



Q3 2021. Informe diagnóstico de la construcción

Perspectivas más positivas para el sector de la construcción

- El índice de actividad de la construcción registra un nuevo aumento en el tercer trimestre del año.
- Se espera que el sector residencial siga siendo el área más dinámica de la industria.
- Los crecientes aumentos del coste de mano de obra y materiales en la construcción continúan obstaculizando la mejora de los beneficios.

El informe de construcción de España del tercer trimestre de 2021 RICS-CGATE muestra la confianza en la industria ha mejorado aun más en este periodo de tiempo. El índice de actividad de la construcción que es una combinación de algunos indicadores clave, que se tratan en la encuesta, ha subido a un +26, es decir, 9 puntos más que el trimestre anterior que marcaba un +17 y 37 puntos más que el primer trimestre del año, donde este indicador estaba en -11. El gráfico 1 sitúa esto en un contexto europeo más amplio, mostrando que España sigue un rumbo similar al resto de países.

El sector residencial sigue liderando el camino

Los resultados obtenidos de la encuesta sobre la tendencia actual acerca de la carga de trabajo muestra que el impulso se mantiene positivo en el sector residencial privado. El saldo neto (el cual mide la proporción de participantes que experimentaron un aumento en comparación con los que sufrieron una disminución con respecto al periodo anterior) se sitúa en un +49% de los encuestados que manifestaron un aumento de la carga de trabajo en el sector, en comparación con el +55% del segundo trimestre y el +9% del primer trimestre.

La carga de trabajo en el sector de las infraestructuras, por el contrario, se mantuvo prácticamente sin variaciones en este último trimestre con un saldo neto de solo un +3% en comparación con el +11% del segundo trimestre. Dicho esto, dentro de esta amplia categoría, los encuestados transmitieron que el sector de la energía experimentó un aumento significativo en la carga de trabajo durante ese periodo (saldo neto de +41%). Mientras tanto, a pesar de los desafíos en curso, en torno a las formas futuras del comercio minorista y las oficinas, el sector privado no residencial experimentó un repunte de la actividad durante los meses de verano con los índices de carga de trabajo aumentando a +38%, lo que significa la segunda lectura positiva consecutiva.

Imagen 1. Índice de actividad de la construcción



Significativamente, el indicador diseñado para reconocer y realizar un seguimiento de las nuevas oportunidades de negocio ha proporcionado un aliento sobre las perspectivas con una lectura de +41% más de encuestados que ven un aumento. Esto también es visible en la serie de expectativas a doce meses para cargas de trabajo. De hecho, como muestra el gráfico 2 de la página, el impulso entre los tres sectores es sólido y el residencial privado sigue liderando el camino (saldo neto +67%) seguido de la infraestructura (saldo neto +25%) y por el sector no residencial privado (saldo neto +23%).

Vientos en contra para los promotores a cuenta de la mano de obra y los materiales

Como era de esperar, los encuestados continúan encontrando algunas dificultades para acceder a los materiales de construcción, además de lidiar con los altos precios.

Estas tendencias son visibles en todo el mundo, ya que los precios de las materias primas reflejan el repunte de la actividad económica. Específicamente en el caso de España, alrededor de las tres cuartas partes de los encuestados llaman la atención sobre el coste creciente de los materiales principales, mientras que, en un segundo orden, destacan también la disponibilidad de estas (gráfico 3). Junto a esto, también parece haber un creciente desafío en torno a la contratación de mano de obra. Curiosamente, más del 80% de los encuestados mencionan la escasez de capacitación y experiencia como un problema (71% en el segundo trimestre y 58% en el primer trimestre) y una proporción similar señaló la escasez de mano de obra (58% en el segundo trimestre y el 36% en el primer trimestre). El problema parece ser particularmente pronunciado con respecto a los oficios especializado (reconocido por alrededor de tres cuartas partes de los encuestados). Como demuestra el gráfico 3, todavía se considera que las limitaciones financieras restringen parte de la actividad de desarrollo, aunque de manera más positiva, una proporción cada vez menor ve la demanda insuficiente como una barrera si lo comparamos con los datos de los trimestres anteriores (del 58% en el primer trimestre al 38% en el segundo y al 25% en el último periodo). A pesar del desafío en torno a la contratación de mano de obra, los encuestados continúan confiados en un probable aumento de empleados durante el próximo año. La última lectura del indicador tiene un saldo positivo de +25%; manteniendo los datos del trimestre pasado, mejorando las lecturas negativas del curso de la pandemia y de la primera mitad de este año.

Señales contradictorias sobre las perspectivas de beneficio

El informe de la construcción tiene como objetivo recopilar comentarios sobre las perspectivas de rentabilidad de dos maneras. Primero, una pregunta se centra en las expectativas de los encuestado con respecto a la probable variación de los márgenes de beneficio; en términos de saldo neto. Los resultados de este indicador sugieren que el panorama podría comenzar a estabilizarse en el trascurso del próximo año con una lectura de +2%. Para ponerlo en contexto, la serie que recoge la opinión sobre estos márgenes de beneficio durante los últimos tres meses todavía se encuentra en negativo con un -14%, aunque esto marca una mejora significativa en comparación con el mismo indicador, con un resultado en el segundo trimestre de -39%.

Esta pregunta va acompañada de otra independiente, diseñada para reconocer la tendencia esperada en los precios de licitaciones y los costes de construcción en términos cuantitativos (gráfico 4). Este, aporta otro relato muy diferente al descrito anteriormente por medio de la métrica del saldo neto. Por tanto, se prevé que los precios de las licitaciones suban alrededor de un 4% durante los próximos doce meses. Sin embargo, al mismo tiempo, se considera que los costes de construcción aumentarán cerca de un 8%, por encima de la proyección del 6% descrita en el informe del segundo trimestre. Como era de esperar, se prevé que la mayor presión continúe procediendo de los costes de materiales, que se considera, aumentarán entre un 8% y un 9%, similar a la óptica desarrollada en la encuesta anterior. Mientras tanto, de acuerdo con las crecientes preocupaciones, mencionadas anteriormente, sobre la mano de obra como impedimento para el desarrollo de la actividad, es aquí donde el aumento de las presiones de costes en más visible. Por tanto, los costes de la mano de obra cualificada aumentan en más del 6,5%, lo que es casi un 2% por encima de las expectativas del segundo trimestre. Para la mano de obra no cualificada, el aumento estimado de los costes es de un 4,5% en comparación con el 3% de la última encuesta.

Imagen 2. Expectativa a doce meses de carga de trabajo

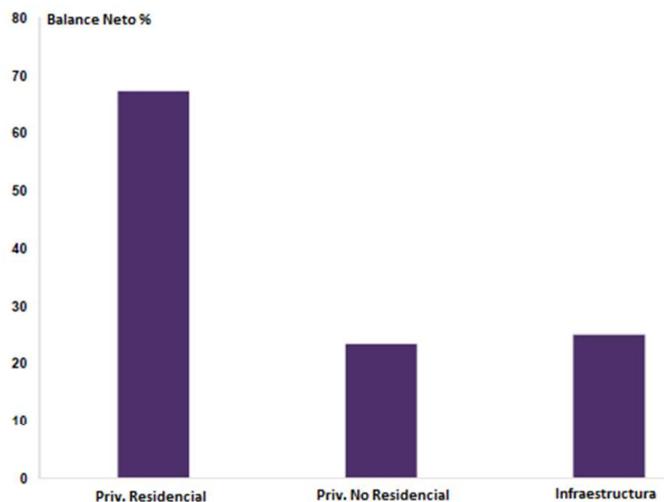


Imagen 3. Factores que frenan la actividad

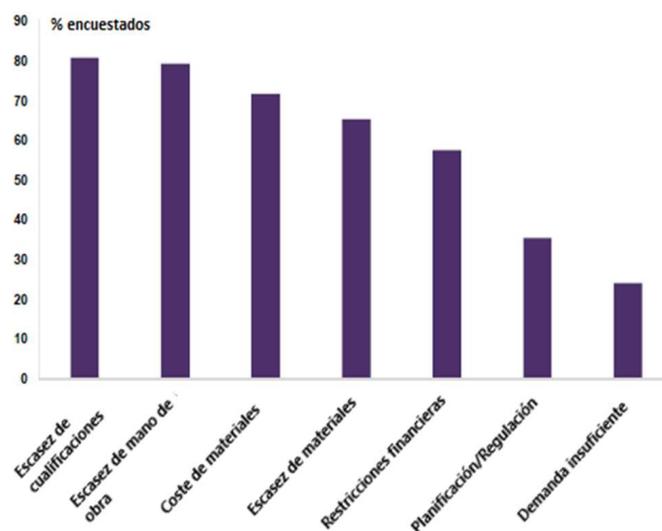
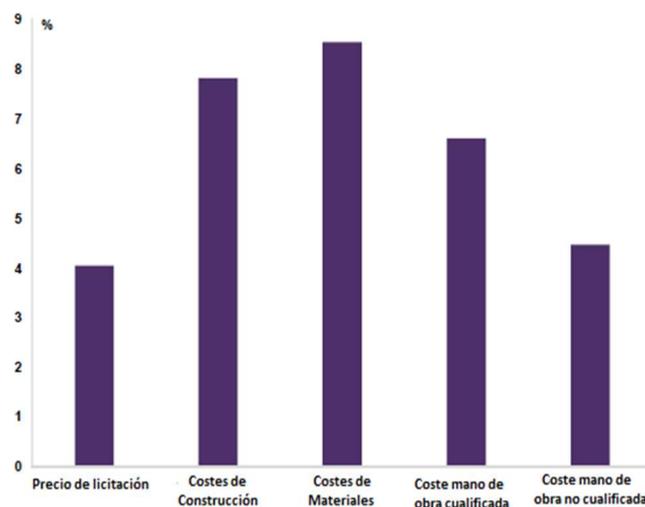


Imagen 4. Expectativa a doce meses de márgenes de beneficio



Comentarios de los encuestados

Andalucía

Principalmente falta de

Mano de obra

Castilla y León

Desertización de la zona

No hay población, no hay empleo

Cataluña

El coste de los materiales está muy alto

Comunidad Valenciana

Baja demanda de casas

Galicia

Lentitud trámites administrativos

Amplia legislación

Las Palmas

La mayoría de los promotores para su propia vivienda están limitados económicamente

El principal factor es la mano de obra

Madrid

Principal problema actual son costes de material y logística

Ayudas fondos europeos

En general, existe una escasez de habilidades a nivel comercial

Málaga

Falta de profesionalismo

Escasez de parcelas con licencia, escasez de infraestructura suficiente y adecuada, planificación inadecuada

Santander

Competencia y disminución de márgenes beneficio

Teruel

Falta de mano de obra mínimamente cualificada

Global Construction Monitor

RICS' Global Construction Monitor is a quarterly guide to the trends in the construction and infrastructure markets. The report is available from the RICS website www.rics.org/economics along with other surveys covering the housing market, residential lettings, commercial property, construction activity and the rural land market.

Methodology

Survey questionnaires were sent out on 9 September with responses received until 19 October. Respondents were asked to compare conditions over the latest three months with the previous three months as well as their views as to the outlook.

Net balance = Proportion of respondents reporting a rise in a variable (e.g. occupier demand) minus those reporting a fall (if 30% reported a rise and 5% reported a fall, the net balance will be 25%). Net balance data can range from -100 to +100. A positive net balance reading indicates an overall increase while a negative reading indicates an overall decline.

RICS-CGATE Construction Activity Index is constructed by taking an unweighted average of current and 12-month expectations of four series: residential workloads, non-residential workloads, infrastructure workloads and profit margins. Global and regional series are weighted using the World Bank's GDP PPP (2017 constant prices) data series. Current responses were weighted using the prior years GDP (e.g. the 2020 responses were weighted using 2019 GDP data). Where responses are not sufficient to form a national-level sample, they are binned together to fill in any gaps in regional coverage.

Disclaimer

This document is intended as a means for debate and discussion and should not be relied on as legal or professional advice. Whilst every reasonable effort has been made to ensure the accuracy of the contents, no warranty is made with regard to that content. Data, information or any other material may not be accurate and there may be other more recent material elsewhere. RICS will have no responsibility for any errors or omissions. RICS recommends you seek professional, legal or technical advice where necessary. RICS cannot accept any liability for any loss or damage suffered by any person as a result of the editorial content, or by any person acting or refraining to act as a result of the material included.

Contact details

This publication has been produced by RICS. For all economic enquiries, including participation in the monitor please contact a member of the RICS Economics Team.

Economics Team

Simon Rubinsohn

Chief Economist

srubinsohn@rics.org

Tarrant Parsons

Economist

tparsons@rics.org

Delivering confidence

We are RICS. Everything we do is designed to effect positive change in the built and natural environments. Through our respected global standards, leading professional progression and our trusted data and insight, we promote and enforce the highest professional standards in the development and management of land, real estate, construction and infrastructure. Our work with others provides a foundation for confident markets, pioneers better places to live and work and is a force for positive social impact.

Americas, Europe, Middle East & Africa
aemea@rics.org

Asia Pacific
apac@rics.org

United Kingdom & Ireland
contactrics@rics.org

CGATE

CGATE

El Consejo General de la Arquitectura Técnica de España es el órgano coordinador de los cincuenta y cinco Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos existentes. Cuenta con más de 50.000 colegiados y representa a la Arquitectura Técnica a nivel nacional e internacional, velando por sus intereses y por la mejora continuada del sector de la edificación.

The Spanish General Council of Technical Architecture is the coordinating body of the fifty-five existing Regional Associations of Building Surveyors and Technical Architects. It has more than 50,000 members and represents Technical Architecture at a national and international level, watching over their interests and the continuous improvement of the building sector.