



PARTHENON



El Día Después

Impacto del Covid-19 en el
sector de la Construcción

Introducción

El Día Después

La crisis del Covid-19 supone un desafío sin precedentes en la historia moderna. Su dimensión real sólo la conoceremos a medida que vayan transcurriendo los meses pero, por lo pronto, ya ha supuesto un cambio radical en nuestra vida diaria obligando a gobiernos de todo el mundo a adoptar medidas altamente restrictivas en materia social, sanitaria y económica.

Pese a que el impacto de la pandemia ha sido a todos los niveles, desde EY-Parthenon hemos tratado de llevar a cabo una aproximación sobre cuáles van a ser las consecuencias que esta situación tendrá en el corto, medio y largo plazo para la actividad económica de nuestro país en distintos sectores.

Los negocios tendrán que adaptarse a las nuevas tendencias y comportamientos que desarrollarán los consumidores y, sin lugar a dudas, plantear soluciones novedosas tanto para mitigar los escenarios negativos, como para aprovechar las oportunidades que esta nueva realidad traerá consigo.

#EYEDiaDespues

David Samu

Responsable EY-Parthenon España

1 | Situación de partida

El análisis realizado se centra en el negocio doméstico de compañías constructoras y en su impacto a nivel de producción, mano de obra e inversión, en el conjunto de la economía española.

Descripción

- Compuesto por tres subsectores: residencial, infraestructuras y obra civil y edificación no residencial.
- Alto impacto en el conjunto de la economía por volumen de negocio y empleo generado.
- Se excluye de este informe la actividad internacional de las compañías del sector.



345m€ pérdidas diarias por el parón total en el sector.



10%¹ de contribución al PIB.

Magnitudes (2019)

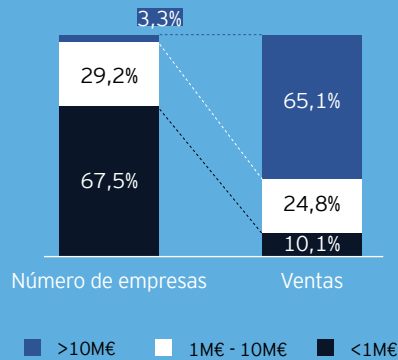


105.216m€¹ ingresos en edificación (40% residencial, 21% no residencial y 39% rehab. y mant.) y 19.925m€ en obra civil.

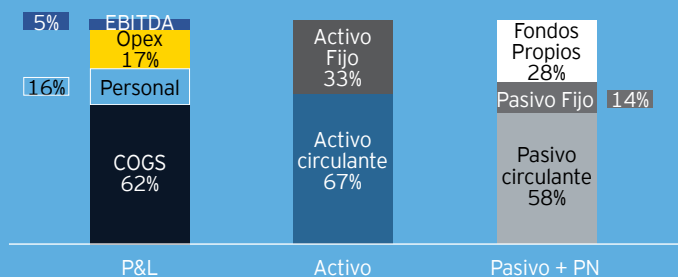


1,3 millones² de empleados (6,5% del total España).

Distribución del mercado¹



Cuentas agregadas³

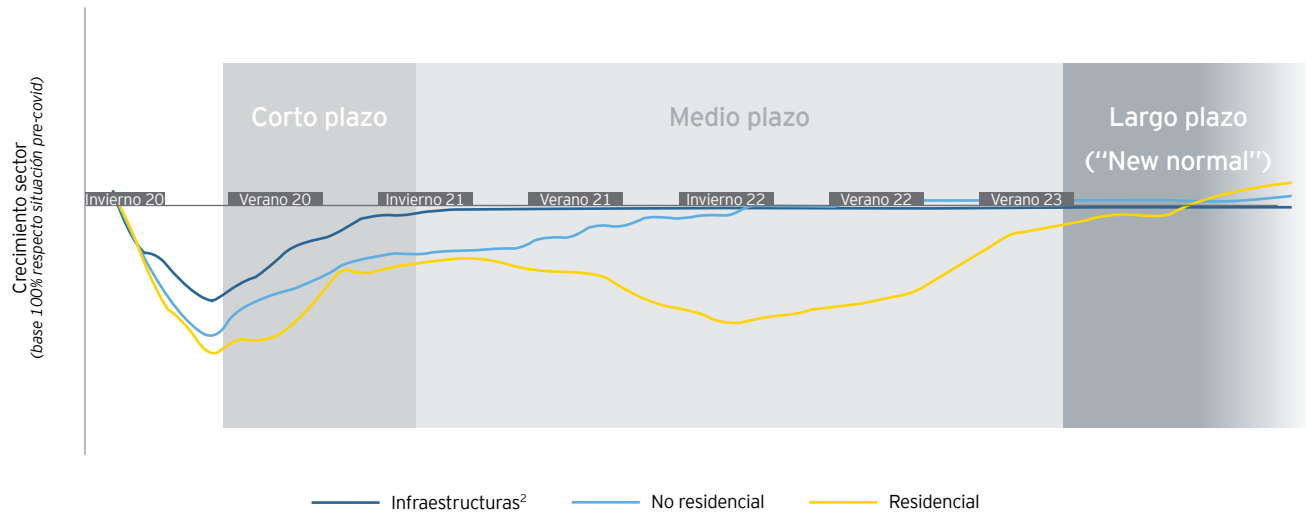


¹Asprima
²Dato empleo 2018 INE
³Incluye las cuentas de las principales empresas del sector

2 | Evolución esperada del sector

Las previsiones señalan que la construcción de infraestructuras se verá menos afectada por la crisis que las obras residenciales u otras edificaciones.

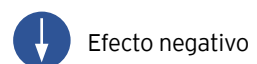
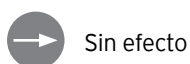
Potenciales escenarios¹ del impacto económico del Covid-19 en el sector de la Construcción









- **Construcción infraestructuras:** subsector condicionado por las potenciales medidas de la UE en relación con los fondos que se reciban para subsanar el impacto de la crisis. En el corto y medio plazo, siguen realizándose las obras que se habían iniciado con inversión pública para incentivar la economía, recuperándose gradualmente el ritmo de actividad anterior a la crisis. En el largo plazo, se espera una vuelta a la actividad prevista con anterioridad a la crisis. Obras nuevas enfocadas principalmente en infraestructuras de tratamientos de aguas, medioambientales y sanitarias.
- **Construcción residencial:** en el corto plazo, el sector se ha visto afectado por la ralentización de las obras durante el periodo de confinamiento. En el momento de reanudación de la actividad, se terminarán las obras iniciadas y pre-vendidas y, por tanto en el medio plazo se vuelve a niveles similares a los anteriores a la crisis, pero se reevaluará el inicio de nuevas obras. Como consecuencia de la incertidumbre y aspectos macroeconómicos (aumento de desempleo y menor renta disponible), el sector podrá experimentar una recaída en el largo plazo por reducción de demanda de obra nueva.
- **Construcción no residencial:** por lo general, se comportará de forma similar a la evolución económica (PIB), con previsiones en línea con un escenario económico de caídas repetidas en la demanda como consecuencia de múltiples olas de infecciones y las medidas asociadas. A cada una de estas olas la seguiría un pequeño periodo de recuperación, siendo las consecuencias asociadas cada vez menores debido a la mejora de los avances médicos contra el virus.

Se espera que los impulsores de la demanda a largo plazo persistan después de la crisis del Covid-19, pese a que esta podría influir en tendencias selectivas.

		Impacto en operaciones	Impacto del Covid-19		
Sociedad	Alto grado de backlog y efecto rebote	Urbanización	<ul style="list-style-type: none"> El deseo de las personas de vivir en grandes ciudades o cerca de los centros urbanos hace crecer la demanda de viviendas residenciales y edificios comerciales. 	<ul style="list-style-type: none"> La infraestructura de envejecimiento y los programas de recuperación / subsidio dan impulsos positivos a la construcción pública. 	?
		Mayor dinámica de movimiento	<ul style="list-style-type: none"> La alta rotación de la propiedad genera una mayor dinámica de movimiento que finalmente incrementa los gastos de renovación. 	<ul style="list-style-type: none"> Debido a la incertidumbre económica (p.ej. salarios más bajos, mayor tasa de desempleo), la tasa de movimiento podría disminuir. 	↓
		Cambios demográficos	<ul style="list-style-type: none"> La disminución del número de niños y el aumento de personas mayores incrementan la demanda de pequeñas residencias al ser núcleos familiares más reducidos, impulsando los desarrollos comerciales. 	<ul style="list-style-type: none"> Sin efecto. 	→
		Alternativas de inversión	<ul style="list-style-type: none"> El “hormigón de oro” ha sido y será una inversión relativamente segura y demandada a largo plazo para inversores privados y comerciales. 	<ul style="list-style-type: none"> Aunque debido a la crisis actualmente hay oportunidades de inversión más baratas (p.ej. acciones), el “hormigón de oro” sigue siendo relevante. 	→
Economía	+	Aumento de la riqueza	<ul style="list-style-type: none"> Una economía sólida conduce a un clima de consumo favorable y al aumento del empleo y de los ingresos familiares, la base para el crecimiento de la construcción residencial. 	<ul style="list-style-type: none"> Los graves efectos económicos por las medidas de cierre y la incertidumbre existente, disminuyen la riqueza y la demanda en la industria de la construcción. 	↓
		Bajos tipos de interés	<ul style="list-style-type: none"> Las tasas de interés se mantendrán bajas, no se prevé que el BCE y la FED abandonen su política expansiva por el momento. El financiamiento de bajo coste respalda la construcción. 	<ul style="list-style-type: none"> Sin efecto (aparte de las fluctuaciones a corto plazo). 	→
Gobierno	↓	Programas sociales de apoyo	<ul style="list-style-type: none"> Los impulsos positivos de la política, como la prestación por hijos y una mayor depreciación especial en las viviendas de alquiler, estimulan la construcción. 	<ul style="list-style-type: none"> Durante y después de las crisis, el Gobierno intenta estabilizar el mercado con programas de estímulo fiscal que respaldan aún más la construcción. 	↑
		Mayores ingresos fiscales	<ul style="list-style-type: none"> Los ingresos fiscales en constante crecimiento aseguran la base de inversión para la construcción (futura) del sector público. 	<ul style="list-style-type: none"> La crisis económica y el aumento del desempleo conducen a una reducción de los ingresos fiscales. 	↓
		Programas municipales de apoyo	<ul style="list-style-type: none"> La infraestructura de envejecimiento y los programas de recuperación / subsidio dan impulsos positivos a la construcción pública. 	<ul style="list-style-type: none"> Los posibles programas de estímulo fiscal para los municipios, dependiendo de su extensión, podrían tener impulsos positivos. 	↗



Todos los actores del sector se verán afectados por la pandemia, siendo la producción, la inestabilidad de la cadena y los problemas de liquidez, los desafíos más importantes para la industria.

	Productos de construcción	Distribución	Contratistas / Instaladores	Servicios inmobiliarios	Propiedad inmobiliaria
Principales desafíos	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Producción cancelada debido a largos períodos de parada / restricciones de movimiento. ■ Reducción estructurada y reinicio de la producción en caso de necesidad. ■ La cadena de suministro es vulnerable a nuevas interrupciones. 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Interrupción a largo plazo de los canales de venta tradicionales. ■ Altas posiciones de inventario y mayores problemas de liquidez. ■ Dificultades logísticas por el cierre de fronteras y escasez de suministro. 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Desarrollar una gestión flexible de la capacidad de mano de obra. ■ Gestionar contratos en ejecución, su programación y los respectivos clientes. ■ Acceso parcialmente limitado de mano de obra internacional. 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Desarrollar una gestión flexible de la capacidad de mano de obra. ■ Implementar mayores regulaciones de higiene en las operaciones. ■ Problemas de liquidez por restricciones (cierres) a corto plazo de locales. 	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Problemas de liquidez por falta de ingresos de alquileres. ■ Lidiar con los desafíos derivados de la nueva situación. ■ Problemas de financiación con bancos cada vez más reacios a otorgar préstamos.
	<p>General: digitalización de procesos e interacción proveedor - cliente a lo largo de toda la cadena de valor.</p> <p style="text-align: center;">▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲</p> <p style="text-align: center;">  Disminución de la demanda en toda la cadena de valor. </p>				

3 Principales impactos del Covid-19 en el sector

Impactos a corto y medio plazo - periodo de estabilización y adaptación

Impacto en operaciones	Impacto financiero en las compañías
<p>General</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Impacto transitorio por la suspensión de las obras durante el periodo de hibernación (parada de dos semanas). ■ Implantar medidas de distanciamiento y protección. ■ Problemas en la cadena de producción y suministro: proveedores en situaciones de crisis que no producen, abandonan obras o las retrasan. ■ Situaciones de contención: daños, reclamaciones por desviaciones, resoluciones contractuales, etc. <p>Infraestructuras</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Lenta vuelta a la actividad, obstaculizada en parte por problemas en la cadena de producción y proveedores, lo que dará lugar a reclamaciones. ■ Búsqueda de compensación económica por parte del Estado. <p>Residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Revisión de obra nueva residencial por incertidumbre sobre demanda a futuro. ■ Puesta en marcha de medidas que agilicen la tramitación de licencias. 	<p>General</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Desinversión en activos no estratégicos. ■ Reducción de la financiación de proveedores: exigencia de menores días de cobro (o al contado) y pagos por confirming. ■ Dificultad para atender pagos, parcialmente aliviada por medidas del Gobierno. ■ Posibles situaciones de pago a cuenta de proveedores por parte de promotores y clientes, para finalizar obras donde la capacidad financiera de constructoras no es suficiente. <p>Residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Impagos de proveedores, concursos de acreedores y liquidación de empresas. ■ Impacto relevante en sector reformas, por falta de reactivación y parón más prolongado que en edificación, excepto en reformas integrales. <p>Cambios en la estructura de mercado</p> <p>General</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Las medidas de higiene que se requieren para proteger a los trabajadores podrían conllevar una caída de la productividad. ■ Mejora ante el problema de escasez de mano de obra debido a la menor actividad económica. ■ Mayor contratación de material nacional / local y menor importación. ■ Posibles incentivos de los estados hacia las infraestructuras. <p>Residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Desaparición de gran número de compañías pequeñas por falta de capacidad para atender sus necesidades de pago.

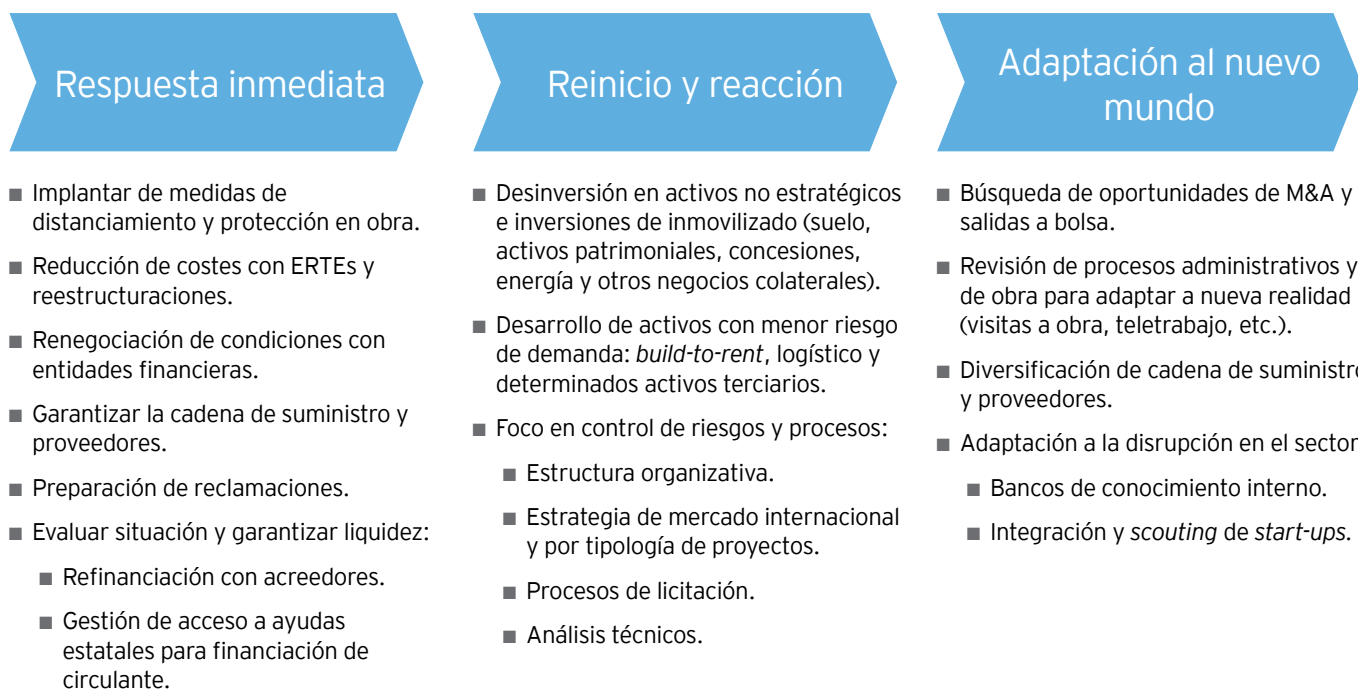
Impactos a largo plazo - "New normal"

Impacto en operaciones	Impacto financiero en las compañías
<p>General</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Mayor relevancia del <i>Project Management</i>: mejora de márgenes y generación de caja. <p>Infraestructuras</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Se espera una amortiguación del impacto por diversificación en otras geografías donde se van a realizar inversiones relevantes. 	<p>General</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Exigencia de pago al contado o mediante <i>factorings</i> o <i>confirmings</i> para garantizar acceso a liquidez. ■ Iniciativas de colaboración público-privada. <p>Residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Mayor relevancia de los esquemas de financiación para contratos llave en mano a clientes patrimonialistas.

Impacto en operaciones	Cambios en la estructura de mercado
<p>Residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Persistencia de macro tendencias que soportan la demanda a largo plazo (tipos de interés, urbanización, etc.). ■ Reducción de obras residenciales para la venta, en beneficio de obra de reforma, <i>fit-outs</i> y obras de cuantía menor, así como <i>build-to-rent</i>. ■ Posible incremento de demanda en zonas con menor densidad de población. ■ Bajada de demanda internacional en zonas de costa. ■ Nuevas modalidades de contratación: libros abiertos, promotor-constructor. <p>No residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Impacto en la construcción y reforma de espacio comercial y logístico por aumento de <i>ecommerce</i>, acelerado tras el confinamiento. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Reducción del número de empresas solventes y mayor concentración del sector. ■ Las cadenas de suministro se volverán más regionales, reforzando la agilidad y resiliencia. ■ Cambio de tendencia en la tipología de obras iniciadas: más obra pública y para cliente patrimonialista, y menos obra residencial para venta, debido a la creciente demanda para residencial en alquiler.

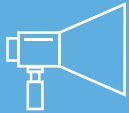
4 | Acciones de mitigación para el sector

Diversas acciones que las empresas del sector pondrán en marcha en las distintas fases.



5 | Cómo EY-Parthenon puede ayudarte

Nuestro *expertise* sectorial nos permite abordar de frente el problema y ofrecerle a nuestros clientes soluciones hechas a medida para dar respuesta a sus necesidades en el corto, medio y largo plazo.



Respuesta inmediata

- Apoyo a la **gestión operacional de crisis y riesgos**.
- Elaboración de **planes de contingencia** para permitir una **respuesta rápida y eficaz** a todos los escenarios posibles.
- Identificación y **priorización de las medidas clave de acción** para proteger las relaciones con los principales clientes, proveedores críticos y socios estratégicos.
- Identificación y **aplicación de reducciones de costes rápidas**.
- Optimización de la **gestión de la corriente de efectivo**.



Reinicio y reacción

- Apoyo **operacional con reinicio** (configuración operacional para hacer frente a la recuperación de la demanda, optimización del proceso para aumentar la eficiencia de los costes, etc.).
- Planificación estratégica para el **nuevo mundo** (fusiones y adquisiciones, rediseño de la huella / red, adquisiciones de start-ups con capacidades digitales, etc.).
- Determinación de las necesidades de recursos y capacidades en el **nuevo entorno normal**.
- Priorización de la atención a las áreas en las que es necesario **adaptar el modelo comercial existente**.



Adaptación al nuevo mundo

- Apoyo a las **adquisiciones** que fortalecen la empresa con una valoración atractiva.
- Identificación de las **opciones de desinversión**.
- Identificar **oportunidades para optimizar el capital de trabajo**.
- **Transformación digital** del modelo de negocio.
- Apoyo en la construcción de una **cadena de suministro distribuida y resistente**.
- **Asesoramiento en la venta de activos no estratégicos**.

Contacto



Fernando González Cuervo

EY España, Socio responsable del sector Construcción e Infraestructuras en EMEIA

Fernando.GonzalezCuervo@es.ey.com



Javier García Seijas

EY España, Socio responsable de Infraestructuras para el área de Transacciones

Javier.GarciaSeijas@es.ey.com



Manuel Giralt

EY España, Socio de Consultoría

Manuel.GiraltHerrero@es.ey.com



Castor Garate

EY España, Socio de EY Abogados

Castor.GarateMutiloa@es.ey.com



Alfonso Balea

EY España, Socio de Auditoría

Alfonso.BaleaLopez@es.ey.com



Jaime Sol

EY España, Socio Director de People Advisory Services

Jaime.Sol@es.ey.com

Sobre EY-Parthenon

EY-Parthenon es la práctica de Estrategia y Operaciones de EY a nivel global. Los equipos de EY-Parthenon están comprometidos a apoyar a sus clientes en dar respuesta a sus retos de negocio, aportando un análisis crítico que les ayuden a definir estrategias accionables con impacto real. EY-Parthenon aporta a sus clientes la combinación de conocimiento experto sectorial y experiencias concretas y pragmáticas en la implantación de estrategias corporativas y transformaciones empresariales. Ayudamos a nuestros clientes a optimizar su portfolio de negocios, aportamos *insights* sectoriales para tomar decisiones de inversión, definimos estrategias efectivas para explotar oportunidades de crecimiento, y les ayudamos a extraer el máximo valor en procesos de desarrollo inorgánico (integración / adquisición). Las metodologías de EY-Parthenon, combinadas con un espíritu emprendedor, ayudan a nuestros clientes a amplificar el impacto de sus estrategias y motivan que seamos los asesores de referencia para compañías líderes a nivel mundial.

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Acerca de EY

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. La información y los servicios de calidad que ofrecemos a nuestros clientes ayudan a generar confianza en los mercados de capitales y en las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. De esta forma, jugamos un papel fundamental en el cumplimiento de nuestro propósito *Building a better working world* para nuestros profesionales, nuestros y clientes y nuestro entorno.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (*company limited by guarantee*) y no presta servicios a clientes. La información sobre cómo EY recopila y utiliza datos personales y su correspondiente descripción sobre los derechos de las personas en virtud de la legislación vigente en materia de protección de datos, están disponibles en ey.com/privacy. Para obtener más información sobre nuestra organización, visite ey.com.

© 2020 Ernst & Young, S.L.
Todos los derechos reservados.

ED None

La información recogida en esta publicación es de carácter resumido y solo debe utilizarse a modo orientativo. En ningún caso sustituye a un análisis en detalle ni puede utilizarse como juicio profesional. Para cualquier asunto específico, se debe contactar con el asesor responsable.

ey.com/es_es