

7. La racionalización de los procesos de licitación pública y la transparencia en la adjudicación debe ser un punto sobre el que todas las partes implicadas trabajen.

El sector debe profesionalizarse mucho más. Hay excesiva atomización de empresas, muchas de ellas sin personal técnico/operario cualificado ni los medios mecánicos ni financieros precisos para ejecutar las obras dentro de los necesarios parámetros de calidad y seguridad. Una exigencia mayor por parte del cliente (fundamentalmente público) sobre estos dos aspectos, contribuiría de forma significativa a eliminar del mercado a un buen número de empresa que viven al socaire de situaciones no perfectamente compatibles con las reglas de la ética, por todos deseables.

FERNANDO BILBAO
Presidente de SEOPAN

1. El sector en su conjunto se comportó en 2000 de modo satisfactorio, ya que mantuvo de nuevo el período expansivo que viene protagonizando durante los últimos años, creciendo por encima de lo que viene haciéndolo el PIB tanto en términos de actividad como de creación de empleo. Creo poder decir que la construcción continua siendo uno de los sectores más dinámicos de la economía nacional.

Hubo, como es lógico, comportamientos diferentes por parte de cada subsector, habiendo crecido en mayor medida que la media la edificación residencial y la obra civil, mientras que la edificación no residencial se situó en la misma tasa que el crecimiento global, y la rehabilitación y mantenimiento de edificios lo hizo con menor empuje. Es de señalar que en el año 2000 la actividad creció en todas las Comunidades Autónomas, llevando al conjunto de la construcción española al quinto puesto en importancia de la Unión Europea, con un 10 por 100 del total.

Para este año, y con los datos disponibles, podemos avanzar que la construcción continuará creciendo aunque con una tasa ligeramente inferior a 2000. La edificación residencial, aún manteniendo tasas altas, crecerá en menor medida que en años pasados, en los que se han batido sucesivamente los récords de viviendas iniciadas, pero la obra civil lo hará incluso en tasas de dos dígitos.

El resto de sectores mantendrá un crecimiento ligeramente superior al estimado para la economía nacional en su conjunto.

Para avanzar estas estimaciones nos basamos, para el sector público, en las previsiones contenidas en la actualización del Plan de Estabilidad en cuanto a crecimiento de la inversión pública y en los planes de creación de infraestructuras anunciados por el Gobierno. En lo que respecta a la actividad dirigida al sector privado, pensamos que el crecimiento será muy similar al estimado para el PIB.

2. En relación con los Planes citados –Infraestructuras e Hidrológico Nacional– muy positivos sin duda, aunque hay que tener en cuenta que el primero parece más adelantado que el segundo que, por otra parte, se integra en gran parte en aquél.

Van a suponer, además de una iniciativa positiva para alcanzar la convergencia real y la cohesión territorial, un nuevo factor que inyecte actividad para los próximos años, si se superan una serie de retos que pueden condicionar su éxito, entre los que destaca el necesario consenso sobre las prioridades entre todas las Administraciones Públicas implicadas y la urgente puesta en marcha de los necesarios mecanismos legislativos, administrativos y de financiación, fundamentalmente los que afectan a la participación privada.

Desde SEOPAN venimos defendiendo la necesidad de aumentar la participación privada en la financiación de las inversiones en infraestructuras no sólo por la necesidad de cumplir los objetivos de convergencia y competitividad con la UE, sino porque la ralentización de la actividad económica podría rebajar las expectativas de ingresos a través de los impuestos y, por tanto, dificultaría el mantenimiento previsto de inversiones públicas.

Hay que tener en cuenta otros elementos de dificultad añadidos, no contemplados inicialmente en las previsiones que sustentan ambos Planes, como son los incrementos de costes de la actividad que vienen manifestándose en los últimos años, los derivados de las exigencias medioambientales que gravan los grandes proyectos de infraestructuras y también los de mantenimiento del patrimonio infraestructural que se viene creando. Todo ello va a permitir hacer menos cosas con los mismos recursos, por

lo que habrá que complementarlos si se desea alcanzar los objetivos propuestos.

Por ello el anteproyecto de Ley Básica Reguladora de las Concesiones, cuya redacción parece muy avanzada a la fecha de hoy, es de gran importancia para el sector. Nuestra mayor preocupación es el tratamiento fiscal que pueda dar a la participación privada en la financiación de infraestructuras –tanto para su construcción como para su explotación– porque su evidente rentabilidad social debe ir acompañada de instrumentos fiscales suficientes, que hagan posible que la inversión privada se sitúe en el umbral de la mínima rentabilidad exigible.

3. En primer lugar, parece evidente que la demanda de viviendas sociales tiene aún un largo recorrido aunque esté cambiando en mayor o menor medida su composición, por causas demográficas pero también de otra índole, como es la emigración de mano de obra, masiva en algunas actividades y territorios. El envejecimiento de la población se mitiga –por decirlo así– con una mayor solvencia del segmento más joven de la población a la que la estabilidad en el empleo y las perspectivas de confianza familiar permiten pensar en acceder a su primera vivienda, si ésta es VPO.

Ahora bien, en este escenario surgen varios problemas que hay que resolver para que la oferta de VPO dé satisfacción a la demanda.

Es necesario profundizar en las ayudas al comprador, especialmente en lo que se refiere a la entrada, que es quizás la mayor dificultad para quienes sólo pueden acceder a este tipo de vivienda. En ese sentido el Gobierno viene tomando unas medidas que cabe considerar oportunas y suficientes.

Pero sobre todo, hay que establecer las condiciones mínimas para que estas viviendas se puedan construir, porque si no es posible construirlas, todas las restantes ayudas no servirán para nada. De todos es sabido que el grado de cumplimiento del actual Plan de la Vivienda viene siendo muy bajo, especialmente el pasado año. Y ello puede atribuirse a varias causas, pero especialmente a que el precio máximo autorizado es insuficiente para alcanzar la mínima viabilidad económica. La carestía del suelo y las subidas de costes de construcción imposibilitan a menudo iniciar este tipo de promociones.

Como constructores, la VPO es para muchas empresas una actividad anticíclica de singular importancia. Por ello entendemos de vital importancia la pronta elaboración del nuevo Plan de la Vivienda en la que el Gobierno ha anunciado que viene ya trabajando, y que en él se contemple precios máximos de venta que permitan realizar este tipo de vivienda.

4. Entiendo que se refiere a la disparidad que aparece en relación con los precios finales de ambos productos inmobiliarios, a la evolución alcista que afecta a la vivienda libre en los últimos años que, por lógica, no se traslada a la VPO, al ser ésta una actividad muy intervenida, especialmente en los precios de venta máximos autorizados.

Por paradójico que pueda parecer, una subida razonable del precio máximo autorizado para VPO no sólo posibilitaría acometer estas promociones de modo intensivo –lo cual permitiría recuperar el terreno perdido en los últimos años y dar satisfacción a la demanda acumulada existente– sino que actuaría como elemento disuasorio ante la carestía creciente del suelo para promociones de vivienda libre y para los precios finales de este producto, y moderaría la tendencia actual de gran parte de la demanda hacia la vivienda libre, trasladando a la misma un efecto de emulación en la moderación de precios.

Entendemos que no debe abandonarse la VPO sino potenciarla con la elaboración y puesta en marcha de un nuevo Plan de la Vivienda que sea realista y reciba los necesarios impulsos públicos para que su grado de cumplimiento responda a las expectativas de la demanda existente.

5. Durante el pasado año 2000 este subsector en su conjunto tuvo un buen comportamiento, creciendo un 6,5 por 100 sobre lo alcanzado en 1999.

La actividad privada mantuvo un crecimiento similar al de períodos anteriores, apoyado en el importante impulso de la demanda de servicios comerciales, almacenes y oficinas. El segmento industrial, aunque perdió protagonismo, mantuvo todavía una evolución positiva. La actividad pública, sin embargo, acusó ya en el pasado ejercicio una menor demanda, si bien se recuperó en la segunda parte del año.

Para este año y siguientes creemos que la edificación no residencial, estando en un marco de moderación de la actividad global unido a unas expectativas empresariales menos expansivas, tenderá a desacelerar sobre lo alcanzado en 2000. Este crecimiento se sustentará, en cuanto a la promoción privada, en la actividad dirigida a servicios comerciales y, en menor medida, a los edificios industriales. En cuanto a la promoción pública, puede estimarse una evolución más dinámica a la vista del aumento de la demanda pública dirigida a este segmento.

6. Durante la década de los noventa –y especialmente después de la crisis que experimentó el sector de la construcción en los primeros años de la misma– se produjeron una serie de cambios internos y en el entorno que impulsaron el proceso de diversificación ya iniciado en años anteriores. Uno de los cambios más significativos es el de la concentración de las grandes empresas del sector mediante fusiones o adquisiciones.

Este proceso supone una respuesta a las nuevas demandas de los mercados. El sector de la construcción, de agilidad reconocida para la puesta en marcha de este tipo de estrategias, da un vuelco en pocos años al *ranking* de las mayores empresas del sector: las 25 primeras constructoras nacionales en 1989 pasan a convertirse en 10 empresas independientes en la actualidad. No son ajenos a esta evolución los condicionantes surgidos en estos años, entre los cuales son fundamentales los cambios del entorno macroeconómico consecuencia de la integración de España en la UE, la puesta en marcha por el actual Gobierno de un amplio proceso de privatización de empresas públicas, la implementación de nuevas fórmulas de financiación privada de infraestructuras y, como consecuencia de todo ello, una mayor presencia del sector en Bolsa.

Todos estos factores, además de precipitar la búsqueda de un tamaño competitivo, han impulsado estos años estrategias diversificadoras en los grupos constructores que les han llevado a potenciar áreas dedicadas a otras actividades distintas de la principal.

Todo ello pone en evidencia que las grandes constructoras son cada vez más auténticos conglomerados industriales con intereses en sectores diversos y con una significativa influencia en la actividad económica nacional,

cuyo éxito se viene basando en la modernización de sus sistemas de gestión, enfocándose cada vez más a mercados que pueden aportar estabilidad a los ingresos, a la obtención de valor añadido diferencial y abriendo cada vez más su presencia con éxito en los mercados internacionales.

¿Nuevas fusiones? No hay en estos momentos elementos para adelantar apreciaciones mínimamente sustentadas, que en cualquier caso responden a estrategias concretas de cada empresa. Pero creo poder decir que este proceso puede no haberse cerrado a nivel nacional. A nivel internacional –por el componente tan localista que tiene la actividad– parece más alejada la posibilidad, aunque no debe descartarse totalmente.

Por último, quiero mencionar la especialización, que se refiere a una de las características peculiares del sector: la subcontratación, fenómeno que permite descentralizar la producción, una mejor adaptación a las modificaciones de la demanda, mayor agilidad en la gestión de mano de obra y, sobre todo, favorece la especialización, contribuyendo a la creación y mantenimiento tanto de numerosas empresas medianas y pequeñas, como de un selecto grupo de empresas generales con alta capacidad de gestionar contratos y proyectos complejos, coordinando las numerosas especialidades que intervienen en ellos.

7. Entre los más importantes yo destacaría los que plantean tres ámbitos, quizás los más determinantes para encarar el futuro con optimismo.

Los derivados de la globalización de los mercados, que exigen un tamaño adecuado de las empresas, la aplicación de nuevas tecnologías y el perfeccionamiento de los sistemas de gestión, así como lograr el decidido apoyo de las Administraciones Públicas a aquellas empresas que están comprometiendo más recursos y esfuerzos para superar estos retos.

Los que vienen imponiendo las nuevas demandas, que se concentran en un incremento de la capacidad de gestionar proyectos cada vez más complejos y adaptados a las normativas medioambientales, de penetrar en mercados emergentes y de alcanzar la capacidad suficiente para participar en los nuevos sistemas de financiación de infraestructuras.

Por último, los derivados de la necesidad de

aportar valor a las empresas y a los accionistas a través de la diversificación, permitiendo crecimientos sostenidos que corrijan las arritmias de la actividad principal.

Estos retos, tanto los que ya vienen enfren-

tándose con éxito como aquéllos que aún precisan de mayores esfuerzos, configuran el entorno sobre el que la construcción española ha sentado las bases de su crecimiento en los últimos años y sobre los que se deben emprender nuevas acciones de futuro.