

A finales de 2009, las empresas vinculadas al sector ascendían a 595.394 compañías, un 41,7% del tejido empresarial español, lo que demuestra su gran relevancia como motor de la economía de nuestro país

La verdadera dimensión de la crisis del sector de la construcción

- Las provincias más expuestas han sido Toledo, Málaga, Córdoba, Valladolid y Huelva, cuyos ingresos procedentes del sector superaban el 45% del total, mientras que el caso contrario se encuentran Madrid, Navarra, Palencia, Vizcaya, Pontevedra y Barcelona, con fuentes de ingresos más diversificadas
- El coste de la crisis inmobiliaria en cuanto a empleo roza el millón de puestos de trabajo en la actualidad
- El 41,5% de las bajas, entre oficiales y ceses de actividad desde 2007, las protagonizaron empresas relacionadas con el sector de la construcción, un total de 153.048 empresas

A finales de 2009, las empresas vinculadas al sector ascendían a 595.394 compañías, un 41,7% del tejido empresarial español, lo que demuestra su gran relevancia como motor de la economía de nuestro país.

Axesor, compañía especializada en la prestación de servicios de información empresarial para la toma de decisiones, publica el estudio La Verdadera dimensión de la crisis del sector de la construcción, elaborado por su Gabinete de Estudios Económicos. El estudio ofrece una visión cuantitativa y cualitativa del impacto real de la caída de la construcción en la economía, su efecto de arrastre hacia otras áreas cuya actividad depende en mayor o menor medida de la actividad constructora, así como las áreas geográficas más afectadas. También ofrece previsiones de recuperación a través del análisis de los factores clave como el comportamiento del precio de la vivienda, la evolución de la demanda y la flexibilización del crédito.

Dimensión alcanzada por el sector de la construcción en España

El número total de sociedades activas de este macro sector o clúster de empresas (conglomerado PCI junto a empresas de la industria, comercio y servicios) alcanzó a finales de 2009 la cifra de 595.394 compañías, un 41,7% del tejido empresarial español. Esta cifra da una muestra de la alta dependencia de este macro sector como motor de la economía de nuestro país.

La inversión residencial en España registró, hasta 2008, niveles históricos. En ese momento, 1 de cada 3 euros facturados en España (el 29% de la cifra de negocio de las empresas españolas) provenía de promotoras, constructoras, inmobiliarias o de alguna empresa industrial o de servicios dependiente de estas actividades. Además, en la etapa de expansión, el crecimiento medio anual de la inversión en vivienda superó el 8% y su participación en el PIB nominal alcanzó su nivel máximo en

2007 (9,3%). El crédito al sector privado pasó de representar en torno al 75% del PIB en 1997 a alcanzar el 175% en 2007. Esto significa que la economía española debía a finales de 2007 un 75% más de lo que fue capaz de producir en ese año. El crédito al sector privado creció entre 1998 y 2007 creció a un ritmo medio anual del 27,4%, 10 puntos por encima del crecimiento del crédito al resto del sector privado.

En los años precedentes, entre 2003 y 2006 el capital puesto a disposición de las nuevas empresas promotoras, constructoras e inmobiliarias creció un 41,87%, mientras que el capital para el resto de iniciativas empresariales en España disminuyó un 47,71%. El punto álgido en cuanto a número de empresas se alcanzaba en 2007 con 602.303, un 42,48% del conjunto nacional de aquel momento.

En cualquier caso, la dimensión alcanzada por este sector varía en función de la región española analizada. Las provincias más expuestas fueron Toledo, Málaga, Córdoba, Valladolid y Huelva ya que, en todas ellas, la facturación de sus empresas procedente del sector ascendía a más del 45% sus ingresos totales. Las menos afectadas fueron Madrid, seguida de Navarra, Palencia, Vizcaya, Pontevedra y Barcelona con una dependencia del sector de menos del 25%.

Impacto de la crisis del sector en la economía española

El presente estudio vaticina un cierre de año con una nueva caída del 7,38% en la creación de empresas pertenecientes al macrosector de la construcción (constructoras, promotoras e inmobiliarias), mientras que para el resto de sectores de la economía española se estima que la crea-

ción de empresas pueda crecer hasta un 14,58%, cerrando así dos años seguidos de caídas y recuperando niveles de creación de empresas cercanos a los de 2008. Entre 2007 y 2009 la caída acumulada de la creación de empresas pertenecientes al conglomerado CPI fue del 84,75%.

En total, la actual crisis se ha cobrado 153.048 sociedades vinculadas a la construcción entre 2007 y agosto de 2010: 26.692 promotoras, 47.942 empresas de construcción, 51.214 inmobiliarias y, dado el gran efecto arrastre del sector, otras 27.200 compañías dependientes del sector. Esta cifra representa el 41,5% de los cierres y ceses de actividad acontecidos en España desde 2007 hasta la actualidad. Hasta 2009 las bajas o ceses de empresas vinculadas al ladrillo aumentaron una media del 36,43%, cifra sustancialmente superior al incremento del 10,15% de bajas y ceses de actividad sufridos por el resto del tejido empresarial.

En el núcleo de empresas del boom inmobiliario o conglomerado CPI (constructoras, promotoras e inmobiliarias), se destruyeron un 48,11% compañías entre 2007 y 2009. Aun hoy, 1 de cada 3 cierres de empresas está protagonizado por alguna promotora, constructora o inmobiliaria. La tasa de destrucción neta se sitúa en los ocho primeros meses del año en un 3,52% en el caso de las inmobiliarias y en un 3,40% en construcción y promoción.

Uno de los efectos más dramáticos de los cierres y la reducción de actividad que ha provocado la crisis inmobiliaria lo hayamos en su impacto sobre el empleo. Mientras que en 2007 promotoras, constructoras e inmobiliarias ya sumaban el 13,8% del empleo, sin contar las actividades dependientes, casi 5 puntos porcentuales más que en 2006, en la actualidad, el coste de la crisis del sector ha supuesto la destrucción de cerca de un millón de puestos de trabajo.

Uno de los factores determinantes del cierre de muchas empresas, y especialmente en este sector, está siendo el retraso en los cobros y la morosidad empresarial. En este sentido es ilustrativo que el 22,09% de las empresas activas del sector de la construcción incurrieron en algún tipo de incidencia por impago a lo largo de 2009, mientras que en 2006 lo hicieron el 6,5%. Al sector de la construcción le siguen en evolución negativa de empresas con impagos la promoción inmobiliaria y la industria manufacturera vinculada a este sector, con un 17% de sus empresas activas existentes a finales de 2009 con alguna demanda de este tipo.

Una consecuencia directa de estos incumplimientos se ha reflejado en el

incremento del número de concursos de acreedores de empresas del sector, que en 2008 supuso un incremento del 315% sobre el año anterior. Si bien la evolución del número de concursos es decreciente desde entonces (un 22,18% menos hasta junio de 2010), las actividades inmobiliarias y otros servicios vinculados a construcción continúan experimentando fuertes incrementos en procesos presentados (42,57% y 28,30% más respectivamente).

Deterioro de la calidad crediticia del sector

Axesor elabora periódicamente el índice estadístico IARE (Indicador axesor de Riesgo Empresarial) que refleja la evolución de la calidad crediticia de las empresas de forma agregada, a través del análisis de los distintos factores que la determinan, por un lado la probabilidad de incumplimiento y la exposición de la empresa en el momento del impago y, por el otro, la severidad de la pérdida. Según este índice, la calidad crediticia del sector inmobiliario ha caído un 197,75% desde 2007 hasta mediados de 2010. Este deterioro también se puede cuantificar a través de la evolución de la prima de riesgo asociada a los créditos concedidos al sector inmobiliario, que se ha elevado desde el 0,91% de 2007 hasta el 8,81% actual.

Factores para la recuperación del sector

Según este informe, por la dimensión del impacto de este macro sector en la economía española, la salida sostenida de la crisis a medio plazo depende en gran medida de la recuperación de la actividad en sector de la construcción, así como de un cierto dinamismo en el mercado inmobiliario. Para que estos sectores remonten, además de un descenso de la cifra de población inactiva, parece necesario que se den algunas circunstancias clave como la reactivación del crédito y un reajuste de los precios de la vivienda, entre otras.

A finales de 2009, tras el auge vivido por el crédito en los años anteriores, el crédito concedido al sector de la construcción y promoción inmobiliaria alcanzaba los 445.000 millones de euros, 325.000 en el caso de los promotores y 110.000 en el caso de los constructores. Sin embargo, la contracción de crédito para actividades productivas hasta marzo de 2010 ha sido drástica para las empresas del sector de la construcción, que ha experimentado una caída del 20,81%, mientras que la contracción del crédito a promotoras e inmobiliarias ha sido de tan sólo un 0,55% en el mismo periodo. Este hecho es debido, en muchos casos, a la refinanciación de la deuda de los promotores por parte de ban-

cos y cajas a fin de evitar tener que reconocer deudas y ganar tiempo con la esperanza de una futura recuperación de las ventas.

Por otro lado, según las previsiones del FMI sobre la contracción del PIB del -0,4% para 2010 y del crecimiento del 0,6% previsto para 2011 no auguran un buen comportamiento del empleo. De hecho, según este organismo, 2011 se cerrará con una tasa de desempleo del 19,4%, que en el caso de la población joven alcanzará el 40%. De cumplirse dichas previsiones será difícil que se de una reactivación de la demanda de viviendas en 2011. Una demanda débil y el gran 'stock' de vivienda existente auguran mayores caídas de precios. Sin embargo, los recientes cambios regulatorios sobre la obligatoriedad de provisionar para las entidades financieras que penalizan mantener inmuebles en cartera, junto al fin de los incentivos fiscales previstos para 2011 y la subida del IVA pueden estar sirviendo para adelantar a 2010 un porcentaje no despreciable de adquisiciones de vivienda previstas para 2011, reduciendo la velocidad de ajuste de los precios.

Previsiones de la evolución del precio de la vivienda

Desde el pico alcanzado en el primer trimestre de 2008, y según datos del Ministerio de la Vivienda, el precio de la vivienda libre en España ha acumulado una caída nominal del 12,02% a finales del primer semestre del 2010. Esto ha condicionado la caída acumulada aún mayor del 31,36% del precio del suelo en las transacciones registradas hasta marzo de 2010. Con diferencias importantes por regiones, se estima que los precios seguirán cayendo durante la segunda mitad de 2010 y a lo largo de todo 2011.

Metodología

Para la elaboración de este estudio, Axesor ha analizado diferentes variables geográficas, temporales y sectoriales, en función de las agrupaciones CNAE, a través de la mayor base muestral de empresas de todo el mercado con su correspondiente información mercantil y financiera.

A diario, un amplio equipo de estadísticos y analistas, apoyados en potentes herramientas tecnológicas, extraen, procesan y analizan información de más de 200 fuentes documentales públicas. A esta capacidad de monitorización se suma la experiencia y el conocimiento económico-empresarial del equipo que integra este nuevo Gabinete de Estudios Económicos Axesor. ■