

El relevo del segmento residencial en el sector de la construcción

Félix Lores y Pablo Alonso*

Desde el verano pasado la economía española está viviendo un proceso de ajuste tras un largo periodo de bonanza, algo que ha vuelto a poner de actualidad la teoría de los ciclos económicos. El comportamiento cíclico de la economía puede medirse a través de muchas variables, tasa de empleo, tasa de creación de negocios, medida del déficit público, etc., aunque la más utilizada sigue siendo la producción nacional. Además, la heterogeneidad de los ciclos económicos es manifiesta: ninguno tiene la misma duración ni la misma intensidad y, en la mayoría de los casos, se originan por circunstancias diferentes.

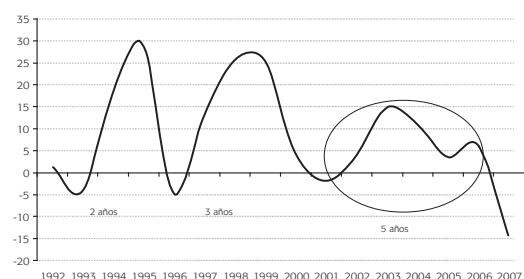
Pero los ciclos no sólo son aplicables al comportamiento global de la economía, sino que también pueden verse reflejados en cada uno de los sectores económicos. En lo referido a la construcción hay que decir que nunca antes había habido un ciclo cuyo periodo de auge hubiera durado tanto tiempo como el comprendido entre 2001 y 2007. A lo largo de él, el segmento residencial de la construcción ha sido el verdadero protagonista del sector. Ni la construcción de grandes infraestructuras ni, incluso, el crecimiento de los servicios, han sido capaces de hacer sombra a la inversión residencial.

Durante este quinquenio de esplendor, uno de los grandes beneficiados ha sido el mercado de trabajo. El sector de la construcción ha sido un gran generador de empleo, de hecho entre 2001 y 2006 los afiliados a la Seguridad Social se incrementaron en un 40%, un crecimiento muy superior al medio del conjunto de la economía (20%). Por otro lado, también hay que tener en cuenta los efectos indirectos e inducidos, ya que son muchas las actividades que han crecido al calor del auge de la construcción: cementeras, empresas del mueble, servicios inmobiliarios, etc.

* Analistas Financieros Internacionales.

Gráfico 1

VIVIENDAS INICIADAS (CREENCIERTO INTERANUAL)



Fuente: MIVIV.

2007 se puede definir como un año bisagra entre un largo periodo de auge y otro de ajuste. Este año puede dividirse en dos periodos claramente diferenciados: desde su comienzo hasta el verano, el sector de la construcción evolucionaba según lo previsto, registrando una desaceleración paulatina. Sin embargo, tras el verano, los malos resultados financieros registrados en Estados Unidos se trasladaron con rapidez a Europa afectando con especial intensidad a la economía española en su conjunto, pero sobre todo a este sector. La restricción de liquidez ha sido una de las principales consecuencias de la crisis de las hipotecas subprime iniciada en Estados Unidos hace ahora casi un año. Consecuentemente, el sector bancario ha limitado los préstamos tanto a empresas como a particulares, repercutiendo de lleno en la construcción tanto por el lado de la oferta (las empresas cuentan ahora con dificultades a la hora de financiar sus proyectos y sus pasivos)



como por el lado de la demanda (la dificultad para acceder a un préstamo hipotecario está dejando fuera de mercado a un mayor número de potenciales demandantes de vivienda). De este modo, el ajuste que venía experimentando el sector de la construcción se vio empañado por una crisis sobrevenida que aceleró este proceso.

La evolución de la construcción entre 2001 y 2006 ha sido espectacular; de hecho en 2005 llegó a ser el sector responsable de una cuarta parte del crecimiento económico del país en términos corrientes, aunque buena parte de esta contribución fue debida al comportamiento de los precios que ascendieron con contundencia durante ese periodo.

El sector de la construcción puede dividirse en cuatro grandes bloques¹: el segmento residencial, que con un peso del 36% es el de mayor relevancia, el segmento no residencial que representa el 16% (aglutina la construcción de locales comerciales, almacenes, inmuebles industriales, oficinas, etc.), la rehabilitación y el mantenimiento que supone el 24% y la obra civil con otro 24% (que engloba la construcción de aeropuertos, carreteras, líneas ferroviarias, embalses, etc.).

Hasta 2006 el motor del crecimiento del sector de la construcción ha recaído en su segmento residencial, cuya inversión ha registrado las mayores tasas de crecimiento interanual. Sin embargo, desde 2007, año en el que se inicia el cambio de ciclo, la inversión en construcción comenzó a desacelerarse, sobre todo por la pérdida de fuelle de la inversión en vivienda. Una desaceleración que parece que se va a intensificar en este año y en el próximo tal y como auguran las previsiones. Sin embargo, la inversión referida a otra construcción diferente a vivienda tendrá una tasa de crecimiento interanual positiva en este y en el próximo año, aunque sin ser ajena a la desaceleración que experimenta la economía española.

Por ello es de sumo interés dilucidar en qué medida otros sectores y actividades de la economía serán capaces de tomar el testigo dejado por la construcción.

Este sector se caracteriza por ser muy intensivo en mano de obra y la pérdida de actividad viene acompañada de un proceso de destrucción de empleo. Su mano de obra es de escasa cualificación, una característica que hará más difícil que otros sectores como el industrial, menos

Cuadro 1

EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN (Tasa de crecimiento interanual)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
FBCF	2,6	5,0	11,3	10,4	6,6	4,8	3,4	5,9	5,1	6,9	6,8	5,9	0,6	-2,5
Bienes de equipo	10,0	11,0	17,6	10,9	7,1	-0,3	-2,8	4,1	5,1	9,2	10,4	11,6	2,9	0,4
Construcción	-2,0	2,1	7,8	9,6	6,0	7,6	6,3	6,2	5,4	6,1	6,0	4,1	-1,4	-4,1
Vivienda	12,4	2,3	10,9	11,4	10,4	7,5	7,0	9,3	5,9	5,9	6,4	3,1	-5,8	-11,0
Otra construcción	-9,8	2,0	5,7	8,3	2,5	7,7	5,7	3,5	5,0	6,3	5,5	5,1	3,4	1,9

Fuente: Elaboración propia.

¹ Ver Estudio Planner Asprima 2008, capítulo 5.

intensivos en trabajo y con perfiles de formación y cualificación más específicos, u otras actividades dentro de los servicios, que actualmente muestran un menor dinamismo en la creación de empleo, puedan absorber a los trabajadores expulsados de la construcción. Por ello parece sensato pensar que uno de los candidatos a liderar el relevo sea el propio sector, pero en los segmentos de obra civil, construcción no residencial y de vivienda protegida y rehabilitación. Además, desde el punto de vista del empleo la recolocación de los trabajadores en estos segmentos del sector será mucho más sencilla.

Pero, ¿en qué medida los segmentos no residenciales de la construcción tienen capacidad para neutralizar la pérdida de actividad residencial? Son muchas las actividades ligadas a las construcciones no residenciales y además presentan un importante crecimiento potencial para los próximos años: el desarrollo del Plan Estratégico de Infraestructuras, la potenciación de la construcción de vivienda pública, la rehabilitación como eje principal de las políticas de vivienda, y la renovación y nueva construcción de parques empresariales son algunos de los proyectos que aseguran la actividad futura de la construcción no residencial, aunque no hay que olvidar que la situación actual de la economía española también pasará factura a los segmentos ajenos al residencial, sobre todo a aquellos que sean de iniciativa privada. Sin, embargo, lo que sí que parece claro es que la reactivación del sector se producirá en el medio plazo por las actividades arriba mencionadas.

Una de las principales es la construcción de infraestructuras y de obra civil. En los últimos años, la inversión de España en la construcción de infraestructuras ha sido muy elevada, sin embargo, quedan todavía grandes proyectos por desarrollar y otros muchos que irán surgiendo debido al gran dinamismo económico y social, y a las nuevas tendencias y requerimientos.

El Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT) así lo pone de manifiesto. Se prevé la construcción de más de 6.000 kilómetros de autovías y casi 10.000 kilómetros de altas prestaciones ferroviarias, mejorándose así la comunicación y fortaleciendo también la jerarquía funcional de otros grandes centros y áreas urbanas más allá de Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla. Todo ello gracias a estas nuevas comunicaciones terrestres que complementan la red radio-céntrica con nuevos corredores transversales favorecedores de la integración y cohesión territorial, algo que incrementa la capacidad de atracción de actividades económicas y, por tanto, la construcción residencial y no residencial.

La construcción de líneas ferroviarias de altas prestaciones es una de las obras civiles más ambiciosas para el

futuro ya que trata de conectar por esta vía de comunicación a todas las provincias, multiplicando por 6,5 los 1.550 kilómetros actuales. Sin duda, este proyecto traerá consigo un elevado número de externalidades que favorecerán al sector de la construcción. Por un lado, será necesaria la construcción de nuevas estaciones y renovación de las existentes para dar servicio a los ciudadanos. Además, no hay que olvidar el dinamismo que inyecta en la economía la implantación de una conexión ferroviaria de alta prestación² y la repercusión que ello tiene en el sector de la construcción debido a la mayor demanda de infraestructuras que mejoren las conexiones de la ciudad, de nuevos centros de transporte³ donde coincidan diferentes medios de locomoción, de viviendas para responder al incremento demográfico que suele ir asociado a estos procesos y de otros inmuebles no residenciales para satisfacer la demanda de nuevos servicios.

En el siguiente mapa puede apreciarse cómo quedará la nueva malla de alta velocidad en España que propiciará el desarrollo económico (creación y atracción de nuevas actividades económicas, mejora de la competitividad empresarial y de la calidad de vida de los ciudadanos, incremento de la actividad turística, etc.) y, por tanto, la demanda de nuevas infraestructura y construcciones.

Otra de las grandes infraestructuras con proyección de futuro hace referencia a la red de carreteras. De hecho el PEIT pretende que el 94% de la población se encuentre a menos de 30 kilómetros de una autovía o autopista y todas las capitales conectadas por una vía de alta ocupación. En este caso, los nuevos ejes de altas prestaciones por carretera incidirán de forma especial en los núcleos de menor rango jerárquico, que hasta el momento carecían de este tipo de infraestructuras, lo que implica un salto cualitativo en su capacidad de estructuración *nodal* de las comunicaciones una mayor capilaridad y accesibilidad de su entorno, lo que, de nuevo, propicia el desarrollo económico de las ciudades y, por tanto, la demanda de productos inmobiliarios para la ejecución de nuevas actividades.

² Existen varias referencias a este efecto. Destacados son los casos de Ciudad Real y Valladolid, dos ciudades donde la conexión con Madrid a través de AVE ha favorecido a su economía y, como no, al sector de la construcción que ha tenido que dar respuesta a una mayor demanda de viviendas e infraestructuras adicionales, parques empresariales, hoteles, centros de ocio, etc.

³ Por ejemplo, la llegada de la Alta Velocidad a Valladolid ha supuesto un cambio en la ciudad no sólo en infraestructuras sino también urbanístico. El proyecto de soterramiento de la estación de ferrocarril (llevado a cabo por Richard Rogers) liberará 66 hectáreas de suelo en el centro de la ciudad que albergarán nuevas áreas residenciales, espacios comerciales, etc. Hay que decir que serán muchas las ciudades que experimentarán actuaciones urbanísticas similares en los próximos años.

Gráfico 3

RED FERROVIARIA DE ALTAS PRESTACIONES DEL PEIT: HORIZONTE 2020



Fuente: Elaboración propia.

Así pues, desde el punto de vista de las infraestructuras de transporte, el mero desarrollo del PEIT, con horizonte 2020, supondrá un gran revulsivo al sector de la construcción, principalmente de la no residencial, aunque como se ha señalado, los efectos también se extenderán hacia el segmento residencial.

Las nuevas infraestructuras favorecerán la creación de áreas de generación urbana. Pero no sólo eso, sino que también serán un revulsivo para el desarrollo de la industria logística y de nuevos parques empresariales en torno a los núcleos de comunicación intermodal. Por este lado, al segmento no residencial de la construcción le queda mucho que avanzar, sobre todo si se tiene en cuenta que los antiguos polígonos industriales necesitan de una profunda modernización, mientras otros cambiarán de ubicación buscando mejores accesos y mayores posibilidades de comunicación. Además, desde un punto de vista empresarial, es cada vez más común la creación de grandes parques empresariales por parte de las grandes sociedades, que llegan a convertirse en verdaderas mini ciudades. En definitiva, una verdadera oportunidad para el segmento no residencial del sector de la construcción.

Otra de las actividades a las que se le augura una buena proyección en el futuro es la rehabilitación, tanto la referida a las viviendas como al entorno urbano de las ciudades. En este sentido, habrá que prestar especial atención a la rehabilitación de los centros históricos de las ciudades, a los barrios creados entre los años 1950 y 1970

al calor del éxodo rural de la época, y la rehabilitación y reconversión de algunos de los núcleos turísticos, que por su antigüedad y por el cambio de tendencias están cayendo en la obsolescencia.

En la actualidad, la rehabilitación se ha convertido en uno de los pilares en los que se fundamenta la política de vivienda. Aunque el parque inmobiliario de la mayoría de las ciudades españolas se encuentra en buen estado (tal y como indicaba el Censo 2001), la antigüedad de los inmuebles comienza a hacer necesario llevar a cabo procesos de rehabilitación, tanto de viviendas como de barrios con el objeto de lograr una mayor adaptación a los nuevos requerimientos sociales. Además, el fenómeno de dispersión (conocido con el anglicismo "sprawl") iniciado en las grandes ciudades en la década de los ochenta ha perdido intensidad y los hogares vuelven a preferir establecer su residencia en los centros urbanos o sus inmediaciones, lo que incrementa la necesidad de conseguir un entorno urbano más habitable. Por ello, junto con los procesos de rehabilitación se hace necesaria una mejora de las infraestructuras en las ciudades y un mayor aprovechamiento de los espacios urbanos que llevan asociados grandes remodelaciones urbanas⁴. Todo ello, teniendo en cuenta los nuevos requerimientos medioambientales (por ejemplo, un nuevo Código de la Edificación, utilización de materiales menos contaminantes, reciclaje, etc.) que permitan hacer de las ciudades territorios más sostenibles.

Pero los poderes públicos no sólo tienen en sus manos las decisiones relativas a la obra civil. La política de vivienda, de repercusiones económicas y sociales, también depende directamente de los gobiernos, siendo la vivienda protegida uno de los principales instrumentos para la ejecución de esta política. En una coyuntura como la actual, en la que el acceso a una vivienda en el mercado libre supone un esfuerzo que muchas familias⁵ no pueden permitirse, la construcción de vivienda protegida es fundamental para facilitar el acceso a aquellos que quedan excluidos del mercado libre. Una vieja tesis señala que la construcción de vivienda protegida tiene un marcado carácter anticíclico de manera que su potenciación respondería a dos efectos. Por un lado, favorecería el acceso a la vivienda y, por otro, serviría para tratar de mantener la actividad del sector de la construcción.

La actual situación de la economía y, en concreto del sector de la construcción invita a potenciar la construcción

⁴ El soterramiento de Calle 30 en Madrid es un claro ejemplo de este fenómeno.

⁵ Los datos del Banco de España señalan que en 2007 una familia media debía destinar al pago de una vivienda el 46% de la renta disponible del hogar, diez puntos más que en 2005.

de viviendas protegidas. Tal y como marcan las directrices de política de vivienda del Ministerio de Vivienda y de las comunidades autónomas, en los próximos años se prevé incrementar el peso de la vivienda protegida. Además, la nueva Ley de Suelo 8/2007, aprobada hace poco más de un año, tiene entre sus objetivos lograr una mayor producción de viviendas protegidas por medio de un incremento de las cuotas de suelo reservadas, ya que la Ley fija una reserva obligatoria del 30% de la edificabilidad residencial que se destinará a la construcción de vivienda protegida. Medidas que servirán para potenciar la actividad del maltrecho segmento residencial en los próximos años.

Por tanto, en el futuro inmediato asistiremos a un cambio de tercio en el sector de la construcción. El segmento residencial, inmerso en un proceso de ajuste, cederá terreno

a la obra civil, construcción no residencial y rehabilitación aunque, a buen seguro, también se experimentará un traspase de activos de la construcción de obra libre a la de vivienda protegida, sobre todo en el periodo de transición hasta que se retome a la velocidad de crucero, estimada en la construcción de unas 350.000-400.000 viviendas anuales, cifra nada desdenable y acorde con el crecimiento demográfico esperado para los próximos años. Además, no hay que olvidar los efectos que este reequilibrio de los diferentes segmentos de la construcción tendrían sobre el sector, y sobre la economía en general, y es que un mayor peso de construcción no residencial y obra civil incrementa la productividad del sector y, a su vez, favorecerá el crecimiento de otros sectores mucho más productivos, como es la investigación y la construcción de maquinarias, más necesarias en estos segmentos que en el residencial.