

PRUDENCIA EN EL ARRANQUE DEL AÑO 2019

PARA LOS ARQUITECTOS INTERESADOS EN LOS ESTADOS UNIDOS

La industria de la construcción ha crecido durante los últimos 10 años a pasos agigantados en EEUU, siendo uno de los indicadores más significativos de la recuperación del país. La economía estadounidense ha tenido mejores resultados que los del resto del mundo en la década pasada y el crecimiento actual es ya el segundo mayor de la historia.

La construcción alcanzó un máximo histórico en 2008, habiéndose alcanzado nuevamente máximos históricos. Hasta la fecha, el crecimiento de la industria inmobiliaria ha ido estrechamente ligado al crecimiento del empleo en el país, en mínimos históricos. La mejora de tasas de empleo durante los últimos años ha ido de la mano, de forma casi proporcional, al incremento que se ha producido en el sector de la construcción y de la arquitectura.

En el sector residencial, el empleo estable, el crecimiento económico, y los atractivos porcentajes de los intereses hipotecarios de la última década han implicado un gran crecimiento del este sector.

En el campo No-residencial, el sector creció substancialmente en la ultima mitad de la década, con un impulso beneficiado de una mayor estabilidad derivada de los bajos precios de materiales. A nivel urbano, se ha observado una tendencia a lo largo de los últimos años de una deslocalización de los centros de trabajo, con un crecimiento de los núcleos suburbanos. En este sentido, según Urban Land Institute (ULI) en las 40 áreas metropolitanas más grandes de Estados Unidos, el 84 por ciento de los puestos de trabajo están fuera del centro de la ciudad con una tendencia alcista a un crecimiento de las estructuras suburbanas en los próximos años. Esta tendencia ha abierto, y sigue ofreciendo, oportunidades a arquitectos y urbanistas que puedan ofrecer soluciones económicas y creativas para dicho proceso descentralizador.

En paralelo a la mencionada deslocalización urbana, es muy significativo que durante los últimos cinco años se ha producido una fuerte migración poblacional en Estados Unidos desde el Este al Oeste del país, lo cual va normalmente vinculado de forma causal (relaciones causa-efecto) con las oportunidades profesionales y el crecimiento económico. Según el informe "Dodge Data and Analytics" se observa como el crecimiento económico y poblacional se ha trasladado de forma pronunciada desde el Medio Oeste y el Noreste hacia el Sureste y Oeste del país. Estados como por ejemplo Tennessee, Georgia, Florida, Luisiana o Texas han tenido un fuerte crecimiento poblacional.

Hasta la fecha, y aún por hoy por hoy, destacan por un crecimiento de la construcción superior al 10%, y por tanto de oportunidades para los arquitectos, ciudades como Seattle, San Francisco, San Diego, Las Vegas, Boise (Idaho), Denver (Colorado), Austin (Texas), Dallas (Texas), Forth Worth (Texas), Houston (Texas), Little Rock (Arkansas), Miami, New York, New Jersey, Bufalo (New York), Green Bay (Wisconsin) o Knoxville (Tennessee), entre otras conurbaciones como la zona de Detroit, que tras

una dura crisis causada por la bancarrota de la ciudad, está creciendo nuevamente a un ritmo récord.

Si nos centramos en grandes ciudades del país son de destacar algunas conurbaciones como aquellas de mayor crecimiento en el campo de la construcción y la arquitectura. entre ellas, caben destacar las siguientes:

- Dallas, refleja un impresionante aumento del empleo. Un buen ambiente de negocios junto con un coste atractivo de vida lo han posicionado con gran crecimiento.
- Austin, la capital del estado de Texas impulsa la creación de empleo diverso y sigue siendo un lugar atractivo para vivir para todas las generaciones. Aunque una de las preocupaciones es que el mercado está creciendo más rápido que la infraestructura local.
- Charlotte. El buen trabajo y el crecimiento de la población, junto con el desarrollo de los centros urbanos hace que sea un mercado atractivo para los residentes.
- Seattle, muy popular entre los inversores nacionales e internacionales, ofrece una base de la industria diversa, y se está beneficiando de un crecimiento en las industrias de la tecnología, la publicidad, los medios de comunicación y de información.
- Atlanta, goza de un fuerte crecimiento en los sectores clave de la economía sin la preocupación típica del exceso de oferta. El menor coste de hacer negocios está atrayendo a las deslocalizaciones de empresas, que contribuyen al crecimiento del mercado.

El crecimiento de la construcción en el país ha estado ligado a los servicios de Arquitectura, Ingeniería y Construcción (AEC). La minúscula tasa de paro en el campo de la arquitectura ha permitido a los arquitectos norteamericanos tener una elevada estabilidad profesional. Este crecimiento reciente de la industria ha ido igualmente de la mano de un cambio en las herramientas disciplinares utilizadas. Los últimos años han visto un **fuerte crecimiento en Estados Unidos de BIM** (Building Information Model), hasta tal punto que más del 80% (82.1%) de las firmas entrevistadas en "Building Design+Construction" afirman utilizar dichas herramientas para sus proyectos. Al igual que ocurre en el norte de Europa, BIM, en Estados Unidos, es una realidad que se ha consolidado en los años recientes, acompañando al crecimiento del sector.

Teniendo en cuenta que en 2013 sólo había un 10% (12.2%) de empresas del sector de la arquitectura que afirmaban hacer **uso de BIM** para sus proyectos, es destacable el rápido aumento de dicha herramienta disciplinar y la necesidad de sus conocimientos para trabajar a lo largo del 2019 en el país. Esto implica que los arquitectos del COAM que estén considerando aplicar a puestos de trabajo en Estados Unidos, deberían firmemente considerar estar familiarizados con herramientas BIM, como por ejemplo Revit, que es el programa más extendido en la industria en Estados Unidos.

Volviendo a la situación macroeconómica del país, de manera más reciente, la subida de los tipos de interés por parte de la Reserva Federal, y una indirecta fortaleza de dólar a llevado a una fuerte ralentización de las economías emergentes, como se ha podido ver a lo largo de los últimos meses en países como Turquía, Argentina,

Sudafrica, Rusia o India. Los inversores globales han decidido volver a posicionar sus capitales en países presumiblemente más estables, una vez los tipos de interés hacen favorable el desplazamiento de capital, haciendo por tanto el dólar más fuerte y a la economía americana aparentemente afianzada en un elevado optimismo.

Como añadido a dicho optimismo, las políticas de desregulación y reducción de impuestos a las empresas por parte de la administración Trump han inyectado una gran cantidad de capital al sistema financiero norteamericano, afianzando la aparente solidez de la primera economía mundial.

Sin embargo, esta aparente fortaleza de la economía norteamericana contrasta con indicadores que parecen apuntar a una posible recesión a lo largo del 2019 ó del 2020. El alto grado de endeudamiento del país, una pirámide poblacional invertida con gran cantidad de demografía a punto de retirarse del mercado laboral y las diversas políticas de proteccionismo comercial por parte de la administración Trump, pueden ser un factor desbordante del aparente optimismo respecto de la economía norteamericana.

A lo largo de los últimos meses se han identificado otros indicadores que sugieren una posible ralentización del sector inmobiliario. Los días para vender propiedades ("Days in the Market") se han ido alargando progresivamente de forma consistente en la zonas metropolitanas. Si bien es cierto que aún no se observa una reducción en los precios de la vivienda, si se prevé que dichos precios se ajusten según vayan pasando los meses. El número de permisos de obra nueva se va ralentizando de forma suave en muchas conurbaciones y si este patrón continúa, puede afectar de forma rápida a la industria de la arquitectura, fuertemente dependiente de nuevos desarrollos inmobiliarios.

Para aquellos arquitectos del COAM que tengan interés en explorar el mercado norteamericano durante el 2019, se recomienda prudencia y observar de forma continuada los indicadores macroeconómicos que puedan ir decantando la balanza entre seguir con un crecimiento histórico sin precedentes o iniciar una caída en la economía que tendría un consecuente impacto en la industria inmobiliaria y del sector de la arquitectura.

Corresponsal del COAM en Nueva York.

Alfredo Muñoz

Crónica Noviembre 2018