

CONTINUAR CRECIENDO SE VUELVE MÁS DIFÍCIL



123RF

En 2018 Europa superó el récord de rehabilitación de edificación registrado en 2008. Es un hito que ha pasado en un discreto segundo plano, tal vez porque la rehabilitación carece del atractivo mediático de los altibajos de la vivienda de nueva planta. Sin llamar demasiado la atención, la rehabilitación se ha convertido en un mercado maduro, que es otra forma de decir que ha alcanzado un enorme tamaño, pero que se mueve despacio. Estas características tienen poco que ver con la fórmula actual de los negocios de éxito, en la cual se busca la disrupción, crear demandas allá donde no existen y, sobre todo, crecer a gran velocidad. La rehabilitación transita por el polo opuesto: le cuesta ser disruptiva cuando su misión es dar continuidad a los edificios ya construidos, la demanda está sobradamente cuantificada y su crecimiento a corto plazo será modesto.

» Josep Ramon Fontana Usón

Instituto de Tecnología
de la Construcción
de Cataluña (ITeC)

De acuerdo con el último informe Euroconstruct, si sumamos la producción en rehabilitación en los 19 países analizados, en el año 2018 se superaron los 660 millardos de euros de producción, algo que no se conseguía desde el pasado 2008. Para tomar consciencia de qué representa todo este volumen de mercado, se trata de una cifra equivalente a la suma de los PIB de Noruega y Dinamarca. Europa está rehabilitando edificios como nunca, pero está pasando muy desapercibido, seguramente porque la manera en que se ha llegado a este nuevo pico de producción carece de épica. Muy al contrario, este éxito es producto de dos fenómenos poco llamativos. Por una parte, la reha-

bilitación consiguió atravesar las fases más agudas de la crisis con unas pérdidas muy inferiores a las padecidas por la edificación de nueva planta. Y después de haber tocado suelo en 2013, ha crecido a ritmo lento pero continuo durante cinco años consecutivos, a una media de 1,6% al año. En síntesis, la rehabilitación europea se ha mostrado extremadamente discreta tanto en la parte contractiva como en la parte expansiva del ciclo. Un perfil bajo, pero sin duda efectivo: si durante la década de los 2000 la cuota de mercado de la rehabilitación en Europa fue del 35% sobre el total del sector construcción, la década actual se encamina a acabar en torno al 42%.

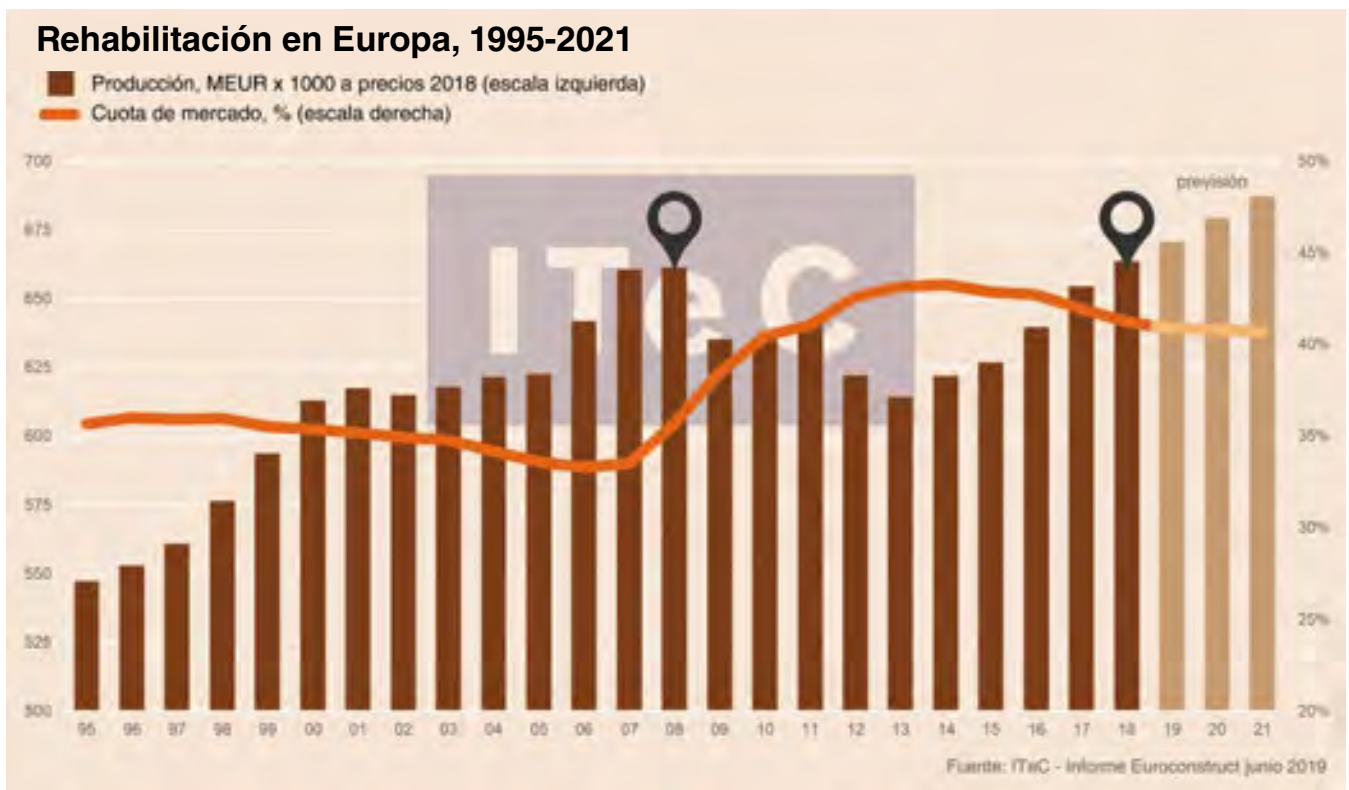
Si vamos ahora a la parte del informe Euroconstruct dedicada a las previsiones, comprobamos cómo la rehabilitación se resiste a abandonar ese comportamiento de perfil bajo que ha mostrado los últimos años. Las perspectivas de crecimiento de 2019 a 2021 están en el entorno del 1,2%. Parece muy poco, pero hay que tener en cuenta que las expectativas para la economía europea en su conjunto, y para el resto del sector construcción en particular, también se han enfriado bastante.

Alerta por el inmobiliario y la movilidad demográfica

La ralentización macroeconómica general, sin duda, influye sobre la ralentización de la rehabilitación, pero sería demasiado simplista achacarle toda la responsabilidad. La mayoría de los países que aportan datos a Euroconstruct se muestran preocupados por cuál será el desenlace del ciclo inmobiliario. El hecho de que en los últimos años hayamos asistido en buena parte de Europa a un repunte del precio de la propiedad (vivienda y ciertos estratos del no residencial) ha resultado beneficioso para el mercado de la rehabilitación, a varios niveles. Buena parte de la demanda residencial que va quedando expulsada de la obra nueva por cuestiones de precio recurre a la vivienda usada con intención de rehabilitarla. Y lo mismo por la parte de la oferta, donde el aumento de precios permite absorber el riesgo de acometer una rehabilitación antes de ofrecer la propiedad en venta o alquilar.

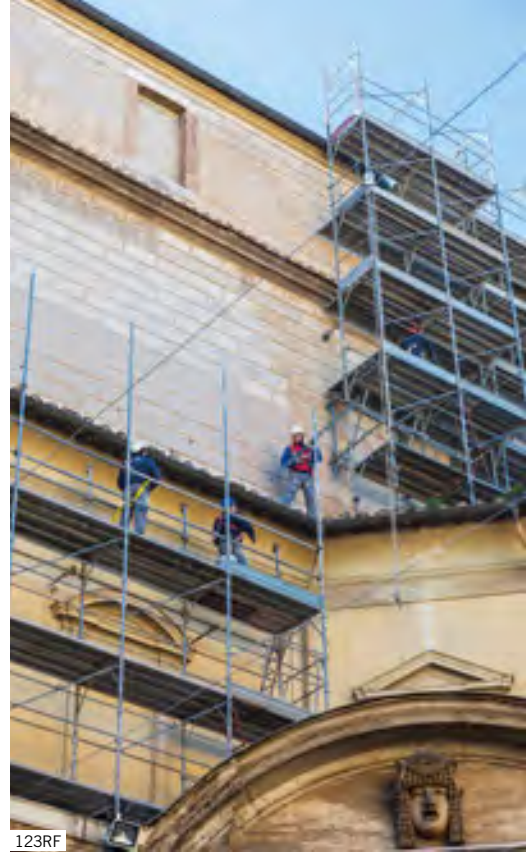
COMPORTAMIENTO DISCRETO. La rehabilitación consiguió atravesar las fases más agudas de la crisis con unas pérdidas muy inferiores a las padecidas por la edificación de nueva planta. Y después de haber tocado suelo en 2013, ha crecido a ritmo lento pero continuo durante cinco años consecutivos, a una media de 1,6% al año

ler. Asimismo, la percepción general de que la vivienda se revaloriza favorece las decisiones domésticas de rehabilitación, incluso en aquellos casos en que los ocupantes no se plantean poner la vivienda en oferta. La opinión más extendida es que al mercado inmobiliario europeo no le queda ya mucho recorrido al alza en términos de precio, y se apuesta por una estabilización o un reajuste moderado. Un aterrizaje suave del inmobiliario sería el escenario menos traumático para la rehabilitación, pero como suele suceder con las previsiones, se tiende a apostar por aquello que sería preferible que pasase. Para entrever qué es lo que podría causar turbulencias en este cambio de ciclo inmobiliario habría que examinar las causas que en su momento contribuyeron a acelerarlo. Hay factores que se extinguen (la demanda embalsada que esperó a comprar o alquilar hasta que la crisis quedó definitivamente atrás) y





123RF



123RF

Las perspectivas de crecimiento de la rehabilitación europea de 2019 a 2021 están en el entorno del 1,2%.

otros que permanecen (buenas condiciones de financiación). Sin embargo, hay un poderoso factor cuyo comportamiento futuro es difícil predecir: los movimientos internos de población en Europa. Lo que hemos llamado la “España vaciada” es un fenómeno que también se está produciendo en otros países y que responde exactamente a la misma lógica: la gente quiere vivir allí donde hay empleo. En consecuencia, en Europa están apareciendo unas inesperadas bolsas de demanda residencial no satisfecha en las zonas que han salido con más fuerza de la crisis. Son unas carencias que hay que cubrir con una cierta urgencia, y representan una oportunidad muy clara para la rehabilitación. Pero, hoy por hoy, nadie es capaz de determinar hasta qué punto estos desplazamientos geográficos son una anomalía puntual fruto de la anterior crisis económica, o si por el contrario no remitirán y condenarán a las regiones menos dinámicas del continente a seguir “vaciándose”.

El caso de Alemania: ¿morir de éxito?

Tradicionalmente, Alemania ha sido el país que se ha tomado como patrón para ilustrar a qué puede aspirar un país como España en el cual la rehabilitación aún está en un estadio incipiente. A menudo hemos repetido el mantra de que, si creamos las condiciones adecuadas y tras un tiempo razonable, Alemania representa el tipo de futuro que le aguarda al sector de la rehabilitación en España. Sin embargo, en los últimos años la rehabilitación en Alemania ya no parece el ejemplo modélico de antaño. En 2018 apenas consiguió crecer (0,3%) y en la previsión hasta 2020 nos encontramos números rojos (-0,5% de promedio anual). Es curioso que afloren problemas ahora, cuando consiguió atravesar el convulso periodo 2007-2010 creciendo un respetable 3,6% anual de promedio. En 2011 la rehabilita-

ción no residencial tocó techo y progresivamente ha ido perdiendo hasta un 10% de producción. La rehabilitación residencial ha aguantado mejor, pero ha sido insuficiente para sacar a este mercado del estancamiento en el que permanece desde 2013. Hay diferentes factores que contribuyen a la atonía de la rehabilitación alemana, pero llama la atención un fenómeno propio de un mercado que lleva años rehabilitando a buen ritmo. Alemania está llegando al punto en el cual aquellos edificios en donde era manifiesto que se podían conseguir mejoras sustanciales con intervenciones sencillas, ya hace tiempo que se han rehabilitado. Entre los edificios pendientes de rehabilitar, abundan los casos en donde hay que invertir mucho para conseguir retornos dudosos o muy a largo plazo. El sistema alemán de ayudas a la rehabilitación tampoco está diseñado para estos casos tan desfavorables, de manera que hacer cuadrar los números en estas situaciones se vuelve complicado. Y tampoco resulta fácil encontrar empresas con conocimiento y mano de obra experta que ofrezcan garantías para acometer estas rehabilitaciones más exigentes. La situación recuerda a la fábula de la zorra y las uvas, con una variante: el animal ya se ha comido todos los racimos maduros que había a poca altura, y ahora tan solo le quedan los racimos verdes y más altos. Desde España, la lección que podemos extraer no es la de criticar a la zorra por empezar por la mejor fruta a la que se llega más cómodamente. La auténtica moraleja es que no es realista asumir que todo el mercado potencial de la rehabilitación vaya a estar en una situación óptima coste/beneficio: hay una parte que sí y una parte que no. Obviamente, habrá que empezar por lo fácil (aprovechándola para aprender y demostrar que sabemos rehabilitar), pero habrá que prepararse para lo difícil, para intentar esquivar el punto muerto que se vislumbra en Alemania. ✍