



Unió General de Treballadors
de Catalunya

INFORME CONJUNTURAL DE LA CONSTRUCCIÓ

abril 2008



Institucions i experts en matèria econòmica ens han anat avisant els darrers anys que **el nostre model econòmic i de creixement no es podia basar casi en exclusivitat en la construcció i el consum**. Mentre la resta de països de l'eurozona han fet fortes apostes per sectors d'alta tecnologia i de demanda de futur assegurada, nosaltres ens hem mantingut en els esmentats fent cas omís.

En aquest punt cal aclarir que **la crisi és del sector financer** que ha arrossegat l'immobiliari i no de **la construcció** ja que aquest últim, malgrat la desacceleració, no s'ha aturat, això **no l'exclou de veure's greument arrossegat com també altres sectors auxiliars**. El ritme de creixement de la construcció era anormal en relació amb la resta de països de la UE i insostenible, raó per la que el ritme cau de manera més ràpida que en la eurozona. **Al nostre sector de la construcció li calia un ajust del mercat propi per tal de que es tornés a situar al lloc dels països del nostre nivell de desenvolupament**.

De quina situació partíem ?

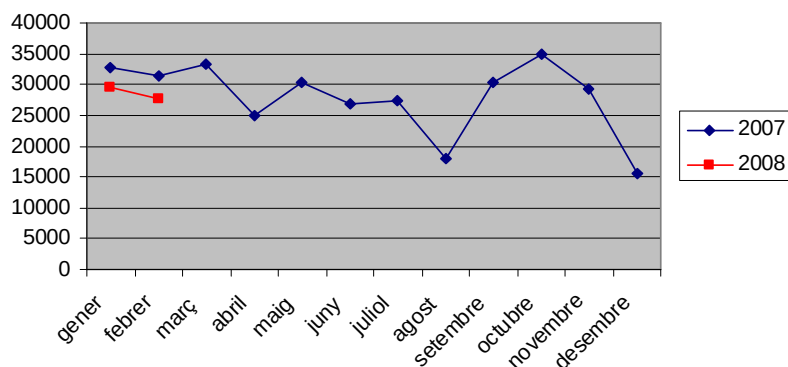
- **La reducció de tipus d'interès continuada** des de primers del anys 90, quan es situaven al voltant del 17% i constituïen la variable rellevant, més que el propi preu, a l'hora d'adquirir un habitatge, fins al mínim assolit el 2004 prop de 4%, motivat pel procés d'integració europeu primer, i d'integració a la moneda única després.
- A partir de mitjans dels anys 90, la reducció del cost final de l'habitatge per la baixada de tipus es va començar a absorbir pel **fort increment continuat del sòl**.
- Pel costat de la demanda també **s'ha produït una superposició de diferents "demandes"**. Així, a la demanda més ordinària dels ciutadans de Catalunya, constituïda bàsicament pel primer habitatge dels joves, de les famílies que milloren habitatge deixant lliure un altre, les segones residències a zones de costa o de muntanya, ... s'han afegit la demanda d'habitatge d'inversió en el sentit més especulatiu del terme, la de ciutadans europeus que busquen segona residència amb millor clima i preu i la de la immigració regularitzada o no amb poc poder de negociació. Aquesta última demanda té molta incidència a nivell general dels preus ja que impedeix que els habitatges de segona mà, moltes vegades antics i en condicions d'habitabilitat dubtosa, baixin de preu, situació que de retruc fa pujar els altres habitatges per mera comparació.

- **Proliferació d'empreses promotores i constructores d'habitatges**, aprofitant la situació, **algunes de dubtosa professionalització, liquidesa i de contractacions precàries i manca de polítiques en prevenció de riscos**. Així mateix, es comença a visualitzar una certa tendència, sense confirmar, que es comença a substituir contractació per treballadors autònoms, situació que de confirmar-se, precaritzaria encara més el mercat de treball de la construcció.
- L'augment d'operacions de compravenda que s'han produït els darrers anys ha facilitat **la proliferació d'intermediaris en el món immobiliari**, en molt casos amb marca de franquícia i **poc professionalitzats**, vivint d'aquest "boom" del sector de l'habitatge sense participar directament en la seva construcció.
- Finalment, el propi funcionament del **sector bancari i de l'estalvi**, que primer va patir la baixada del tipus d'interès i **el traspàs de la major part de les hipoteques de tipus fix a variable** i que segons les normes del Banc d'Espanya no deuria concedir hipoteques per sobre del 80% del valor de taxació, en un mercat de preus creixents i forta competència ha acabat **relaxant els controls interns** donat que si no ho val avui ja ho valdrà demà. La situació comença a canviar amb l'inici de la pujada de tipus a mitjans de 2005 i esclata definitivament arrel del **contagi psicològic de la crisi de les hipoteques "subprime" dels Estats Units** a l'estiu del 2007, **tancant totalment el mercat per una crisi de confiança**.

Les xifres expansives del sector de la construcció es recolzaven en l'obra pública i l'edificació. La primera té **bones expectatives** a mig termini sobretot **per la inversió en la construcció d'infraestructures**, a on la construcció ferroviària és la que crea més ocupació directe com de sectors auxiliars. En canvi, la segona que és la que té més pes en el PIB i és la creadora d'ocupació, és **la que preocupa més ja que es veu arrossegada per la crisi immobiliària i financera**, encara que es centraria més a **la part residencial** que a la construcció d'oficines que continua amb bon ritme.

Així com les dades d'atur en el sector immobiliari és evident que han augmentat d'una manera alarmant, amb un perfil professional de caire administratiu i comercial, en el cas del sector de la construcció és evident la desacceleració però encara no podem parlar de crisi ja que es continua creant ocupació:

Evolució contractació a la Construcció 2007-2008



Font: Departament de Treball. Generalitat de Catalunya

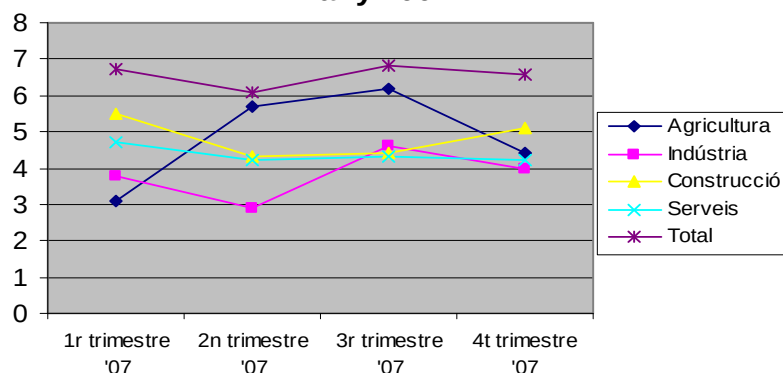
Aquesta contractació del 2008 continua tenint la mateixa proporcionalitat en matèria del tipus de contracte, el 85% és temporal i el 15% indefinit.

En matèria d'afiliació a la Seguretat Social, el sector de la construcció va tenir l'any 2006: 99.467 afiliats al règim general i l'any 2007: 105.492, que ens mostra que malgrat el començament de la desacceleració l'any 2007, es va crear més ocupació que el 2006.

Si mirem l'evolució d'expedients de regulació d'ocupació a la construcció, veurem que l'evolució és similar i les empreses que s'han vist afectades al llarg del 2007 (18 empreses i 358 treballadors afectats) i el que portem de l'any 2008 (el mes de gener d'enguany 2 expedients amb 61 treballadors afectats i en el mateix mes del 2007, 4 expedients i 60 treballadors afectats), no difereixen de la tònica general del sector de la construcció en anys precedents. Es tracta d'ero's en empreses petites fonamentalment de no més de 30 treballadors.

L'evolució de l'atur en el sector de la construcció no difereix de la resta de sectors productius

Taxa d'atur per sectors productius any 2007



Font: Enquesta de Població Activa (EPA)

En canvi, aquest mes ens trobem amb 33.077 persones registrades a l'atur procedents de la construcció.

Aquesta situació ens obliga a **estar a l'expectativa** de quina serà **l'evolució** i començar a prendre les **iniciatives oportunes** que ens permetin **avançar-nos** al possible risc de crisi en el sector de la construcció i l'efecte dòmino que pot produir a altres sectors, encara que **sense alarmisme** i amb mesures fermes **sense baixar la guàrdia**.

Des de la UGT de Catalunya considerem que s'ha de partir de garantir en primer lloc **el Dret a un habitatge**, raó per la que cal que tots els poder públics, les Administracions, han de tenir un **parc públic d'habitatge gestionat des de l'àmbit públic com a forma d'incidir en el propi mercat**. Llogant si pugen els preus dels lloguers o venent si pugen els preus de venda. Han de promoure de forma continuada nova vivenda que serà al mercat de la manera més convenient a cada moment.

Davant de l'abandonament en el passat de la promoció pública d'habitatge i que l'existent no serveix per a una veritable política d'habitatge en l'actualitat, veiem amb un cert **optimisme el Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016**, que suposarà mobilitzar sòl per a 250.000 habitatges amb protecció oficial, la construcció de 160.000 habitatges amb protecció oficial, dels quals 50.000 en 4 anys, mobilitzar i posar en el mercat de lloguer social: 62.000 habitatges del parc desocupat, rehabilitar i millorar 300.000 habitatges, dels quals 199.000 en 4 anys, entre d'altres mesures.

Com ja esmentàvem el Pacte Nacional per a l'Habitatge des de la UGT de Catalunya el valorem positivament. Per exemple, si utilitzem la variable de 2,3 llocs de treball que utilitza el Govern de l'Estat de la mà d'obra que es destina a la construcció d'un habitatge, tindríem que només la construcció dels habitatges de protecció oficial del Pacte Nacional crearà aproximadament 368.000 llocs de treball dels que 115.000 en 4 anys.

Per altra banda, la UGT de Catalunya portem molts anys demanant **un clar canvi de model productiu**, han estat molt anys en els que **no hem sabut aprofitar** l'empenta de la construcció, **els bons moments econòmics** que estàvem vivint **per impulsar la creació de llocs de treball de més valor afegit**, per a **qualificar a les persones treballadores**, per a **invertir en activitats econòmiques intensives en coneixement**. Ja no podem esperar-nos més, **la construcció i els serveis no són la solució** per alleugerir la demanda d'ocupació. Hem de tenir la capacitat suficient per a implantar **un nou model productiu** en el qual es tingui present elements com **la competitivitat, la innovació, el coneixement, la productivitat, tots ells elements que reportaran en una major i més estable ocupació**.

Però la situació requereix **mesures urgents**. Davant el fre de l'escalada dels preus de l'habitatge i el començament d'una caiguda de preus de l'habitatge nou i usat en venda, així com la pujada dels preus dels habitatges de lloguer. Per **evitar que els promotors** puguin entrar massivament en situacions **d'insolvència o dificultat extrema**. Per **evitar també una crisi en cadena d'altres sectors** (instal·ladors, mobles, electrodomèstics,...). I per **guanyar temps per a la realització de les polítiques públiques** d'habitatge que tenen un llarg temps de maduració donat el retard acumulat, **des de la UGT de Catalunya, considerem** que cal que les Administracions Públiques:

- **Donin un missatge de confiança clar a la Societat sobre l'habitatge, en el sentit de que s'està actuant i no deixaran al ciutadà desprotegit davant del mercat.**
- **Accelerin la posada en marxa del Pacte Nacional de l'Habitatge.**
- **Facilitar la mobilització del parc d'habitatges desocupats de nova construcció, que no es venen ni es lloguen per problemes de preu, que actualment existeixen en mans de promotores i immobiliàries. D'aquesta manera s'ajudaria a consolidar l'edificació en xifres assumibles des del punt de vista d'una demanda solvent, des del desenvolupament sostenible de la zones de costa i de l'expansió de les grans ciutats a més de reduir les problemàtiques de liquidesa empresarial en el sector immobiliari i de la construcció.**
- **Aquesta última proposta no eximeix a les empreses del sector de la construcció de l'exigència de que facin servir les reserves dels beneficis de la bonança d'aquests últims anys per ajudar a paliar la situació.**
- **D'altra banda cal una política efectiva de reciclatge professional per tal de recol·locar tots aquells treballadors i treballadores que s'han quedat i/o poden quedar-se a curt/mig termini a l'atur provinents dels sectors immobiliari, de la construcció i la indústria auxiliar. En aquest sentit s'haurien d'utilitzar actuacions com el Fons Europeu d'Adaptació a la Globalització que estableix pressupost per als costos d'adaptació del reciclatge dels treballadors així com de les estructures de producció per tal de no només trobar feina sinó per conservar-la.**
- **També és necessària una política ferma de contractació estable i de qualitat en el sector de la construcció que lliuri a la seva ocupació natural de futurs "boom" immobiliaris i financers conjunturals acompanyada de les mesures oportunes per perseguir la precarització laboral del sector.**