

El sector construcción y la nueva crisis

Alivio a medias para el sector construcción

Josep Ramon Fontana Usón
Departamento de Mercados del ITeC
3 de mayo de 2021

El sector construcción europeo siente alivio al haber superado la prueba planteada por la irrupción de la pandemia. El impacto sobre la producción del 2020 ha sido sustancial (-7,8%) pero no tan extremo como se temía durante la primera mitad del año pasado. El ritmo de trabajo se ha recuperado con celeridad; otra cuestión bien diferente es si se ha recuperado también la confianza, más mermada tras un primer semestre plagado de obstáculos. Pese a todo, el sector europeo de la construcción continúa aspirando a una recuperación en “V” que le permitiría llegar al 2022 prácticamente con los mismos niveles de producción del 2019.

Hemos escuchado tantas veces la expresión “volver a los niveles del 2019” que la usamos espontáneamente como sinónimo de “volver a la normalidad”. Tal vez sea cierto en muchos sectores de la economía, pero en el caso concreto de la construcción, se da la circunstancia de que para Europa 2019 fue un año por encima de la normalidad. De hecho, hay que remontarse una década atrás, a los momentos del boom inmobiliario, para encontrar niveles de producción superiores a los del 2019. Por tanto, estamos empleando un umbral bastante alto para certificar la recuperación del sector europeo. Razón de más para que, si se cumple la previsión y en 2022 nos reencontramos con la producción del 2019, podamos calificarlo de auténtico éxito.

De acuerdo con el último informe Euroconstruct, 10 países de los 19 analizados aún no habrán completado la “V” en 2022. Algunos mercados clave como Alemania y el Reino Unido formarán parte del grupo de rezagados, aunque cabe notar que no llegarán a este hito por muy poco, alrededor del 1,5%. La distancia es mayor en los casos más negativos (entre el 5% y el 6% para España, Irlanda, Hungría) pero tampoco lo es tanto como para descartar una recuperación en estos países; simplemente será un proceso que requerirá algo más de tiempo.

Uno de los factores que nos indica que estamos ante una crisis de una naturaleza muy diferente a la de la crisis del 2008 es que no se esperan cambios en la hoja de ruta por subsectores. En otras palabras, los subsectores que estaban fuertes antes de la pandemia seguirán siendo los que continuarán tirando del sector en los próximos años, de manera que en Europa las mejores expectativas seguirán depositadas en la vivienda de nueva planta y en la ingeniería civil.

Europa continúa apostando por la vivienda y por las infraestructuras

Si hacemos memoria, antes de que el coronavirus lo trastocase todo, la edificación residencial era el claro protagonista del sector en Europa. Aunque su crecimiento se desaceleraba, era una consecuencia lógica de haber alcanzado un nivel particularmente alto. De hecho, algunos países incluso esperaban con cierta ansiedad esta ralentización, porque temían que el mercado se sobrecalentase si el crecimiento se prolongaba por más tiempo.

Si la vivienda de nueva planta ya presentaba una tendencia latente hacia la desaceleración, cabía preguntarse si la crisis causada por el Covid podría acabar precipitando ese cambio de ciclo e incluso convertirlo en algo brusco. De momento, esos temores no se materializan y la vivienda europea se ve capaz de prolongar la bonanza de finales de la década. El crecimiento previsto no será intenso (+3,4% de promedio entre 2021 y 2023) pero bastará para que la producción en 2023 roce los niveles de 2019.

Previo a la pandemia, se esperaba que la ingeniería civil entrase en una fase de mayor crecimiento con la cual poder compensar la fatiga de la vivienda de nueva planta. El relativo buen comportamiento durante 2020 apunta a que ese escenario continúa siendo verosímil. En efecto, a escala europea la construcción de infraestructuras ha sufrido la caída de producción menos acusada del sector (-3,8%) gracias a la inercia que le proporcionan los proyectos de gran envergadura y a la mejora en la cartera de pedidos antes que apareciese el coronavirus. La previsión para este año y para el siguiente (+4,7% anual de promedio) es mejor que la de la vivienda, reflejo de la evidente voluntad pública, estatal y comunitaria, de intentar suavizar el impacto de la crisis mediante inversión en infraestructuras.

España ya recupera terreno, aunque no tan rápido

El caso de España puede añadirse a la lista de argumentos que sustentan que esta nueva crisis es diferente a las anteriores. Esta vez, el mercado español de la construcción no parece descolgarse del patrón europeo de comportamiento y el sector se ha repuesto con rapidez del paréntesis de limitaciones provocado por la primera oleada de Covid. Se ha podido entregar bastante producto en 2020 con lo cual la caída de producción en 2020 (-12,5%), pese a ser superior a la media europea, no abre una brecha insalvable. La reacción a este primer "shock" es una prueba superada que nos puede infundir algo de alivio.

Sin embargo, el alivio no es del todo completo puesto que el reto de la recuperación continúa, y aquí España parte en desventaja, cuando menos en el plano macroeconómico. Nuestros vecinos de la UE han sufrido un impacto menos severo en sus economías y la mayoría se ven capaces de remontar por sus propios medios. En nuestro caso, vamos a requerir ayuda: los fondos europeos de recuperación.

En el momento de redactar este artículo, aún hay muchas incógnitas sobre cómo impactará el Plan de Recuperación sobre el sector construcción, pero todo apunta hacia una mínima afectación sobre la edificación de nueva planta, y un impulso extra para la rehabilitación y para la ingeniería civil, en este orden.

Si aplicamos a España el fenómeno observado en Europa según el cual los subsectores que han entrado fuertes en la crisis son los que salen fuertes de la crisis, tan solo podemos otorgar ventaja a la edificación de nueva planta. La epidemia sorprendió tanto a la rehabilitación como a la ingeniería

civil con ritmos bajos de crecimiento, de manera que se lo juegan todo a la carta de los fondos europeos.

Creciendo por sus propios medios: vivienda de nueva planta

La construcción residencial atraviesa un momento de sensaciones contrapuestas. Por una parte, hay una tranquilidad relativa porque no se han cancelado proyectos, el stock no preocupa y el sector está menos endeudado que en la crisis anterior, con lo cual los promotores se ven capaces de soportar una ralentización de las ventas. Por otra parte, el ritmo de nuevos proyectos se está resintiendo y, aunque se confía que sea solo un bache temporal, no está claro con qué tipo de demanda se podrá contar en los próximos años.

Si la demanda convencional se refuerza con algo de demanda inversora que busque refugio en la vivienda, es posible que el mercado se repliegue todavía más en las ciudades capaces de crear empleo, mientras que en el resto del país hay riesgo de que se cronifique el estancamiento. Por tanto, si a medio plazo tan solo podemos contar con el impulso que proporcionen unos cuantos nichos selectos del mercado, es poco razonable esperar crecimientos por encima del 3,5% para 2022 y 2023. De todas maneras, sería suficiente para que la producción se aproxime de nuevo a los niveles previos a la pandemia.

Creciendo por efecto de los estímulos: ingeniería civil y rehabilitación

En el mercado de la ingeniería civil hay preocupación por si se podrá reponer la cartera de pedidos conforme se va entregado la obra contratada, porque no se vislumbra demasiada obra pública en el horizonte después de los mínimos niveles de licitación y contratación de 2020. Es posible que los fondos europeos hayan contribuido indirectamente a este episodio de parálisis, ya que algunas administraciones han presentado proyectos para optar a las ayudas Next Generation y se han mantenido a la espera del veredicto. Más allá de este daño colateral, sí que se espera que los fondos europeos de recuperación contribuyan, no tanto a propulsar a este mercado a un ciclo extraordinario, sino a sacarlo del estancamiento general de los últimos años, solo roto por las subastas de renovables.

El crecimiento previsto puede parecer potente (+6,5% promedio para 21-22) pero hay que recordar que partimos de niveles objetivamente bajos. El impacto de los fondos europeos no será demasiado transversal, considerando que la mayor parte se destinará a transición energética, mientras que las infraestructuras de transporte pueden quedar bastante al margen, salvo algunos proyectos ferroviarios.

Por su parte, la rehabilitación de edificios ha capeado el 2020 con menos dificultades, con lo cual se podría concluir que llega al 2021 con una mayor fortaleza que la predispone mejor para aprovechar el impulso de las ayudas. Hasta cierto punto es cierto, si no fuese por un detalle importante: las ayudas están condicionadas a que se haga rehabilitación energética.

De todos es sabido que hasta ahora la rehabilitación energética ha sido un nicho minoritario en el mercado español, donde predominan las intervenciones más superficiales que requieren menos inversión. Para que la llamada “ola de rehabilitación” materialice todo su potencial, se deberá implementar con suficiente inteligencia como para vencer las reticencias de una demanda poco habituada y poco motivada a invertir en sostenibilidad. Todo un desafío, puesto que llega en un momento de estrecheces presupuestarias para las familias.

Aviso Legal

Los contenidos del presente documento no constituyen ninguna forma de asesoramiento, recomendación o toma de posición por parte del Instituto de Tecnología de la Construcción de Catalunya (ITeC). ITeC ha puesto especial cuidado en la recolección y el tratamiento de los datos empleados, pero no se responsabiliza de potenciales errores, omisiones o inexactitudes que el presente documento pueda contener, ni de las consecuencias derivadas de decisiones tomadas por los lectores en base a estos contenidos.