

LA CONSTRUCCIÓN ESPAÑOLA NO SE AGOTA

El grupo Euroconstruct ha mantenido en Barcelona su segunda reunión anual, en los que se analizaron las tendencias más recientes del sector de la construcción en los diferentes países europeos, además de trazar un diagnóstico para los próximos años, tanto en lo que se refiere a obra civil como a edificación residencial y no residencial y rehabilitación.

Reproducimos el documento publicado por el Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña (ITEC), representante de este organismo en nuestro país.

La construcción española sigue sin agotar su capacidad de crecimiento

El sector de la construcción continúa ejerciendo una potente influencia en la economía española y, a su vez, la buena salud de la economía -en términos de mercado de trabajo y de condiciones financieras- estimula a muchos españoles a invertir en construcción, sea como valor de uso o como valor de inversión. Estamos presenciando, por tanto, cómo el fenómeno "economía del ladrillo" se está realimentando a sí mismo, aparentemente sin solución de continuidad y sin inmutarse por factores externos -mercado del crudo o balanza exterior-, que tanto están afectando a otros sectores.

El sector de la construcción cerrará el ejercicio 2005 después de haber generado un 4,6% más de valor que en 2004, que de por sí ya había sido un año excepcional. Se cumplen, por tanto, cuatro años consecutivos con crecimientos anuales entre un 4 y un 5%, habiendo evolucionado claramente por encima de la marcha del PIB español. Para 2006 se podría esperar algo de desgaste, pero sin ser demasiado significativo: un 3,7% de crecimiento, previsión que todavía situaría a España entre los tres países más dinámicos de la Europa occidental, por encima de otros grandes mercados de referencia como el francés, el italiano o el británico. Las previsiones más a largo plazo dibujan un panorama positivo -sigue habiendo crecimiento-, pero algo más tibio, en tanto que los subsectores de mayor peso específico -residencial e ingeniería civil- podrían haber ya tocado techo.

La hipótesis para el subsector estrella -la edificación residencial- es que el crecimiento puede durar todavía un año más, tras el cual podría aguardar una época de estancamiento, en cuyo transcurso se podría ir satisfaciendo la demanda sin necesidad de crear oferta a los ritmos tan extremos de los últimos años, a través de la recolocación paulatina del aparentemente voluminoso stock de viviendas en manos de inversores. El ritmo al que se irá produciendo todo ello tiene mucho que ver con el grado de beneficio que el incremento de precios de la vivienda vaya provocando, que por lo pronto continúa tan alto como siempre, aunque con unos primeros y todavía tímidos atisbos de moderación.

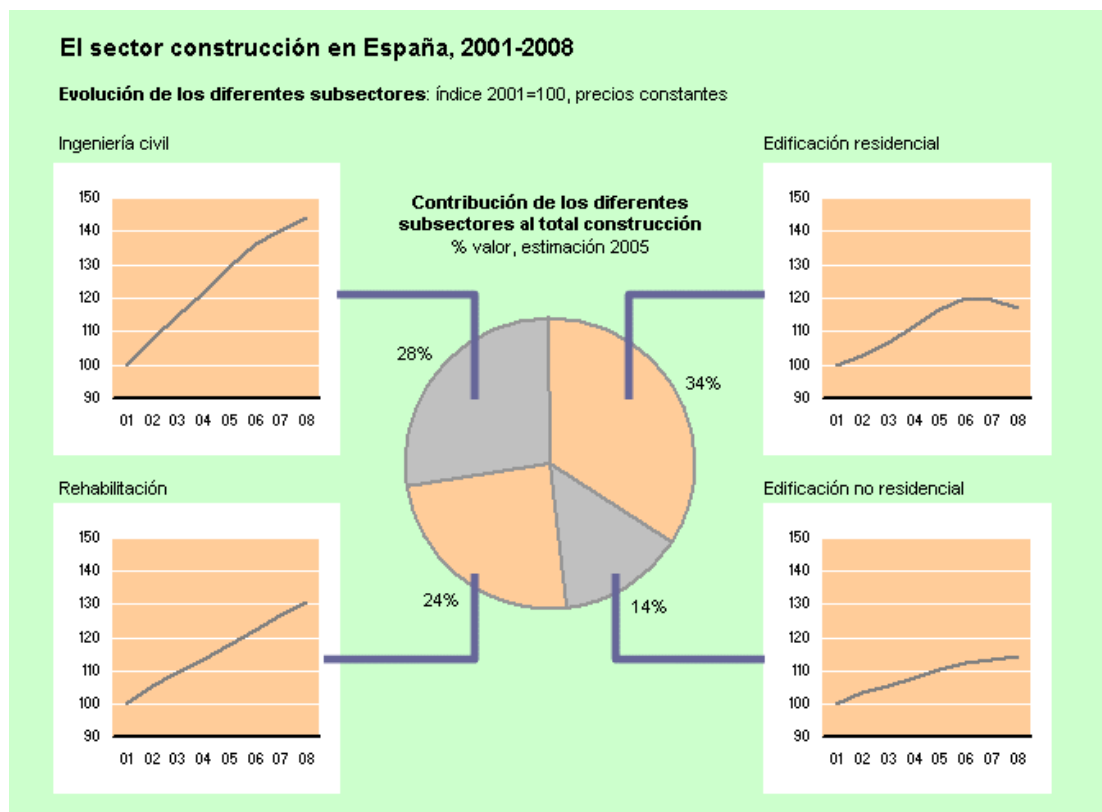
El comportamiento de la edificación no residencial a lo largo del 2005 también ha sido ligeramente mejor de lo que se esperaba. A diferencia de lo que pasa en el sector de la vivienda, los vaivenes de la demanda son continuos en este contexto. Oficinas, comercios y logística -por citar tres de las principales áreas de actividad que impulsan a este sector- han entrado en el 2005 con cierta debilidad; el contrapunto ha venido de la mano de la industria y de la promoción pública. La tendencia a medio plazo es de crecimiento muy discreto.

No es ninguna novedad constatar el buen estado de salud del subsector de rehabilitación, si bien en 2005 se está llegando a una cota de referencia: por cada dos euros gastados en edificación de nueva planta -residencial y no residencial- se está destinando un euro a rehabilitación. El dinamismo del sector inmobiliario tiene buena parte de responsabilidad en el fenómeno: es el llamado "efecto riqueza", es

e-maquinaria

decir, la percepción por parte de los propietarios de vivienda del incremento del valor de sus inmuebles y la manera en que esto redundará en su confianza como consumidores. Esta combinación de reconocimiento de la vivienda como algo valioso -es más, de valor en alza-, junto con una buena situación de acceso a la financiación, están haciendo posible este buen comportamiento.

Tampoco se albergan dudas sobre el papel de la ingeniería civil. Su evolución reciente ha sido incluso más espectacular que la de la edificación residencial -más de 6,5% de promedio anual en los pasados tres años- y su futuro inmediato parece positivo, a la vista de los planes del Gobierno respecto a infraestructuras y transporte. Se apuesta, por tanto, porque los ritmos de crecimiento para el año siguiente y los uno ó dos próximos continúen por la banda alta. El escenario post-2007, con la anunciada deriva de los fondos de la Unión hacia los nuevos socios, continúa tan lleno de incógnitas como hace seis meses.



Fuente: Euroconstruct Barcelona, noviembre 2005

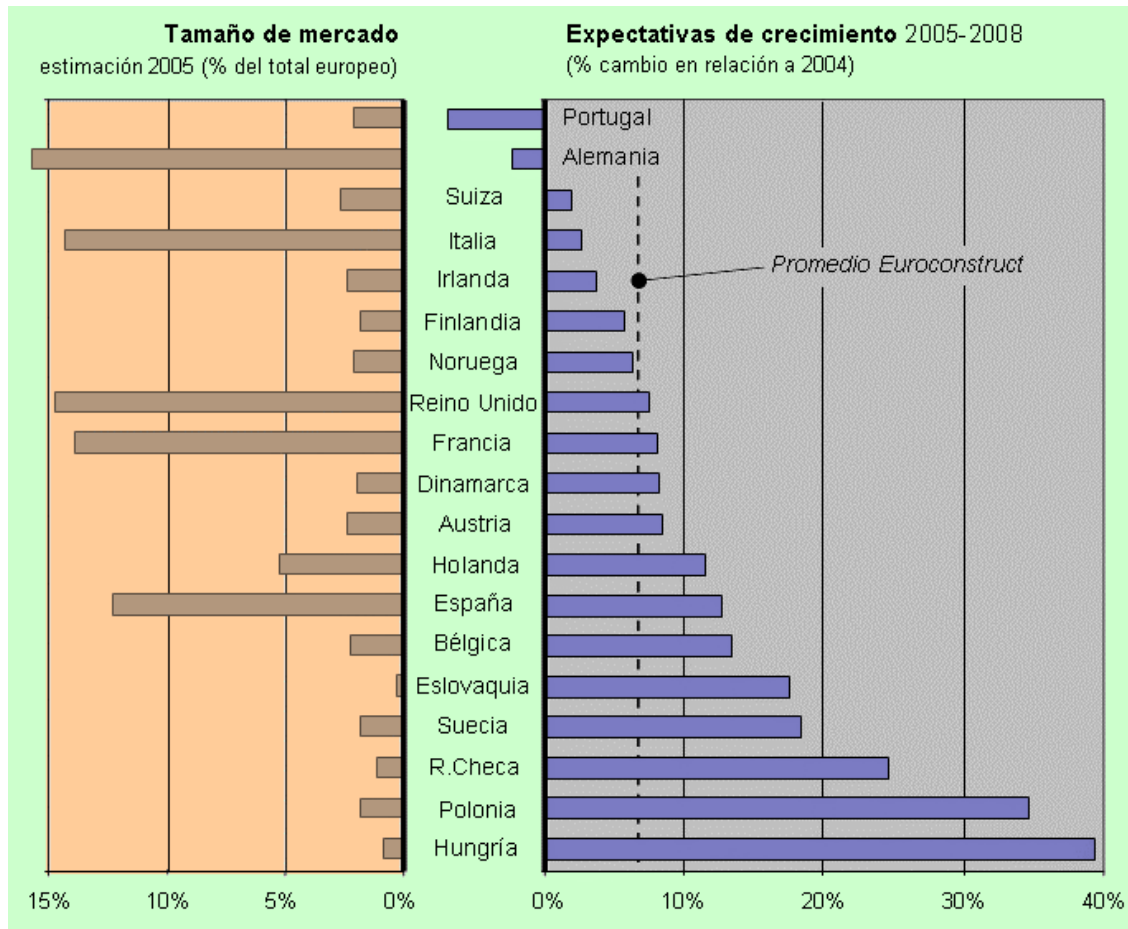
Situación y previsiones en Europa

El conjunto del sector construcción en el área Euroconstruct se encamina en 2005 a superar los 1,2 billones de euros de valor generado. Esto supone tan sólo un incremento del +1,3%, y un retroceso respecto al crecimiento del sector en 2004, que fue capaz de generar un +2,2% más de valor que en 2003. Hace tan sólo seis meses se había previsto un crecimiento idéntico al de 2004, lo cual demuestra cómo el empeoramiento del sector se ha materializado en el segundo semestre.

También la previsión macroeconómica del conjunto de países del grupo Euroconstruct también se ha revisado a la baja. A pesar de esto, la previsión de crecimiento de la economía continúa siendo más elevada que la de la construcción. Por todo ello, en la perspectiva para el corto plazo (2006-2008) todavía se vislumbra crecimiento, pero en una banda muy contenida, entre el 1,5% y el 2%.

e-maquinaria

El mercado de la construcción en Europa continúa siendo una amalgama de situaciones nacionales muy heterogéneas, y a menudo bajo los promedios generalizadores se esconden situaciones particulares que divergen respecto al comportamiento general del grupo. Si se analizan país a país las expectativas de crecimiento a lo largo del período 2005-2008, este es el resultado:



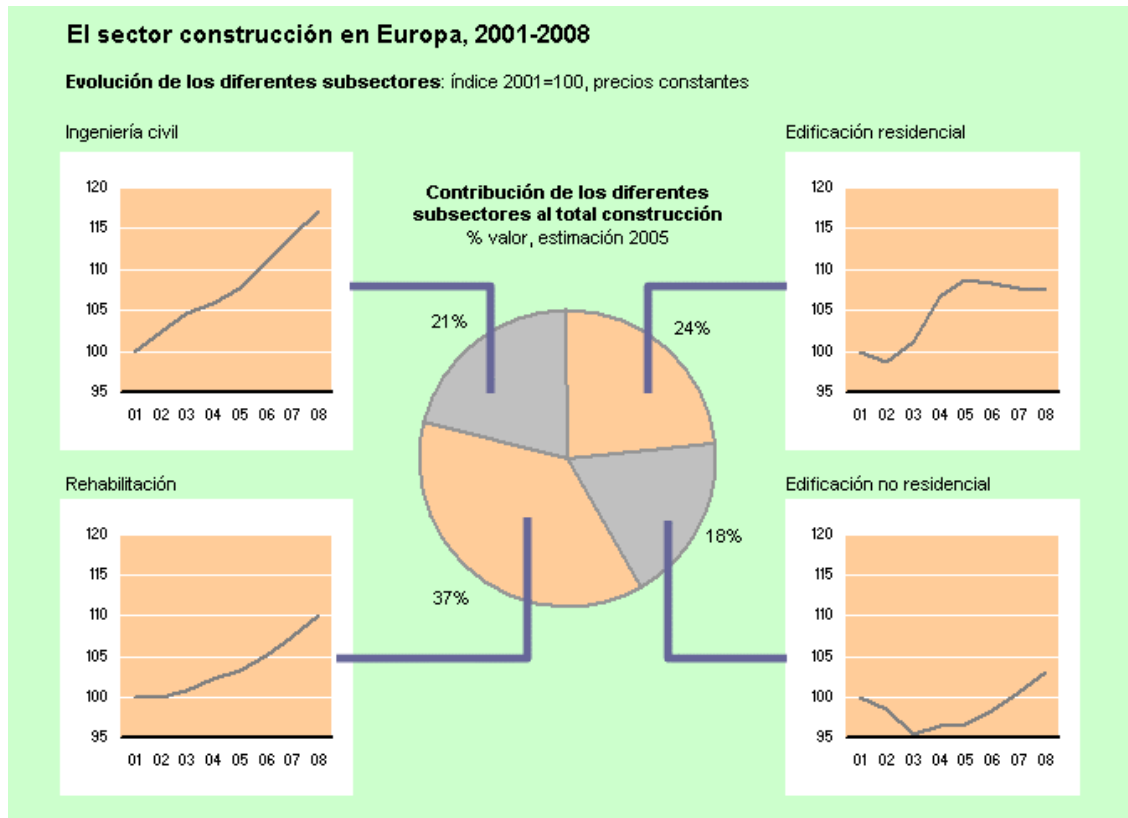
Fuente: Euroconstruct Barcelona, noviembre 2005

El gráfico muestra como el número de países por encima de la media del grupo supera con claridad al número de países que se quedan por debajo del promedio. La explicación reside en el hecho de que los países que más crecen cuentan con unos volúmenes de mercado muy pequeños y por tanto su capacidad de alterar el promedio es asimismo muy limitada. De hecho, de los "cinco grandes" tan sólo España se sitúa con claridad por encima de la media del grupo, mientras que Alemania e Italia se encuentran entre los países con menores expectativas de crecimiento.

Vistas las tendencias de los anteriores informes Euroconstruct, no resulta nada nuevo continuar observando cómo son los países de la Europa central y del este los que lideran el ranking de potencial de crecimiento. De todas maneras, los resultados del 2005 también han sido algo por debajo de lo que se esperaba en estos países: un +5,4% cuando se estaba esperando un +6%. Pero esto no ha afectado a las expectativas para los años siguientes en este contexto de países, donde el crecimiento previsto supera la barrera del 7% anual.

Si se analizan por separado cada uno de los mercados, se ponen de manifiesto unos esquemas de evolución claramente diferentes:

e-maquinaria



Fuente: Euroconstruct Barcelona, noviembre 2005

La edificación residencial de nueva planta -responsable de un cuarto del valor generado en el sector- parece dejar atrás unos años de buen comportamiento para dirigirse a una situación de estancamiento a partir del 2006. De nuevo el contraste entre los mercados occidentales y orientales es muy manifiesto: mientras que en Europa occidental la situación va a ser incluso algo regresiva, en los países del este va a haber crecimiento, que va a ser además muy fuerte a partir del 2007.

También van a ser fuertes los crecimientos del sector residencial en Suecia, Bélgica, Holanda y Dinamarca, si bien van a ser fenómenos de corta duración: el boom sueco puede extinguirse en 2006, el estancamiento belga llegará en 2007 y el danés en 2008. Otros mercados de gran tamaño como Francia, Reino Unido y España parecen poco proclives a repetir sus momentos de mejor comportamiento. En el otro extremo, va a haber un balance neto negativo al final del período 2004-08 en países como Suiza, Italia, Portugal, Alemania e Irlanda.

En el capítulo de edificación no residencial de nueva planta, 2005 está resultando un año decepcionante puesto que las expectativas de acabar el ejercicio con crecimiento no se han acabado materializando. Además, en la revisión de previsiones de Euroconstruct se prevé un escenario 2006-2007 de crecimiento, pero algo por debajo de lo que se creía hace seis meses. Sigue por tanto posponiéndose la tan esperada recuperación del mercado no residencial europeo.

Irlanda es el país con perspectivas más brillantes para su mercado no residencial en el período 2004-08, puesto que se espera un flujo de inversiones tanto privadas como públicas en virtualmente todos los submercados. Suecia es el otro país donde el mercado no residencial está destinado a crecer alrededor del 10,5% en 2006 y 2007, con una recuperación del mercado de oficinas y perspectivas positivas en la construcción relacionada con la educación, la salud y el comercio. Eslovaquia va a ser el único país de la Europa del este que no consigue auparse a lista de los líderes de crecimiento futuro, como consecuencia de la tendencia a la baja de la

e-maquinaria

construcción comercial, que tiene un gran peso específico en este país. Portugal y Alemania se vislumbran como mercados recesivos en el tramo 2004-08.

El mercado de la ingeniería civil ha demostrado ser el de crecimiento más rápido y sostenido de los últimos años, y las previsiones indican que va a continuar así. Las infraestructuras de transporte (ferrocarril, pero sobre todo carreteras) van a ser las principales responsables de este buen comportamiento.

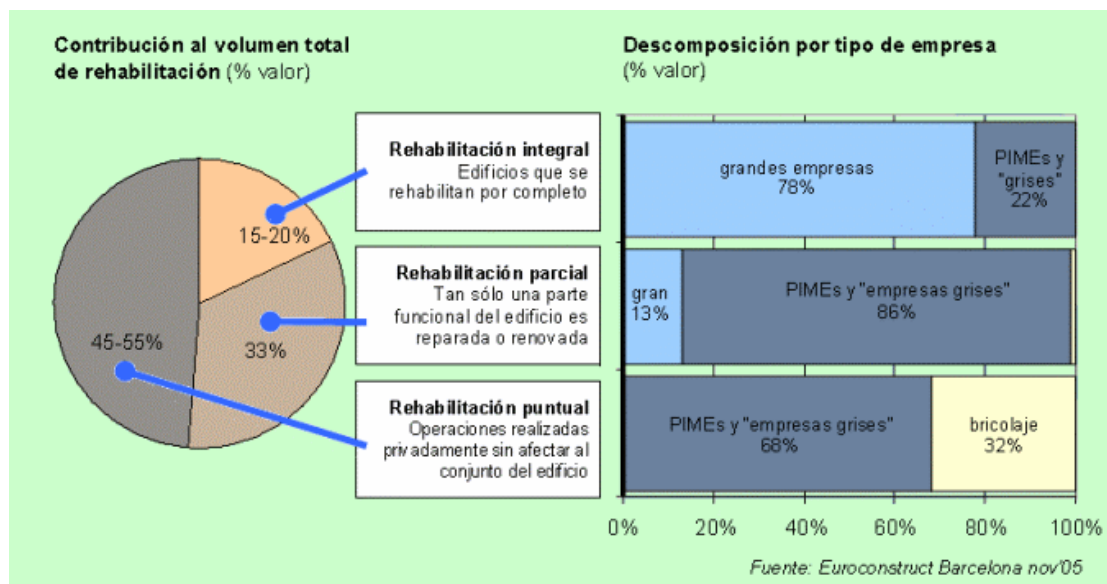
Los países de la Europa central y del este van a ser los que lideren el mercado de la ingeniería civil en términos de crecimiento. Pero aparte de ellos, las previsiones son también muy prometedoras en otros países como España, Suecia, Irlanda o Austria, que basan su optimismo en ambiciosos programas gubernamentales de inversión en infraestructuras de transporte. España aprovechará al máximo sus últimos años como perceptora neta de fondos de la Unión. En el extremo opuesto, hay que continuar destacando el panorama recesivo en Portugal y Alemania, donde la ingeniería civil es una de las principales víctimas de los recortes presupuestarios.

La rehabilitación demuestra su poca vulnerabilidad frente a los ciclos

El mercado de la rehabilitación está jugando un papel muy importante en el sector construcción europeo: por sí solo genera más de un tercio (37%) de la producción total. Si de ahí excluimos la ingeniería civil, nos encontramos con que la rehabilitación es responsable de casi la mitad (48%) de la producción del mercado de edificación. A nivel de volumen, se espera que en 2005 genere más de 0,4 billones de euros. Cabe recordar también que la rehabilitación es el subsector que genera más valor en países de como Alemania, Francia, Italia y el Reino Unido.

Pero la rehabilitación no es sólo un mercado de gran volumen, sino que además cuenta con unas perspectivas de crecimiento, si no espectaculares, ciertamente muy sólidas y aparentemente desligadas de los ciclos que se hacen manifiestos en la edificación residencial y no residencial de nueva planta.

En Barcelona se han expuesto los resultados de un estudio, en el que se trataba de profundizar sobre la estructura del mercado de la rehabilitación. Como punto de partida se han distinguido tres escalas de intervención, desde la rehabilitación integral hasta las operaciones puntuales de algún elemento concreto del edificio, dentro de las cuales se ha caracterizado cuestiones como el volumen que generan, el tipo de empresa que las lleva a cabo, el grado de acceso a subvenciones públicas o el tipo de exigencias legales que les aplican, en cada uno de los países.



e-maquinaria

Las conclusiones apuntan a que hay que valorar en su justa medida el papel de las pequeñas intervenciones, puesto que representan prácticamente la mitad del valor generado, y pese a que en general las diferentes administraciones son poco proclives a subvencionarlas. Los mayores flujos de dinero público están dirigidos a la rehabilitación de escala mediana -comunidades de vecinos que reparan fachadas, cubiertas o instalaciones- y particularmente a aquellas que tienen como objetivo el ahorro energético, la mejora de la accesibilidad o aquellas que se efectúan en entornos de prioridad social.

También ha quedado demostrado que la rehabilitación es un mercado donde la pequeña y mediana empresa se desenvuelve particularmente bien: se estima que unos dos tercios de todo el valor generado se han producido a través de PIMEs, repartidos en proporciones muy parecidas entre empresas generalistas de construcción y empresas especializadas en rehabilitación. De nuevo, hay que hacer otra llamada de atención hacia el papel de las intervenciones de menos calado que se manifiestan a través del bricolaje, que ya ocupa un 15% del total del valor del mercado de rehabilitación, si bien con unas proporciones muy desiguales de un país al otro.

Por último, cada país ha hecho balance de la "labor pendiente" de rehabilitación, es decir, se ha evaluado la antigüedad del parque residencial y no residencial intentando ver hasta qué punto ya se ha intervenido en él o si por el contrario será inminente hacerlo en los próximos años. Las perspectivas a medio plazo son favorables casi sin excepciones, y es que más de 150 millones de viviendas en toda Europa tienen 25 años o más, y lo mismo puede decirse de casi dos tercios de la superficie del parque no residencial.

Informe Euroconstruct. Barcelona, noviembre 2005.
Más información en <http://www.itec.es>