

# Reorientación de las estrategias del sector de la edificación

## Resumen ejecutivo



Colección Estudios e Informes. Número 33

# REORIENTACIÓN DE LAS ESTRATEGIAS DEL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN

## INFORME

aprobado por el Pleno del Consejo de Trabajo, Económico y Social en  
la sesión ordinaria del día 15 de abril de 2013.



**Ponentes**

Aurora Huerga Barquin

José Manuel Jurado Villena

**Director**

Joan Antoni Santana Garcia

**Autores**

Pere Castell Castells

Lluís Ferrer Trullols

Joan Antoni Santana Garcia

**Miembros del grupo de trabajo:**

Moisès Bonal Ferrer, Salvador Guillermo Viñeta, José Manuel Jurado Villena, Joseba Polanco Beldarrain i

José Martín Vives Abril

**Consejo de Trabajo, Económico y Social de Catalunya**

Barcelona, 2013



Los contenidos de esta obra están sujetos a una licencia Creative Commons del tipo reconocimiento de autoría, usos no comerciales y sin obra derivada. Se permite la reproducción, distribución y comunicación pública siempre que se cite el autor o autores y el editor y no se haga un uso comercial de la obra original ni se creen obras derivadas. Pueden consultar un resumen de los términos de la licencia en:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es>

© Generalitat de Catalunya  
Consejo de Trabajo, Económico y Social de Catalunya  
Diputació, 284  
08009 Barcelona  
Tel. 93 270 17 80  
Dirección en Internet: [ctesc.gencat.cat](http://ctesc.gencat.cat)

C/e: [ctesc@gencat.cat](mailto:ctesc@gencat.cat)

Imágenes: <http://pixabay.com/es/alternativa-azul-celular-limpia-21581/>  
<http://www.flickr.com/photos/obis/5643391543/>  
<http://pixabay.com/en/crane-baukran-construction-work-8201/>

Barcelona, mayo de 2013

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

### 1.1. CONTEXTO

En 1997, el sector de la construcción en Catalunya inició un ciclo expansivo, tanto en términos de empleo como de VAB, que no se detuvo hasta el año 2008. Una década de fuerte crecimiento tanto del VAB como del empleo del sector. El año 1998 ya había recuperado los niveles de empleo previos a la crisis de 1992. El progresivo abaratamiento del crédito, cada vez más dependiente del contexto monetario europeo, prolongó este ciclo expansivo durante los primeros años del siglo XXI. Desde 1999, el deflactor del VAB del sector se movió por encima de los tipos de interés de referencia. Los años 2004 y 2005 marcaron un máximo en el diferencial que suponía el crecimiento del valor del VAB y el del coste de los recursos financieros.

Durante esta fase expansiva, el sector pasó de representar el 6,6% del VAB en 1998 al 10,7% en el año 2008. A partir de ahí entró en una fase claramente contractiva que lo llevó a representar el 8,1% del VAB en 2011 y el 7,7% del empleo del mismo año. En el año 2012 esta cifra ya había bajado hasta el 6,5%.

Durante todo este proceso contractivo, el sector de la construcción ha sido el que más paro ha generado y el que más crecimiento ha restado al conjunto de la economía. Sin embargo, y aunque el sector de la construcción en el conjunto de España no ha cesado de corregir el VAB y el empleo desde que se inició la crisis, el peso del sector de la construcción en términos de VAB aún se encontraba en 2011 por encima de la media de la UE27 y de la Eurozona.

El resto de los datos que se tratan en el apartado de contexto se resumen en la tabla siguiente:

**TAULA 1. Resumen de los datos de contexto del sector de la construcción. Catalunya, 2004-2012**

Compraventas de viviendas nuevas <sup>1</sup>	2012	Variación último año	2007=100	2004=100
Catalunya	11.641	-9,4	28,3	31,3
España	114.823	-10,2	27,8	38,9
Precio de las viviendas de hasta 2 años de antigüedad <sup>2</sup>	4T 2012	Variación último año	1T 2007=100	1T 2004=100
Catalunya	1.956	-7,6	83,5	120,0
España	1.588	-7,8	79,6	110,9
Visados de dirección de obra: número de viviendas	11 2012	Variación último año	2007=100	2004=100
Catalunya	10.595	-32,0	12,0	10,1
España	73.094	-35,2	10,6	9,9
Obra nueva	11 2012	Variación último año	2007=100	2004=100
Catalunya	4.192	-36,8	4,9	4,3
España	47.020	-41,8	7,2	6,8
Ampliación	11 2012	Variació darrer any	2007=100	2004=100
Catalunya	381	-9,1	47,5	47,2
España	2.555	-13,8	32,4	25,3
Reforma	11 2012	Variació darrer any	2007=100	2004=100
Catalunya	6.022	-29,4	219,2	82,6
España	23.519	-18,7	79,6	55,3

(1) Número de viviendas.

(2) Euros por metro cuadrado.

Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento, del Observatorio de Empresa i Empleo de la Generalitat de Catalunya y del INE.

Las compraventas de viviendas nuevas del año 2012 representan el 28,3% de las que hubo en el año 2007 y el 31,2% de las que hubo en el año 2004. Por lo tanto, la caída de la actividad entre los años 2007-2012 es prácticamente equivalente al aumento que hubo entre 2004 y 2007. En el último año no se aprecia una mejora de la tendencia, ya que las compraventas disminuyen el 9,4% respecto del año 2011.

En lo que respecta a los precios de las viviendas que tienen hasta 2 años de antigüedad, se observa que el cuarto trimestre del año 2012 se sitúan en el 83,5% de del valor que tenían en el año 2007, pero todavía están por encima de los que estaban vigentes en el año 2004. En el último año los precios bajan el 7,6%.

**TAULA 2. Resumen de los datos de contexto del sector de la construcción. Catalunya, 2004-2012**

Licitación oficial <sup>1</sup>		06 2012	Variación último año	2007=100	2004=100				
Catalunya		878.414	-61,0	12,4	28,0				
España		8.543.798	-50,5	22,8	30,2				
Producción <sup>2</sup>		2012 (E)	Variación último año	2007=100	2004=100				
Total		12.338	-14,0	40,1	55,2				
Viviendas nuevas		2.221	-9,1	21,1	30,4				
Edificios no residenciales nuevos		2.499	-7,0	39,2	50,6				
Rehabilitación y mantenimiento		6.681	-4,0	87,8	109,2				
Obra civil		937	-58,5	15,0	23,5				
Empleo: miles de personas		2012	Variación último año	2007=100	2004=100				
Catalunya		187	-21,0	42,6	53,4				
Espanya		1.148	-17,6	42,5	50,9				
Empleo per províncias		2012	Variación último año	2007=100	2004=100				
Barcelona		118.628	-23,5	43,6	51,3				
Gerona		25.509	-19,9	43,2	56,1				
Lérida		13.452	-30,7	39,2	61,4				
Tarragona		29.851	-3,5	40,3	1.1.1. 53,7				
1.1.2.	Paro: número de personas	1.1.3.	01 2013	1.1.4.	Variación último año	1.1.5.	2007=100	1.1.6.	2004=100
1.1.7.	Catalunya	1.1.8.	99.100	1.1.9.	-4,0	1.1.10.	429,0	1.1.11.	391,7
1.1.12.	España	1.1.13.	759.300	1.1.14.	-4,2	1.1.15.	329,7	1.1.16.	300,7
1.1.17.	Empresas: número de empresas	1.1.18.	2012	1.1.19.	Variación último año	1.1.20.	2007=100	1.1.21.	2004=100
1.1.22.	Catalunya	1.1.23.	85.047	1.1.24.	-5,5	1.1.25.	94,4	1.1.26.	114,3
1.1.27.	España	1.1.28.	462.402	1.1.29.	-5,1	1.1.30.	94,7	1.1.31.	118,1

(1) Miles de euros.

(2) Millones de euros.

Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento, del Observatorio de Empresa i Empleo de la Generalitat de Catalunya y del INE.



Mediante los visados de dirección de obra se constata que la obra nueva es la que más ha reducido su actividad, seguida de las ampliaciones. En cambio, las obras de reforma son las únicas que aumentan su actividad respecto del nivel que tenían en 2007. En concreto, el número de viviendas visadas por obras de reforma en 2012 es 2,19 veces superior al del año 2007. De todas formas, este crecimiento de las viviendas visadas por obras de reforma entre los años 2007 y 2012 es insuficiente para recuperar la actividad que había en el año 2004. La situación en España en lo que respecta a esta variable da unos resultados similares a los de Catalunya en términos de visados de obra nueva y ampliaciones, pero no en términos de reformas ya que, para el conjunto del Estado, las obras de reforma no han recuperado la actividad que tenían en 2007.

Los datos de licitación presentan una caída de la actividad del 61% en el último año y se sitúan en el 12,4% del valor de la licitación del año 2007.

En lo que respecta a los datos de producción según tipo de obra, estos confirman la fuerte caída de la actividad durante los años de la crisis, siendo la rehabilitación y el mantenimiento los que menos han quedado afectados. Incluso se constata que la actividad actual de las obras de rehabilitación y mantenimiento es el 9,2% superior a la que había en el año 2004.

El empleo del sector se cifra en 187.000 personas y equivale al 42,6% del que había en el año 2007. En el último año ha caído el 21%. Por provincias, todas ellas presentan una reducción similar desde el año 2007. Tarragona, en particular, es la que presenta una caída más suave de la población ocupada en el último año (-3,5%).

En relación con el paro, este es de 99.100 personas. En el último año se ha reducido el 4%, pero se ha multiplicado por 4,29 respecto del que había en el año 2007.

Finalmente, el número de empresas del sector es de 85.047, el 5,5% menos de las que había el año 2011, el 94,4% de las que había el año 2007, pero el 14,3% más de las que había en el año 2004.

## 1.2. LA CONSTRUCCIÓN: SECTOR CLAVE DE LA ECONOMÍA

La construcción es un sector clave de la economía teniendo en cuenta las relaciones interindustriales que se calculan a partir de la tabla *input output* de la economía catalana del año 2005, la última tabla *input output* de que se dispone.

Se constata que la construcción es uno de los sectores de la economía con mayor capacidad de impacto sobre la producción, el empleo y el valor añadido del conjunto de la economía a partir del crecimiento de su demanda. Por cada euro que crece su demanda, la producción total de la economía crece 1,76 euros y el valor añadido que se genera es de 0,77 euros. El multiplicador del empleo es de 15,38, que es el número de puestos de trabajo que se generan por cada 1.000.000 euros que crece la demanda del sector.

## 1.3. ESTOC DE OBRA NUEVA PENDIENTE DE VENTA

El resumen de la información principal del apartado de estoc de obra nueva se presenta en la tabla de la página siguiente. Hay 89.123 viviendas de obra nueva pendientes de venta a finales del año 2012. Se tardaría 7,7 anys en eliminar este estoc si las ventas fueran las de 2012. Este estoc equivale a 11,8 viviendas por 1.000 habitantes y a 30,9 viviendas por 1.000 hogares.

Por provincias, Barcelona es la que tiene el número más elevado de viviendas nuevas pendientes de venta, el 39,8% del total, y Tarragona es la que presenta peores indicadores de absorción de estoc i estoc de viviendas por habitantes y hogares.

Por agrupaciones de comarcas, las zonas turísticas son las que tienen más viviendas en estoc pendientes de venta, el 39,3% del total, y las que presentan los peores indicadores de absorción de estoc i estoc de viviendas por habitantes y hogares.

Por ámbitos territoriales funcionales, el ámbito metropolitano de Barcelona es la zona que tiene más viviendas en estoc pendientes de venta, el 26,6% del total, seguida del Camp de Tarragona, el 20,3%. Las Terres de l'Ebre son el ámbito con peores indicadores de absorción de estoc y estoc de viviendas por habitantes y hogares.



El Área metropolitana de Barcelona tiene un estoc que representa el 7,8% del estoc total. Presenta unos indicadores de absorción de estoc i estoc de viviendas por habitantes y hogares mejores que los del conjunto de Catalunya.

Por su parte, Barcelona ciudad tiene un estoc de viviendas pendientes de venta que representan el 0,9% del estoc total y sus indicadores de absorció de estoc i estoc de viviendas por habitantes y hogares son mejores que los del conjunto de Catalunya.

**TAULA 3. Estoc de viviendas nuevas pendientes de venta, indicador de absorción de estoc y estoc acumulado de obra nueva por 1.000 habitantes y por 1.000 hogares. Catalunya, 2012**

	Estoc acumulado 2012	%	Indicador de absor- ción	Estoc x 1.000 habi- tantes	Estoc x 1.000 hogares
<b>Catalunya</b>	89.123	100	7,7	11,8	30,9
<b>Provincias</b>					
Barcelona	35.505	39,8	5,6	6,4	16,9
Gerona	15.823	17,8	8,1	20,8	55,3
Lérida	4.560	5,1	3,9	10,3	25,0
Tarragona	33.235	37,3	16,5	40,8	106,8
<b>Agrupaciones de comarcas</b>					
Zonas urbanas	27.619	31,0	5,0	5,5	14,4
Ámbito metropolitano	12.898	14,5	8,8	20,0	52,7
Zonas turísticas	34.996	39,3	12,3	36,0	94,2
Resto de Catalunya	13.609	15,3	8,3	15,1	38,4
<b>Àmbitos territoriales funcionales</b>					
Alto Pirineo i Valle de Arán	1.238	1,4	2,6	16,2	37,7
Ámbito metropolitano de Barcelona	23.689	26,6	4,7	4,9	13,0
Camp de Tarragona	18.098	20,3	14,0	34,7	91,3
Comarcas de Gerona	14.951	16,8	8,3	20,0	53,4
Comarcas centrales	6.012	6,7	8,8	15,2	39,2
Penedès	9.804	11,0	10,0	20,7	54,7
Ponent	3.929	4,4	4,7	10,7	26,4
Terres de l'Ebre	11.401	12,8	23,8	59,4	156,0
<b>Àrea metropolitana de Barcelona</b>					
Àrea metropolitana de Barcelona	6.959	7,8	2,4	2,1	5,6
<b>Barcelona ciudad</b>					
Barcelona ciudad	795	0,9	0,7	0,5	1,2

Unidades: estoc en número de viviendas, porcentajes, indicador de absorción de estoc en número de años necesarios para eliminar el estoc si las ventas fueran las del último año y estoc acumulado de vivienda por 1.000 habitantes y por 1.000 hogares.

Fuente: elaboración propia a partir del Ministerio de Fomento y de la Generalitat de Catalunya.

## 1.4. EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

En 2001, el censo de viviendas situaba el número de viviendas en Catalunya en 3.315.936, de las cuales constaba que 2.315.774 se usaban como vivienda principal, 514.943 como segunda residencia, 32.298 para otros usos y el resto permanecían vacías. Sin embargo, entre los años 2001 y 2011 el dinamismo del sector de la construcción se ha acentuado mucho. El nuevo censo de viviendas del año 2011 sitúa el parque de viviendas en Catalunya en las 3.863.381.

Para el año 2011, el mismo censo sitúa el número de hogares en 2.944.944 familias y, obviamente, el mismo número de viviendas principales. Este intenso aumento de las viviendas principales ha hecho crecer el porcentaje de uso del parque para primera residencia. El factor que ha incidido en este cambio en el patrón de uso ha sido el fuerte dinamismo de los hogares, que han aumentado el 27,2%, muy por encima de lo que lo ha hecho el parque de viviendas (16,6%).

Este fuerte crecimiento de las viviendas principales ha hecho retroceder las viviendas secundarias, que han disminuido en términos absolutos en 44.862 (el -8,7%), en un contexto en el que los pisos vacíos tampoco habrían aumentado. No obstante, hay que tener en cuenta que estos cambios en los patrones de uso y en el grado de ocupación del parque quedarán supeditados en el futuro a los cambios en los comportamientos sociales y la inversión de los flujos demográficos, que podrían erosionar con mayor o menor intensidad esta demanda de viviendas para primera residencia.

### **1.5. ESTRATEGIA DE REORIENTACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL: INNOVACIÓN DE PROCESOS Y DE PRODUCTO ORIENTADA A LAS NECESIDADES FUTURAS DE NUEVA EDIFICACIÓN**

Dada la situación que vive el sector actualmente, se hace necesaria la articulación de nuevas estrategias productivas que reorienten el sector para afrontar los retos del siglo actual. Una de estas líneas pasaría por un cambio estructural en la forma de construir que lleve al sector hacia unos procesos más industrializados, de producción de más calidad y de mayor valor añadido. Una segunda línea de reorientación pasaría también por transformar los procesos y los productos con el objeto de hacerlos cada vez más sostenibles, también en términos medioambientales. En esta línea de transformación, la Administración ya ha aplicado una tutela evidente, dado que es la propia Unión Europea la que marca una hoja de ruta que debe conducir al ahorro de energía a medio y largo plazo.

Por industrialización de procesos no deberíamos entender una industrialización basada en la incorporación cada vez mayor de prefabricados y elementos constructivos modulares, sino que el concepto debe ir más allá. Industrializar los procesos de construcción también debe comportar hacerlos más eficientes, tanto en términos tecnológicos como organizativos, lo que implica una transformación tanto de la manera de trabajar como de enseñar y que afecta a todos los sectores directa o indirectamente vinculados.

Por otra parte, la búsqueda de criterios de sostenibilidad, que debería ser económica, social y medioambiental, apunta a la necesidad de optimizar el mantenimiento y la gestión energética, así como incluir el concepto en el propio sector teniendo en cuenta todo el ciclo del producto, tanto su edificación como su posterior deconstrucción. En cuanto a la mejora de la eficiencia energética de los edificios, son numerosas las aportaciones realizadas en este terreno en los últimos años, espoleadas por una directiva comunitaria que también avanza en esa dirección.

### **1.6. ESTRATEGIA DE REORIENTACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL: REHABILITACIÓN Y MODERNIZACIÓN ENERGÉTICA (RME)**

La rehabilitación es la actividad productiva dentro del sector que está resistiendo mejor la crisis y la que presenta mejores expectativas de crecimiento como consecuencia de los objetivos de ahorro de energía que se plantean a medio y largo plazo. En noviembre del año 2010 se publicó la Guía de la renovación energética de edificios de viviendas de la Generalitat, donde se presentan las medidas de rehabilitación de los edificios referentes a su envolvente térmica e instalaciones que satisfacen los requisitos básicos del Código técnico de la edificación.

La Agencia de la Vivienda gestiona las ayudas para la rehabilitación de edificios de uso residencial y las actuaciones protegidas en viviendas (con un presupuesto de 65 millones de euros en 2009), si bien algunas actuaciones orientadas a mejorar la accesibilidad dependen, en el caso de Barcelona o del área metropolitana, de entes locales. En Barcelona el Consorcio de la Vivienda ha contado con un presupuesto de unos 15 millones de euros en 2012, 10 de los cuales se destinan a financiar la instalación de ascensores. En lo que se refiere a las obras de rehabilitación de edificios, se constata un caída del número de solicitudes del Test del edificio desde el año 2005 hasta el 2010, tanto si se miden en número de expedientes como en número de viviendas. Hasta el momento, el tipo de obra que hay que realizar más frecuentemente es la relacionada con la patología estructural.

Una línea de rehabilitación en la que habrá que profundizar es la que se refiere a la mejora en la eficiencia energética (EE) de los edificios. Aunque la *Guía de renovación energética* ya va en esta línea, las directivas comunitarias

rias nos encaminan en esta dirección. Es previsible pues que una buena parte de la actividad del sector pase en el futuro por este tipo de rehabilitación.

Un análisis del potencial del mercado catalán en este ámbito nos sitúa, empleando un conjunto de actuaciones que nos llevarían hasta un ahorro del 40% en el consumo energético en los hogares, en un volumen de facturación total de 60.250 millones de euros, 44.000 de los cuales responden a actuaciones en edificios cuya eficiencia energética presumiblemente es muy mejorable, dado que fueron construidos con anterioridad a la publicación del Código técnico de 1979.

El conjunto de medidas de rehabilitación EE que se han computado abarcan un coste medio por vivienda en Catalunya de unos 26.016 euros. El coste de la factura en rehabilitación EE se concentra sobre todo en medidas de aislamiento de fachada, aislamiento de cubierta y aislamiento de cierres, que reúnen el 10%, el 23%, y el 32% respectivamente de todo el coste de rehabilitación. El cambio de caldera, la instalación de placas termosolares que aseguren un porcentaje determinado del consumo de ACS y la instalación de un recuperador que permita la ventilación sin pérdida de temperatura suponen respectivamente el 9%, el 15% y el 7% del coste del conjunto de medidas que hay que desarrollar. Finalmente también se ha incluido una medida de aislamiento de la solera de la fachada vista que sólo representa el 3% del coste total. Cuando suponemos sólo las viviendas principales construidas con anterioridad a 1980, el coste medio por vivienda de este conjunto de medidas baja hasta los 24.696 euros.

Una segunda línea de rehabilitación que, de hecho, ya hace tiempo que se potencia en algunos entornos urbanos es la que hace referencia a la mejora en accesibilidad. Estas actuaciones se hacen políticamente deseables tanto por sus implicaciones en política social como por sus efectos en términos de dinamización económica. En este sentido, una estimación del coste de instalación de los ascensores en el conjunto de viviendas principales susceptibles de necesitarlos nos deja una factura global para el conjunto de Catalunya de 8.311 millones de euros, con un coste medio por vivienda de unos 5.327 euros aproximadamente. La parte más importante de esta factura global, 3.666 millones de euros, se concentra en las zonas urbanas.

En una sección de este apartado del Informe se calcula el impacto del valor de las obras de rehabilitación y modernización energética presupuestadas sobre la producción, el empleo y el valor añadido de todas las ramas de la economía catalana. Los resultados para el conjunto de la economía son de un impacto anual de 2.786,3 millones de euros sobre la producción, 24.388 puestos de trabajo de efecto equivalente y 1.214 millones de euros de valor añadido hasta el año 2050.