



Observatorio europeo del sector de la construcción

# Promoviendo condiciones de inversión favorables

Informe analítico

Enero 2019

# Resumen ejecutivo

Este informe analítico forma parte del Observatorio Europeo de la Construcción (OEC) y tiene por objeto ofrecer una visión del **Objetivo Temático 1 (OT1) “Promoviendo condiciones de inversión favorables”** de la Estrategia de Construcción de la UE para 2020. El objetivo principal del OT1 es la renovación de edificios y los proyectos de redes transeuropeas para favorecer su contribución al crecimiento del sector de la construcción y a que se alcancen los objetivos de las políticas europeas de energía, transporte y cohesión. Este análisis ofrece una visión general de las tendencias de la inversión en el sector de la construcción, y efectuadas por este, en los Estados miembros de la UE, e identifica los principales apoyos y obstáculos a la inversión en el sector. También presenta las políticas que refuerzan la inversión en el sector de la construcción, sobre todo en los mercados residenciales, no residenciales y de infraestructuras en varios Estados miembros, a la vez que considera las posibles orientaciones políticas para el sector.

## 1. Panorama de inversión en el sector de la construcción

La situación de la inversión en la construcción varía de un Estado Miembro a otro. La crisis económica continúa afectando a algunos Estados miembros, ya que la austeridad está disminuyendo la inversión en infraestructura pública en toda la UE. La inversión en el sector de la construcción se ve influida por factores que pueden estar ligados a la economía en general, o que son específicos de la industria.

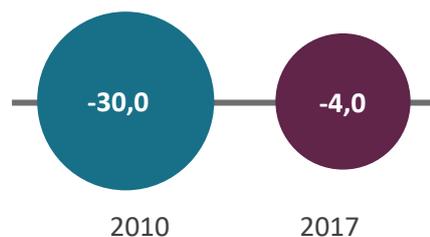


**La proporción del excedente bruto de explotación respecto del valor añadido bruto de los subsectores del conjunto del sector de la construcción (77% de media en 2015) es mayor en el caso del sector inmobiliario que para los restantes. La proporción media de los demás sectores de la construcción se sitúa en torno al 35%.**

En particular, la **firmeza de la producción del sector** contribuye a unas mayores tasas de inversión. También es un reflejo de los factores fundamentales que influyen en la competitividad. Del mismo modo, el **superávit bruto de explotación** da una idea de la rentabilidad del sector, lo cual también atrae a la inversión. Por lo general, el volumen de negocio y los superávits brutos de explotación siguen un patrón similar, reflejando que los países líderes en términos de volumen de negocio tienen superávits relativamente altos, y los países con un volumen de negocio reducido registran superávits pequeños.

La **confianza empresarial** en el sector de la construcción es otra medida vital, ya que proporciona información sobre el clima de inversión del sector. En general, el promedio de la UE-28 ha mejorado desde 2013, lo que indica que el sector de la construcción se encuentra en una senda de recuperación.

Confianza empresarial en el sector de la construcción, índice promedio de la UE



## 2. Impulsores de la inversión en construcción

El **crecimiento económico y demográfico** requiere la expansión de las **infraestructuras públicas y de la vivienda**. A su vez, estas necesitan **mantenimiento y renovación**. Estos factores impulsan las **inversiones en el sector de la construcción de la UE**.

Índice de precios de vivienda en la UE, evolución 2015-2017  **10,0%**

Los procesos de trabajo innovadores hacen que la construcción sea más eficiente al aumentar la productividad del capital y del trabajo, y reducir los gastos y riesgos de los proyectos de construcción. En particular, las nuevas tecnologías emergentes, los nuevos materiales, el reciclaje y la digitalización mejorarán la eficiencia de los procesos de construcción y aumentarán la calidad de los edificios y su seguridad, y también las condiciones de trabajo y el impacto ambiental. En lo que se refiera a la digitalización, el uso del sistema de **Modelado de información de construcción (BIM, por sus siglas en inglés)** proporciona una plataforma para el diseño central integrado, la planificación de activos y la cooperación durante la fase de construcción. Facilita a todos los interesados una representación digital de las características de un edificio durante todo su ciclo de vida, incluido el mantenimiento, el uso, la renovación y la demolición, y, por lo tanto, promete un aumento de la eficiencia y beneficios como menos errores y menos trabajo en la revisión y diseño de datos.

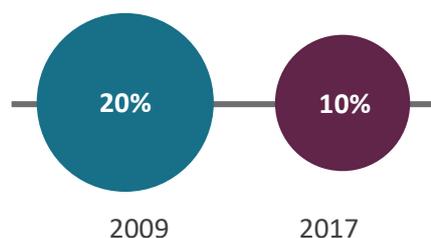
El BIM tiene el potencial de proporcionar mejoras de productividad, ahorrando tiempo y costes, y permitir a las empresas de construcción la evaluación constante de sus resultados y un seguimiento riguroso de su trabajo

## 3. Obstáculos a la inversión en el sector de la construcción

A pesar del repunte de la actividad económica en el sector de la construcción en toda la UE, todavía existen algunas barreras para el crecimiento sostenible de la industria. Los obstáculos más comunes para la inversión están relacionados con la **incertidumbre normativa**, la **fragmentación de los mercados**, la **deficiente capacidad de planificación pública** y de **preparación de proyectos**, así como los **obstáculos para la financiación**.

La **incertidumbre sobre las perspectivas de la inversión** en el sector también desempeña un papel importante en las decisiones de inversión. Por otro lado, las **dificultades para acceder a financiación, es decir, a crédito bancario**, afectan sobre todo a las pequeñas empresas, y, con frecuencia, se consideran una de las principales limitaciones para el desarrollo del sector de la construcción.

Porcentaje de empresas de la UE que tienen acceso a financiación de su problema más acuciante



Las empresas de construcción consideran que la incertidumbre sobre las perspectivas de inversión es una barrera para la inversión a nivel nacional



En general, los edificios son activos con una vida útil prolongada, y unas tasas de reemplazo y renovación que suelen ser baja. También existe una falta general de conocimientos por parte de los hogares y los propietarios de edificios sobre su consumo energético, así como sobre las oportunidades de ahorro relacionadas con diversas medidas de eficiencia energética. **La falta de productos de financiación atractivos, la información limitada sobre las**

**existencias de edificios y la utilización limitada de tecnologías eficientes e inteligentes** también se encuentran entre los factores importantes que contribuyen a los obstáculos y/o al retraso en la inversión.



Si bien la **innovación en los procesos de construcción** es uno de los **principales impulsores del aumento de la eficiencia** en el sector de la construcción, su lenta adopción por toda la industria y a través de la UE constituye un obstáculo para el crecimiento de la inversión. De hecho, las ineficiencias actuales en el sector de la construcción conllevan la construcción de menos edificios a costes más altos.

Por último, pero no menos importante, la **insuficiente disponibilidad de mano de obra** con la capacitación adecuada se encuentra entre los principales obstáculos para la inversión a largo plazo en la UE, tanto a nivel general como en el sector de la construcción.

Las empresas de la UE consideran que la falta de mano de obra representa un obstáculo para la inversión.

70%

## 4. Iniciativas políticas

Con el fin de mantener un clima de inversión estimulante para el sector de la construcción, los Estados miembros han introducido una variedad de **instrumentos políticos, medidas, planes e iniciativas** en apoyo del **mercado de la construcción residencial y no residencial**, también destinados a expandir y mejorar las **infraestructuras públicas**.

Los **instrumentos financieros** desempeñan un papel importante en las **políticas para la vivienda en alquiler**, cuya escala debe ser considerable si han de marcar una diferencia sostenible en el mercado de alquileres.

En lo que se refiere a las **políticas de vivienda** introducidas en los Estados miembros de la UE, el enfoque general se basa en cuatro aspectos de los problemas de vivienda que estas políticas pretenden abordar:

- Políticas de apoyo a la **construcción de viviendas**;
- Políticas de **viviendas de alquiler** para impulsar las viviendas sociales en alquiler;
- Políticas para **promover la vivienda propia**;
- Políticas que apoyan las **mejoras de la eficiencia energética en el hogar** y las **obras de renovación**.

La financiación para edificios no residenciales de uso público debe involucrar inversiones privadas por medio de **asociaciones público-privadas**.

Para el **mercado de la construcción no residencial**, se han establecido una serie de políticas a nivel nacional destinadas a reactivar las inversiones para este tipo de construcción en varios Estados miembros. Sin embargo, en lo que se refiere al volumen de las inversiones, los presupuestos disponibles previstos por los gobiernos nacionales para apoyar las políticas de construcción no residenciales difieren considerablemente entre los Estados miembros, dependiendo de la amplitud de las intervenciones requeridas.

Con respecto al **desarrollo de las infraestructuras públicas**, los Estados miembros dependen tanto de las políticas de la UE como de sus propias estrategias nacionales. Las infraestructuras de transporte tienen especial importancia, ya que una red bien desarrollada es la base para la competitividad, la cohesión en el desarrollo territorial y mayores oportunidades de mercado. Por esta razón, la política de transportes ha figurado durante mucho tiempo entre las prioridades financieras de la UE y ofrece una serie de incentivos a la inversión a través de los Fondos Estructurales y de Inversión Europeos (ESIF), el Fondo Europeo para Inversiones Estratégicas (FEIE), el Instrumento de Garantía de Préstamos para TEN-T (LGTT), entre otros.

## 5. Conclusiones

Los esfuerzos futuros deben centrarse en **abordar los obstáculos a la inversión subyacentes**, como los **altos niveles de riesgo**, la **baja productividad**, las **ineficiencias**, la **escasez de mano de obra capacitada** y la **falta de acceso a financiación** para mantener el crecimiento sostenible de la industria.

Para aprovechar al máximo las posibles inversiones en la construcción, se deben considerar las siguientes observaciones:

- **La integración de la digitalización y las tecnologías y prácticas innovadoras** en el sector de la construcción tiene un gran potencial para mejorar la eficiencia, la efectividad y la rentabilidad del sector.
- Si bien el **acceso a la financiación para las empresas de construcción y los consumidores** ha mejorado sustancialmente desde la crisis económica y financiera, para garantizar el crecimiento continuo de la inversión será necesario prestar más atención a las medidas dirigidas a las otras barreras.
- Un mayor énfasis sobre las políticas que **mejoren el acceso a la vivienda** en los mercados más restringidos será una medida importante, tanto para apoyar la actividad de construcción como para mejorar el bienestar de la sociedad.
- El sector público continuará desempeñando un papel importante en la inversión en vivienda e infraestructuras y, por lo tanto, es importante que se utilicen **instrumentos financieros innovadores** para impulsar la financiación pública y atraer inversiones del sector privado.
- En conjunto, las políticas de apoyo al mercado no residencial fueron limitadas. No obstante, estas políticas podrán desempeñar un papel importante para resolver el problema de mala calidad de los edificios no residenciales para uso público, y para estimular la construcción o renovación de hospitales y escuelas, así como propiedades comerciales o individuales que, a su vez, sostienen un crecimiento inclusivo.