

LOS NUEVOS RETOS DEL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN

¹Cuchí Burgos, Albert

¹Pagès Ramon, Anna

¹Departamento de Construcciones Arquitectónicas I

Escuela de Arquitectura del Vallès

Universidad Politécnica de Cataluña

c/. Pere Serra, 1-15 08173 Sant Cugat del Vallès

alberto.cuchi@upc.edu

RESUMEN

El sector de la edificación en España ha sido tradicionalmente un sector dedicado a la construcción de nuevos edificios. Un sector productivo que ha respondido a la evolución de la población española que durante más de 150 años ha ido creciendo continuamente y que, cada vez a mayor velocidad hasta fechas muy recientes, ha abandonado el campo para concentrarse en las ciudades. Por otra parte, y desde los años 70, la generalización de las segundas residencias ha añadido un factor de aumento a la demanda de nueva edificación.

Esos procesos –acelerados en los últimos decenios- han producido constantes aumentos del valor del suelo en las zonas urbanas y, como consecuencia, un continuado aumento del valor de venta de los inmuebles por encima de la depreciación del bien físico que supone la misma construcción, hasta el punto de valorarse la vivienda como una inversión tanto o más que un bien con valor de uso. A ello ha coadyuvado un decenio con bajos tipos de interés, y una burbuja especulativa de alcance mundial basada en la generalización y sobreestimación de los mecanismos financieros que se establecieron en esos años para asegurar el riesgo del impago hipotecario.

La crisis financiera que se inició en 2007 ha dejado al sector de la edificación en una situación muy diferente. La disponibilidad del crédito es ahora inexistente –más aún para un sector que se considera la causa de la crisis- hay un parque sin vender de 700.000 viviendas nuevas al que se unen las viviendas que habían sido adquiridas como inversión por los que ahora desearían deshacer posiciones para invertir en otros sectores, y la población española –aunque con necesidades de vivienda aún por satisfacer- entra en una fase de madurez (a la que ya llegaron otras sociedades de nuestro entorno) en la que no se esperan crecimientos significativos para los próximos decenios.

En consecuencia, el sector de la edificación en España debe dejar de ser el sector de la construcción de nuevos edificios. Las razones que lo potenciaron durante muchos años han desaparecido y, muy probablemente, no van a volver en los próximos decenios. Además, otro reto decisivo afecta el futuro inmediato del sector: la necesidad de ajustar la economía y la sociedad española a un modelo productivo y de consumo progresivamente independiente del uso del carbono y, en general, de la degradación del medio causada por los residuos de producción y de consumo.

Ello implica una redefinición del sector de la edificación, de su objeto, de sus objetivos y de sus instrumentos, una redefinición que a su vez implica nuevas actividades y nuevos roles para los agentes tradicionales del sector y, entre ellos y de forma destacada, los técnicos –arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros- cuya formación debe ser redefinida y actualizada.

Palabras clave: cambio climático, sector de la construcción, sostenibilidad.

Keyword: climate change, building sector, sustainability.

El sector de la edificación sufre en España una crisis muy grave causada por el derrumbe productivo del sector, que ha pasado de casi 700.000 viviendas libres iniciadas en el año 2006 a apenas 80.000 en el año 2009, según datos del extinto Ministerio de Vivienda. A pesar que durante 2010 la finalización de las desgravaciones generalizadas por compra de vivienda y la subida del IVA presagiaba un repunte del sector en ese año, las expectativas han quedado frustradas y la recuperación no se ha producido.

La crisis dejó un stock sin vender de más de 700.000 viviendas, lo que ha puesto al sector bancario que las financió en una situación delicadísima de la que aún no ha salido, y que pone a nuestro país en riesgo de insolvencia a causa de las dudas que genera en los mercados financieros internacionales el valor de mercado de esas viviendas y, consecuentemente, la viabilidad de las instituciones financieras que tienen sus balances ligados a ellas. La sequía de crédito que supone esa situación perjudica gravemente a un sistema productivo poco autofinanciado y, más allá del fuerte impacto del sector de la construcción sobre el tejido industrial español, ha ocasionado la transmisión de la crisis a sectores en principio alejados de la edificación y, con ello, al conjunto de la economía.

Además de los males generales en la economía, la caída del sector supuso la pérdida de millón de empleos en la construcción en los tres primeros años de la crisis, deja a los ayuntamientos sin una de sus principales fuentes de financiación, y a muchísimas familias españolas endeudadas en hipotecas cuyo principal supera ampliamente el valor de mercado de las viviendas. Una caída que es consecuencia de un largo periodo de más de diez años de continuado incremento de la edificación, fruto de una burbuja especulativa espectacular, de un tamaño inédito respecto a otros períodos de especulación financiera que han sido recurrentes en el sector, pero que respondía a los mismos estímulos que las han ocasionado desde hace decenios.

Y es que la edificación ha sido continuado objeto de especulación por cuanto el valor de los inmuebles ha crecido tradicionalmente –excepto en períodos muy concretos– muy por encima de la depreciación física del propio edificio, propiciando su conversión en un valor de inversión, fomentando su adquisición por delante del alquiler como forma de tenencia, y dificultando a menudo la satisfacción de una necesidad básica de aquellos segmentos de población cuya capacidad económica no les permite competir en el mercado de la vivienda con aquéllos que desean invertir.

Ese tradicional aumento de valor de los inmuebles se sustenta en procesos que se han desarrollado y mantenido a lo largo de muchos decenios, en una tendencia que ha durado lo suficiente para marcar la relación de la vivienda con la sociedad española y configurar el sector de la edificación como un sector productor de nuevas viviendas. Esa tendencia ha sido el continuado crecimiento de la población española y su aglomeración en las zonas urbanas, principalmente en Madrid y en la periferia conformando lo que José Manuel Naredo ha venido en llamar el ‘atolón poblacional’.

La figura 1 muestra, con datos del Instituto Nacional de Estadística, la evolución de la población española en el último siglo, donde se observa un crecimiento continuado –y en algunos casos, abrupto, como el primer decenio del siglo XXI– que se venía produciendo desde medio siglo antes.

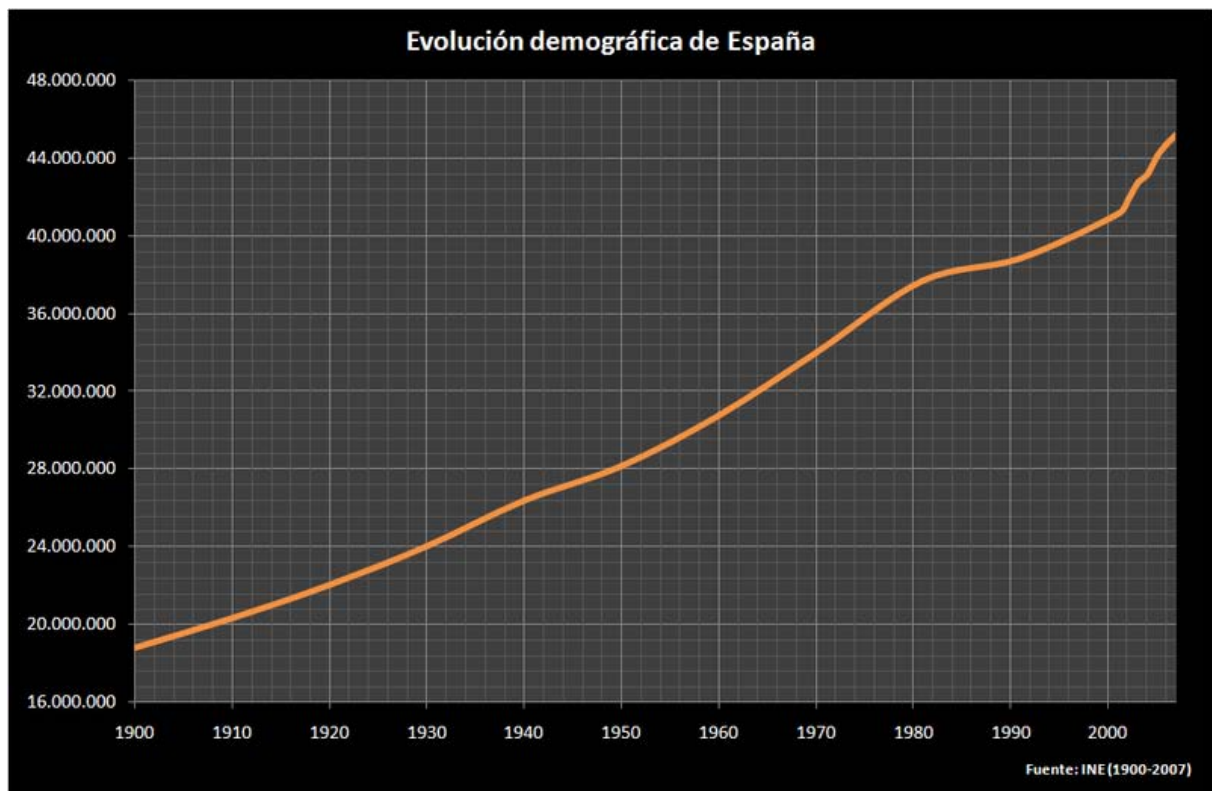


Figura 1. Evolución demográfica de España durante el siglo XX

Ese continuado crecimiento demográfico generaba de forma ineludible un aumento continuado de la demanda de vivienda al llegar a la edad de formar hogar cohortes de población cada vez más numerosas. Un aumento de la demanda que generaba presión sobre los precios de la vivienda que sólo podía ser contenida mediante un sector de construcción de viviendas en continuado crecimiento.

Súmese a esa situación un proceso -sólo revertido parcialmente en los últimos años- como es la emigración del campo a la ciudad ocasionado por la modernización, para entender cómo el precio de la vivienda -en realidad, del suelo- está sometido a un alza continuada que lo hace extremadamente apetecible como refugio de una inversión segura en periodos de crecimiento del ahorro.

Así no es extraño que, al revés de lo que sucede en otros países de nuestro entorno, la tenencia en propiedad sea el modo socialmente deseable de disponer de una vivienda, y que ese modelo esté tan incardinado dentro de las familias españolas - más del 80% de la vivienda principal se ocupa en ese régimen- e incluso la posesión de una segunda residencia sea un hábito normal.

Como en otros momentos, la crisis económica ha roto esa certeza social en que el precio de la vivienda siempre sube -y, sobre todo, nunca baja- pero la esperanza social se basa en que se trata de una circunstancia momentánea causada por la crisis económica y que, en cuanto se recupere la economía y se regrese de nuevo a la senda del crecimiento, los precios se recuperarán y continuarán su ascenso haciendo que, a largo plazo, la vivienda continúe siendo una inversión segura.

Con ello, el sector de la edificación se encontraría en un momento de fuerte crisis pero, al rebufo de la economía, recuperaría su pujanza -aunque nadie espera que hasta el nivel de los años de la burbuja- y podría reconstruirse como un sector de nuevo importante en la economía nacional. No obstante, hay alguna tendencia de

fondo que quizá vaya a variar en los próximos decenios y hagan que esa recuperación del sector no vaya a ser tan obvia. La figura 2 muestra la previsión del INE para la evolución futura de la población española. En ella se prevé la entrada en la fase de madurez de nuestra población –tal y como ha sucedido hace años con las poblaciones de otros países europeos- debido a la baja de natalidad y a la reducción del proceso inmigratorio.

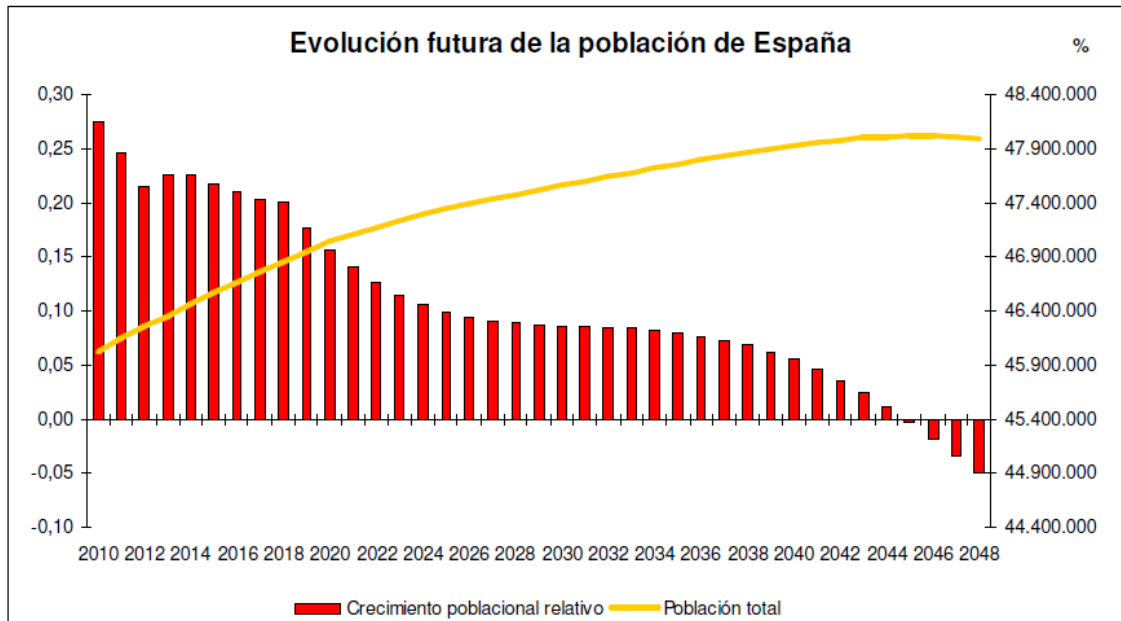


Figura 2. Previsión de la evolución de la población española. INE.

Como se puede observar, el crecimiento poblacional relativo está disminuyendo progresivamente hasta hacerse negativo a partir de 2045, y la curva que muestra la evolución de la población reduce su pendiente de crecimiento hasta estabilizarse, e incluso comenzar a descender, hacia el 2046. En definitiva, la población española crecerá dos millones de personas en los próximos cuarenta años, la misma cantidad en que lo hizo en apenas tres años en el pasado decenio.

Considerando el parque sin vender y las viviendas actualmente vacías, cuesta creer que vaya a haber un crecimiento de la demanda de vivienda como ha sido hasta ahora tradicional. Por otra parte, la crisis en la demanda de vivienda –entendiendo por crisis el cese del aumento continuado de la demanda para formar hogares- ya se está produciendo. La figura 3, también del INE, nos muestra cómo el crecimiento continuado de las cohortes –de la base de la pirámide de la población- acabó a finales del decenio de los setenta, justo la generación que ahora llega a la edad de demandar vivienda. Desde ahí, la pirámide empieza a reducirse por su base y, con ella, dejará de aumentar desde hoy la demanda de vivienda.

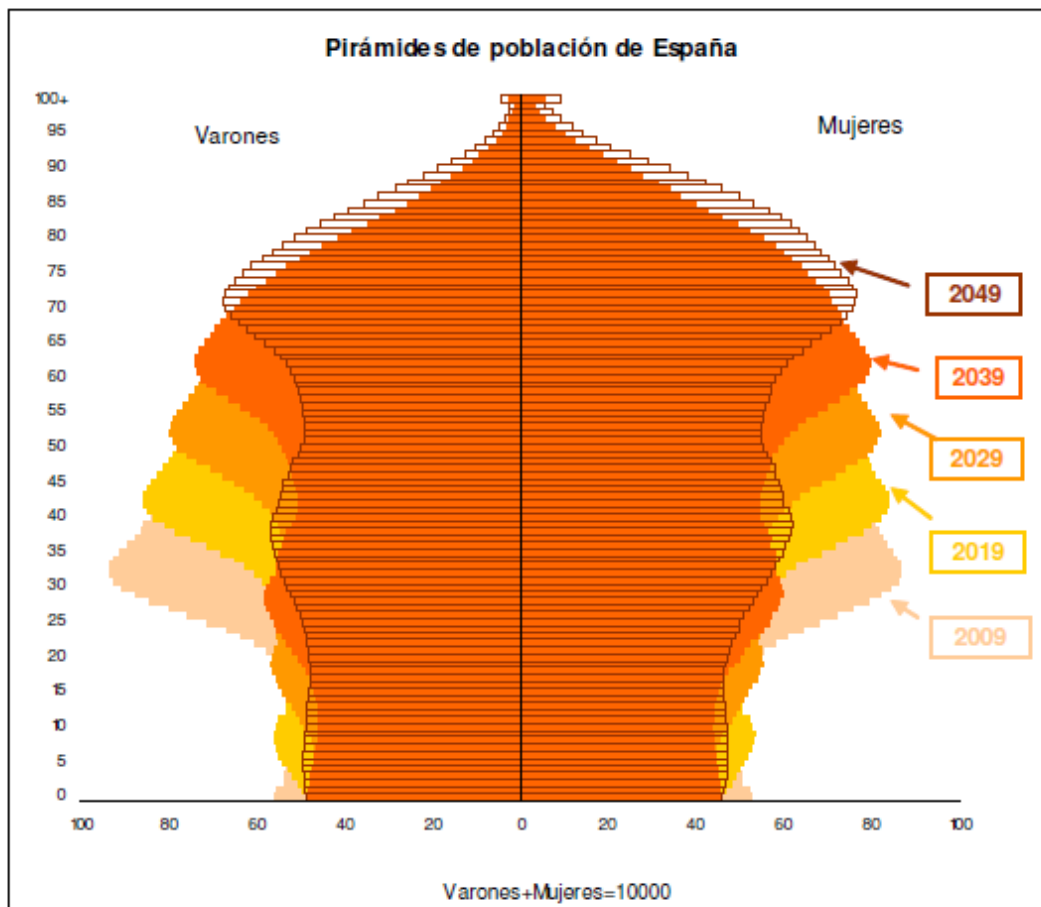


Figura 3. Proyección de la pirámide de la población española. Fuente INE

Naturalmente, hay tendencias que alimentan la demanda, como la reducción del número de personas por vivienda (actualmente de 2,81 personas) hasta estándares europeos (aproximadamente de 2,65), el improbable mantenimiento del deseo de la segunda residencia, así como una demanda de vivienda embalsada que no ha podido concurrir al mercado en estos años y que, en buena lógica, debería acordarse con el parque desocupado mediante las adecuadas políticas. Pero cabe concluir que hay cambios en las tendencias básicas que han alimentado el sector de la edificación como un sector dedicado a la nueva construcción, que no nos permiten augurar un futuro del sector que consista en revivir su pasado. El sector se enfrenta así a una crisis decisiva causada por el cambio en un factor tan determinante como es la demanda básica del bien que produce.

En consecuencia, es necesario plantearse si debe considerarse la situación actual como una crisis coyuntural o asumir seriamente la reconversión del sector de la edificación para redefinir y reorientar su capacidad productiva. Una reconversión que debería hacerse sobre una visión renovada del sector y de su funcionalidad social, y que colabore a afrontar retos que permitan aumentar la competitividad de la economía española. Y algunos de esos retos ya están ahí, enunciados y evaluada la incidencia que va a tener en la economía española e incluso en las demandas que va a producir sobre el sector.

Indudablemente, uno de esos retos es el reto de la lucha contra el cambio climático y la adaptación a sus consecuencias. Primera de las muchas crisis ambientales que

va a tener que afrontar nuestra sociedad –y que ha originado la exigencia de sostenibilidad para nuestro modo de vida- la crisis del cambio climático ha generado ya respuestas a nivel global que implican a nuestra economía y a nuestro sector.

Todos somos conscientes que, a pesar del fracaso de la cumbre de Copenhague, la capacidad de mitigación y la de adaptación frente al cambio climático van a resultar determinantes en la competitividad de las economías. Como Nicholas Stern mostró al gobierno británico en su informe sobre las implicaciones económicas del cambio climático:

“De permanecer inactivos, el coste y riesgo total del cambio climático equivaldrá a la pérdida de un mínimo del 5% anual del PIB global, de ahora en adelante. Teniendo en cuenta una gama de riesgos y consecuencias más amplios, los cálculos de los daños que se producirían aumentarían a un mínimo del 20% del PIB (...) El coste de la adopción de medidas – reducción de las emisiones de gases invernadero para evitar peores consecuencias del cambio climático – puede limitarse al 1%, aproximadamente, del PIB global cada año”

La progresiva restricción a las emisiones de GEI va pues a transformarse en un elemento clave para la economía, y la productividad obtenida por la emisión de cada unidad de CO₂ equivalente va a ser un factor de competitividad cada vez más importante a medida que aumente el coste de generar esas emisiones.

El Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC en sus siglas en inglés) ya mostró en su informe de 2007 cómo el consumo de energía en los edificios era uno de los mayores pozos de rescate de emisiones de GEI, y que ese pozo se activa en gran medida con costes de emisión reducidos. En este sentido, las emisiones de GEI generadas por la demanda de energía en los edificios en España para proveer las condiciones adecuadas de habitabilidad y para desarrollar las actividades domésticas, comerciales y de servicios que acoge, supusieron en 2006 el equivalente a la emisión de cerca de 90 millones de toneladas de CO₂, el 20% de las emisiones imputables a la economía nacional medidas según los patrones del Protocolo de Kioto. Y aunque el 30% de la superficie edificada en nuestro país ha sido construida con posterioridad a 1990, tan sólo desde la reciente puesta en marcha del Código Técnico de la Edificación nuestros inmuebles tienen en su diseño alguna consideración respecto a la emisividad durante su uso, con lo que las oportunidades de ahorro de emisiones son enormes.

Si nuestra economía debe mejorar su competitividad y uno de los factores determinantes va a ser la emisividad en GEI, la intervención sobre el parque edificado para rescatar las emisiones que su uso genera para dedicarlas a otras actividades productivas va a ser una acción necesaria y rentable, que va a ir ganando profundidad a medida que aumente el coste de las emisiones. Si fuésemos capaces de asignar esas emisiones al sector de la edificación, y considerando un coste medio futuro de 50\$ la tonelada emitida y un tipo de interés del 5%, la capitalización del coste anual de esas emisiones supondría disponer de una capacidad de inversión para el sector de hasta 100.000 millones de \$ para reducirlas, además de lo aportado por el ahorro energético adicional.

Cabe concluir que el futuro del sector de la edificación no puede orientarse -como hasta ahora- hacia la construcción de nuevas viviendas como su actividad principal

puesto que su demanda va a entrar en crisis, sino hacia la intervención sobre el parque construido con el objetivo dinamizador de reducir su emisividad.

Un dinamizador que debe dar suficientes pistas sobre las características que deben organizar el sector en el futuro y que deben orientarse para maximizar su utilidad social, como por ejemplo en la consideración de los agentes que deben intervenir y el papel que deben desarrollar, comenzando por los propios usuarios, cuyo protagonismo es determinante para garantizar la configuración de un sector más participativo e igualitario que cumpla con su función social de satisfacer el derecho constitucional de acceso a la vivienda.

Como la necesaria revisión del marco técnico que debe promover el necesario desarrollo de técnicas propias, específicas para su nuevo objetivo. Técnicas basadas, entre otras prioridades, en el reconocimiento de las prestaciones de las edificaciones existentes y en la demanda de materiales y procesos de baja emisividad en GEI, convirtiéndose de ese modo en un motor de transformación del amplio sector industrial que moviliza.

Como la escala de las intervenciones que, muy probablemente y para aprovechar las mejores oportunidades para la reducción de emisiones, deberá ser superar la del edificio para asumir la escala de barrio, lo que obligará a actuar sobre otras emisiones de GEI como las debidas a la movilidad o a los servicios urbanos.

Y que supone definir un marco de ordenación del sector distinto al de la edificación actual y la oportunidad de subordinar figuras legales existentes –como la propiedad horizontal- a las nuevas necesidades. E implica también otorgar un papel decisivo a la administración local y redefinir los objetivos y ámbitos de la planificación y gestión urbanística, reconvirtiéndolos –necesariamente para potenciarlos en sus nuevos objetivos y funciones- esos instrumentos de acción municipal.

Y que reclama también la reformulación del papel de los agentes que ahora intervienen en el sector, de sus responsabilidades y, por ende, de sus conocimientos y aptitudes, de su formación.

Precisamos de una auténtica reconversión del sector de la edificación que debe transformarlo desde un sector meramente productor de edificios a un sector encargado de procurar y mantener las necesidades sociales de habitabilidad con la máxima eficiencia ambiental, y abarcando en ello toda la complejidad técnica, social y política que eso implica.