De los planos a la cimentación

El sector de la construcción se presenta como uno de los candidatos a liderar la recuperación de la economía española. En este sentido, el Plan España Puede aparece como una de las grandes oportunidades para el sector de la construcción.

María Romero @mromero_afi | *Directora de Economía de Afi*
Juan Sosa @jsosa_aparicio | *Consultor del área de Economía Aplicada de Afi*

La crisis económica que afectó a España a partir de 2008 vino causada, en gran medida, por los excesos cometidos por el sector de la construcción en los años precedentes. En aquel momento, la recuperación económica pasó, en parte, por una reconfiguración de la estructura productiva de nuestro país, en la que el peso del sector de la construcción disminuyó de manera considerable, tanto en términos de producción, como de empleo.

Más recientemente, **con la llegada de la Covid-19, el sector de la construcción se vio directamente afectado durante el confinamiento de la primavera de 2020**, cuando las medidas sanitarias para controlar la expansión de la pandemia llevaron a la interrupción total de la actividad en los sectores no esenciales; si bien es cierto que la paralización de la construcción duró únicamente un par de semanas. Adicionalmente, **sus perspectivas se han visto perjudicadas por la incertidumbre sobre el comportamiento de las rentas de los hogares españoles en los próximos meses, así como por el efecto precaución que impera en muchos de ellos y que tiene su reflejo en el extraordinario aumento de la tasa de ahorro y la contención de las decisiones de inversión, como lo son la adquisición de una vivienda.** Prueba de ello es el estancamiento que se está observando en los últimos meses de las transacciones y el precio de la vivienda.

Entonces, ¿qué hace que el sector de la construcción sea uno de los candidatos a liderar la recuperación de nuestra economía? A continuación, se analizan las principales razones que convierten al sector en un vector de crecimiento económico y, sobre todo, de modernización social, territorial y energética. Además, se exploran los principales retos a los que el sector deberá hacer frente para cumplir sus objetivos; particularmente en relación con la necesidad de coordinar una estrategia junto con otros agentes económicos y sociales.

I. Esbozando el Plan España Puede: grandes oportunidades para el sector de la construcción

Con casi 7.000 millones de euros de inversión (9,8% del total de los fondos que recibirá España en los tres próximos años), **el programa de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana se constituye como**

Los 20 programas tractores de inversión (millones de €, 2021-2023)		
1	Estrategia de Movilidad Sostenible, Segura y Conectada	13.203
2	Programa de Rehabilitación de Vivienda y Regeneración Urbana	6.820
3	Modernización de las Administraciones Públicas	4.315
4	Plan de Digitalización de Pymes	4.066
5	Hoja de Ruta del 5G	3.999
6	Nueva Política Industrial España 2030 y Estrategia de Economía Circular	3.782
7	Plan Nacional de Competencias Digitales	3.593
8	Modernización y Competitividad del Sector Turístico	3.400
9	Desarrollo del Sistema Nacional de Ciencia e Investigación	3.380
10	Despliegue e integración de Energías Renovables	3.165
11	Nueva Economía de los Cuidados	2.492
12	Nuevas Políticas Públicas para un Mercado de Trabajo Dinámico, Resiliente e Inclusivo	2.363
13	Preservación del Litoral y Recursos Hídricos	2.091
14	Plan Estratégico de Formación Profesional	2.076
15	Modernización y Digitalización del Sistema Educativo	1.648
16	Conservación y Restauración de Ecosistemas y Biodiversidad	1.642
17	Hoja de Ruta del Hidrógeno Renovable	1.555
18	Infraestructuras Eléctricas, Redes Inteligentes, Almacenamiento	1.365
19	Renovación y Modernización del Sistema Sanitario	1.069
20	Estrategia Nacional de Inteligencia Artificial	500

Fuente: Plan España Puede (13/04/2021)

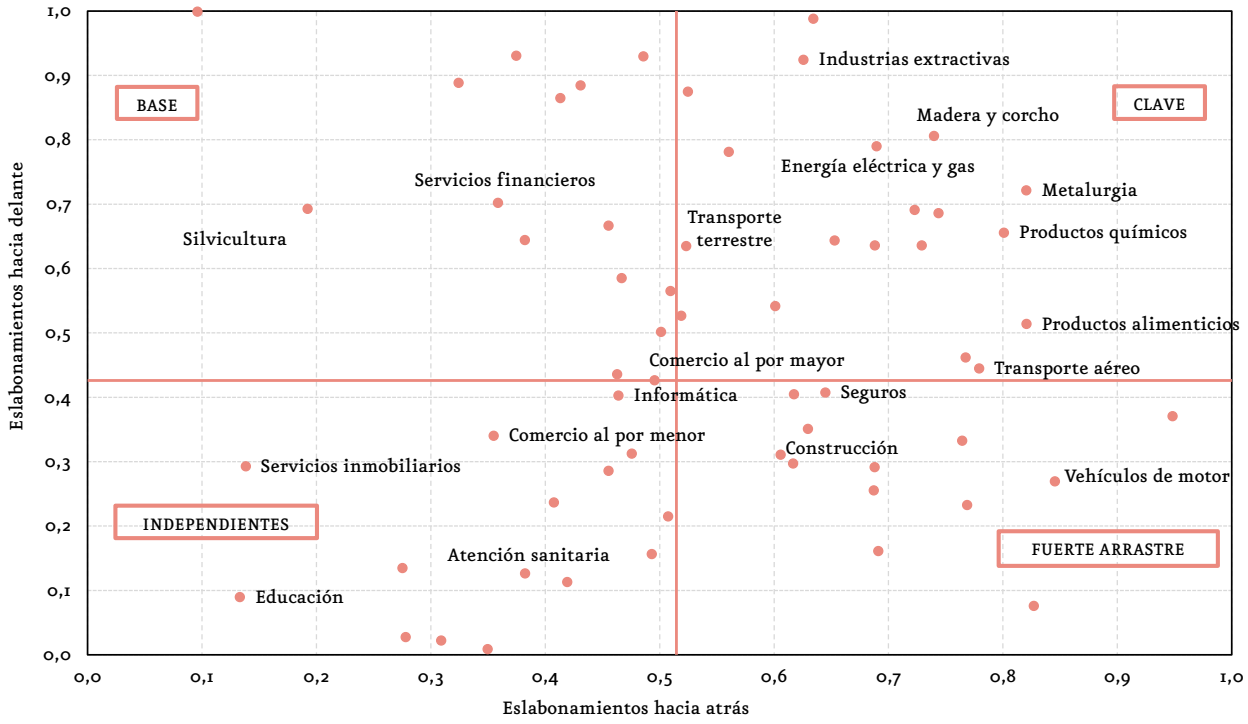
la segunda mayor inversión prevista en la primera fase del Plan España Puede, que fue anunciado el pasado 13 de abril. Tan solo se sitúa por detrás de la estrategia de movilidad sostenible, segura y conectada (que aglutina más de 13.000 millones de euros de inversión); pero por delante de políticas de gran repercusión política y mediática como las laborales, energéticas, científicas, o digitales.

Con este programa de vivienda y regeneración urbana, se pretende contribuir a varios de los pilares que establece el Plan España Puede, entre los que destacan:

- La **transición verde**, ya que las actuaciones que deben acogerse a este plan irán encaminadas a **mejorar la eficiencia energética de la vivienda, además de a facilitar su accesibilidad, conservación y conectividad**. Según EPDB (2018), el 36% de las emisiones de CO_2 en la UE las generan los edificios, por lo tanto, este programa no sólo contribuirá a reducirlas, sino que también conseguirá ahorros de la futura factura energética de la vivienda (según esa misma fuente, los edificios son responsables también del 40% del consumo de energía), con el consiguiente alivio financiero para la unidad familiar.
- El **crecimiento sostenible, inclusivo e inteligente**, ya que el programa permitirá apuntalar un sector económico relevante y estratégico como es el de la construcción, que, según el INE, de forma directa generó el 5,7% del PIB español y el 6,9% del empleo equivalente a tiempo completo en 2020, sin contar con los importantes efectos de arrastre que su actividad provoca sobre su cadena de valor (hacia adelante y atrás). Y es que **por cada euro de Valor Añadido Bruto que genera el sector, el resto de la economía produce 1,05€ adicionales**.
- **La cohesión social y territorial**, ya que permitirá poner en valor el enorme patrimonio inmobiliario de nuestro país, distribuido geográficamente (el programa prevé actuaciones en municipios y núcleos de menos de 5.000 habitantes), y también la mayor parte de la riqueza de los hogares (pues más de un 80% de la misma está constituida por activos inmobiliarios), corrigiendo así problemas sociales como la pobreza energética.

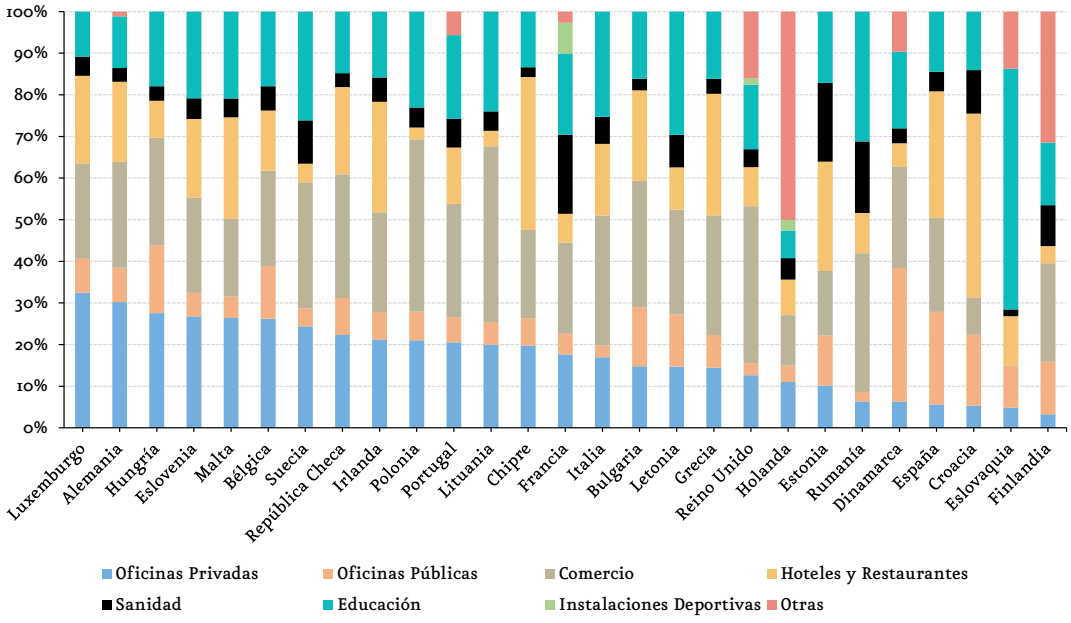
Esta estrategia, igualmente, permitirá cumplir con los objetivos de rehabilitación contemplados en el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC), y en la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética

Eslabonamientos de los sectores económicos españoles



Nota metodológica: Los "eslabonamientos hacia atrás" son el resultado de dividir Consumos Intermedios a precios de adquisición entre la producción total a precios básicos de un sector. Cuanto mayor es el resultado para un sector, mayor será su efecto arrastre sobre otros sectores. Los "eslabonamientos hacia delante" son el resultado de dividir el total de la demanda intermedia de un sector entre la producción total del sector (consumos intermedios y demanda final); cuanto mayor es el resultado para un sector, mayor es la parte de su producción que se destina como insumos a otros sectores. Fuente: Afi a partir del INE (2015)

Distribución de área no residencial según uso y país (% total metros cuadrados), 2013 (último dato disponible)

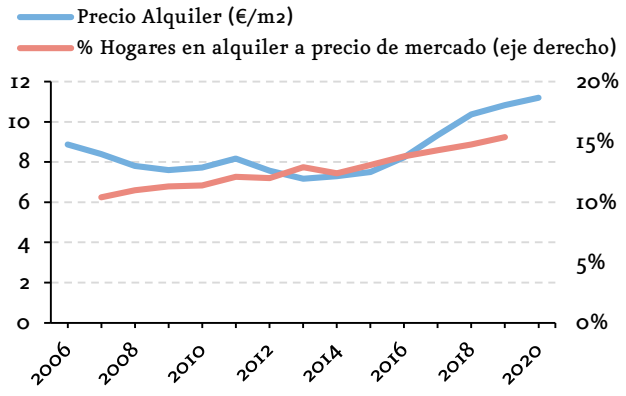


Fuente: Comisión Europea

en el sector de la edificación en España (ERESEE). **Según las estimaciones del ejecutivo, este programa permitirá duplicar el actual ritmo de renovación de edificios**. En el caso de los edificios públicos de la AGE, el ritmo de reforma de estos se sitúa en el 94% del objetivo establecido en el ERESEE, cifrado en el 3% de los metros cuadrados potencialmente rehabilitables (alrededor de 300.000 metros cuadrados reformados cada año). No sería descabellado, por tanto, que el resto de las administraciones, especialmente las regionales y locales, con el mismo volumen de metros cuadrados de activos inmobiliarios (además de oficinas, también podrían beneficiarse centros sanitarios y educativos, entre otros), acometan este mismo volumen de rehabilitaciones en los edificios de su titularidad durante los próximos años.

Por otro lado, **este programa incluye un plan de vivienda social para alquiler de 1.000 millones de euros**. Su objetivo no es otro que **garantizar la accesibilidad a la vivienda de los jóvenes y familias monoparentales** (generalmente, encabezadas por mujeres) **a un precio asequible**, ya que son algunos de los colectivos que presentan dificultades para acceder a una vivienda en alquiler en el mercado libre, especialmente, en aquellos territorios más tensionados, como pueden ser algunas de las grandes ciudades españolas. Se trata de un elemento novedoso dentro de la política de vivienda y que trata de paliar el problema de la escasez de oferta pública en alquiler a precios razonables. Un verdadero control de precios de alquiler deberá, necesariamente, ir por esta línea y no por el establecimiento de precios máximos. Como ya se indicó en un artículo en Finanzas a las 9 (El País)[1], la evidencia empírica observada en otros países demuestra que una política basada en el control de precios no consigue su objetivo inicial de contenerlos, sino todo lo contrario (por la reducción de la oferta disponible tras la limitación de la rentabilidad). Pero es que, además, en el caso alemán, se ha unido recientemente la declaración de inconstitucionalidad de la medida[2].

Evolución del precio del alquiler y de los hogares bajo un régimen de tenencia de alquiler a precio de mercado (€/m2 y %, 2006-2020)



Fuente: Afi a partir de Idealista e INE

II. La Tercera Modernización de nuestra economía pasa por construir unos cimientos sólidos

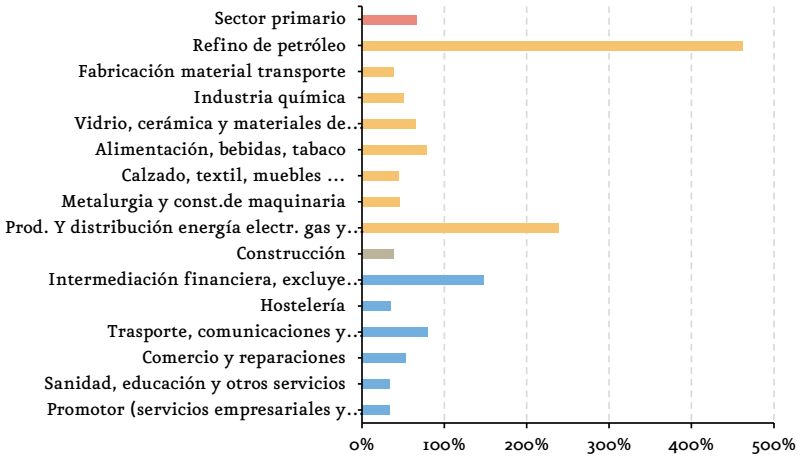
El reto que plantea este programa de vivienda y regeneración urbana estará en gestionar esta ingente cantidad de fondos públicos en un plazo de tiempo limitado (3 años, con posibilidad de extender la ejecución material hasta 6 años) que, en el caso de las viviendas, se cifra en unos 5.300 millones de euros, pretendiendo alcanzar a medio millón de viviendas. La creación de Oficinas de Rehabilitación ("ventanilla única") y el diseño de instrumentos financieros específicos para rehabilitación facilitarán la gestión de las ayudas, como así recoge el Plan España Puede, mejorarán la financiación de estas intervenciones de rehabilitación y convencerán de la necesidad de acometer estas actuaciones a las comunidades de vecinos, destinatarios últimos de todo este programa e impulsores de esta topología de reformas de viviendas. Pero será necesario alinear todos los intereses de los agentes económicos y sociales para garantizar el éxito de este programa tan ambicioso.

En particular, **la coordinación con el sector financiero será vital para permitir el correcto flujo de créditos y ayudas para costear los proyectos del Plan**. Precisamente, **la dependencia del sector de la construcción al crédito ha descendido significativamente desde la crisis de 2008**. Hasta tal punto que, **hoy en día, las actividades relacionadas con la construcción son de las menos supeditadas a la financiación externa del conjunto del tejido productivo. La recuperación pasará por una recuperación en estos multiplicadores del crédito, lo que implicará una mayor colaboración con las entidades financieras**.

1 Para más información, consultar el siguiente enlace: https://elpais.com/economia/2019/12/10/finanzas_a_las_9/1575992988_425970.html

2 Para más información, consultar el siguiente enlace: https://elpais.com/economia/2021-04-15/el-constitucional-aleman-anula-el-limite-al-precio-de-los-alquileres-de-berlin.html

Multiplicador del crédito por sector económico (crédito / PIB), 2019



Fuente: Afi a partir de Idealista e INE

Este programa de vivienda del Plan España Puede se presenta como un plano de una vivienda, pues constituye toda una declaración de intenciones de lo que pretende que sea la inversión en edificación (pública y privada-residencial) en los próximos años. El actual ejercicio de transparencia del plan deberá ser reforzado en los próximos meses para que la estrategia pase a la acción, todos los agentes cuenten con información perfecta y puedan acometer las mejores decisiones en cada momento, y, por consiguiente, se aproveche al máximo el montante de inversión que, a día de hoy, se ha comprometido para este propósito. Empecemos a cimentar la estrategia ::