

5. CUESTIONES SOBRE EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA PARA EL DEBATE.

Como se ha ido desgranando a lo largo del dictamen, los aspectos que habría que destacar para facilitar el debate que ayude a establecer unas líneas estratégicas para el sector de la construcción se enmarcan tanto en aspectos coyunturales, relacionados con el impacto en la producción y el empleo duramente afectados por la crisis, como estructurales, endógenos al sector en Málaga y que una vez más se han mostrado en toda su crudeza.

En primer lugar existe un reto debido al ajuste de la demanda. En el caso de la edificación está relacionado con el stock excesivo de la oferta residencial para un mercado local retraído por rentas reales decrecientes (pérdida de valor de los activos), alta incertidumbre por la inestabilidad en el mercado de trabajo y restricciones crediticias. La demanda foránea de residencia también está limitada por la situación de ajuste fiscal en las economías de los países origen de la misma.

En lo que respecta a la edificación no residencial, la relacionada con la actividad económica directa a través de la construcción, mantenimiento o ampliación de las estructuras físicas de las actividades empresariales, su grado de dinamismo va acorde con pulso económico general de la producción y servicios y la puesta en marcha de nuevos proyectos. La edificación residencial también está relacionada con la prestación de servicios esenciales como son la educación, la sanidad y las políticas culturales y de asistencia social. Los fuertes ajustes que se vislumbran hasta 2014 no hacen de estos sectores una gran referencia de actividad en el corto plazo en Andalucía y España.

Finalmente, la obra pública de comunicaciones, transporte y de servicios básicos como son las redes hidráulicas y eléctricas así como las relacionadas con los ciclos medioambientales y de protección de la naturaleza, ha sufrido un ajuste importante en los últimos meses que apunta a cambio profundo, y no coyuntural, en la política sobre la obra pública al fomentarse desde la Unión Europea las relaciones de colaboración en el diseño y la financiación de la iniciativa privada con el sector público.

La reordenación y rediseño del Estado del Bienestar a favor de políticas proclives a la reducción del papel del sector público parecen disfrutar de un consenso mayoritario entre las opciones de política económica en la Unión Europea con lo que las empresas del sector deberán rediseñarse y dimensionarse ante esta nueva etapa.

Como ya se ha mencionado, muchas empresas españolas y andaluzas¹ ya tienen una larga experiencia en la operativa de la concesión, tanto de ejecución de obras como de

¹ En el caso de Málaga, la experiencia es limitada. Por poner el ejemplo de algunas malagueñas, basta visitar las páginas corporativas de www.sando.net ; www.grupovera.es ; la producción de cemento para mercados nacionales o internacionales: www.fym.es ; o la fabricación de productos de seguridad para carreteras o líneas férreas: www.polyestermalaga.com

gestión de servicios incluso hasta haber llegado a ser el país con más entidades representadas en los mercados internacionales. Esta experiencia ha sido y es clave para afrontar los nuevos retos.

En consecuencia, las líneas de trabajo deben girar principalmente sobre políticas de oferta –reestructuración empresarial –, aunque sin desdeñar las de demanda, necesarias para mantener la actividad y también para financiar los cambios estructurales. Esto es, la estrategia como industria –no solamente la empresa individual del sector- consiste en seguir y reforzar la presencia en los mercados locales o nacionales conocidos pero diversificándola hacia nuevas necesidades que la sociedad actual requiere, así como ampliar el campo de acción a otros ámbitos en el contexto de la globalización con las reglas y actitudes que esta impone. En esta línea y como aspectos transversales se podían mencionar los siguientes:

- Dimensión empresarial
- Mejora de la capacidad productiva y productividad
- Investigación sobre nuevos materiales
- Estructuras financieras
- Internacionalización de las empresas
- Diversificación de riesgos

Todos esos puntos, con la excepción de la financiación externa o incluso la colaboración público-privada o privada-privada sobre proyectos de investigación ambiciosos, son inherentes a las decisiones empresariales.

Los siguientes temas y ámbitos se relacionan con la mejora de la calidad de las condiciones de vida, fomentadas por las instituciones públicas o no, que surgen tanto de los ámbitos privados (la residencia) como de los espacios comunes de convivencia y relación (las ciudades), los espacios productivos, así como los relacionados con nuevas necesidades públicas y privadas y los proyectos englobados en la denominación genérica de la sostenibilidad:

- Rehabilitación de viviendas. Iniciativa pública y privada
 - Adaptación de ahorro energético en las viviendas
 - Producción de vivienda protegida de alquiler. Vivienda social de alquiler.
 - Producción de vivienda privada de alquiler. Concesiones a largo plazo
 - Rehabilitación urbana: conjuntos históricos, centros (centralidades) urbanas, regeneración de barrios y espacios públicos degradados.
 - Medidas relacionadas con el impulso de la ciudad lenta y la ocupación peatonal y transporte no motorizado de los espacios públicos
-

- Reconversión de los espacios turísticos. Creación de nuevos espacios relacionados o rehabilitación y rediseño de los existentes con las nuevas demandas tanto en el turismo urbano, litoral o de interior.
- Iniciativas de proyectos relacionados con la Convención Europea del Paisaje
- Infraestructuras de comunicaciones que eviten la brecha digital
- Fomento del transporte de mercancías por ferrocarril (adaptación intercambiadores, centro modales y vías)
- Impulso continuo al transporte público eficaz y eficiente.
- Infraestructuras energéticas, mejorando la eficacia de las existentes y promoviendo acuerdos de investigación para mejorar la viabilidad a largo plazo de las fuentes alternativas de producción y distribución energética.
- Ciclo integral del Agua. Mejoras en su diseño y gestión
- La protección medioambiental (creación, mantenimiento y gestión) como una oportunidad de actividades económicas
- Nuevo impulso a los equipamientos sociales. Construcción, creación, rehabilitación, mantenimiento y gestión.
- Distintas escalas para diferentes ámbitos geográficos de centros educativos, sanitarios y culturales.

Naturalmente, las ofertas tradicionales seguirán existiendo y son sobre las cuales se han profesionalizado las empresas y el sector en general. La mayor parte de las líneas de actuación propuestas han gozado siempre de iniciativa y financiación pública aunque con plazos largos debido principalmente a restricciones presupuestarias o de liquidez y algunas veces de plazos de tramitación administrativa excesiva. Los avances que se están logrando en la gestión descentralizada de los proyectos de iniciativa pública a partir de técnicas más profesionales bajo los principios de subsidiaridad, gobernanza y cálculo de los costes-reales de los servicios públicos permite el acercamiento de la administración a las necesidades detectadas por la ciudadanía.

Los planes estratégicos a distintas escalas han constituido un embrión en la última década y Madeca y los Grupos de Desarrollo Rural son un ejemplo de ello. La gestión estratégica, donde se intenta obtener la viabilidad de los proyectos es el gran paso a dar. La cultura del *partnership* donde la iniciativa y la gestión es compartida desde el inicio es una de las claves de la nueva etapa, como tantos ejemplos recogidos, entre otras instituciones, por el programa LEED de la OCDE demuestran².

A pesar de ser el sector que ejecuta los proyectos propuestos en un proceso de reflexión estratégica como es Madeca, la función de este dictamen es establecer las líneas de trabajo para fortalecer la base de la industria de la construcción en Málaga para hacerla menos vulnerable a las coyunturas de la demanda.

² Local Economics and Employment Development Program (LEED). www.oecd.org

En el apartado anterior sobre la valoración de los resultados del primer plan auspiciado por Madeca, se demostraba una vez más el carácter transversal de la actividad pues estaba presente en los proyectos y los programas de los seis pactos o líneas estratégicas. Al hacer el seguimiento de las mismas y detectar su visión de futuro³, se puede convenir sobre la rapidez que algunas propuestas pueden hacerse obsoletas en menos de una década, principalmente por los avances tecnológicos, sobre todo en el campo de las telecomunicaciones, pero que entonces eran pioneras.

En las propuestas que están saliendo de todos los grupos de trabajo en esta nueva estrategia de Madeca, el sector de la construcción tiene también un papel preponderante al ser ejecutor de la mejora tanto de las infraestructuras y equipamientos tradicionales como de los de nueva generación. Precisamente este es el aspecto al que debe apuntar la actividad, esto es, adaptarse a los nuevos mercados que demandan nuevos productos en un marco globalizado en el que se compite tanto en la escala local, en el pasado acotada a las empresas cercanas, como en la internacional, donde las empresas locales buscan alianzas con las foráneas para aumentar su capacidad técnica y financiera y así poder optar a mercados que no veían en peligro de competencia externa.

El tamaño de la empresa malagueña ya se apuntaba como una debilidad en 2003. Se veía como una limitación para acudir a concursos públicos directamente en condiciones de igualdad y no sólo como la parte débil de la subcontratación donde era difícil negociar las condiciones con el adjudicatario directo, forzándole a reducir los costes precisamente en el cometido que se le asignaba. Ya existían las experiencias de UTEs pero con escasa continuidad estratégica para abordar proyectos de más envergadura.

La dimensión también era una limitación para acudir a mercados exteriores así como para financiar nuevas líneas de investigación sobre nuevas técnicas constructivas o de utilización de nuevos materiales. El auge experimentado por el sector en España y Andalucía, tanto en la edificación residencial como en la obra pública impidió, con muy pocas excepciones, la internacionalización del mismo.

Un aspecto importante para este cambio de estrategia refiere al ámbito financiero. El análisis en profundidad del mismo se escapa a los objetivos de este dictamen. Sin embargo, no se debe pasar por alto máxime cuando el área de la Unión Económica y Monetaria está experimentando ajustes permanentes a través de los acuerdos de Basilea I-III, y que presionan a las entidades financieras a políticas crediticias más restrictivas. Se ha apuntado en muchos casos al sector de la construcción como causante del aumento del riesgo bancario, y los *stress tests* realizados así lo han corroborado para muchas entidades en el caso español. Algunos temas relacionados como los niveles de

³ De los grandes proyectos sólo está cuestionado temporalmente –por la no clarificación de su horizonte de financiación- el tren litoral. El resto están adjudicados o en ejecución y otros como el equipamiento de las redes de las áreas productivas o la movilidad interna en los núcleos urbanos, avances tecnológicos o nuevas visiones sobre el disfrute del espacio público, los han modificado

morosidad de las administraciones públicas españolas, se apuntaron en el dictamen ya que pueden lastrar el nuevo impulso del sector en la línea apuntada aquí, sobre todo por representar esta línea de trabajo un cierto nivel de riesgo al adentrarse en campos y mercados nuevos.

En lo que respecta a la internacionalización de las empresas habría que valorar la eficacia de las misiones llevadas a cabo por los Consejos Superiores de Cámaras, el ICEX o Extenda con respecto a las empresas relacionadas con el sector de construcción. Es cierto que las grandes empresas españolas se han beneficiado de esas misiones oficiales, pero por aspectos de dimensión, las empresas pequeñas tienen, lógicamente, un papel menor.

La diversificación que han experimentado las grandes empresas en segmentos del sector como en otros vinculados directa o indirectamente, muestra el camino a seguir por agrupaciones de empresas que pueden optar en función a sus posibilidades organizativas y dimensión obtenida. Los cuadros siguientes muestran los ejemplos de las grandes empresas españolas y malagueñas :

**Actividades relevantes de empresas de la construcción españolas y malagueñas
(por sectores de actividad y proyectos específicos)**

Compañía	Inversión (mil. \$)	Concesiones desde 1985(nº) y proyectos significativos
Ferrovial-Cintra	77.500	(41). Autop.47 (CAN); Autop. Texas, Indiana y Chicago (EEUU); Gestión aeroportuaria (BAA) (RU); M-30; Autop.Ionian (GR)
ACS	35.100	(57).Aut.Montreal (CAN);Metro Sevilla; Autop. Central (GRE) (CH). AVE Perpiñan-Figueras
Albertis	21.200	(39)SANEF, A28,A65 (FR), Ausol (ARG)Accesos Madrid/Henarsa; Aut.Central (CH)
OHL	15.580	(28)Metro Barajas; Autp.Regis (BR); AutpLos Andes (CH) Autp/Beltway (MEX)
FCC	15.020	(41) Autp Tramontana (POR);R3/R5/AutopCartagena-Vera; Metro Málaga; M5; Dublin Ring Road (IRL) AutpNecasa (MEX)
Sacyr	9.420	(23) Metro Sevilla; R5/R6; Madrid-Ocaña; Litoral Oeste (POR)

Proyecto/Sector Actividad	Grupo Sando	Grupo Vera
Metro Málaga	x	x
AVE	MA, GR, AL	
Carreteras de Peaje	x	Parques logísticos y empresariales
Autovías	x	Servicios de carretera
Aeropuertos(Pistas, terminal)	MA, Barajas	Antequera
Urbanización suelos	M, MA	AND
Portuarias	MA, ALG, AL	
Gaseoductos	Albacete	
Hidráulicas	AND, Cast-León	
Deportivos	Rosaleda/Tenerife/ Deportes(UMA)	Spa, centros deportivas, golf (AND, EXT)
Edificios Singulares	Universitarios/Hospitales/ Ciudad Financiera/Centros Investigación	Oficinas
Residencial	España/Hungria/Polonia	AND/Rumanía/ Brasil
Proyectos M. Amb	And/Madrid	
Concesiones	Aparcamientos, paseos, estaciones	Aparcamientos, Transportes
Proyectos Turísticos		Hoteles
Energías alternativas	x	x
Extracción y Producción Materiales	Áridos	Áridos, Cemento, Fibra Óptica ,Hormigón, AsfaltosContenedores
Otros		Televisión digital
Responsabilidad social	Fundación Sando	Fundación Habitec

Fuente: páginas web de las respectivas empresas y SEOPAN

