



La construcción se recupera a dos velocidades

THOMAS GUALTIERI, Madrid

Los sectores inmobiliarios y de la construcción se recuperan en España a dos velocidades. Los buenos resultados (aunque con muchas diferencias geográficas) del mercado residencial se contrarrestan con la débil contratación de obra pública, que por su peso en la demanda de cemento mantiene a esa industria al borde de la anemia. Se venden más pisos y se abren más agencias inmobiliarias pero las materias primas para la construcción siguen lejos de recuperar el ritmo previo a la crisis.

A finales de 2014 la inversión en edificios comerciales y oficinas aceleraba mientras las ventas de viviendas se estancaban; cuando el año pasado la reactivación se extendió también al mercado residencial, las diferencias en el ritmo de crecimiento en las grandes capitales y en zonas costeras frente al resto de España volvieron a reflejar una dualidad del sector.

Ahora, la dicotomía es aún más evidente: mientras el conjunto del mercado privado se recupera, las licitaciones de obra pública se desploman. Y mientras el negocio de los servicios inmobiliarios se vuelve a animar, la producción de materias primas sigue estancada. Es el resultado de una recuperación desigual tras los estragos del estallido de la burbuja inmobiliaria.

En el segundo trimestre de 2016 se registraron 107.838 compraventas de pisos y casas, el dato más elevado desde 2011, según el Colegio de Registradores de la Propiedad de España. El aumento confirma una tendencia que se ha reflejado en la actividad de las agencias inmobiliarias. Tecnocasa, por ejemplo, contaba en junio con 454 oficinas en España, 24 más que el año pasado y 99 más que en 2014, según los datos de la firma. 460 de sus más de 2.000 empleados fueron contratados en 2015, cuando intermedió la compraventa de 7.443 inmuebles, un 22% más que en 2014.

Alberto Murcia, vicepresidente de la patronal Aegi, confirma el buen momento del sector: "Entre 2014 y 2015 el empleo aumentó un 15%, hasta los 120.000 trabaja-

dores. Son buenos resultados, aunque muy inferiores respecto a los 250.000 empleados de los años anteriores a la crisis, que sin embargo estaban vinculados al ritmo de construcción de la burbuja".

Murcia se refiere a las 865.561 viviendas nuevas que según Fomento se construyeron en 2006. Ocho años después, en 2014, se construyeron solo 34.873 viviendas, 25 veces menos que en el punto álgido del boom inmobiliario y el mínimo desde el año 2000.

"Ambos son datos absurdos, que no reflejan el mercado", opina Aniceto Zaragoza, director general de Oficemen, la patronal de las empresas productoras de cemento. "El stock de viviendas que hay en España no se ajusta a una demanda latente que depende de la evolución social. El tamaño medio de la familia española se va asemejando al de Alemania, los jóvenes se van independizando cada vez más y necesitan un tipo de casa que ahora no existe en el mercado. En los próximos 25 años harán falta tres o cuatro millones de viviendas más", apunta.

Caída de adjudicaciones

Los pisos y las casas, así como la edificación comercial, representan solo un 20% del negocio de los productores de cemento, puntualiza Zaragoza. Es la obra pública, con un 60%, el sector del que depende su suerte. Y la situación no se antoja esperanzadora. En el primer semestre de 2016 las adjudicaciones se redujeron un 19,8%, según los datos de Fo-



Grúas en el distrito madrileño de Fuencarral en agosto. / SAMUEL SÁNCHEZ

mento. Así que la leve mejora que muchos sectores han experimentado a lo largo de 2015 es considerada nada más que un tímido repunte tras los durísimos años de la crisis.

En 2015 se consumieron 11,4 millones de toneladas de cemento, un 5,3% más que en 2014, aunque el consumo volvió a caer un 2,3% en el primer semestre de este año. El dato del año pasado se acerca a los niveles de 1965, por debajo del umbral de los 25 millones que según los cálculos de Oficemen representa el consumo medio del último cuarto de siglo.

La situación de la producción de hormigón es parecida. Según la patronal Anephop creció un 2,7% en 2015, hasta los 16,3 millones de metros cúbicos, un 83% menos que en 2006 y un 75% menos que en 2000; el consumo de áridos (los materiales granulados) repuntó un 4,8% en 2015, hasta los 95 millones de toneladas, "después de haber sufrido duros retrocesos en los últimos ocho años, que han llevado a una reducción del número de empleados de un 50% [en 2015 los trabajadores del sector, entre directos e indirectos, ascendían a 17.150]", explica

Más ventas de pisos, menos obra pública

Compraventas de residencias. En el segundo trimestre de 2016 se registraron 107.838 compraventas de pisos y casas, el dato más elevado desde 2011, según el Colegio de Registradores de la Propiedad de España. El empleo en el sector inmobiliario creció un 15% en los dos últimos años.

Construcción de vivienda. Las 865.561 viviendas nuevas que según los datos de Fomento se construyeron en 2006 no se han recuperado ni de lejos. Ocho años después, en 2014, se levantaron solo 34.873, según el ministerio.

Adjudicación de obras públicas. En el primer semestre de 2016 las adjudicaciones se redujeron un 19,8% respecto al mismo periodo del año anterior, según los datos de Fomento.

Consumo de cemento. En 2015 se consumieron 11,4 millones de toneladas de cemento, un 5,3% más que en 2014, aunque el consumo volvió a caer un 2,3% en el primer semestre de este año. La media de los últimos años está en unos 25 millones de toneladas anuales.

Producción de hormigón. El hormigón también se halla lejos de los niveles previos a la crisis, pese a haber crecido un 2,7% en 2015.

Cesar Luaces, director general de la patronal Anefa.

Según los datos de la asociación europea del sector UEPG, con un consumo de dos toneladas per cápita al año España ocupa el último puesto entre los 39 países que integran la asociación, en un ranking que lidera Finlandia con casi 16 toneladas. "La recuperación tarda en llegar por lo que tiene que ver la producción de materias primas. Y si estas empresas no se reactivan, tampoco terminará de reactivarse el resto del sector de la construcción", zanja Luaces.