



# La reorientació de les estratègies del sector de l'edificació

Presentació de l'informe

22 de maig de 2013

CTEESC

## □ Situació

- Context de la construcció
- Sector clau en l'economia
- Estoc d'obra nova pendent de venda
- Evolució del parc d'habitatges

## □ Noves estratègies de reorientació

- Innovació
- Rehabilitació

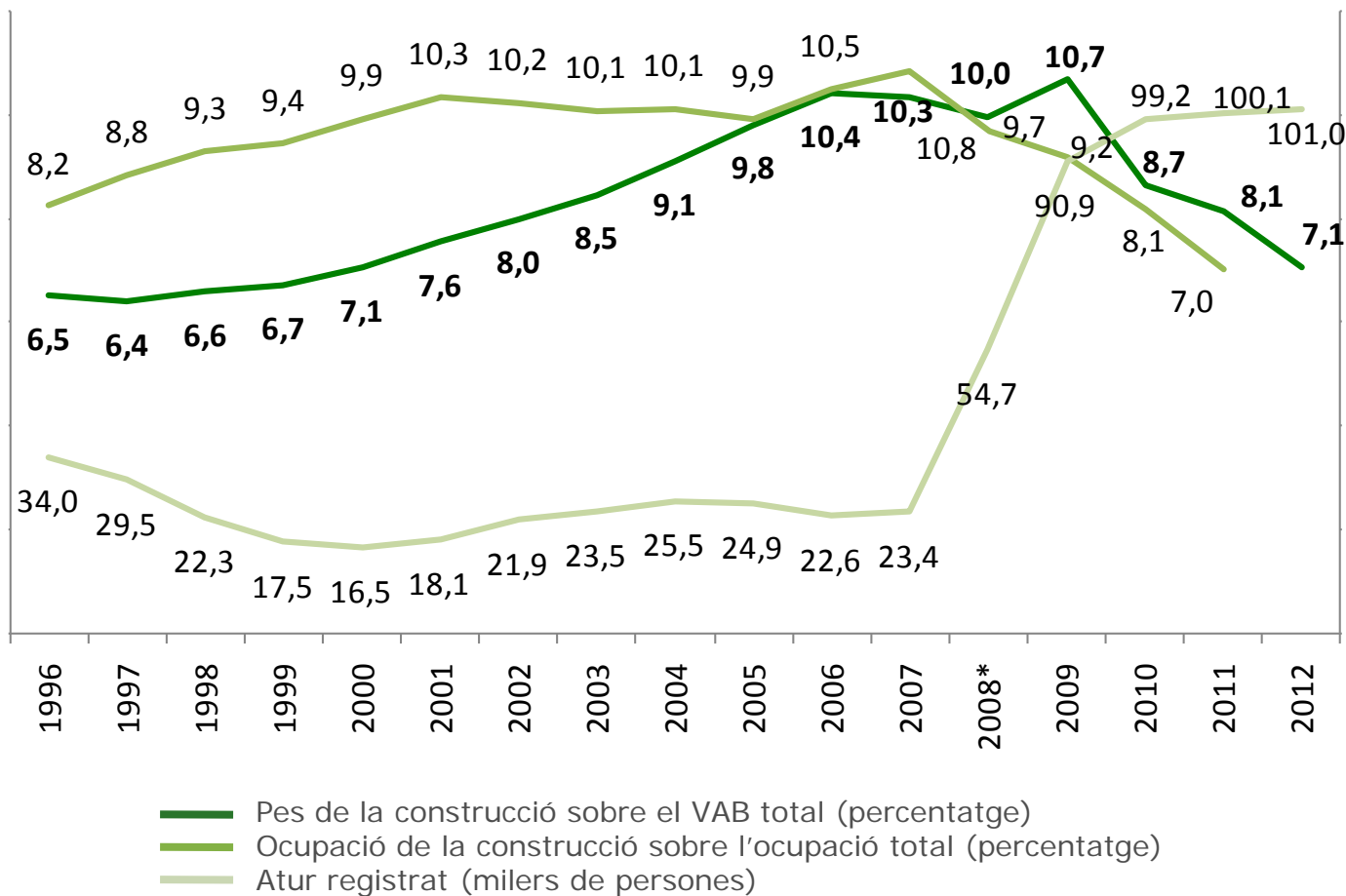
## □ Recomanacions

- Innovació
- Rehabilitació
- Altres propostes

CTESOC

# Context de la construcció (1/5)

## Evolució de l'atur i del pes de l'ocupació i el valor afegit

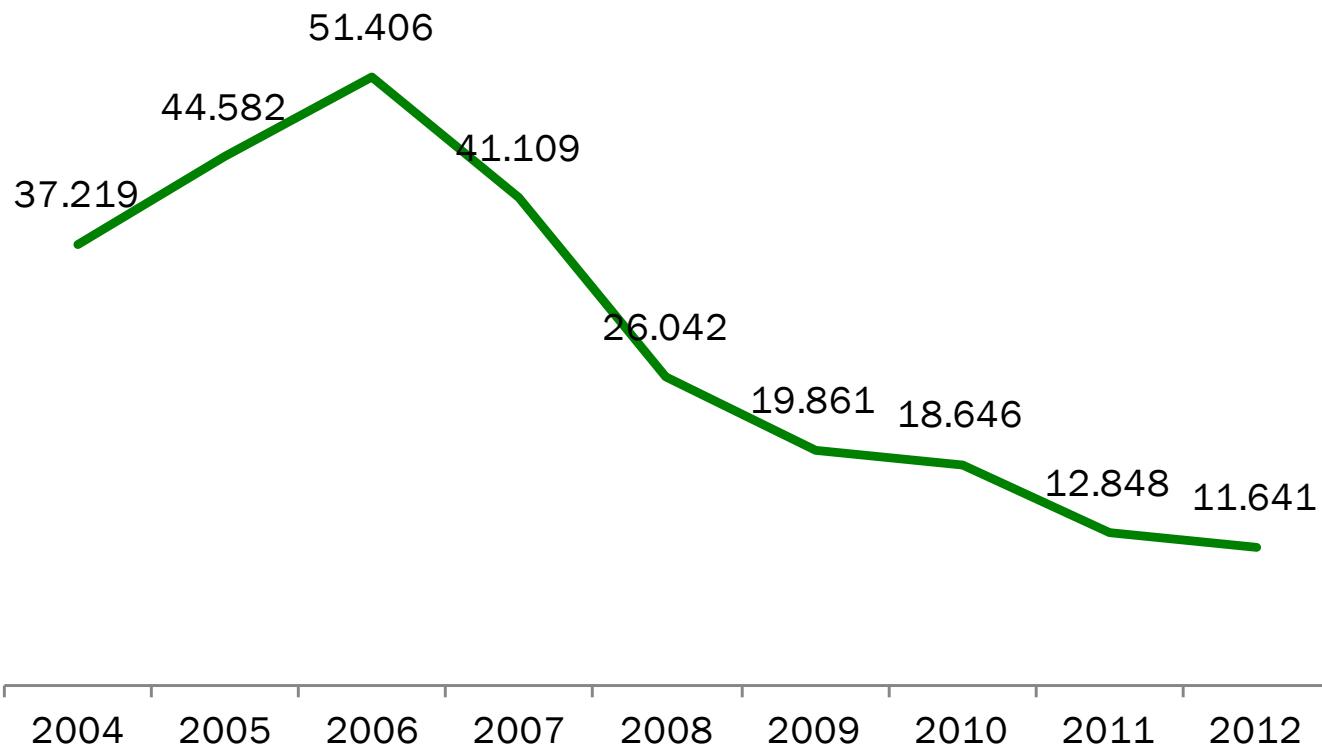


(\*) A partir del 2008 es mostren les dades segons les estimacions en base 2008

Font: elaboració pròpia a partir de l'INE i Idescat. Sèries del VAB i l'Ocupació en base 2000 i 2008

# Context de la construcció (2/5)

Compravenda d'obra nova



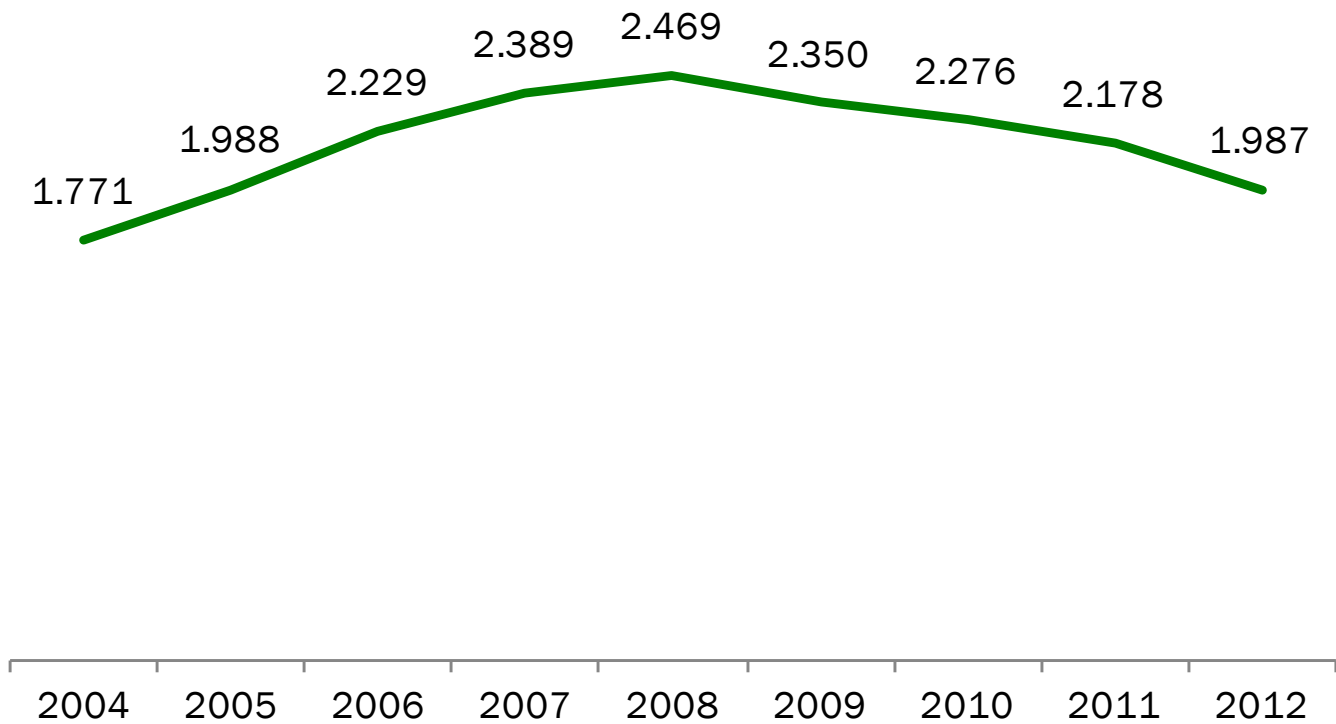
CTEESC

Unitats: nombre d'habitatges

Font: elaboració pròpia a partir del Ministeri de Foment

# Context de la construcció (3/5)

## Preu dels habitatges lliures fins a dos anys d'antiguitat



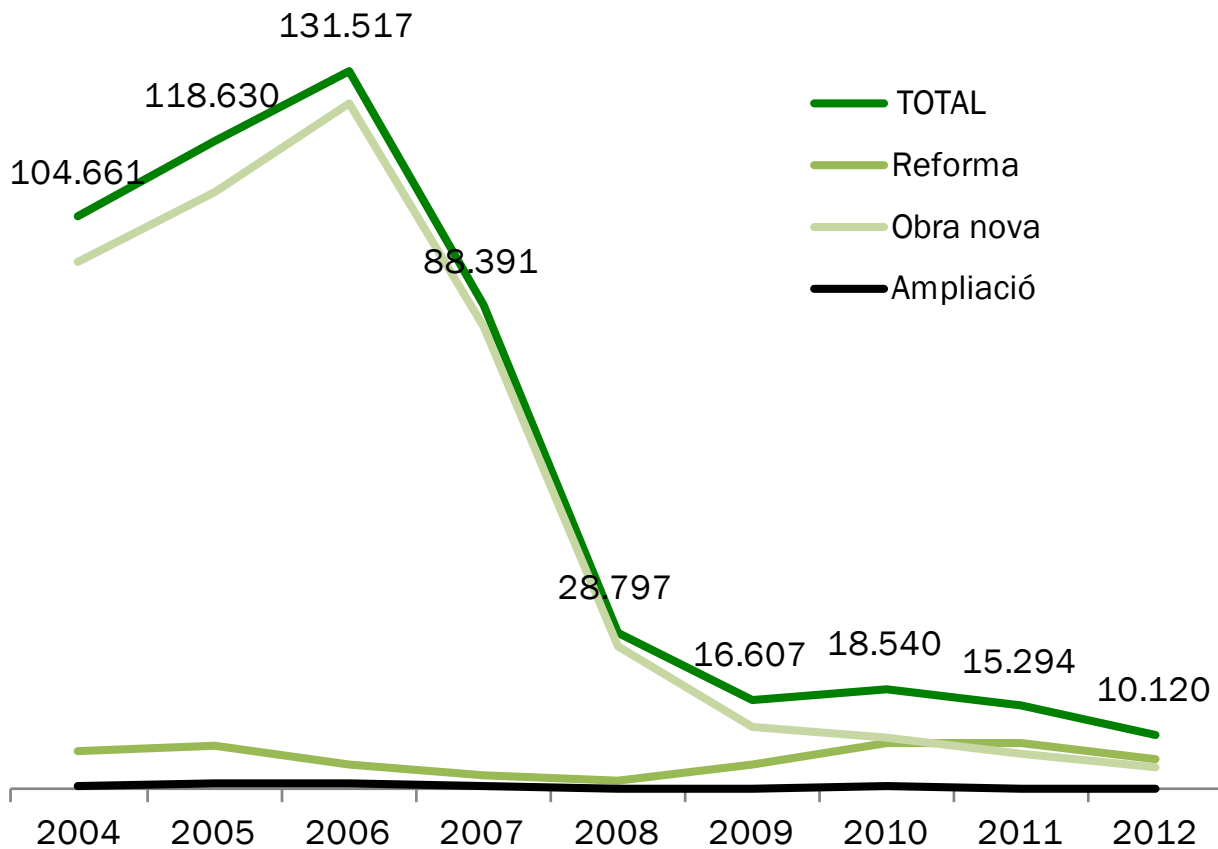
CTEESC

Unitats: euros per metre quadrat

Font: elaboració pròpia a partir del Ministeri de Foment

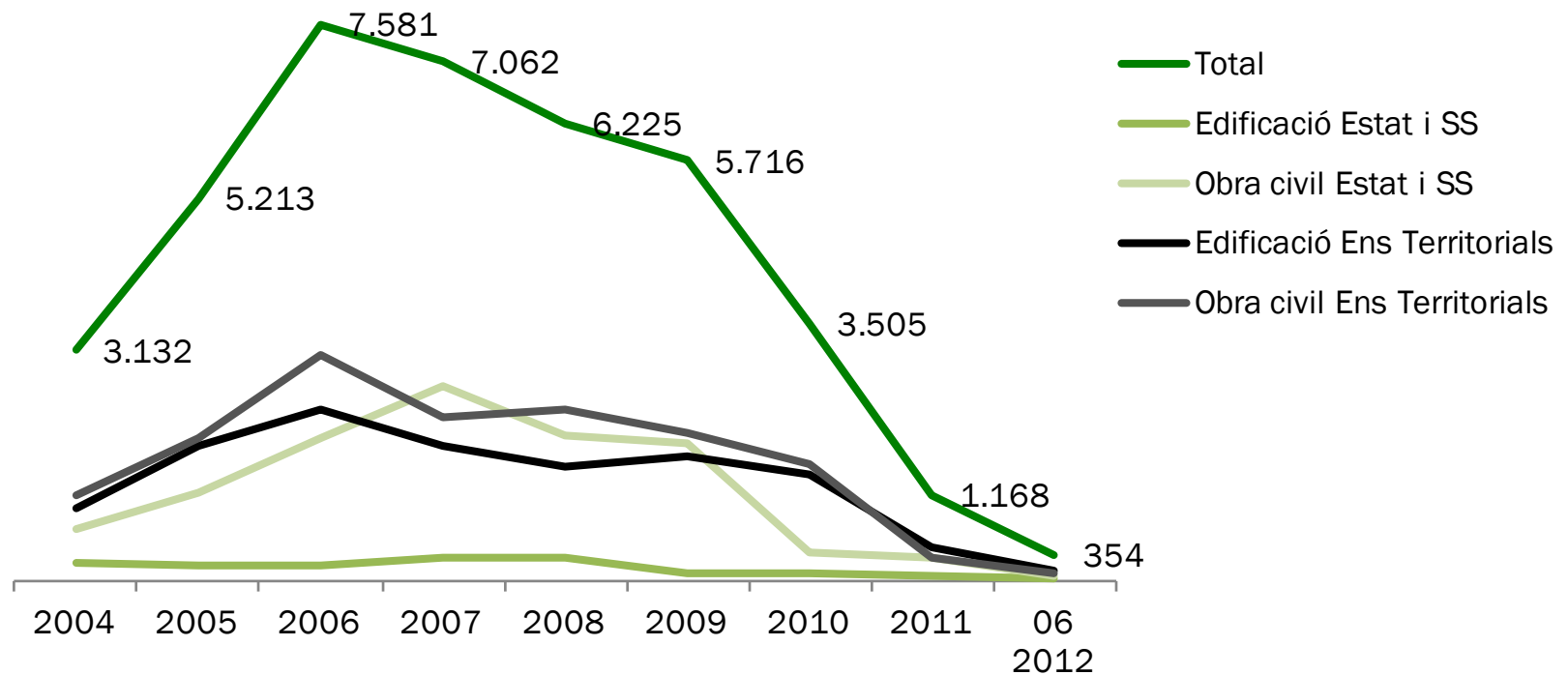
# Context de la construcció (4/5)

## Visats de direcció d'obra



Unitats: nombre d'habitatges

Font: elaboració pròpia a partir del Ministeri de Foment



Unitats: milions d'euros

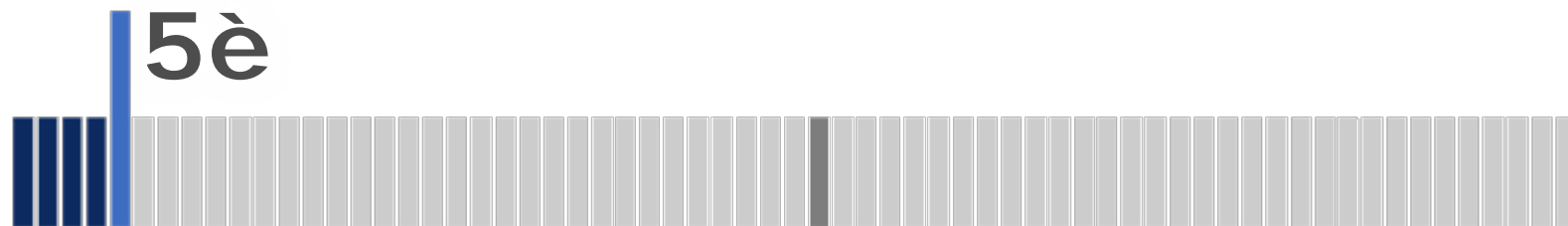
Font: elaboració pròpia a partir del Ministeri de Foment

# Sector clau de l'economia

## Producció

**1,76**  
euros

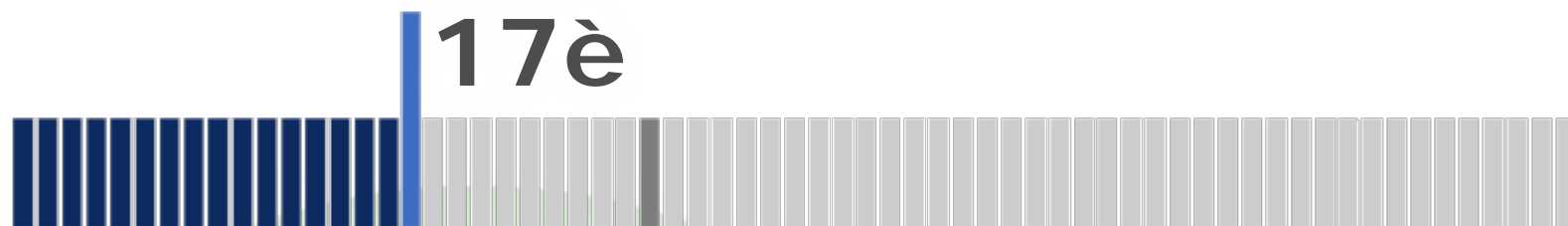
per cada euro  
d' de la demanda



## Ocupació

**15,38**  
llocs de treball

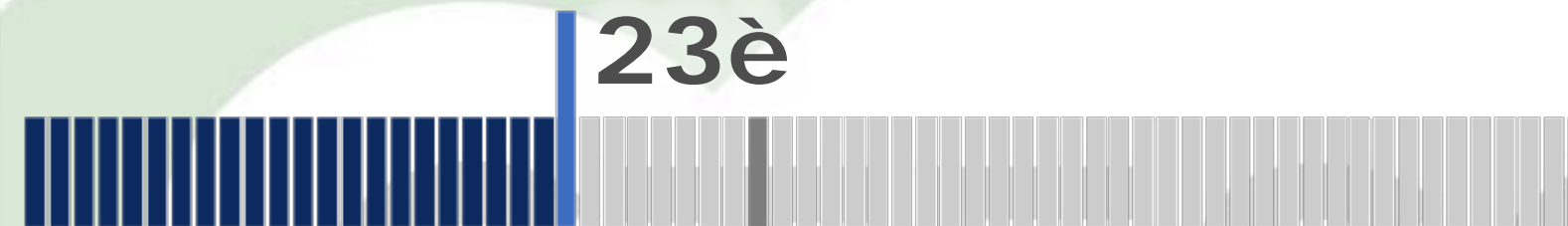
per cada 1.000.000€  
d' de la demanda



## Valor afegit

**0,76**  
euros

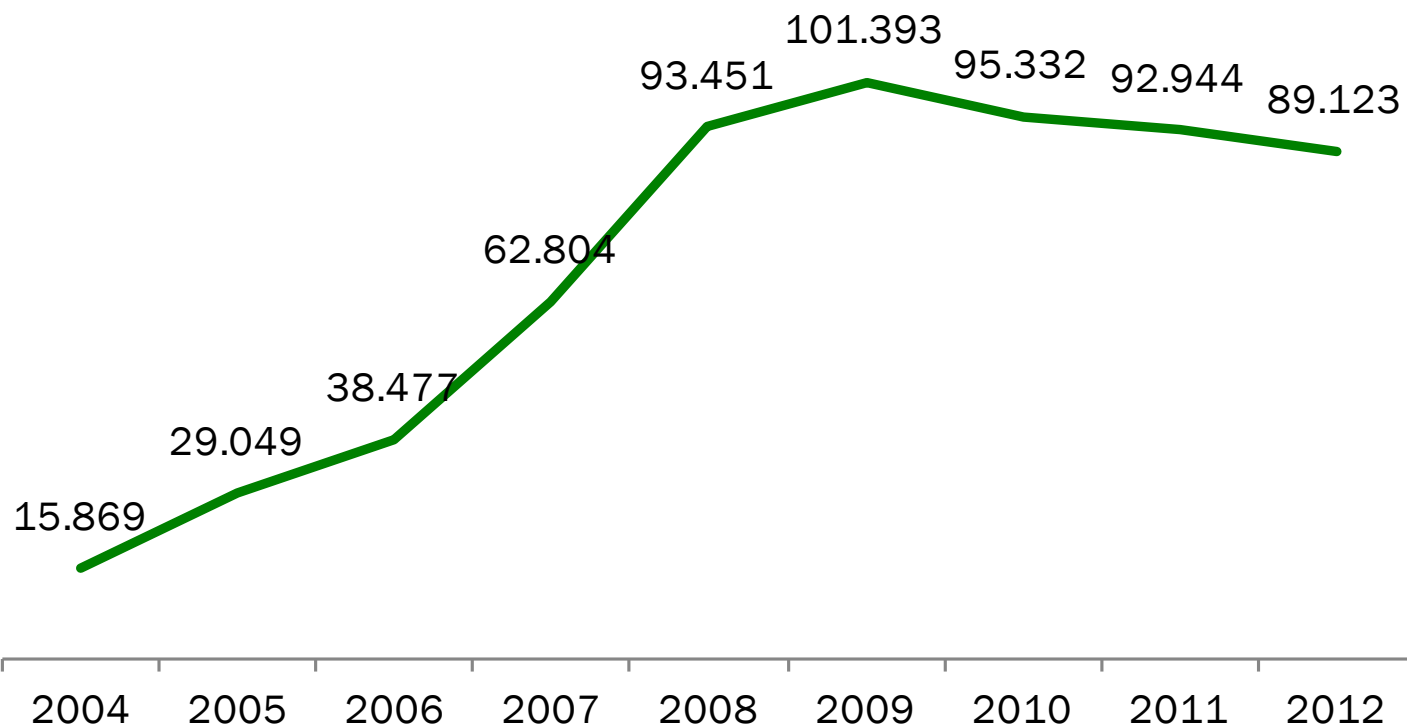
per cada euro  
d' de la demanda





# Estoc d'obra nova pendent de venda (1/3)

Evolució de l'estoc



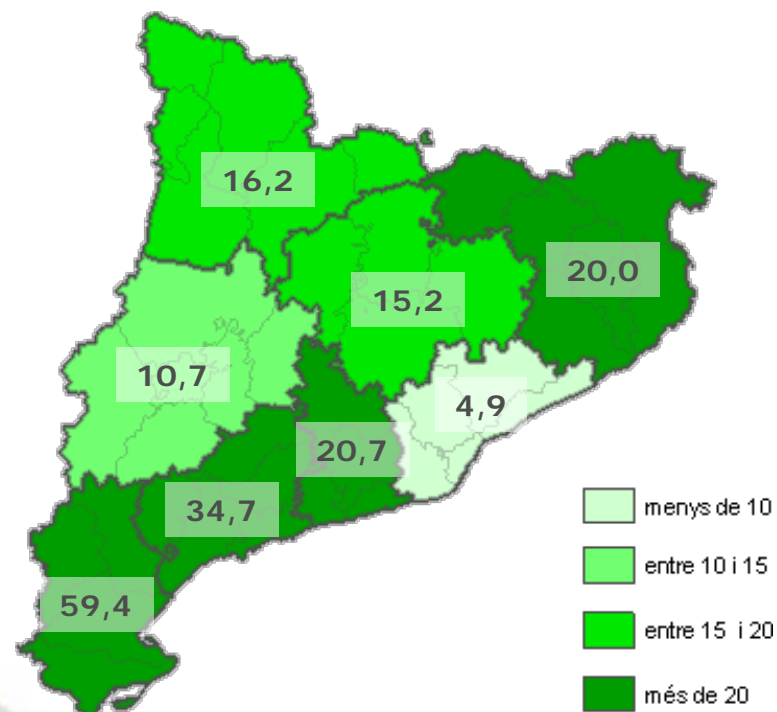
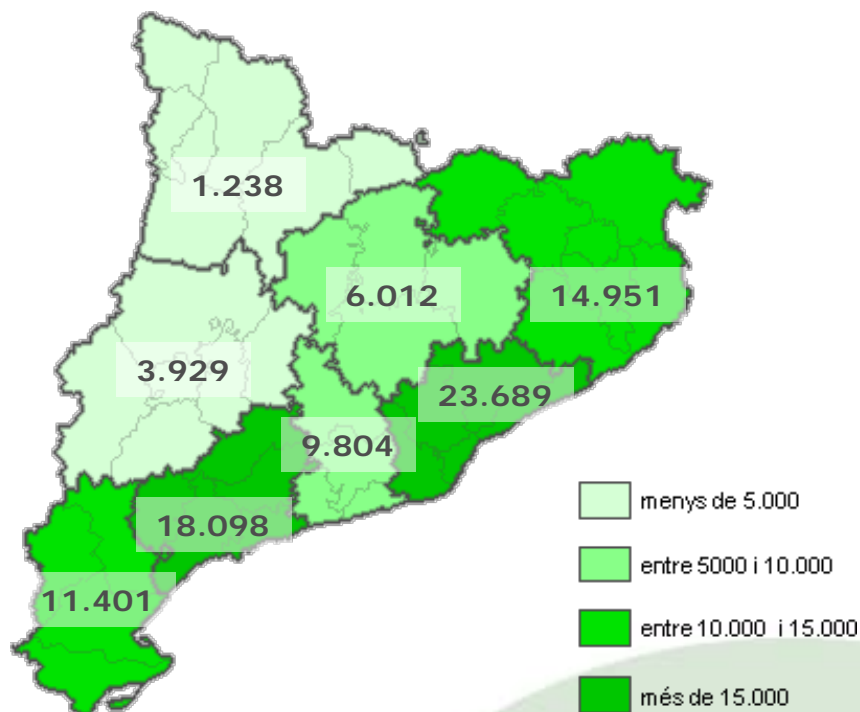
CTEESC

Unitat: nombre d'habitatges

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

# Estoc d'obra nova pendent de venda (2/3)

Estoc acumulat 2012



Catalunya	89.123
Àrea metropolitana de Barcelona	6.959
Barcelona ciutat	795

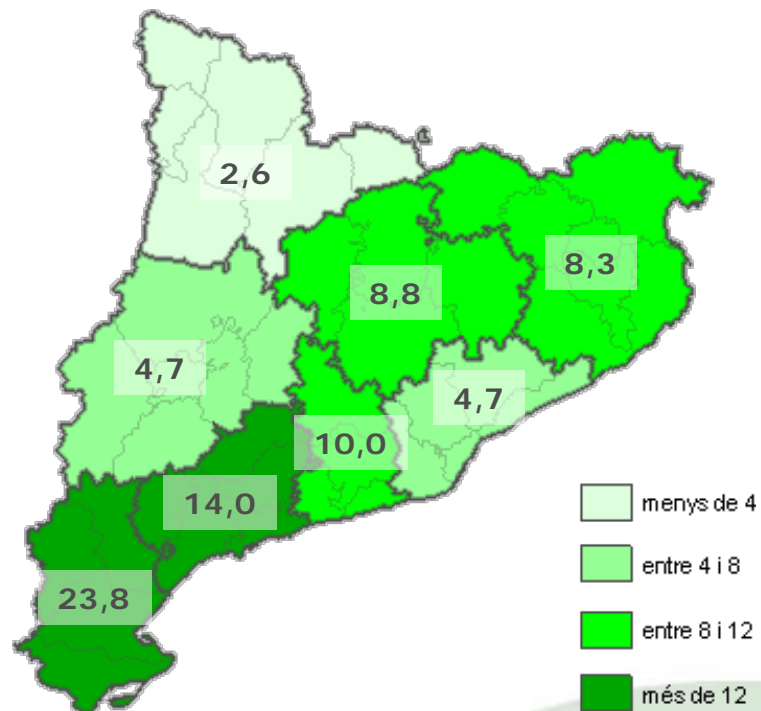
Nombre d'habitatges

Catalunya	11,8
Àrea metropolitana de Barcelona	2,1
Barcelona ciutat	0,5

Nombre d'habitatges per cada 1000 habitants

# Estoc d'obra nova pendent de venda (3/3)

Indicador d'absorció de l'estoc acumulat 2012



Catalunya	7,7
Àrea metropolitana de Barcelona	2,4
Barcelona ciutat	0,7

Nombre d'anys necessaris per eliminar l'estoc de 2012 si les vendes fossin la mitjana de les acumulades fins al 2012

IAE12	7,7
IAE11	7,3
IAE10	6,2
IAE09	5,7
IAE08	5,0
IAE07	4,1

Nombre d'anys necessaris per eliminar l'estoc si les vendes fossin les del darrer any

CTEESC

Unitat: anys

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

# Evolució del parc d'habitatges (1/2)

	2001	2011	Variació	Taxa de creixement
<b>Total</b>	<b>3.314.155</b>	<b>3.863.381</b>	<b>549.226</b>	<b>16,6</b>
<b>Principals</b>	2.315.856	2.944.944	629.088	<b>27,2</b>
<b>Secundaris</b>	514.943	470.081	-44.862	<b>-8,7</b>
<b>Buits</b>	452.921	448.356	-4.565	<b>-1,0</b>
<b>Altres</b>	30.435	-	-	-

▲ habitatges inferior a ▲ llars

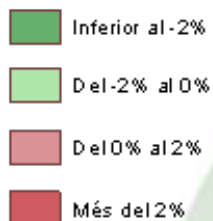
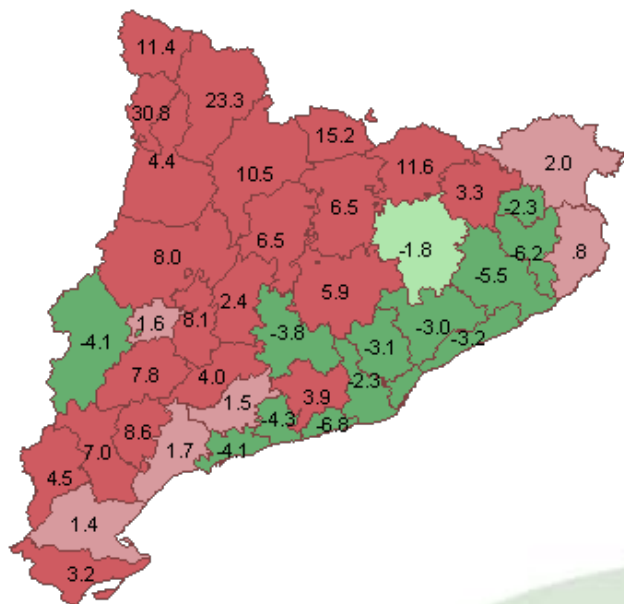
▲ segona residència tot i el potent ▲ llars

▲ llars tant intens que ha permès que no ▲ pisos buits

**Un comportament demogràfic negatiu en els propers anys podria modificar novament la relació entre població/llars i habitatges**

# Evolució del parc d'habitatges (2/2)

Diferència entre ▲ habitatges i ▲ llars entre 2001 i 2011 a proporció de 2011



## ■ Creixement més intens dels habitatges que de les llars

- En molts casos, zones turístiques
- Però també algunes comarques interiors sense clara orientació turística.

## ■ Creixement més intens de les llars que dels habitatges

- Àrea d'influència de la conurbació de Barcelona
- Comarques de capitals de província (Lleida i Girona i Tarragona)

CTEESC

## □ Situació

- Context de la construcció
- Sector clau en l'economia
- Estoc d'obra nova pendent de venda
- Evolució del parc d'habitatges

## □ Noves estratègies de reorientació

- Innovació
- Rehabilitació

## □ Recomanacions

- Innovació
- Rehabilitació
- Altres propostes

CTESOC

# Noves estratègies de reorientació del sector

---

Innovació

Rehabilitació i modernització  
del parc d'habitatges

De processos

De producte

Estructural

Funcional

Energètica

CTESOC



## □ Industrialització

- Incorporació de prefabricats d'origen industrial (també amb capacitat de ser exportables)
- Reorientació dels processos constructius, per portar-los vers dinàmiques més concurrents

## □ Millora en termes de sostenibilitat i eficiència energètica

- Elaborant un producte que minimitzi l'impacte ambiental en tot el seu cicle (construcció i posterior deconstrucció)
- Millorant, en línia amb les orientacions europees, l'eficiència energètica dels edificis



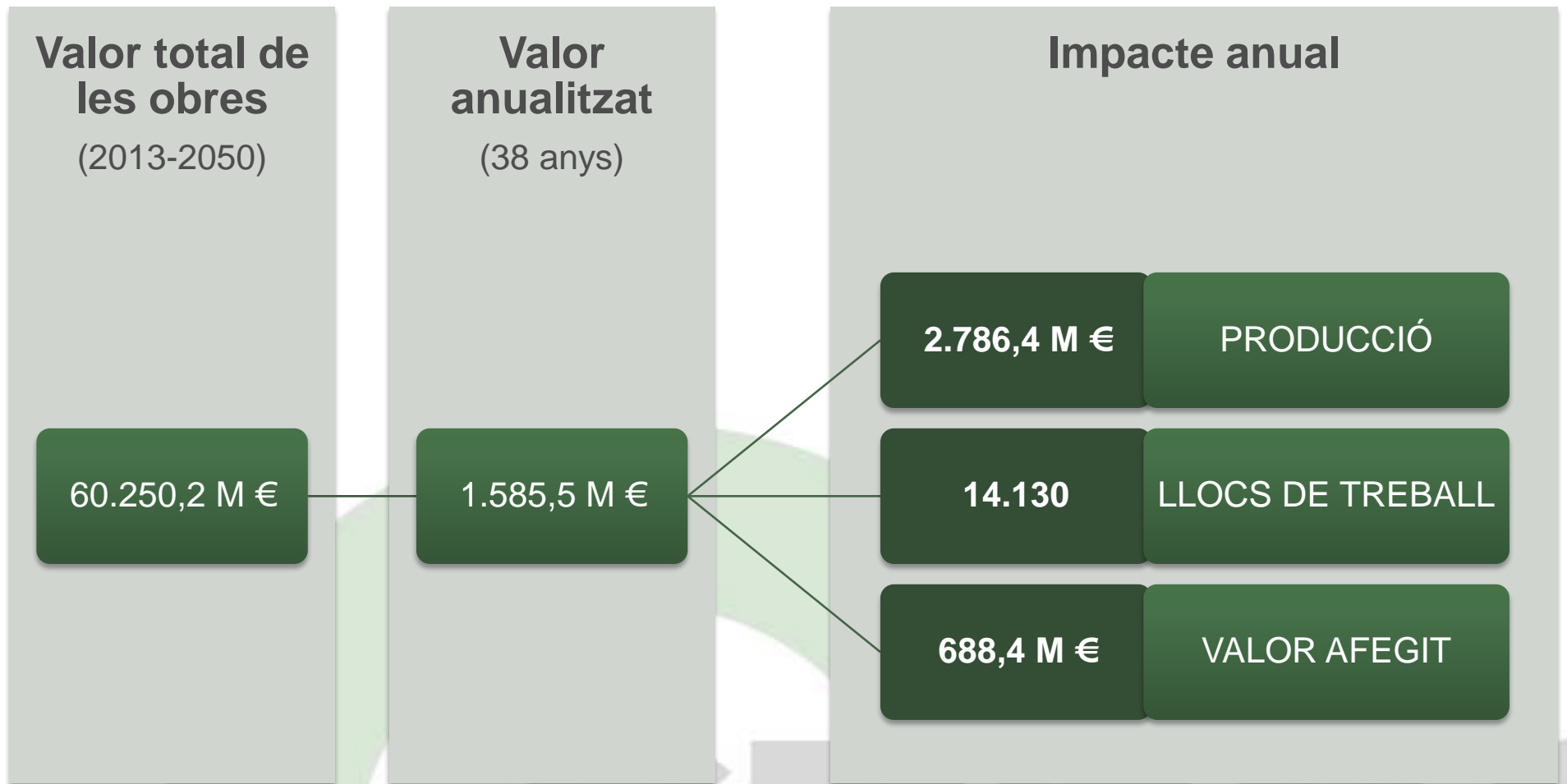
	Total parc	Habitatges construïts abans del 1980
Cost total	60.250,22 M €	44.001,85 M €
Cost mitjà per habitatge	26.016,19 €	24.696,41 €
% sobre el total	100%	76,9%

### □ Habitatges construïts abans del 1980

- Més urgent de rehabilitar
- Suposen una inversió de gairebé el 77% del total i el 73% de la factura
- Són lleugerament més barats pel fet que es tracta d'una tipologia edificativa més vertical

	Cost de les millores d'accessibilitat
Cost total	8.311,02 M €
Cost mitjà per casa unifamiliar	16.139,70 €
Cost mitjà per pis	2.542,86 €
Cost mitjà total per habitatge	5.327,48 €

	Habitatges afectats
Cases unifamiliars afectades	319.492
Pisos afectats	1.240.538
Total habitatges afectats	1.560.030



## □ Situació

- Context de la construcció
- Sector clau en l'economia
- Estoc d'obra nova pendent de venda
- Evolució del parc d'habitatges

## □ Noves estratègies de reorientació

- Innovació
- Rehabilitació

## □ Recomanacions

- Innovació
- Rehabilitació
- Altres propostes

Articular el sector  
en un **clúster**

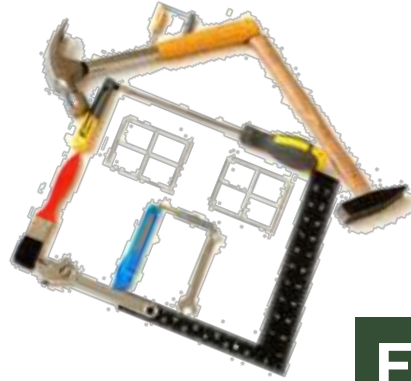
Obtenir  
**productes  
exportables**

**Direcció  
estratègica**  
orientada a la  
innovació

Donar suport  
a la **indústria auxiliar**  
de construcció local



**Proposta-marc**  
d'impuls a la  
rehabilitació



**Foment**  
a la rehabilitació



Campanya de  
**sensibilització pública**

CTESOC

Ajudes / crèdits tous



Incentius i millores  
en l'àmbit  
**fiscal**



Fórmules de  
**pagament**  
ajornat

CTES

**Desgravacions  
fiscals** en funció  
de la renda,  
característiques  
personals i tipus  
d'obra

**Deducció**  
per rehabilitació

Considerar als **llogaters** com a  
promotors d'obres de reforma

Eliminar la limitació  
de l'aplicació d'estímul fiscal  
i ajudes a les obres en  
**oficines i locals comercials**

Facilitar l'aplicació  
del **tipus reduït**  
d'IVA





**Condicions  
concretes i àgils**  
pel desenvolupament de  
grans zones de  
rehabilitació

**Simplificació**  
administrativa

Desenvolupar un pla  
per a la  
**millora de  
l'eficiència  
energètica**  
als edificis

**Pla de xoc**  
per pal·liar els efectes de la crisi  
amb l'objectiu d'estimular al consumidor  
mitjançant un model d'incentiu àgil, proactiu i flexible

CTESOC

Ajudes concretes  
destinades a  
**l'enderroc**

Reforçar el finançament  
per edificar  
**inmobles de lloguer**

Ajuts  
i finançament en  
**obra nova**

Revisar l'exigència  
de la reserva mínima  
**d'habitatges protegits**

**Flexibilitzar**  
les condicions d'accés  
a l'habitatge protegit,  
com a mesura temporal

Revisió de  
**l'estructura de finançament de les administracions municipals i autonòmica,**  
excessivament basada en la imposició sobre l'activitat constructiva

Revisar  
la **viabilitat**  
dels planejaments

Reflexionar sobre  
les **normes que han encarit**  
els costos intrínsecs de la construcció

Gestió dels  
**habitatges en estoc**

**Noves promocions  
de venda i/o lloguer**  
als territoris on calgui

Especial atenció  
**al lloguer social  
o la cessió d'ús**  
en el proper pla de l'habitatge



## **Ponents**

José Manuel Jurado Villena  
Aurora Huerga Barquin

## **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  
José Martín Vives Abril