

Conferencia de verano de Euroconstruct

Euroconstruct es un grupo independiente de análisis formado por 19 institutos europeos que anualmente celebra dos conferencias, una en verano y otra en invierno, con la finalidad de presentar sus informes sobre la situación actual y futura de los mercados de la construcción, relativos a la edificación residencial y no residencial y a la ingeniería civil, tanto en lo referente a la obra de nueva planta como a la de rehabilitación. El ITeC elabora el informe de España para el grupo Euroconstruct.

Este año la conferencia de verano se ha celebrado en Roma, organizada por Cresme Ricerche, el Centro de Investigación Económica y Social del Mercado de la Construcción y el Territorio.

Intervienen:

Anton M. Checa, Director General del ITeC

Josep R. Fontana, Unidad de Prospectiva Económica del ITeC

Situación y previsiones del sector de la construcción en Europa

■ Se acercan dos años de crecimiento cero que serán críticos para los mercados europeos de la vivienda

El período transcurrido entre las conferencias Euroconstruct de invierno 2007 y de verano 2008 se ha caracterizado por un evidente empeoramiento del clima macroeconómico global, el cual se está manifestando con mayor virulencia entre las economías avanzadas: los países de la Europa occidental no son una excepción. Como era de esperar, ha habido una revisión a la baja de los escenarios económicos, y que ahora son de un 1,7% de crecimiento para el 2008, un 1,5% para 2009 y un 1,9% para 2010. Más allá de las cifras concretas, particularmente volátiles en el contexto actual, el espíritu de la previsión es el de una crisis de dos años de duración, tras la cual tampoco se espera una recuperación dema-

siado clara del ritmo de crecimiento, sino más bien una tímida inflexión de la tendencia.

El sector europeo de la construcción va a salir mal parado de este episodio, puesto que se espera que evolucione a menor ritmo que el global de la economía, cosa que se traduciría en dos años de crecimiento cero: -0,3% en 2008 y +0,2% en 2009. Sólo cuatro de los diecinueve países del grupo prevén que el estancamiento continúe también en 2010.

La construcción residencial de nueva planta va a ser el subsector más afectado, puesto que sobre él han confluído simultáneamente dos factores -empeoramiento de la economía y una resaca constructiva tras unos años de buenos niveles de actividad- que han amplificado mutuamente el potencial efecto negativo que tenían cada una por separado. Un buen número de países califican las dificultades de financiación como muy severas, y las responsabilizan de constreñir tanto la demanda final como la producción. En aquellos países donde los precios de la vivienda habían experimentado subidas significativas se está recurriendo a rebajarlos, a pesar de lo cual el mercado sigue sin reaccionar, sea por la escasez de crédito, sea porque existe la sen-

sación de que todavía queda margen para futuros descensos de precio. En términos de producción, se espera un descenso del -8% en 2008 y de un -5% en 2009. La perspectiva para el 2010 se puede describir más como el final de la bajada que no como el principio de la recuperación.

El panorama para la edificación no residencial es sensiblemente menos dramático. Este mercado ha sido el que ha experimentado más crecimiento durante el 2007 (6,8%) de manera que se espera que conserve algo de inercia para seguir creciendo durante el 2008 (2,5%), sobretudo de la mano de la construcción de oficinas. Los auténticos efectos del mal momento económico y financiero se harán más evidentes en el 2009 y el 2010, frenando particularmente la edificación comercial e industrial, cosa que significará una virtual parada del crecimiento (0,5% de promedio) en el conjunto del mercado no residencial europeo.

Las previsiones para la rehabilitación dibujan un mercado menos sujeto a los vaivenes de la construcción de nueva planta, si bien las expectativas de crecimiento son muy modestas: 1,3% de promedio hasta 2010. Diferentes países disponen ya o están poniendo en marcha

Previsiones de la evolución de la producción en construcción
cambio % anual a precios constantes

	Previsión 2008		Previsión 2009	
	Total construcción	Residencial	Total construcción	Residencial
Alemania	1,2	-3,5	1,5	0,5
España	-5,9	-18,0	-3,7	-16,0
Francia	1,5	1,3	1,0	-1,6
Italia	-2,1	-6,3	-1,9	-8,0
Reino Unido	-0,5	-7,4	1,1	-2,0
Países del Este (*)	9,7	8,8	8,1	4,9
Zona Euroconstruct	-0,3	-8,0	0,2	-4,7

(*)Polonia, Hungría, República Checa y Eslovaca
Fuente: ITeC - Euroconstruct. Junio 2008

mecanismos de apoyo fiscal y financiero a la rehabilitación residencial de pequeña escala, sobre los cuales hay depositadas esperanzas de que contrarresten la disminución del poder adquisitivo de las familias.

Es muy significativo que las previsiones para la ingeniería civil se hayan mantenido, con muy pocos cambios, en niveles parecidos a los que se habían

previsto en el informe Euroconstruct de invierno de 2007, alrededor del 3,5% de incremento anual hasta el 2010. Esto es síntoma de que la mayoría de gobiernos europeos siguen comprometidos con sus programas de infraestructuras, conscientes de su papel catalizador ya no sólo para el sector de la construcción en particular, sino para la economía de cada país en general. No obstante, este grado de compromiso está amenazado por las difi-

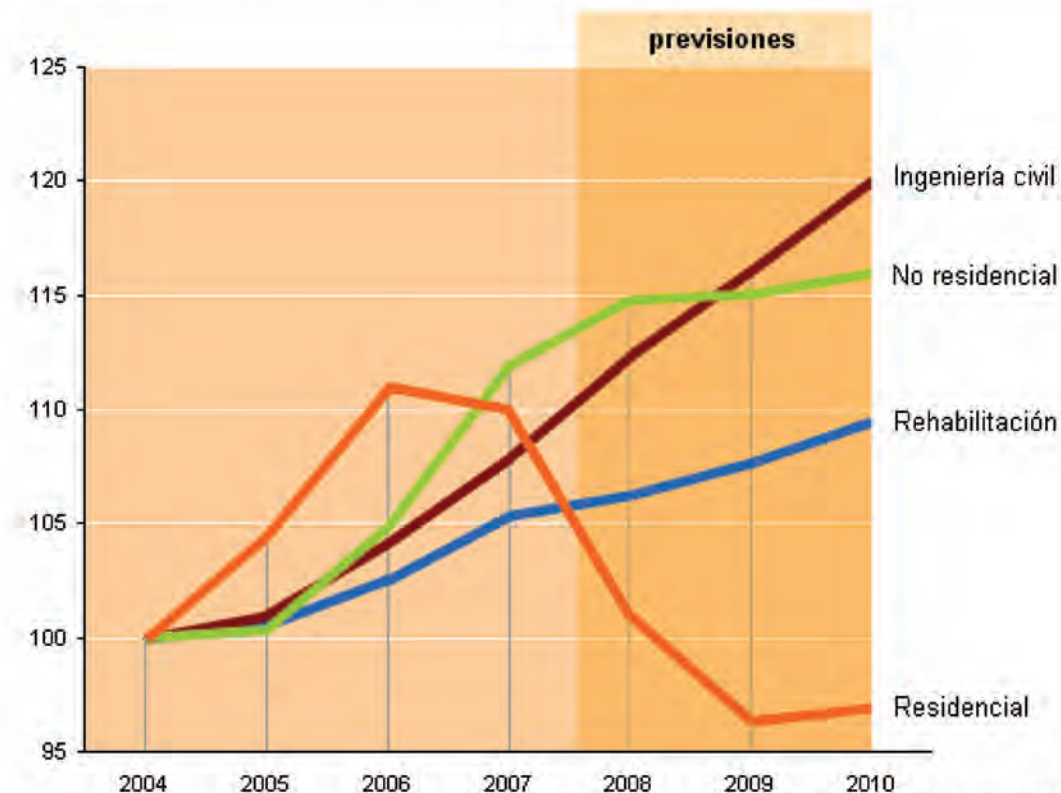
cultades presupuestarias, tanto las propias de los erarios públicos como las que puedan derivarse de la previsible aceleración de los costes de ejecución.

Situación y previsiones en España

La economía española está afrontando el nuevo ciclo sin haber tenido oportunidad de reemplazar su modelo económico, cosa que disminuye las posibilidades de una recuperación demasiado clara a corto plazo. Las expectativas de crecimiento económico hasta el 2010 que se han tomado como base están comprendidas entre el 1,5% al 2%, y contemplan un estancamiento del consumo privado y la inversión.

De manera análoga a lo que sucede a escala Europea, se espera que el conjunto de los mercados de la construcción en España se comporten por debajo de los ritmos de la economía, y por lo tanto experimentarán un crecimiento negativo en el 2008 (-5,9%) y en el 2009 (-3,7%). Se confía que el cambio de signo pueda llegar, aunque tímidamente, en el 2010 (1,4%)

Evolución de los distintos subsectores en el mercado europeo
índices de producción a precios constantes, base 2004=100



Fuente: ITeC - Euroconstruct junio 2008

La responsabilidad de semejante revés recae en la edificación de vivienda de nueva planta. El descenso de las ventas de inmuebles que en primera instancia vino causado por el empeoramiento de la financiación está generando una bajada de precios que, como tiene perspectivas de acentuarse a corto plazo, está disuadiendo aún más a los potenciales compradores. La producción de nueva vivienda, debido a la inercia causada por el gran aporte de nuevos proyectos de 2006 y el primer semestre de 2007, no ha podido reaccionar con suficiente celeridad y el mercado se ha saturado con un producto que la demanda no quiere o no puede absorber en las condiciones actuales. Por si fuese poco, al stock de vivienda nueva por colocar se está sumando otra fuente de sobresaturación: las viviendas que fueron compradas como inversión durante los años álgidos del ciclo pensando en su venta a medio plazo y que ahora salen a la venta para aliviar las cargas financieras sobre sus propietarios. Por todo ello, se prevé un severo reajuste del mercado residencial, con descensos de producción en la banda del 15% al 20% durante el 2008 y 2009.

En el capítulo de la edificación no residencial, predominan los submercados en los que va a hacer mella la desaceleración económica: la construcción comercial se va a resentir del descenso del con-

■ Desaparecido el impulso de la vivienda, y debilitado el de la ingeniería civil, la construcción española se queda sin argumentos para continuar creciendo

sumo y de la cancelación de numerosos proyectos urbanísticos, y la construcción industrial va a entrar en una fase de estancamiento. El principal contrapunto positivo continúa siendo la construcción de oficinas, que a corto plazo parece conservar su buen comportamiento. En conjunto, los mercados no residenciales aspiran a mantener sus actuales niveles de producción, experimentando un virtual crecimiento cero a lo largo del período de previsión.

Finalmente, la ingeniería civil concentra las mayores -si no las únicas- expectativas de crecimiento que le que-

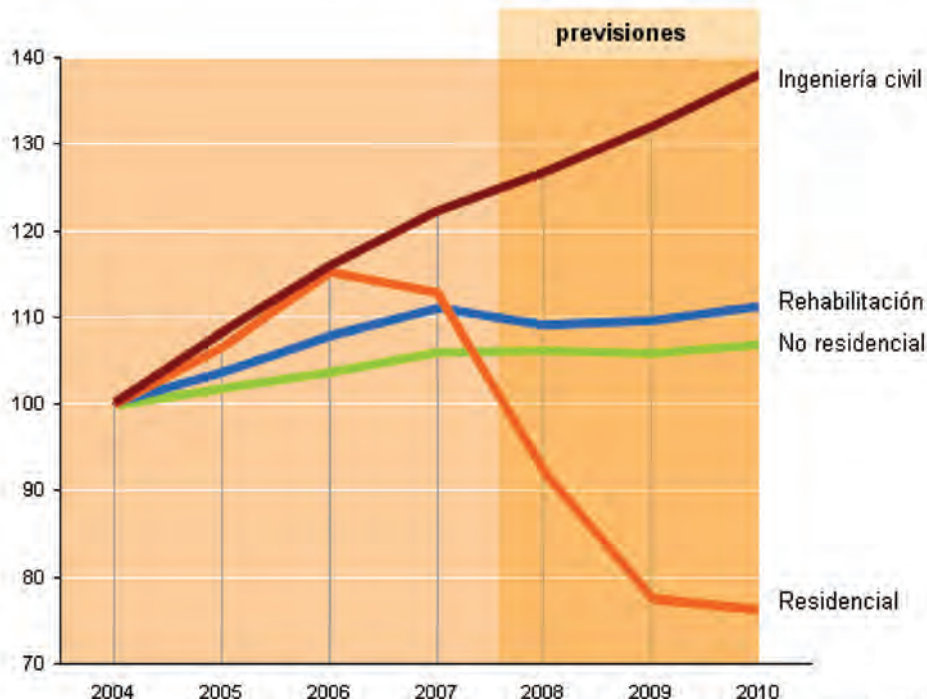
dan al sector construcción español en los próximos años. A diferencia de los últimos años en que este mercado venía experimentando sólidos crecimientos, basados en unos ritmos de licitación crecientes, esta tendencia se ha truncado, presumiblemente por causa de las elecciones del pasado marzo. Se ha optado por considerar que esta inflexión vaya a ser un episodio pasajero tras el cual se confía asistirá en los próximos meses a una recuperación del crecimiento. Este impasse se va a notar en la producción del 2008, que se espera crezca sólo un 3,5%, un nivel discreto teniendo en cuenta que el promedio de los últimos cuatro años se ha aproximado al 7%. Del 2009 en adelante se apuesta por una aceleración progresiva, (4% en 2009, 5% en 2010) basada en la existencia de numerosos planes de infraestructuras a largo plazo que hasta ahora se han ido cumpliendo, pero también teniendo en cuenta la previsible erosión de los recursos públicos disponibles para irlos ejecutando.

La siguiente reunión del foro Euroconstruct se celebrará los próximos días 4 y 5 de diciembre en Bruselas, organizada por AQUIC-VKEBI, la Asociación Belga para la Calidad de los Indicadores Económicos de la Construcción.

Como de costumbre, los expertos de los 19 países de la red Euroconstruct presentarán sus conclusiones relativas al seguimiento de la marcha del sector, junto con las perspectivas hasta el año 2011. Además, se incluirá una serie de presentaciones entorno al tema del cambio climático e industria de la construcción, las cuales analizarán las repercusiones que la creciente legislación sobre impacto medioambiental va a tener en el sector, tanto en términos de nuevas oportunidades (mejora de los estándares constructivos) como en términos de nuevos riesgos (incremento de costes por el control de emisiones y residuos).

El programa definitivo se irá dando a conocer en www.euroconstruct.org

Evolución de los distintos subsectores en el mercado español
Índices de producción a precios constantes, base 2004=100



Fuente: ITeC - Euroconstruct junio 2008