

DIAGNÓSTICO POSITIVO CON CRECIMIENTOS RAZONABLES



Dibujar el escenario futuro en estos tiempos de pandemia parece más desatino que acierto. No obstante, podemos hacer algunas reflexiones que ayuden al lector a extraer sus propias conclusiones al respecto. Las mostramos a continuación.



» **Luis Rodolfo Zabala**
Vicepresidente ejecutivo
Cepco

De inicio: en la parte negativa, somos un sector que arrastra problemas todavía de la crisis de 2008 y la situación derivada de la pandemia nos castiga tanto en la actividad nacional como en la internacional; en la parte positiva: los ayuntamientos cuentan con permiso para gastar unos 5.000 millones de euros por superávit de 2020; se aprobaron los Presupuestos Generales del Estado 2021 con mayores previsiones

de inversión; los conocidos Fondos Europeos, de los que una parte importante está prevista para reforma y rehabilitación de vivienda.

A fecha de hoy, el ritmo de vacunación ha crecido mucho y en diferentes países se observa una situación de mejora hacia la normalidad que induciría a pensar que estamos estabilizando el impacto tanto sanitario como económico y social.

Analicemos algo más los datos (ver figuras 1 y 2). Con idéntica fuente, comparemos los tres primeros meses de 2021 y 2020:

De esas primeras cifras, la caída de 2020 sobre 2019 no fue tan intensa, y 2021 se está sujetando razonablemente.

	2019	2020	
Obras publicadas	42.567	38.272	-10%
Presupuesto	32.753MM€	31.570MM€	-4%
Nº proyectos	15.532	14.139	-9%
Presupuesto	8.214 MM€	11.601MM€	+41%

Figura1. Fuente: Doubletrade.

	Obras	Importe
Enero 2020	3.132	2.671 MM €
Enero 2021	2.047	2.699 MM €
Febrero 2020	2.974	2.196 MM €
Febrero 2021	2.979	2.323 MM €
Marzo 2020	2.453	2.147 MM €
Marzo 2021	3.410	2.651 MM €

Figura 2. Fuente: Doubletrade.

Más cuestiones, la exportación de materiales de construcción, según nuestros datos:

Claramente el mercado mundial se ha contraído a cifras de 2017, si bien los subsectores tradicionalmente más exportadores, tienen un mejor comportamiento (mercado consolidado).

▮ **Vivienda iniciada:** al comienzo del confinamiento hicimos la previsión de cerrar 2020 con 85.000 viviendas; 85.535 fueron al final. Es una caída, sin duda, pero recuérdese que 2013 fueron 34.000 las iniciadas.

▮ **Rehabilitación:** siempre es la cifra más difusa, tanto por la economía sumergida reconocida oficialmente como por la propia definición. Si solo se contabilizan las efectuadas con proyecto, arrojan una cifra muy inferior a si se consideran todas las reformas. Ahí deja de ser un dato cierto para ser una estimación, en nuestro caso basada en el comportamiento de algunos materiales, eliminando lo que pueda ser exportación u obra nueva, son vendrían a quedar consumos en reformas y rehabilitación. Siendo discutible cualquier cifra sobre la situación fija, de lo que no hay duda es de que seguimos en un proceso de crecimiento muy en la línea de lo que planteamos al Gobierno en abril 2020 y a la Comisión Europea, como medidas de relanzamiento de nuestra economía.

Tres impulsos “acoplados”

Éste sería el proceso de la construcción a merced de las inercias de mercado. Ahora debemos contar con los tres impulsos “acoplados” que señalaba al principio, el de ayuntamientos, Gobierno de España y de las CC.AA. derivado de los PGE 2021, y el de los fondos europeos, lleguen cuando lleguen (obviamente, mejor antes que después, pero que lleguen).

Esto nos llevaría a escenarios de crecimiento en la inversión en obra pública de todo tipo. Los ayuntamientos pueden acometer mejoras pequeñas de reurbanización. Y el Gobierno de España junto con las CC.AA. deben acometer planes amplios de inversión. El sector logístico puede tener todavía un margen de crecimiento acoplado a los procesos de ventas digitalizadas. Ha venido dando buenas noticias los últimos tres años y tiene un buen

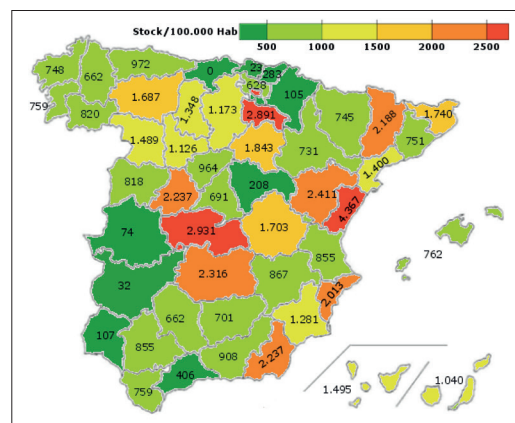
comportamiento en el primer trimestre de 2021.

La residencial nueva sí que se ajustará al mercado. Hemos visto operaciones de adquisición de suelo, así como de fortalecimiento del sector promotor, pero necesitamos que se impulse un plan de financiación o, al menos, de aval de las entradas en la adquisición de vivienda por jóvenes que pueden asumir un 20% de la entrada más instalación.

La exportación tendrá un comportamiento no muy sólido todavía, pero debiéramos prever, para el segundo semestre, con muchos países ya con porcentajes altos de vacunación, de unos planes especiales de internacionalización de materiales de construcción.

Reforma y rehabilitación

Por último cabe destacar los 6.829 millones de euros previstos para renovación energética de edificios, derivados de los Fondos Next Generation UE, que deben emplearse con inteligencia para provocar un factor multiplicador con cualquier otro tipo de reforma o de rehabilitación. Ya hemos demostrado en el pasado que este tipo de obras requiere muy poca inversión para el retorno tan importante que genera tanto fiscalmente como en creación de empleo estable. Pero hay que conseguir vencer las resistencias de ciudadanos y de comunidades de vecinos poniendo muy fácil tanto la tramitación de la ayuda como el desarrollo de la obra. Esa es la previsión razonable de futuro que, en síntesis, nos haría concluir en un diagnóstico positivo. Puede que el crecimiento se vea más ya en 2022 que en 2021, pero serán crecimientos en cualquier caso. Es cierto que la realidad actual no es tan ilusionante, pero las tendencias deberían ser las descritas. ✍



Stock de vivienda “vivo”.