

Previsión 2019 para el sector de la construcción

Ni alarma, ni complacencia

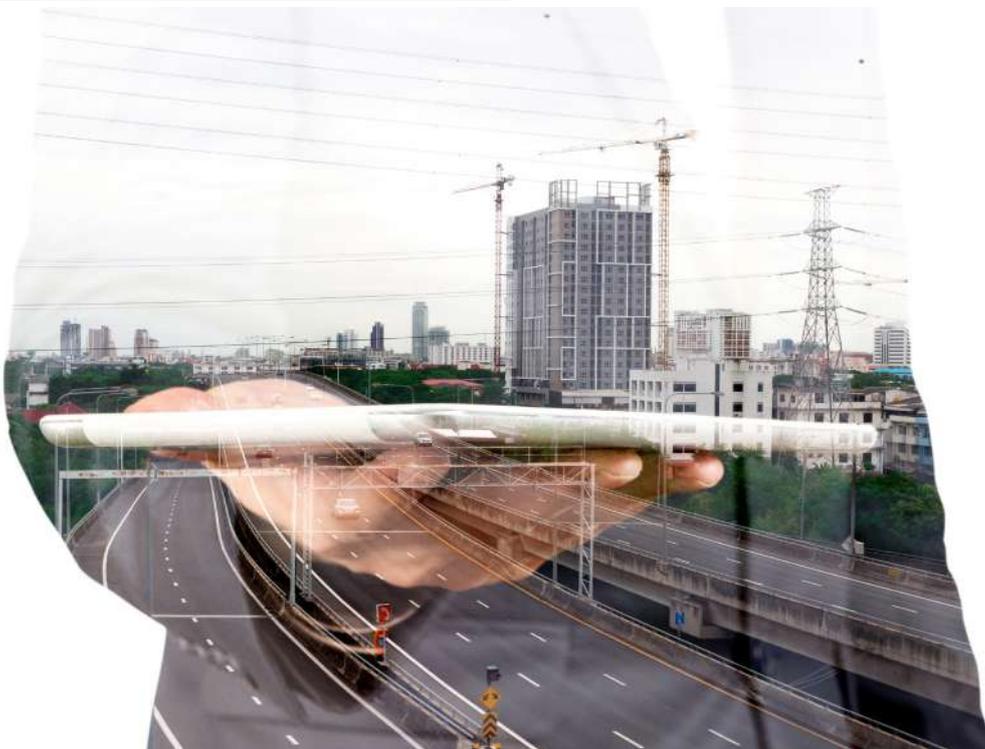
20

19

ITeC

Institut de
Tecnologia de la Construcció
de Catalunya

NI ALARMA, NI COMPLACENCIA QUÉ LE DEPARA EL 2019 AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN



¿Hasta qué punto es inmune el sector construcción al enfriamiento económico?

Que hasta el momento no hayan aparecido síntomas de contagio no significa que podamos ignorar por mucho más tiempo que el entorno se vuelve menos favorable.

El año 2018 acaba con señales contradictorias para el sector construcción. Hay buenas y malas noticias, pero, afortunadamente, las buenas son a la vez las más próximas al sector:

- La construcción sigue creando empleo.
- Aumentan los nuevos proyectos de edificación.
- El indicador de confianza de la construcción se mantiene por encima del resto de sectores.

Las señales más preocupantes vienen de fuera, ya sea de fuera del sector –la economía española se desacelera– o de fuera del país –la construcción en el resto de Europa seguirá la senda de la economía y se volverá cada vez más difícil seguir creciendo.

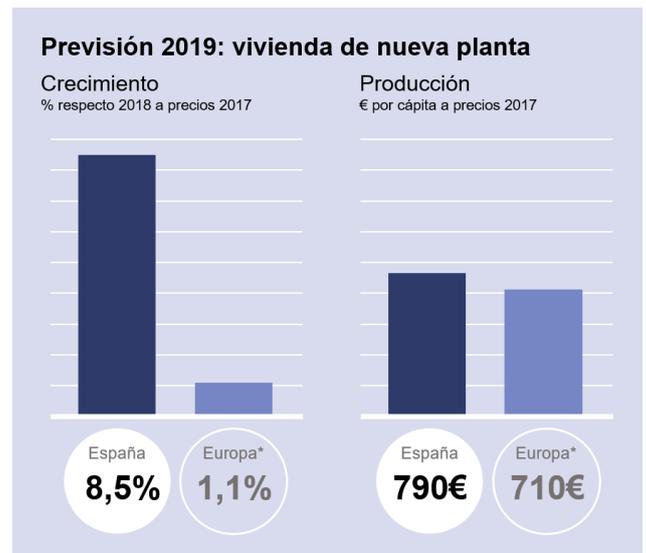
En esta tesitura, es difícil encontrar el tono adecuado para sintetizar la previsión para el año 2019. Podemos quedarnos con la lectura más superficial, en la que no encontramos motivos para temer por el crecimiento y se puede aspirar a avanzar un respetable 4,5%. Pero a poco que profundicemos encontramos amenazas que podrían hacer que el final de este episodio de recuperación llegase más temprano de lo esperado. Por mucho que de momento el crecimiento continúe, sería un error interpretarlo como prueba de que el sector construcción español es inmune al enfriamiento económico.

El crecimiento continúa, pero sigue dependiendo de la vivienda

El ejercicio 2019 se vivirá de manera diferente en España que en el resto de Europa. Mientras que nuestros vecinos están entrando ya en una fase en donde va a costar más crecer y a duras penas se podrá alcanzar el ritmo de la economía, en España todo apunta a que se prolongará como mínimo un año más la racha de crecimiento por encima del PIB que se inició en 2017. El avance previsto para 2019 (4,5%) es algo menor que el resultado estimado para 2018 (5,7%) pero aún así ambos ejercicios comparten un rasgo en común: el crecimiento proviene mayoritariamente de la construcción de vivienda de nueva planta.

Residencial

Efectivamente, la **edificación residencial** volverá a ser la protagonista de 2019. Puesto que ya lleva acaparando ese protagonismo desde 2016, parece obvio hacerse la pregunta de cuánto tiempo más durará su buena salud. De momento, no se perciben indicios de que la demanda se esté debilitando: las ventas de vivienda van a buen ritmo y lo mismo puede decirse de la concesión de hipotecas, máxime cuando el sector bancario continúa enviando señales de que la subida de intereses no va a ser ni inmediata ni traumática.



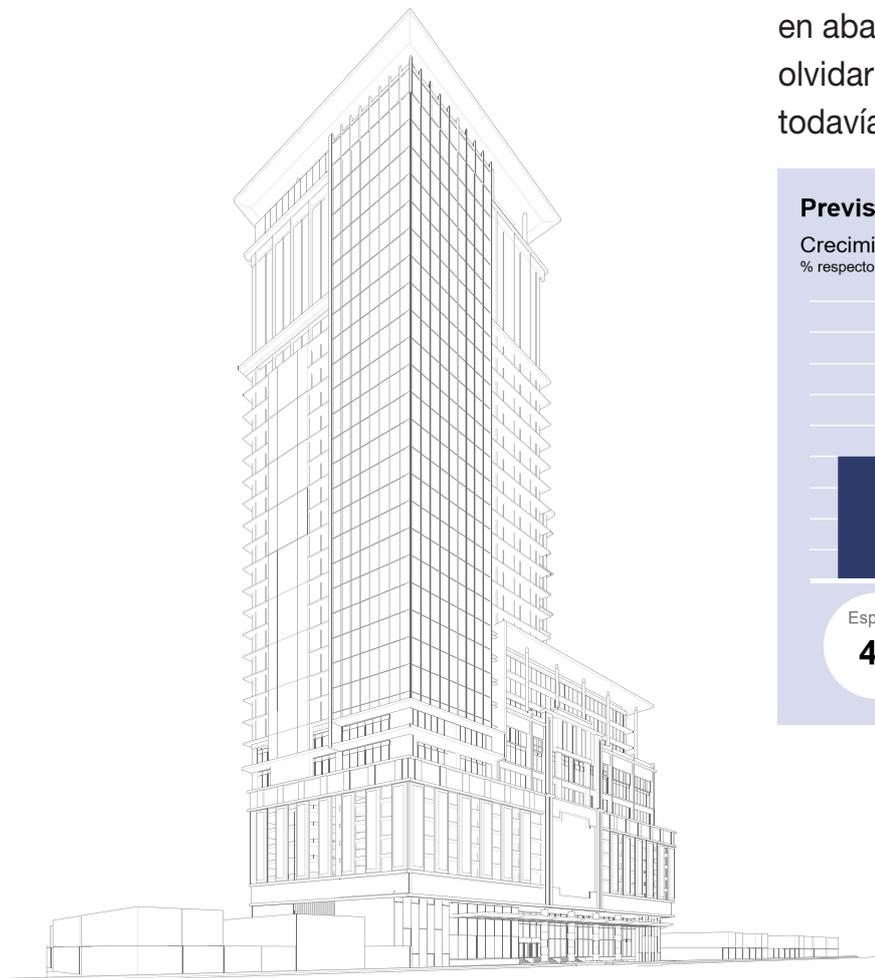
En consecuencia, en España la maquinaria promotora vuelve a estar en marcha y para 2019 se espera que continúe acelerándose (8,5%) a un ritmo semejante al de los últimos años. Independientemente de que se llegue a un nivel de producción que pueda calificarse o no de satisfactorio, el hecho es que este mercado finalmente ha conseguido una inercia que puede resultar muy valiosa en el caso de que la demanda residencial tocase techo, tal como pasa en la mayoría de los mercados europeos. Es un escenario hipotético, pero no descartable

del todo a la vista de un par de factores potencialmente conflictivos. Uno es el factor precio, que hasta ahora se ha venido interpretado por el lado positivo, como síntoma de una demanda potente, pero que si continúa creciendo podría convertirse en un obstáculo. Y el otro es el papel de la compra por inversión, que llevamos años aceptando como complemento temporal de la compra tradicional por uso, pero que en un momento dado podría abandonar el mercado, sobre todo si la subida de precios acaba reduciendo su rentabilidad. Si los compradores-inversores optan por retirarse, pondrían a prueba hasta qué punto es sólida la demanda de los compradores-usuarios. El riesgo está ahí, pero difícilmente podrá afectar la producción de 2019: recordemos el precedente de la década pasada y cuánto tiempo tardó el sector a reaccionar ante el cambio de signo del entorno.

No residencial

Si se acabase materializando el debilitamiento de la demanda de inversión también sería preocupante para la **edificación no residencial** de nueva planta, puesto que una parte importante de ese apetito inversor se ha canalizado hacia activos como comercio, hoteles, oficinas y logística. Como en el caso de la vivienda, también se puede contar con el efecto amortiguador de todos los proyectos que se han arrancado en los últimos meses, a la vista de los cuales no debería haber dificultades para que la producción constructiva alcanzase la previsión (4%).

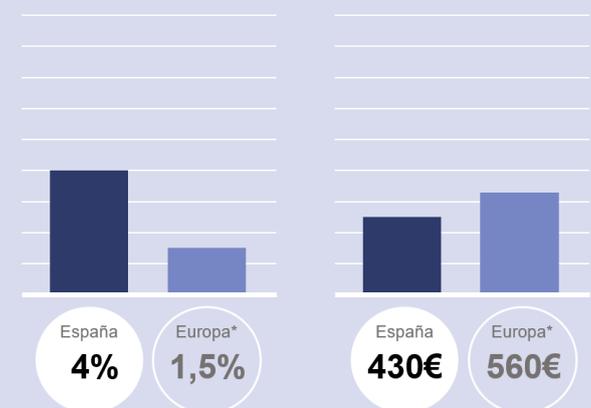
De todos modos, la cartera no residencial es de una dimensión menor a la de la vivienda, puesto que los promotores se han mostrado más conservadores a la hora de plantear nuevos proyectos, probablemente porque la demanda ha tenido menos dificultades en abastecerse del stock ya construido. Sin olvidar que la demanda pública continúa todavía virtualmente ausente.



Previsión 2019: no residencial de nueva planta

Crecimiento
% respecto 2018 a precios 2017

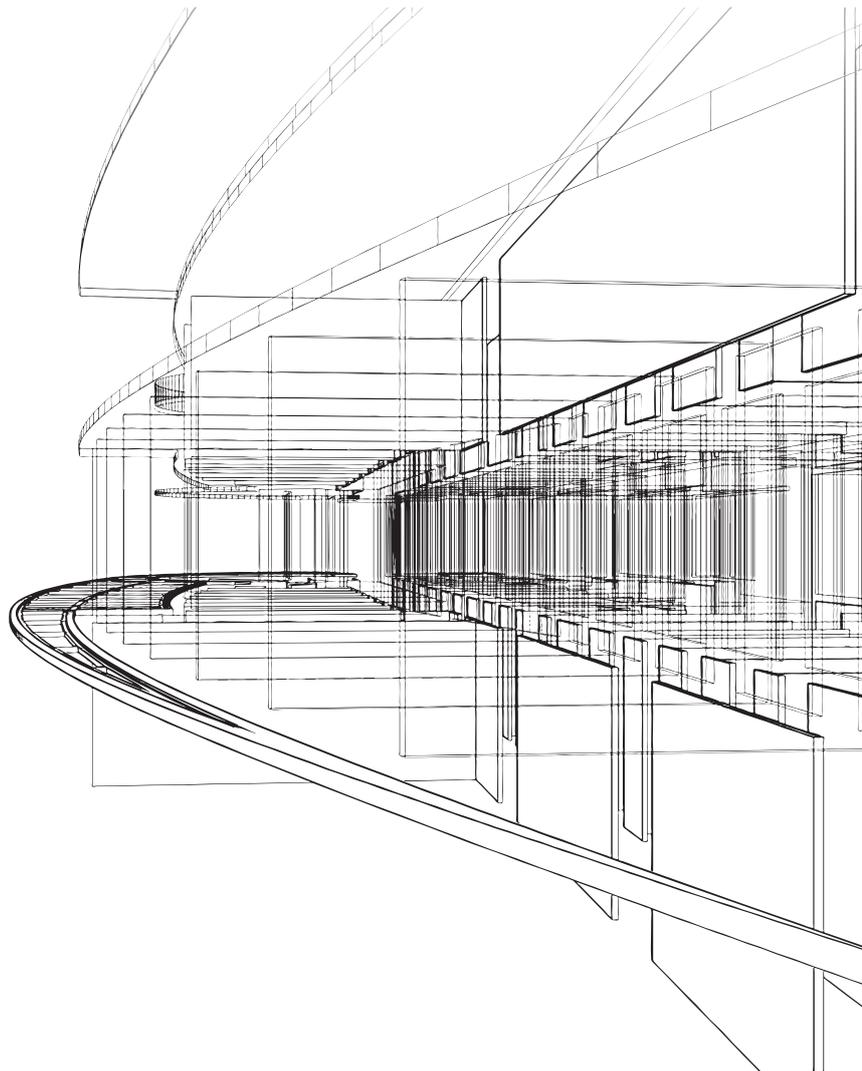
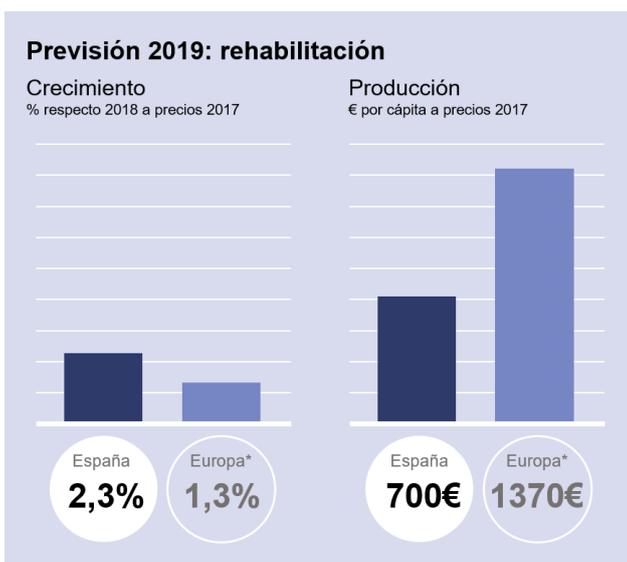
Producción
€ por cápita a precios 2017



Rehabilitación

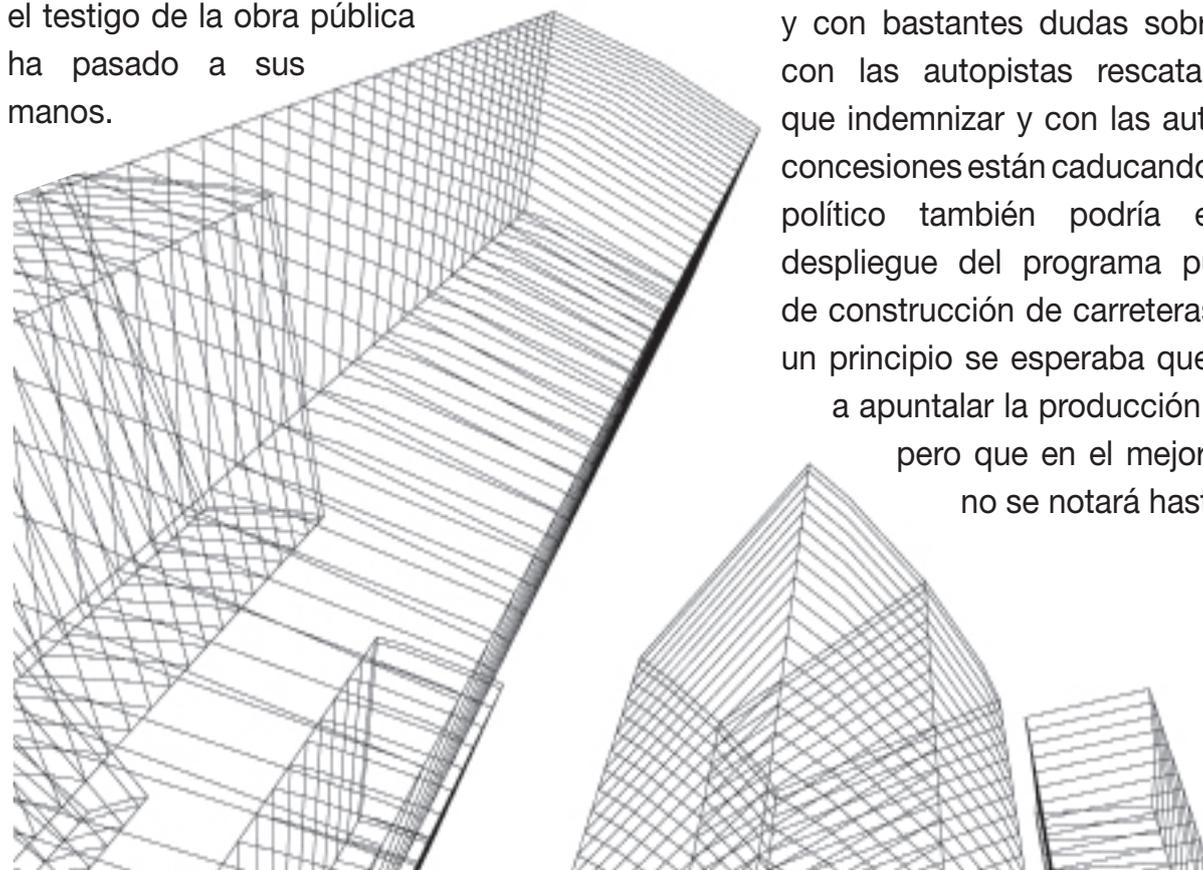
En el apartado de **rehabilitación**, la previsión de crecimiento para 2019 (2,3%) es sustancialmente inferior a las de la edificación de nueva planta. Por la parte de la rehabilitación residencial, la demanda se ve favorecida por el repunte de las transacciones de vivienda, que muy a menudo suelen venir acompañadas de rehabilitación. El problema de fondo es que estas operaciones de rehabilitación continúan siendo muy superficiales: el encarecimiento de la vivienda resta recursos a los nuevos propietarios, y los propietarios antiguos siguen reacios a ir más allá de las reparaciones más apremiantes en un contexto en el que las rentas familiares se recuperan con demasiada lentitud. Hay pocas novedades de calado en el capítulo de estímulos a la rehabilitación y no se espera demasiado del aumento de dotación anunciado para el último Plan Estatal de Vivienda, puesto que pone más el acento en las ayudas al alquiler que no en la rehabilitación propiamente dicha.

La rehabilitación no residencial ha crecido en los últimos años gracias a la intensa actividad inmobiliaria. Además, los inversores han dado mucha preferencia a minimizar el riesgo, lo cual ha concentrado la demanda en activos en zonas consolidadas, que ha sido preciso adaptar a los nuevos ocupantes. Puesto que la oferta de este tipo se vuelve escasa, la rehabilitación orientada al terciario contribuirá algo menos que en años anteriores. Y si se confirman las previsiones que contemplan una disminución del pulso del consumo y del turismo, el terciario comercial podría optar por reducir la frecuencia con la que rehabilita sus espacios de venta.



Ingeniería civil

Las mayores incertidumbres para el sector construcción español en 2019 se centran en el apartado de la **ingeniería civil**. La próxima primavera tendrá que estar acabada toda la obra que se ha promovido al calor de las elecciones locales y autonómicas, cuyos efectos han proporcionado un alivio muy sustancial a este mercado en 2017 y sobre todo en 2018. Esto provocará que el resto del año el mercado quede prácticamente en manos de la obra promovida a escala estatal. Aparentemente, esto no debería de ser motivo de alarma; de hecho, a la vista del repunte de la licitación pública de los últimos meses es evidente que el gobierno es plenamente consciente de que el testigo de la obra pública ha pasado a sus manos.



© ITeC, diciembre de 2018

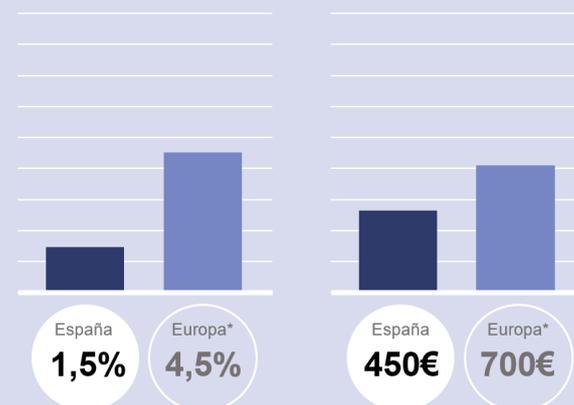
Artículo de Josep Ramón Fontana, Jefe del Departamento de Mercados del ITeC, basado en el Informe Euroconstruct de invierno 2018. Se encuentra a la venta en la [web del ITeC](#).

* Las previsiones de Europa corresponden a los 19 países que aportan datos a Euroconstruct: Alemania, Austria, Bélgica, Dinamarca, Eslovaquia, España, Finlandia, Francia, Holanda, Hungría, Irlanda, Italia, Noruega, Polonia, Portugal, Reino Unido, República Checa, Suecia y Suiza.

Previsión 2019: ingeniería civil

Crecimiento
% respecto 2018 a precios 2017

Producción
€ por cápita a precios 2017



Sin embargo, hay poderosos motivos para el escepticismo respecto a que toda esta obra tramitada se traduzca en producción ya en 2019, con unas elecciones generales que todavía no tienen fecha, con unos presupuestos que tal vez ni se aprueben y con bastantes dudas sobre qué pasará con las autopistas rescatadas que hay que indemnizar y con las autopistas cuyas concesiones están caducando. El calendario político también podría entorpecer el despliegue del programa público-privado de construcción de carreteras (PIC) que en un principio se esperaba que contribuyese a apuntalar la producción del año 2019, pero que en el mejor de los casos no se notará hasta el 2020.



**Institut de
Tecnologia de la Construcció
de Catalunya**

T +34 933 093 404
comercial@itec.cat
itec.es

Wellington 19
ES08018 Barcelona

