

Reorientació de les estratègies del sector de l'edificació

Resum executiu



Collecció Estudis i Informes. Número 33

REORIENTACIÓ DE LES ESTRATÈGIES DEL SECTOR DE L'EDIFICACIÓ

INFORME

aprovat pel Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social en la sessió ordinària del dia 15 d'abril del 2013.



Ponents

Aurora Huerga Barquin

José Manuel Jurado Villena

Director

Joan Antoni Santana Garcia

Autors

Pere Castell Castells

Lluís Ferrer Trullols

Joan Antoni Santana Garcia

Membres del grup de treball:

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

José Martín Vives Abril

Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya

Barcelona, 2013



Els continguts d'aquesta obra estan subjectes a una llicència Creative Commons del tipus reconeixement d'autoria, usos no comercials i sense obra derivada. Se'n permet la reproducció, distribució i comunicació pública sempre que se'n citi l'autor o autors i l'editor i no es faci un ús comercial de l'obra original ni se'n creïn obres derivades. Podeu consultar un resum dels termes de la llicència a:

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

© Generalitat de Catalunya
Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya
Diputació, 284
08009 Barcelona
Tel. 93 270 17 80
Adreça Internet: ctesc.gencat.cat

A/e: ctesc@gencat.cat

Imatges: <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, maig de 2013

1. RESUM EXECUTIU

1.1. CONTEXT

L'any 1997, el sector de la construcció a Catalunya va encetar un cicle expansiu, tant en termes d'ocupació com de VAB, que no es va aturar fins a l'any 2008. Una dècada de fort creixement tant del VAB com de l'ocupació del sector. L'any 1998 ja havia recuperat els nivells d'ocupació previs a la crisi de 1992. El progressiu abaratiment del crèdit, cada cop més dependent del context monetari europeu, va perllongar aquest cicle expansiu durant els primers anys del segle XXI. Des del 1999, el deflactor del VAB del sector es va moure per sobre dels tipus d'interès de referència. Els anys 2004 i 2005 van marcar un màxim en el diferencial que suposava el creixement del valor del VAB i el del cost dels recursos financers.

Durant aquesta fase expansiva, el sector va passar de representar el 6,6% del VAB l'any 1998 fins al 10,7% a l'any 2008. A partir d'aquí va entrar en una fase clarament contractiva que el va portar a representar el 8,1% del VAB l'any 2011, i el 7,7% de l'ocupació del mateix any. L'any 2012 aquesta xifra ja havia baixat fins al 6,5%.

Durant tot aquest procés contractiu, el sector de la construcció ha estat el que més atur ha generat i el que més creixement ha restat al conjunt de l'economia. No obstant això, i tot i que el sector de la construcció al conjunt d'Espanya no ha parat de corregir el VAB i l'ocupació des que es va iniciar la crisi, el pes del sector de la construcció en termes de VAB encara es trobava l'any 2011 per sobre de la mitjana de la UE27 i de l'Eurozona.

La resta de dades que es tracten a l'apartat de context es resumeixen a la taula següent:

TAULA 1. Resum de les dades de context del sector de la construcció. Catalunya, 2004-2012

Compravendes d'habitatges nous ¹	2012	Variació darrer any	2007=100	2004=100
Catalunya	11.641	-9,4	28,3	31,3
Espanya	114.823	-10,2	27,8	38,9
Preu dels habitatges fins a 2 anys d'antiguitat ²	4T 2012	Variació darrer any	1T 2007=100	1T 2004=100
Catalunya	1.956	-7,6	83,5	120,0
Espanya	1.588	-7,8	79,6	110,9
Visats de direcció d'obra: nombre d'habitatges	11 2012	Variació darrer any	2007=100	2004=100
Catalunya	10.595	-32,0	12,0	10,1
Espanya	73.094	-35,2	10,6	9,9
Obra nova	11 2012	Variació darrer any	2007=100	2004=100
Catalunya	4.192	-36,8	4,9	4,3
Espanya	47.020	-41,8	7,2	6,8
Ampliació	11 2012	Variació darrer any	2007=100	2004=100
Catalunya	381	-9,1	47,5	47,2
Espanya	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
Espanya	23.519	-18,7	79,6	55,3

(1) Nombre d'habitatges.

(2) Euros per metre quadrat.

Font: elaboració pròpia a partir del Ministeri de Foment, de l'Observatori d'Empresa i Ocupació de la Generalitat de Catalunya i de l'INE.

Les compravendes d'habitatges nous de l'any 2012 representen el 28,3% de les que hi havia l'any 2007 i el 31,2% de les que hi havia l'any 2004. Per tant, la caiguda de l'activitat entre els anys 2007-2012 és pràcticament equivalent a l'augment que hi va haver entre els anys 2004 i 2007. En el darrer any no s'aprecia una millora de la tendència, ja que les compravendes disminueixen el 9,4% respecte de l'any 2011.

Pel que fa als preus dels habitatges que tenen fins a 2 anys d'antiguitat s'observa que al quart trimestre de l'any 2012 se situen al 83,5% del valor que tenien l'any 2007, però encara estan per sobre dels que estaven vigents l'any 2004. En el darrer any els preus baixen el 7,6%.

TAULA 2. Resum de les dades de context del sector de la construcció. Catalunya, 2004-2012

Licitació oficial ¹	06 2012	Variació darrer any	2007=100	2004=100
Catalunya	878.414	-61,0	12,4	28,0
Espanya	8.543.798	-50,5	22,8	30,2
Producció ²	2012 (E)	Variació darrer any	2007=100	2004=100
Total	12.338	-14,0	40,1	55,2
Habitatges nous	2.221	-9,1	21,1	30,4
Edificis no residencials nous	2.499	-7,0	39,2	50,6
Rehabilitació i manteniment	6.681	-4,0	87,8	109,2
Obra civil	937	-58,5	15,0	23,5
Ocupació: milers de persones	2012	Variació darrer any	2007=100	2004=100
Catalunya	187	-21,0	42,6	53,4
Espanya	1.148	-17,6	42,5	50,9
Ocupació per províncies	2012	Variació darrer any	2007=100	2004=100
Barcelona	118.628	-23,5	43,6	51,3
Girona	25.509	-19,9	43,2	56,1
Lleida	13.452	-30,7	39,2	61,4
Tarragona	29.851	-3,5	40,3	1.1.1. 53,7
1.1.2. Atur: nombre de persones	1.1.3. 01 20 13	1.1.4. Variació darrer any	1.1.5. 200 7=1 00	1.1.6. 200 4=1 00
1.1.7. Catalunya	1.1.8. 99. 10 0	1.1.9. -4,0	1.1.10. 429, 0	1.1.11. 391, 7
1.1.12. Espanya	1.1.13. 75 9.3 00	1.1.14. -4,2	1.1.15. 329, 7	1.1.16. 300, 7
1.1.17. Empreses: nombre d'empreses	1.1.18. 20 12	1.1.19. Variació darrer any	1.1.20. 200 7=1 00	1.1.21. 200 4=1 00
1.1.22. Catalunya	1.1.23. 85. 04 7	1.1.24. -5,5	1.1.25. 94,4	1.1.26. 114, 3
1.1.27. Espanya	1.1.28. 46 2.4 02	1.1.29. -5,1	1.1.30. 94,7	1.1.31. 118, 1

(1) Milers d'euros.

(2) Milions d'euros.

Font: elaboració pròpia a partir del Ministeri de Foment, de l'Observatori d'Empresa i Ocupació de la Generalitat de Catalunya i de l'INE.

A través dels visats de direcció d'obra es constata que l'obra nova és la que més ha reduït la seva activitat, seguida de les ampliacions. En canvi, les obres de reforma són les úniques que augmenten la seva activitat respecte del nivell que tenien l'any 2007. En concret, el nombre d'habitatges visats per obres de reforma l'any 2012 és 2,19 vegades superior al de l'any 2007. De totes formes, aquest creixement dels habitatges visats per obres de reforma entre els anys 2007 i 2012 és insuficient per recuperar l'activitat que hi havia l'any 2004. La situació a Espanya pel que respecta a aquesta variable dóna uns resultats similars als de Catalunya en termes de visats d'obra nova i ampliacions, però no en termes de reformes atès que, per al conjunt de l'Estat, les obres de reforma no han recuperat l'activitat que tenien l'any 2007.

Les dades de licitació presenten una caiguda de l'activitat del 61% en el darrer any i se situen en el 12,4% del valor de la licitació de l'any 2007.

Pel que fa a les dades de producció segons tipus d'obra, aquestes confirmen la forta caiguda de l'activitat durant els anys de la crisi, sent la rehabilitació i el manteniment els que menys han estat afectats. Fins i tot es constata que l'activitat actual de les obres de rehabilitació i manteniment és el 9,2% superior a la que hi havia l'any 2004.

L'ocupació del sector es xifra en 187.000 persones i equival al 42,6% de la que hi havia l'any 2007. En el darrer any ha caigut el 21%. Per províncies, totes elles presenten una reducció similar des de l'any 2007. Tarragona, en particular, és la que presenta una caiguda més suau de la població ocupada en el darrer any (-3,5%).

En relació amb l'atur, aquest és de 99.100 persones. En el darrer any s'ha reduït el 4%, però s'ha multiplicat per 4,29 respecte del que hi havia l'any 2007.

Finalment, el nombre d'empreses del sector és de 85.047, el 5,5% menys de les que hi havia l'any 2011, el 94,4% de les que hi havia l'any 2007, però el 14,3% més de les que hi havia l'any 2004.

1.2. LA CONSTRUCCIÓ: SECTOR CLAU DE L'ECONOMIA

La construcció és un sector clau de l'economia atenent les relacions interindustrials que es calculen a partir de la taula *input output* de l'economia catalana de l'any 2005, la darrera taula *input output* de què es disposa.

Es constata que la construcció és un dels sectors de l'economia amb més capacitat d'impacte sobre la producció, l'ocupació i el valor afegit del conjunt de l'economia a partir del creixement de la seva demanda. Per cada euro que creix la seva demanda, la producció total de l'economia creix 1,76 euros i el valor afegit que es genera és de 0,77 euros. El multiplicador de l'ocupació és de 15,38, que és el número de llocs de treball que es generen per cada 1.000.000 euros que creix la demanda del sector.

1.3. ESTOC D'OBRA NOVA PENDENT DE VENDA

El resum de la informació principal de l'apartat d'estoc d'obra nova es presenta a la taula de la pàgina següent. Hi ha 89.123 habitatges d'obra nova pendents de venda a finals de l'any 2012. Es trigaria 7,7 anys a eliminar aquest estoc si les vendes fossin les de l'any 2012. Aquest estoc equival a 11,8 habitatges per 1.000 habitants i a 30,9 habitatges per 1.000 llars.

Per províncies, Barcelona és la que té el nombre més elevat d'habitatges nous pendents de venda, el 39,8% del total, i Tarragona és la que presenta pitjors indicadors d'absorció d'estoc i estoc d'habitatges per habitants i llars.

Per agrupacions de comarques, les zones turístiques són les que tenen més habitatges en estoc pendents de venda, el 39,3% del total, i les que presenten els pitjors indicadors d'absorció d'estoc i estoc d'habitatges per habitants i llars.

Per àmbits territorials funcionals, l'àmbit metropolità de Barcelona és la zona que té més habitatges en estoc pendents de venda, el 26,6% del total, seguida del Camp de Tarragona, el 20,3%. Les Terres de l'Ebre són l'àmbit amb pitjors indicadors d'absorció d'estoc i estoc d'habitatges per habitants i llars.

L'Àrea metropolitana de Barcelona té un estoc que representa el 7,8% de l'estoc total. Presenta uns indicadors d'absorció d'estoc i estoc d'habitatges per habitants i llars millors que els del conjunt de Catalunya.

Per la seva banda, Barcelona ciutat té un estoc d'habitatges pendents de venda que representen el 0,9% de l'estoc total i els seus indicadors d'absorció d'estoc i estoc d'habitatges per habitants i llars són millors que els del conjunt de Catalunya.

TAULA 3. Estoc d'habitatges nous pendent de venda, Indicador d'absorció d'estoc i estoc acumulat d'obra nova per 1.000 habitants i per 1.000 llars. Catalunya, 2012

	Estoc acumulat 2012	%	Indicador d'absorció	Estoc x 1.000 habitants	Estoc x 1.000 llars
Catalunya	89.123	100	7,7	11,8	30,9
Províncies					
Barcelona	35.505	39,8	5,6	6,4	16,9
Girona	15.823	17,8	8,1	20,8	55,3
Lleida	4.560	5,1	3,9	10,3	25,0
Tarragona	33.235	37,3	16,5	40,8	106,8
Agrupacions de comarques					
Zones urbanes	27.619	31,0	5,0	5,5	14,4
Àmbit metropolità	12.898	14,5	8,8	20,0	52,7
Zones turístiques	34.996	39,3	12,3	36,0	94,2
Resta de Catalunya	13.609	15,3	8,3	15,1	38,4
Àmbits territorials funcionals					
Alt Pirineu i Val d'Aran	1.238	1,4	2,6	16,2	37,7
Àmbit metropolità 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
Comarques gironines	14.951	16,8	8,3	20,0	53,4
Comarques centrals	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
Àrea metropolitana de Barcelona					
Àrea metropolitana de Barcelona	6.959	7,8	2,4	2,1	5,6
Barcelona ciutat					
Barcelona ciutat	795	0,9	0,7	0,5	1,2

Unitats: estoc en nombre d'habitatges, percentatges, indicador d'absorció d'estoc en nombre d'anys necessaris per eliminar l'estoc si les vendes fossin les del darrer any i estoc acumulat d'habitatge per 1.000 habitants i per 1.000 llars.

Font: elaboració pròpia a partir del Ministeri de Foment i de la Generalitat de Catalunya.

1.4. EVOLUCIÓ DEL PARC D'HABITATGES

L'any 2001, el cens d'habitatges situava el nombre d'habitatges a Catalunya en 3.315.936, dels quals en constaven 2.315.774 que s'usaven com a habitatge principal, 514.943 com a segona residència, 32.298 per a altres usos i la resta, buits. No obstant això, entre l'any 2001 i l'any 2011 el dinamisme del sector de la construcció ha estat molt accentuat. El nou cens d'habitatges de l'any 2011 situa el parc d'habitatges a Catalunya en els 3.863.381.

Per a l'any 2011, el mateix cens situa el nombre de llars en 2.944.944 famílies i, òbviament, el mateix nombre d'habitatges principals. Aquest augment intens dels habitatges principals ha fet créixer el percentatge d'ús del parc per a primera residència. El factor que ha incidit en aquest canvi en el patró d'ús ha estat el fort dinamisme de les llars, que han augmentat el 27,2%, molt per sobre del que ho ha fet el parc d'habitatges (16,6%).

Aquest fort creixement dels habitatges principals ha fet retrocedir els habitatges secundaris, que han disminuït en termes absoluts en 44.862 (el -8,7%), en un context en què els pisos buits tampoc haurien augmentat. Tanmateix però, cal tenir en compte que aquests canvis en els patrons d'ús i en el grau d'ocupació del parc quedaran supeditats

en el futur als canvis en els comportaments socials i la inversió dels fluxos demogràfics, que podrien erosionar amb major o menor intensitat aquesta demanda d'habitatges per a primera residència.

1.5. ESTRATÈGIA DE REORIENTACIÓ DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓ RESIDENCIAL: INNOVACIÓ DE PROCESSOS I DE PRODUCTE ORIENTADA A LES NECESSITATS FUTURES DE NOVA EDIFICACIÓ

Atesa la situació que viu el sector actualment, es fa necessària l'articulació de noves estratègies productives que reorientin el sector per afrontar els reptes del segle actual. Una d'aquestes línies passaria per un canvi estructural en la forma de construir que porti el sector cap a uns processos més industrialitzats, de producció de més qualitat i de més valor afegit. Una segona línia de reorientació passaria també per transformar els processos i els productes en el sentit de fer-los cada cop més sostenibles també en termes mediambientals. En aquesta línia de transformació, l'Administració ha aplicat ja una tutela evident, atès que és la pròpia Unió Europea la que marca un full de ruta que ha de portar a l'estalvi d'energia a mig i llarg termini.

Per industrialització de processos no hauríem d'entendre una industrialització basada en la incorporació cada cop més gran de prefabricats i elements constructius modulars, sinó que el concepte ha d'anar més enllà. Industrialitzar els processos de construcció també ha de voler dir fer-los més eficients, tant en termes tecnològics com organitzatius, fet que implica una transformació tant de la manera de treballar com d'ensenyar i que afecta tots els sectors directament o indirectament vinculats.

D'altra banda, la cerca de criteris de sostenibilitat, que hauria de ser econòmica, social i mediambiental, apunta a la necessitat d'optimitzar el manteniment i la gestió energètica, així com d'incloure el concepte en el propi sector tenint en compte tot el cicle del producte, tant la seva edificació com la seva posterior desconstrucció. Pel que fa a la millora de l'eficiència energètica dels edificis, són nombroses les aportacions fetes en aquest terreny els darrers anys, esperonades per una directiva comunitària que també camina vers aquesta direcció.

1.6. ESTRATÈGIA DE REORIENTACIÓ DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓ RESIDENCIAL: REHABILITACIÓ I MODERNITZACIÓ ENERGÈTICA (RME)

La rehabilitació és l'activitat productiva dins del sector que està resistint millor la crisi i la que presenta unes expectatives de creixement millors com a conseqüència dels objectius d'estalvi d'energia que es plantegen a mig i llarg termini. El novembre de l'any 2010 es va publicar la *Guia de la renovació energètica d'edificis d'habitatges de la Generalitat*, on es presenten les mesures de rehabilitació dels edificis referents a la seva envoltant tèrmica i instal·lacions que satisfan els requeriments bàsics del Codi tècnic de l'edificació.

L'Agència de l'Habitatge gestiona els ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i les actuacions protegides en habitatges (amb un pressupost de 65 milions d'euros l'any 2009), si bé algunes actuacions orientades a millorar l'accessibilitat depenen, en el cas de Barcelona o de l'àrea metropolitana, d'ens locals. A Barcelona el Consorci de l'Habitatge ha comptat amb un pressupost d'uns 15 milions d'euros l'any 2012, 10 dels quals es destinen a finançar la instal·lació d'ascensors. Pel que fa a les obres de rehabilitació d'edificis, es constata una caiguda del nombre de sol·licituds de Test de l'edifici des de l'any 2005 fins al 2010, tant si es mesuren en nombre d'expedients com en nombre d'habitatges. Fins al moment, el tipus d'obra que cal realitzar més freqüentment és la de patologia estructural.

Una línia de rehabilitació que caldrà aprofundir és la que fa referència a la millora en l'eficiència energètica (EE) dels edificis. Tot i que la *Guia de renovació energètica* ja va en aquesta línia, les directives comunitàries ja ens encaminen en aquesta direcció. És previsible doncs que una bona part de l'activitat del sector passi en el futur per aquest tipus de rehabilitació.

Una anàlisi del potencial del mercat català en aquest àmbit ens situa, emprant un conjunt d'actuacions que ens portarien fins a un estalvi del 40% en el consum energètic a les llars, en un volum de facturació total de 60.250 milions d'euros, 44.000 dels quals responen a actuacions en edificis que, presumiblement, tenen una eficiència energètica molt millorable, atès que foren construïts amb anterioritat a la publicació del Codi tècnic de 1979.

El conjunt de mesures de rehabilitació EE que s'han computat abasten un cost mitjà per habitatge a Catalunya d'uns 26.016 euros. El cost de la factura en rehabilitació EE es concentra sobretot en mesures d'aïllament de façana, aïllament de coberta i aïllament de tancaments, que apleguen el 10%, el 23%, i el 32% respectivament de tot el cost de rehabilitació. El canvi de caldera, la instal·lació de plaques termosolars que assegurin un percentatge determinat

del consum d'ACS i la instal·lació d'un recuperador que permeti la ventilació sense pèrdua de temperatura suposen respectivament el 9%, el 15% i el 7% del cost del conjunt de mesures que cal desenvolupar. Finalment també s'ha inclòs una mesura d'aïllament de la solera de la façana vista que només representa el 3% del cost total. Quan suposem només els habitatges principals construïts amb anterioritat al 1980, el cost mitjà per habitatge d'aquest conjunt de mesures baixa fins als 24.696 euros.

Una segona línia de rehabilitació, que, de fet, ja fa temps que es potencia en alguns entorns urbans, és la que fa referència a la millora en accessibilitat. Aquestes actuacions esdevenen políticament desitjables tant per les seves implicacions en política social com pels seus efectes en termes de dinamització econòmica. En aquest sentit, una estimació del cost d'instal·lació dels ascensors en el conjunt d'habitatges principals susceptibles de necessitar-lo ens deixa una factura global per al conjunt de Catalunya de 8.311 milions d'euros, amb un cost mitjà per habitatge d'uns 5.327 euros aproximadament. La part més important d'aquesta factura global, 3.666 milions d'euros, es concentra a les zones urbanes. El cost mitjà per habitatge baixa considerablement si considerem els pisos respecte de les cases unifamiliars.

En una secció d'aquest apartat de l'Informe es calcula l'impacte del valor de les obres de rehabilitació i modernització energètica pressupostades sobre la producció, l'ocupació i el valor afegit de totes les branques de l'economia catalana. Els resultats per al conjunt de l'economia són d'un impacte anual de 2.786,3 milions d'euros sobre la producció, 24.388 llocs de treball d'efecte equivalent i 1.214 milions d'euros de valor afegit fins a l'any 2050.