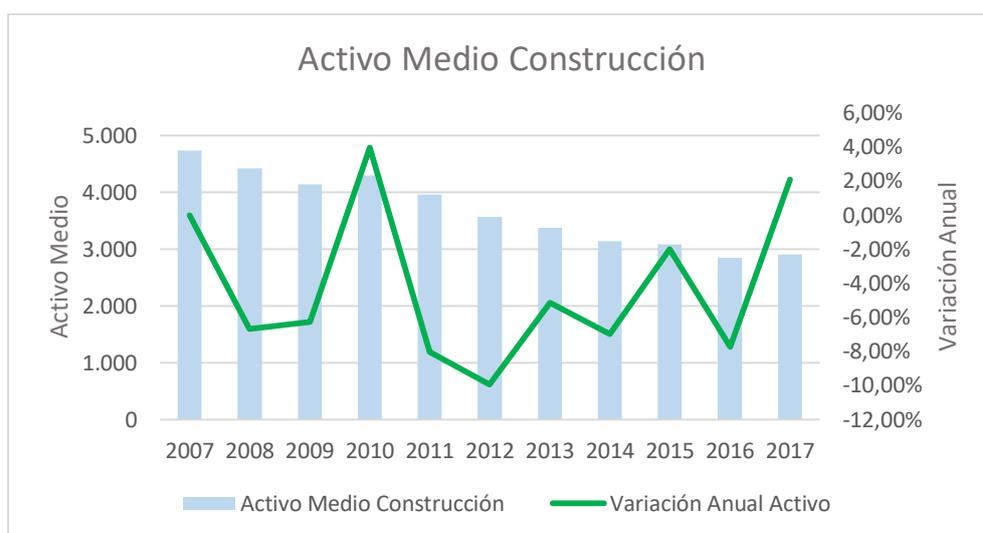
El activo de una empresa comprende los bienes, derechos y otros recursos controlados económicamente por la empresa, resultantes de sucesos pasados, de los que se espera que la empresa obtenga beneficios o rendimientos económicos en el futuro. Dependiendo de su liquidez se clasifica en activo no corriente o activo corriente. El activo no corriente está constituido por todos aquellos bienes y derechos que participan de manera duradera, es decir, más de un año en la actividad de la empresa. En cambio el activo corriente está compuesto por los bienes y derechos que o bien ya son líquidos o se convertirán en liquidez en los siguientes 12 meses.

**Tabla 2.3 Evolución del activo medio.**

CANARIAS					
	Activo Medio Total Sectores	Activo Medio Construcción			
Año	Unidades miles de euros	Unidades miles de euros	Activo Medio Construcción/ Activo Medio Total Sectores	Variación Anual Sectores	Variación Anual Construcción
2007	4.009	4.734	118,08%	-	-
2008	3.397	4.417	130,03%	-15,27%	-6,70%
2009	3.322	4.139	124,59%	-2,21%	-6,29%
2010	3.364	4.302	127,88%	1,26%	3,94%
2011	3.220	3.956	122,86%	-4,28%	-8,04%
2012	3.026	3.563	117,75%	-6,02%	-9,93%
2013	2.894	3.380	116,79%	-4,36%	-5,14%
2014	2.830	3.144	111,10%	-2,21%	-6,98%
2015	2.755	3.081	111,83%	-2,65%	-2,00%
2016	2.705	2.843	105,10%	-1,81%	-7,72%
2017	2.951	2.902	98,34%	9,09%	2,08%

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

**Gráfica 2.3 Evolución del activo medio.**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

En la tabla 2.3 si nos fijamos, podemos ver que el activo medio de las empresas de construcción es superior al de la media de las empresas de todos los sectores, en todo el período analizado, salvo en 2017, donde el activo medio de todos los sectores es mayor que el de la construcción.

Otro dato que podemos extraer de esta tabla, es que tanto en las empresas de todos los sectores como en las empresas de construcción, se producen caídas en su activo medio, siendo la peor en 2008 para estas primeras, superando a las empresas de construcción en 8,57 puntos porcentuales, en cambio la peor caída para las empresas de este sector en Canarias se produce en 2012, llegando casi a un 10%.

Desde 2007 hasta 2013, el activo medio de las empresas de construcción se ve reducido en un 28,60%, en cambio el de todos los sectores, disminuye 0,79 puntos porcentuales menos. A partir de 2013, las caídas en el activo medio comienzan a ser menos intensas, excepto en 2016, que vuelve a producirse una caída del 7,72% del activo de las empresas de construcción.

En 2017, el activo medio de las empresas de este sector, comienza a recuperarse, aunque crece muy por debajo al del promedio de las empresas de todos los sectores, concretamente 7,01 puntos porcentuales menos.

## 2.4 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO MEDIO DE TRABAJADORES.

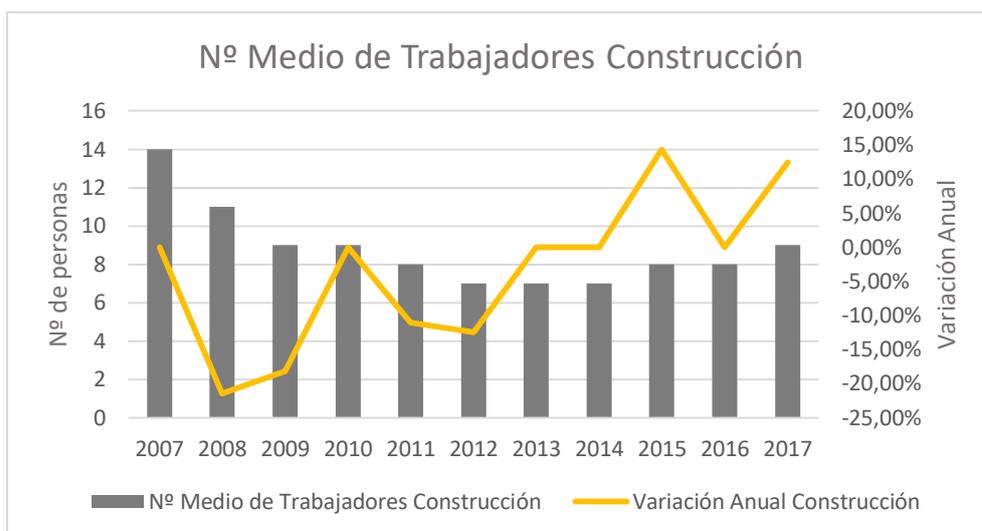
En este epígrafe veremos cómo ha variado el número medio de personas contratadas en las empresas de construcción en Canarias durante el período comprendido entre 2007-2017.

**Tabla 2.4 Evolución del número medio de trabajadores.**

CANARIAS						
Nº Medio de Trabajadores Total Sectores		Nº Medio de Trabajadores Construcción				
Año	Nº de personas	Nº de personas	Nº Medio de Trabajadores Construcción/ Nº Medio de Trabajadores Total Sectores	Variación Anual Sectores	Variación Anual Construcción	
2007	18	14	77,78%	-	-	
2008	16	11	68,75%	-11,11%	-21,43%	
2009	14	9	64,29%	-12,50%	-18,18%	
2010	14	9	64,29%	0,00%	0,00%	
2011	14	8	57,14%	0,00%	-11,11%	
2012	13	7	53,85%	-7,14%	-12,50%	
2013	13	7	53,85%	0,00%	0,00%	
2014	13	7	53,85%	0,00%	0,00%	
2015	13	8	61,54%	0,00%	14,29%	
2016	14	8	57,14%	7,69%	0,00%	
2017	15	9	60,00%	7,14%	12,50%	

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

**Gráfica 2.4 Evolución del número medio de trabajadores.**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

Como podemos apreciar en la tabla 2.4, el número medio de personas contratadas por las empresas de construcción es inferior al de las empresas de todos los sectores en el período estudiado. También podemos ver como en todas las empresas se producen despidos, siendo el sector de la construcción el que más sufre.

Desde 2007 a 2012, las empresas de construcción en Canarias no dejan de disminuir su plantilla media de trabajadores, reduciéndose en este período al 50%, es decir, pasaron de tener 14 empleados en 2007 a tener 7 en 2012. Sin embargo, la reducción de la plantilla media de todos los sectores, fue algo menor, concretamente del 33,33%.

A partir de 2013, no se despide a personal pero tampoco se contrata, no es hasta 2015 cuando las empresas de construcción aumentan su plantilla media en un empleado y se mantiene así hasta 2017, momento en el que vuelve a crecer la plantilla y supera en 4,81 puntos porcentuales a la media de las empresas de todos los sectores.

## **2.5 EVOLUCIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS MEDIOS.**

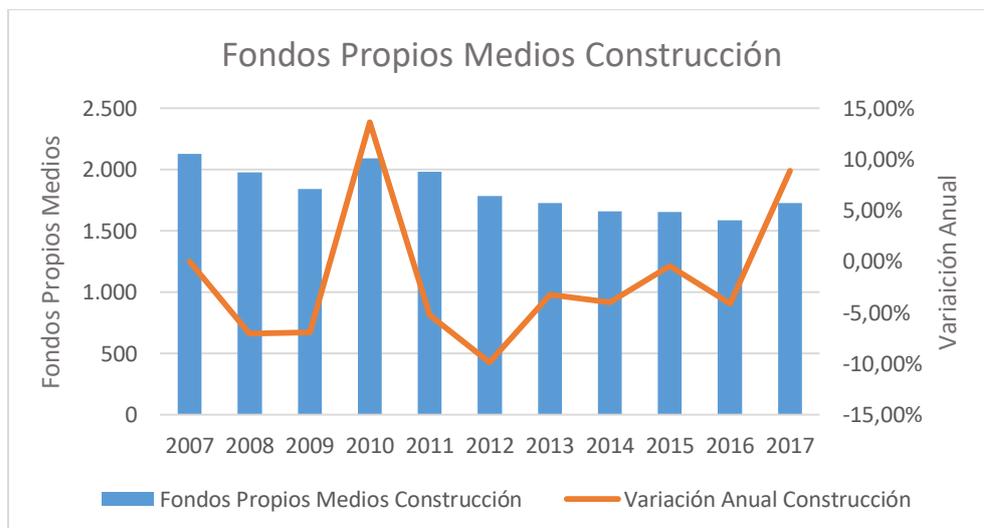
Podemos definir a los fondos propios como las aportaciones de los socios y los resultados de ejercicios retenidos o no repartidos, es decir, llevados a reservas. Cuanto mayor sean estos, mejor imagen mostrará la empresa ante sus acreedores y entidades bancarias.

**Tabla 2.5 Evolución de los fondos propios medios.**

CANARIAS						
	Fondos Propios Medios Total Sectores	Fondos Propios Medios Construcción				
Año	Unidades miles de euros	Unidades miles de euros	Fondos Propios Medios Construcción/ Fondos Propios Medios Total Sectores	Variación Anual Sectores	Variación Anual Construcción	
2007	1.955	2.128	108,85%	-	-	
2008	1.717	1.978	115,20%	-12,17%	-7,05%	
2009	1.725	1.841	106,72%	0,47%	-6,93%	
2010	1.773	2.092	117,99%	2,78%	13,63%	
2011	1.759	1.982	112,68%	-0,79%	-5,26%	
2012	1.690	1.786	105,68%	-3,92%	-9,89%	
2013	1.661	1.728	104,03%	-1,72%	-3,25%	
2014	1.647	1.659	100,73%	-0,84%	-3,99%	
2015	1.610	1.652	102,61%	-2,25%	-0,42%	
2016	1.608	1.584	98,51%	-0,12%	-4,12%	
2017	1.782	1.725	96,80%	10,82%	8,90%	

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

**Gráfica 2.5 Evolución de los fondos propios medios.**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

Como podemos ver en la tabla 2.5, los fondos propios medios de las empresas de construcción son superiores a los de la media de todos los sectores en casi todo el período estudiado, menos en los años 2016 y 2017, donde estos son inferiores.

Podemos ver como los fondos propios medios de las empresas de construcción en Canarias, disminuyen casi todo el período analizado, sin embargo en 2010 se produce un crecimiento excepcional del 13,63% de los mismos, lo que supone un total de 251.000 euros más respecto al año anterior. Las peores caídas para las empresas de este sector se producen en 2008 y 2012, lo que significa una disminución de los recursos propios medios de 150.000 y

196.000 euros respectivamente, en cambio el peor año para todos los sectores es el 2008, donde estos disminuyen en un 12,17%.

Desde 2013 hasta 2017, podemos ver como las caídas son menos intensas, aunque irregulares, siendo en 2017 donde la financiación propia media vuelve a crecer para el sector de la construcción, pero casi 2 puntos porcentuales menos al del promedio de las empresas de todos los sectores.

## 2.6 EVOLUCIÓN DEL RESULTADO MEDIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (RAII).

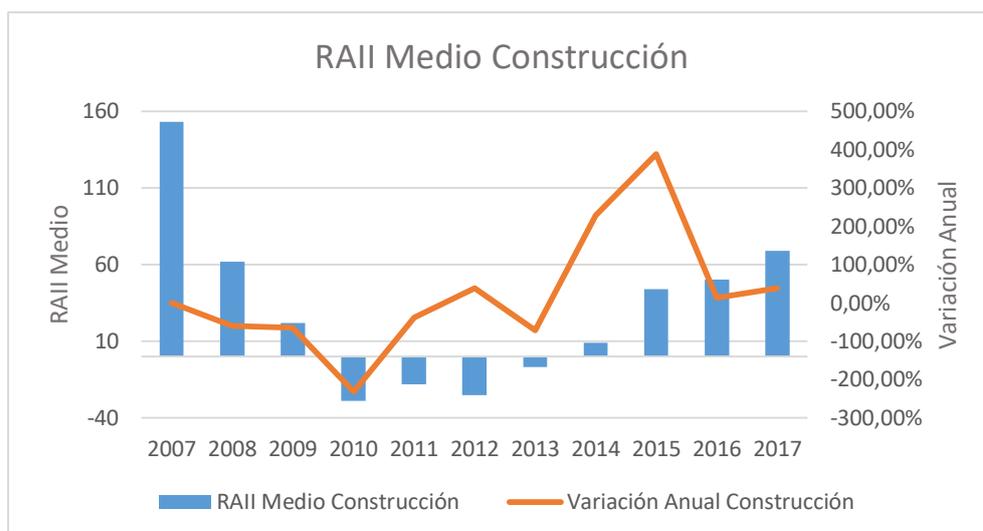
El resultado antes de intereses e impuestos es un indicador contable de las empresas que se calcula como los ingresos menos sus gastos, sin tener en cuenta los gastos de los impuestos así como tampoco los intereses de las deudas contraídas.

**Tabla 2.6 Evolución del resultado medio antes de intereses e impuestos (RAII).**

CANARIAS						
	RAII Medio Total Sectores	RAII Medio Construcción				
Año	Unidades miles de euros	Unidades miles de euros	RAII Medio Construcción/ RAII Medio Total Sectores	Variación Anual Sectores	Variación Anual Construcción	
2007	94	153	162,77%	-	-	
2008	69	62	89,86%	-26,60%	-59,48%	
2009	34	22	64,71%	-50,72%	-64,52%	
2010	33	-29	-87,88%	-2,94%	-231,82%	
2011	24	-18	-75,00%	-27,27%	-37,93%	
2012	24	-25	-104,17%	0,00%	38,89%	
2013	38	-7	-18,42%	58,33%	-72,00%	
2014	70	9	12,86%	84,21%	-228,57%	
2015	92	44	47,83%	31,43%	388,89%	
2016	125	50	40,00%	35,87%	13,64%	
2017	140	69	49,29%	12,00%	38,00%	

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

**Gráfica 2.6 Evolución del resultado medio antes de intereses e impuestos (RAII).**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

Como podemos apreciar en la tabla 2.6, el resultado medio antes de intereses e impuestos de las empresas de construcción superaba en casi un 63% al de la media de las empresas de todos los sectores en 2007.

Desde 2008 hasta 2013, este resultado empezó a caer de manera excesiva, reduciéndose en un 59,48% para las empresas de construcción en Canarias en 2008, en cambio el de las empresas de todos los sectores se vio reducido en muchos menos, concretamente en un 26,60%. Esta situación no fue mucho mejor los años siguientes, donde incluso las empresas del sector incurrieron en pérdidas durante cuatro años consecutivos, llegando hasta pérdidas de 29.000 euros de media.

A partir de 2014, todas las empresas comienzan a recuperarse, aunque en el caso de las empresas de construcción, el resultado medio antes de intereses e impuestos, aumenta de manera extraordinaria en 2015, alcanzando un crecimiento del 388,89%, lo que supone un total de 35.000 euros más respecto al año anterior.

En el año 2017, el resultado medio antes de intereses e impuestos, continúa creciendo y si lo comparamos con el de la media de las empresas de todos los sectores, vemos que le supera en 26 puntos porcentuales, dato bastante alentador para este sector.

## **2.7 EVOLUCIÓN DEL RESULTADO MEDIO DEL EJERCICIO.**

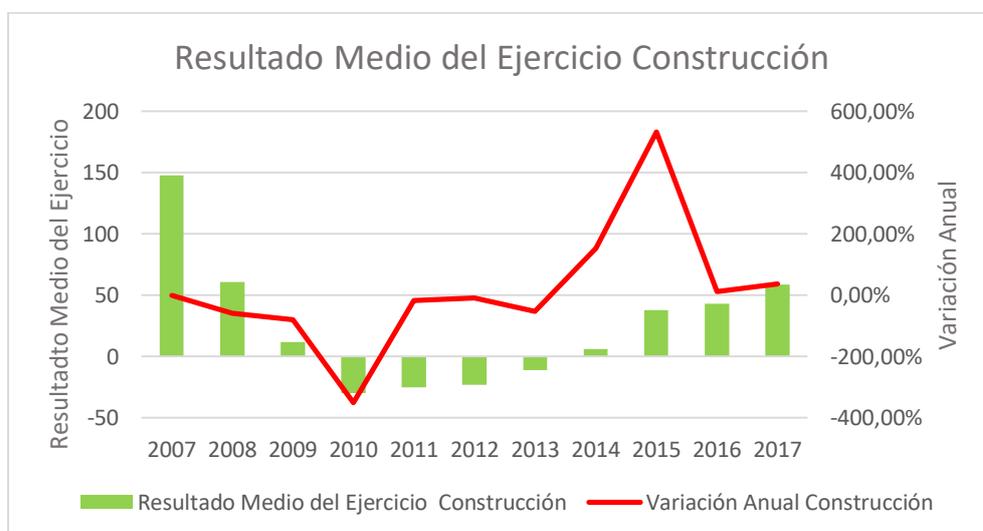
El resultado del ejercicio lo podemos definir como la diferencia entre los gastos e ingresos, en los que incurre una empresa en un determinado período de tiempo, teniendo en cuenta los intereses generados por las deudas contraídas y el impuesto sobre sociedades. También al resultado del ejercicio se le conoce como beneficio neto.

**Tabla 2.7 Evolución del resultado medio del ejercicio.**

CANARIAS						
Resultado Medio del Ejercicio Total Sectores		Resultado Medio del Ejercicio Construcción				
Año	Unidades miles de euros	Unidades miles de euros	R. Medio del Ejercicio Construcción/ R. Medio del Ejercicio Total Sectores	Variación Anual Sectores	Variación Anual Construcción	
2007	100	148	148,00%	-	-	
2008	69	61	88,41%	-31,00%	-58,78%	
2009	31	12	38,71%	-55,07%	-80,33%	
2010	29	-30	-103,45%	-6,45%	-350,00%	
2011	18	-25	-138,89%	-37,93%	-16,67%	
2012	20	-23	-115,00%	11,11%	-8,00%	
2013	31	-11	-35,48%	55,00%	-52,17%	
2014	60	6	10,00%	93,55%	154,55%	
2015	80	38	47,50%	33,33%	533,33%	
2016	113	43	38,05%	41,25%	13,16%	
2017	125	59	47,20%	10,62%	37,21%	

Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

**Gráfica 2.7 Evolución del resultado medio del ejercicio.**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

Como primer dato podemos ver en la tabla 2.7, que el resultado medio del ejercicio de las empresas de construcción supera en casi 50.000 euros al de la media de las empresas de todos los sectores en 2007.

Desde 2008 hasta 2013, el resultado del ejercicio medio comienza a reducirse de manera desmesurada, siendo los peores años para las empresas de construcción 2009 y 2010, cuando los beneficios se reducen en un 80,33% y un -350% respectivamente, lo que significa que obtuvieron 49.000 euros menos en 2009, y en 2010 no solo es que no tuvieron beneficios las

empresas, sino que además incurrieron en unas pérdidas de 30.000 euros, y lo que es peor aún, esta situación continuó durante tres años más.

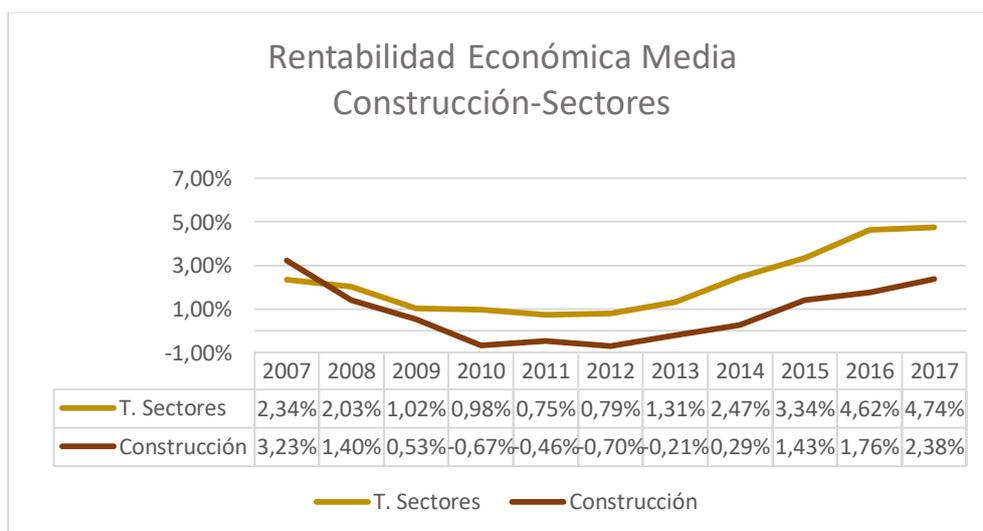
A partir de 2014 las empresas del sector comienzan a obtener beneficios, pero en 2015 estos crecen de forma extraordinaria, concretamente en un 533,33%, lo que se traduce en un total de 32.000 euros más respecto al año anterior. En 2016, crecen de forma más pausada, en comparación al año anterior y en 2017, el crecimiento del resultado medio del ejercicio supera en 26,56 puntos porcentuales al del promedio de las empresas de todos los sectores.

## 2.8 RENTABILIDAD ECONÓMICA.

La rentabilidad económica se calcula dividiendo el resultado antes de intereses e impuestos (RAII) entre el activo total. Este ratio nos mide la capacidad que tienen los activos de una empresa para generar beneficios.

Si este ratio nos proporciona un valor positivo, significará que la empresa está obteniendo rendimientos de su activo, y cuanto mayor sea este valor, en mejor situación se encontrará el sector. Por otra parte, si el valor se acerca a cero, significaría que no se está obteniendo rendimiento alguno del activo. Y por último, si el valor es negativo, significará no solamente que el activo no está generando beneficios, sino que genera pérdidas.

### Gráfica 2.8 Rentabilidad económica media.



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

Como podemos apreciar en la gráfica 2.8, en 2007 el sector de la construcción en Canarias obtenía una rentabilidad económica media superior a la del promedio de todos los sectores, lo que supone que en ese momento estaba obteniendo mayores beneficios de su activo que cualquier otro sector, concretamente la rentabilidad media era del 3,23%. Pero en 2008, la rentabilidad media del sector se ve reducida en un 56,57%, en cambio la del promedio de todos los sectores apenas disminuye en 0,31 puntos porcentuales.

La situación no fue mucho mejor los años posteriores, desde 2008 hasta 2013, no solo no dejó de caer la rentabilidad económica media de la construcción, sino que incluso llega a ser negativa, lo que significa que no solo no se obtenían beneficios del activo de estas empresas,

sino que además este generaba pérdidas. En cambio, podemos ver en la gráfica, como la rentabilidad media del promedio de todos los sectores, no llegó a ser nunca negativa, pero sí muy cercana a cero, por lo cual los beneficios fueron menores en este periodo.

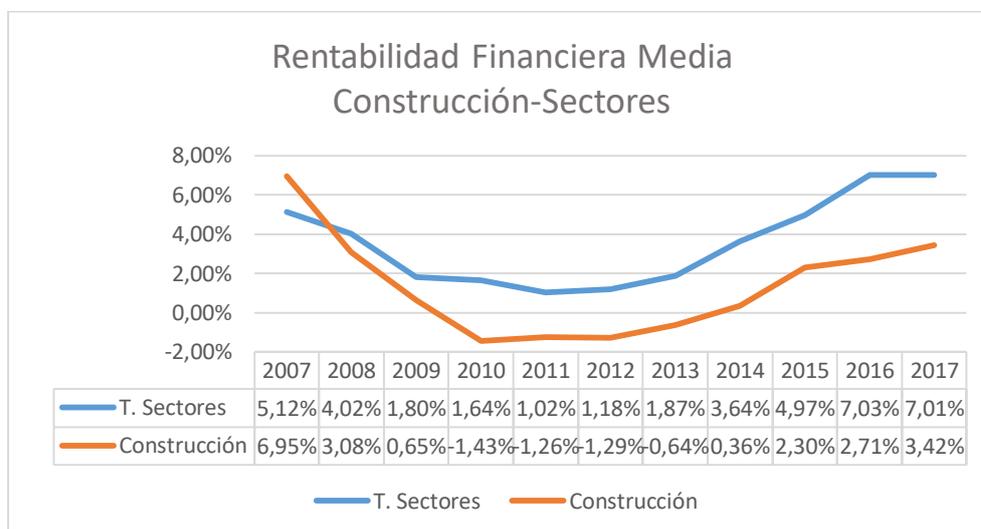
A partir de 2014, comienza a notarse la recuperación en el sector, ya que la rentabilidad media deja de ser negativa y esta continúa creciendo paulatinamente hasta 2017, lo que significa que las empresas de construcción vuelven a obtener beneficios, aunque si la comparamos con la rentabilidad media del promedio de todos los sectores, esta última crece de manera muy superior, sobrepasando en 2,37 puntos porcentuales a la de la construcción en 2017, lo que supone que los beneficios generados por el activo de las empresas del sector, fuesen inferiores a los del promedio de las empresas de todos los sectores.

## 2.9 RENTABILIDAD FINANCIERA.

La rentabilidad financiera se calcula dividiendo el resultado del ejercicio entre el patrimonio neto. Y se podría definir como el indicador financiero que mide la capacidad de la empresa para remunerar a sus accionistas, considerando que su objetivo es obtener un rendimiento por su inversión superior a la que podría obtener en cualquier otro producto con menor riesgo.

Si este ratio, nos proporciona un valor positivo, significará que los socios de las empresas están obteniendo beneficios, y cuanto mayor sea este valor, mayores serán estos que reciben. Sí por el contrario, el valor es negativo, significaría que los socios no están obteniendo rendimientos de los recursos propios.

**Gráfica 2.9 Rentabilidad financiera media.**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

Como primer dato, si observamos la gráfica 2.9, vemos que la rentabilidad financiera media de las empresas de construcción en Canarias en 2007 supera en 1,84 puntos porcentuales a la del promedio de las empresas de todos los sectores, lo que significa que los rendimientos obtenidos por los socios de las empresas de este sector era bastante superior al de la media.

Desde 2008, la rentabilidad financiera media de todos los sectores cae, pero el sector que más padece es la construcción, sufriendo una caída de 3,87 puntos porcentuales respecto al año anterior, en cambio la peor caída del promedio de todos los sectores se produce en 2009. En los años siguientes la rentabilidad media del sector siguió cayendo, incluso llegando a ser negativa, lo que significó que los socios de estas empresas no obtuviesen beneficios de los recursos propios, produciéndose la peor caída en 2010, llegando a un -1,43%. En cambio, durante estos años la rentabilidad media del promedio de todos los sectores, nunca fue negativa, siendo la más baja de un 1,02% en 2011.

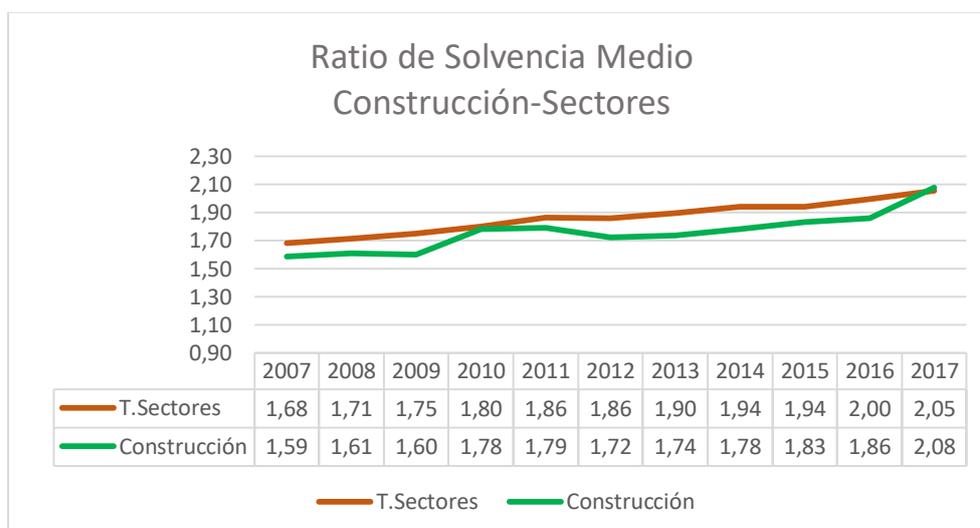
A partir de 2014, la rentabilidad financiera media de las empresas de construcción comienza a recuperarse, aunque de manera muy pausada, en cambio la del promedio de todos los sectores, comienza a recuperarse en 2013 y además en los años siguientes crece de manera muy superior a la del sector. Por último, si nos fijamos en 2017, la rentabilidad media del sector alcanza un 3,42%, valor que supera en 0,34 puntos porcentuales al que tenía en 2008, por lo que podemos decir que el sector se encuentra en fase de recuperación y poco a poco vuelve a alcanzar los niveles que tenía.

## 2.10 RATIO DE SOLVENCIA.

El ratio de solvencia se calcula dividiendo el activo total entre el total de pasivo, es decir, el activo no corriente más el activo corriente entre el pasivo no corriente más el pasivo corriente. Este ratio nos mide la capacidad que tiene una empresa para hacer frente tanto a sus deudas de corto como largo plazo.

Si el valor de este ratio es superior a 1, significa, que si la empresa liquidara todo su activo al valor contable, podría pagar todas sus deudas y aún quedaría un remanente. Si este ratio toma un valor inferior a 1 significa que la empresa se encuentra en una situación de quiebra, es decir la empresa tiene más deudas que bienes y derechos. Las alternativas, en este caso, son varias: si la empresa es viable, llegar a un acuerdo con los acreedores, reestructurando la deuda; si no es viable y se pretende su cierre, se puede realizar una liquidación ordenada de la misma o presentar concurso de acreedores voluntario.

**Gráfica 2.10 Ratio de solvencia medio.**



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

Como podemos ver en la gráfica 2.10, las empresas de construcción en Canarias gozan de buena salud financiera, ya que su ratio de solvencia medio es superior a 1,50 en todo el período estudiado, esto nos indica que las empresas del sector no tienen ningún tipo de problema para hacer frente a sus deudas con terceros a corto ni largo plazo, y lo mismo sucede con el promedio de las empresas de todos los sectores.

Podemos ver como la solvencia media de todos los sectores no deja de crecer progresivamente en este período, en algunos casos manteniéndose el mismo valor, como en 2012 y 2015. En cambio la solvencia media de la construcción también crece en el período pero de manera irregular, ya que algunos años sufre pequeñas caídas, como sucede en 2009 y 2012.

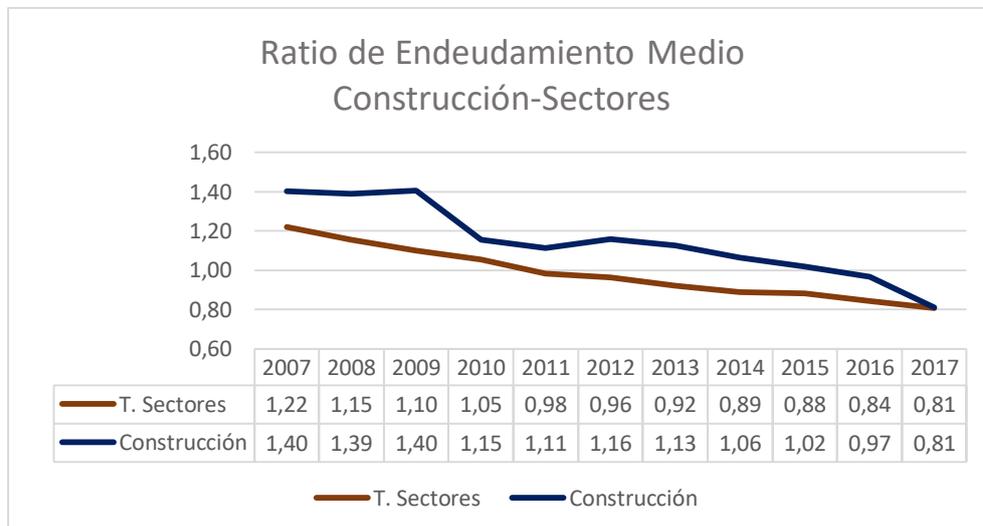
Por último, podemos ver que en 2017 la solvencia media del sector toma un valor de 2,08, y en 2007 este valor era de 1,59 lo que significa que en este período ha aumentado en casi un 31%, en cambio la solvencia media del promedio de todos los sectores aumentó en un 22,02%.

## 2.11 RATIO DE ENDEUDAMIENTO.

El ratio de endeudamiento se calcula dividiendo el total del pasivo entre el patrimonio neto. Este ratio nos mide la proporción de financiación ajena que soporta una empresa respecto a patrimonio neto.

En el caso de este ratio no existen valores ideales, depende fundamentalmente de la actividad y de los flujos de tesorería de la empresa.

### Gráfica 2.11 Ratio de endeudamiento medio.



Fuente: Elaboración propia, a partir de los datos del Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI).

Como podemos apreciar en la gráfica 2.11, el valor del ratio de endeudamiento medio del sector de la construcción en Canarias disminuye de manera irregular entre 2007 y 2012, lo que significa que las empresas fueron haciendo frente a las deudas contraídas. Sin embargo, si nos fijamos en los valores del promedio de todos los sectores, nos muestran como las empresas disminuyen sus deudas de una manera gradual entre 2007 y 2017.

Podemos ver como la tendencia a la baja de este ratio para el sector de la construcción comienza a partir de 2013 y continúa de manera progresiva hasta 2017, obteniendo un valor de 0,81 en ese momento, y si nos fijamos toma ese mismo valor para el promedio de todos los sectores, lo que significa que las empresas reducen considerablemente su nivel de endeudamiento.

En términos porcentuales el sector redujo la financiación ajena en un 42,25% entre 2007 y 2017. En cambio el promedio de todos los sectores, la redujo en casi un 34% en el mismo período.

## CONCLUSIONES.

Durante la realización de este trabajo se ha pretendido conocer la evolución del sector de la construcción, concretamente en Canarias, en el período comprendido entre 2007-2018. Para ello se han analizado diferentes indicadores macroeconómicos, partidas y ratios que demuestran la recuperación del sector.

Hemos visto como el valor añadido bruto (VAB) de este sector en Canarias ha crecido un 12,71% en 2017, situándose 4 puntos porcentuales por encima de la media nacional. También como la tasa de paro registrada según la EPA, desde 2014 hasta el año 2018, se ha visto reducida enormemente y como el número de personas ocupadas en el sector canario en 2018 ha alcanzado un total de 49.200.

Por otra parte, las licencias de edificación de nueva planta aumentaron de manera singular, llegando a construir 1.533 viviendas en 2017, creciendo en ese último año un 73,22% frente al 10,23% que creció la media nacional en ese mismo año. Además desde 2014 aumenta el consumo de cemento, hecho que está relacionado con la construcción de nuevas edificaciones.

En cuanto a la evolución del número de empresas de construcción en Canarias, vemos como la crisis económica del país hace que este sector sufra, llevando al cierre a muchas empresas entre 2008 y 2014, pero partir de aquí comienza a crearse nuevas empresas llegando a un total de 1.868 en 2018 teniendo una plantilla media de 9 trabajadores.

Las partidas analizadas, tales como los ingresos medios de explotación de las empresas de construcción, nos muestran que la crisis afectó a este sector de manera devastadora, viéndose muy reducidos los ingresos desde 2008 hasta 2014. Este hecho afecta de manera directa al resultado medio antes de intereses e impuestos, así como al resultado medio del ejercicio, que provocó que ambos disminuyesen, e incluso en algunos años no solo sucedió esto, sino que además se generaron pérdidas. Por otro lado, los fondos propios medios también se vieron reducidos durante varios años, es lógico pensar que esto se debió a la acumulación de resultados negativos durante años consecutivos. En cuanto al activo medio, no dejó de disminuir durante varios años seguidos, lo que puede sugerir que no se realizaron nuevas inversiones en activos debido a la disminución de los ingresos de explotación, lo que ocasionó incluso pérdidas.

Tanto la rentabilidad económica como la financiera tuvieron comportamientos similares, ambas disminuyeron drásticamente durante los años de crisis, incluso llegaron a tomar valores negativos, pero desde 2014 en adelante comenzaron a tomar valores positivos. En el caso de la rentabilidad económica, esto nos indica que empezaron a obtenerse beneficios del activo y respecto a la rentabilidad financiera, nos muestra como los socios de las empresas empezaron a obtener beneficios de sus recursos invertidos en la empresa.

El ratio de solvencia nos muestra que las empresas de construcción han sido solventes durante el período analizado, incluso que esta solvencia ha aumentado en los últimos años. Y el ratio de endeudamiento nos indica como de endeudadas estaban las empresas y en qué nivel se encuentran actualmente, por ello podemos decir que la tendencia ha sido reducir estas deudas.

Para concluir este estudio, podemos decir que este sector se recupera de manera progresiva aunque a un ritmo más pausado que antes de la crisis.

## BIBLIOGRAFÍA.

- **Fuentes consultadas:**

Ministerio de Fomento:

<https://www.fomento.gob.es>

Instituto Canario de Estadística:

<http://www.gobiernodecanarias.org/istac/>

Instituto Nacional de Estadística:

<https://www.ine.es/welcome.shtml>

Servicio Público de Empleo Estatal:

<https://www.sepe.es>

- **Base de datos:**

Sistema de Análisis de Balances Ibéricos (SABI):

<https://sabi.bvdinfo.com/version-2019417/home.serv?product=SabiNeo>